

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

2008/1 LSF 92 (Gældende)

**Forslag til Lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love
(Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.)**

Ministerium: Velfærdsministeriet

Journalnummer: Velfærdsmin., j.nr. 2008-6877

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

(Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.)

§ 1

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 187 af 27. februar 2007, som ændret ved § 4 i lov nr. 194 af 26. marts 2008 og § 2 i lov nr. 437 af 1. juni 2008, foretages følgende ændringer:

1. I § 90, stk. 2, ændres »3 dage« til: »14 dage«.

2. § 90, stk. 2, 4. pkt., affattes således:

»Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 250 kr.«

3. I § 90, stk. 2, 5. pkt., udgår »på 100 kr.«

4. I § 90, stk. 2, 5. pkt., ændres »1998-niveau« til: »2009-niveau«.

5. I § 90, stk. 2, indsættes efter 5. pkt.:

»Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«

6. I § 92 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Indgiver udlejeren anmodning til fogedretten om lejerens udsættelse af det lejede på grund af betalingsmisligholdelse, skal udlejeren senest samtidig med anmodningens indgivelse til fogedretten underrette kommunen om, at en sag om lejerestance er indgivet til fogedretten. Underretningen til kommunen skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens navn og adresse.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

§ 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 188 af 27. februar 2007, som ændret ved § 15 i lov nr. 606 af 24. juni 2005, § 5 i lov nr. 516 af 7. juni 2006 og § 3 i lov nr. 194 af 26. marts 2008, foretages følgende ændringer:

1. I § 93, stk. 2, ændres »3 dage« til: »14 dage«.

2. § 93, stk. 2, 4. pkt., affattes således:

»Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 250 kr.«

3. § 93, stk. 2, 5. pkt., ophæves.

4. § 93, stk. 2, 6. pkt., der bliver 5. pkt., affattes således:

»Det i 4. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører.«

§ 3

I lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, jf. lovbekendtgørelse nr. 877 af 3. september 2008, som ændret ved § 11 i lov nr. 434 af 8. maj 2006, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 a, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Tilsvarende gælder, når kommunen modtager en boligorganisations underretning om, at en anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten, jf. reglerne om udlejerens underretning til kommunen i lov om leje af almene boliger.«

2. I § 5 a, stk. 2, indsættes efter »fogedforretningen«: »henholdsvis senest 14 dage efter boligorganisationens underretning om, at en anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten«.

3. I § 5 a, stk. 3, indsættes efter »fogedretten«: »henholdsvis boligorganisationen«.

4. I § 5 a indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Når kommunen modtager underretning som nævnt i stk. 1, uden at kommunen efter stk. 1 skal behandle spørgsmål om hjælp, skal kommunalbestyrelsen straks rette henvendelse til den pågældende og underrette om muligheden for at kontakte kommunen med henblik på behandling af spørgsmål om hjælp, jf. § 5.«

§ 4

I lov om aktiv socialpolitik, jf. lovbekendtgørelse 1460 af 12. december 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 85, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »erhvervsforhold«: », herunder en flytning, hvor der flyttes fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer til ansøgerens eller familiens økonomiske formåen, til en bolig med en lavere boligudgift.«

2. § 90 affattes således:

»§ 90. Kommunen kan undtagelsesvis udbetale hjælpen på anden måde, herunder for kortere perioder, hvis

- 1) en person uanset vejledning efter § 7 ikke skønnes selv at kunne administrere kontante beløb,
- 2) en person gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen, eller
- 3) en persons udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om pågældendes udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse.«

§ 5

I lov om social pension, jf. lovbekendtgørelse nr. 484 af 29. maj 2007, som ændret ved § 1 i lov nr. 1586 af 20. december 2006, § 1 i lov nr. 445 af 9. juni 2008 og § 1 i lov nr. 446 af 9. juni 2008, foretages følgende ændring:

1. I § 36, 1. pkt., indsættes efter »ikke kan administrere pensionen«: », herunder hvis pensionisten gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen, eller hvis pensionistens udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om pensionistens udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse«.

§ 6

I lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 485 af 29. maj 2007, som ændret ved § 14 i lov nr. 1587 af 20. december 2006, § 2 i lov nr. 445 af 9. juni 2008 og § 2 i lov nr. 446 af 9. juni 2008, foretages følgende ændring:

1. I § 35, 1. pkt., indsættes efter »ikke kan administrere pensionen«: », herunder hvis pensionisten gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen, eller hvis pensionistens udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om pensionistens udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse«.

§ 7

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 981 af 1. oktober 2008, som ændret ved § 10 i lov nr. 346 af 18. april 2007, foretages følgende ændring:

1. § 55, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan dog afslå at yde lån, hvis

- 1) ansøgeren efter kommunalbestyrelsens samlede vurdering af ansøgerens økonomiske og personlige forhold ikke har behov for lånet,
- 2) der foreligger sådanne omstændigheder, at kommunalbestyrelsen kan afslå at yde boligstøtte, jf. § 15, eller
- 3) ansøgeren ikke har afviklet forfalden gæld vedrørende et tidligere modtaget beboerindskudslån, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. I følgende tilfælde kan lån ikke afslås med henvisning til stk. 2, nr. 3:

- 1) Hvis en fogedsag er afsluttet med, at ansøgeren udsættes af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse, og ansøgningen gælder den første varige bolig efter udsættelsen.
- 2) Hvis ansøgerens udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om ansøgerens udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse, og ansøgningen gælder den første varige bolig efter, at udlejerens anmodning er indgivet til fogedretten. Det er endvidere en betingelse, at der er tale om en flytning, hvor der flyttes fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer til husstandens økonomiske formåen, til en bolig med en lavere boligudgift.«.

§ 8

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 2009.

Stk. 2. Lov om leje af almene boliger § 90, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1-5, og lov om leje § 93, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 2 nr. 1-4, har virkning for påkrav, som er afgivet efter lovens ikrafttræden.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Lovforslagets baggrund og formål

Forslaget er en udmøntning af en del af satspuljeaftalen for 2009 og er et led i regeringens samlede boligsociale indsats for at forhindre, at lejere sættes ud af boligen som følge af, at huslejen ikke er betalt.

Baggrunden for lovforslaget er, at der gennem de senere år er konstateret en stigning i antallet af lejere, der sættes ud af boligen. Dette fremgår dels af Domstolsstyrelsens årlige statistik, som bidrager til at belyse antallet af udsættelser, og dels af en rapport, som det daværende Socialministerium bad Det Nationale Forskningscenter for Velfærd (SFI) om at udarbejde. SFI blev bedt om at undersøge årsager til, at lejere bliver sat ud af deres bolig, og hvilke konsekvenser udsættelsen efterfølgende har for lejerne.

SFI offentliggjorde den 8. april 2008 rapporten »Hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig og konsekvenserne af en udsættelse«. Det fremgår af rapporten, at knap 2.600 lejere i 2006 blev sat ud af deres bolig. Rapporten viser endvidere, at de personer, som sættes ud af deres bolig, generelt har lav indkomst, lavt rådighedsbeløb, stor gæld, relativt store boligudgifter i forhold til deres indkomst samt i udstrakt grad selv angiver, at de har en manglende evne til at administrere egen økonomi. Desuden oplever en relativt stor andel af de udsatte lejere ustabile arbejds-, familie- og boligforhold forud for udsættelsen. Samtidig fremgår det imidlertid tydeligt af rapporten, at der ikke er en enkelt bagvedliggende forklaring på, at lejere sættes ud af deres bolig. Der er typisk tale om et sammenfald af flere uheldige faktorer, der er årsag til udsættelsen.

Der er herudover en tendens til, at udsættelser særligt rammer de unge lejere, som befinder sig i en livsfase, hvor de lige kan være flyttet hjemmefra, er gået i gang med uddannelse, er nye på arbejdsmarkedet eller er i færd med at etablere sig med en familie.

71 pct. af udsatte lejere bor i almene boliger og 29 pct. bor i private udlejningsboliger. Ca. halvdelen af udsættelserne fra private udlejningsboliger sker fra udlejede ejer- og andelsboliger.

40 pct. af de lejere, som blev sat ud i 2005, var lønmodtagere. Knap 30 pct. var kontanthjælpsmodtagere, 8 pct. var arbejdsløse, 5 pct. var på førtidspension og andre 5 pct. var uddannelsessøgende. De resterende udsatte lejere var på sygedagpenge, på efterløn, folkepensionister, selvstændige eller i kategorien andre.

Endelig fremgår det af SFI-rapporten, at udsættelser er med til at fastholde mennesker fra socialt svage grupper i en socialt og økonomisk vanskelig situation. For en stor dels vedkommende bliver hverdagen efter en udsættelse endnu mere vanskelig end før udsættelsen. Op mod hver fjerde udsatte lejer har ikke en tilknytning til boligmarkedet året efter, at de er blevet sat ud af deres bolig.

Derfor er det regeringens målsætning at reducere antallet af udsættelsesforretninger væsentligt. Det vurderes - blandt andet på baggrund af SFI-rapporten - at det centrale i en indsats i forhold til udsættelses-truede lejere er at sikre, at udsættelsestruede lejere får stillet hjælp til rådighed, og at hjælpen kommer på et så tidligt tidspunkt, at mulighederne for at afværge en udsættelse af lejemålet reelt er til stede. Et vigtigt element i indsatsen er således at sikre, at der etableres kontakt til kommunen med henblik på, at kommunen kan vurdere behovet for hjælp i den konkrete sag.

Målgruppen for lovforslaget er, som det fremgår ovenfor, overordnet de lejere, som er i risiko for at blive sat ud af deres bolig, fordi huslejen ikke er betalt.

Velfærdsministeriet vil løbende følge udviklingen på området, bl.a. gennem Domstolsstyrelsens årlige statistik over fogedsager. Endvidere vil der i 2010 blive iværksat en undersøgelse med henblik på en vurdering af effekten af indsatsen til imødegåelse af udsættelser af lejere. Partierne bag satspuljeforliget var enige om, at pligten til at underrette kommunen senest samtidig med fremsendelse af påkrav til lejeren

principielt bør omfatte private udlejere af større ejendomme. En sådan forpligtelse rejser imidlertid en række tekniske problemer, som nærmere bør undersøges. Der var derfor enighed om, at der i forbindelse med undersøgelsen også foretages en vurdering af mulighederne for en udvidelse af indberetningspligten samt de økonomiske konsekvenser heraf.

Udover de initiativer, som indgår i lovforslaget, er det regeringens hensigt at gennemføre en særlig vejledningsindsats over for lejere, udlejere og kommuner, hvor bl.a. kommunernes særlige muligheder for at hjælpe udsatte eller udsættelsestruede lejere vil blive indskærpet, ligesom kommunerne vil blive vejledt i diverse mulige administrationsværktøjer m.v. i forhold til denne gruppe borgere.

2. Lovforslagets indhold

Lovforslaget indeholder følgende konkrete initiativer:

- Indførelse af pligt for almene boligorganisationer til at underrette kommunen senest samtidig med at en sag om lejerestance oversendes til fogedretten
- Forlængelse af lejelovgivningens påkravsfrister
- Fremrykket vurderingspligt for kommuner ved udsættelsessager
- Særlig forpligtelse for kommunen til at overveje administration af kontanthjælp og social pension, hvis en borger har misligholdt sin huslejebetaling
- Udvidet mulighed for at få flyttehjælp
- Mulighed for at få beboerindskudslån trods uafviklet tidligere lån

2.1. Indførelse af pligt for almene boligorganisationer til at underrette kommunen senest samtidig med at en sag om lejerestance oversendes til fogedretten

I forhold til udsættelsestruede lejere er det vigtigt at sikre, at hjælpen kommer på et så tidligt tidspunkt som muligt. Er der først opbygget store restancer, vil det alt andet lige være vanskeligere at få løst lejerens betalingsproblemer.

I gældende lovgivning findes ingen regler, som sikrer, at kommunen underrettes, hvis en lejer udsættes eller trues af en udsættelse af lejemålet. I praksis sender mange fogedretter i forbindelse med behandlingen af lejerestancesager dog alligevel en underretning til kommunen. Denne underretning finder i nogle sager imidlertid først sted sent i sagsforløbet.

Derfor foreslås det, at der fastsættes en pligt for de almene udlejere til at underrette kommunen, senest samtidig med, at en sag om lejerestance oversendes til fogedretten. Formålet med forslaget er at sikre, at kommunerne så tidligt som muligt inddrages i sager, som kan munde ud i en udsættelse, og hvor borgeren ikke af egen drift retter henvendelse til kommunen for at få hjælp til at afværge udsættelsen. Underretningspligten foreslås at omfatte alle almene lejere i restance. I 2006 udgjorde almene lejere 71 pct. af det samlede antal lejere, som blev sat ud af deres bolig. Med lovforslaget sikres således underretning til kommunen i mere end 2/3 af udsættelsessagerne.

Ved at fastsætte en pligt for de almene udlejere til at underrette kommunen senest samtidig med, at anmodning om en lejers udsættelse af et boliglejemål oversendes til fogedretten, opnås, at kommunen får underretning i alle udsættelsessager om almene lejere, som indbringes for fogedretten. I dag hviler fogedretternes underretning til kommunerne på et frivilligt grundlag, hvorfor der kan være fogedretter, som ikke sender en underretning til kommunen i lejerestancesager.

Når fogedretterne i dag underretter kommunerne, sker det typisk ved, at de sender en første underretning til kommunen samtidig med, at der indkaldes til 1. møde i fogedretten. Berammes der senere i samme sag en udkørende fogedforretning, får kommunen i mange tilfælde igen en underretning fra fogedretten om tid og sted for fogedforretningen.

Lovforslaget har ikke til hensigt at ændre ved den gældende praksis, hvorefter fogedretterne som led i sagsbehandlingen sender en eller to underretninger til kommunen, jf. ovenfor. Kommunen vil således

også fremover få underretning i sager om udsættelse af private lejere, dog vil den foreslåede fremrykning af tidspunktet for underretningen til kommunen ikke omfatte private lejere.

Med forslaget sikres imidlertid en tidligere underretning til kommunen, hvormed muligheden for at få afværget en udsættelse af lejemålet forbedres. I dag går der typisk 2-4 uger fra oversendelse af sagen til fogedretten til der berammes 1. møde i fogedretten.

Der foreslås alene en underretningspligt i forhold til almene udlejere og ikke for de private udlejere. Udsættelser af lejere fra private lejemålsboliger udgør ifølge SFI-rapporten 29 pct. af udsættelserne, og ca. halvdelen af disse udsættelser sker som før nævnt fra udlejede ejer- og andelsboliger. Det vurderes ikke som hensigtsmæssigt på nuværende tidspunkt at pålægge disse private ejere en pligt til at underrette kommunen.

Den foreslåede underretningspligt skal ses i nær sammenhæng med forslaget om den fremrykkede vurderingspligt for kommuner ved udsættelsessager, jf. afsnit 2.3 nedenfor.

2.2. Forlængelse af lejelovgivningens påkravsfrister

Betaler en lejer ikke sin husleje, kan udlejeren ophæve lejeaftalen, og lejereren skal derefter straks fraflytte det lejede. En ophævelse af lejeaftalen gennemføres efter de gældende regler ved, at udlejeren, når sidste rettidige betalingsdag for betaling af lejen m.v. er overskredet, sender lejereren et skriftligt påkrav, hvoraf det fremgår, at lejeaftalen kan ophæves, hvis ikke restancen betales senest 3 dage efter, at påkravet er kommet frem til lejereren. For afgivelse af påkrav kan udlejeren beregne sig et gebyr.

3 dage er en meget kort frist for lejereren til at afværge en ophævelse af lejeforholdet. Der er således eksempler på, at lejere har været på ferie og først er kommet hjem efter, at betalingsfristen på 3 dage er udløbet. Desuden kan lejerne komme i restance ved sygdom. Endelig kan der, selv om lejerne er tilmeldt Pengeinstitutternes Betalingsservice (PBS), ske forsinkelser med betalingen, som ikke skyldes lejernes forhold. Det kan således være helt bagatelagtige forsinkelser, der kan føre til en ophævelse af lejeforholdet for lejere, som ellers overholder fristen for rettidig betaling af lejen.

Det foreslås derfor, at fristen for betaling af lejerestancer efter påkrav forlænges fra 3 til 14 dage. Dette vil modvirke, at sådanne bagatelagtige og hændelige forsinkelser med betalingen resulterer i en ophævelse af lejeaftalen. Samtidig vil forlængelsen af fristen give lejerne større mulighed for at finde en løsning på et eventuelt betalingsproblem og derved afværge en ophævelse af lejeforholdet.

Endvidere foreslås en forenkling af beregningen af ovennævnte påkravsgebyr. Det foreslås, at gebyret ændres fra at være et beregnet gebyr til at være et fast beløb. For udlejerne indebærer forslaget endvidere en bedre sammenhæng mellem omkostningerne i forbindelse med et påkrav og gebyrets størrelse, idet det må antages, at omkostningerne ved et påkrav ikke afhænger af restancens størrelse.

For nogle lejere vil den foreslåede ændring af gebyret kunne indebære en mindre forhøjelse set i forhold til det gebyr, udlejer kan beregne sig efter de gældende regler. Efter de gældende regler beregnes gebyret med udgangspunkt i det beløb, restancen udgør. Jo større restance, jo større gebyr. Lejere, som ikke har så store restancer vil derfor kunne opleve en mindre forhøjelse af gebyret. Denne skal imidlertid ses i lyset af de væsentligt forbedrede muligheder for at afværge en ophævelse af lejemålet, som ligger i forlængelsen af påkravsfristen fra 3 dage til 14 dage.

2.3. Fremrykket vurderingspligt for kommuner ved udsættelsessager

Efter de gældende regler indtræder der en pligt for kommunalbestyrelsen til at vurdere en lejers behov for hjælp i en udsættelsessag, når kommunen modtager underretning fra fogedretten om, at en lejer udsættes af lejemålet, og der er børn eller unge under 18 år i husstanden, eller kommunen er i besiddelse af oplysninger om borgeren, som sandsynliggør, at borgeren har behov for hjælp.

Den gældende forpligtelse indebærer, at kommunalbestyrelsen skal foretage en vurdering af borgerens

behov for hjælp i forhold til alle de muligheder, der findes for at give hjælp efter den sociale lovgivning, herunder rådgivning og vejledning.

I forlængelse af lovforslagets § 1, nr. 6, hvorefter de almene udlejere forpligtes til at underrette kommunen, når en sag om lejerestance oversendes til fogedretten, foreslås det, at kommunalbestyrelsen i forhold til børnefamilier eller personer, som kommunen kender i forvejen, forpligtes til at foretage ovennævnte vurdering, allerede når kommunen modtager underretning fra den almene udlejer. Forslaget indebærer således, at kommunalbestyrelsens pligt til at foretage en helhedsvurdering i forhold til denne målgruppe sker på et tidligere tidspunkt, end efter de gældende regler.

Der vurderes endvidere at være behov for at sikre, at der også etableres en kontakt mellem kommunen og husstande eller personer, som ikke er omfattet af den ovenfor omhandlede vurderingspligt. For disse grupper foreslås det derfor, at kommunen som reaktion på den i lovforslagets § 1, nr. 6, foreslåede underretningspligt straks, når den modtager underretning fra den almene udlejer, skal rette henvendelse til den pågældende borger og oplyse, at borgeren har mulighed for at kontakte kommunen med henblik på at undersøge mulighederne for at få hjælp til at undgå en udsættelse af lejemålet, herunder om muligheden for at få hjælp til at administrere økonomien, oprettelse af PBS-aftaler mv. Der henvises herved til forslaget om en særlig forpligtelse for kommunen til at overveje administration af en overførselsindkomst i udsættelsessager, samt den påtænkte vejledningsindsats over for kommunerne om diverse mulige administrationsværktøjer m.v.

Fogedretterne vil også fremover sende underretninger om lejerestancer til kommunerne. Det foreslås, at der også indføres en pligt for kommunalbestyrelsen til at reagere, når kommunen modtager denne senere underretning, hvis der er tale om husstande eller personer, som ikke allerede er omfattet af kommunalbestyrelsens vurderingspligt.

I forhold til private lejere skal kommunalbestyrelsen reagere ved at rette henvendelse til den pågældende lejer og underrette om, at lejeren har mulighed for at kontakte kommunen. I forhold til almene lejere skal kommunalbestyrelsen undersøge, om der i forlængelse af boligorganisationens underretningspligt allerede er etableret kontakt mellem lejeren og kommunen, og hvis dette ikke er tilfældet, skal kommunalbestyrelsen på ny rette henvendelse til borgeren.

Hvis lejeren herefter kontakter kommunen og søger om hjælp, er kommunen efter de gældende regler forpligtet til at foretage en egentlig vurdering af behovet for hjælp. Der foreslås ikke ud over de ændringer, der følger af lovforslaget, ændringer i de bestemmelser, hvorefter kommunerne kan yde hjælp til udsættelsestruede lejere.

2.4. Særlig forpligtelse for kommunen til at overveje administration af kontanthjælp og social pension, hvis en borger har misligholdt sin huslejebetaling

Det er regeringens grundlæggende opfattelse, at det er den enkelte lejers egen forpligtelse at sørge for, at huslejen betales. Samtidig må man konstatere, at der findes lejere, som har behov for hjælp til at sikre, at huslejen rent faktisk betales. Derfor vurderes det, at det vil være hensigtsmæssigt at styrke kommunernes muligheder for at gribe ind og sikre huslejebetalingen, når det i en konkret situation vurderes, at en lejer er i akut risiko for at blive sat ud af boligen.

Ifølge SFI's rapport om udsættelser angiver 3 ud af 4 af de udsatte, at deres manglende evne til at administrere deres økonomi har været medvirkende til udsættelsen. Samtidig konstaterer rapporten, at de eksisterende muligheder for at administrere overførselsmodtageres økonomi har en effekt i forhold til at forhindre udsættelser. Men rapporten viser også, at en del kommuner er meget tilbageholdende med at træffe afgørelse om administration, da dette ses som en fratagelse af borgerens ansvar for sig selv og sin familie.

Det foreslås derfor, at der som led i indsatsen for at nedbringe antallet af udsættelser af lejere foretages en tydeliggørelse af reglerne om administration af overførselsindkomster i henholdsvis aktivloven og

pensionslovgivningen. Det bemærkes, at aktivlovens regler om administration af kontanthjælpen finder tilsvarende anvendelse for hjælp efter integrationsloven.

Efter de gældende regler på pensionsområdet kan der indgås frivillige aftaler om administration af pensionsudbetalingen. Hvis kommunen skønner, at en pensionist ikke kan administrere pensionen, kan kommunen desuden afgøre, på hvilken måde pensionen skal udbetales (fx ugentligt). Det bemærkes, at ca. 6 pct. af de udsatte lejere i 2005 var folke- eller førtidspensionister.

Kontanthjælp udbetales normalt som et månedligt beløb bagud. Efter de gældende regler kan kommunen undtagelsesvis udbetale hjælpen på anden måde, herunder for kortere perioder, hvis personen, uanset vejledning om hvordan pågældende ved egen hjælp kan få styr på økonomien, ikke skønnes selv at kunne administrere kontante beløb. Ca. 29 pct. af udsatte lejere i 2005 var modtagere af kontanthjælp.

Med lovforslaget foreslås det, at kommunen vil være særligt forpligtet til at overveje administration af social pension (førtidspension og folkepension), kontanthjælp, herunder starthjælp samt introduktionsydelse, hvis en borger gentagne gange har misligholdt sin huslejebetaling, eller hvis udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om udsættelse pga. betalingsmisligholdelse.

Lovforslaget tydeliggør således, at misligholdelse af huslejebetalingen kan være grundlag for at anvende bestemmelsen om administration af en overførselsindkomst, men ændrer ikke ved, at der er tale om en undtagelsesvis adgang til at træffe afgørelse om administration. Det skal understreges, at kommunen først skal forsøge at indgå en frivillig aftale med den pågældende om administration. Hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale, kan kommunen træffe afgørelse herom uden borgerens samtykke. Der henvises til de specielle bemærkninger til § 4, nr. 2, og §§ 5 og 6 for en beskrivelse af, hvori administrationen kan bestå.

Endelig bemærkes det, at efter de gældende regler på boligstøtteområdet, kan kommunen beslutte, at boligstøtten udbetales til udlejer. Udbetaling til udlejer kan ske, uanset om der er tale om en privat eller en almen udlejer. Det primære formål med bestemmelsen er at lette administrationen af boligstøtten, hvorfor kommunens afgørelse om direkte udbetaling af boligstøtten til udlejer som udgangspunkt skal omfatte samtlige boligstøttemodtagere, der er lejere hos den pågældende udlejer.

Kommunen kan dog også i forhold til den enkelte boligstøttemodtager beslutte at udbetale til udlejer. Dette vil dog som udgangspunkt forudsætte, at boligstøttemodtageren i forvejen får administreret en offentlig forsørgelsesydelse af kommunen.

2.5. Udvidet mulighed for at få flyttehjælp

Nogle lejere bor for dyrt set i forhold til deres indkomst. Dette øger risikoen for, at lejeren ikke kan betale huslejen og efterfølgende sættes ud af boligen.

Der kan imidlertid være flere grunde til, at lejere ikke blot flytter fra en dyrere til en billigere bolig. Det kan f.eks. være, at de ikke har økonomisk mulighed for at betale de udgifter, der er forbundet med en flytning. Resultatet heraf er, at disse lejere fastholdes i en for dyr bolig.

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen yde hjælp til en flytning, som forbedrer familiens bolig- eller erhvervsforhold. Det er en betingelse for hjælpen, at hverken ansøgeren eller ægtefællen har økonomisk mulighed for at betale udgifterne. En flytning til en billigere bolig kan efter de gældende regler ikke i sig selv betegnes som en boligmæssig forbedring, men vil dog kunne være et væsentligt element i den samlede vurdering.

Det foreslås derfor at justere kriterierne for tildeling af flyttehjælp, så der kan gives flyttehjælp i situationer, hvor der flyttes fra en forholdsvis dyr bolig til en bolig med en husleje, der bedre passer til lejerens eller familiens økonomi.

Formålet med forslaget er således at forbedre udsættelsestruede lejerers muligheder for at flytte til en billigere bolig og dermed reducere risikoen for en udsættelse.

2.6. Mulighed for at få beboerindskudslån trods uafviklet tidligere lån

En lejer kan også være afskåret fra at flytte til en billigere bolig, fordi lejeren ikke har økonomisk mulighed for at betale et nyt beboerindskud. I forbindelse med indgåelse af aftale om leje af en bolig i alment byggeri opkræver udlejer et såkaldt beboerindskud. Beboerinskuddet minder om det depositum, en lejer indbetaler ved indgåelse af lejeaftaler i privat udlejningsbyggeri.

Efter de gældende regler er der mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan yde lån til betaling af beboerinskuddet. Kommunalbestyrelsen kan imidlertid afslå at yde beboerindskudslån i tilfælde, hvor ansøgeren har en ikke afviklet gæld fra et tidligere beboerindskudslån. Kommunen har ikke pligt til at afslå et nyt lån, men de fleste kommuner giver efter praksis afslag.

Med det formål at forbedre udsatte og udsættelsestruede lejerers muligheder for at flytte fra en dyrere til en billigere bolig, foreslås det derfor, at der indføres en kommunal pligt til som udgangspunkt at yde et nyt beboerindskudslån, selv om husstanden har uindfriet gæld fra et tidligere beboerindskudslån.

For lejere, som allerede er blevet sat ud af boligen pga. betalingsmisligholdelse, gælder denne pligt, når ansøgningen om beboerindskudslån gælder den første varige bolig efter udsættelsen.

For udsættelsestruede lejere gælder pligten, hvis der er tale om en ansøger, hvor udlejerens har indgivet anmodning om udsættelse pga. betalingsmisligholdelse, og hvor ansøgningen om beboerindskudslån gælder den første varige bolig efter, at udlejerens anmodning til fogedretten om udsættelse. For udsættelsestruede lejere foreslås som en yderligere betingelse for den kommunale pligt, at der skal være tale om flytning fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer til husstandens økonomiske formåen, til en almen bolig med en lavere boligudgift.

Kommunen kan dog i visse nærmere angivne situationer fortsat afslå at yde lån, f.eks. hvis ansøgeren efter kommunalbestyrelsens samlede vurdering af ansøgerens økonomiske og personlige forhold ikke har behov for lånet.

I forslaget ligger ikke en eftergivelse af det tidligere lån. Både det nye og det gamle lån skal tilbagebetales.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Der vil være merudgifter til kommunal administration, flyttehjælp, beboerindskudslån mv. Der er i forbindelse med satspuljeaftalen for 2009 afsat en samlet ramme til initiativerne på 36 mio. kr. i 2009, 37,4 mio. kr. i 2010, 39 mio. kr. i 2011 og 42,1 mio. kr. i 2012. I de følgende år falder merudgifterne gradvist, da udgifterne til beboerindskudslån består af lån, der langsomt betales tilbage. De samlede udgifter stabiliseres i 2023. Af de samlede udgifter vurderes ca. 10 mio. kr. årligt at skulle finansiere administrative merudgifter i form af kommunal sagsbehandling. Forslagets økonomiske konsekvenser skal forhandles med kommunerne. Eventuelle uforbrugte midler tilbageføres til satspuljen.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Da lovforslaget ventes at medføre en væsentlig reduktion af antallet af lejere, der sættes ud, ventes forslaget at betyde en reduktion af de administrative ulemper, som de private udlejere har i forbindelse med udsættelsesforretninger.

Den foreslåede forlængelse af lejelovgivningens påkravsfrister er af forenklingssyn knyttet sammen med en ændret beregning af påkravsgebyret. Den ændrede beregning indebærer en administrativ forenkling for udlejerne. I nogle sager indebærer forslaget en forhøjelse af gebyret, i andre sager et lavere gebyr.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

7. Forhold til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Ankestyrelsen, Beskæftigelsesministeriet, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Socialrådgiverforening, Danske Regioner, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Foreningen af Socialchefer i Danmark, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Jydske Grundejerforeninger, KL, Lejernes Landsorganisation, Rådet for socialt udsatte, SFI, Sikringsstyrelsen, Ungdomsboligrådet, Ældre Sagen, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Offentlige merudgifter på 36 mio. kr. i 2009, 37,4 mio. kr. i 2010, 39 mio. kr. i 2011 og 42,1 mio. kr. i 2012.
Administrative konsekvenser for det offentlige	Ingen	Der vurderes at være administrative merudgifter til kommunal sagsbehandling for ca. 10 mio. kr. årligt.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Da der som følge af lovforslaget ventes at ske væsentlig færre udsættelser, forventes som følge heraf en reduktion af de administrative ulemper for udlejerne i forbindelse med udsættelsesforretninger. Den ændrede beregning af påkravsgebyret indebærer en administrativ forenkling for udlejerne.	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1-5

Det foreslås, at fristen for betaling af lejerestancer efter, at udlejeren har afgivet påkrav, forlænges fra 3 dage til 14 dage. Herved undgås, at f.eks. helt bagatelagtige forsinkelser i betalingen fra personer, som i øvrigt betaler deres husleje, resulterer i en udsættelse af lejemålet.

Det foreslås endvidere, at det gældende påkravsgebyr ændres fra et beregnet beløb til et fast beløb på 250 kr. Efter de gældende regler udgør påkravsgebyret 100 kr. + 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Grundbeløbet på 100 kr. reguleres efter nettoprisindekset.

Med forslaget sker der dermed en forenkling af fastsættelsen af påkravsgebyret. Det foreslås endvidere, at gebyret på 250 kr. hvert år reguleres efter nettoprisindekset, første gang i 2010.

For restancer på under 7.100 kr. vil forslaget indebære en mindre forhøjelse af gebyret.

Til nr. 6

Forslaget indebærer, at almene boligorganisationer skal sende en skriftlig underretning til kommunen senest samtidig med, at en sag om en lejerestance oversendes til fogedretten.

I den foreslåede bestemmelse stilles der krav om, at det skal fremgå af underretningen, at der er indgivet sag om lejerestance til fogedretten. Endvidere skal underretningen ske skriftligt, og lejerens navn og adresse skal oplyses. Der foreslås ikke yderligere regler for, hvordan underretningen af kommunen skal ske. Det er således op til den enkelte almene udlejer selv at vurdere, hvordan det for dem vil være mest hensigtsmæssigt at opfylde underretningspligten over for kommunen. Underretningen vil f.eks. kunne ske i form af en kopi af boligorganisationens brev til fogedretten eller ved at sende en mail / brev til kommunen, hvoraf lejerens navn og adresse klart fremgår.

En forudsætning for, at underretningspligten efter forslaget kan anses for opfyldt, er, at kommunen på baggrund af underretningen er i stand til at identificere borgeren med henblik på at opfylde kommunens vurderingspligt og pligt til at rette henvendelse til borgeren efter reglerne i retssikkerhedsloven, jf. forslagets § 3.

Til § 2

Til nr. 1-4

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1-5. Ændringen af påkravsgebyret for private lejere vil kunne indebære en mindre forhøjelse, hvis restancen er under 6.650 kr. Tallet afviger fra beløbsgrænsen, som er angivet ovenfor i bemærkningerne til § 1, nr. 1-5, fordi der er mindre forskelle i beregningsgrundlaget i de gældende regler i henholdsvis almenlejeloven og lejeloven. Med forslaget om ændret fastsættelse af påkravsgebyret ophæves denne forskel.

Til § 3

Til nr. 1

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen ved en ændring af § 5 a, stk. 1, forpligtes til at foretage en helhedsvurdering af behovet for hjælp, jf. lovens § 5, når kommunen modtager underretning fra en

boligorganisation om, at en anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten.

Forslaget indebærer, at de gældende bestemmelser i retssikkerhedslovens § 5 a ændres således, at kommunalbestyrelsens pligt til helhedsvurdering af behovet for hjælp, jf. § 5, i sager om udsættelse af almene lejere på grund af betalingsmisligholdelse foretages på et tidligere tidspunkt end efter den gældende bestemmelse. Efter den gældende bestemmelse indtræder kommunalbestyrelsens pligt til helhedsvurdering af behovet for hjælp, jf. § 5, i sager om udsættelse først, når kommunen modtager underretning fra fogedretten.

Det bemærkes, at den foreslåede ændring ikke medfører en ændring i forhold til kommunalbestyrelsens pligt til helhedsvurdering af behovet for hjælp, når kommunerne modtager fogedrettens underretning om en udsættelse, jf. § 5 a. Dette indebærer, at hvis det f.eks. på trods af helhedsvurderingen og kommunens indsats i forlængelse af boligorganisationens underretning ikke lykkes at undgå en udsættelse, skal kommunen genvurdere lejerens situation, hvis der senere modtages underretning fra fogedretten om, at der er rejst sag om udsættelse. Kommunen skal i den forbindelse vurdere, om der foreligger væsentlige nye oplysninger om lejerens situation i forhold til det faktiske og retlige grundlag, som blev lagt til grund for den første helhedsvurdering.

Den foreslåede bestemmelse om pligt til helhedsvurdering i forbindelse med, at en boligorganisations anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten, gælder alene i forhold til de borgere, der allerede i dag er omfattet af retssikkerhedslovens § 5 a. Kommunalbestyrelsen er således efter underretning fra en boligorganisation forpligtet til at foretage en helhedsvurdering, jf. § 5, hvis der er børn eller unge under 18 år i husstanden, eller kommunen er i besiddelse af oplysninger om borgeren, som sandsynliggør, at borgeren har behov for hjælp.

Den forpligtelse, som kommunalbestyrelsen efter den foreslåede udvidelse af § 5 a, stk. 1, har over for borgere, hvorom der er modtaget underretning fra en boligorganisation, adskiller sig således ikke fra den forpligtelse, som kommunalbestyrelsen efter den gældende § 5 a, stk. 1, har overfor borgere, hvorom der er modtaget underretning fra fogedretten. Der henvises til bemærkningerne til den gældende § 5 a i retssikkerhedsloven, jf. lovforslag nr. L 151 fremsat for Folketinget af socialministeren den 7. februar 2007 (Folketingstidende 2006-07, tillæg A, side 4954).

Det bemærkes, at der i lov om leje af almene boliger foreslås indsat en bestemmelse, der forpligter boligorganisationerne til at underrette den stedlige kommune, når en anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten. Der henvises til lovforslagets § 1, nr. 6.

Til nr. 2

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen også skal træffe afgørelse i sagen, hvis kommunalbestyrelsen på baggrund af underretningen fra boligorganisationen vurderer, at borgeren ikke er berettiget til hjælp på det tidspunkt, hvor boligorganisationens anmodning om borgerens udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten. Afgørelsen skal træffes senest 14 dage efter boligorganisationens underretning.

Den forpligtelse, som kommunalbestyrelsen efter den foreslåede udvidelse af § 5 a, stk. 2, har over for borgere, hvorom der er modtaget underretning fra en boligorganisation, adskiller sig således ikke fra den forpligtelse, som kommunalbestyrelsen efter den gældende § 5 a, stk. 2, har overfor borgere, hvorom der er modtaget underretning fra en fogedret.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at den udsættelsestruede borger inden for højst 14 dage får kendskab til, om kommunalbestyrelsen vurderer, at det offentlige har mulighed for at hjælpe den pågældende, således at borgeren får vished for sin retsstilling og dermed bedre forudsætninger for at vurdere

sin situation, herunder et eventuelt ønske om at indbringe kommunalbestyrelsens afgørelse for det sociale nævn.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af, at lovens § 5 a, stk. 1, foreslås udvidet. Der henvises til forslaget § 3, nr. 1.

Til nr. 3

Det foreslås, at kommunalbestyrelsen efter forudgående samtykke fra borgeren kan underrette boligorganisationen om den afgørelse, som kommunalbestyrelsen har truffet på foranledning af boligorganisationens underretning om, at en anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at der efter borgerens samtykke gives mulighed for at etablere et bedre grundlag for tilrettelæggelsen af det videre forløb i udsættelsessagen, f.eks. får boligorganisationen med en underretning fra kommunen hurtigst muligt mulighed for at tage stilling til, om gennemførelse af en udsættelsesforretning - i lyset af kommunalbestyrelsens afgørelse - er det retsskridt, som boligorganisationen ønsker at anvende i forhold til den pågældende lejer.

Af den foreslåede bestemmelse følger, at borgerens samtykke altid skal foreligge, før kommunalbestyrelsen kan videregende oplysninger om den konkrete afgørelse til boligorganisationen. Tilsvarende samtykkekrav gælder efter den gældende bestemmelse om, at kommunalbestyrelsen kan orientere fogedretten om kommunalbestyrelsens afgørelse.

I det omfang boligorganisationens behandling af den pågældende type oplysninger efter anden lovgivning, herunder persondataloven, kræver borgerens samtykke, forudsættes det, at borgerens samtykke til kommunen gives på en sådan måde, at borgeren med sit samtykke også indvilger i, at boligorganisationen behandler de af kommunalbestyrelsen modtagne oplysninger.

Til nr. 4

Det foreslås med bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen i tilknytning til udsættelsessager får en pligt til også at reagere overfor borgere, som ikke falder ind under en af de to persongrupper, der er omfattet af den gældende pligt til helhedsvurdering, jf. retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 1. Den foreslåede pligt for kommunalbestyrelsen til at reagere gælder således i forhold til borgere, hvor der ikke er børn eller unge under 18 år i husstanden, eller hvor kommunen ikke er i besiddelse af oplysninger om borgeren, som sandsynliggør, at borgeren har behov for hjælp. Reaktionspligten foreslås at indebære, at kommunen straks, når den fra boligorganisationen henholdsvis fogedretten modtager underretning om udsættelse af ovennævnte persongruppe, skal rette henvendelse til den pågældende borger og underrette om muligheden for at kontakte kommunen med henblik på at undersøge mulighederne for at få hjælp til at undgå udsættelse.

Det bemærkes, at kommunalbestyrelsens pligt til at reagere både gælder i forhold til almene og private lejere.

Hvis den pågældende borger efter kommunalbestyrelsens henvendelse kontakter kommunen og søger om hjælp, vil kommunalbestyrelsen efter de gældende regler i retssikkerhedslovens § 5, være forpligtet til at foretage en helhedsvurdering af behovet for hjælp.

Det bemærkes, at hvis en borger, som kommunalbestyrelsen har kontaktet efter underretning fra en boligorganisation, jf. forslaget § 1, nr. 6, ikke reagerer og søger om hjælp hos kommunen, skal kommunalbestyrelsen i forlængelse af en eventuel senere underretning fra fogedretten vedrørende samme borger på ny rette henvendelse til den pågældende og orientere om muligheden for at kontakte kommunen med henblik på at undersøge mulighederne for at få hjælp til at undgå udsættelse.

Endelig bemærkes, at ansøgninger om hjælp fra de borgere, som kommunalbestyrelsen har kontaktet i

henhold til den foreslåede bestemmelse, skal behandles efter de almindeligt gældende regler i sager, hvor der søges om hjælp efter den sociale lovgivning. De særlige regler i § 5 a, stk. 1-4, gælder således ikke.

Forhold omkring kommunalbestyrelsens sagsbehandlingstid afgøres blandt andet på baggrund af retssikkerhedslovens § 3, hvorefter spørgsmål om hjælp behandles så hurtigt som muligt.

Forhold omkring kommunalbestyrelsens videregivelse af oplysninger afgøres efter de almindelige gældende regler, herunder persondataloven.

Forhold omkring borgerens mulighed for at påklage kommunalbestyrelsens afgørelse til anden administrativ myndighed bestemmes efter de almindelige klageregler.

Til § 4

Til nr. 1

Kommunen kan efter de gældende regler i aktivlovens § 85 yde hjælp til en flytning, som forbedrer familiens bolig- eller erhvervsforhold. Det er en betingelse for hjælpen, at hverken ansøgeren eller ægtefællen har økonomisk mulighed for at betale udgifterne. Der stilles ikke særlige krav til boligen, dog kan der ikke ydes hjælp til flytning til en bolig, som er ulovlig efter anden lovgivning, da det ikke kan betegnes som en boligmæssig forbedring. Kommunen kan yde hjælp til de udgifter, der er forbundet med flytningen, herunder også depositum. Den del af flyttehjælpen, der udbetales til dækning af depositum og lignende er – ligesom lån til beboerindskud efter boligstøtteleven – tilbagebetalingspligtig.

Flytning til en billigere bolig kan efter de gældende regler ikke i sig selv betegnes som en boligmæssig forbedring, men vil dog kunne være et væsentligt element i den samlede vurdering.

Det foreslås derfor at justere kriterierne for tildeling af flyttehjælp, så der kan gives flyttehjælp i situationer, hvor der flyttes fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer til ansøgerens eller familiens økonomiske formåen, til en bolig med en boligudgift, der bedre svarer til ansøgerens eller familiens økonomiske formåen.

Det bemærkes, at for en lejer, som allerede er blevet sat ud af sin bolig, anses det gældende kriterium for, hvad der kan betegnes som en boligmæssig forbedring, ikke at udgøre en barriere for ydelse af hjælp, da borgeren i denne situation jo netop står uden bolig i det hele taget.

Det er ikke hensigten, at udsættelsestruede lejere herved skal have et retskrav på flyttehjælp. For det første vil kommunen – ligesom ved gældende flyttehjælpsmuligheder – kunne afslå at yde flyttehjælp med henvisning til en anden og mere passende social indsats. For det andet vil ændringen alene have betydning i de situationer, hvor

- 1) ansøgeren eller familien ikke selv kan betale flytteudgiften (eksisterende kriterium),
- 2) der flyttes *fra* en bolig med en husleje, der ikke svarer til ansøgerens eller familiens økonomiske formåen,
- 3) der flyttes *til* en billigere bolig, og
- 4) der ikke samtidig er tale om en forbedring af den bolig- eller erhvervsmæssige situation i øvrigt (eksisterende kriterium).

Som sådan består forslaget altså ikke i en generel udvidelse af mulighederne for at yde flyttehjælp, men i at fjerne en barriere for at yde flyttehjælp i disse situationer.

Kommunen skal altid i den enkelte situation foretage en konkret vurdering af, om der flyttes fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer til familiens økonomiske formåen, til en bolig med en boligudgift, der bedre svarer til familiens økonomiske formåen. Ved denne vurdering tages der udgangspunkt i den samme vurdering, som foretages af, om ansøgeren eller ægtefællen har indtægter eller formue, som kan dække behovet. Sidstnævnte indebærer blandt andet, at størrelsen af og afdrag på privat gæld normalt vil skulle holdes udenfor denne vurdering.

Til nr. 2

Kontanthjælp udbetales normalt som et månedligt beløb bagud. Kommunen kan undtagelsesvis udbetale hjælpen på anden måde, herunder for kortere perioder, hvis personen, uanset vejledning om hvordan pågældende ved egen hjælp kan få styr på økonomien, ikke skønnes selv at kunne administrere kontante beløb.

Det er en forudsætning for at administrere hjælpen, at kommunen først har forsøgt at vejlede ansøgeren eller modtageren om, hvordan den pågældende kan få styr på sin økonomi. Hvis kommunen imidlertid vurderer, at vejledning vil være helt nytteløs, kan den dog umiddelbart overtage administrationen af hjælpen.

Administrationen kan f.eks. bestå i, at kommunen betaler rimelige faste udgifter, f.eks. husleje, direkte til kreditor, at kommunen udleverer naturalydelser/rekvisationer, eller at kommunen udbetaler hjælpen for kortere perioder.

I tillæg til de eksisterende muligheder for at træffe afgørelse om administration af kontanthjælp foreslås det tydeliggjort, at det kan være anledning til at træffe afgørelse om administration, at en person gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen, eller at en persons udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om personens udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse.

Det foreslås endvidere, at det i disse tilfælde ikke er en betingelse for at træffe afgørelse om administration, at kommunen først har forsøgt at vejlede ansøgeren eller modtageren om, hvordan den pågældende kan få styr på sin økonomi. Det betyder, at kommunen sideløbende med, at den vejleder ansøgeren eller modtageren om, hvordan den pågældende kan få styr på sin økonomi, kan iværksætte administration af kontanthjælpen.

I medfør af § 40 i integrationsloven finder reglerne om udbetaling af hjælp i kapitel 11 i aktivloven tilsvarende anvendelse på ydelser udbetalt i medfør af kapitel 5 og 6 i integrationsloven. Hermed får den her foreslåede ændring af aktivlovens § 90 tilsvarende virkning for administration af integrationsydelse.

Til § 5

På pensionsområdet (folkepension og førtidspension) kan der indgås frivillige aftaler om administration af pensionsudbetalingen. Hvis kommunen skønner, at en pensionist ikke kan administrere pensionen, kan kommunen desuden afgøre, på hvilken måde pensionen skal udbetales, f.eks. ugentligt eller ved at kommunen betaler rimelige faste udgifter, f.eks. husleje, direkte til kreditor. Endelig kan kommunen anmode om, at der iværksættes et værgemål.

Kommunen kan træffe afgørelse om administration, hvis det skønnes, at pensionisten ikke er i stand til at administrere pensionen efter dens formål. Det forudsættes, at der i det konkrete tilfælde ikke er behov for en værge. Indtægter ved siden af pensionen kan ikke administreres efter denne regel. Der må i givet fald overvejes værgemål efter værgemålsloven.

En kommune er ikke afskåret fra at træffe beslutning om administration efter loven, selv om der foreligger en frivillig aftale med pensionisten herom.

I tillæg til de eksisterende muligheder for at træffe afgørelse om administration af pensionen foreslås det tydeliggjort, at det kan være anledning til at træffe afgørelse om administration, at en person gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen, eller at en persons udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om personens udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse.

Til § 6

Der henvises til bemærkningerne til § 5, idet såvel de eksisterende regler for administration af social pension som de foreslåede ændringer heraf er identiske i de to pensionslove.

Til § 7

Til nr. 1

Efter det gældende regelsæt er lån til betaling af beboerindskud i almene boliger i princippet en ret for ansøgere, som opfylder objektivet fastsatte indtægtskriterier. Kommunen kan dog afslå at yde beboer-indskudslån blandt andet i tilfælde, hvor ansøgeren har en endnu ikke afviklet forfalden gæld på et tidligere beboerindskudslån.

Det foreslås, at der indføres en kommunal pligt til at yde beboerindskudslån til udsatte og udsættelses-truede lejere trods uafviklet tidligere beboerindskudslån.

I forhold til allerede *udsatte lejere* foreslås pligten at skulle gælde generelt for alle lejere, hvor en fogedsag er afsluttet med, at ansøgeren sættes ud af lejemålet som følge af, at ansøgerens boliglejeaftale er blevet ophævet, fordi leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt. Ansøgningen skal gælde den første varige bolig efter udsættelsen.

Kommunen skal dog som hidtil kunne afslå at yde lån til en konkret bolig, hvis det skønnes, at ansøgeren ikke vil være i stand til at betale huslejen, hvis ansøgeren selv har midlerne til at betale beboer-indskuddet, eller hvis ansøgeren kun rent midlertidigt ligger under indkomstgrænsen mv., jf. vejledning nr. 103 af 23. oktober 2002 om individuel boligstøtte punkt 277.

I forhold til *udsættelsestruede lejere* foreslås det for det første, at der som udgangspunkt skal være tale om en lejer, hvor udlejerens har sendt en sag om lejerestance til fogedretten. For det andet foreslås det, at der skal være tale om flytning fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer til husstandens økonomiske formåen, til en almen bolig med en boligudgift, der bedre svarer til husstandens økonomiske formåen. Her er der således tale om det samme kriterium, som foreslås indført i forhold til flyttehjælp efter aktivloven (se bemærkningerne til § 4, nr. 1). Ansøgningen skal gælde den første varige bolig efter, at udlejerens anmodning om tvangsfuldbyrdelse er indgivet til fogedretten.

Endelig foreslås en redaktionel omskrivning af lovens § 55, stk. 2, så bestemmelsen gøres mere overskuelig.

Til § 8

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. april 2009.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

§ 90...

Stk. 2. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejerens ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejers påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at leje-forholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 44, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 100 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 4. pkt. nævnte beløb på 100 kr. er opgjort i 1998-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Gebyret er pligtig pengeydelse i leje-forholdet.

§ 93...

Lovforslaget

§ 1

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 187 af 27. februar 2007, som ændret ved § 4 i lov nr. 194 af 26. marts 2008 og § 2 i lov nr. 437 af 1. juni 2008, foretages følgende ændringer:

1. I § 90, stk. 2, ændres »3 dage« til: »14 dage«.
 2. § 90, stk. 2, 4. pkt., affattes således:
»Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 250 kr.«
 3. I § 90, stk. 2, 5. pkt., udgår »på 100 kr.«
 4. I § 90, stk. 2, 5. pkt., ændres »1998-niveau« til: »2009-niveau«.
 5. I § 90, stk. 2, indsættes efter 5. pkt.:
»Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.«
 6. I § 92 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:
»Stk. 2. Indgiver udlejeren anmodning til fogedretten om lejerens udsættelse af det lejede på grund af betalingsmisligholdelse, skal udlejeren senest samtidig med anmodningens indgivelse til fogedretten underrette kommunen om, at en sag om lejerestance er indgivet til fogedretten. Underretningen til kommunen skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens navn og adresse.«.
- Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

§ 2

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 188 af 27. februar 2007, som ændret ved § 15 i lov nr. 606 af 24. juni 2005, § 5 i lov nr. 516 af 7. juni 2006 og § 3 i lov nr. 194 af 26. marts 2008, foretages følgende ændringer:

Stk. 2. Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejerer ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejers påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 33, stk. 3, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 100 kr. + 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører 4). Det i 4. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres en gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 5 a. Kommunen skal straks behandle spørgsmål om hjælp, jf. § 5, når kommunen modtager fogedrettens underretning om, at en borger udsættes af et beboelseslejemål, og der er børn eller unge under 18 år i husstanden, eller kommunen er i besiddelse af oplysninger om borgeren, som sandsynliggør, at borgeren har behov for hjælp.

Stk. 2. Vurderer kommunen, at der ikke er grundlag for at yde hjælp i forbindelse med udsættelsen af lejemålet, træffer kommunalbestyrelsen afgørelse herom senest 14 dage efter fogedrettens underretning om gennemførelsen af fogedforretningen.

Stk. 3. Kommunen kan efter forudgående samtykke fra borgeren orientere fogedretten om kommunens afgørelse.

Stk. 4. Kommunens afgørelse efter stk. 2 kan indbringes for det sociale nævn efter reglerne i kapitel 10.

1. I § 93, stk. 2, ændres »3 dage« til: »14 dage«.

2. § 93, stk. 2, 4. pkt., affattes således:

»Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 250 kr.«

3. § 93, stk. 2, 5. pkt., ophæves.

4. § 93, stk. 2, 6. pkt., der bliver 5. pkt., affattes således:

»Det i 4. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører.«

§ 3

I lov om retssikkerhed og administration på det sociale område, jf. lovbekendtgørelse nr. 877 af 3. september 2008, som ændret ved § 11 i lov nr. 434 af 8. maj 2006, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 a, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Tilsvarende gælder, når kommunen modtager en boligorganisations underretning om, at en anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten, jf. reglerne om udlejers underretning til kommunen i lov om leje af almene boliger.«

2. I § 5 a, stk. 2, indsættes efter »fogedforretningen«: »henholdsvis senest 14 dage efter boligorganisationens underretning om, at en anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten«.

3. I § 5 a, stk. 3, indsættes efter »fogedretten«: »henholdsvis boligorganisationen«.

§ 85. Kommunen kan yde hjælp til en flytning, som forbedrer ansøgerens eller familiens bolig- eller erhvervsforhold. Det er en betingelse for hjælpen, at hverken ansøgeren eller ægtefællen har økonomisk mulighed for at betale udgifterne.

§ 90. Kommunen kan undtagelsesvis udbetale hjælpen på anden måde, herunder for kortere perioder, hvis en person uanset vejledning efter § 7 ikke skønnes selv at kunne administrere kontante beløb.

§ 36. Hvis kommunalbestyrelsen skønner, at en pensionist ikke kan administrere pensionen, afgør kommunalbestyrelsen, på hvilken måde pensionen skal udbetales. Kommunalbestyrelsen kan anmode om, at der iværksættes værgemål for pensionisten, jf. værgemålslovens § 16.

4. I § 5 a indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Når kommunen modtager underretning som nævnt i stk. 1, uden at kommunen efter stk. 1 skal behandle spørgsmål om hjælp, skal kommunalbestyrelsen straks rette henvendelse til den pågældende og underrette om muligheden for at kontakte kommunen med henblik på behandling af spørgsmål om hjælp, jf. § 5.«

§ 4

I lov om aktiv socialpolitik, jf. lovbekendtgørelse 1460 af 12. december 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 85, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »erhvervsforhold«: », herunder en flytning, hvor der flyttes fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer til ansøgerens eller familiens økonomiske formåen, til en bolig med en lavere boligudgift.«

2. § 90 affattes således:

»§ 90. Kommunen kan undtagelsesvis udbetale hjælpen på anden måde, herunder for kortere perioder, hvis

1) en person uanset vejledning efter § 7 ikke skønnes selv at kunne administrere kontante beløb,

2) en person gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen, eller

3) en persons udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om pågældendes udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse.«

§ 5

I lov om social pension, jf. lovbekendtgørelse nr. 484 af 29. maj 2007, som ændret ved § 1 i lov nr. 1586 af 20. december 2006, § 1 i lov nr. 445 af 9. juni 2008 og § 1 i lov nr. 446 af 9. juni 2008, foretages følgende ændring:

1. I § 36, 1. pkt., indsættes efter »ikke kan administrere pensionen«: », herunder hvis pensionisten gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen, eller hvis pensionistens udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om pensionistens udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse«.

§ 6

I lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 485 af 29. maj 2007, som ændret ved § 14 i lov nr. 1587 af 20. december 2006, § 2 i lov nr. 445 af 9. juni 2008 og § 2 i lov nr. 446 af 9. juni 2008, foretages følgende ændring:

1. I § 35, 1. pkt., indsættes efter »ikke kan administrere pensionen«: », herunder hvis pensionisten gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen, eller hvis pensionistens udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om pensionistens udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse«.

§ 7

I lov om individuel boligstøtte, jf. lovbekendtgørelse nr. 981 af 1. oktober 2008, som ændret ved § 10 i lov nr. 346 af 18. april 2007, foretages følgende ændring:

1. § 55, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan dog afslå at yde lån, hvis

1) ansøgeren efter kommunalbestyrelsens samlede vurdering af ansøgerens økonomiske og personlige forhold ikke har behov for lånet,

2) der foreligger sådanne omstændigheder, at kommunalbestyrelsen kan afslå at yde boligstøtte, jf. § 15, eller

3) ansøgeren ikke har afviklet forfalden gæld vedrørende et tidligere modtaget beboerindskudslån, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. I følgende tilfælde kan lån ikke afslås med henvisning til stk. 2, nr. 3:

1) Hvis en fogedsag er afsluttet med, at ansøgeren udsættes af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse, og ansøgningen gælder den første varige bolig efter udsættelsen.

2) Hvis ansøgerens udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om ansøgerens udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse, og ansøgningen gælder den første varige bolig efter, at udlejerens anmodning er indgivet til fogedretten. Det er endvidere en betingelse, at der er tale om en flytning, hvor der flyttes fra en bolig med en boligudgift, der ikke svarer

§ 35. Hvis kommunalbestyrelsen skønner, at en pensionist ikke kan administrere pensionen, afgør kommunalbestyrelsen, på hvilken måde pensionen skal udbetales. Kommunalbestyrelsen kan anmode om, at der iværksættes værgemål for pensionisten, jf. værgemålslovens § 16.

§ 55...

Stk. 2. Lån kan dog ikke ydes, hvis ansøgeren efter kommunalbestyrelsens samlede vurdering af ansøgerens økonomiske og personlige forhold ikke har behov for lånet. Lån kan endvidere afslås, hvis der foreligger sådanne omstændigheder, at kommunalbestyrelsen kan afslå at yde boligstøtte, jf. § 15, eller hvis ansøgeren ikke har afviklet gæld på tidligere beboerindskudslån.

til husstandens økonomiske formåen, til en bolig med en lavere boligudgift.«.

§ 8

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. april 2009.

Stk. 2. Lov om leje af almene boliger § 90, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1-5, og lov om leje § 93, stk. 2, som affattet ved denne lovs § 2 nr. 1-4, har virkning for påkrav, som er afgivet efter lovens ikrafttræden.