

Udskriftsdato: mandag den 12. januar 2026

VEJ nr 9857 af 31/08/2016 (Gældende)

Vejledning om kommunernes handlepligt og handlemuligheder i forhold til udsættelsestruede eller udsatte lejere

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Udlændinge-, Integrations- og Boligmin.,
j.nr. 2016-120

Vejledning om kommunernes handlepligt og handlemuligheder i forhold til udsættelsestruede eller udsatte lejere

Indledning

Vejledningen afløser vejledning nr. 72 af 10. august 2010 om kommunernes handlepligt og handlemuligheder i forhold til udsættelsestruede eller udsatte lejere. Redaktionen er afsluttet den 1. juli 2016.

1. Kommunerne spiller en central rolle i forhold til at forebygge udsættelser af lejere. Det er derfor vigtigt, at kommunerne har et særligt fokus på problemstillingen og gør en særlig indsats for at forebygge udsættelser af lejere.

Formålet med denne vejledning er at give kommunerne et overblik over de handlepligter og handlemuligheder, som findes i forhold til udsættelsestruede eller udsatte lejere.

Der kan endvidere henvises til en undersøgelse af kommunernes sagsbehandling i udsættelsessager, som Ankestyrelsen gennemførte i 2014 for det tidligere Ministerium for By, Bolig og Landdistrikter. Undersøgelsen og dens resultater er beskrevet i rapporten ”Støtte og rådgivning til udsættelsestruede lejere” fra november 2014, som kan læses på Ankestyrelsens hjemmeside: <https://ast.dk/publikationer/stotte-og-radgivning-til-udsættelsestruede-lejere>. Rapporten giver en række konkrete anbefalinger til kommunerne, ligesom rapporten gengiver gode erfaringer, som kommuner har haft med forskellige indsatser i forhold til at forebygge udsættelser af lejere.

Undersøgelsen viser bl.a., at 47 procent af kommunerne har en egentlig strategi for at begrænse antallet af udsættelser af lejere. Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet opfordrer til, at alle kommuner udarbejder en sådan strategi. Med en strategi kan sættes mål for kommunens indsats på området. Det er naturligvis vigtigt, at den vedtagne strategi formidles til alle relevante medarbejdere, som dermed kan medvirke til at realisere de opstillede mål.

Det fremgår endvidere, at ca. 75 procent af kommunerne har udarbejdet skriftlige retningslinjer for behandlingen af sager om udsættelsestruede lejere. Det anbefales, at de kommuner, som endnu ikke har retningslinjer på området, udarbejder sådanne. I disse retningslinjer kan eksempelvis tages stilling til, hvordan bl.a. indkomne underretninger fra almene boligorganisationer og fogedretter skal håndteres. Det kan også anbefales i retningslinjerne at beskrive en fast procedure for, hvordan den interne koordinering i kommunen skal ske, når flere forvaltninger er involveret i en sag.

Endelig peges i undersøgelsen på, at det kan være en god idé, at der i kommunen etableres et særskilt tværgående team, som har ansvaret for at behandle sager efter retssikkerhedslovens § 5 a, jf. nedenfor under punkt 2 m.fl. Et sådant team kan være ansvarlig for modtagelse, behandling, opfølgning og afslutning på sagerne. Behandler teamet ikke selv sagen, bør det have det overordnede ansvar for, at sagen behandles i en anden afdeling, som fx børn- og familie, kontanthjælp eller enkeltydelser. På den måde kan undgås, at borgeren selv må sørge for kontakten til de forskellige relevante afdelinger i kommunen.

I Ankestyrelsens rapport er i bilag 4 givet et par konkrete eksempler på kommuners interne forretningsgange i udsættelsessager.

Lejere af boliger i almene boligafdelinger fylder godt i statistikken over udsættelser. Det kan derfor være hensigtsmæssigt, at kommunen sætter særlig fokus på samarbejdet med kommunens boligorganisationer. Problemstillingen om udsættelser af lejere kan således med fordel tages op på de årlige styringsdialogmøder mellem kommunen og de almene boligorganisationer.

Også som led i udarbejdelsen af boligsociale helhedsplaner bør kommunen overveje og forholde sig til eventuelle muligheder for at forebygge udsættelser af lejere.

I vejledningens afsnit I beskrives, i hvilke situationer kommunalbestyrelsen har handlepligt efter § 5 a i lov om retssikkerhed og administration på det sociale område (retssikkerhedsloven) og § 59 i almenboligloven.

Efter § 5 a i retssikkerhedsloven har kommunalbestyrelsen i en række tilfælde pligt til at handle hurtigt i forhold til udsættelsestruede lejere.

Det er tilfældet, når kommunen modtager underretning

- fra en almen boligorganisation om, at en anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indsendes til fogedretten
- fra fogedretten om en borgers udsættelse af et beboelseslejemål. Underretning fra fogedretten sker både i forhold til private lejere og almene lejere.

Kommunen skal i nogle tilfælde straks behandle spørgsmål om hjælp, når den modtager en underretning (se punkt 2-9 og 16-19 om indholdet af kommunens pligt og om frister). Forpligtelsen gælder efter retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 1,

- hvis der er børn og unge i husstanden
- hvis kommunen er i besiddelse af oplysninger om lejeren, som sandsynliggør, at denne har behov for hjælp.

I andre tilfælde, hvor kommunen modtager en underretning fra en almen boligorganisation eller fra fogedretten, har kommunen pligt til straks at kontakte den udsættelsestruede lejer og underrette om muligheden for at kontakte kommunen, jf. retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 5, (se punkt 12 og 21).

Kommunen har en særlig fremrykket pligt efter § 59, stk. 12, i almenboligloven til at indkalde en boligsocialt anvist lejer i huslejerestance til et møde, når kommunen modtager underretning fra en boligorganisation om restancen.

Udsættelse af lejere sker ved en umiddelbar fogedforretning efter reglerne i retsplejelovens kapitel 55. Kommunalbestyrelsens handlepligt gælder, hvor udsættelsen drejer sig om en udsættelse af lejerens bolig, men omfatter ikke tilfælde, hvor der alene er tale om udsættelse af effekter fra kælderrum eller garager eller lignende.

I vejledningens afsnit II beskrives de muligheder, kommunalbestyrelsen har for at yde hjælp, herunder rådgivning til udsættelsestruede lejere. I afsnittet beskrives kommunens mulighed for at yde rådgivning og helhedsorienteret vejledning om hjælp efter den sociale lovgivning, herunder om ydelser, der udbetales af Udbetaling Danmark. Afsnittet beskriver de mange og forskelligartede ydelser, som det kan være relevant for borgeren at søge hos Udbetaling Danmark eller kommunen. Der beskrives mulige redskaber til at hjælpe lejere, som ikke er i stand til selv at sikre, at huslejen betales til tiden. Undersøgelser har eksempelvis vist, at mange af de lejere, der er sat ud af deres bolig, fordi huslejen ikke er blevet betalt, har tilkendegivet, at de ikke kunne administrere deres økonomi, og at dette var en medvirkende årsag til, at de blev sat ud af boligen.

På den baggrund er det vigtigt, at kommunen er opmærksom på de forskellige muligheder for hjælp til at administrere huslejebetalingen, der findes. De er nærmere beskrevet i kapitel 3.

I kapitel 4 findes et katalog over andre redskaber, som en kommune har mulighed for at anvende med henblik på at afværge en risiko for at blive sat ud af boligen, men som også kan være relevante i forhold til at hjælpe en borger, som allerede er blevet sat ud af boligen.

Afsnit II omfatter lovgivning på forskellige ministeriers områder. Under Beskæftigelsesministeriet hører det under punkterne 24-26, 28-31, 33, 35 og 37-38 anførte.

Afsnit I

Situationer hvor kommunalbestyrelsen har pligt til at handle i forhold til udsættelsestruede lejere

Kapitel 1

Kommunalbestyrelsens handlepligt ved modtagelse af underretninger fra almene boligorganisationer

Almene boligorganisationers generelle underretningspligt

2. Almene boligorganisationer har efter § 92 i lov om leje af almene boliger en pligt til at sende skriftlig underretning til kommunen senest samtidig med, at en sag om en lejerestance oversendes til fogedretten.

Boligorganisationens underretning skal være skriftlig, og lejerens navn og adresse skal oplyses.

Det er op til den enkelte almene udlejer selv at vurdere, hvordan det vil være mest hensigtsmæssigt at opfylde underretningspligten over for kommunen. Underretningen vil fx kunne ske i form af en kopi af boligorganisationens brev til fogedretten eller ved at sende en orientering til kommunen, hvoraf lejerens navn og adresse klart fremgår.

Kommunen kan overveje at aftale en særligt fremrykket underretning i forhold til bestemte grupper af socialt udsatte borgere med de almene boligorganisationer i kommunen. Efter almenlejelovens § 92 er der intet til hinder for, at kommunen og boligorganisationen aftaler, at underretning skal ske på et tidligere tidspunkt. Spørgsmålet kan eventuelt drøftes på et af de løbende styringsdialogmøder.

Kommunens pligt til straks at vurdere spørgsmål om hjælp ved modtagelse af underretninger fra almene boligorganisationer

**Lov om retssikkerhed og administration
på det sociale område**

§ 5 a. Kommunalbestyrelsen 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. 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.

3. Hvis en kommune modtager en underretning fra en boligorganisation om, at organisationen indgiver anmodning til fogedretten om udsættelse af en lejer på grund af betalingsmisligholdelse, skal kommunalbestyrelsen efter retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 1, straks vurdere lejerens behov for hjælp,

- hvis der er børn eller unge under 18 år i husstanden, jf. punkterne 4-6, eller
- hvis kommunen er i besiddelse af oplysninger om lejerens, som sandsynliggør, at denne har behov for hjælp, jf. punkt 7.

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsmæssig 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. Dette omfatter også vejledning om de ydelser, der administreres af Udbetaling Danmark. I overensstemmelse med retssikkerhedslovens § 5 skal kommunalbestyrelsen desuden være opmærksom på, om der kan søges om hjælp efter anden lovgivning, herunder anvisning af en passende almen bolig. Om kommunalbestyrelsens forskellige muligheder for at yde hjælp og rådgivning, se Afsnit II.

Kommunalbestyrelsen skal træffe afgørelse om, hvorvidt der er grundlag for at yde hjælp, og hvilken hjælp der ydes. I det omfang en konkret ydelse efter lovgivningen ydes efter ansøgning, vil afgørelse om en sådan ydelse forudsætte, at kommunen modtager en ansøgning fra borgeren. Om kommunens sagsbehandling og frister, se punkterne 8 og 9.

Børnefamilier

4. Kommunalbestyrelsen skal altid vurdere, om der er behov for hjælp efter den sociale lovgivning, hvis kommunen modtager underretning fra en boligorganisation om, at der er indgivet anmodning til fogedret-

ten om udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse af en husstand med børn eller unge under 18 år. I forhold til børnefamilier skal kommunen vurdere, om udsættelsen er tegn på, at der er andre problemer i familien, som kan give anledning til at iværksætte et eller flere initiativer efter regler om særlig støtte til børn og unge i lov om social service (serviceloven). Der kan være tale om forebyggende foranstaltninger i form af fx familierådgivning eller hjælp i hjemmet. I særligt alvorlige tilfælde kan en anbringelse af barnet eller den unge uden for hjemmet komme på tale. Om kommunalbestyrelsens muligheder for at yde hjælp i disse tilfælde se nærmere punkt 6. Herudover henvises til Socialministeriets vejledning om særlig støtte til børn og unge og deres familier.

5. Kommunalbestyrelsen bør sikre sig, at der bliver taget hensyn til børnene i forbindelse med selve udsættelsesforretningen. Dette kan fx ske ved at sikre sig, at børnene opholder sig hos bedsteforældre eller hos kammerater eller er i skole eller dagtilbud.

6. Efterserviceloven har kommunen nogle særlige forpligtelser til at yde støtte til børn og unge med særlige behov herfor. Hvis en kommune må antage, at et barn eller en ung har brug for særlig støtte, skal kommunen undersøge barnets forhold jf. lovens § 50. På baggrund af undersøgelsen tages stilling til, om barnet eller den unge har brug for særlig støtte, og i bekræftende fald hvordan støtten bør tilrettelægges.

Kommunen har på den baggrund mulighed for at tilbyde barnet eller den unge og dennes familie en lang række forskellige former for støtte, jf. servicelovens § 52 og 52 a, hvis det er af væsentlig betydning for barnets eller den unges særlige behov for støtte. Støtten kan enten være rettet mod barnet eller den unge eller mod familien. Kommunen har blandt andet mulighed for at yde støtte i form af praktisk, pædagogisk eller anden støtte i hjemmet, familiebehandling eller anden behandling af barnets eller den unges problemer, døgnophold for både forældre og barnet eller den unge og andre medlemmer af familien, aflastning, eller kontaktperson til barnet eller den unge eller for hele familien. Der er også mulighed for at anbringe barnet eller den unge uden for hjemmet.

Den støtte, kommunen giver udsatte børn og unge, skal, jf. servicelovens § 46, stk. 2, ydes tidligt og sammenhængende, så begyndende problemer hos barnet eller den unge så vidt muligt kan afhjælpes i hjemmet eller i det nære miljø. Støtte skal i hvert enkelt tilfælde udformes på baggrund af en konkret vurdering af det enkelte barns eller den enkelte unges og families forhold.

Kommunen har ligeledes en forpligtelse efter servicelovens § 11 til at sørge for, at forældre med et barn eller en ung kan få en gratis anonym familieorienteret rådgivning til løsning af vanskeligheder i familien. Kommunen er forpligtet til ved opsøgende arbejde at tilbyde denne rådgivning til enhver, som på grund af særlige forhold må antages at have behov for det. Denne støtte kræver altså ikke som støtte efter § 52 en forudgående undersøgelse af barnets eller den unges forhold efter § 50, jf. ovenfor.

Genvurdering af hjælp når kommunen er i besiddelse af oplysninger om lejerens, som sandsynliggør, at denne har behov for hjælp

7. Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering af borgerens sag, hvis kommunen er i besiddelse af oplysninger om borgeren, som sandsynliggør, at borgeren har behov for tilbud efter den sociale lovgivning på grund af fogedsagen. Der kan eksempelvis være tale om tilfælde, hvor kommunen modtager underretning om udsættelse af en borger, som modtager personlig og praktisk hjælp på grund af en demensdiagnose eller tilfælde, hvor kommunen modtager underretning om udsættelse af en psykisk syg, som har en støtte- og kontaktperson. Der kan eksempelvis også være tale om en stofmisbruger, som er tilkendt et behandlingstilbud eller en modtager af kontanthjælp eller starthjælp, som har behov for hjælp til administration af ydelsen.

**Lov om retssikkerhed og administration
på det sociale område**

§ 5 a. (...)

Stk. 2. Vurderer kommunalbestyrelsen, 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 henholdsvis 14 dage efter boligorganisationens underretning om, at en anmodning om en borgers udsættelse af et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse indgives til fogedretten.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan efter forudgående samtykke fra borgeren orientere fogedretten henholdsvis boligorganisationen om kommunens afgørelse.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 2 kan indbringes for Ankestyrelsen efter reglerne i kapitel 10.

8. Kommunalbestyrelsen skal i de situationer, der er nævnt i punkterne 4-7 foretage vurderingen af lejerens behov for hjælp, straks når kommunen modtager underretning fra den almene udlejer, jf. punkt 2, så kommunen hurtigt har mulighed for at rådgive borgeren eller træffe beslutning om hjælp til borgeren. Borgeren vil hermed i visse situationer kunne undgå senere udsættelse. Kommunalbestyrelsen skal således ikke afvente, at borgeren selv retter henvendelse til kommunen og anmoder om hjælp.

Kommunen skal vurdere borgerens behov ud fra de oplysninger om borgeren, som kommunen er i besiddelse af.

Det er vigtigt, at den enhed i kommunen, som modtager underretningen, er opmærksom på, om borgeren har en sag i en anden forvaltning eller anden enhed i kommunen, som sandsynliggør et behov for hjælp, eller om der er tale om en børnefamilie.

Hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at borgeren har brug for rådgivning og anden hjælp efter den sociale lovgivning, iværksættes rådgivningen, og kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om tilbud om den hjælp, som borgeren er berettiget til.

9. Hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at borgeren ikke er berettiget til rådgivning eller anden hjælp som følge af den mulige udsættelse, skal kommunalbestyrelsen træffe afgørelse herom, jf. retssikkerheds-

lovens § 5 a, stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal træffe afgørelse i sagen senest 14 dage efter boligorganisationens underretning til kommunen.

Den udsættelsestruede lejer får hermed inden for højst 14 dage kendskab til, om kommunalbestyrelsen vurderer, om 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 Ankestyrelsen.

Orientering af boligorganisationen om kommunens afgørelse

10. Kommunalbestyrelsen kan efter forudgående samtykke fra borgeren underrette boligorganisationen om den afgørelse, som kommunalbestyrelsen har truffet på foranledning af boligorganisationens underretning, jf. retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 3.

Bestemmelsen indebærer, at der efter borgerens samtykke gives mulighed for at etablere et bedre grundlag for tilrettelæggelsen af det videre forløb i udsættelsessagen, fx 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.

Borgerens samtykke skal altid foreligge, før kommunalbestyrelsen kan videresende oplysninger om den konkrete afgørelse til boligorganisationen.

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

Klageadgang

11. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 2, kan efter stk. 4 indbringes for Ankestyrelsen efter reglerne i lovens kapitel 10. Klagen har ikke opsættende virkning for udsættelsessagen. Klagereglerne er beskrevet i Socialministeriets vejledning om retssikkerhed og administration på det sociale område.

Kommunalbestyrelsens pligt til i andre situationer at tage kontakt til lejeren ved modtagelse af underretning fra almene boligorganisationer

Lov om retssikkerhed og administration på det sociale område
§ 5 a. (...) <i>Stk. 5.</i> 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.

12. Hvis en kommune modtager en underretning fra en boligorganisation, jf. punkt 2, uden at kommunen har pligt til straks at behandle alle spørgsmål om hjælp, jf. punkterne 4-7, skal kommunalbestyrelsen efter retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 5, straks rette henvendelse til den berørte lejer og oplyse om mulighederne for at kontakte kommunen med henblik på, at kommunalbestyrelsen kan vurdere borgerens behov for og ret til rådgivning og anden hjælp.

Denne pligt gælder altså, hvis der ikke er børn i husstanden og kommunen ikke i øvrigt er i besiddelse af oplysninger, der sandsynliggør, at lejeren har brug for hjælp.

Hvis lejeren herefter kontakter kommunen og søger om hjælp, er kommunalbestyrelsen forpligtet til at foretage en egentlig vurdering af behovet for hjælp, jf. retssikkerhedslovens § 5. Herom kan henvises til vejledning om retssikkerhed og administration på det sociale område.

Almene boligorganisationers underretningspligt i forhold til boligsocialt anviste lejere

13. Almene boligorganisationer har udover den i punkt 2 beskrevne underretningspligt en særlig pligt til at underrette kommunen samtidig med, at boligorganisationen sender et påkrav efter § 90, stk. 2, i lov om leje af almene boliger til en lejer, der har fået boligen anvist af kommunalbestyrelsen, jf. § 59, stk. 11, i lov om almene boliger m.v. (almenboligloven). Pligten gælder dog kun ved påkrav, som sendes inden for det første år efter lejeforholdets påbegyndelse, og kun i forhold til lejere af almene familie- og ungdomsboliger ejet af almene boligorganisationer og for lejere af almene ungdomsboliger ejet af selvejende institutioner.

Det er op til den enkelte almene udlejer selv at vurdere, hvordan det vil være mest hensigtsmæssigt at opfylde underretningspligten over for kommunen. Underretningen vil fx kunne ske ved fremsendelse af en kopi af påkravet eller ved, at boligorganisationen fremsender en samlet liste over samtlige samtidige påkrav, der skal gives underretning til kommunen om.

Om kommunens sagsbehandling og frister, se nedenfor under punkt 14.

Kommunalbestyrelsens handlepligt ved modtagelse af underretninger efter almenboligloven

Lov om almene boliger m.v.

§ 59 (...)

Stk. 12. Kommunalbestyrelsen skal efter modtagelsen af en underretning som nævnt i stk. 11 indkalde lejeren til et møde med henblik på drøftelse af den restance, som er grundlag for boligorganisationens påkrav, og

den fremtidige betaling af huslejen og andre pligtige pengeydelse i lejeforholdet. Mødet skal fastsættes til at finde sted inden udløbet af påkravsfristen.

14. Modtager kommunen en underretning efter almenboliglovens § 59, stk. 11, om en boligsocialt anvist lejer i huslejerestance, skal kommunen indkalde lejereren til et møde med henblik på at finde en løsning på lejerens betalingsproblem.

Mødet skal finde sted inden udløbet af almenlejelovens påkravsfrist på 14 dage og så betids, at der reelt set er mulighed for at afværge en ophævelse af lejeaftalen. En ophævelse af lejeaftalen gennemføres efter reglerne i lejelovgivningen ved, at udlejereren, når sidste rettidige betalingsdag for betaling af lejen m.v. er overskredet, sender lejereren et skriftligt påkrav, hvoraf fremgår, at lejeaftalen kan ophæves, hvis ikke restancen betales senest 14 dage efter, at påkravet er kommet frem til lejereren.

Hensigten med mødet er at finde en løsning på huslejerestancen og at forebygge, at lejereren igen kommer bagud med huslejebetalingen. Kommunens hjælp kan f.eks. bestå i at hjælpe lejereren med at få etableret en eller anden form for automatisk overførsel af huslejebetalingen, fx via Betalingsservice, eller at undersøge, om lejereren får den boligstøtte eller andre sociale ydelser, lejereren kan være berettiget til, men som han ikke modtager.

Tilbuddet om at deltage i mødet i kommunen er et tilbud til lejereren. Reagerer lejereren ikke på kommunens indkaldelse til mødet, er kommunen ikke forpligtet til at foretage yderligere.

Indfrier lejereren ikke huslejerestancen, og ophæver udlejereren derfor lejeaftalen, vil kommunen modtage endnu en underretning om lejereren fra udlejereren. Dette følger af de generelle regler i almenlejelovens § 92, stk. 2, som pålægger boligorganisationen at underrette kommunen senest samtidig med, at anmodning om lejerens udsættelse indgives til fogedretten. Modtager kommunen en sådan underretning fra boligorganisationen, vil kommunen som anført under punkt 8 skulle foretage en vurdering af lejerens behov for hjælp.

Kapitel 2

Kommunalbestyrelsens handlepligt ved modtagelse af underretninger fra fogedretten

Underretning fra fogedretten

15. I forbindelse med en udsættelse, vil fogedretten sende en eller to underretninger til kommunen.

Ved oprettelse af sagen i fogedretten, berammes sagen, det vil sige, at der fastsættes et mødetidspunkt enten i retten eller på lejerens adresse som en direkte udsættelse. Fogedretten sender kommunen en underretning om tid og sted for mødet.

Hvis der i første omgang berammes et møde i retten, og sagen ikke tilbagekaldes inden mødet, træffer fogedretten på mødet afgørelse om, hvorvidt udlejerens krav er berettiget, og lejerer dermed skal flytte. Træffes på mødet afgørelse om en udsættelse af lejemålet, sender fogedretten endnu en underretning til kommunen, når tidspunktet for den udkørende fogedforretning er fastsat.

Efter gældende praksis berammes sagen oftest som en direkte udsættelse på adressen, det vil sige uden et forudgående møde i retten, og i så fald sendes samlet set kun en enkelt underretning til kommunen.

Kommunalbestyrelsens handlepligt på baggrund af underretning fra fogedretten

**Lov om retssikkerhed og administration
på det sociale område**

§ 5 a. Kommunalbestyrelsen 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. 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.

16. Kommunalbestyrelsens handlepligt ved modtagelse af en underretning fra fogedretten svarer til handlepligten ved modtagelse af en underretning fra en almen boligorganisation, jf. punkterne 3-12. Handlepligten ved underretning fra fogedretten gælder imidlertid både almene boliger og privat udlejningsbyggeri.

Hvis en kommune modtager en underretning fra fogedretten om, at en lejer udsættes af et beboelseslejemål, skal kommunalbestyrelsen således efter retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 1, straks vurdere lejerens behov for hjælp i følgende tilfælde, jf. punkt 17 og 18,

- hvis der er børn eller unge under 18 år i husstanden eller
- hvis kommunen er i besiddelse af oplysninger om lejerer, som sandsynliggør, at denne har behov for hjælp.

I andre tilfælde, hvor en kommune modtager en underretning fra fogedretten, skal kommunalbestyrelsen efter retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 5, straks rette henvendelse til den berørte lejer og oplyse om

mulighederne for at kontakte kommunen med henblik på, at kommunalbestyrelsen kan vurdere borgerens behov for og ret til rådgivning og anden hjælp, jf. punkt 21.

Kommunens pligt til straks at vurdere spørgsmål om hjælp ved modtagelse af underretninger fra fogedretten

17. Modtager en kommune underretning fra fogedretten om en udsættelse, jf. punkt 15, vil kommunen i sagen om lejerestance i almene boliger tidligere have modtaget underretning fra boligorganisationen om sagen, jf. punkt 2.

Kommunalbestyrelsen skal i så fald undersøge, om der i forlængelse af boligorganisationens underretning allerede er etableret kontakt mellem lejeren og kommunen. Hvis det ikke er tilfældet, skal kommunen på ny rette henvendelse til lejeren.

Hvis der på trods af en helhedsvurdering og kommunens indsats i forlængelse af boligorganisationens underretning ikke er lykkedes at undgå en udsættelse, skal kommunen genvurdere lejerens situation, når den modtager underretning fra fogedretten.. Kommunen skal i den forbindelse vurdere, om der foreligger væsentlige nye oplysninger om lejeren i forhold til det faktiske og retlige grundlag, som blev lagt til grund for den første helhedsvurdering.

18. Modtager kommunen underretning fra fogedretten uden tidligere at have modtaget underretning om udsættelsessagen, har kommunalbestyrelsen pligt til, straks når kommunen modtager fogedrettens underretning, at behandle alle spørgsmål om hjælp, hvis situationen er omfattet af retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 1, det vil sige,

- hvis der er børn eller unge under 18 år i husstanden, jf. punkterne 4-6, eller
- hvis kommunen er i besiddelse af oplysninger om lejeren, som sandsynliggør, at denne har behov for hjælp, jf. punkt 7.

Kommunalbestyrelsen skal vurdere borgerens behov for hjælp, når kommunen modtager den første underretning fra fogedretten, jf. punkt 15.

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering 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 overensstemmelse med retssikkerhedslovens § 5 skal kommunalbestyrelsen desuden være opmærksom på, om der kan søges om hjælp efter anden lovgivning. Kommunalbestyrelsen skal herunder tage stilling til såvel muligheden for at undgå/forebygge den aktuelle udsættelse som muligheden for at hjælpe lejeren i forhold til en ny bolig og dermed begrænse muligheden for en eventuel senere ny udsættelse.

19. Der gælder samme regler om kommunens sagsbehandling, uanset om underretning modtages fra en almen boligorganisation eller fra fogedretten. Se punkterne 8-11.

Orientering af fogedretten om kommunens afgørelse

20. Kommunen kan orientere fogedretten om afgørelsen, jf. § 5 a, stk. 3, hvis borgeren giver samtykke til dette, således at der etableres et bedre grundlag for at tilrettelægge det videre forløb i sagen. Se også punkt 10 ovenfor.

Kommunalbestyrelsens pligt til i andre situationer at tage kontakt til lejeren ved modtagelse af underretning fra fogedretten

21. I tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen ikke efter retssikkerhedslovens § 5 a, stk. 1, har pligt til straks at behandle alle spørgsmål om hjælp efter underretning fra fogedretten, skal kommunalbestyrelsen efter § 5 a, stk. 5, straks, når den modtager underretning fra fogedretten, rette henvendelse til lejeren. Kommunalbestyrelsen skal også orientere om muligheden for, at lejeren kan kontakte kommunen med henblik på, at kommunalbestyrelsen kan vurdere lejerens behov for rådgivning og anden hjælp. Se også punkt 12 ovenfor.

Afsnit II

Kommunens muligheder for at yde hjælp til udsættelsestruede lejere

Kapitel 3

Muligheder for at indgå aftale med udlejer om indfrielse af restance samt om forskellige muligheder for hjælp til fremtidig administration m.v. af huslejebetalingen

Rådgivning om muligheder for aftale mellem lejer og udlejer om betaling af restance

22. Når kommunen får underretning om en huslejerestancesag, er der blevet opbygget en gæld til udlejeren.

Så længe lejeren har en gæld til udlejeren, og denne ikke er af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ophæve lejeaftalen. Udover at rådgive om, hvordan den fremtidige huslejebetaling kan sikres, er det derfor også vigtigt, at kommunen rådgiver lejeren om muligheden for eventuelt at indgå aftale med udlejeren om en afvikling af den skyldige husleje.

Det kan eventuelt ske ved, at lejeren tager kontakt til udlejeren og spørger til muligheden for at indgå en aftale om en afdragsordning for gælden. Der kan være behov for, at kommunen hjælper lejeren med dette.

Boligorganisationerne er ikke forpligtet til at lave afdragsordninger med lejere i restance.

I forhold til private udlejere bør kommunen også opfordre en lejer i restance til at kontakte udlejeren med henblik på at undersøge muligheden for at indgå en aftale om en afdragsordning for huslejerestancen. Heller ikke private udlejere er forpligtet til at indgå en afdragsordning med en lejer i huslejerestance.

Rådgivning om tilmelding af huslejebetalingen til Betalingsservice (Nets)

23. Kommunen bør oplyse lejeren om muligheden for at få huslejen betalt via Betalingsservice (Nets), således at der fremover er større sikkerhed for, at huslejen indbetales rettidigt til udlejer.

Mange udlejere benytter Betalingsservice-ordningen, men lejerer skal selv aktivt tilmelde sin egen huslejebetaling, før huslejen bliver trukket automatisk på lejerens bankkonto.

Det vil ofte fremgå af indbetalingskortet, om huslejebetalingen kan tilmeldes Betalingsservice. Hvis det er tilfældet, kan huslejebetalingen som regel tilmeldes Betalingsservice i lejerens netbank, hos den der opkræver regningen, eller i lejerens pengeinstitut. Se mere om Betalingsservice på www.nets.dk.

Det kan også være relevant for lejerer at undersøge muligheden for at oprette en separat "budgetkonto", hvortil huslejeløbet overføres, når lejerer får løn eller anden indkomst ind på bankkontoen.

Boligstøtte direkte til udlejer

24. For at sikre, at i hvert fald en del af huslejen betales til udlejerer til tiden, kan Udbetaling Danmark beslutte, at boligstøtten skal udbetales til udlejerer. Dette fremgår af § 42, stk. 2, i lov om individuel boligstøtte (boligstøtteloven)

Fra 1. januar 2016 kan Udbetaling Danmark i de tilfælde, hvor boligtageren er lejer, udbetale boligstøtte helt eller delvis til udlejerer eller udbetale boligstøtte til kommunen, hvis kommunen samtidig administrerer andre ydelser for boligstøttemodtageren.

Boligstøtte vil kunne udbetales direkte til både private udlejere og almene boligorganisationer, hvis der fx er tale om et større antal lejere i samme boligorganisation eller borgere, som er udsættelsestruede og får administreret en ydelse af kommunen.

Ændringen 1. januar 2016 indebærer således som noget nyt, at Udbetaling Danmark kan udbetale boligstøtten helt eller delvist til kommunen, hvis kommunen samtidig administrerer en anden ydelse for boligstøttemodtageren. Dette vil fx kunne være samtidig administration af kontanthjælpen efter lov om aktiv socialpolitik, således at kommunen sikrer betalingen af huslejen.

Se desuden vejledning nr. 103 af 23. oktober 2002 om individuel boligstøtte.

Administration af kontanthjælp

25. Efter § 90 i lov om aktiv socialpolitik (aktivloven) kan kommunen undtagelsesvis udbetale modtagerens hjælp efter aktivloven på anden måde (end efter hovedreglen, hvorefter hjælp normalt udbetales som et månedligt beløb), herunder for kortere perioder, hvis

- 1) en person uanset vejledning efter lovens § 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.

Det er en forudsætning for at kunne administrere hjælpen efter nr. 1, at kommunen først har forsøgt at vejlede ansøgeren eller modtageren om, hvordan den pågældende kan få styr på sin økonomi.

Dette gælder ikke i de tilfælde, hvor en person gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen, eller en persons udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om pågældendes udsættelse af et beboelseslejemål på grund af betalingsmisligholdelse, jf. § 90, nr. 2 og 3.

I disse tilfælde kan der være særlig grund til at træffe afgørelse om administration, og i disse tilfælde er det derfor ikke en betingelse, 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 hjælpen.

Hvis kommunen i de tilfælde, der er omfattet af nr. 1, vurderer, at vejledning vil være helt nytteløs, kan den også umiddelbart i disse tilfælde overtage administrationen af hjælpen.

Der er tale om en undtagelsesvis adgang til at træffe afgørelse om administration. Det bemærkes, at kommunen først skal forsøge at indgå en frivillig aftale med modtageren af hjælp om administration. Hvis der ikke kan opnås en frivillig aftale, kan kommunen træffe afgørelse herom uden samtykke fra pågældende. Hvis modtageren af hjælp er indstillet på at indgå en sådan aftale med kommunen, bør den mulighed foretrækkes som en mindre vidtgående foranstaltning.

Administrationen kan fx bestå i, at kommunen betaler rimelige faste udgifter direkte til kreditor – herunder udlejer, at kommunen udleverer naturalydelser/rekvitioner, eller at kommunen udbetaler hjælpen for kortere perioder.

Se desuden vejledning nr. 39 af 5. marts 1998 om lov om aktiv socialpolitik.

Administration af pension

26. På pensionsområdet har kommunen mulighed for at indgå en aftale med pensionisten om administration af pensionen.

Der kan forekomme tilfælde, hvor en folke- eller førtidspensionist er i stand til at handle fornuftsmæssigt, og selv kan foretage de nødvendige valg, men alligevel af forskellige årsager ikke mener sig i stand til eller kan klare de praktiske opgaver, der er forbundet med at hæve penge og betale regninger m.v. I disse tilfælde er der ikke grundlag for at træffe afgørelse om administration efter pensionslovene. Kommunen kan i sådanne tilfælde foreslå pensionisten at indgå en aftale med kommunen om administration af pensionen.

Hvis pensionisten er indstillet på at indgå en sådan aftale med kommunen, bør den mulighed foretrækkes som en mindre vidtgående foranstaltning.

Hvis kommunen skønner, at en pensionist ikke kan administrere pensionen efter dens formål, fx hvis pensionisten gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen, eller hvis pensionistens udlejer har indgivet anmodning til fogedretten om pensionistens udsættelse af lejligheden på grund af misligholdelse med betaling, kan kommunen afgøre, på hvilken måde pensionen skal udbetales. Der henvises til § 36 i lov om social pension og § 35 i lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension

m.v. Kommunen kan således afgøre, at pensionen skal udbetales ugentlig, eller ved at kommunen betaler rimelige faste udgifter, fx husleje, direkte til kreditor.

Kommunen kan ikke træffe afgørelse om administration, hvis pensionisten er umyndiggjort eller under nogen form for værgemål. Om iværksættelse af værgemål se punkt 27.

Indtægter ved siden af pensionen kan ikke administreres efter denne bestemmelse.

Bestemmelsen bør anvendes med varsomhed, og der bør tages vidtgående hensyn til den enkelte pensionists ønsker og behov. Aftaler, som pensionisten tidligere har indgået med fx ægtefælle, advokater eller revisorer om dispositioner vedrørende den udbetalte pension, skal respekteres.

Kommunen skal give Udbetaling Danmark besked om en afgørelse eller aftale om administration af pensionen. Udbetaling Danmark overfører herefter den disponible pension, som pensionisten ville have fået udbetalt, til kommunen.

Kommunen skal føre regnskab med pensionen.

Se desuden vejledning nr. 53 af 31. august 2007 om folkepension efter lov om social pension.

Værgemål for personer med nedsat psykisk funktionsevne

27. Hvis en kommunalbestyrelse vurderer, at en udsættelsestruet person, som kommunen har modtaget underretning om, er ude af stand til at varetage sine anliggender, kan der efter omstændighederne være grund til at overveje beskikkelse af en værge for den pågældende. Værgebeskikkelse forudsætter, at en række betingelser er opfyldt.

Statsforvaltningen træffer afgørelse om værgemål. Afgørelser om værgemål træffes efter anmodning.

Anmodning kan indgives af:

- Den pågældende selv.
- Ægtefælle, børn, forældre, søskende eller andre blandt de nærmeste.
- En værge (hvis der allerede er et værgemål, der skal ændres).
- Kommunalbestyrelsen.
- Regionsrådet.
- Politidirektøren.

Der er tre betingelser, der alle skal være opfyldt, før Statsforvaltningen kan iværksætte værgemål:

- Den pågældende skal være ude af stand til at varetage sine anliggender.
- Den pågældende skal opfylde et medicinsk kriterium, som enten er sindssygdom, svær demens, hæmmet psykisk udvikling eller anden form for alvorligt svækket helbred, fx i form af hjerneblødninger, hjernesvind eller andre former for hjerneskade.

– Der skal være behov for værgemålet.

Hvis en kommunalbestyrelse vurderer, at der er behov for en værge til at varetage en borgers interesser, har kommunalbestyrelsen altså mulighed for at indgive anmodning om personligt værgemål. Er der familiemedlemmer eller andre nærtstående, bør anmodningen så vidt muligt indgives i samarbejde med disse.

Reglerne om værgemål er fastsat i værgemålsloven, der er nærmere beskrevet på Civilstyrelsens hjemmeside www.civilstyrelsen.dk. Der er fastsat nærmere regler i bekendtgørelse om behandling af værgemålsager og værgesager samt om faste værger og værgers vederlag (sagsbehandlingsbekendtgørelsen).

Der henvises endvidere til Socialministeriets vejledning om retssikkerhed og administration på det sociale område.

Kapitel 4

Øvrige former for hjælp

Boligstøtte

28. Reglerne om boligstøtte findes i lov om individuel boligstøtte (boligstøtteloven). Boligstøtten administreres af Udbetaling Danmark. Boligstøtte kan ydes som hjælp til betaling af den løbende boligudgift. Nogle lejere er ikke selv opmærksomme på, at de rent faktisk er berettiget til boligstøtte. Derfor er der behov for, at kommunen som led i deres almindelige vejledning informerer borgeren om muligheden for at søge den boligstøtte, som borgeren eventuelt er berettiget til efter loven.

Boligstøtte til folkepensionister kaldes boligydelse. Boligyldelse ydes også til førtidspensionister, der har fået tilkendt førtidspension efter de regler, der var gældende indtil 1. januar 2003.

Boligstøtte til andre kaldes boligsikring. Boligsikring ydes til ikke-pensionister og til førtidspensionister, der har fået tilkendt førtidspension efter reglerne om førtidspension efter førtidspensionsreformen, der trådte i kraft den 1. januar 2003.

Boligsikringens størrelse er afhængig af en række faktorer. De vigtigste er:

- Husstandens samlede aktuelle indkomst og formue
- Huslejens størrelse
- Boligens størrelse
- Antallet af personer i husstanden
- Antallet af børn i husstanden

Der kan som udgangspunkt kun ydes boligstøtte til lejligheder med eget køkken.

For at få boligsikring skal lejeren indsende en ansøgning til Udbetaling Danmark. Der ydes boligsikring fra den 1. i måneden efter, at ansøgningen er indgivet. Ved indflytning ydes boligsikring dog fra indflyt-

ningsdagen, hvis ansøgningen indgives inden en måned. Der gælder særlige regler for førtidspensionister, for stærkt bevægelseshæmmede og for beboere i kollektive bofællesskaber.

I tilfælde, hvor boligtageren er lejer, kan Udbetaling Danmark beslutte, at boligstøtten udbetales til udlejeren, jf. § 42, stk. 2, i boligstøtteloven. Se herom under punkt 24.

Med jobreformen er der med virkning fra den 1. oktober 2016 indført regler om en øvre grænse for den samlede hjælp – kontanthjælpsloftet. Det betyder, at hvis den samlede hjælp er højere end kontanthjælpsloftet, vil den særlige støtte og/eller boligstøtten blive sat ned.

Se desuden vejledning nr. 103 af 23. oktober 2002 om individuel boligstøtte.

Særlig støtte efter § 34 i aktivloven

29. Særlig støtte efter aktivlovens § 34 er en hjælp til personer, som har så høje boligudgifter (og/eller mange børn), at de med deres nuværende indtægter ikke kan forventes selv at kunne betale alle deres boligudgifter. Særlig støtte kan ydes særskilt eller i forbindelse med udbetaling af hjælp efter §§ 22-25 i aktivloven.

De nærmere betingelser for udbetaling af den særlige støtte efter § 34 er fastlagt i Beskæftigelsesministeriets bekendtgørelse nr. 1758 af 15. december 2015.

Den særlige støtte efter § 34 bliver som udgangspunkt beregnet som forskellen mellem, hvad modtageren antages selv at kunne betale i boligudgifter (grænsebeløb) og modtagerens nettoboligudgifter. Inden kommunen giver støtte, skal det undersøges, om der kan skaffes en anden rimelig, billigere bolig.

En generel forudsætning for at kunne få særlig støtte efter § 34 er, at følgende betingelser i aktivlovens § 11 er opfyldte:

- 1) at ansøgeren har været ude for ændringer i sine forhold,
- 2) at ændringerne i medfør af nr. 1 bevirker, at de ikke har mulighed for at forsørge sig selv eller deres familie, og
- 3) at behovet ikke kan dækkes gennem andre ydelser.

Med jobreformen er der med virkning fra den 1. oktober 2016 indført regler om en øvre grænse for den samlede hjælp – kontanthjælpsloftet. Det betyder, at hvis den samlede hjælp er højere end kontanthjælpsloftet, vil den særlige støtte og/eller boligstøtten blive sat ned.

Se desuden vejledning nr. 39 af 5. marts 1998 om lov om aktiv socialpolitik.

Hjælp til enkeltudgifter efter aktivloven

30. Efter aktivlovens § 81 har kommunen mulighed for at yde hjælp til rimeligt begrundede enkeltudgifter til en person, som har været ude for ændringer i sine forhold. Det er en betingelse, at den pågældendes egen afholdelse af udgifterne i afgørende grad vil vanskeliggøre den pågældendes og familiens muligheder for at klare sig selv i fremtiden.

Bestemmelsen er ikke formålsbestemt.

Hjælp til betaling af rimeligt begrundede enkeltudgifter efter § 81 forudsætter,

- 1) at ansøgeren har været ude for ændringer i sine forhold (social begivenhed),
- 2) at ansøgerens egen afholdelse af udgifterne i afgørende grad vil vanskeliggøre den pågældendes og familiens muligheder for at klare sig selv i fremtiden (forebyggende sigte), og
- 3) at hjælpen normalt kun ydes, hvis udgiften er opstået som følge af behov, der ikke har kunnet forudses (uforudsigelighed).

Det behøver ikke nødvendigvis være udgiftsbehovet, som ikke har kunnet forudses. Det kan også være likviditetsmæssige problemer, som bevirker, at der er behov for hjælp til enkeltudgifter, som normalt kan afholdes inden for den løbende indtægt.

Det er også muligt at yde hjælp til rimeligt begrundede enkeltudgifter, som er forudsigelige, hvis personen ikke har haft økonomisk mulighed for at spare op til udgiften.

Kommunen kan også efter en konkret vurdering undtagelsesvis yde hjælp til en udgift, der har kunnet forudses, hvis afholdelsen af udgiften er af helt afgørende betydning for den pågældendes eller familiens livsførelse. Det kan fx være hjælp til betaling af huslejerestance, hvis en familie med børn ellers vil blive sat ud af deres lejlighed på grund af restancen.

Kommunen kan ikke yde hjælp efter denne bestemmelse til betaling af gæld til det offentlige, fx skatterestancer og bøder. Afvikling af sådan gæld sker efter de regler, der gælder for det pågældende område.

Kommunen kan desuden efter aktivlovens 81 a yde hjælp til rimeligt begrundede midlertidige huslejeudgifter til en person, der er udsættelsestruet på grund af huslejerestancer, hvis det på sigt kan forebygges, at personen udsættes af lejemålet.

Hjælpen skal særligt rettes til børnefamilier og socialt udsatte borgere. Socialt udsatte borgere kan være borgere med fysisk eller psykisk nedsat funktionsevne, misbrugere eller fx personer med ADHD, som er i en vanskelig økonomisk situation, og som har svært ved at overskue deres økonomi. I andre særlige tilfælde kan kommunen efter en konkret vurdering også yde hjælpen til andre persongrupper.

Kommunen kan stille betingelser for at yde hjælpen, fx at personen indgår en administrationsaftale i forhold til vedkommendes økonomi, medvirker til fastsættelse af en plan for flytning til en mere passende bolig, deltager i gældsrådgivning eller lignende. En administrationsaftale forudsætter, at der i øvrigt er hjemmel hertil ifølge lov om aktiv socialpolitik eller anden lovgivning, fx lov om social pension.

Hvis personen har fået en sanktion på grund af fx manglende rådighed, kan hjælpen ikke anvendes direkte til at kompensere for denne nedgang i forsørgelsesgrundlaget. Hvis kommunen vurderer, at personens økonomiske forhold betyder, at der ville kunne ydes hjælp efter § 81 a i aktivloven uanset konsekvenserne af en sanktion, kan der ydes hjælp samtidig med sanktioner. Kommunen kan også yde hjælp i de tilfælde, hvor det efterfølgende viser sig, at sanktionen ikke skulle være givet. Hvis personen

allerede modtager hjælp eller ville kunne modtage hjælp efter § 81 a og derefter sanktioneres, vil hjælpen efter § 81 a ikke bortfalde på grund af sanktionen, da hjælpen efter § 81 a ikke gives for at kompensere for sanktionen.

Kommunen kan kun give hjælpen, hvis personen ikke har økonomisk mulighed for at betale huslejeudgifterne, dvs. hvis ansøgeren eller ægtefællen ikke har indtægter eller formue, som kan dække udgifterne.

Det er muligt at yde løbende hjælp til betaling af husleje i en midlertidig periode til personer, der er udsættelsestruede på grund af huslejerestance. Kommunen er dermed ikke begrænset af, at hjælpen kun kan ydes til enkeltudgifter. Hjælpen skal dog være midlertidig og kan derfor ikke indgå som en permanent hjælp til huslejen.

Hjælp efter § 81 og 81 a kan ydes, hvis udgiften ikke på anden måde kan dækkes efter aktivloven eller anden lovgivning. § 81 a supplerer § 81 og er derfor en udvidelse af mulighederne for at yde hjælp efter de gældende bestemmelser, herunder også hjælp efter aktivlovens § 34.

Kommunen kan ligeledes undtagelsesvis yde hjælp til at sanere økonomien for en enlig eller en familie ved at betale truende gældsposter. Hvis en ansøger, som modtager hjælp efter aktivloven, til stadighed har problemer med at betale huslejen til tiden, kan kommunen overveje at administrere hjælpen, jf. aktivlovens § 90, se punkt 25. Med hensyn til administration af førtidspension henvises til punkt 26.

Se desuden vejledning nr. 39 af 5. marts 1998 om aktiv socialpolitik.

Personligt tillæg til pensionister

31. Kommunen har mulighed for at yde personligt tillæg til folkepensionister efter § 14, stk. 1, i lov om social pension og til førtidspensionister på den gamle førtidspensionsordning efter § 17, stk. 2, i lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v.

Personligt tillæg kan ydes til pensionister, hvis økonomiske forhold er særlig vanskelige.

Kommunen skal i hver enkelt sag foretage en nærmere konkret, individuel vurdering af pensionistens økonomiske forhold, det vil sige en samlet vurdering af størrelsen af pensionen og alle andre indtægter og formue – sammenholdt med størrelsen af de rimelige og nødvendige udgifter.

Størrelsen af indtægt og formue vurderes herefter i relation til det formål, som pensionister søger personligt tillæg til at dække.

Personligt tillæg er ikke begrænset til bestemte formål.

Personligt tillæg kan ydes som et engangsbeløb eller som en løbende ydelse, hvis betingelserne ved hver udbetaling fortsat er til stede.

Se desuden vejledning nr. 53 af 31. august 2007 om folkepension efter lov om social pension.

Forsøgsordning om eftergivelse af gæld til det offentlige for socialt udsatte grupper (gældseftergivelse)

32. I medfør af § 16 j, stk. 2, i lov om forsøg med eftergivelse af gæld til det offentlige for socialt udsatte grupper, jf. lovbekendtgørelse nr. 1063 af 25. oktober 2006, som ændret ved lov nr. 1336 af 19. december 2008, er fastsat regler om eftergivelse af gæld til det offentlige for socialt udsatte grupper. Den oprindelige lov om eftergivelse af gæld til det offentlige for socialt udsatte grupper blev vedtaget i 2006 og revideret/lempet med virkning fra 1. januar 2009.

Lovens målgruppe er personer, der i mindst 3 år over en 4-årig periode har været på kontanthjælp, start-hjælp, tilbud om aktiv beskæftigelsesindsats, dagpenge efter kap. 10 i lov om arbejdsløshedsforsikring eller introduktionsydelse.

Betingelsen for gældseftergivelse er, at personen kommer i beskæftigelse, fleksjob, under uddannelse eller revalidering, og at skyldneren fastholdes i beskæftigelse.

Gælden, der kan eftergives, er gæld til det offentlige (fx børnebidrag, skat, TV-licens, DSB), som kan eftergives over en 4-årig periode med 1/48 hver måned, så længe skyldneren forbliver i beskæftigelse, uddannelse m.v.

Der er dog gæld til det offentlige, som ikke kan eftergives. Det er gæld, der er opstået på baggrund af strafbare eller erstatningspådragende handlinger eller er opstået som følge af, at ansøgeren på baggrund af fejlagtige oplysninger til det offentlige, har modtaget ydelser, den pågældende ikke var berettiget til.

Ordningen administreres af SKAT.

Muligheder for afdragsordninger og henstand med gæld til det offentlige

33. I bekendtgørelse nr. 1368 af 12. december 2013 om kommunalbestyrelsens og Udbetaling Danmarks opkrævning af tilbagebetalingskrav efter lov om social service, lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., er der fastsat regler, hvorefter fordringshaveren (kommunalbestyrelsen eller Udbetaling Danmark) fastsætter en ordning om afdragsvis betaling eller yder henstand med betalingen.

Tilsvarende er der i bekendtgørelse nr. 707 af 27. maj 2015 om kommunernes opkrævning af tilbagebetalingskrav efter lov om aktiv socialpolitik, lov om kontantydelse og § 70 f, stk. 10, i lov om en aktiv beskæftigelsesindsats, fastsat regler, hvorefter kommunen fastsætter en ordning om afdragsvis betaling eller yder henstand med betalingen.

Reglerne vedrører tilbagebetalingspligtige ydelser i henhold til lov om social service, lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v., lov om aktiv socialpolitik, lov om kontantydelse og § 70 f, stk. 10, i lov om en aktiv beskæftigelsesindsats.

Frivillig gældsrådgivning

34. Som led i satspuljeaftalen for 2012 og igen for 2016 blev der afsat midler til frivillig gældsrådgivning af socialt udsatte borgere.

Rådgivningen er gratis for borgerne og skal bidrage til, at udsatte borgere får et overblik over deres økonomi, får lagt et budget og får lagt en realistisk plan for at afdrage på deres lån. Det skal på sigt føre til, at borgerne får nedbragt deres gæld og derved forbedret deres sociale situation.

Målgruppen for den frivillige gældsrådgivning er socialt udsatte borgere med en kombination af lav indkomst, gæld og lavt rådighedsbeløb.

Der henvises til www.sim.dk for yderligere information.

Suspension af kommunens fradrag i kontanthjælp for forskudsvis udbetalte børnebidrag, hvis modtageren af hjælp er truet af udsættelse af lejemål

35. Efter aktivlovens § 96 a foretager kommunen fradrag i integrationsydelse, uddannelses- og kontanthjælp, når den samlede hjælp inklusiv tillæg svarer til forsørgersatsen for kontanthjælpsmodtagere, der er fyldt 30 år, 14.575 kr. (2016-niveau), hvis modtageren undlader at betale skyldigt børnebidrag, og Udbetaling Danmark forskudsvis har udbetalt børnebidrag til den bidragsberettigede efter børnetilskudsloven. De nærmere betingelser fremgår af loven.

Hvis kommunen får underretning om, at der er sendt en anmodning til fogedretten om udsættelse af et boliglejemål som følge af, at den bidragspligtiges lejeaftale er ophævet, fordi der ikke rettidigt er betalt husleje eller anden pligtig pengeydelse, stopper kommunen med at fradrage i integrationsydelsen, uddannelses- og kontanthjælpen. Kommunen kan forlange, at den bidragspligtige dokumenterer, at en sag om lejerestance er indbragt for fogedretten.

Hvis sagen afsluttes i fogedretten uden, at den har ført til udsættelse af lejemålet, skal kommunen genoptage sagen og foretage fradrag i hjælpen med virkning fra måneden efter den måned, i hvilken fogedsagen er afsluttet.

Afsluttes fogedsagen med, at den bidragspligtige udsættes af lejemålet, skal kommunen fradrage i hjælpen med virkning fra 3 måneder efter den måned, i hvilken udsættelsen har fundet sted.

Se desuden vejledning nr. 39 af 5. marts 1998 om lov om aktiv socialpolitik.

Rådgivning om muligheder for at søge ny bolig

36. Nogle udsættelsestruede lejere bor for dyrt i forhold til størrelsen af deres indkomst. I disse tilfælde kan kommunen overveje, om der bør ydes hjælp til at finde en anden bolig, som bedre passer til lejerens økonomi. Som det fremgår nedenfor under punkterne 37 og 38, har kommunen mulighed for at tilbyde nyt beboerindskudslån og flyttehjælp.

Hvis den udsættelsestruede lejer allerede bor i alment byggeri, har lejerens mulighed for at skrive sig på en særlig venteliste – oprykningsventelisten – i den boligorganisation, hvor lejerens bor.

Endvidere har kommunen til brug for løsningen af boligsociale problemer anvisningsret til hver fjerde ledige almene bolig. Det kan aftales, at kommunen har anvisningsret til en større andel af de ledige boliger. Når kommunen bruger sin anvisningsret, må kommunen se på lejers størrelse i forhold til de

boligsøgendes økonomi. Kommunen må således så vidt muligt sørge for at anvise de billige boliger til de boligsøgende, som har beskedne indkomster.

Hertil kommer, at en række almene boligorganisationer har indgået aftale med kommunen om udlejning efter særlige kriterier (fleksibel udlejning). Hvis lejeren kan komme i betragtning til fleksibel udlejning, kan ventetiden på en bolig blive væsentlig kortere end ellers.

Kommunen kan også rådgive om muligheden for eventuelt at bytte bolig. Hvis lejeren har boet i den nuværende lejlighed i mere end 3 år, har lejeren ret til at bytte lejlighed med en anden lejer. Boligorganisationen vil dog kunne modsætte sig bytning, hvis den husstand, der vil flytte ind i den udsættelsestruede lejers bolig, består af flere personer, end der er værelser i lejligheden. Boligorganisationen vil også kunne sige nej, hvis den i øvrigt har rimelig grund til det.

Der er også mulighed for at bytte til en privat lejebolig.

Også i andre situationer end ved bytte, kan flytning til en privat lejebolig overvejes. Der findes ikke et centralt register over ledige private lejeboliger. Det er op til den enkelte udlejer selv at bestemme, hvem han vil leje ud til, og hvordan boligerne skal formidles. Der er således heller ikke særlige regler om ventelister.

I mange tilfælde har ejere og ejendomsadministratorer oprettet ventelister, som man kan undersøge muligheden for at blive skrevet op på. Det er dog op til udlejer selv at bestemme, om ventelisten skal følges.

Der findes boligportaler, hvor det er muligt at søge på private udlejningsboliger i hele landet.

Beboerindskudslån

37. Reglerne om beboerindskudslån m.v. findes i kapitel 10-11 i lov om individuel boligstøtte. Lån til beboerindskud ydes som udgangspunkt kun til almene boliger og visse ældreboliger. For flygtninge og enkelte andre persongrupper kan lån dog også ydes til andre boliger, da der i forhold til disse grupper er mulighed for at yde lån til betaling af depositum m.v.

Der skal indgives en ansøgning til kommunen. Der ydes som udgangspunkt kun lån til beboerindskud.

Kommunen skal som hovedregel yde lån – såkaldt ”pligtlån” - hvis husstandsindkomsten ligger under en bestemt grænse. Ansøgeren skal have behov for lånet.

Beboerindskudslån kan som udgangspunkt ydes til indflytning i følgende byggeri:

- Byggeri omfattet af lov om almene boliger.
- Ejendomme der tilhører almennyttige institutioner, hvor der til opførelsen er bevilget statsstøtte efter lov om boligbyggeri kap. 12, eller tidligere boligbyggerilove.
- Friplejeboliger efter lov om friplejeboliger.

– Ældreboliger, der er indrettet i henhold til den tidligere gældende lov om boliger for ældre og personer med handicap og boliger opført med støtte efter kap. 12 a i lov om boligbyggeri.

Der kan ydes lån til såvel lejligheder som enkeltværelser uden køkken. Dog kan der ikke ydes lån til ungdomsboliger uden eget køkken. Det er et krav, at lejligheden eller enkeltværelset første gang er taget i brug den 1. april 1964 eller senere.

Boligstøttelovens § 55, stk. 3, indeholder en kommunal pligt til som udgangspunkt at yde et nyt beboerindskudslån, selv om husstanden har uindfriet gæld fra tidligere beboerindskudslån.

For lejere, som allerede er blevet sat ud af boligen på grund af betalingsmisligholdelse, gælder denne pligt, når ansøgningen om beboerindskudslån vedrører 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 vedrører den første varige bolig efter udlejerens anmodning til fogedretten om udsættelse. For udsættelsestruede lejere er det en yderligere betingelse for den kommunale pligt, at der er tale om flytning fra en bolig med en højere boligudgift, der ikke svarer til husstandens økonomiske formåen, til en almen bolig med en lavere boligudgift.

Se desuden vejledning nr. 103 af 23. oktober 2002 om individuel boligstøtte.

Flyttehjælp

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

Kommunen kan yde hjælp til de udgifter, der er forbundet med flytningen, fx udgifterne til depositum, transport af indbo og rejseudgifter for ansøgeren og familien. Den del af flyttehjælpen, der udbetales til dækning af depositum og lignende er – ligesom lån til beboerindskud efter boligstøtteloven – tilbagebetalingspligtig.

Det er ikke enhver forbedring af boligforholdene, der er en boligmæssig forbedring i lovens forstand. Det må tillige kræves, at dispositionen er rimelig set i forhold til ansøgerens samlede situation, herunder ansøgerens muligheder for selv at afholde den fremtidige husleje.

Der stilles ikke særlige krav til boligen, dog kan der ikke ydes hjælp til flytning til en bolig, der er ulovlig efter anden lovgivning.

I situationen, hvor en lejer er truet af udsættelse af lejligheden, kan kommunen, ud over at vurdere om flytningen indebærer en forbedring af lejerens bolig- eller erhvervsforhold, selvstændigt vurdere, om der flyttes fra en forholdsvis dyr bolig til en bolig med en husleje, der bedre passer til lejerens eller familiens økonomi og efter en konkret vurdering yde flyttehjælp. 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 – det vil sige om de fremover løbende selv vil kunne betale huslejeudgifterne. Dette indebærer blandt andet, at størrelsen af og afdraget på privat gæld normalt vil skulle holdes uden for denne vurdering.

Kommunen skal i beregningen i øvrigt tage udgangspunkt i nettohuslejen efter beregning af boligstøtte efter lov om individuel boligstøtte.

Bestemmelsen finder, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt, anvendelse såvel i situationer, hvor en lejer er truet af udsættelse af lejligheden, som efter udsættelse er sket, og den pågældende er boligløs.

Hjælp efter § 85 kan ydes, hvis udgiften ikke dækkes efter anden lovgivning.

Se desuden vejledning nr. 39 af 5. marts 1998 om lov om aktiv socialpolitik.

Anvisning af husly

39. Efter § 80 i serviceloven er kommunen forpligtet til at anvise midlertidigt husly mod betaling, hvis en enlig eller familie er husvild.

Hjælpen beror på en konkret individuel vurdering, hvor der tages hensyn til borgerens tilknytning til kommunen, herunder om der er børn, som går i institutioner i kommunen, arbejdsmarkedstilknytning og lignende.

Forpligtelsen til at fremskaffe husly omfatter tilbud om den efter omstændighederne bedst egnede midlertidige indkvartering, ikke nødvendigvis en lejlighed, men eventuelt midlertidig indkvartering på vandrehjem, hotel, pensionat eller lignende. Bestemmelsen forudsætter, at kommunen hurtigst muligt tager stilling til en ansøgning om anvisning af husly. Hjælpen er betinget af, at ansøgeren ikke selv har mulighed for midlertidigt eller varigt at løse sit boligproblem. Herudover kan hjælpen betinges af, at den boligløse i den akutte situation er aktiv i løsningen af boligproblemet.

Kommunen kan evt. henvise enlige til et botilbud efter servicelovens § 110 (forsorgshjem eller herberger for hjemløse).

Der kan ikke via bestemmelsen skabes en mere varig løsning på et boligproblem.

Personkredsen efter servicelovens § 80 er borgere, der har mistet deres bolig og står helt uden tag over hovedet. Boligproblemet skal således være opstået akut. Bestemmelsen omfatter fx borgere, hvis bolig er brændt eller på anden måde ødelagt, og borgere, der bliver sat ud af deres bolig pga. huslejerestance, ulovlig beboelse m.v.

Indholdet af bestemmelsen er beskrevet i Social- og Indenrigsministeriets ”Vejledning om botilbud m.v. til voksne efter reglerne i almenboligloven, serviceloven og friplejeboligloven” – vejledning nr. 4 til serviceloven.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, den 31. august 2016

INGER STØJBERG

/ Annette Klint Kofod

Indholdsfortegnelse

	Titel	Punktnr.
	Indledning	1.
Afsnit I	Situationer hvor kommunalbestyrelsen har pligt til at handle i forhold til udsættelsestruede lejere	
Kapitel 1	<i>Kommunalbestyrelsens handlepligt ved modtagelse af underretninger fra almene boligorganisationer</i>	
	Almene boligorganisationers generelle underretningspligt	2.
	Kommunens pligt til straks at vurdere spørgsmål om hjælp ved modtagelse af underretninger fra almene boligorganisationer	3.
	Børnefamilier	4.-6.
	Genvurdering af hjælp når kommunen er i besiddelse af oplysninger om lejeren, som sandsynliggør, at denne har behov for hjælp	7.
	Sagsbehandling og frister	8.-9.
	Orientering af boligorganisationen om kommunens afgørelse	10.
	Klageadgang	11.
	Kommunalbestyrelsens pligt til i andre situationer at tage kontakt til lejeren ved modtagelse af underretning fra almene boligorganisationer	12.
	Almene boligorganisationers underretningspligt i forhold til boligsocialt anviste lejere	13.
	Kommunalbestyrelsens handlepligt ved modtagelse af underretninger efter almenboligloven	14.
Kapitel 2	<i>Kommunalbestyrelsens handlepligt ved modtagelse af underretninger fra fogedretten</i>	
	Underretning fra fogedretten	15.
	Kommunalbestyrelsens handlepligt på baggrund af underretning fra fogedretten	16.
	Kommunens pligt til straks at vurdere spørgsmål om hjælp ved modtagelse af underretninger fra fogedretten	17.-19.
	Orientering af fogedretten om kommunens afgørelse	20.
	Kommunalbestyrelsens pligt til i andre situationer at tage kontakt til lejeren ved modtagelse af underretning fra fogedretten	21.
Afsnit II	Kommunens muligheder for at yde hjælp til udsættelsestruede lejere	

Kapitel 3	<i>Muligheder for at indgå aftale med udlejer om indfrielse af restance samt om forskellige muligheder for hjælp til fremtidig administration m.v. af huslejebetalingen</i>	
	Rådgivning om muligheder for aftale mellem lejer og udlejer om betaling af restance	22.
	Rådgivning om tilmelding af huslejebetalingen til Betalingsservice (Nets)	23.
	Boligstøtte direkte til udlejer	24.
	Administration af kontanthjælp	25.
	Administration af pension	26.
	Værgemål for personer med nedsat psykisk funktionsevne	27.
Kapitel 4	<i>Øvrige former for hjælp</i>	
	Boligstøtte	28.
	Særlig støtte efter § 34 i aktivloven	29.
	Hjælp til enkeltudgifter efter aktivloven	30.
	Personligt tillæg til pensionister	31.
	Forsøgsordning om eftergivelse af gæld til det offentlige for socialt udsatte grupper (gældseftergivelse)	32.
	Muligheder for afdragsordninger og henstand med gæld til det offentlige	33.
	Frivillig gældsrådgivning	34.
	Suspension af kommunens fradrag i kontanthjælp for forskudsvis udbetalte børnebidrag, hvis modtageren af hjælp er truet af udsættelse af lejemål	35.
	Rådgivning om muligheder for at søge ny bolig	36.
	Beboerindskudslån	37.
	Flyttehjælp	38.
	Anvisning af husly	39.