



Til Samarbejdsforums møde 16. december 2011

19-09-2011

## Afrapportering - arbejdsgruppe om forebyggelse af udsættelser

Sagsnr.  
2011-1341

Dokumentnr.  
2011-665472

Sagsbehandler  
Susan Fiil Præstegaard

### Indhold

1	Indledning .....	4
2	Resume .....	5
3	Gruppens anbefalinger .....	6
3.1	Umiddelbare initiativer .....	7
3.1.1	Boligstøtte (direkte overførsel til boligorganisation/udlejer).....	7
3.1.2	Boligstøtte (opfølgning på, hvem der ikke får boligstøtte) .....	7
3.1.3	Øget information om konsekvensen af restance i forbindelse med udlejning .....	8
3.1.4	Nye kontaktformer (øge lejerens stillingtagen til restance og egen situation) .....	8
3.1.5	Generelt større fokus på muligheden for administration af huslejebetaling .....	8
3.1.6	Udvidet og målrettet brug af administrations-aftaler.....	9
3.1.7	Tættere samarbejde mellem BIF og boligorganisationer om sager, hvor der administration af husleje ophører .....	9
3.1.8	Øget rådgivning af udsatte i forbindelse med boligsocial anvisning (godkendelse af huslejeniveau) .....	9
3.1.9	Udbredelse af viden om den kommunale Gældsrådgivning .....	10
3.2	Initiativer, som kræver ressourcer .....	10
3.2.1	Fokus-borgere defineres.....	10
3.2.2	Særlig fokus på boligstøtte til fokus borgere .....	11
3.2.3	Personlig rådgivning om økonomi og husleje .....	11
3.2.4	Sanktionering af BIF-SOF fællesborgere .....	12
3.3	Initiativer, som kræver lovændringer .....	13
3.3.1	Tidligere forfaldsdato på husleje .....	13
3.3.2	Sprogbrug i henvendelser om restancer .....	13
3.3.3	Særlige borgere i særlige boligtyper (administration af husleje) .....	13
3.3.4	Ikke ophør af administrationsaftaler pga. sanktionering... ..	14
3.3.5	Færre sanktioneringer af borgere med sociale problemer. ....	15
3.3.6	Sanktionering som motiverende faktor.....	16
3.3.7	Sanktionering må ikke ramme administreret husleje....	16
3.3.8	Mulighed for at bevilge afværge-ydelser .....	17

3.3.9	Mulighed for udvidet afværgeydelse til børnefamilier	18
3.3.10	Ligestilling mellem almene og private udlejere vedr. varslings om udsættelse	18
4	Gruppens arbejde	19
4.1	Baggrund	19
4.2	Borgerens forhold	20
4.2.1	Vurdering i arbejdsgruppen	20
4.2.2	Gruppens datagrundlag	21
4.2.2.1	Data fra Domstolsstyrelsen	21
4.2.2.2	Øvrige tilgængelige data	23
4.2.2.2.1	Familier/enlige	23
4.2.2.2.2	Enlige mødre	24
4.2.2.2.3	Enlige mænd	25
4.2.2.2.4	Anviste - andel	26
4.2.2.2.5	Særlige boligtyper	26
4.2.2.2.6	Alder	27
4.2.2.2.7	Indkomstforhold	28
4.2.2.2.8	Administration af huslejebetaling	31
4.2.2.2.9	Uddannelsesniveau	31
4.2.2.2.10	De udsattes boligsituation i 2011	31
4.2.2.2.11	Tidligere boligforhold for de udsatte	34
4.2.2.2.12	Fastholdelse af boligen	34
4.2.2.2.13	Etnicitet	37
4.2.2.2.14	En udsættelses omkostninger	38
4.2.2.3	Relevante forhold, som det ikke er muligt at afdække	40
4.2.2.3.1	Alment byggeri eller privat udlejning	40
4.2.2.3.2	Restancer, husorden eller ulovlig fremleje	41
4.2.2.3.3	Andre ydelser, som begrænser lejerens indtægter	42
4.2.2.3.4	Personlige forhold - andre faktorer i SFI undersøgelsen	42
4.3	Procedurer og lovgivning i kommunen	42
4.3.1	Vurdering i gruppen	42
4.3.2	Gruppens grundlag for vurdering	44
4.3.2.1	Nuværende sociale ydelser, som kan afværge en udsættelse	44
4.3.2.1.1	Serviceovens § 52 a om barnets tarv	44
4.3.2.1.2	Aktivlovens § 81 om enkeltydelse	44
4.3.2.2	Forebyggelsestiltag fra statens side i øvrigt	47
4.3.2.2.1	Forlænget påkravsfrist	47
4.3.2.2.2	Rådgivning om at indgå afdragsordning med udlejeren	48
4.3.2.2.3	Administration af huslejebetaling	48
4.3.2.2.4	Rådgivning om tilmelding af huslejebetalingen til Betalingservice	49
4.3.2.2.5	Boligstøtte direkte til udlejer	50
4.3.2.2.6	Værgemål	50

4.3.2.2.7	Boligstøtte .....	51
4.3.2.2.8	Særlig støtte efter § 34 i aktivloven.....	51
4.3.2.2.9	Personligt tillæg til pensionister .....	51
4.3.2.2.10	Eftergivelse af gæld til det offentlige for socialt udsatte grupper .....	52
4.3.2.2.11	Muligheder for afdragsordninger og henstand med gæld til det offentlige .....	52
4.3.2.2.12	Suspension af fradrag i kontanthjælp for børnebidrag .....	53
4.3.2.2.13	Rådgivning om muligheder for at søge ny bolig .....	53
4.3.2.2.14	Beboerindsud.....	54
4.3.2.2.15	Flyttehjælp .....	54
4.3.2.2.16	Genhusning/boligsocial anvisning.....	55
4.3.3	Socialforvaltningens procedurer i forbindelse med udsættelser .....	55
4.3.4	Sanktionering.....	57
4.3.4.1	Overordnede data.....	57
4.3.4.2	Fællesborgere mellem Socialforvaltning og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltning .....	58
4.3.4.3	Konsekvenser af udeblivelse .....	59
4.3.4.4	Sanktioner i forhold til de borgere, som er identificeret som udsatte .....	60
4.4	Procedurer i boligorganisationen.....	61
4.4.1	Rykkere .....	62
4.4.2	Gengangere.....	64
4.4.2.1	Gengangere i forhold til udsættelser .....	64
4.4.2.2	Gengangere i forhold til restancer og varslede udsættelser .....	64
4.4.3	Hvor sent kan pengene indbetales i den enkelte boligorganisation og fortsat undgå udsættelse? .....	64
4.4.4	Mulighed for at indgå afdragsordninger .....	65
4.5	Procedurer i andre myndigheder .....	65
4.6	Boligstøtte .....	65
4.7	Fogedretten.....	65
4.8	Priser på flytninger og afledte mulige konsekvenser .....	66
4.9	Igangværende aktiviteter og undersøgelser, som bør følges/læres af, men som endnu ikke kan udledes konklusioner af .....	67
4.9.1	BIF-SOF-enheden – varslinger mellem Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og Socialforvaltningen.....	67
4.9.2	KABs projekt.....	68
4.9.3	Boligkontoret Danmark.....	69
4.9.4	SFIs to undersøgelser om udsættelser .....	70
4.9.5	Lovforslag .....	70
4.9.6	Private udlejeres mulighed for at sortliste uønskede lejere	70

## 1 Indledning

Arbejdsgruppe om forebyggelse af udsættelser blev nedsat i foråret 2011 som følge af rammeaftale om udlejning af almene boliger i perioden 2011-14. I rammeaftalen er et af temaerne for Københavns Kommune og BL's 1. Kreds at forsøge at nedbringe antallet af udsættelser.

Arbejdsgruppen består af medarbejdere i de tre forvaltninger, som er involveret i aftalen, nemlig Socialforvaltningen (SOF), Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen (BIF) og Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF), og repræsentanter for de almene boligorganisationer i kommunen (konkret fra KAB, Lejerbo, FSB, Boligforeningen Vibo og Boligforeningen 3B).

Arbejdsgruppen har haft til opgave at

- At skabe fælles viden om parternes forhold, muligheder og interesser i relation til udsættelser
- At forsøge at identificere muligheder for bedre at forebygge udsættelser og på den baggrund at komme med forslag til nye mulige initiativer

Gruppens forslag og baggrunden for disse præsenteres nedenfor.

Grundlæggende for gruppens arbejde har været følgende:

- Alle udsættelser kan ikke undgås, men flere kan forebygges
- Ingen enkeltstående faktor kan forklare antallet af udsættelser eller stigningen i antallet af udsættelser.

Gruppen mener derfor, at det er væsentligt at afdække flest mulige årsager til udsættelser. Når mulige årsager til udsættelser er identificeret kan der ske forebyggelse i forhold til de enkelte faktorer. Det er håbet, at et katalog af forebyggende foranstaltninger vil betyde, at et større antal af udsættelser forebygges og/eller forhindres.

Gruppen er bevidst om at den generelle økonomiske krise har stor indflydelse på antallet af udsættelser. Der sker ikke blot flere udsættelser under den økonomiske krise. Antallet af tvangsauktioner er tilsvarende stærkt stigende.

Herudover vil der være familier og enlige som udsættes, som i forvejen bor i en billig bolig, hvor det ikke vil være muligt for kommunen eller familien selv at finde en billigere bolig i Københavns Kommune. Huslejerne i Københavns Kommune er stigende i såvel alment som privat byggeri, bl.a. på grund af nødvendige

istandsættelser, som afspejles i lejen. Det betyder, at der ikke er et tilstrækkeligt antal meget billige boliger til rådighed, som kan dække efterspørgslen, f.eks. fra unge under 25 år.

Gruppen anerkender, at en udsættelse i visse tilfælde kan være eneste udvej for en boligorganisation – både i restancesager, husordenssager og sager om ulovlig fremleje. Gruppen anerkender endvidere, at lovgivningen på flere områder sætter grænser for, hvilken form for økonomisk støtte kommunen i øjeblikket kan yde og hvornår kommunen kan yde støtte.

## 2 Resume

Arbejdsgruppen har i løbet af 2011 gennemgået de tilgængelige data om udsættelser, herunder om de borgere, som er identificeret som udsatte i de første 10 måneder af 2010.

Der er ikke én entydig forklaring på det stigende antal udsættelser, men mange mulige forklaringer. De borgere, som er blevet identificeret som udsat fra en bolig i de første 10 måneder af 2010 ser ud til for en stor dels vedkommende at have generelle problemer med at fastholde en bolig, både før og efter udsættelsen. De har ofte fastholdt den bolig, de udsættes fra i kort tid, og boligsocialt anviste er overrepræsenterede. De modtager oftest kontanthjælp eller anden overførselsindkomst, og indkomsten er ofte ustabil. Unge under 25 år ser ud til at være overrepræsenteret, men det er vanskeligt at konkludere uden viden om beboersammensætningens alder generelt i almene boliger. Ca. 1/3 af de som varsles udsat har hjemmeboende mindreårige børn, mens børnefamilier alene udgør knap 18 % af de som faktisk udsættes. Det tyder på, at udsættelser i større grad forhindres hos børnefamilier end hos enlige. 56,6 % af de udsatte er enlige mænd.

Ud over de menneskelige omkostninger for såvel børn som voksne som udsættes, så er udsættelser er også økonomisk omkostningstunge for borgeren, for boligorganisationen og for kommunen.

På denne baggrund har arbejdsgruppen fremsat en række anbefalinger, som koncentrerer sig om følgende temaer:

- Bedre information om konsekvenser af lejerestancer
- Bedre rådgivning om økonomi forud for indflytning
- Bedre samarbejde på tværs af kommunen om borgere i risiko for udsættelse
- Ændring af lovgivning omkring sanktionering
- Ændring af lovgivning om mulige ydelser til borgere i risiko for udsættelse
- Ligestilling af private og almene boliger vedr. udsættelse

Ingen af disse tiltag kan stå alene, fordi udsættelser kan have mange årsager. Det er dog arbejdsgruppens håb, at hvert enkelt forslag kan have en positiv virkning i forhold til forskellige grupper af lejere. Indsatserne bør afbalanceres i forhold til at det fortsat er en lille andel af lejerne i de almene boliger, som udsættes. Det er desuden en lille del af de lejere, som modtager en rykker, som ender i en udsættelse.

Gruppens oversigt over forslag, virkning og gennemslagskraft findes i bilag 1.

### **3 Gruppens anbefalinger**

Arbejdsgruppen har forsøgt at opdele forslagene efter, om initiativerne efter gruppens vurdering let kan indføres eller kræver henholdsvis tilførsel af ressourcer til den eller de enheder, som har ansvaret og/eller lovændringer. Imidlertid er det vanskeligt for gruppens medlemmer at afgøre, hvorvidt enkeltstående forslag kan rummes indenfor den nuværende organisation, eller hvorvidt der kræves ekstra ressourcer, hvorfor der skal tages et forbehold med hensyn til denne opdeling.

Gruppen har arbejdet ud fra den forudsætning, at det væsentlige var at generere forslag til forebyggelse og hindring af udsættelse. Gruppen overlader dermed den politiske vurdering af de individuelle forslag til politisk niveau. Dog har gruppen undladt at foreslå forbud mod udsættelser af særlige grupper, idet et sådant forslag vil give en oplagt mulighed for lejeren til at spekulere i ikke at betale husleje.

Eftersom gruppen er nedsat i samarbejde mellem de almene boligorganisationer og Københavns Kommune vedrører hovedparten af anbefalingerne dette samarbejde. Imidlertid bør der være opmærksomhed på det faktum, at ca. 30 % af udsættelserne finder sted fra private udlejningslejemål<sup>1</sup>. Gruppen anbefaler, at der ses på forebyggende tiltag også i forhold til private udlejere.

Herudover bør der være opmærksom på, at mange af gruppens forslag koncentrerer sig om situationen, når en udsættelse er nært forestående. Selve den grundpræmis, at en familie eller enlig vælger ikke at prioritere at betale husleje eller alternativt ikke har råd til selv den billigst mulige husleje i Københavns Kommune, gives der ingen løsning på.

---

<sup>1</sup> Jf. SFIs rapport fra 2008 om udsættelser i 2006.

## **3.1 Umiddelbare initiativer**

### **3.1.1 Boligstøtte (direkte overførsel til boligorganisation/udlejer)**

SFIs undersøgelse af udsættelser fra 2008<sup>2</sup> viste, at mange af de borgere, som blev udsat fra deres bolig, ikke modtog boligstøtte, selv om de havde mulighed for det.

Boligstøtte til københavnske borgere bliver i øjeblikket udbetalt til borgeren via Borgerservice i Københavns Kommune. Flere andre kommuner benytter lovgivningens mulighed<sup>3</sup> for at udbetale boligstøtten direkte til boligorganisationen.

Boligstøtte-området overflyttes i løbet af 2012 til Udbetaling Danmark fra alle kommuner, og en ændring, mens ansvaret for opgaven ligger i Københavns Kommunes Borgerservice, kan derfor risikere at få en kort løbetid.

Arbejdsgruppen anbefaler, at såvel boligorganisationer som kommune arbejder for, at udbetaling af boligstøtte kommer til at ske direkte til udlejer. En sådan ændring vil betyde, at lejere, som udsættes, forlader boligen med mindre gæld. Herudover sikres det, at boligstøtten ikke benyttes til andre formål end bidrag til huslejebetaling.

### **3.1.2 Boligstøtte (opfølgning på, hvem der ikke får boligstøtte)**

Såfremt boligstøtten overføres direkte til udlejer, kan udlejer ved opståede restancer se, om vedkommende lejer modtager boligstøtte. Udlejer får derved mulighed for målrettet i forbindelse med rykkere at anbefale lejere at søge boligstøtte.

Hvis ovenstående forslag om direkte overførsel af boligstøtte implementeres, anbefaler arbejdsgruppen derfor, at det aftales med udlejerne, at de fremadrettet udsender information og/eller ansøgningsskemaer om boligstøtte til lejere med restancer, som ikke i forvejen modtager boligstøtte.

Herudover anbefales det, at boligorganisationerne fremadrettet udleverer ansøgningsskemaer om boligstøtte også i forbindelse med nyudlejning af familie og ungdomsboliger eller at de henviser til Københavns Kommunes hjemmeside om ansøgning om boligstøtte.

---

<sup>2</sup> ”Hvorfor lejere bliver sat ud af deres bolig og konsekvenserne af en udsættelse” af Gunvor Christensen og Torben Heien Nielsen, SFI- det Nationale Forskningscenter for velfærd 2008

<sup>3</sup> Jf. Bekendtgørelse nr. 615 af 8. juni 1992 om udbetaling af boligstøtte.

### **3.1.3 Øget information om konsekvensen af restance i forbindelse med udlejning**

På baggrund af det stigende antal udsættelser, vurderer gruppen, at der ser ud til at være behov for målrettet information til lejere om konsekvenserne af ikke at betale husleje til tiden.

Arbejdsgruppen anbefaler, at udlejerne udarbejder let tilgængeligt materiale til kommende lejere, som f.eks. udleveres samtidig med nøglen og/eller kontrakt. Af sådant materiale kunne det fremgå, at det er vigtigt at betale husleje til tiden for at undgå at blive varslet om udsættelse, at der er mulighed for at tilmelde huslejebetalingen til betalingservice, at det er muligt at søge boligstøtte etc.

### **3.1.4 Nye kontaktformer (øge lejerens stillingtagen til restance og egen situation)**

Arbejdsgruppen er bevidst om, at økonomisk pressede lejere ikke altid tager stilling til de henvendelser om restancer, de modtager fra henholdsvis kommune og boligorganisationer.

Arbejdsgruppen anbefaler, at der såvel boligorganisationer som kommune arbejdes med nye kontaktmuligheder, som f.eks. påmindelser om huslejebetaling pr. sms eller e-mail. Det bør afprøves i praksis om påmindelser, som fremsendes på nye måder og som holdes i positive formuleringer håndteres på anden vis end rudekuverter af den pågældende målgruppe.

### **3.1.5 Generelt større fokus på muligheden for administration af huslejebetaling**

I samarbejde mellem Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og Socialforvaltningen er der udviklet en sagsgang for borgere, som skal have hjælp til frivillig administration af fast udgifter som f.eks. huslejebetaling.

Den fælles sagsgangs formål er at forebygge, at de sociale problemer forværres. Dette gælder ikke mindst for borgere, hvor økonomiske problemer har været en medvirkende årsag til de sociale problemer, som det f.eks. er tilfældet med hjemløse, der indskrives på herberger mv. Socialforvaltningen kan anmode Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen om at indgå en administrationsaftale med en konkret borger. Det sker ved udfyldelse af en standardblanket, og sagsbehandlingstiden i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen er maksimalt 10 dage.

Såfremt en borger ønsker at ophæve en frivillig aftale om administration underrettes Socialforvaltningen automatisk af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, som afventer en tilbagemelding fra Socialforvaltningen, før beslutning om at ophæve administrationsaftale træffes.



Arbejdsgruppen anbefaler, at kendskab til de nuværende procedurer omkring administrationsaftaler udbredes. Udbredelsen kan ske ved at muligheden omtales på møder i nyhedsbreve til ansatte, via opslag på kommunens intranet eller medarbejderblade.

### **3.1.6 Udvidet og målrettet brug af administrationsaftaler**

Arbejdsgruppen anbefaler et øget brug af aftale om frivillig administration af huslejebetaling overvejes.

Når en familie eller enlig udsættes af en bolig på grund af restance og efterfølgende indstilles til boligsocial anvisning, bør den sociale sagsbehandler som udgangspunkt bede om, at der indgås aftale om administration af huslejebetaling, såfremt borgeren modtager en ydelse, som kommunen har hjemmel til at administrere.

Herudover bør den sociale sagsbehandler foreslå indgåelse af administrationsaftale i tilfælde hvor en borger ansøger om enkeltydelse til dækning af huslejerestance.

Baggrunden for disse anbefalinger er, at disse borgere har haft problemer med huslejebetaling tidligere, og en administrationsaftale vil være en støtte for den enkelte i forhold til at fastholde boligen. Eftersom borgeren tidligere har haft restanceproblemer, bør en sådan ordning kunne fungere indenfor nuværende lovgivning.

### **3.1.7 Tættere samarbejde mellem BIF og boligorganisationer om sager, hvor der administration af husleje ophører**

Beskæftigelses og Integrationsforvaltningen har i forlængelse af arbejdsgruppen aftalt med de større boligorganisationer, at såfremt der er problemer omkring betalingen af administreret husleje, så skal Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen kontaktes, før en sag oversendes til inkasso. Dette tiltag skal forebygge, at der sker udsættelser på grund af misforståelser eller fejl i indbetalingen. Arbejdsgruppen anbefaler, at tiltaget udvides til at omfatte alle boligorganisationer uanset størrelse.

### **3.1.8 Øget rådgivning af udsatte i forbindelse med boligsocial anvisning (godkendelse af huslejeniveau)**

Arbejdsgruppens data viser at boligsocialt anviste er overrepræsenterede i forhold til udsættelser.

Der er behov for en indgående økonomisk vurdering i forhold til muligt huslejeniveau hos borgere som anvises en bolig via kommunen. Det bør sikres, at borgere, som indstilles til boligsocial anvisning på grund af akutte boligsociale problemer, anvises en bolig, som de har økonomi til at fastholde.

For så vidt angår familier, som indstilles til en bolig via kommunal anvisning, fordi de er blevet udsat af den hidtidige bolig, bør der være skærpet opmærksomhed omkring vurdering af hvad familien kan betale i husleje. En familie, som udsættes på grund af restancer, bør ikke kunne anvises en lige så dyr eller dyrere bolig via kommunal anvisning.

### **3.1.9 Udbredelse af viden om den kommunale Gældsrådgivning**

Københavns Kommune har siden starten af 2010 haft sin egen gældsrådgivning. Gældsrådgivningen er forankret i kommunens Borgerservice i Bispebjerg. Hver anden onsdag sidder gældsrådgivningen i Modtagelsen i Socialcenter København og er direkte til rådighed for Socialforvaltningens målgrupper.

Kendskab til denne ordning kan udbredes yderligere via boligorganisationer og de involverede forvaltninger.

Som led i arbejdsgruppen er pjecer om ordningen foreløbig udbredt til de deltagende boligorganisationer. Boligorganisationerne har dermed mulighed for at henvise lejere, som henvender sig til dem om restancer til gældsrådgivningen. Det er også muligt, at der kan opbygges et samarbejde i forhold til de eksisterende satspuljeprojekter i KAB og Boligkontoret Danmark.

## **3.2 *Initiativer, som kræver ressourcer***

### **3.2.1 Fokus-borgere defineres**

På baggrund af gruppens arbejde har parterne en mere præcis profil på borgere, som risikerer udsættelse.

På denne baggrund bør ”fokus-borgere” kunne udpeges forud for anvisning af bolig via boligsocial anvisning. Ved disse borgere kunne en forudsætning for anvisning være aftale om administration af husleje og/eller tilknytning af personalestøtte.

Støtten kunne tilknyttes allerede før indflytning i form i kurser i ”at bo i egen bolig”, som bl.a. kunne rumme information om konsekvenserne af ikke at få betalt huslejen.

Fokus-borgere kunne f.eks. være personer, som tidligere har haft flere perioder med hjemløshed, som udsluses fra hjemløse-institutioner eller som i flere omgange tidligere har været boligsocialt anvist og mistet disse boliger. Fokus-borgere kunne også være borgere, som visiteres til boliger med støtte. Herudover bør der være særlig opmærksomhed på unge – som uanset kommunal anvisning – ser ud til at have vanskeligt ved at fastholde bolig.

Det kan diskuteres, om definition og målretning af støtte til fokusborgere kræver øgede ressourcer – eller om der blot vil være tale om en målretning af den opfølgning, der i forvejen sker på området.

Såfremt der skal ske systematisk opfølgning i forhold til f.eks. personer med hjemløshedsperioder eller unge, vil der formentlig blive taget om behov for øgede ressourcer i form af personale til opfølgning og sagsbehandling.

### **3.2.2 Særlig fokus på boligstøtte til fokus borgere**

Når fokus-borgere er identificeret vil der være et særligt ansvar for kommunen til at støtte disse borgere i at bevare boligen.

Når SFI's undersøgelse af årsager til udsættelse viste, at mange borgere, som blev udsat, ikke havde modtaget boligstøtte, bør kommunen i forbindelse med boligsocial anvisning have særligt fokus på, at der bliver ansøgt om boligstøtte til identificerede svage grupper.

Herudover kunne der også indføres særlige retningslinjer med hensyn til administration af husleje for så vidt angår særlige svage grupper af borgere.

### **3.2.3 Personlig rådgivning om økonomi og husleje**

Arbejdsgruppen anbefaler ovenfor, at boligorganisationerne i forbindelse med udlejning mere systematisk gør nye lejere opmærksom på, at husleje er en udgift, som det er nødvendigt at prioritere, hvis boligen skal bevares.

Herudover foreslår arbejdsgruppen, at der ydes systematisk rådgivning om huslejebetaling til borgere som enten anvises bolig via kommunen eller henvender sig omkring økonomiske spørgsmål. I forbindelse med boligsocial anvisning bør realistisk budget opstilles i forbindelse med indstillingen til bolig – og der bør ske systematisk rådgivning i forbindelse med at borgeren får et boligtilbud via kommunal anvisning, så det sikres at borgeren har realistisk mulighed for at betale huslejen i den anviste bolig.

Det er muligt at udlevere en pjece om konsekvenser af manglende huslejebetaling. Arbejdsgruppen anbefaler imidlertid, at der først og fremmest ydes personlig rådgivning og vejledning i forbindelse med den almindelige sagsbehandling. De personer, som ifølge arbejdsgruppens undersøgelse i særlig grad rammes af udsættelse, ser ud til at være socialt svage. Dermed bliver personlig rådgivning vigtigere end skriftlig vejledning. Skriftlig vejledning kan i givet fald benyttes som et supplement. Den overordnede rådgivning om husleje og budget kan gives via almindelige sagsbehandlere. Er der tale om mere kompliceret rådgivning af borgere om f.eks. håndtering af gæld og kreditorer, bør der være fokus på muligheden for at henvise borgeren til den kommunale gældsrådgivning.

Personlig rådgivning kan også gives i boligorganisationen allerede i forbindelse med restancens opståen. I øjeblikket er der to igangværende projekter i KAB og Boligkontoret Danmark, som er støttet af satspuljemidler fra Socialministeriet. Disse projekter er næsten lige sat i gang, og har derfor haft kontakt til et begrænset antal borgere. Begge projekter har dog oplyst, at man har haft kontakt til og bistået borgere, ikke har henvendt sig til kommunen, eller som kommunen ikke har kendskab til.

Arbejdsgruppen anbefaler, at boligorganisationerne overvejer, at oprette flere tilsvarende projekter, nu hvor der igen vil blive udbudt satspuljemidler til en styrket og forebyggende rådgivningsindsats i almene boligområder med henblik på at afværge udsættelser af lejere, som ikke har betalt deres husleje.

### **3.2.4 Sanktionering af BIF-SOF fællesborgere**

Det kunne overvejes i kommunen, om der skulle ske systematisk information om borgere, som Socialforvaltningen aktuelt er opmærksomme på, når disse sanktioneres af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltning efter beskæftigelsesreglerne.

En sådan underretning kunne omfatte alle borgere, som Socialforvaltningen har igangværende sager på eller blot særlige grupper, f.eks. definerede fokusborgere, borgere i særlige boliger eller lignende.

Jo tidligere en informationsudveksling kunne finde sted, jo større sandsynlighed vil der være for, at samarbejdet får betydning for borgeres situation. Derfor kunne det være hensigtsmæssigt, at Socialforvaltningen blev underrettet allerede når en borger partshøres om en påtænkt sanktionering.

BIF-SOF Specialenheden tester i øjeblikket et advis system, der indfanger de fællesborgere, der i ugen op til udsøgningen, er udeblevet fra jobsamtale i jobcenteret. I det øjeblik der sker en udeblivelse adviserer jobcenteret K-kassen og partshøringsprocessen iværksættes. Det har ved prøvekørsler vist sig at dreje sig om ca. 30 fællesborgere om ugen, fordelt på de involverede enheder i SOF. Listen videresendes til de enheder i SOF, hvor de udeblevne borgere hører hjemme. Listen giver SOF mulighed for at bidrage med væsentlige oplysninger om udeblivelsen noget tidligere i forløbet og dermed muligvis forhindre mere vidtrækkende konsekvenser af udeblivelsen.

### **3.3 Initiativer, som kræver lovændringer**

#### **3.3.1 Tidligere forfaldsdato på husleje**

Ifølge almenlejeloven<sup>4</sup> anses huslejebetaling som rettidig, når betalingen sker den 3. hverdag efter forfaldsdatoen (den første i måneden). Lejeren har dermed frist til at betale huslejen til den 4. hverdag i måneden. Dette tidspunkt ligger senere end meget anden gæld. Derfor kan en lejers indtægt være brugt på anden forfalden gæld, når huslejen skal betales. Såfremt en lejer med anden forfalden gæld ikke har bankens tilladelse til overtræk vil der ikke være penge til huslejen.

Arbejdsgruppen foreslår, at loven ændres, således at husleje reelt forfalder den første hverdag i måneden, så lejeren får større mulighed for at prioritere huslejebetalingen. Arbejdsgruppen noterer sig, at det i satspuljeforliget er nævnt at ”For at sikre, at huslejebetalingen så vidt muligt sker umiddelbart efter udbetalingen af indkomst, vil parterne arbejde på at fjerne lejelovens løbedage”.

#### **3.3.2 Sprogbrug i henvendelser om restancer**

For at en udsættelse reelt kan gennemføres, skal boligorganisationen have fremsat et såkaldt ”påkrav” – og det skal være tydeligt at der er tale om et ”påkrav”.<sup>5</sup>

Når en boligorganisation vil gennemføre en udsættelse på grund af huslejerestance, skal en række bestemte gloser benyttes. Disse benyttes ikke i dagligdags sprogbrug. I forbindelse med selve opkrævningen kan sprogbruget være en barriere for at lejeren forstår konsekvenserne.

Boligorganisationerne oplever generelt, at når skrivelser indledes i letforståeligt sprog, bliver det fra fagedretterne afvist, at skrivelser har retsvirkning som et påkrav – også selv om der er skrevet ”påkrav” senere i skrivelserne.

Arbejdsgruppen mener, at kravene til bestemte formuleringer i forbindelse med restancesager med fordel kunne ændres, således at det bliver muligt at skrive henvendelser til lejerne om restancer, som er lettere forståelige – uden at boligorganisationen derved fortaber en mulighed for at gennemføre en udsættelsessag.

#### **3.3.3 Særlige borgere i særlige boligtyper (administration af husleje)**

Arbejdsgruppen anbefaler, at kommunen overvejer, om der som udgangspunkt skal anbefales borgeren, at der skal ske frivillig administration af huslejen ved anvisning til boligtyper som

---

<sup>4</sup> Jf. almenlejeloven § 44, stk. 2

<sup>5</sup> Jf. almenlejelovens § 90, stk. 1, jf. stk. 2.

særboliger<sup>6</sup>, skæve boliger<sup>7</sup> og puljeboliger<sup>8</sup>. Det samme gælder boliger, hvortil der ydes særlig støtte som en del kommunens hjemløsestrategi og udslusningen af hjemløse fra herberger.

Baggrunden for anbefalingen er, at gruppens datagrundlag indikerer, at det er en socialt svag gruppe af borgere, som udsættes fra bolig – og at netop denne gruppe anvises til de særlige boligtyper. På trods af at der har fundet ganske få udsættelser sted fra disse boligtyper i den undersøgte periode i 2010, har arbejdsgruppen en fornemmelse af at udsættelser i disse boligtyper er et stigende problem. Dette skyldes ikke mindst, at puljeboliger først leveres i 2011 og at det samlede antal særboliger først forventes leveret med udgangen af 2011.

### **3.3.4 Ikke ophør af administrationsaftaler pga. sanktionering**

Når en borger sanktioneres, ophører en eventuel aftale om administration af huslejebetalingen, hvis sanktioneringen er så omfattende, at der ikke er penge til at betale huslejen med. Såfremt der alene sker delvis sanktionering, fortsætter administrationsaftalen så længe, at der er tilstrækkelige midler til de administrerede udgifter.

Der indgås alene aftaler om administration af husleje med socialt svage borgere. Derfor signalerer en indgået administrationsaftale, at der er tale om en socialt svag borger – også for sagsbehandlere, som ikke har kendskab til borgeren. Derfor kunne man fra lovgivningshold overveje, om der skulle ske en opsøgende indsats fra kommunen i forhold til borgere med administrationsaftaler forud for at en sanktionering sættes i værk, således at man hos socialt svage borgere forsøgte at informere borgeren om konsekvensen ved direkte kontakt frem for pr. brev. En sådan generel stillingtagen vil kræve en lovændring, da der dermed ikke laves et konkret og individuelt skøn over den enkeltes borgers situation

Afhængigt af sagsomfanget kunne der alternativt indføres en procedure, som betød, at Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen skulle informere Socialforvaltningen, hver gang en borger med administrationsaftale blev sanktoneret, og administrationen af huslejen dermed ophørte. Herefter kunne Socialforvaltningen kontakte

---

<sup>6</sup> Særboliger er boliger, hvortil der er 100 % kommunal anvisning. Det er aftalt, at Københavns Kommune har 100 % anvisningsret til 500 særboliger beliggende i almene boligafdelinger, som leveres i perioden 2007-2011. Til disse boliger anvises primært borgere med behov for personalestøtte.

<sup>7</sup> Københavns Kommune har 40 skæve boliger, hvortil der anvises borgere, som har været hjemløse, og som på anvisningstidspunktet ikke er i stand til at indpasse sig i en almindelig almen boligafdeling.

<sup>8</sup> Som led i rammeaftale om udlejning af almene boliger i perioden 2011-14 er det aftalt, at de almene boligorganisationer skal levere 250 boliger som puljeboliger inden 2år. Puljeboliger har en husleje på under 3000 kr. (2010-niveau) og anvendes til boligsocial anvisning af unge eller andre med særlig lav mulighed for at betale husleje.

borgeren med henblik på at afklare om sanktioneringen kunne afværges helt eller delvist.

Hvis sagsomfanget er for stort og u håndterligt kunne man indføre en særlig procedure for underretning af Socialforvaltningen, når en borger med administrationsaftale **og** boligsocial anvisning af boliger underkastes sanktionering. Pligten om underretning kunne eventuelt begrænses til borgere, som er anvist til særlige boligtyper, som særboliger, skæve boliger eller boliger med ACT eller CTI støtte, såfremt det er muligt at sortere underretningerne efter boligtype.

Som alternativ kunne boligorganisationerne systematisk informere Socialforvaltningen i tilfælde hvor boligorganisationerne modtager besked om at administrationsaftale for lejere i særlige boligtyper er ophørt. Boligorganisationerne har kendskab til de relevante boligtyper. Herefter kunne Socialforvaltningen via opsøgende medarbejdere søge at få afklaret om ophøret af administrationsaftale skyldes sanktionering eller opsigelse, og om en eventuel sanktionering kan afværges helt eller delvist.

### **3.3.5 Færre sanktioneringer af borgere med sociale problemer**

Arbejdsgruppen anbefaler at en lovændring overvejes, som kunne sikre, at borgere med massive sociale problemer ikke sanktioneres. Alternativt er der behov for en uddybning og præcisering af den nuværende vejledning til rådighedsbekendtgørelsen. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen er i færd med at analysere mulighederne for at udvide handlerummet nærmere indenfor de lovmæssige rammer. Det bemærkes i denne henseende, at forvaltningen ikke kan sætte ”skøn under regel”, idet loven forudsætter, at der i hvert enkelt tilfælde skal ske en konkret individuel vurdering hvad angår spørgsmålet om fritagelse for rådighed.

Overordnet bør formålet med sanktionering være, at borgeren efterlever beskæftigelsesreglerne. Imidlertid viser arbejdsgruppens datagrundlag, at de borgere, som udsættes fra deres bolig, ofte har haft ustabile indtægtsforhold, uden at årsagen har kunnet fastslås præcist. De ser også ud til at have sociale problematikker, fordi de har vanskeligt ved at fasthold en bolig.

Arbejdsgruppen er bekymret for, at, at borgere, som ikke efterlever beskæftigelsesreglerne skal sanktioneres i et omfang, så de udsættes af deres bolig og for at borgere, som ikke er arbejdsmarkedsparete på grund af sociale problematikker sanktioneres.

Sanktionering ser ud til at ramme mange borgere, som kommunens forvaltninger har kendskab til. Arbejdsgruppen har ikke adgang til nærmere oplysninger om de udsattes baggrund og sociale problemer. I SFIs undersøgelse fra 2008 angiver store dele af de interviewede, at de har sygdomme (fysiske eller psykiske), handicaps eller misbrug.

Arbejdsgruppen formoder, at mange af disse borgere reelt ikke er klar til arbejdsmarkedet, og at pression i form af sanktionering ikke har en effekt i forhold til at gøre borgeren arbejdsmarkedsparat. Dette understøttes af, at en del af borgerne i kommunens undersøgelse befinder sig i matchgruppe 3.

Arbejdsgruppen foreslår derfor, at det præciseres, hvilke borgere, der kan blive genstand for sanktionering.

### **3.3.6 Sanktionering som motiverende faktor**

Arbejdsgruppen anbefaler, at en lovændring overvejes, som kan gøre sanktionering til en motiverende faktor i forhold til at overholde gældende regler – og ikke blot en straf for manglende overholdelse af reglerne.

Dette kunne ske ved, at den sanktionerede indtægt efterbetales til borgeren, når denne har levet op til de krav som stilles (f.eks. møde om til samtale).

Såfremt boligorganisationerne samtidig kunne underrettes om at administrationsaftaler alene er sat i bero, ville kommunen kunne indgå aftale med disse om at udsætte udsættelsen til borgeren fik efterbetalt det sanktionerede beløb.

### **3.3.7 Sanktionering må ikke ramme administreret husleje.**

Repræsentanterne for Socialforvaltningen og boligorganisationerne anbefaler, at en lovændring overvejes omkring sanktionering og administration af huslejebetaling.

I øjeblikket ophører aftaler om administration af husleje, når en borger sanktioneres efter beskæftigelsesreglerne, når det sker i et omfang, så ansøgeren ikke har en tilstrækkelig indtægt, der kan ske administration af.

Det skal i denne forbindelse understreges, at administrationsaftaler indgås i forhold til borgere, som af sociale årsager vurderes at have problemer med at betale huslejen til tiden selv. De borgere, for hvem huslejen administreres, er dermed i forvejen vurderet som havende sociale problemer.

Arbejdsgruppen anbefaler, at det overvejes at ændre sanktioneringsreglerne på en måde, så borgere, som i forvejen har en aftale om administration af husleje eller er underlagt tvangsadministration af husleje, alene kan rammes af sanktionering i forhold til det beløb, som faktisk udbetales til borgeren. Det betyder, at beløb som går til administration af husleje ikke rammes af sanktioneringen, idet der ikke er tale om penge, som borgeren får udbetalt. Med en sådan ændring sikres det, at de borgere, som har administreret husleje ikke ender med en udsættelse på grund af



sanktionering. Incitamentet i forhold til at overholde beskæftigelsesreglerne bevares, idet borgeren i tilfælde af sanktionering fortsat ikke får udbetalt penge til mad og andre fornødenheder.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens bemærkning til dette er, at vurderingen af om borgeren står til rådighed, er central i beskæftigelsespolitikken. Det vil være uforeneligt med dette hensyn, at Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen forlods skulle se bort fra, at kunne sanktionere borgere med administrationsaftale. En administrationsaftale ville i givet fald betyde, at borgeren skulle fritages for jobsamtaler og andre aktiviteter.

Man bør dog være opmærksom på, at en sådan lovændring kan betyde, at administrationsaftaler vil blive set som en fordel for borgeren, og at også mere ressourcestærke borgere vil ønske administrationsaftaler som værn mod sanktionering. Der skal endvidere være fokus på det forhold, at det ikke har været muligt at skaffe data for, hvor mange af de borgere som udsættes af bolig, som både har haft en administrationsaftale om huslejebetaling og været underkastet sanktionering for manglende overholdelse af huslejebetalingen. Forslagets gennemslagskraft er derfor ikke kendt.

### **3.3.8 Mulighed for at bevilge afværge-ydelser**

Arbejdsgruppen har fået forelagt praksis og lovgivning om sociale ydelser og andre mulige tiltag for at forebygge udsættelse. Arbejdsgruppen mener på denne baggrund, at det bør overvejes, om der kan etableres mulighed for at kommunen mere systematisk kan bevilge en ydelse til afværgelse af truende udsættelse under særlige omstændigheder.

Det har flere gange fra landspolitisk hold været fremme, at en sådan bestemmelse allerede findes i aktivlovens § 81. Forelagt praksis fra Ankestyrelsen er arbejdsgruppen imidlertid ikke overbevist om dette. Enten bør det afklares, hvordan pågældende bestemmelse skal tolkes i kommune og ankeinstanser eller også bør en specifik bestemmelse indføres.

Kommunens nuværende værktøjer i forbindelse med en varsling om udsættelse kan som hovedregel alene forebygge en udsættelse. Når varslingen er afgivet, kan en udsættelse alene afværges, såfremt der sker indbetaling af den skyldige husleje.

Betingelserne for tildelingen af en afværge-ydelse kunne være:

- At det er første gang, lejeren står i en sådan situation
- At det ud fra en økonomisk opgørelse er realistisk, at borgeren fremadrettet kan betale lejen for den pågældende bolig. Dermed vil ydelsen reelt afværge en udsættelse. Såfremt

borgeren ikke har økonomi til pågældende bolig, vil en eventuel ydelse blot udskyde en udsættelse.

- At lejeren er modtager råd og vejledning og er indstillet på at lade huslejebetalingen administrere fremadrettet, såfremt vedkommende modtager en ydelse, kommunen må administrere.

Hvis en lejer gentagne gange har behov for en afværgelse af udsættelsen, taler al sandsynlighed for, at vedkommende ikke har økonomi til at bevare den pågældende bolig.

Såfremt et sådant lovforslag fremsættes, bør der være fokus på at forhindre misbrug i form af, at borgeren ophører med at betale husleje i forventning om, at kommunen er forpligtet til at afværge udsættelse.

### **3.3.9 Mulighed for udvidet afværgeydelse til børnefamilier**

En udsættelse har stor betydning for en børnefamilie generelle trivsel.

Arbejdsgruppen mener derfor, at det bør overvejes at etablere mulighed for automatisk at give en afværge-ydelse for familier med hjemmeboende mindreårige børn. Betingelserne for ydelsen kunne være de samme som for enlige eller familier uden børn.

Herudover kunne der gives mulighed for en ydelse i en udvidet periode, såfremt familien ud fra en økonomisk vurdering ikke har mulighed for at fastholde boligen. En sådan ydelse kunne gives i den periode, hvor familien ventede på tilbud om en anden bolig – naturligvis under forudsætning af at familien samarbejder positivt om at finde en anden bolig og er indstillet på flytning, hvis de modtager et tilbud om bolig via kommunen.

En sådan mulighed skal dog ikke kunne betyde, at der kan spekuleres i ikke at betale husleje. Desuden vil det være væsentligt, at borgere fra andre kommuner ikke kan spekulere i at tilflytte en dyr bolig i Københavns Kommune, undlade at betale husleje og dermed få adgang til en billig bolig indenfor kommunen, når en udsættelse truer.

### **3.3.10 Ligestilling mellem almene og private udlejere vedr. varsling om udsættelse**

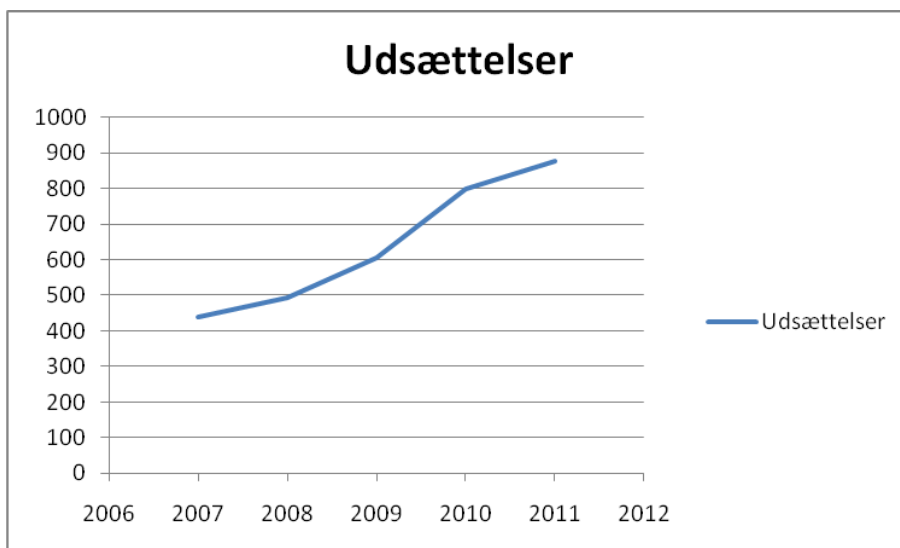
Det forekommer mærkværdigt at alene almene boligorganisationer skal underrette kommunen om udsættelsessager 14 dag før de oversendes til fogedretten. Når ca. 30 % af udsættelserne finder sted i private udlejningsejendomme, burde private udlejere være underlagt samme forpligtelse.

Tilsvarende kunne regler om ventelister for private medføre at en del billige lejeboliger blev gjort tilgængelige, for de borgere, som har behov for en billig bolig.

## 4 Gruppens arbejde

### 4.1 Baggrund

Antallet af udsættelser har været stigende i Københavns Kommune, såvel som i resten af landet. Nedenstående figur viser udviklingen i Københavns Kommune ifølge tal fra Domstolsstyrelsen opgjort på baggrund af postdistrikter.



Selv om antallet af udsættelser sættes i forhold til nybyggeri, så er antallet af udsættelser stærkt stigende.

Udsættelser har store personlige konsekvenser for de lejere, som udsættes. Udsættelser har også store økonomiske konsekvenser, dels for borgeren, men også for både boligorganisationer og kommune.

Alle involverede parter har derfor en stor interesse i at begrænse antallet af udsættelser mest muligt. Nogle initiativer er iværksat, men arbejdsgruppens forslag er ikke gennemført, og gruppens arbejde vil ikke kunne ses på antallet af udsættelser i 2011, som også ser ud til fortsat at være stigende. 439 husstande blev udsat i Københavns Kommune i 1. halvår 2011 ifølge tal fra domstolsstyrelsen.

Nogle af gruppens konklusioner kan blive foregrebet fra regeringshold, idet der siden regeringsskiftet i hvert fald i pressen har været udtrykt en interesse for at se på lovgivningen omkring sanktionering efter kontanthjælpsreglerne af de svageste borgere og på de laveste ydelser (starthjælp, introduktionsydelse) og andre regler om ydelser (Time- reglerne, kontanthjælpsloft og børnepenge til storfamilier).

## **4.2 Borgerens forhold**

### **4.2.1 Vurdering i arbejdsgruppen**

Når boligsocial anvisning alene sker til højst 1/3 af de ledige almene boliger (ikke iberegnet det antal boliger, som returneres til boligorganisationerne, fordi de er for dyre for ansøgerne i den boligsociale anvisning), så er det et problem, at ca. halvdelen af udsættelserne udgøres af boligsocialt anviste. Boligsocialt anviste er overrepræsenterede i forhold til udsættelser.

På baggrund af kriterierne for den boligsociale anvisning i Københavns Kommune er dette ikke overraskende. Der sker boligsocial anvisning af meget svage grupper. Men det bør være muligt at forebygge eller følge op på, at de anviste borgere i det mindste ikke udsættes på baggrund af banale huslejerestancer.

Forebyggelse bør kunne ske ved øget brug af administration af huslejebetaling – enten frivilligt eller tvangsmæssigt. Herudover kan forebyggelse ske ved øget økonomisk rådgivning af borgerne i forbindelse med boligsocial anvisning. Generelt bør lejere, som kommer i restance kunne få øget rådgivning om betydningen af restancen.

Opfølgning kan ske via øget informationsudveksling mellem boligorganisationer og involverede forvaltninger. Som følge af arbejdsgruppens møder, er et fast samarbejde blevet etableret mellem Beskæftigelses- og Integrationsforvaltning og Socialforvaltningen omkring borgere, som får administreret huslejebetalingen af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen.

Der kan ske øget informationsudveksling mellem Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og Socialforvaltningen i tilfælde, hvor begge forvaltninger er involveret i sag. Der kan også ske øget informationsudveksling mellem Socialforvaltningen og boligorganisationerne, så Socialforvaltningen får længere tid til at iværksætte forebyggende tiltag i forhold til en borger end de 14 dage, lovgivningen tilsiger hvad angår varsling af udsættelse.

Det er ikke muligt for kommunen at reagere i forhold til alle rykkere som udsendes fra boligorganisationerne. Derfor bliver det væsentligt, at parterne tydeligere kan identificere de grupper, som ofte er i fare for at ende med en effektueret udsættelse.

De tal, som er blevet forelagt gruppen viser, at en stor del af de personer, som er blevet udsat fra deres boliger i 2010, har haft problemer på flere fronter. Der er en stor overvægt af enlige mænd. De modtager oftest overførselsindkomst i kortere eller længere perioder, de har ofte været udsat for sanktioneringer på grund af manglende overholdelse af betingelserne for at modtage overførselsindkomst, skift mellem indkomsttyper medfører perioder

uden indtægt, og de har ofte haft en eller flere perioder med hjemløshed, såvel forud for udsættelsen som efter udsættelsen. Herudover fastholdes boligen for hovedparten kun i relativt kort tid – og særligt unge har svært ved at fastholde boligen i længere tid – uanset om de har fået boligen via boligsocial anvisning eller via venteliste.

Identifikationen af borgere som ender i en udsættelse kan betyde, at kommunen generelt får mulighed for at målrette sine tiltag om forebyggelse, råd og vejledning til disse grupper. Dette må dog ikke betyde at fokus på f.eks. børnefamilier fjernes.

Hovedparten af de data, som er fremkommet, underbygges af den undersøgelse, som SFI foretog i 2008. SFI er i gang med en ny undersøgelse, som bygger videre på 2008-undersøgelsen. Den nye undersøgelse forventes afsluttet i foråret 2012. Arbejdsgruppen ser frem til denne undersøgelses resultater. Den nye undersøgelse vil give et validt grundlag for vurderingen af, hvem der udsættes og hvordan udsættelser kan forebygges.

#### 4.2.2 Gruppens datagrundlag

Gruppen har haft adgang til følgende data:

- 1) Data fra domstolsstyrelsen om udsættelser pr. retskreds og pr. postdistrikt.
- 2) Tilgængelige data på baggrund af 235 identificerede udsættelser fra almene boliger i 2010.

##### 4.2.2.1 Data fra Domstolsstyrelsen

I arbejdsgruppens levetid har domstolsstyrelsen leveret sine sædvanlige tal for udsættelser opdelt på retskredsniveau.

	2007	2008	2009	2010	1. halvår 2011	Anslået 2011
Københavns Retskreds	314	294	337	428	206	412

Herudover har Socialforvaltningen indgået aftale med Domstolsstyrelsen om at levere tal for udsættelser fra postdistrikter i København hvert halve år.

	2007	2008	2009	2010	1. halvår 2011	Anslået 2011
Københavns Kommune	438	492	605	797	439	878
Stigning i % i forhold til tidligere år		12,3	23,0	31,7	-	10,2

Disse tal er for så vidt angår 2010 tillige leveret på postdistriksniveau.

Postdistrikt	Effektuerede udsættelser i 2010
Brønshøj	98
København K	31
København Ø	78
København N	116
København S	162
København V	30
København NV	139
København SV	65
Valby	58
Vanløse	20
I alt	797

Postdistrikt er ikke en fuldstændig valid metode for opgørelse af udsættelser i Københavns Kommune. Det skyldes, at der er boliger beliggende i Københavns Kommune, som har postdistrikt i andre kommuner (Rødovre, Frederiksberg, Glostrup, Søborg og Hellerup). Tilsvarende kan boliger i andre kommuner have boliger med postnummer i et postdistrikt i København. Da der er tale om et begrænset antal adresser, er denne dog det mest valide, der kan leveres om effektuerede udsættelser.

Der er fundet mindre sammenhæng mellem andelen af udsættelser i det enkelte postdistrikt og antallet af beboere i distriktet, se nedenfor.

Postdistrikt	Antal borgere i alt	Borgere i %	Udsættelser	Udsættelser i %
Brønshøj	42022	7,9	98	12,3
København K	37552	7	31	3,9
København Ø	84373	15,8	78	9,8
København N	70145	13,1	116	14,6
København S	109327	20,4	162	20,3
København V	40682	7,6	30	3,8
København NV	48356	9	139	17,4
København SV	19946	3,7	65	8,2
Valby	48032	9	58	7,3
Vanløse	30703	5,7	20	2,5
Andre distrikter	3995	0,7		
I alt	535133	100	797	100

\*antal borgere er opgjort pr. 1. juli 2011. Termen andre distrikter dækker over boliger beliggende i Københavns Kommune, men med postnummer i hhv. Frederiksberg, Rødovre, Kastrup, Søborg eller Hellerup. Forvaltningen har ikke data for udsættelse for så vidt angår disse adresser.

Der er til gengæld større sammenhæng, når andelen af udsættelser sættes i forhold til andelen af boliger. Sammenhængen er særligt tydelig, når andelen af udsættelser sættes i forhold til andelen af almene boliger. Denne sammenhæng bekræftes af SFIs undersøgelse fra 2008, hvoraf det fremgår at ca. 71 % af udsættelser sker fra almene boliger.

Postdistrikt	Ejer	Privat udl.	Almen	Andel almene	Andel stat/kom	I alt	Udlejn.i alt	Andel af udlejning	Udsættelser	Udsættelser i %	
Brønshøj	6091	2392	9009	15,2	2741	738	20971	11401	8,3	98	12,3
København K	4529	8699	1590	2,7	5481	1376	21675	10289	7,5	31	3,9
København Ø	8737	14756	6735	11,3	16704	375	47307	21491	15,7	78	9,8
København N	3050	10232	7828	13,2	16891	1571	39572	18060	13,2	116	14,6
København S	14738	16204	10998	18,5	18633	489	61062	27202	19,8	162	20,3
København V	2637	5216	1409	2,4	11690	320	21272	6625	4,8	30	3,8
København NV	3528	6515	8322	14	9498	315	28178	14837	10,8	139	17,4
København SV	2277	2576	4860	8,2	2160	7	11880	7436	5,4	65	8,2
Valby	6511	5777	5853	9,8	7682	285	26108	11630	8,5	58	7,3
Vanløse	5607	4620	2242	3,8	4262	7	16738	6862	5	20	2,5
Andre distrikter*	735	666	617	1	226	78	2322	1283	0,9		
I alt	58440	77653	59463	100	95968	5561	297085	137116	100	797	100

\*Terminen "Andre distrikter" dækker over boliger beliggende i Københavns Kommune, men med postnummer i hhv. Frederiksberg, Rødovre, Kastrop, Søborg eller Hellerup. Forvaltningen har ikke data for udsættelser for så vidt angår disse adresser.

#### 4.2.2.2 Øvrige tilgængelige data

De involverede forvaltninger har på baggrund af data fra tre større boligorganisationer i Københavns Kommune om adresser og dato for udsættelser i de første 10 måneder af 2010 identificeret 235 husstande, som er blevet udsat af deres bolig i denne periode.

Undersøgelsen er ikke 100 % valid i forhold til udsættelser i 2010. Dels er der alene tale om udsættelser fra almene boligorganisationer, dels er der alene tale om udsættelser fra tre konkrete boligorganisationer. Forhold som forskellige procedurer i boligorganisationerne, forskellige beboer-typer i forskellige boligtyper kan undersøgelsen ikke omfatte. Imidlertid er næsten 1/3 af udsættelserne i 2010 undersøgt, hvorfor resultaterne alligevel forholdsvis stor validitet.

##### 4.2.2.2.1 Familier/enlige

Hovedparten af de udsatte udgøres af enlige. 17,9 % af husstandene i de 235 identificerede udsættelser i 2010 var børnefamilier, mens 82,1 var enlige.

En undersøgelse af udsættelsessager fra 2007 fra en enkelt boligorganisation viste et nogenlunde tilsvarende resultat, nemlig at

85 % af de udsatte husstande var enlige og 15 % af de udsatte husstande var børnefamilier.

Udsatte	2010	i %
Husstande med børn	42	17,9
Husstande uden børn	193	82,1
	235	100

Herudover har Socialforvaltningen undersøgt profilen for de personer, som i 2010 blev varslet udsat af boligorganisationer og/eller fodedretten. En stor del af de varslede udsættelser bliver ikke effektueret, enten fordi lejeren selv formår at få afværget udsættelsen eller fordi kommunen bevilger en ydelse, som afværger udsættelse.

Det har ikke været muligt at indhente data for så vidt angår personer, som blev varslet udsat, men som nu har bopæl i anden kommune. Disse udgør 296 personer af det samlede antal varslinger, og kan derfor udgøre en forskydning af resultatet.

Varslet udsat	2010	i %
Husstande med børn	518	31,3
Husstande uden børn	1139	68,7
	1657	100

Børnefamilier udgør en relativt mindre andel af de effektuerede udsættelser, end andelen af husstande som varsles udsat. Overordnet må det derfor konkluderes, at en væsentlig større andel af udsættelser hindres blandt børnefamilier end blandt enlige.

SFIs undersøgelse fra 2008 viste, at 43 % af de udsatte husstande bestod af børnefamilier både i 2002 og 2006 (som var de undersøgte år).

Forskellen i forhold til den kommunale undersøgelse kan skyldes, at der alene er undersøgt sager i 3 almene boligorganisationer. Der kan være forskelle på tværs af boligorganisationer i forhold til hvilke lejlighedstyper, de råder over, og dermed hvem der udsættes. Der kan tilsvarende være forskelle mellem alment og privat boligbyggeri, som den kommunale undersøgelse ikke kan vise. Forskellen kan dog også skyldes, at der er kommet øget fokus på børnefamilier i relation til udsættelser. Kommunen har en forpligtelse til at straks at behandle spørgsmål om hjælp når kommunen modtager en varsling om udsættelse, hvis der er hjemmeboende børn under 18 år i husstanden, eller kommunen råder over oplysninger om lejeren, som sandsynliggør, at denne har behov for hjælp<sup>9</sup>.

#### **4.2.2.2.2 Enlige mødre**

<sup>9</sup> Jf. lov om retssikkerhed og administration på det sociale område § 5a.



SFIs undersøgelse fra 2008 konkluderede at enlige mødre var ved at udvikle sig til en særligt sårbar gruppe, der krævede særlig bevågenhed. Andelen af enlige mødre som blev udsat fra deres bolig var i SFIs undersøgelse steget fra 14,7 % i 2002 til 17 % i 2006. Undersøgelsen viste også, at enlige kvinder i København udgjorde 16,3 % af de udsatte, mens de udgjorde 30,9 % af de borgere, som var blevet varslet udsat.

Kommunens undersøgelse af de identificerede udsatte viser, at andelen af enlige mødre, som udsættes har været stabil i forhold til SFIs undersøgelse jf. tabellen nedenfor. I gruppen af identificerede udsættelser udgjorde enlige mødre i 2010 14 % af udsættelserne. Enlige mænd med børn udgjorde en noget mindre gruppe, men dette skyldes formentlig primært, at der er relativt færre husstande, som består af enlige mænd med børn.

2010		udsættelser	udsættelser i %
enlige uden børn	kvinder	49	20,9
	mænd	133	56,6
enlige med børn	kvinder	33	14,0
	mænd	5	2,1
samlevende/ægtepar	med børn	4	1,7
	uden børn	11	4,7
I alt		235	100

#### **4.2.2.2.3 Enlige mænd**

Enlige mænd blev i SFIs undersøgelse fra 2008 betegnet som en særligt sårbar gruppe, der blandt andet var kendetegnet ved ikke at få søgt om boligstøtte, selv om de formentlig var berettigede, og ved at have misbrugsproblemer. Enlige mænd var tillige overrepræsenterede i den gruppe af lejere, som efter en udsættelse ikke blev registreret på en ny adresse, og derfor formentlig var blevet hjemløse.

Konkret viste SFIs undersøgelse at andelen af enlige mænd, der blev udsat var steget fra 19,3 % i 2002 til 29,1 % i 2006. I København udgjorde de udsatte enlige mænd i SFIs undersøgelse 30,4 % af de udsatte, mens enlige mænd kun udgjorde 14,4 % af de husstande, som blev varslet udsatte. Det blev derfor i undersøgelsen konkluderet, at det tyder på, at når først en enlig mand er blevet varslet om udsættelse, så er det også langt mere sandsynligt at den enlige mand ender i en effektueret udsættelse. Det blev yderligere konkluderet, at dette forhold formentlig til dels hænger sammen med de lovgivningsmæssige rammer, som bevirker, at en familie med børn

vurderes til at være mere værdigt trængende til hjælp i forbindelse med en huslejerestance ud fra et hensyn til børnenes tarv, end enlige mænd.

Kommunens undersøgelse af de 235 identificerede udsatte viser at tendensen er slået endnu kraftigere igennem siden da. Af de undersøgte sager udgør enlige mænd over halvdelen af de udsatte (se figuren ovenfor under enlige mødre).

Eftersom så mange sager er gennemgået, må undersøgelsen være relativt repræsentativ. Det er vanskeligt at sige noget specifikt i forhold til årsager. Kommunen er naturligvis særligt opmærksom på at have en opsøgende indsats i forhold til varslede udsættelser af børnefamilier. Derudover skal der i forbindelse med økonomisk støtte til børnefamilier tages stilling efter to bestemmelser, mens enlige alene kan søge støtte efter en bestemmelse (aktivlovens § 81).

#### **4.2.2.2.4 Anviste - andel**

Københavns Kommune anviser i gennemsnit til 1/3 af de ledige almene boliger. De boligsocialt anviste udgør imidlertid en større andel af de udsatte end 1/3, uanset om man ser på børnefamilier eller enlige. I undersøgelsen af de 235 sager fra de tre boligorganisationer er i alt 49,8 % af de udsatte borgere oprindeligt anvist til boligen via den boligsociale anvisning.

		2010	i %
Børnefamilier	Anvist	18	42,9
	Ikke anvist	24	57,1
I alt		42	100

		2010	i %
husstande uden børn	Anvist	100	51,8
	Ikke anvist	93	48,1
I alt		193	100

Denne høje andel af udsatte borgere, som oprindeligt har fået deres bolig via kommunens boligsociale anvisning kan til dels forklares med, at det netop er et kriterium for boligsocial anvisning at have sociale problemer.

Derfor vil de anviste typisk udgøre den svageste beboergruppe i de almene boliger, hvorfor resultatet ikke er overraskende, om end ikke positivt.

#### **4.2.2.2.5 Særlige boligtyper**

Københavns Kommune råder over forskellige boligtyper i den almene boligmasse. I boligtyper, hvortil særligt svage borgertyper anvises har

kommunen en særlig forpligtelse til opfølgning og støtte i forhold til den anviste borger.

Kommunen har 100 % anvisningsret til 40 skæve boliger. Disse boliger ligger i 4 mindre områder med mellem 8 og 12 boliger. Til boligerne er tilknyttet en social vicevært. Der er blandt de undersøgte identificerede udsættelser ikke fundet udsættelser fra skæve boliger.

Ifølge rammeaftale om udlejning af almene boliger i perioden 2011-14 mellem Københavns Kommune og BL's 1. Kreds har kommune tillige 100 % anvisningsret til i alt 500 særboliger. Aftalen om levering af særboligerne blev indgået i 2007, hvor det samtidig blev aftalt, at der blev ansat 10 boligrådgivere med særligt fokus på de 500 særboliger. Boligerne anvises af den boligsociale anvisning, og benyttes typisk til ansøgere med behov for en vis personalestøtte fra f.eks. boligrådgiver, støttekontaktperson eller hjemmevejleder. Såfremt der ikke blandt ansøgerne til boligsocial anvisning findes en ansøger med støttebehov, kan der anvises en borger uden særligt behov for personalestøtte.

Blandt de 235 identificerede udsættelser er fundet i alt 2 udsættelser, som er sket fra særboliger.

Herudover visiterer Socialforvaltningens Hjemløseenhed tidligere hjemløse, som har boet på herberg til særlig intensiv bostøtte (også kaldet ACT og CTI-støtte), som skal gøre dem i stand til at fastholde en bolig. Der er ikke blandt de 235 identificerede udsættelser fundet borgere, som har været visiteret til denne støtte

Det er desuden blevet undersøgt i hvilket omfang den del af de udsatte, som er indstillet til ny bolig via boligsocial anvisning, er blevet indstillet til særlige boligtyper. En enkelt af de identificerede udsatte lejere er blevet indstillet til en sær bolig. Herudover er en enkelt udsat lejer blevet indstillet til Socialforvaltningens projekt med intensiv bostøtte for tidligere hjemløse (ACT og CTI-støtte). De øvrige udsatte, som er genindstillet til bolig via boligsocial anvisning er indstillet til almindelig almen bolig.

#### **4.2.2.2.6 Alder**

Der har været bekymring for, om de lave kontanthjælpsydelse til unge under 25 år skulle medføre en høj andel af udsættelser.

SFIs undersøgelse fra 2008 viste at unge lejere under 25 år var særligt overrepræsenterede, særligt unge uden uddannelse.

Nedenstående tabel viser de identificerede udsættelser i Københavns Kommune i 2010 på aldersintervaller.

Alder	Antal	I %
16-20 år	12	5,1
21-25 år	40	17
26-30 år	32	13,6
31-35 år	34	14,5
36-40 år	28	11,9
41-45 år	35	14,9
46-50 år	27	11,5
51-55 år	13	5,5
56-60 år	9	3,8
61-65 år	1	0,4
66-70 år	2	0,9
71-75 år	1	0,4
76-80 år	1	0,4
I alt	235	100

Der er kun en mindre overrepræsentation af unge i aldersgruppen 20-25-årige, når de udsatte opdeles efter alder. Denne opdeling giver dog ikke nødvendigvis et relevant resultat. Der må være en formodning for, at der er relativt få lejere i aldersgruppen 16-20 år. Der kan være en forventning om at mange unge bliver formentlig boende hos deres forældre også efter de fylder 16, 17 og 18 år. Herudover kan ventetider på en bolig betyde, at der er relativt få unge lejere i de almene boliger. Omvendt ommærkes et stigende antal små boliger til ungdomsboliger i Københavns Kommune, og unge under uddannelse og i arbejde prioriteres særligt i forbindelse med fleksibel udlejning. Da arbejdsgruppen ikke har data om beboernes alder i de almene boligorganisationer, har det ikke været muligt at belyse aldersfordelingen nærmere.

#### **4.2.2.2.7 Indkomstforhold**

En stor andel af de borgere, som er identificeret udsat i 2010 har haft kontanthjælp som forsørgelsesgrundlag eller har haft ustabil indtægt med flere skift i løbet af året.

Hovedindtægt i 2010	Antal	I %
Kontanthjælp	127	54,0
Løn (hele året)	14	6,0
Arbejdsløshedsdagpenge	3	1,3
Sygedagpenge	2	0,9
Social pension	14	6,0
Ingen indtægt	22	9,4
Ukendt	3	1,3
Anden AM-fri indkomst	2	0,9
SU	5	2,1
Starthjælp	1	0,4
Løn i kombination med dagpenge/kontanthjælp/ingen indtægt	42	17,9
I alt	235	100,0

SFIs undersøgelse fra 2008 konkluderede, at de udsatte lejere har et rådighedsbeløb, der i gennemsnit er 1700 kr. lavere end det rådighedsbeløb, som lejere generelt har, og at boligstøtte ikke er i stand til at kompensere for, at de udsatte lejere har en lavere disponibel indkomst. I SFIs undersøgelse tilkendegiver 38 % af de adspurgte, at de op til udsættelsen havde mistet deres arbejde, og 52 % havde været uden arbejde i længere tid.

SFIs undersøgelse viste følgende indkomstfordeling af de udsatte lejere i 2006:

2006	udsatte	lejere generelt
Lønmodtagere	38,4	46,3
Kontanthjælp	28,9	5,2
Uvis indtægt	10,8	2,3
Arbejdsløse	8,3	3,6

Allerede i 2006 var kontanthjælpsmodtagere overrepræsenteret i forhold til udsættelser. Når SFIs tal sammenlignes med kommunens undersøgelse ser det ud til, at denne overrepræsentation af særligt kontanthjælpsmodtager er blevet væsentligt forstærket, men lønmodtagere er blevet væsentligt underrepræsenteret.

I regi af arbejdsgruppen om forebyggelse af udsættelser har Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen koblet matchgrupper på de personer, som er identificeret som udsatte i det omfang, det har været muligt. Dog er der ikke tilgængelige data om matchgruppe for over halvdelen af de udsatte borgere. Dette kan bl.a. skyldes, at borgerne ikke bor i Københavns Kommune, eller at de ikke længere modtager kontanthjælp.

Matchgruppen angiver hvor arbejdsmarkedsparat borgeren er. Matchgruppe 1 er borgere, som er jobklar, dvs. borgere, som efter jobcentrets vurdering, er parat til at tage et ordinært arbejde, så de kan være ude af systemet inden for de næste tre måneder. Matchgruppe 2 er borgere, som er indsatsklar, dvs. borgere, der ikke er parat til at tage et ordinært arbejde, så de kan være ude af systemet inden for de næste tre måneder, men som kan deltage i en beskæftigelsesrettet indsats med aktive tilbud. Matchgruppe 3 er borgere, som er midlertidigt passive, dvs. borgere der har så alvorlige problemer, at de pt. hverken kan arbejde eller deltage i en beskæftigelsesrettet indsats med aktive tilbud.

Matchgruppe	Uoplyst	1	2	3	I alt
Antal udsatte	122	41	50	22	235

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har undersøgt hvor ofte de identificerede udsatte borgere har været udsat for sanktioner. En borger som modtager kontanthjælp skal f.eks. sanktioneres, hvis vedkommende uden gyldig grund udebliver fra en samtale på jobcenteret eller fra aktivering. Forud for sanktioneringen partshører Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen borgeren om udeblivelsen og den mulige konsekvens. Sanktioneringen betyder, at borgeren mister indtægt f.eks. i den periode, hvor borgeren ikke har været fremmødt eller indtil borgeren møder frem igen.

I alt tegner de identificerede 235 borgere sig for i alt 476 sanktioner. I alt er 134 borgere i undersøgelsen blevet sanktioneret.

Sanktionerne fordeler sig på følgende måde i forhold til matchgrupperne

Aktuel matchgruppe	ukendt	1	2	3	I alt
Sanktioneret	39	35	40	20	134
ikke sanktioneret	83	6	10	2	101
I alt	122	41	50	22	235

Der kan ikke umiddelbart konkluderes, at sanktionering medfører udsættelse, idet kommunen ikke har oplysninger om, præcist hvornår en husleje ikke er betalt, eller hvor lang boligorganisationens og fogedrettens sagsbehandlingstid har været i forbindelse med udsættelsen. Når tidspunktet for restancens opståen ikke er kendt, er det ikke muligt entydigt at afgøre, om en sanktionering har haft en indflydelse på, at der er opstået en lejerestance.

Derudover har det ikke været muligt på baggrund af de leverede data at opgøre, i hvor lang en periode den enkelte borger har været under sanktionering. Dermed kan det ikke konkluderes, hvor store beløb, den enkelte borger har mistet i indtægt som følge af sanktioneringen.

Det kan dog omvendt ikke udelukkes, at sanktionering kan have en indflydelse på evnen til at betale husleje, da så stor en andel af de udsatte har oplevet sanktionering. Herudover kan såvel matchguffordelingen som antallet af sanktioner sammen med fordelingen på indkomsttype antyde, at en del af de udsatte borgere perifer tilknytning til arbejdsmarkedet. Herudover har den del, som modtager kontanthjælp svært ved at overholde betingelserne for udbetaling af ydelsen.

#### **4.2.2.2.8 Administration af huslejebetaling**

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har undersøgt i hvilken grad de identificerede udsatte lejere får administreret huslejebetalingen.

Af de 235 personer, som blev udsat i 2010 var 109 fortsat på løbende kontanthjælp i foråret 2011. Af disse fik 55 i foråret 2011 administreret huslejebetalingen. Det er ikke muligt at sige, hvor mange af disse, som også fik administreret huslejebetalingen forud for udsættelsen.

Gennemgangen af sagerne viste, at SOF været involveret i mange af sagerne, enten i forhold til en lejerestance eller i forhold til støtte til betaling af depositum.

#### **4.2.2.2.9 Uddannelsesniveau**

SFIs undersøgelse fra 2008 viste at 66,5 % af de udsatte lejere ikke havde en uddannelse, og 23,5 % have en erhvervsfaglig uddannelse. I alt havde kun 10 % havde gymnasial, kort, mellemlang eller lang videregående uddannelse. Generelt havde kun 38 % af alle lejere ingen uddannelse, mens 30,5 % havde en erhvervsfaglig uddannelse, og i alt 31,4 % havde gymnasial, kort, mellemlang eller lang videregående uddannelse

87,7 % af de unge lejere mellem 18 og 24 år havde ingen uddannelse. Generelt havde 41 % af de unge lejere ingen uddannelse.

Det har ikke været muligt, at lave en opgørelse over de udsatte lejerers uddannelsesniveau, da kommunen ikke råder over data om dette.

#### **4.2.2.2.10 De udsattes boligsituation i 2011**

En stor andel af de 235 identificerede lejere udsatte har fortsat ustabile boligforhold ved en status pr. 1. august 2011. Alle de identificerede udsættelser fandt sted i perioden 1. januar til 1. oktober 2010, hvilket betyder, at de dermed har haft ustabile boligforhold i mellem 10 måneder og 22 måneder efter udsættelsen.

Adresse	Københavns Kommune	Anden Kommune	i alt	I %
Egen bolig	40	23	63	26,8
Hos familie	8	8	16	6,8
Fælles adresse	24	8	32	13,6
c/o	11	4	15	6,4
Ukendt adresse			69	29,4
Herberg/krisecenter			28	11,9
Udrejst			8	3,4
Fortsat reg. på adressen			3	1,3
Død			1	0,4
I alt			235	100

Opgørelsen er lavet på baggrund af personernes folkeregistrering. Det er vanskeligt på baggrund af folkeregisterdata at afgøre om en borger bor sammen med en samlever, er ”sofasover” hos en bekendt, bor i bofællesskab eller blot har fremløjet et værelse i en bolig. I ovenstående tabel dækker begrebet ”egen bolig” over personer, som bor enten alene i en bolig, sammen med deres mindreårige børn, eller sammen med børn og den anden forælder til børnene. Begrebet ”familie” dækker over personer som bor sammen med forældre eller søskende eller andre, som de deler efternavn med. Begrebet ”fælles adresse” dækker over samlevere, ”sofasovere”, bofællesskaber. Dermed kan både reelt hjemløse og borgere som reelt bor i egen bolig indgå i denne kategori. 3 borgere er fortsat registreret på den adresse, de er blevet udsat fra, og må derfor betragtes som personer uden aktuel adresse.

Tabellen er alene opdelt mht. kommune, hvor det er vurderet relevant. Når en borger er registreret på ukendt adresse, er udrejst eller fortsat registreret på udsættelses-adressen, kan vedkommendes præcise opholdssted ikke afgøres. Opgørelse

Kun 26,8 % af de personer, som er identificeret som udsatte i de første 10 måneder af 2010 var pr. 1. August 2011 folkeregistreret på selvstændig adresse.

Da en stor andel 29,4 % fortsat er folkeregistreret på ukendt adresse pr. 1. august 2011, var der behov for at undersøge, hvor stor en andel af de udsatte borgere, som har haft perioder med ukendt adresse efter deres udsættelse.

Ukendt adresse efter udsættelse	Antal	I %
Ja	166	70,6
Nej	69	29,4
I alt	235	100,0



Tallene viser, at over 2/3 af de lejere, som er identificeret udsat har oplevet ustabile boligforhold efter udsættelsen.

For nærmere at identificere de borgere, som oplever ustabile boligforhold efter en udsættelse, er den nuværende boligstatus blevet sammenholdt med oplysningerne om, hvorvidt den udsatte lejer har oplevet perioder med ukendt adresse i en periode efter udsættelsen.

Nuværende adresse	Antal med ukendt adresse efter udsættelse	Ukendt adresse i %	Antal med ingen periode ukendt efter udsættelse	Ingen ukendt adresse i %	I alt
Egen bolig	35	55,6	28	44,4	63
Hos familie	5	31,3	11	68,8	16
Fælles adresse	15	46,9	17	53,1	32
c/o	11	73,3	4	26,7	15
Ukendt adresse	69	100,0	0	0,0	69
Herberg/krisecenter	26	92,9	2	7,1	28
Udrejst	2	25,0	6	75,0	8
Fortsat reg. på adressen	3*	100,0	0	0,0	3
Død	0	0,0	1	100,0	1
I alt	166	-	69	-	235

\*betragtes som aktuell ukendt adresse, da nye beboere er indflyttet og registreret på udsættelses-adressen. Vedkommende bor derfor reelt ikke længere på adressen uanset folkeregistreringen.

En stor andel af de udsatte har haft ukendt adresse i en periode efter udsættelsen, også selv om de siden har fået en folkeregisteradresse. En stor del er desuden fortsat registreret på ukendt adresse. 54 af de 69 borgere (78,3 %), som aktuelt er registreret med ukendt adresse i folkeregisteret, har haft ukendt adresse i hele perioden siden udsættelsen.

SFIs undersøgelse fra 2008 konkluderede

*”Udsættelser medfører endvidere, at op imod hver fjerde lejer ikke er registreret med en ny bolig året efter udsættelsen, hvilket tyder på, at de er blevet hjemløse. Det understøttes af, at 24 pct. Af de udsatte lejere i 2006 i en survey angiver, at de er blevet hjemløse som følge af udsættelsen. Hovedparten af de nye hjemløse er karakteriseret ved, at de lever under usikre boligforhold uden lejekontrakt hos venner og familie.”*

Kommunens undersøgelse viser, at over halvdelen af de udsatte har usikre boligforhold mere end et år efter udsættelsen. 23 % har haft ukendt adresse i hele perioden.

SFI optæller hver andet år antallet af hjemløse i Danmark. Ved tælling af hjemløse i 2007 angav 17 % af de hjemløse, at de var blevet udsat fra deres bolig. I tællingen fra 2009 angav 19 % af de optalte hjemløse, at deres hjemløshed skyldtes udsættelse. Herudover angav 6 % af de hjemløse, at årsagen til hjemløshed var boligmangel i hjemkommunen. SFI har optalt hjemløse i 2011. Resultatet forventes offentliggjort i december 2011.

I SFIs undersøgelse fra 2008 om udsættelser oplyses det, at 61 % af de adspurgte udsatte har oplyst, at de efter udsættelsen har oplevet ustabile boligforhold. 49 % har ved undersøgelsen boet mere end et sted efter udsættelse.

#### **4.2.2.2.11 Tidligere boligforhold for de udsatte**

De 235 identificerede udsatte lejerers nuværende boligsituation er blevet sammenlignet med deres boligforhold, før de flyttede ind i den bolig, de nu er udsat fra.

Nuværende adresse\antal hjemløseperioder	0 perioder	1 periode	2 perioder	Flere perioder	I alt
Egen bolig	34	15	5	9	63
Hos familie	14		1	1	16
Hjemme hos	23	5	1	3	32
c/o	5	4	4	2	15
Ukendt adresse	26	15	8	20	69
Herberg/krisecenter	7	4	1	16	28
Udrejst	4	2		2	8
Fortsat reg. På adressen	1	1	1		3
Død				1	1
I alt	114	46	21	54	235

Cirka halvdelen af de borgere, som udsættes, har tidligere haft perioder med herbergsophold eller perioder hvor de i folkeregistreret er registreret på ukendt adresse. Hos de borgere, som aktuelt er i egen bolig, registreret hos familie eller sammen med andre, er det dog en mindre andel, som har haft tidligere perioder med hjemløshed/ukendt adresse. Forudgående perioder med hjemløshed giver dermed en forøget risiko for at ende i en udsættelse.

#### **4.2.2.2.12 Fastholdelse af boligen**

I gennemsnit har de identificerede udsatte borgere i undersøgelsen boet i deres boliger i 4 år. Dette tal dækker dog over store udsving. Næsten halvdelen af de udsatte har mistet deres bolig indenfor de første 3 år fra indflytningen.

Periode i bolig	Antal	I %
Under 1 år	38	16,2
1-2 år	39	16,6
2-3 år	36	15,3
3-4 år	25	10,6
4-5 år	21	8,9
5-6 år	16	6,8
6-7 år	8	3,4
7-8 år	14	6,0
8-9 år	8	3,4
9-10 år	8	3,4
over 10 år	22	9,4
	235	100,0

Når man ser på aldersfordelingen af de borgere, som har fastholdt boligen i under et år tegner der sig et billede af, at unge under 25 har vanskeligt ved at fastholde en bolig i længere tid. 21 ud af de 38 borgere, som er udsat inden der er gået et år fra indflytningen, er unge under 25 år. Det svarer til 55 % af udsættelserne i denne gruppe. I gruppen af borgere, som har fastholdt boligen i 1-2 år udgør unge under 25 år 15 ud af 39, svarende til 38,4 %.

Ovenfor er det beskrevet at unge lejere er overrepræsenteret i gruppen af udsatte lejere, før dette tal er sat i forhold til aldersfordelingen blandt lejerne i øvrigt.

Generelt har Socialforvaltningens boligsociale anvisning stigende problemer med at anvise boliger til unge, idet unge under 25 år, som modtager kontanthjælp højst kan betale 3.000 kr. pr. måned i leje. Derfor har unge under 25 år også en længere ventetid på en bolig, end andre aldersgrupper.

Boligsocial anvisning udgør ca. 1/3 af den samlede udlejning af de almene boliger. Tidligere modtog den boligsociale anvisning hver 3. ledige bolig i den enkelte boligafdeling. På grund af udlejningsaftalen med de almene boligorganisationer modtager den boligsociale anvisning nu flere boliger i 40 minus områder (områder hvor mindre end 40 % af beboerne i den arbejdsdygtige alder står udenfor arbejdsmarkedet), mens den boligsociale anvisning slet ikke anviser til 40 + områder (områder, hvor mere end 40 % af beboerne i den arbejdsdygtige alder står uden for arbejdsmarkedet) og udsatte områder (områder, som udpeges af ministeriet med høj andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet, ikke at forveksle med de såkaldte ”ghettoer”). Til gengæld leverer boligorganisationerne som kompensation 500 særboliger til 100 % kommunal anvisning, 250 puljeboliger i perioden 2011-12, og indtil udgangen af 2011 benyttes

almene boliger, som ikke udnyttes til genhusning i forbindelse med byfornyelse også til boligsocial anvisning.

Overordnet modtager den boligsociale anvisning fortsat i absolutte tal ca. 1/3 af de ledige boliger til anvisning.

Nedenfor opgøres de identificerede udsatte lejere i forhold til om de har været anvist til boligen via boligsocial anvisning eller har fået boligen via boligorganisationens venteliste.

Periode i bolig	Anvist	Anvist i %	ikke anvist	Ikke anvist i %	i alt
Under 1 år	13	34,2	25	65,8	38
1-2 år	17	43,6	22	56,4	39
2-3 år	23	63,9	13	36,1	36
3-4 år	18	72,0	7	28,0	25
4-5 år	13	61,9	8	38,1	21
5-6 år	10	62,5	6	37,5	16
6-7 år	3	37,5	5	62,5	8
7-8 år	8	57,1	6	42,9	14
8-9 år	3	37,5	5	62,5	8
9-10 år	7	87,5	1	12,5	8
over 10 år	3	37,5	19	86,4	22
I alt	118	50,2	117	49,8	235

Den samlede andel af udsatte, som oprindeligt er anvist til boligen via kommunal anvisning, er 50,2 %. Borgere, som oprindeligt er boligsocialt anviste, tegner sig for en forholdsmæssig større andel af udsættelserne end borgere, som har fået bolig via almindelig ventelisteudlejning.

Det er værd at bemærke, at boligsocialt anviste ikke udgør en overrepræsentation blandt de borgere, som kun fastholder boligen i under et år. Der er altså en stor gruppe lejere, som selv får en bolig via opskrivning på boligorganisationernes venteliste og derfor burde være mere velfungerende end boligsocialt anviste, som fastholder deres bolig meget kort. Der er hos arbejdsgruppens repræsentanter hos boligorganisationerne en fornemmelse af, at dette skyldes, at borgere, som har et akut behov for en bolig, f.eks. i forbindelse med en skilsmisse, lejer en bolig, som de ikke har råd til. Det drejer sig typisk om borgere, som er for ressourcestærke til at kunne få hjælp via boligsocial anvisning, og som prioriterer at forblive i en dyr bolig i Københavns Kommune, frem for at finde en billigere længere væk fra den hidtidige bopæl. Disse borgere lejer en dyr bolig som en midlertidig løsning, men såfremt denne type borger ikke selv finder en billigere bolig kort efter indflytning, ender de med en udsættelse

42 af de borgere, som er identificeret som udsat i 2010 har efterfølgende pr. opgørelse den 1. august 2011 været indstillet til ny bolig via boligsocial anvisning. Det svarer til 17,8 %.

Forvaltningen har tidligere i 2010 sammenlignet borgere, som var varslet udsat i perioden 1. januar 2010 til 1. august 2010 med borgere indstillet til boliganvisning i samme periode i 2010 og fundet personsammenfald i 2,6 % af sagerne.

En del af de udsatte borgere indstilles dermed først til ny bolig, når udsættelsen er effektueret og alle andre muligheder er udtømt – og ikke umiddelbart i forbindelse med udsættelsen. 22 af de borgere, som er indstillet til boligsocial anvisning efter udsættelsen har ikke tidligere haft perioder med hjemløshed (ukendt adresse/herberg/krisecenter), mens 20 tidligere udsatte, som er indstillet til boligsocial anvisning tidligere har haft perioder med hjemløshed.

#### **4.2.2.2.13 Etnicitet**

SFIs undersøgelse fra 2008 viste, at etnicitet var en sårbarhedsfaktor i forhold til udsættelser. Andelen af lejere med etnisk minoritetsbaggrund steg ifølge undersøgelsen fra 18 % i 2002 til 22 % i 2006. Landsgennemsnittet for borger med anden etnisk oprindelse var 9 %. 15 % af de udsatte lejere havde andet statsborgerskab end dansk – landsgennemsnittet var 5 %.

Arbejdsgruppen har ikke haft mulighed for at opgøre etnicitet i form af indvandrere og efterkommere – men har alene kunnet holde sig til statsborgerskab.

En større andel end landet som helhed har ikke-dansk statsborgerskab, men vurderingen i gruppen har været, at der er samme overrepræsentation i de almene boligområder generelt. Dette kan blandt andet skyldes, at ventelisterne hos de almene boligorganisationer følger opskrivningsnummer.

Konkret viser en opgørelse af statsborgerskab i forhold til de 235 undersøgte udsættelser, at 78 havde andet statsborgerskab end dansk, svarende til 33,2 % af de identificerede udsættelser, mens 157 (66,8 %) havde dansk statsborgerskab. Evalueringen af rammeaftalen om udlejning mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforenings 1. Kreds fra 2010 viste, at 39,3 % af indflytterne i de almene boligafdelinger generelt var indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande. I kategorien udlejning efter fleksibel udlejning, som giver fortrinsret for personer med bl.a. tilknytning til arbejdsmarkedet eller i uddannelse, udgør indvandrere og efterkommere 42,5 % af udlejningen.

De to tal for hhv. statsborgerskab og indvandrere eller efterkommere er ikke direkte sammenlignelige, idet man kan have dansk

statsborgerskab, men fortsat blive betegnet som indvandrere/efterkommer. Det tyder dog på, at indvandrere og efterkommere ikke er specielt overrepræsenterede iblandt udsættelser fra almene boliger.

#### **4.2.2.2.14 En udsættelses omkostninger**

Som nævnt har en udsættelse ud over personlige omkostninger for de ramte borgere også en række økonomiske omkostninger for de involverede parter.

Selv om lejereren er forpligtet til at betale husleje under udsættelsessagen, ophører stort set alle lejere i praksis med at betale husleje i sagsbehandlingsperioden. Dermed vil lejereren ofte forlade boligen med en gæld, som skyldes dels ophobet gæld til husleje, dels istandsættelse, som vanskeligt kan finde sted, når man udsættes ved fogeden.

Undersøgelsen af de udsatte borgeres indkomstform viser, at det typisk er lav-indkomstgrupper, som udsættes. Disse vil sjældent have mulighed for at dække gælden selv på kort sigt. Lejerens indskud kan dække en del af udgifterne, men ellers vil det i sidste end ofte være den konkrete boligafdeling, som vil opleve et tab i form af manglende huslejebetaling og udgifter til istandsættelse. Når der er tale om en boligsocialt anvist, som udsættes garanterer kommunen for misligholdelse i form af manglende istandsættelse ved fraflytning, hvorfor kommunen og boligafdelingen i sådanne tilfælde deles om udgiften. I visse boligafdelinger betyder et stigende antal udsættelser at huslejen stiger for de øvrige beboere.

Ud over direkte udgifter i forbindelse med boligen, vil såvel kommune som boligorganisationer have omkostninger i form af tidsforbrug til sagsbehandling i forbindelse med en udsættelse. De kommunale udgifter afhænger i høj grad af sagens karakter. Såfremt der er tale om en lejer, som i forvejen er kendt af kommunen, eller som har hjemmeboende mindreårige børn sker der en højere grad af opfølgning i forhold til borgeren, end hvis der er tale om en borger, som kommunen ikke har kendskab til. Såfremt der er tale om børn, skal disses tarv vurderes, hvorfor flere typer sagsbehandlere involveres. Udgiften til sagsbehandling er dog begrænset i forhold til udgifter til at huse borgeren i et kommunalt tilbud, såfremt det er nødvendigt. Det er dog ikke alle udsættelser der ender med en indkvartering på herberg eller krisecentre.

Nedenstående opgørelse er lavet på baggrund af kendskab til de generelle istandsættelsesregninger, som den boligsociale anvisning modtager som følge af misligholdelse ved fraflytning i form af manglende istandsættelse.

KAB har lavet en tilsvarende opgørelse over, hvilken gæld udsatte borgere forlader boligen med, og kommer frem til et gennemsnit på

55.000 kr. Udgifter til flytning og opbevaring af indbo indgår ikke i denne opgørelse, idet der er tale om udgifter for boligorganisationen.

Samlede udgifter til udsættelser (anslået gennemsnit)	Kommunen			Borgeren	
	SCK, Sagsbehandling	BFCK, Sagsbehandling	Andre udgifter	Ophobet gæld	Nye udgifter
Indledende sagsbehandling	175	700			
Afgørelse	1050	800			
Undersøgelser børn		1.000			
Selve udsættelsen		1.000			
Boligrådgiver	2100	2.100			
Krisecenter/herberg			200.000		
Husleje i sagsbehandlingstid				37.500	
Advokatomkst.					5.000
Istandsættelse					50.000
Anden ophobet gæld				5.000	
Flytning af indbo					5.000
Opbevaring af indbo (8 mrd)					12.000
<b>I alt</b>	<b>3.325</b>	<b>5.600</b>	<b>200.000</b>	<b>42.500</b>	<b>72.000</b>

SFIs rapport fra 2008 konkluderer, at udsatte lejere har lav indkomst og høj gældsakkumulation og at gælden for udsatte lejere vokser hurtigere end for lejere generelt. Taget i betragtning, at der er tale om væsentlige udgifter i forbindelse med selve udsættelsen, er dette i overraskende.

Ovenstående udgifter til flytning og opbevaring af indbo er baseret på en pris for en typisk udgift ved ordinær flytning fra en 2 rums bolig indhentet fra et større flyttefirma i Københavns Kommune.

Imidlertid har der været et udbud om eneret på håndtering af udsat indbo i regi af Københavns Politi, som er blevet vundet af Københavns Hittogods Auktioner.

Københavns Politi har oplyst følgende om udvikling af priserne for flytning og opbevaring af indbo:

Kroner	1 dag	3 dage	7 dage	14 dage	30 dage
Hidtidige vilkår	6.251	6.311	6.431	6.641	7.121
Nye vilkår	6.225	7.425	9.825	14.025	23.625
Difference	-26	1.115	3.395	7.385	16.505

Note: forudsat 20 m<sup>2</sup>, samt hhv. 4 og 3,5 timer til nedpakning og flytning

Københavns Politi har oplyst, at indgåelse af den nye aftale sker på baggrund af den udbudslignende proces, og at processen blev gennemført, fordi Københavns Politi ønskede at markedsefterprøve vilkårene, herunder priser og service, vedrørende den eksterne leverandør af de pågældende ydelser.

Københavns Politiet har desuden oplyst, at priserne for nedpakning og afhentning er lavere end hidtil, mens priserne for opbevaring stiger. Disse priser var blot et af flere delkriterier som indgik i den samlede bedømmelse af de potentielle leverandører.

Endelig har Københavns Politi oplyst, at kun 9 % af de opbevarede indbo blev afhentet, mens resten blev solgt på auktion eller destrueret for Københavns Politis regning. Derfor rammer prisstigningen alene de 9 % af udsættelserne, som faktisk afhenter deres indbo. Desuden har de udsatte borgere mulighed for at afhente indboet hurtigt efter udsættelsen og selv vælge anden leverandør til opbevaring.

#### **4.2.2.3 Relevante forhold, som det ikke er muligt at afdække**

##### **4.2.2.3.1 Alment byggeri eller privat udlejning**

Det har ikke været muligt på baggrund af data fra domstolsstyrelsen at opgøre, hvilken andel udsættelser der finder sted i privat byggeri og hvilken andel der finder sted i alment byggeri. Da kommunens undersøgelse af udsættelser alene omfatter almene boligorganisationer, kan der heller ikke af denne udledes, hvordan udsættelserne fordeler sig på alment byggeri og andre boligformer.

SFIs undersøgelse fra 2008 fastslog at ca. 70 % af udsættelserne fandt sted i alment byggeri, ca. 10 % skete fra private udlejningsboliger, mens ca. 15 % vedrørte lejemål i ejer og andelsboligforeninger. På landsplan udgjorde alment byggeri ca. 20 % af det samlede antal boliger.

Også i Københavns Kommune udgør de almene boliger ca. 20 % af den samlede boligmasse.



2011	Antal boliger	Andel af boliger
Ejer	58440	19,7
Privat udlejning	77653	26,1
Almen	59463	20,0
Andel	95968	32,3
Stat/kommune	5561	1,9
I alt	297085	100,0

#### **4.2.2.3.2 Restancer, husorden eller ulovlig fremleje**

Det har ikke været muligt at opgøre, hvilken andel beboere, som bliver udsat på grund af huslejerestance i forhold til hvilken andel, der bliver udsat på grund af manglende overholdelse af husordenen eller ulovlig fremleje. Dette skyldes at sagerne ikke registreres efter årsag til udsættelse i domstolsstyrelsen. Boligorganisationerne vurderer, at der er tale om relativt få sager, hvor der sker udsættelse om følge af manglende overholdelse af husorden eller ulovlig fremleje

En fremtidig opdeling kan have et mørketal, fordi det er fast praksis i boligorganisationerne, at såfremt der er en igangværende husordenssag, så gennemføres en eventuel restancesag igennem til udsættelse. Proceduren i forhold til en restancesag er lettere og hurtigere end en udsættelsessag på grund af manglende overholdelse af husorden. Udsættelser med ”dobbelt-årsager” er ikke registreret.

BIF-SOF specialenheden under (SOF/BIF) har undersøgt de 235 identificerede udsættelser. Af disse 235 udsatte, er de 68 defineret som fællesborgere – altså borgere med aktive sager i begge forvaltninger. I 49 af disse 68 sager er restancer angivet som årsag til udsættelse i henvendelsen fra fogedretten. Dette svarer til 72 %. Der er dog det forbehold til denne opgørelse, at det ikke i alle udsættelsessager er beskrevet hvad, der er årsag til udsættelsen, ligesom en udsættelse kan være begrundet i lejerestancen, men der samtidig kan have været husordensproblemer, der har blokeret for en løsning af sagen.

Der er forskellig praksis i forhold til registreringen af udsættelsessager i boligorganisationerne, hvorfor en sådan opdeling heller ikke er omfattet af nedenstående undersøgelse, som er baseret på data fra boligorganisationerne.

I SFIs undersøgelse fra 2008 oplyser 11 % af de adspurgte udsatte lejere, at overtrædelse af husordenen havde haft en betydning for, at de var blevet udsat. Imidlertid oplyser kun 4,2 % af de adspurgte lejere, at overtrædelse af husordenen var den begrundelse for udsættelse, som blev oplyst af fogeden ved udsættelsen.

#### **4.2.2.3.3 Andre ydelser, som begrænser lejerens indtægter**

Ud over lejerens indtægter i form af f.eks. løn eller offentlige forsørgelsesydelse, har også andre ydelser stor indflydelse på, om lejerne har økonomisk mulighed for at forblive i deres boliger. Som eksempler kan nævnes kontanthjælpsloftet, timereglerne, starthjælp, introduktionsydelse og loftet på børnefamilieydelsen.

Det har ikke været muligt at opgøre i hvilket omfang de udsatte har været ramt af sådanne begrænsninger i de ydelser de kan modtage.

Imidlertid behandles i øjeblikket et lovforslag om afskaffelse af disse ydelser pr. 1. januar 2011.

#### **4.2.2.3.4 Personlige forhold - andre faktorer i SFI undersøgelsen**

SFIs undersøgelse fra 2008 omfattede interviews med nogle af de lejere, som var blevet udsat fra deres bolig i undersøgelsesperioden.

I disse interview har borgeren oplyst en lang række årsager til udsættelsen i bred forstand. Der er såvel tale om oplysning om, hvorvidt vedkommende havde svært ved at administrere sin økonomi, samt årsager til en dårlig økonomi. Det har ikke været muligt indenfor arbejdsgruppens rammer at lave en tilsvarende undersøgelse af forhold, som kan danne baggrund, for at en lejer ikke kan betale sin husleje og dermed ender i en udsættelse.

I SFI undersøgelsen oplyste de adspurgte udsatte lejere blandt andet:

- 18 % oplyste at have et stort alkoholmisbrug, som havde betydning for at de blev sat ud. Kun 2,5 % var i behandling for misbruget.
- 9 % af de adspurgte oplyste, at de havde et misbrug af euforiserende stoffer.
- 14,6 % angav, at de havde en fysisk sygdom, som havde betydning for udsættelsen.
- 17,7 % angav, at de havde en psykisk sygdom, som havde betydning for udsættelsen.
- 8,0 % angav, at de havde et handicap, som havde betydning for udsættelsen.
- 22 % oplyste, at de eller medlemmer af deres husstand havde begået kriminalitet, som havde betydning for udsættelsen
- 28 % oplyste, at de tidligere at have været varslet om udsættelse.

### **4.3 Procedurer og lovgivning i kommunen**

#### **4.3.1 Vurdering i gruppen**

Det er gruppens vurdering, at det kun sjældent er muligt for kommunen at afværge en udsættelse, fordi kommunen kun sjældent har mulighed for at bevilge den nødvendige ydelse.

Kommunen har en række mulige tiltag, når en borger varsles udsat, men hovedparten af de tilgængelige værktøjer vedrører forebyggelse af udsættelser. Når en udsættelse er varslet, er forebyggelse ikke længere tilstrækkeligt, hvis der ikke samtidig kan iværksættes et tiltag, som faktisk afværger den truende udsættelse.

Gruppen har fået gennemgået proceduren for sanktionering efter beskæftigelsesreglerne. Gruppen vurderer, at det ikke er muligt at undlade sanktionering af en borger, som ikke overholder betingelserne for tildeling af kontanthjælp, af den årsag, at borgeren i tilfælde af sanktionering ikke har mulighed for at betale sin husleje.

Det er naturligvis borgerens ansvar at overholde betingelserne for at modtage ydelser, men når en borger er underkastet sanktionering på grund af manglende overholdelse af rådighedsforpligtelsen, er det i praksis næsten umuligt at tildele en social ydelse til husleje, fordi en sådan ydelse ville ophæve virkningen af sanktioneringen. Derfor bliver det meget vanskeligt at afværge udsættelser som følge af sanktionering. Spørgsmålet er, om sanktionering på grund af manglende overholdelse af rådighedsforpligtelsen under beskæftigelseslovgivningen skal have så stor en konsekvens for de enkelte borgere, som ikke har midler til rådighed til husleje via opsparing eller lån.

Ligeledes er det borgerens ansvar at betale huslejen til tiden, og have overblikket til ikke at leje en lejlighed, som vedkommende ikke har råd til. Imidlertid skal der være opmærksomhed på det faktum, at en familie eller enlig, som ender i en udsættelse, ikke nødvendigvis bor i en objektivt set dyr bolig. En indkomst kan være så lav, at selv en bolig, som betegnes som billig på grund af det generelle prisniveau København, ikke nødvendigvis kan betales af den pågældende lejer. Det sker løbende, at familier og enlige indstilles til en bolig via boligsocial anvisning efter en udsættelse, og tildeles en bolig i samme prisniveau, som den de er udsat fra, simpelthen fordi der ikke kan findes en væsentligt billigere bolig indenfor kommunen.

Den nuværende regering har fremsat forslag om afskaffelse af visse begrænsninger i overførselsindkomster. Det vil muligvis løse nogle sager, hvor der vanskeligt kan findes billigere boliger

Det bliver ofte rejst, at tildelingen af en social ydelse frem for beredskab i forbindelse med en udsættelse vil være en billigere løsning for kommunen. På baggrund af ovenstående beregning af en udsættelses omkostninger for henholdsvis borger, kommune og boligorganisation, er der ingen tvivl om dette. Imidlertid er der begrænsninger, som gør, at kommunen ikke blot kan bevilge en borger en ydelse, når denne ikke har betalt sin husleje. Disse beskrives nedenfor.

## **4.3.2 Gruppens grundlag for vurdering**

### **4.3.2.1 Nuværende sociale ydelser, som kan afværge en udsættelse**

Gruppen har fået gennemgået de nuværende regler for, hvornår der kan gives en ydelse, som afværger en udsættelse på grund af huslejerestance.

Når en varsling om udsættelse er indsendt til kommunen, er det eneste, som reelt kan afværge udsættelsen, enten at lejeren selv finder midler til betaling af restancen, eller at kommunen bevilger en ydelse. Forebyggende tiltag i forhold til at hindre udsættelser kan kun have en virkning i forhold til den konkrete varslede udsættelse, hvis udsættelsen samtidig afværges. Kan den varslede udsættelse ikke afværges, har forebyggende tiltag alene en effekt i forhold til fremtidige boliger.

Socialforvaltningen har efter lovgivningen ingen mulighed for at give løbende økonomisk hjælp til betaling af husleje. Årsagen er, at denne udgift skal dækkes af borgerens almindelige indtægt i form af f.eks. løn, kontanthjælp, dagpenge eller pension.

Socialforvaltningen kan dog behandle en ansøgning om hjælp til betaling af en huslejerestance efter to konkrete bestemmelser, henholdsvis servicelovens § 52 a og aktivlovens § 81. Efter en konkret og individuel vurdering giver disse bestemmelser mulighed for at yde økonomisk hjælp til betaling af huslejerestance i særlige situationer.

#### **4.3.2.1.1 Servicelovens § 52 a om barnets tarv**

Kommunen kan efter denne bestemmelse give hjælp til betaling af udgifter i den særlige situation, hvor en eventuel udsættelse af en familie vil betyde, at et mindreårigt hjemmeboende barn vil blive anbragt uden for hjemmet. Der kan også gives hjælp i den situation, hvor en hjemgivelse af et barn, som i øvrigt er anbragt udenfor hjemmet ikke kan finde sted på grund af en udsættelse af barnets familie.

Kommunens afgørelse skal hvile på en vurdering af barnets trav. Betingelsen for at yde støtte til en huslejerestance er, at truslen mod barnets tarv er det væsentligste i sagen, f.eks. at der er en reel risiko for at barnet skal fjernes fra familien såfremt udsættelsen gennemføres. Hvis dette ikke er tilfældet, skal sagen i stedet vurderes efter aktivlovens § 81 om muligheden for at yde hjælp til enkeltudgifter.

#### **4.3.2.1.2 Aktivlovens § 81 om enkeltydelser**

Efter aktivlovens § 81 kan der gives en enkeltydelse hvis

- 1) Der er tale om en enkeltstående udgift

- 2) Udgiften er rimeligt begrundet
- 3) Der har været tale om en ændring af borgerens forhold
- 4) Det vil vanskeliggøre borgers eller familiens mulighed for at klare sig, hvis de selv skal betale udgiften
- 5) Og udgiften – som udgangspunkt - har været uforudselig for borgeren

Da husleje ikke kan betegnes som en *uforudselig udgift*, er det vanskeligt at give løbende hjælp til betaling af husleje eller gentagne gange at betale en huslejerestance efter denne bestemmelse.

Aktivlovens § 81 rummer dog den undtagelse, at der kan gives støtte til en forudselig udgift hvis betalingen desuden har helt afgørende betydning for borgerens eller familiens livsførelse, f.eks. hvor en familie med børn sættes ud af deres lejemål. De øvrige fire betingelser om, at der skal være tale om et *enkeltstående tilfælde*, som er *rimeligt begrundet*, *ændringer i borgeres forhold*, og at betaling vil *vanskeliggøre familiens forhold* skal dog fortsat være opfyldt. Det betyder, at det kan være vanskeligt at hjælpe en familie, som permanent har bosat sig i et lejemål, som de på baggrund af deres indtægtsforhold ikke kan betale.

I tilfælde, hvor borgeren er sanktioneret i sin kontakthjælp på grund af manglende fremmøde ved f.eks. aktivering eller samtale i jobcenteret, kan der ifølge Ankestyrelsens praksis som altovervejende udgangspunkt ikke gives hjælp til husleje, kost eller andre lignende udgifter, jf. Ankestyrelsens principmeddelelse [A-5-03](#) En kvinde havde gennem længere tid vist en fuldstændig mangel på evne til at administrere sin økonomi. Hun modtog gentagne gange hjælp til betaling af bl.a. husleje, fordi hun brugte sine penge til andre ting. Kommune var derfor berettiget til at standse for yderligere hjælp til huslejerestance og andre restancer, selv om hun havde et mindreårigt barn hos sig. Ankestyrelsen lagde vægt på at udgifterne var forudsigelige, og at der efter loven kun undtagelsesvist kan ydes hjælp hertil.

Årsagen er, at det vil udgøre en omgåelse af reglerne om nedsættelse af kontanthjælp ved udeblivelse uden rimelig grund fra aktivering, hvis der gives økonomisk hjælp efter aktivlovens § 81. Sanktioneringens virkning vil blive ophævet hvis aktivlovens § 81 benyttes til at bevilge midler til dækning af borgerens sanktionerede indkomst.

I en enkelt sag (13-09) har Ankestyrelsen på baggrund af de konkrete omstændigheder i sagen vurderet, at der undtagelsesvis kunne gives økonomisk hjælp til betaling af huslejerestance, selvom behovet var

opstået som følge af, at borgeren uden rimelig grund var udeblevet fra en jobsamtale og derfor ikke fik udbetalt kontanthjælp i en periode.

Ankestyrelsen har i afgørelsen taget udgangspunkt i og lagt vægt på følgende forhold:

- At udgiften efter en konkret vurdering blev anset for at være af helt afgørende betydning for familiens særlige behov for stabilitet,
- At det var første gang, at borgeren har pålagt sanktion, samt
- At det var første gang, at borgeren søgte om hjælp til betaling af huslejerestance, og
- At borgeren var enlig forsørger til fire børn, hvoraf et barn var autist, og
- At hjælpen derfor blev givet for at sikre, at familien kunne blive i lejligheden.

På baggrund af ovenstående principafgørelse vurderer Socialforvaltningen, at der efter en konkret og individuel vurdering i den enkelte sag kan være mulighed for at give økonomisk hjælp til en husleje. Der skal dog indgå de elementer i vurderingen/omstændigheder i sagen, som Ankestyrelsen har lagt vægt på i denne afgørelse, og anvendelsesområdet vil derfor reelt være begrænset.

Ankestyrelsen har endvidere åbnet op for muligheden for efter en konkret og individuel vurdering at kunne give hjælp til kost og husleje i en kortere begrænset periode i disse to situationer:

- En borger, som er uden forsørgelsesgrundlag fra bl.a. ægtefællen, kan få dækket nødvendige udgifter til mad og husleje indtil den separationsbevilling, som er under behandling i Statsforvaltningen, er bevilget (principmeddelelse 250-09).
- En borger, som har fået standset sin kontanthjælpsudbetaling, kan få hjælp til nødvendige udgifter, herunder kost, mens kommunen behandler ansøgningen om genoptagelse af kontanthjælpen (principmeddelelse 118-09).

Begge afgørelser er meget konkret begrundede, og Socialforvaltningen vurderer derfor, at anvendelsesområdet reelt vil være begrænset, idet de elementer i vurderingen og omstændigheder i sagen, som Ankestyrelsen har lagt vægt på i afgørelserne, skal være til stede før hjælpen kan gives.

I øjeblikket gennemfører Socialforvaltningen et projekt om øget kvalitet i sagsbehandlingen. Der har tidligere været konstateret mange formelle fejl i sagsbehandlingen i forbindelse med visse

bestemmelser, herunder aktivlovens § 81. Dette har betydet, at der nu bliver en samlet enhed i Socialcenter København, der fremadrettet får ansvaret for at behandle ansøgninger efter denne bestemmelse.

Den øgede fokus på at leve op til de formelle krav til bevilling af ydelser kan betyde, at borgerne oplever, at Socialforvaltningen stiller større krav til den dokumentation, som de skal komme med, og at de oplever en strammere praksis for bevilling af ydelser.

#### **4.3.2.2 Forebyggelsestiltag fra statens side i øvrigt**

I 2010 udsendte Socialministeriet vejledning om kommunernes handlepligt og handlemuligheder i forhold til udsættelsestruede eller udsatte lejere<sup>10</sup>. Vejledningen omfatter dels reglerne om boligorganisationernes pligt til at underrette kommunen om fogsager på grund af huslejerestancer, regler om kommunens handlepligt og kommunens muligheder for at forebygge og afværge udsættelse, herunder de to ydelser omtalt ovenfor. De øvrige tiltag og deres virkning i Københavns Kommune beskrives nedenfor.

##### **4.3.2.2.1 Forlænget påkravsfrist**

I 2009 blev fristen for betaling af leje efter, at udlejeren har afgivet påkrav (dvs. fristen for hvornår en udsættelse kan finde sted på grund af forsinket betaling af leje) forlænget fra tidligere 3 dage til 14 dage<sup>11</sup>.

Samtidig blev det indført, at alle boligorganisationer skal underrette kommunen om påkravet, hvorfor kommunen har 14 dage til eventuelt at bevilge en ydelse og dermed forhindre udsættelsen.

Imidlertid betyder bestemmelserne omkring tildelingen af ydelser (se ovenfor), at kommunen ikke systematisk kan tildele en ydelse, når en udsættelse truer.

Dermed betyder fristen ofte, at kommunen er opmærksom på sagen, men på grund af reglerne om sociale ydelser primært har mulighed for at iværksætte fremadrettede tiltag, som *forebygger* en fremtidig udsættelse af en ny bolig – ikke for at *forhindre* den konkrete udsættelse af lejeren fra den nuværende bolig.

I forhold til tidligere betyder indførelsen af 14 dages fristen dog, at kommunen har en reel handlemulighed, når varslingen indkommer. Fremadrettede forebyggende tiltag vil være yderst relevante i de tilfælde, hvor forvaltningen har mulighed for at bevilge en ydelse, der kan afværge udsættelsen, men har ikke den store betydning i forhold til den konkrete udsættelse, når der ikke samtidig kan bevilges en afværgende ydelse.

---

<sup>10</sup> Vejledning nr. 72 af 10. August 2010

<sup>11</sup> §92 i lov om leje af almene boliger

#### **4.3.2.2.2 Rådgivning om at indgå afdragsordning med udlejeren**

Ministeriet anbefaler i sin vejledning, at kommunen som et led i rådgivningen af den udsættelsestruede lejer orienterer om muligheden for at indgå en afdragsordning med udlejeren, og eventuelt hjælper lejeren med at indgå en sådan ordning.

Imidlertid er hverken almene eller private udlejere forpligtet til at indgå en aftale om afdrag af gæld i form af restancer. Dermed har anbefalingen begrænset effekt. Nogle boligorganisationer er ikke villige til at indgå afdragsordninger, mens andre indgår ordninger, såfremt nærmere betingelser er opfyldt.

#### **4.3.2.2.3 Administration af huslejebetaling**

I ministeriets vejledning gennemgås reglerne i lovgivningen omkring administration af huslejebetaling.

En borger har altid mulighed for at indgå aftale om, at kommunen administrerer betalingen af husleje, hvis vedkommende modtager kontanthjælp eller førtidspension.

Kommunen kan overveje tvangsmæssig administration af husleje, hvis en borger gentagne gange har misligholdt huslejebetalingen eller hvis udlejeren har indgået anmodning til fogedretten om udsættelse på grund af manglende husleje betaling.<sup>12</sup>

Kommunen har ingen informationer om hvilke beboere, der betaler husleje for sent, og som følge heraf heller ingen information om, hvor mange borgere, der flere gange betaler husleje for sent, eller som lovgivningen siger ”gentagne gange misligholder huslejebetalingen”.

I den nedsatte arbejdsgruppe om forebyggelse af udsættelser, har boligorganisationerne oplyst, at de udsender et meget stort antal rykkere hver måned, og at en stor del af disse betales, når borgeren modtager en rykker (se nedenfor under boligorganisationernes procedurer). Som følge af det store antal rykkere, har Socialforvaltningen ikke ressourcemæssig mulighed for at kontakte alle borgere, som modtager en rykker, og på dette tidspunkt iværksætte initiativer til forebyggelse af en evt. udsættelse.

Når en borger trues af udsættelse på grund af manglende huslejebetaling, vil en administrationsordning alene have fremadrettet virkning for kommende måneders husleje. Reglen om administration af husleje kan forebygge fremtidig udsættelse på grund af manglende betaling, ikke forhindre den aktuelle udsættelse, som er blevet varslet.

---

<sup>12</sup> jf. lov om aktiv socialpolitik § 90 for så vidt angår personer, som modtager kontanthjælp, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension § 35 for så vidt angår førtidspensionister efter ”gamle regler” før 1. januar 2003 og lov om social pension § 36 for så vidt angår førtidspensionister efter ”nye regler” efter 1. januar 2003.



Hvis kommunen ikke har mulighed for at bevilge en ydelse til restancen, har muligheden for administration alene virkning i forhold til en fremtidig bolig. Socialforvaltningen er da også meget opmærksom på, at borgere, som indstilles til ny bolig efter en udsættelse på grund af huslejerestancer, indgår aftale om administration af huslejebetalingen i en kommende bolig.

#### **4.3.2.2.4 Rådgivning om tilmelding af huslejebetalingen til Betalingsservice**

Socialministeriet anbefaler kommunerne at rådgive udsættelsestruede lejere om at tilmelde huslejen til betalingsservice og at oprette en separat budgetkonto.

Det fremgår af SFIs undersøgelse fra 2008, at udsatte lejere i udsættelsesåret har en gæld, der overstiger den gæld, som den gennemsnitlige lejer har. Herudover påviser undersøgelsen at de udsatte lejere har en lavere indtægt end lejere generelt.

Socialforvaltningens medarbejdere oplever, at forvaltningens målgruppe generelt har ikke altid mulighed for at tilmelde sig betalingsservice, fordi bankerne ikke ønsker betalingsserviceordninger med dårlige betalere. En betalingsservice uden mulighed for kredit vil desuden kun sikre betaling af husleje i det omfang, der faktisk er penge på kontoen.

Herudover opleves det, at såfremt der er gæld til banken eller andre, forfalder denne gæld ofte før huslejen forfalder. Dette betyder, at når en borger har overtræk på sin konto, så dækkes dette og anden gæld før huslejen forfalder, hvorfor der ikke nødvendigvis er penge til huslejen, når den forfalder.

Københavns Kommune har i øvrigt sin egen gældsrådgivning med 3 ansatte. Normalt er gældsrådgivningen placeret i Borgerservice på Lærkevej, men hver anden onsdag er den i Modtagelsen i Socialcenter København og rådgiver borgere, som henvender sig i Socialforvaltningen. Socialforvaltningen har ikke en opgørelse over, hvor mange af forvaltningens målgruppe, som modtager rådgivning i gældsrådgivningen. Imidlertid har gældsrådgivningen lavet en spørgeskemaundersøgelse blandt borgere, som modtog rådgivning i 2. Halvår 2010. Af denne fremgår det, at der er nogenlunde lige mange kvinder og mænd, som søger rådgivning, men en overvægt af enlige på 86 %. Hovedparten er danske statsborgere og født i Danmark. 42 % er kontanthjælpsmodtagere og 71 % bor i lejebolig, men kun 42 % modtager boligstøtte. 21 % oplyser, at de er i fare for at blive sat ud af deres bolig og 8 % at de er i fare for at få deres bolig sat på tvangsauktion.

#### **4.3.2.2.5 Boligstøtte direkte til udlejer**

Kommunalbestyrelsen kan træffe afgørelse om, at boligstøtte skal udbetales direkte til udlejer. Beslutningen omfatter som udgangspunkt alle boligstøttemodtagere hos den enkelte udlejer. Der kan dog også i forhold til den enkelte boligstøttemodtager besluttes at udbetale støtten direkte til udlejer.

Københavns Kommune udbetaler boligstøtte til den berettigede lejer. Boligstøtte-området skal i løbet af 2012 flyttes fra Københavns Kommunes Borgerservice til Udbetaling Danmark, hvorfor en ændring alene giver mening i det omfang Udbetaling Danmark vil videreføre en praksis om direkte overførsel af boligstøtte til udlejeren.

At boligstøtte udbetales direkte til en udlejer kan ikke i sig selv forhindre udsættelser. Restancer kan fortsat opstå for så vidt angår den del af huslejen, som ikke dækkes af boligstøtte. En udsættelse på baggrund af huslejerestance vil derfor fortsat finde sted. Imidlertid vil den restance, som borgeren udsættes med være lavere. Samtidig vil en direkte overførsel af boligstøtte direkte til udlejer hindre, at borgeren benytter støtten til almindelige leveomkostninger. Socialforvaltningen har kendskab til sager, hvor det efterfølgende er blevet afdækket, at borgere under sanktionering ikke reagerede på sanktioneringen, men i stedet undlod at betale husleje og dækkede de daglige udgifter via udbetaling af børnepenge og boligstøtte. En sådan afståen fra reaktion på sanktionering ville kunne hindres med direkte overførsel af boligstøtte til udlejer af simpel nødvendighed.

#### **4.3.2.2.6 Værgemål**

Socialministeriets vejledning omfatter vejledning om at overveje værgebeskikkelse, hvis en udsættelsestruet person er ude af stand til at varetage sine anliggender. Statsforvaltningen træffer afgørelse om værgemål og anmodning kan indgives af vedkommende selv, nærmeste familie, kommunalbestyrelsen, regionsrådet eller politidirektøren. Tre betingelser skal være opfyldt for at statsforvaltningen kan værksætte værgemål:

- 1) Den pågældende skal være ude af stand til at varetage sine anliggender;
- 2) Den pågældende skal opfylde et medicinsk kriterium, som enten er sindssygdom, svær demens, hæmmet psykisk udvikling eller anden form for alvorligt svækket helbred, f.eks. i form af hjerneblødninger, hjernesvind eller andre former for hjerneskade;
- 3) Der skal være behov for værgemålet.

Kommunen vurderer, at personer, som er så svækkede, at de opfylder betingelsen for værgemål sjældent vil være i stand til at bo i selvstændig lejebolig, og dermed være i risiko for udsættelse.

#### **4.3.2.2.7 Boligstøtte**

Boligstøtte ydes som hjælp til betaling af den løbende boligudgift. SFIs undersøgelse fra 2008 viste at en del af de udsatte ikke modtog boligstøtte, selv om det ud fra de data, som SFI i øvrigt havde adgang til, så ud til at borgerne var berettiget til boligstøtte.

Der kan gives boligstøtte til boliger med eget køkken. Størrelsen af boligstøtten er afhængig af en række faktorer så som husstandsindkomst, formue, huslejens størrelse, boligens størrelse og husstandens størrelse og sammensætning.

Såvel kommune som almene boligorganisationer i Københavns Kommune er meget opmærksomme på muligheden for at søge boligstøtte. Der vejledes om muligheden i forbindelse med boligsocial anvisning eller henvendelser om enkelttydelser.

Boligorganisationerne udleverer ansøgningsskemaer til boligstøtte i forbindelse med ny indflytning i ældreboliger, men ikke i forbindelse med indflytning i almindelige familie- og ungdomsboliger.

#### **4.3.2.2.8 Særlig støtte efter § 34 i aktivloven**

Der kan gives særlig støtte efter § 34 i aktivloven til personer, der har været udsat for en social begivenhed og derudover har høje boligudgifter og/eller mange børn.

Kommunen har oplyst, at der er stor fokus på, om borgeren opfylder betingelserne for at få særlig støtte efter bestemmelse. Dels er det en del af den almindelige ansøgningsprocedure for kontanthjælp, at det undersøges, hvorvidt der kan gives denne særlige støtte. Dels undersøges det stikprøvevis i sager om administration af husleje om betingelserne er opfyldt. Naturligvis kan borgeren også selv tage initiativ til at søge om særlig støtte.

#### **4.3.2.2.9 Personligt tillæg til pensionister**

Kommunen har mulighed for at yde et personligt tillæg til folkepensionister og førtidspensionister efter den gamle ordning (førtidspensionister på ny ordning kan i stedet modtage boligstøtte). Tillægget kan gives til pensionister, hvis kommunen på baggrund af en konkret individuel vurdering mener, at pensionistens økonomiske forhold er særligt vanskelige. Personligt tillæg kan ydes både som engangsbeløb og som løbende ydelse.

Kommunens undersøgelse af de 235 personer, som er blevet identificeret som udsat i 2010 viser, at der er ganske få, som er i en aldersgruppe, hvor de kan modtage alderspension (4 personer i alt er over 65, svarende til 1,7 % af de identificerede udsatte lejere). Herudover modtager kun 6 % af de identificerede udsatte lejere social pension. Det har ikke været muligt nærmere at afklare, om modtagerne af social pension modtager ydelsen efter gamle eller nye regler.

Der er dermed en formodning for, at den individuelle vurdering af den enkelte lejers økonomiske forhold reelt har en betydning for, at der er få udsættelser i denne indtægtsgruppe.

#### **4.3.2.2.10 Eftergivelse af gæld til det offentlige for socialt udsatte grupper**

Visse former for gæld (f.eks. børnebidrag, skat, licens) kan eftergives borgeren med en andel pr. måned fordelt over 4 år, såfremt skyldneren kommer i beskæftigelse, fleksjob, uddannelse eller revalidering, såfremt beskæftigelsen/uddannelsen vedbliver i hele den 4-årige periode<sup>13</sup>. Ordningen administreres af skat.

Skat har oplyst, at der er tale om en forsøgsordning, som nu er udløbet. Imidlertid kræves der en lovændring for at nedlægge ordningen igen, og dette er endnu ikke sket. Ordningen havde et budget på ca. 20 mio. pr. år, men der er i alt blevet udbetalt ca. 500.000 kr. pr. år som følge af ordningen. Dels er der ikke mange kontanthjælpsmodtagere med gæld, som er kommet i arbejde eller i uddannelse, dels har de, som har fået bevilget eftergivelse har ikke været i stand til at fastholde beskæftigelsen eller revalideringen i den 4-årige periode. Et forsigtigt skøn lød på at kun ca. 2 ud af 10 havde fået eftergivet hele gælden.

Det er arbejdsgruppens vurdering, at disse regler ikke har en reel betydning i relation til at *forhindre* udsættelser. En eftergivelse kan have en betydning i relation til forebyggelse af udsættelse, fordi lejeren under eftergivelsen får bedre økonomi og større mulighed for at betale huslejen. Kommunens undersøgelse af de identificerede udsatte lejere i 2010 viser, at disse typisk har meget ustabil tilknytning til arbejdsmarkedet. Det er mindre sandsynligt, at de personer, som reelt rammes af udsættelse, er i stand til at fastholde beskæftigelse eller uddannelse i et 4-årigt forløb.

#### **4.3.2.2.11 Muligheder for afdragsordninger og henstand med gæld til det offentlige**

I ministeriets vejledning er nævnt, at kommunen i forbindelse med gæld til det offentlige har mulighed for at indgå ordninger om betaling i afdrag eller henstand med betalingen.

Reglerne om henstand og muligheden for afdragsordninger har ikke en reel betydning i relation til at *forhindre* udsættelser. Disse regler kan have en reel betydning i relation til at sørge for, at lejeren har en økonomi, der gør det muligt at betale husleje.

Imidlertid er der i 2011 kommet nye regler om lønindeholdelse som giver øget mulighed for lave lønindeholdelse i forbindelse af

---

<sup>13</sup> Jf. § 16j, stk. 2 i lov om forsøg med eftergivelse af gæld til det offentlige for socialt udsatte grupper.

opkrævning af gæld til det offentlige. Disse regler trækker i modsatte retning i form af, at lejeren derved får en dårligere økonomi<sup>14</sup>.

#### **4.3.2.2.12 Suspension af fradrag i kontanthjælp for børnebidrag**

Kommunen kan udlade at foretage fradrag i kontanthjælpsudbetalingen, hvis kommunen får underretning om at fogedretten har modtaget anmodning om udsættelse om følge af lejerestance.

Københavns Kommune foretager altid fradrag i kontanthjælpsudbetalingen, såfremt der er en sag om udlæg af børnebidrag, og når borger modtager forsørgertakst og har op til 2 børn. Såfremt kommunen modtager besked om at en lejer er varslet udsat, og der samtidig er dokumentation for, at der er sag i fogedretten, skal kommunen stoppe de automatiske træk af børnebidrag. Hvis lejermålet bevares, kan der ske træk af børnebidrag fra måneden efter sagens afslutning. Hvis udsættelsen fastholdes, kan der tidligst ske træk af børnebidrag med virkning fra tre måneder efter udsættelsen.

Eftersom indsatsen først finder sted, når en restancesag er oversendt til fogedretten, har den kun effekt i forhold til at forebygge udsættelse, hvis borgeren selv er i stand til at dække den opståede restance, eller der i øvrigt kan bevilges en ydelse til dækning af restancen. I forhold til borgerens betalingsevne har bestemmelsen fremadrettet effekt.

#### **4.3.2.2.13 Rådgivning om muligheder for at søge ny bolig**

Ministeriets vejledning indeholder rådgivning om, at kommunen bør overveje om lejeren skal have hjælp til at finde en anden bolig, som passer bedre til borgerens økonomi, hvis kommunen i øvrigt vurderer, at boligen er for dyr i forhold til lejerens økonomi.

Hjælpen kan ske i form af boligsocial anvisning, i form af rådgivning om fleksibel udlejning eller i form af rådgivning om muligheden for at bytte lejlighed og intern flytning.

I Københavns Kommune er det en problematik, at det er vanskeligt at finde boliger som unge under 25 år med kontanthjælp som forsørgelse kan betale. En tilsvarende problematik gælder, hvor der er tale om større familier, som har behov for en billig bolig. Derfor kan de i visse sager være umuligt at finde en bolig til borger, som trues af udsættelse, der er billigere end den bolig, som borgeren varsles udsat fra.

Overordnet er det ikke muligt at finde billigere boliger indenfor varslet på 14 dage, heller ikke via boligsocial anvisning. Årsagen er det store pres på de billige boliger i kommunen. Den boligsociale har

---

<sup>14</sup> Lov nr. 252 af 30. marts 2011 om ændring af lov om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter mv., lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, lov om en børne- og ungegyldelse og lov om Det Fælles Lønindeholdelsesregister.

løbende ca. 600 ansøgere, som afventer bolig, de almene boligorganisationer har lange ventelister, og private udlejere er ikke umiddelbart tilgængelige for alle grupper. Derudover har de fleste lejere et opsigelsesvarsel på 3 måneder, hvorfor der i Københavns Kommune ikke er boliger til rådighed med kort varsel og tilgængelig husleje.

Rådgivning om muligheder for at finde anden bolig har derfor primært virkning for så vidt angår personer, hvor udsættelsen har fundet sted. Rådgivningen kan dog have effekt i andre kommuner med mindre pres på boligmarkedet.

#### **4.3.2.2.14 Beboerindskud**

Kommunen har som udgangspunkt pligt til at yde beboerindskudslån til ansøgere, som har behov for lån, også selv om der er tale om en ansøger, der tidligere har modtaget lån, men endnu ikke har tilbagebetalt dette<sup>15</sup>.

Lejere, som er blevet udsat, kan modtage beboerindskudslån til første varige bolig efter udsættelsen.

Lejere, som er truet af udsættelse, kan modtage beboerindskudslån til første varige bolig efter anmodning om udsættelse er indgivet til fogedretten, såfremt der er tale om flytning fra en bolig, som ikke svarer til husstandsindkomsten, til en bolig med lavere husleje.

På baggrund af efterspørgslen på boliger i Københavns Kommune (som ovenfor beskrevet), kan der sjældent findes en ny bolig inden for påkravsfristen på 14 dage. Som følge heraf har bestemmelsen primært betydning efter selve udsættelsen har fundet sted i Københavns Kommune og ikke som forebyggende tiltag. Bestemmelsen kan dog have en effekt i andre kommuner med mindre pres på boligmarkedet.

#### **4.3.2.2.15 Flyttehjælp**

Kommunen har mulighed for at yde økonomisk hjælp til en flytning, hvis en borger flytter fra en bolig, som borgeren ikke kan betale, til en bolig som passer til borgerens økonomiske formåen<sup>16</sup>.

Socialforvaltningen oplever et konstant pres på den boligsociale anvisning, hvorfor kommunen ikke har mulighed for løbende at have billige boliger til rådighed for borgere, som trues af udsættelse, fordi de bor i en bolig, som er for dyr i forhold til deres indtægt. Herudover har kommunen sjældent mulighed for at anvise en ny bolig inden for fristen på 14 dage til en familie, som har modtaget påkrav. Den generelle boligsituation i Københavns Kommune betyder desuden, at borgerne selv har svært ved at finde en billigere bolig.

---

<sup>15</sup> Jf boligstøttelovens § 55.

<sup>16</sup> Jf.

Bestemmelsen har derfor ikke betydning i relation til forebyggelse af udsættelser i Københavns Kommune, men alene betydning i relation til situationen efter udsættelsen har fundet sted. Bestemmelsen kan have betydning i andre kommuner uden stort pres på boligmarkedet.

#### **4.3.2.2.16 Genhusning/boligsocial anvisning**

I vejledningen henvises endelig til, at kommunen er forpligtet til at skaffe familier eller enlige, der har mistet en bolig midlertidigt husly mod betaling. Forpligtelsen omfatter tilbud om den efter omstændighederne bedst egnede midlertidige indkvartering, og altså ikke nødvendigvis en lejlighed. Hjælpen er betinget af, at ansøgeren ikke selv har mulighed for at løse sin situation midlertidigt eller varigt. Herudover kan hjælpen betinges af, at ansøgeren er aktiv i løsningen af problemet. Der kan ikke efter bestemmelsen skabes en mere varig løsning på problemet – og der skal være tale om et boligproblem som er opstået akut.

Borgere, som udsættes, kan i Københavns Kommune tilbydes boligsocial anvisning, i det omfang, de opfylder de almindelige anvisningskriterier. Den boligsociale anvisning opererer ikke med et begreb om ”egen skyld”, hvorfor borgere som udsættes, ikke er udelukket fra anvisning. Imidlertid er det et led i indstillingen til boliganvisning, at sagsbehandleren skal tage stilling til spørgsmålet om administration af husleje i tilfælde, hvor udsættelsen skyldes manglende huslejebetaling.

Der er løbende ca. 600 borgere, som venter på bolig via boligsocial anvisning. Den boligsociale anvisning modtager typisk boligerne 2-3 måneder før de er ledige på grund af lejelovgivningens opsigelsesvarsler. Derfor vil der yderst sjældent være mulighed for at anvise en borger en ny bolig inden for påkravsfristen på 14 dage.

Borgere, som udsættes ved fogeden, kan tilbydes akut husly i herberger, krisecentre eller nødboliger.

Såvel genhusning som boligsocial anvisning er fremadrettede tiltag, der ikke har effekt i retning af at forebygge en udsættelse, men alene afhjælper konsekvenserne af en gennemført udsættelse.

#### **4.3.3 Socialforvaltningens procedurer i forbindelse med udsættelser**

Socialforvaltningens procedure i forbindelse med modtagelse af varsling om udsættelse gennemgås kort i det nedenstående



Alle varsler om udsættelse i Københavns Kommune sendes til Modtageenheden i Socialcenter København. Modtageenheden afgør straks, om der er tale om en sag, der skal behandles i en faglig enhed, eller om Modtageenheden selv afgør, sagens videre forløb.

Såfremt der er tale om en borger uden hjemmeboende mindreårige børn, som forvaltningen i forvejen har et kendskab til, visiteres sagen til den enhed, der i øvrigt har med borgeren at gøre. Den relevante enhed kontakter borgeren efter behov og træffer herefter afgørelse med hensyn til om der kan bevilges støtte.

Hvis der er tale om en borger med hjemmeboende mindreårige børn, hvor forvaltningen i forvejen har et kendskab til borgeren, men ikke en selvstændig sag vedrørende børnene, visiteres sagen til den relevante fagenhed<sup>17</sup>, som vurderer om der er behov for at inddrage den relevante børnefamilieenhed med hensyn til børnenes forhold. Fagenheden træffer kontakter borgeren og træffer herefter afgørelse med hensyn til om der kan bevilges støtte.

Hvis der er tale om en borger med hjemmeboende mindreårige børn, hvor forvaltningen tillige har et selvstændigt kendskab til børnene, videresendes varslingen til den relevante børnefamilieenhed med kopi til den relevante fagenhed, så begge enheder inddrages i stillingtagen til, eventuelle børnesociale problemer, og hvorvidt der kan ydes støtte.

Såfremt der er tale om en borger over 65 år, undersøges det om borgeren alligevel er kendt af Socialforvaltningen. Såfremt borgeren ikke er kendt i Socialforvaltningen, oversendes sagen til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Afgørelse af hvorvidt der kan ydes økonomisk støtte skal som udgangspunkt være truffet inden for 14 dage fra varslingen af udsættelsen, uanset om det har været muligt at skabe kontakt til borgeren.

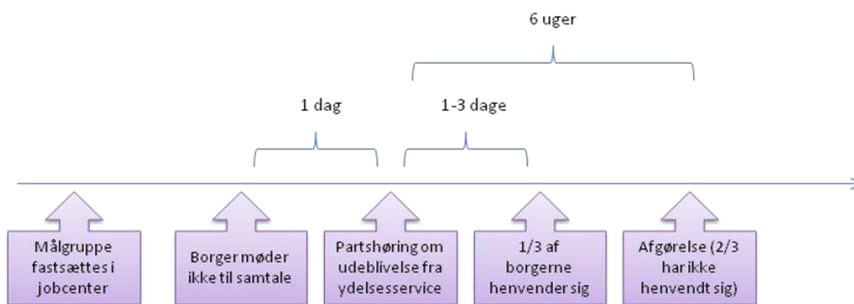
Lykkedes det ikke at forebygge udsættelsen vil der, hvor det vurderes relevant være en repræsentant fra fagenheden til stede ved selve udsættelsen. Er der tale om en udsættelse med hjemmeboende børn, så vil der altid være en repræsentant fra BFCK til stede.

<sup>17</sup> Fagenhed forstås som en enhed i Socialcenter København, Rådgivningscenter København eller Handicapcenter København, som alle har voksne som målgruppe.



Eftersom huslejen forfalder samtidigt for alle lejere, og boligorganisationernes procedurer er nogenlunde ens, modtager Modtageenheden ofte et meget stort antal varslinger på samme tid. Dette forhold gør det vanskeligt at overholde fristen på 14 dage i forhold til at tage stilling til om borgeren kan bevilges en ydelse.

#### 4.3.4 Sanktionering



##### 4.3.4.1 Overordnede data

Kontanthjælpsmodtagere har to kontaktsteder i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen; Jobcenteret og ydelsesservice. Jobcenteret vurderer borgerens matchgruppe. Målgruppe 2.3 kan i ganske særlige tilfælde vurderes til, at de ikke skal sanktioneres.

I første kvartal 2011 blev ca. 17.000 borger partshørt om udeblivelser, der kunne medføre sanktionering. Dette medførte at 8755 borgere henvendte sig til K-kassen, som står for sagsbehandlingen i forbindelse med sanktionering. I alt skete der i 1. Kvartal 2011 ca. 6.300 sanktionering. Samme borger kan sanktioneres flere gange indenfor samme kvartal. I alt ramte sanktionerne i 1. Kvartal 2011 ca. 5.200 borgere.

En henvendelse til K-kassen i forbindelse med en partshøring er ikke ensbetydende med, at en sanktionering afværges. Om der sanktioneres eller ej afhænger af begrundelsen for den manglende overholdelse af betingelserne for udbetaling af ydelsen. K-kassen har lavet en analyse af henvendelserne fra borgere vedrørende partshøring i uge 21. Denne analyse viser, at 215 borgere rettede henvendelse vedrørende partshøring, og at sanktioneringen blev gennemført vedrørende 69 % af disse borgere.

Ca. halvdelen af alle, som partshøres om sanktionering retter henvendelse til k-kassen. Hvis en borger, først retter henvendelse efter sanktioneringen er iværksat, foretager K-kassen en rådighedsvurderingen når borgeren møder op. K-kassen har mulighed for at omgøre beslutningen om sanktionering, hvis der er objektive forhold, der taler for dette.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen administrerer huslejebetaling for knap 1800 borgere – ud af de i alt ca. 22.000 kontanthjælpsmodtagere.

#### 4.3.4.2 Fællesborgere mellem Socialforvaltning og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltning

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har opgjort, hvor mange borgere, der blev sanktioneret pr. måned fordelt på matchgruppe.

		Total	Match- gruppe 1	Match- gruppe 2	Match- gruppe 3	Match ikke foretaget
			Jobklar	Indsatsklar	Midlertidigt passiv	
2010	Januar	868	601	254	12	1
	Februar	922	610	292	20	1
	Marts	1.168	787	339	35	7
	April	911	572	308	28	3
	Maj	904	563	328	12	1
	Juni	1.177	769	389	19	2
	Juli	1.050	721	310	19	0
	August	1.135	823	279	32	1
	September	1.067	717	331	22	1
	Oktober	1.299	818	459	22	1
	November	1.429	923	476	31	0
	December	1.383	912	448	24	1
	I alt	7.697	5.175	2.523	244	18
2011	Januar	1.658	1.066	553	45	
	Februar	1.555	996	528	34	
	Marts	1.978	1.257	681	41	

Opgørelsen viser, at hovedparten af sanktioneringer rammer borger i matchgruppe 1 – og kun en mindre del rammer borger i matchgruppe 3.

BIF-SOF Specialenheden har dog udarbejdet data i forbindelse med testning af varslingsystem vedrørende ”fællesborgeres”<sup>18</sup> udeblivelser fra jobsamtaler, der belyser visse karakteristika hos denne særlige population.

I alt 105 fællesborgere er udeblevet fra jobsamtaler i løbet af 5 undersøgte uger. Det er gennemsnitligt 21 borgere om ugen. 72 af dem var matchet 2 ved seneste jobsamtale (69 %). 33 var matchet 3 (31 %). Det svarer næsten til fordelingen i hele

<sup>18</sup> Borgere med problemer udover ledighed, der ligeledes har en aktiv sag i SOF enheder for særligt udsatte voksne, handicappede og misbrugere. Populationens omfang er ca. 3.500 ud af i alt 22.000 kontanthjælpsmodtagere i København. ”Fællesborgerne” deler i høj grad de karakteristika, der kendetegner arbejdsrapportens ”fokus borgere”.

fællesborgerpopulationen (78 % er matchet 2, 22 % er matchet 3) – dog med en overrepræsentation af match 3 borgere.

69 af de 105 udeblevne fællesborgerne havde sag i Socialcenter København (66 %). 34 af dem var tilknyttet Rådgivningscenter København (32 %) – overvejende behandlingssenhederne. 2 var tilknyttet Handicapcenter København (2 %). Det svarer næsten til fordelingen i hele fællesborgerpopulationen (SCK 67 %; RCK 25 %; HCK 8 %) - dog med en overrepræsentation af RCK borgere (misbrugere) og en underrepræsentation af HCK borgere.

Mindst hver 3. måned skal jobcenteret afholde jobsamtale med fællesborgerne. De udgør i alt 3.500 personer. Det svarer alt andet lige til 14.000 jobsamtaler om året (eller 14.000 mulige udeblivelser). Der skal således på ugebasis afholdes ca. 270 jobsamtaler med fællesborgere. Tallene viser at ca. 21 fællesborgere udebliver på ugebasis. Det svarer til 8 % af de afholdte jobsamtaler. På årsbasis vil der således kunne forventes i alt 1.120 udeblivelser. Da der er 3.500 fællesborgere, svarer det til, at 33 % af disse vil udeblive fra 1 jobsamtale om året.

#### **4.3.4.3 Konsekvenser af udeblivelse**

Udeblivelsen afstedkommer en partshøringsproces. BIF-SOF specialenheden har undersøgt i hvor høj grad borgerne reagerer på det udeblivelsesbrev der er 1. led i processen, og hvad var konsekvensen af udeblivelsen.

I 2 af de 5 undersøgte uger har det været muligt at undersøge disse spørgsmål (partshøringen var på undersøgelsestidspunktet tilendebragt). I alt 49 fællesborgere udeblev i de 2 uger:

23 ud af 49 udeblevne fællesborgere havde i forbindelse med partshøringen atter rettet henvendelse til BIF. Det svarer til 47 %. I 16 af disse 23 tilfælde har BIF vurderet, at udeblivelsesårsagen var rimelig og borgerne har fået annulleret sanktionen. Det svarer til 70 %. I 7 tilfælde er sanktionen fastholdt (typisk perioden fra udeblivelse til henvendelse). Udeblivelsesgrundene vurderes af jobcenter således i små 3 ud af 4 tilfælde rimelige og berettigede. Borgerens deltagelse i partshøringen er således væsentlig, og den medfører oftest afbødning af konsekvenserne af udeblivelsen fra jobsamtalen.

I de 23 tilfælde hvor der atter er rettet henvendelse til BIF, har borgeren selv stået for genoprettelse af kontakten i 15 tilfælde. Det svarer til 65 %. I 8 tilfælde forestod en tredjepart den genoprettende kontakt (5 SOF medarbejdere; 1 pårørende; 1 personale i behandlingspsykiatrien; 1 befuldmægtiget værge). 17 ud af disse 23 reagerende borgere var matchet 2. Det svarer til 74 %. 6 var matchet 3.

26 ud af de 49 udeblevne fællesborgere havde i forbindelse med partshøringen ikke rettet henvendelse til BIF. Det svarer til 53 %.

15 af de 26 der endnu ikke har henvendt sig (og altså løbende blev sanktioneret på undersøgelsestidspunktet) er matchet 2. Det svarer til 58 %. 11 af de 26 der endnu ikke har henvendt sig er matchet 3. Det svarer til 42 %. Dette er en klar overrepræsentation i forhold til gruppens størrelse samlet set.

Ankestyrelsen har gennemført en undersøgelse af kommunernes praksis, når de træffer afgørelser om sanktioner ved manglende udnyttelse af arbejdsmulighederne mv., ifølge §§ 35-41 i lov om aktiv socialpolitik. I 64 % af sagerne, hører kommunerne intet fra borgeren hverken før eller efter partshøringen (kilde: Ankestyrelsens praksisundersøgelse om Kontanthjælp og sanktioner, januar 2011).

Hvis man fratrækker de 8 fællesborgere på hvis vegne der rettedes henvendelse til BIF af tredjepart, fra mængden af samtlige udeblivelser, står vi tilbage med 34 borgere der hverken har reageret før udeblivelsen, under partshøringen eller efter partshøringen. Det svarer til 69 %. Dette er i overensstemmelse med Ankestyrelsens tal.

Ankestyrelsen slår også fast, at i sagerne vedrørende sanktionsafgørelser, ville godt 50 procent blive ændret eller hjemvist til fornyet behandling, hvis de var forelagt Ankestyrelsens Beskæftigelsesudvalg som klagesager. Specialenhedens tal for fællesborgerne gælder kun for den lille halvdel der rettede henvendelse til BIF, men viser som sagt, at 70 % af fraværsårsagerne blev anset som rimelige. Hvis halvdelen de 26 fællesborgere der på undersøgelsestidspunktet ikke havde rettet henvendelse ville få deres sanktion annulleret, når kontakten er genoprettet eller ved påklage, kan man antage, at sanktionerne samlet set ville blive annulleret i 29 ud af de 49 tilfælde (59 %).

#### **4.3.4.4 Sanktioner i forhold til de borgere, som er identificeret som udsatte**

BIF-SOF Specialenheden har sammenkørt arbejdsgruppens data over borgere som er identificeret som udsatte i de første 10 måneder af 2010 med listen over fællesborgere. Dette er sket med henblik på at undersøge eventuelle sammenfald og undersøge hvor mange af de udsatte borgere der også er kategoriseret som særligt udsatte borgere, i en beskæftigelses- og socialfaglig sammenhæng.

68 af de 235 identificeret udsatte borgere var fællesborgere. Det svarer til at 29 %. Der er foretaget en gennemgang af samtlige 68 fællesborgeres journaler, med henblik på at udrede følgende: Køn; Aldersfordeling; Hvorfor blev de udsat fra boligen; Hvilken match havde de i forhold til arbejdsmarkedet; Hvilken målgruppe tilhørte de i Socialforvaltningen; Og endelig: I hvilket omfang de 68 udsatte fællesborgere blev sanktionerede forud for udsættelsen.

Køn og alder er undersøgt for sammenligning af de to sæt data og bestemme i hvor høj grad der er overensstemmelse mellem køn og

aldersfordelingen. Dette kan til en vis grad sige noget om stikprøvens repræsentativitet i forhold til den samlede population. Der viste sig at være en udpræget overensstemmelse mellem køn og aldersfordeling i de to data sæt.

I 49 ud af 68 tilfælde skyldtes udsættelsen huslejerestancer. I 6 tilfælde husordensager. I 12 tilfælde kunne årsagen ikke udledes af journal-materialet. I 1 tilfælde var der tale om bedrageri (vedkommende var ikke berettiget til fleksibel udlejning).

Langt størsteparten af de udsatte fællesborgere var matchet 2 på udsættelsestidspunktet. I alt 61 af de 68 var matchet 2 (90 %). 7 var matchet 3 (10 %).

25 af fællesborgerne var tilknyttet Rådgivningscenter København i SOF (37 %) og 43 var tilknyttet Socialcenter København (63 %). Ingen af de udsatte fællesborgere havde sag i Handicapcenter København. Der er tale om en overrepræsentation af stofmisbrugere, da disse kun udgør ca. 22 % af den samlede fællesborgerpopulation.

I alt 24 af de 68 fællesborgere blev sanktioneret forud for udsættelsen. Det svarer til 35 %. Anvendt sanktionsparagraf og sanktionsomfang varierer. Tilsvarende er 65 % af fællesborgerne ikke blevet udsat af deres boliger på grund af sanktioner i deres kontanthjælp.

Sanktionstyperne i de 24 tilfælde strakte sig – som anført - over hele sanktionsspektret i Lov om en aktiv socialpolitik. I langt overvejende grad (13 gange) henvistes til § 41, 1, stk. 1 i sanktionsgrundlaget (kontanthjælpsophør ved afvisning af tilbud uden rimelig grund). Oftest er der forud for ophøret sket en sanktion i henhold til § 37 (udeblivelse fra jobsamtale), hvor borgeren ikke reagerer i den efterfølgende partshøring og rådighedsvurdering.

#### ***4.4 Procedurer i boligorganisationen***

Arbejdsgruppen har indhentet beskrivelser af procedurer ved huslejerestancer fra de større boligorganisationer i kommunen.

Procedurerne ved lejerestancer er stort set sammenfaldende. Der er en mindre forskel i forhold til om sagen oversendes til advokat eller om selskabet selv varetager restancesagen. Sammenfaldende kan det siges, at alle boligorganisationer har procedurer som sikrer, at en sag bliver oversendt til fogedretten inden to måneder fra restancens opståen.

Bolig-administration	Girokort udsendes	Leje forfalder	Rykker 1/ Påkrav	Rykker 2/ ophævelse	Overgivelse til advokat	varsling af kommune	over-sendelse til fogedret	Antal dage til over-sendelse	Effektueret udsættelse
Lejerbo		5/1	11/1-13/1		3/2-7/2	3/2-7/2	17/2-21/2	47-51	Berammelsestid 2-6 måneder
DAB		5/1	12/1	27/1	1/2	1/2	3/2 - 10/2	33-38	
Boligkontoret Danmark		5/1	11/1-13/1			30/1	14/2	44	
3B		5/1	12/1	2/2	9/2	10/2	9/2	39	
Vibo		5/1	11/1-13/1		25/1-30/1	7/2	27/2	57	
KAB		5/1	15/1			28-jan	23/2	53	
FSB	1/1	5/1	12/1			2/2	23/2	53	
AAB	31/12	5/1	12/1 - 14/1	30/1	7/2	varsling: v. adv.	23/2	53	

I SFIs undersøgelse fra 2008 oplyses det, at 43 % af de udsatte lejere blev varslet udsat indenfor en måned fra restancen opstod. Yderligere 43 % blev varslet udsat indenfor 2-3 måneder, mens de resterende først blev varslet udsat mere end 4 måneder efter restancen opstod.

Ud fra de beskrevne procedurer ser det ud til, at hovedparten af de udsættelser, der finder sted, bliver varslet indenfor 1-2 måneder.

#### 4.4.1 Rykkere

Der er forskel på, hvordan rykkere og ophævelser registreres i den enkelte boligorganisation. I nogle organisationer kan antallet ikke trækkes i de almindelige administrationssystemer, hvorfor nedenstående tal dækker over et skøn.

Flere boligorganisationer benytter bistand fra advokater i forbindelse med en udsættelsessag. I disse tilfælde råder boligorganisationen ikke over præcise oplysninger om sagernes forløb.

Bolig-administration	Rykkere 2010 (påkrav)	2. rykker 2010 (ophævelse)	Advokat oversendelse 2010	Ophævelser 2010	Frivillig aflevering af nøgler	Oversendt til foged	Udsættelser 2010
Lejerbo	1920	%	300-360	300-360	6	42	36
DAB							
Boligkontoret Danmark	138	%	25	25	2	7	3
3B	2924	1102	154				59
Vibo	1739	%					23
KAB	19105			4603		1827	402
FSB	6000			950-1100			
AAB	6900	2160	420				Ca. 130

Ovenstående figur viser det totale antal rykkere som er udsendt fra de nævnte boligorganisationer. Imidlertid kan der ved opgørelsen ikke tages højde for, at samme borger kan rykkes flere gange indenfor samme kalenderår.

Det er naturligvis væsentlig at sætte antallet af rykker og antallet af udsættelser i forhold til antallet af boliger i den enkelte boligorganisation.

Bolig-administration	Antal boliger	Antal rykkere	Andel rykket	Antal udsættelser	Andel udsat i forhold til boliger	Andel udsatte i forhold til rykkere
Lejerbo	5.267	1920	36,5	42	1	2,2
DAB		%				
Boligkontoret Danmark	621	138	22,2	3	0,5	2,2
3B	6335	2924	46,2	59	0,9	2,0
Vibo	3002	1739	57,9	23	0,8	1,3
KAB		19105		402		
FSB		6000	38,3	130	0,7	1,8
AAB	18000	6900				

Opgørelsen viser, at det er en lille del af beboerne i de almene boligorganisationer, som rammes af udsættelser. Herudover er det også en mindre andel af lejere, som udsættes, når antallet af udsættelser sættes i forhold til antallet af rykkere. Der er dog ikke taget højde for, at samme husstand kan have modtaget flere rykkere forud for udsættelsen.

Tallene viser derfor også, at det formentlig vil være irrelevant at lave indsatser i forhold til alle, som modtager en rykker.

## **4.4.2 Gengangere**

### **4.4.2.1 Gengangere i forhold til udsættelser**

SFIs undersøgelse fra 2008 fastslog, at 12,2 % af alle udsatte husstande i perioden 2002-06 havde været udsat af en bolig mere end en gang. I København havde kun 5,7 % af de udsatte haft mere end en udsættelse i perioden. 28 % af de adspurgte udsatte havde tidligere modtaget varsler om udsættelse.

Det er ikke muligt på baggrund af kommunens og boligorganisationernes data at opgøre, hvor mange husstande, som har været ramt af udsættelser flere gange.

### **4.4.2.2 Gengangere i forhold til restancer og varslede udsættelser**

Boligorganisationerne har i øjeblikket procedurer og registreringer, som betyder, at det kan opgøres entydigt, i hvilket omfang det er de samme lejere der gentagne gange rykkes eller varsles udsat.

Fornemmelsen hos nogle boligorganisationer er, at netop gengangere har styr på procedurerne, og derfor er gode til at få afværget en truende udsættelse. Fokus kan derfor ikke alene lægges på gengangere.

KABs projekt om forebyggelse af udsættelser, som er støttet af satspuljemidler har netop fokus på gengangere, og når projektet har været i gang i længere tid, kan der måske hentes erfaring herfra om hvorvidt fokus på gengangere ser ud til at have en effekt.

### **4.4.3 Hvor sent kan pengene indbetales i den enkelte boligorganisation og fortsat undgå udsættelse?**

Nogle boligorganisationer ønsker ikke at trække en udsættelsessag tilbage, når sagen er gået til advokat. Dette skyldes bl.a. at organisationen så har haft administrative udgifter og at lejeren har fået flere muligheder for betaling forud for oversendelsen af sagen. Andre accepterer betaling frem til selve udsættelsen, såfremt der ikke samtidig er en sag om manglende overholdelse af husorden eller sag om ulovlig fremleje på lejeren. Boligorganisationerne foretager dermed en individuel vurdering af, om der er tale om et



engangstilfælde – eller noget som vil udvikle sig til at være et længere forløb.

#### **4.4.4 Mulighed for at indgå afdragsordninger**

Nogle boligorganisationer tilbyder afdragsordninger for lejere med restancer, såfremt de vurderer, at der er tale om et engangstilfælde, og en lejer, som generelt ikke skaber problemer i afdelingen.

Andre organisationer ønsker principielt ikke at indgå afdragsordninger, fordi de mener, at de derved påtager sig en bankopgave, nemlig at yde lån eller kassekredit. De boligorganisationer, som tilbyder en afdragsordning, accepterer kun dette, når der er tale om en mindre restance.

#### **4.5 Procedurer i andre myndigheder**

Ikke bare de forvaltninger og boligorganisationer, som er repræsenteret i arbejdsgruppen har indflydelse på antallet af udsættelser. For eksempel kan sagsbehandling i forbindelse med boligstøtte, og det forhold at borgeren ikke selv er opsøgende i forhold til at søge boligstøtte have en indflydelse.

#### **4.6 Boligstøtte**

Ansøgninger om boligstøtte i Københavns behandles af Borgerservice. Det politiske mål for sagsbehandlingstiden er sat til to måneder, og centeret forsøger at leve op til dette. Kan målet ikke nås – hvilket kan hænge sammen med, hvornår der er systemkørsler – udbetales aconto-beløb. Der modtages ca. 1000 ansøgninger om måneden.

Borgerservice behandler ansøgninger om boligstøtte og boligydelse til ansøgere under 65 år (førtidspensionister). Ansøgninger om boligydelse til ansøgere over 65 år (folkepensionister) behandles af Center for Pension.

Pr. 1. juni 2011 havde Borgerservice 24.978 aktive boligstøttesager og 9572 aktive boligydelsessager for personer under 65 år. I alt modtog 34.550 økonomiske støtte til lejen. Hertil kommer de ca. 20.600 sager om løbende boligydelse til folkepensionister.

Borgerservice oplyser, at antallet af aktive sager er nogenlunde stabilt, idet der også er borgere, som ophører med at få boligstøtte, f.eks. pga. fraflytning.

Der er i alt ca. 137.100 udlejningsboliger i Københavns Kommune – dermed modtager over 40 % af alle lejere boligstøtte eller -ydelse.

#### **4.7 Fogedretten**

Arbejdsgruppen har fået oplyst, at der i løbet af 2010 har kørt en lean-proces i fogedretten. Dette kunne have haft den virkning, at der ville falde et forøget antal afgørelser i 2010 på grund af hurtigere sagsbehandling i forhold til 2009.

Imidlertid ser antallet af udsættelser ud til at fortsætte stigningen, idet der også ud fra halvårstallene fra Domstolsstyrelsen for 1. halvår 2011 ser ud til at komme en stigning på antallet af udsættelser i Københavns Kommune.

Arbejdsgruppen har indhentet oplysninger om de generelle sagsbehandlingstider fra Domstolsstyrelsen. Det vurderes at de primært relevante retskredse i denne forbindelse er Københavns og Frederiksbergs Byret. Opdelingen af restkredse følger ikke kommunegrænserne.

Domstolsstyrelsen har oplyst, at udsættelser opgøres som en del af den overordnede kategori ”umiddelbare fagedforretninger”. Udsættelser udgør ca. 1/3 af de umiddelbare fagedforretninger. Hovedparten af sagerne indenfor denne kategori er udestående betaling vedr. el og gas.

Nedenstående tabel viser, hvor stor en del af sagerne, som færdigbehandles indenfor hhv. 2 måneder, 4 måneder og 6 måneder.

Stort set alle sager færdigbehandles i fogedretten indenfor 6 måneder.

Fra 2009 til 2010 har der været en stigning i sager som Købehavns Byret afsluttede indenfor 2 måneder på 13,7 procentpoint. Dette kan måske forklare en del af stigningen på antallet af udsættelser i 2010 – men kan umuligt forklare den totale stigning.

Byret		Umiddelbare fagedforretninger		
		2009	2010	2011*
Københavns Byret	2 mrd	39,3	53	61
	4 mrd	82,6	84	87
	6 mrd	95,8	96	96
Frederiksberg Byret	2 mrd	69,8	64	64
	4 mrd	90,4	89	89
	6 mrd	96,7	97	96

#### **4.8 Priser på flytninger og afledte mulige konsekvenser**

SFIs undersøgelser fra 2008 citerer en svensk undersøgelse af udsættelser for, at beboere, som bliver sat ud af boligen, står i en signifikant dårligere økonomisk og social situation, end de borgere som flytter forinden.

Nogle boligorganisationer oplever en stigende udvikling i antallet af lejere som vælger selv at aflevere nøglerne til lejermålet forud for udsættelsen.

Dette forhold kan betyde, at antallet af effektuerede udsættelser falder eller stabiliseres – uden at det bagved liggende problem falder eller stabiliseres. Det har heller ikke været muligt for kommunen at

identificere i hvilket omfang varslede efterfølgende er fraflyttet deres bolig.

Herudover kan kommunen på grund af priser på flytning/opbevaring i forbindelse med udsættelse blive presset til at rådgive borgerne om så vidt muligt at flytte selv forud for udsættelsen, for at undgå at borgeren gældsætter sig mere end allerhøjest nødvendigt i forbindelse med udsættelsen.

#### ***4.9 Igangværende aktiviteter og undersøgelser, som bør følges/læres af, men som endnu ikke kan uddrages konklusioner af***

##### **4.9.1 BIF-SOF-enheden – varslinger mellem Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og Socialforvaltningen**

I forbindelse med den politiske beslutning om Fællesstrategien i de respektive udvalg, fremgik det af beslutningsgrundlaget, at "... Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen forpligter sig til at give besked til Socialforvaltningen, hvis ydelsen til en borger stoppes". Tanken var, at Socialforvaltningen kunne være medvirkende til at afbøde de konsekvenser sanktionen måtte have, ved at assistere borgeren så tidligt som muligt med at genoprette kontakten til Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen eller tilføje Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen oplysninger der kan have betydning for sanktionen. Løsningen blev den såkaldte adviseringsliste eller kort: advis listen.

Listen viser på ugebasis, hvilke fællesborgere der i den givne periode har fået stoppet deres kontaktførelse med Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen (og dermed bevillingen af kontanthjælp), med angivelse af dato og årsag. De hændelser der adviseres til Socialforvaltningen er: når borgerens kontanthjælpsbevilling bringes til ophør efter partshøring når borger ikke opfylder timereglen; når borgeren skønnes ikke at stå til rådighed grundet afvisning af arbejde; når borgeren afviser øvrige tilbud (aktivering) og endelig når borgeren udebliver fra tilbud i et sådant omfang at det kan sidestilles med en afvisning.

Ordningen har været i gang siden december 2010.

Medio 2011 evalueredes den nuværende adviseringsliste. Konklusionen var, at listen i sin nuværende udformning ikke opfylder sin intention. Listetrækningen opfanger et meget begrænset antal fællesborgere der mister deres kontanthjælp (gennemsnitligt 0,6 borger pr. uge). Det begrænsede antal borgere må tilskrives det forhold, at sanktioner der indebærer et helt ophør af kontanthjælpen, er forholdsvist sjældent forekommende. Evalueringen viste endvidere, at det har vist sig udokumenteret, at Socialforvaltningen har været i

stand til at bidrage med oplysninger om borgeren til Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, der har afbødet effekten af sanktioneringen og kontaktforløbsophøret, eller ført til en form for dialog. En forklaring kunne være, at når Socialforvaltningen sagsbehandleren modtager adviseringen, er partshøringen tilendebragt og sanktionen ført ud i livet. Kriterierne for listen synes at hæmme en mere proaktiv og rettidig indsats i begge forvaltninger, da listen kun indfangede de borgere, hvor skaden så at sige allerede var sket.

I en testperiode fra uge 43 til og med uge 46 2011, forsøges derfor med et system, der giver mulighed for at reagere mere proaktivt. Det gamle system sættes i bero i perioden.

Version 2 af systemet indfanger de fællesborgere, der i ugen forinden trækningen, er udeblevet fra jobsamtale i jobcenteret, hvor det ikke forinden er lykket jobcenteret at udrede grunden til udeblivelsen, fx via kontakt til Socialforvaltningen. Lykkes det ikke, adviserer jobcenteret K-kassen og partshøringsprocessen iværksættes.

Det har ved prøvekursler vist sig at dreje sig om ca. 30 fællesborgere om ugen, fordelt på de involverede enheder i Socialforvaltningen. Listen med de ca. 30 adviser videresendes til de enheder i Socialforvaltningen, hvor de udeblevne borgere hører hjemme.

Listen giver Socialforvaltningen mulighed for at kontakte Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen med væsentlige oplysninger om udeblivelsen noget tidligere i forløbet og dermed muligvis forhindre mere vidtrækkende konsekvenser af udeblivelsen. Naturligvis kun hvis Socialforvaltningen er i besiddelse af relevante oplysninger.

Efter prøveperioden vil systemet blive evalueret. Viser det sig at fungere, indstilles det til BIF-SOF styregruppen, at systemet afløser det nuværende. Foreløbig kan der dog konstateres en stærkt forøget aktivitet i Socialforvaltningen angående håndtering af adviser og deraf følgende kontakt til fællesborgere/Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen. Det nye system har ligeledes afstedkommet forøget aktivitet i K-kassen, der håndterer sanktioner i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen.

#### **4.9.2 KABs projekt**

KAB har modtaget satspuljemidler fra Socialministeriet til et projekt om forebyggelse af udsættelser. Formålet er, at færre mennesker via en fremskudt indsats skal opleve at blive sat ud af deres bolig og derved også undgå hjemløshed og øgede sociale og økonomiske problemer.

I første omgang fokuserer projektet på gengangere, som der i forbindelse med rykkerskrivelser vil blive taget personlig kontakt til. Gengangere er lejere, som tidligere indenfor samme år har modtaget

en skrivelse om ophævelse af lejemål. Sådanne lejere vil blive tilbudt et 360 graders eftersyn i hjemmet.

I anden periode af projektet er det forventningen, at antallet af gengangere vil blive nedbragt, og der vil herefter blive taget kontakt til beboere allerede første gang, de er i restance med huslejen.

Man vil desuden udarbejde generel information til alle beboere i KAB og indsamle viden om, hvilke metoder, der fungerer bedst i forhold til at motivere udsættelsestruede lejere og sikre dem en positiv ændring af deres livssituation.

KAB har netop afsluttet pilotfasen. En nyttig erfaring er, at ud af de første 20 borgere, som projektets medarbejdere rettede henvendelse til allerede i forbindelse med første rykker, havde kun 1 selv været opsøgende i forhold til råd og vejledning fra kommunen. Ca. halvdelen af de lejere, som KAB har kontaktet, har sagt ja tak til tilbuddet om råd og vejledning, og de ansatte i projektet vurderer, at de for alle har kunnet yde bistand i forhold til at få ansøgt om relevante ydelser.

### **4.9.3 Boligkontoret Danmark**

Boligkontoret Danmark har modtaget satspuljemidler fra Socialministeriet til et projekt om forebyggelse af udsættelser, som løber i en forsøgsperiode på 4 år.

Projektet er et tilbud om økonomisk rådgivning, hjælp til at få den støtte man har ret til hos kommunen, og mulighed for sammen med boligorganisationen at finde frem til en fornuftig løsning på et opstået problem - før det er for sent. Det er samtidig en del af projektet at give folk hjælp til at få overblik over deres økonomi og nogle redskaber til at styre den.

Konkret kontaktes alle lejere så vidt muligt telefonisk, når boligorganisationen fremsender ophævelse af lejemålet, og får et tilbud om rådgivning vedrørende bolig og økonomiske forhold. Herudover har Boligkontoret Danmark konstateret at 40 % af de udsatte lejere alene har boet i boligen i under 1 år ved ophævelsen, og at 80 % af udsættelserne sker inden for to år. Man vil derfor tilbyde alle nye lejere økonomisk rådgivning.

Projektet har været i gang i relativt kort tid. Der er dog en fornemmelse for, at unge mister boligen meget hurtigt.

Af de deltagende boligselskaber har kun De Vanføres Boligselskab boliger i Københavns Kommune.

#### **4.9.4 SFIs to undersøgelser om udsættelser**

Arbejdsgruppen har kendskab til 2 undersøgelser, som i øjeblikket er under udarbejdelse i SFI – det Nationale Forskningscenter for Velfærd er ved at gennemføre. Dels er SFI i gang med at opdatere undersøgelsen fra 2008, dels er man i gang med en særlig undersøgelse af konsekvensen af udsættelser af børnefamilier. Begge undersøgelser vil først blive afsluttet i 2012, dvs. efter fristen for aflevering af denne undersøgelse.

Arbejdsgruppen vil anbefale, at disse undersøgelser følges. SFI har bredere adgang til data, end arbejdsgruppen og har derudover mulighed for at lave konkrete interviews med de berørte borgere.

#### **4.9.5 Lovforslag**

Arbejdsgruppen er opmærksom på, at det under de nuværende finanslovsforhandlinger bl.a. er foreslået at afskaffe loftet på børnefamilieydelse, at afskaffe kontanthjælpsloft, timeregler, starthjælp og introduktionsydelse.

Disse forhold har uden tvivl en indflydelse på lejernes mulighed for at betale husleje, fordi de har betydning for denne gruppe lejeres rådighedsbeløb.

#### **4.9.6 Private udlejeres mulighed for at sortliste uønskede lejere**

Det er blevet offentliggjort, at datatilsynet har givet private udlejere tilladelse til at sortliste uønskede lejere. Lejerne registreret som uønskede, enten når de bliver sat ud af deres lejemål på grund af huslejerestance eller når de har en uafgjort tvist om istandsættelse med deres udlejere.

Herefter har sortlistede lejere alene mulighed for at finde en lejebolig i alment byggeri. En tilsvarende regel for alment byggeri ville betyde, at lejere, som udsættes på grund af restance ikke ville kunne få anden bolig, da det ikke er sandsynligt, at det er et reelt alternativ at købe en bolig for disse borgere.

Forskelle mellem alment og privat byggeri for så vidt angår både indflytning og fraflytning bør følges nøje. Såvel private udlejeres mulighed for frit at vælge kandidater til indflytning som sådanne registre kan have væsentlig betydning for, hvor mange lejere, der udsættes fra privat byggeri.