

F. t. l. vedr. leje af almene boliger m.v.

er overskredet, sender lejeren et skriftligt påkrav, hvorefter det fremgår, at lejeaftalen kan ophæves, hvis ikke restancen betales senest 3 dage efter, at påkravet er kommet frem til lejeren. For afgivelse af påkrav kan udlejeren beregne sig et gebyr.

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

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

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

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

2.3. Fremrykket vurderingspligt for kommuner ved udsættelsessager

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

i husstanden, eller kommunen er i besiddelse af oplysninger om borgeren, som sandsynliggør, at borgeren har behov for hjælp.

Den gældende forpligtelse indebærer, at kommunalbestyrelsen skal foretage en vurdering af borgerens behov for hjælp i forhold til alle de muligheder, der findes for at give hjælp efter den sociale lovgivning, herunder rådgivning og vejledning.

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

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

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

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