

Ændringsforslag

til

Forslag til landstingsforordning nr. x af xx 2008 om ændring af landstingsforordning om leje af boliger

Fremsat af Landsstyret til 3. behandling.

Til § 1

1. § 74, stk. 6, affattes således:

"Retten til indgåelse af afdragsordning gælder ikke for lejere:

- 1) Der inden for de sidste 3 år har misligholdt et tidligere lejemål ved manglende betaling af de løbende boligudgifter eller afdragsordning.
- 2) Der allerede har en aktiv afdragsordning.
- 3) Der er berettiget til hjælp fra det offentlige, herunder efter Landstingsforordning nr. 15 af 20. november 2006 om offentlig hjælp.
- 4) Der som en følge af uansvarlig økonomisk opførsel eller på anden måde selvforskyldt har oparbejdet en restance."

Bemærkninger til ændringsforslaget

Almindelige bemærkninger

Fremsættelse af ændringsforslaget til forordningsforslaget er begrundet i de bemærkninger og henstillinger, som Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg har afgivet i sin Betænkning vedrørende forslag til landstingsforordning om ændring af landstingsforordning om leje af boliger.

Forslaget, som det blev fremsat til 1. behandling, indeholder bestemmelser om at en forholdsvis bred kreds af lejerne kunne opnå en afdragsordning.

[citat start] "Udvalget anser det indledningsvis som sandsynligt at en manglende affattelse af bestemmelser, der kodificerer og afgrænser begrebet "forringelse af økonomiske forhold" kan medføre at en anselig gruppe lejere kan komme i betragtning til en afdragsordning hos en offentlig udlejer ved at henvise til

*uforudsete og pludseligt opståede "forringede økonomiske forhold".
forordningsforslaget indeholder i § 1 Stk. 6. to formelle begrænsninger i forhold til
at kunne opnå en afdragsordning:*

*Retten til indgåelse af afdragsordning gælder ikke for lejere, der inden for de sidste
3 år har misligholdt et tidligere lejemål ved manglende betaling af de løbende
boligudgifter eller afdragsordning. Retten til indgåelse af afdragsordning gælder
tillige ikke for lejere, der allerede har en aktiv afdragsordning.*

*Der er således i lovtæksten ikke anført en skilleline i mellem de lejere, der uforskyldt
på grund af en social begivenhed er kommet i knibe og de lejere som en følge af
uansvarlig økonomisk opførsel har oparbejdet en restance. Udvalget må fortolke
bestemmelsen således at begge grupper i udgangspunktet er berettiget til at
oppebære en afdragsordning, såfremt bestemmelserne i § 1 Stk. 6 er opfyldt.
Udvalget må anse denne bestemmelses ordlyd for ganske vidstrakt i forhold til den
nuværende praksis, der var gældende fra februar 2002." [citat slut]*

Udvalget fremhæver tillige blandt andet Landstingsforordning nr. 15 af 20.
november 2006 om offentlig hjælp § 7 og § 8, hvori det defineres hvad en social
begivenhed er. Tillige udstikker loven også rammer for de omstændigheder
hvorunder borgerne er berettiget til at modtage hjælp, såfremt ansøgeren opfylder
nærmere bestemte betingelser. Landstingsforordningen rummer ligeledes en
mulighed for at yde hjælp til rimelige huslejudgifter.

Udvalget bemærker endvidere, at der i kommunalt regi i dag eksisterer et socialt
beredskab via Landstingsforordningen, der er målrettet til at tage sig af de
medborgere, som oplever en social begivenhed, der medfører, at de ikke kan betale
deres normale udgifter. Udvalget anfører: [citat start] *"Det er således i dag
kommunerne, der afholder udgifter samt eventuelle tab når borgerne ikke kan
opfylde deres betalingsforpligtigelser. Såfremt lovforslaget vedtages kan det i
praksis medføre, at det i stedet bliver hjemmestyrets boligforvaltningsselskab INI
A/S, som skal bære de med afdragsordningen forbundne administrative udgifter og
den økonomiske risiko såfremt en boligafdeling ophører med at løbe rundt
økonomisk."* [citat slut]

Et enigt udvalg finder på baggrund af Udvalgets gennemgang af forslaget det
nødvendigt at ordlyden i forordningsforslaget tilpasses, således at kredsen af lejere,
der kan komme i betragtning en afdragsordning afgrænses yderligere.

Landsstyret kan fuldt ud tilslutte sig udvalgets bemærkninger og fremsætter i den
forbindelse nærværende forslag til ændring af landstingsforordning om leje af
boliger.

Ændringsforslaget har været til lovteknisk gennemgang.

Administrative konsekvenser af forordningsforslaget.

Ændringsforslaget vil ikke medføre øgede administrative byrder i forhold til forordningsforslaget.

Økonomiske konsekvenser af forordningsforslaget.

Idet ændringsforslaget reducerer antallet af lejere, der kan indgå afdragsordninger, vil ændringsforslaget formentlig begrænse det økonomiske tab, som opstår som følge af manglende overholdelse af indgåede afdragsordninger.

Bemærkninger til forordningsforslagets enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Bestemmelsens anvendelsesområde er væsentligt indskrænket i forhold til det oprindelige forordningsforslag. De enkelte betingelser er både indskrænkende og kumulative. Det er således tilstrækkeligt, at lejerne kun opfylder en af betingelserne for at modtage afslag.

Til 1

Lejere, der indenfor de sidste 3 år har misligholdt et andet lejemål med ophævelse til følge eller ikke overholdt en tidligere afdragsordning, uanset den hidrører fra det nuværende lejemål eller tidligere lejemål, kan ikke tilbydes en ny afdragsordning. Det samme gør sig gældende, hvis lejere har misligholdt det nuværende lejemål.

Til 2

Lejere, der allerede har en løbende afdragsordning, de afvikler, kan ikke tilbydes en ny afdragsordning før den nuværende er afviklet. Dette gælder, uanset lejeren i øvrigt opfylder betingelserne om en afdragsordning. Begrænsningen er indsat for, at lejeren ikke kommer i en accelererende gældsspiral.

Til 3

Lejere skal, forinden de anmoder om en afdragsordning, forgæves have ansøgt kommunen om hjælp. Dette kan f.eks. være hjælp efter Landstingsforordning nr. 15 af 20. november 2006 om offentlig hjælp eller en anden særlovgivning.

Af bemærkningerne til § 6 i Landstingsforordning nr. 15 af 20. november 2006 om offentlig hjælp, fremgår bl.a. *"Det er en betingelse for at modtage offentlig hjælp ved akut trang, at vedkommende blandt andet har været ude for en social begivenhed. Det er således ikke længere tilstrækkeligt, at vedkommende ikke har været i stand til at administrere en skiftende indtægt.*

Ved bedømmelsen af om ansøgeren har været udsat for en social begivenhed, er det afgørende, at der er tale om en ændring af ansøgerens levevilkår, og at ændringen er årsag til, at ansøgeren ikke længere kan forsørge sig selv og eventuel familie.

Der er i bestemmelsen indsat eksempler på typiske ændringer, det vil sige sygdom, barsel, ledighed og samlivsophør. Da offentlig hjælp ved akut trang er underste sikkerhedsnet, vil en opregning imidlertid ikke være udtømmende. Det vil sige, at der stadig vil være en række tilfælde, hvor der må foretages en individuel bedømmelse af sagens faktiske omstændigheder. Eksempelvis vil der efter omstændigheder kunne ydes offentlig hjælp til familien til en anstaltsanbragt. Der kan endvidere udbetales offentlig hjælp ved arbejdsskade, da en arbejdsskade vil medføre sygdom, som er omfattet af § 6.

Kommunalbestyrelsen skal foretage en samlet individuel bedømmelse af ansøgerens forhold for at se, om ændringen i ansøgerens personlige forhold kan begrunde hjælp. Det er afgørende, at den sociale begivenhed påvirker ansøgerens forsørgelsesforhold, således at ansøgeren herefter er afskåret fra at skaffe det nødvendige til sit eget og familiens underhold.

Det er ligeledes en betingelse, at ansøgeren ikke har haft mulighed for at betale sine og familiens nødvendige og faste udgifter til forsørgelse ved andre midler. Hjælpen er subsidær i forhold til andre private og offentlige forsørgelsesmuligheder.

Med nødvendige og faste udgifter menes udgifter til et sted at bo, mad, varme, el, tøj og andre helt basale behov. Både uforudsete ændringer og ændringer, der kan forudses, kan berettige til offentlig hjælp."

Det er således en betingelse, før der kan indgås en afdragsordning, at lejeren har modtaget afslag om hjælp fra det offentlige. Som led i sagsbehandlingen omkring en afdragsordning, kan udlejer stille som en betingelse, at lejeren dokumenterer afslag om hjælp fra det offentlige i form af et skriftligt afslag fra kommunen.

Til 4)

De lejere, der har en stabil indkomst, men prioriterer deres midler til andre formål end betaling af deres faste udgifter, kan ikke opnå en afdragsordning. Ved vurderingen af om lejeren har udøvet uansvarlig økonomisk opførsel eller selvforskyldt er kommet i restance, skal bonus pater lejer lægges til grund, dvs. om alle andre gode lejere ville have handlet på samme måde eller ej.

Under bemærkningerne til pkt. 3 opremses en række indikationer på sociale begivenheder. Der nævnes bl.a. hvor ansøgeren har været ude for en social begivenhed i form af sygdom, barsel, ledighed, samlivsophør eller lignende.

Det væsentligste er imidlertid spørgsmålet om, hvorvidt lejeren har mulighed for at skaffe det nødvendige til sin egen og familiens forsørgelse og til faste udgifter.

Der kan således indtræde en social begivenhed, uden at lejeren af denne grund bliver ude af stand til at betale sine faste udgifter, herunder husleje. F.eks. kan lejeren ophøre med et samliv uden at dette sætter lejeres økonomi over styr. Der er således tale om tilfælde, hvor lejeren er kommet i økonomisk knibe, uden dette skyldes en samtidig indtrådt social begivenhed.

Hvis lejeren har udøvet uansvarlig økonomisk opførsel eller på anden måde selvforskyldt har oparbejdet en restance, vil lejeren ikke kunne indgå en afdragsordning.