

# Roadmap om samarbejdet mellem private udlejere og kommuner

Udarbejdet af Hjem til All alliancen i februar 2024 på baggrund af praksis i Odense Kommune

## Principper og forudsætninger for samarbejde

- Tillid og tryghed er afgørende i alle dele af processen – især som forudsætning for samarbejde og når tingene ikke arter sig som forventet.
- Accept af at man har forskellige roller i samarbejdet, respekt for hinanden situation.
- Vigtigt at finde løsninger sammen og tage hinandens respektive processer alvorligt.
- Procedurer og arbejdsgange skal være transparente og gennemskuelige.
- Der skal sikres en procedure for løbende dialog mellem kommune og udlejer, evt. suppleret af en styre- eller følgegruppe, så der løbende kan ske forventningsafstemning og iværksættes forebyggende tiltag så tidligt i processen som muligt.

## Forberedelse af samarbejdet

- Der udarbejdes en samarbejdsaftale på baggrund af gensidig forventningsafstemning. Aftalen skal bl.a. indeholde:
  - Afklaring og definition af målgruppen og dennes betalingsevne - det skal være klart hvem man samarbejder om.
  - Udpegning af hvilke ejendomme og boliger aftalen omfatter - de konkrete ejendomme og boligtyper skrives ind i samarbejdsaftalen.
  - Afklaring og definition af indbyrdes roller og ansvar, herunder juridisk og økonomisk ansvar som skrives ind i aftalen. Typisk vil kommunen forpligte sig til at dække tomgangsleje og udgifter ved fraflytning, der overstiger depositum og forudbetalt leje. Udlejer kan tilbyde afdragsordninger ifm. huslejerestance, mv.
  - Der skal aftales én indgang til kommunen, så det er entydigt og enkelt for udlejer at få kommunen i tale. Konkret skal der gives kontaktoplysninger på en medarbejder, som kan reagere hurtigst muligt.

## Boligindstilling og indflytning

- Indenfor den aftalte målgruppe, vurderer socialforvaltningen i kommunen den aktuelle borger ud fra karakteristika, støttebehov og betalingsevne.
- Socialforvaltningen i kommunen undersøger, om borger vil være berettiget til indskudslån og lån til depositum/forudbetalt leje fra ydelsesafdelingen i kommunen.
- Det afdækkes om borger er i målgruppen for, at kommunen administrerer huslejeindbetalingen eller ej. Der er kun basis for at indgå en administrationsaftale, hvis borger tidligere har haft svært ved at betale huslejen og af den grund har været igennem flere udsættelser. Det er også muligt at indgå en frivillig administrationsaftale med borger.
- Der skal etableres et 'fast track spor' i kommunen, så der ikke er lange sagsbehandlingstider fra borger bliver boligindstillet i socialforvaltningen til der bevilges lån, flyttehjælp, etableringshjælp, mv. fra ydelsesafdelingen.
- Kommunen understøtter borgeren i at flytte ind i boligen, herunder deltager under indflytningssyn, tilbyder støtte til indkøb af møbler og hjælp til komme på plads i boligen, mv.

## Huslejen bliver ikke betalt

- I tilfælde af manglende huslejobetaling, kontakter udlejer med det samme kontaktpersonen i kommunen (den éne indgang).
- Kommunen (bostøttemedarbejder eller lokalt udsatte-team) går i dialog med lejer.
- Herfra kan der være flere scenarier:
  - Lejer betaler selv huslejen efter at have modtaget rykker fra udlejer eller have været i dialog med kommunen.
  - Udlejer tilbyder lejer en afdragsordning (OBS: bør indgå som en del af samarbejdsaftalen).
  - Kommunen har mulighed for at yde midlertidig hjælp til huslejobetaling - en enkelttydelse med tilbagebetalingspligt. Kommunen kan i visse tilfælde stille krav om, at der indgås en administrationsaftale med borger.
  - Der har været andre problemer med lejer (fx husordenssager, naboklager mv.), der medfører at, det må indledes en egentlig udsættelsessag.

## Naboklager

- Ofte vil udlejer (drift og administration) have en fornemmelse af, at tingene ikke kører helt som det skal. Så snart udlejer får denne fornemmelse kontaktes den ene indgang i kommunen, så bostøttemedarbejder/lokalt udsatte team kan gå i dialog med borger og forebygge eskalering. (Hvis borger ikke længere er tilknyttet en fast bostøttemedarbejder, er det kommunens udsatte-team, som følger op. Gælder i øvrigt alle lejere, uanset om det er kommunalt anvist eller ej).
- Hvis lejer modtager en klage fra en nabo eller hvis udlejer modtager en klage over lejer, kontaktes den ene indgang i kommunen med det samme.
- Herfra kan der være flere scenarier afhængigt af sagens omfang og karakter:
  - Udlejer sender en advarsel til lejer
  - Udlejer kontakter Huslejenævnet. Vurderer nævnet, at der er hold i klagen, kan nævnet gøre lejemålet betinget, hvilket betyder at lejemålet vil kunne ophæves eller opsiges indenfor et år, hvis lejer overtræder reglerne.
  - Afhængigt af hvad sagen omhandler, kan der iværksættes en udsættelsessag og lejemålet kan ophæves. Eventuelt involveres Fogedretten.

## Fraflytning

- Der kan både være tale om en frivillige fraflytning og en sag, der involverer Fogedretten.
- Ifm. fraflytning deltager kommunen (bostøttemedarbejder eller lokalt udsatte-team) i flyttesynet.
- Ifm. indgåelsen af samarbejdsaftalen vil kommunen typisk have forpligtet sig på at dække den andel af fraflytningsomkostningerne, der ikke kan finansieres af depositum og forudbetalte leje.
- Hvis der er tale om en udsættelsessag er kommunen forpligtet til at finde en ny bolig til den udflyttede lejer.