



Boligstøttelovens § 11, stk.1

Praksisundersøgelse 2010

Det Sociale Nævn

Indhold

1.	Baggrund og formål	1
2.	Konklusion og anbefalinger til kommunerne.....	2
2.1.	Konklusion og anbefalinger i forhold til den materielle vurdering sammenholdt med den tidligere praksisundersøgelse	2
2.2.	Konklusion og anbefalinger i forhold til den formelle vurdering	3
3.	Opsamling på kommunernes anvendelse af bestemmelsen.....	5
4.	Materiel vurdering af sagerne	6
4.1.	Retsgrundlaget.....	6
4.2.	Nævnets samlede vurdering af de undersøgte sager	6
4.3.	Dokumentation i sagerne	8
5.	Formel vurdering af sagerne	12
5.1.	Partshøring.....	12
5.2.	Begrundelse	13
5.3.	Klagevejledning.....	15
5.4.	Øvrige bemærkninger til formaliteten.....	16
6.	Kommunernes anvendelse af bestemmelsen	17
6.1.	Kommunernes overvejelser vedr. anvendelsen af bestemmelsen	17
6.2.	Kommunernes brug af retningslinjer	18
6.3.	Samarbejde mellem kommunerne og Huslejenævnene.....	19
7.	Høring af kommunerne og Ankestyrelsen	21
	Bilag 1: Hjemmel og metode for undersøgelsen	23
	Bilag 2: Regelgrundlag mv.	25
	Bilag 3: Principafgørelser fra Ankestyrelsen.....	30
	Bilag 4: Måleskema	34
	Bilag 5: Spørgeskema	38
	Bilag 6: Tilsynsudtalelse	40
	Bilag 7: Skrivelse fra Socialministeriet	43

1. Baggrund og formål

Beregningen af boligstøtte sker som udgangspunkt på baggrund af den leje, som er aftalt mellem lejer og udlejer. Kommunalbestyrelsen kan dog efter boligstøttelovens § 11, stk. 1, nedsætte lejen ved opgørelsen af boligudgiften, hvis den aftalte leje i væsentlig grad overstiger den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse eller hvis den aftalte leje må anses for delvist betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed.

I 2006 gennemførte Statsamtene Århus og Ringkjøbing i fællesskab en praksisundersøgelse vedrørende kommunale afgørelser truffet med hjemmel i boligstøttelovens § 11, stk. 1. Praksisundersøgelsen blev offentliggjort den 8. marts 2007.

Konklusionen i den tidligere undersøgelse var, at en lang række kommuner administrerede bestemmelsen i strid med regler og praksis.

Det Sociale Nævn ved Statsforvaltningen Midtjylland har i 2010 valgt at gennemføre en praksisundersøgelse som opfølgning på den tidligere undersøgelse.

Nævnet har bedt de af Ankestyrelsen udpegede kommuner om at indsende 14 sager hver. Det drejer sig om sager fra Favrskov, Horsens, Odder, Samsø, Skanderborg, Syddjurs og Århus kommuner. Kun 2 af disse kommuner har kunnet indsende sager, henholdsvis 14 og 3 sager. Nævnet har derfor med tilsagn fra Ankestyrelsen anmodet yderligere 5 kommuner om at indsende sager til undersøgelsen. Det drejer sig om Herning, Randers, Ringkjøbing-Skjern, Silkeborg og Viborg kommuner. Kun en af disse kommuner var i stand til at indsende sager og fremsendte 14 sager. 1 sag er udgået, fordi der aldrig var truffet en afgørelse om nedsættelse af huslejen. Undersøgelsen er således gennemført på baggrund af 30 sager.

Nævnet stillede det som et krav, at kommunerne indsendte de nyeste sager. Sagerne måtte ikke være ældre end den 1. april 2007, hvor den tidligere praksisundersøgelse var blevet offentliggjort.

Det har således vist sig, at der de sidste 3 år samlet set kun er truffet få afgørelser i de medvirkende 12 kommuner. Nævnet har da også siden offentliggørelsen af den tidligere undersøgelse alene behandlet én klagesag, hvor kommunen havde truffet afgørelse efter § 11, stk. 1. I 2006 var det muligt at indsamle 64 sager fra 7 kommuner.

For at få et nærmere indblik i, hvorfor kommunerne ikke har kunnet indsende flere sager, har nævnet modtaget redegørelser fra de medvirkende kommuner og gennemført samtaler med kommunerne omkring anvendelsen af bestemmelsen. Samtalerne blev gennemført på baggrund af et spørgeskema, som kommunerne havde fået tilsendt inden samtalerne.

Formålet med den aktuelle undersøgelse har været at belyse, hvordan kommunernes praksis har udviklet sig siden praksisundersøgelsen fra 2006, herunder om kommunerne har fulgt anbefalingerne i den tidligere undersøgelse. Formålet har desuden været at beskrive mulige årsager til, at bestemmelsen i boligstøttelovens § 11, stk. 1, kun anvendes i få tilfælde.

Undersøgelsen er udarbejdet af Elisabeth Bak og Sonja Pedersen.

2. Konklusion og anbefalinger til kommunerne

2.1. Konklusion og anbefalinger i forhold til den materielle vurdering sammenholdt med den tidligere praksisundersøgelse

Oplysningsgrundlag

I den tidligere praksisundersøgelse var konklusionen, at alle de undersøgte sager ville være blevet ændret eller hjemvist, hvis de havde været klagesager. Årsagen hertil var, at der manglede væsentlige eller afgørende oplysninger i næsten alle sager. Nævnet fandt, at der primært manglede fyldestgørende oplysninger om lejeniveauet for tilsvarende lejemål.

Nævnets konklusion i denne praksisundersøgelse er, at 73 %, svarende til 22 af de 30 sager, ville være blevet ændret eller hjemvist, hvis de havde været klagesager.

Det er nævnets opfattelse, at kommunerne har forsøgt at forbedre sagsbehandlingen i overensstemmelse med de anbefalinger, som nævnet gav i den tidligere undersøgelse. Kommunerne skal dog fortsat blive bedre til at oplyse sagerne, da der stadig mangler væsentlige oplysninger i en stor del af sagerne.

Nævnet skal dog bemærke, at det ikke er ensbetydende med, at der i 22 af sagerne ikke kunne ske nedsættelse af huslejen ved beregningen af boligstøtte. I 21 af sagerne har det ikke været muligt for nævnet at vurdere, hvorvidt nedsættelsen var lovlig, fordi sagerne ikke var tilstrækkeligt oplyste. Havde der således foreligget et tilstrækkeligt oplysningsgrundlag, er det ikke udelukket, at der kunne ske nedsættelse af den faktiske husleje ved beregningen af boligstøtten. Kun i en enkelt sag vurderer nævnet, at der ikke kunne ske nedsættelse af huslejen.

Nævnet anbefalede i den tidligere undersøgelse, at kommunerne sikrede sig, at oplysningsgrundlaget var fyldestgørende for det konkrete lejemål og for de anvendte sammenligningslejemål. Nævnet anbefalede i tilknytning hertil, at kommunerne ikke henviste til lejemål, der i forvejen havde fået nedsat huslejen af kommunen, uden at baggrunden herfor var beskrevet.

Når nævnet i den aktuelle undersøgelse stadig finder, at kommunerne ikke i alle sager har haft et fyldestgørende oplysningsgrundlag, skyldes det flere forhold. I 14 sager fra den samme kommune skyldtes det, at der ikke var tilstrækkelige oplysninger om sammenligningslejemålene. I 7 sager fra en anden kommune var der derimod tilstrækkelige oplysninger om sammenligningslejemålene. Problemet i disse sager var, at den faktiske husleje i ansøgningslejemålet var sammenlignet med de nedsatte huslejer i sammenligningslejemålene. Nævnet fandt, at sagerne ikke kunne anses for tilstrækkeligt oplyste, da grundlaget for nedsættelserne i sammenligningslejemålene ikke fremgik af sagerne.

Nævnet må således konkludere, at kommunerne på dette punkt ikke i tilstrækkelig grad har fulgt anbefalingen i den tidligere undersøgelse.

Konkret og individuel vurdering

Nævnet bemærkede også i den tidligere undersøgelse, at kommunerne skulle være opmærksomme på, at der skulle foretages en konkret og individuel vurdering samt at brug af ufravigelige skuffecirkulærer om godkendte kvadratmeterpriser var i strid med gældende ret.

Nævnet har i den aktuelle undersøgelse ikke i en eneste sag konstateret, at kommunerne har nedsat en husleje under henvisning til en intern fastsat kvadratmeterpris. I 29 af sagerne fremgik det således, at kommunerne havde foretaget en sammenligning med andre lejemål. Kun i en enkelt sag fremgik det ikke, hvorfor lejen var nedsat. Dette må anses som udtryk for, at kommunerne har fulgt princippet om at foretage en konkret og individuel vurdering.

Samarbejde med Huslejenævn

Nævnet bemærkede også i den tidligere undersøgelse, at det ville være ønskeligt, om kommunerne i højere grad brugte Huslejenævnets ekspertise til i tvivlstilfælde at fastslå det sædvanlige lejeniveau. Dette dog med det forbehold, at lejen for visse typer af boliger kan være lovligt aftalt, og Huslejenævnet derfor ikke vil kunne nedsætte lejen.

En enkelt af de kommuner, som har indsendt sager til den aktuelle undersøgelse, havde indhentet vejledende udtalelser fra Huslejenævnet. Nævnet vurderer, at afgørelsen i disse sager var i overensstemmelse med regler og praksis, da Huslejenævnets vurdering af lejen må anses for at være en autoritativ vurdering af huslejeniveauet.

Nævnet finder, at brug af vejledende udtalelser fra Huslejenævnet om det sædvanlige lejeniveau kan være med til at sikre, at afgørelsen er i overensstemmelse med regler og praksis. Det er dog vigtigt, at kommunerne gør sig klart, om der alene indhentes en generel vejledende udtalelse fra Huslejenævnet om det sædvanlige lejeniveau eller om der ønskes en konkret vurdering af lejens størrelse i ansøgningslejemålet, således at sagen bør indbringes for Huslejenævnet efter boligstøttelovens § 11, stk. 2.

Anbefalinger

Nævnets anbefalinger:

- Oplysningsgrundlaget skal være fyldestgørende for det konkrete lejemål og de anvendte sammenligningslejemål.
- Hvis kommunerne som sammenligningsgrundlag vil henvise til huslejer i andre lejemål, hvor de anvendte huslejer i forvejen er nedsat, skal baggrunden herfor være oplyst.
- Kommunerne kan overveje at benytte sig af Huslejenævnets ekspertise, dog med opmærksomhed på, om der indhentes en generel vejledende udtalelse om det sædvanlige lejeniveau eller om der ønskes en konkret vurdering af lejen i ansøgningslejemålet, således at sagen bør indbringes for Huslejenævnet.

2.2. Konklusion og anbefalinger i forhold til den formelle vurdering

Skriftlighed

I den tidligere praksisundersøgelse var konklusionen, at der var meddelt skriftlige afgørelser i 84 % af sagerne. I 14% af sagerne var der ikke dokumentation for, at borgeren var gjort bekendt med afgørelsen. Nævnet anbefalede på baggrund heraf, at kommunerne meddelte afgørelserne skriftligt af hensyn til borgernes retssikkerhed og for at sikre dokumentationen for trufne afgørelser.

Denne undersøgelse har vist, at kommunerne har fulgt anbefalingen, da borgerne i alle de undersøgte sager havde fået en skriftlig afgørelse.

Partshøring

Den aktuelle undersøgelse har vist, at kommunerne kun har efterlevet partshøringspligten i 38 % af de sager, hvor nævnet fandt, at der var pligt til partshøring. Nævnet har kun anset partshøringspligten for overholdt, hvis borgeren er blevet partshørt i de oplysninger, som faktisk har været bestemmende for afgørelsen.

Kommunerne må dog anses for at være blevet mere opmærksomme på partshøringspligten i forhold til den tidligere undersøgelse, hvor nævnet konstaterede, at kommunerne kun havde overholdt partshøringspligten i 3 % af sagerne.

Begrundelse

Den aktuelle undersøgelse har vist, at kommunerne også er blevet bedre til at begrunde afgørelserne. I kun en enkelt sag vurderer nævnet, at afgørelsen ikke var i overensstemmelse med forvaltningslovens § 24. Nævnet finder dog, at begrundelserne i resten af sagerne kun i nogen grad er i overensstemmelse med forvaltningslovens § 24. Årsagen hertil er dels, at henvisningen til den anvendte retsregel var for upræcis dels, at angivelsen af de hovedhensyn, som havde været bestemmende for afgørelsen, ikke var tilstrækkeligt konkrete til, at borgeren kunne vurdere, om der var tale om sammenlignelige lejemål. Dette var primært tilfældet, når afgørelsen byggede på en standardskrivelse fra KMD. Nævnet skal derfor bemærke, at kommunerne har ansvaret for, at en skriftlig afgørelse er ledsaget af en fyldestgørende begrundelse, uanset samarbejdet med KMD.

Klagevejledning

Den aktuelle undersøgelse viste endeligt, at kommunerne generelt giver korrekt klagevejledning i forbindelse med afgørelsen om nedsættelse af huslejen. I 7 af de 30 sager fandt nævnet dog, at klagevejledningen gav det indtryk, at en eventuel klage skulle indgives skriftligt. Dette er ikke i overensstemmelse med retssikkerhedslovens § 67, stk. 1. Der er således ingen formkrav til en klage.

Nævnet skal i øvrigt anbefale, at det af klagevejledningen fremgår, at klagefristen udløber ved kontortidens ophør på klagefristens sidste dag. Dette fremgik ikke af nogle af klagevejledningerne.

Anbefalinger

Nævnets anbefalinger:

- Pligten til at foretage partshøring skal overholdes, og der skal partshøres i de oplysninger, som faktisk har været bestemmende for afgørelsen.
- Eventuelle generelle retningslinjer bør omtale partshøringspligten.
- Forvaltningslovens krav om begrundelse skal efterleves, også når afgørelsen meddeles i en KMD standard.
- Klagevejledningen må ikke give borgeren det indtryk, at en eventuel klage skal indgives skriftligt.
- Det bør af klagevejledningen fremgå, at klagefristen udløber ved kontortidens ophør på klagefristens sidste dag.

3. Opsamling på kommunernes anvendelse af bestemmelsen

Kommunerne beskriver gennem redegørelserne og samtalerne, at der er for høje krav til oplysningsgrundlaget, og at ressourceforbruget ikke står mål med den besparelse, kommunerne kan opnå ved at nedsætte huslejen ved beregningen af boligstøtte.

Det opleves af kommunerne som meget ressourcekrævende, hvis de skal oprette en database med sammenligningslejemål, da denne både skal være fyldestgørende og opdateret. For nogle kommuner er det endvidere svært at finde sammenligningsgrundlag, f.eks. kommuner præget af landområder og mindre byer.

En af de kommuner, som har indsendt sager, har benyttet sig af muligheden for at indhente vejledende udtalelser fra Huslejenævnet. Kommunen har herved ikke brugt ressourcer på at finde sammenligningslejemål, men har benyttet sig af den særlige ekspertise, som Huslejenævnet repræsenterer.

Flere kommuner har fastsat vejledende satser, som anvendes til udtagelse af sager til nærmere undersøgelse. Nævnet finder, at det ikke er i strid med lovgivningen eller praksis, at kommunen har vejledende satser for, hvornår der iværksættes en nærmere undersøgelse af huslejen.

På grund af bl.a. kravene til oplysningsgrundlaget har flere kommuner dog enten truffet beslutning om ikke at anvende bestemmelsen eller anvender i praksis ikke bestemmelsen.

Nævnet og Ankestyrelsen har ikke truffet afgørelse om, hvorvidt kommunerne kan undlade at nedsætte huslejen, selvom betingelserne for nedsættelse efter boligstøttelovens § 11, stk. 1, skønnes opfyldt.

Tilsynet, Statsforvaltningen Midtjylland har dog den 18. november 2010 offentliggjort en udtalelse om anvendelsen af boligstøttelovens § 11, stk. 1. Tilsynet konkluderer i udtalelsen, at kommunerne ikke alene har ret men også pligt til at nedsætte den faktiske husleje, såfremt det skønnes, at betingelserne i lovens § 11, stk. 1, er til stede. Tilsynet mener, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtens regler, hvis en kommune generelt ikke anvender boligstøttelovens § 11, stk. 1.

I Socialministerens skrivelse af 8. marts 2007, som blev udsendt i forbindelse med den tidligere praksisundersøgelse, er ministeren også fremkommet med nogle udtalelser omkring anvendelsen af bestemmelsen.

Kommunernes opmærksomhed henledes derfor på disse udtalelser i forbindelse med anvendelsen af boligstøttelovens § 11, stk. 1.

4. Materiel vurdering af sagerne

Nævnet har med denne praksisundersøgelse undersøgt kommunernes praksis i sager, hvor kommunerne ved boligstøtteberegninger har nedsat den husleje, som fremgår af lejekontrakten. Det kan kommunerne gøre med baggrund i boligstøttelovens § 11, stk. 1, og resultatet heraf kan være, at kommunerne har meddelt afslag på boligstøtte eller bevilget boligstøtte med et nedsat beløb.

Nævnet har ved den materielle vurdering særligt set på, om afgørelsen er i overensstemmelse med regler og praksis, og om der i sagerne er den tilstrækkelige dokumentation for nedsættelsen.

Nævnet har derimod ikke vurderet, om selve beregningen af boligstøtten har været korrekt.

Kommunerne er blevet bedt om at indsende samtlige akter, som er indgået ved kommunens behandling af sagen. Resultatet af undersøgelsen bygger således på de akter, som kommunerne har indsendt. Hvis alle relevante akter ikke er indsendt, kan det derfor have haft indflydelse på nævnets vurdering.

4.1. Retsgrundlaget

Ved beregningen af boligstøtte skal der ske en opgørelse af boligudgiften. Ved denne opgørelse lægges som udgangspunkt den leje til grund, som er aftalt mellem lejer og udlejer. Dette fremgår af boligstøttelovens § 10, stk. 1.

Kommunalbestyrelsen kan dog efter boligstøttelovens § 11, stk. 1, nedsætte lejen ved opgørelsen af boligudgiften, hvis den aftalte leje i væsentlig grad overstiger den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse eller hvis den aftalte leje må anses for delvist betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed.

Anvendelsen af reglen er nærmere beskrevet i vejledningen om individuel boligstøtte pkt. 60-62. Der henvises til bilag 2. Ankestyrelsen har kun truffet få afgørelser vedr. boligstøttelovens § 11, stk. 1. Der henvises til bilag 3.

4.2. Nævnets samlede vurdering af de undersøgte sager

Vurderingen af de indsendte sagers rigtighed er foretaget i forhold til, om afgørelsen er i overensstemmelse med regler og praksis, eller om afgørelsen ville blive ændret eller sagen hjemvist, hvis nævnet havde behandlet sagen. Nævnet har vurderet, at afgørelsen ville blive ændret eller sagen hjemvist, hvis afgørelsen materielt set ikke er i overensstemmelse med lovgivningen og praksis, eller hvis afgørelsen er truffet på et utilstrækkeligt oplysningsgrundlag.

	Antal	I procent
Afgørelsen er samlet set rigtig	8	27 %
Afgørelsen ville være blevet ændret eller sagen hjemvist, hvis det havde været en klagesag	22	73 %

Det er nævnets vurdering, at afgørelsen kun i 8 ud af de 30 sager var i overensstemmelse med regler og praksis.

Nævnet skal bemærke, at det ikke er ensbetydende med, at der i 22 af sagerne ikke kunne ske nedsættelse af huslejen ved beregningen af boligstøtte. I 21 af sagerne har det ikke været muligt for nævnet at vurdere, hvorvidt nedsættelsen var lovlig, fordi sagerne ikke var tilstrækkeligt oplyste. Havde der således foreligget et tilstrækkeligt oplysningsgrundlag, er det ikke udelukket, at der kunne ske nedsættelse af den faktiske husleje ved beregningen af boligstøtten.

Kun i en enkelt sag vurderer nævnet, at der ikke kunne ske nedsættelse af huslejen. Årsagen hertil var, at den faktiske husleje ikke i væsentlig grad oversteg lejen for tilsvarende lejemål. Forskellen mellem den faktiske leje og den leje, som kommunen vurderede var udtryk for den sædvanlige leje, oversteg ikke 10 %, og der forelå ikke særlige omstændigheder, som i øvrigt kunne begrunde en nedsættelse af den faktiske leje.

Eksempler på sager som var i overensstemmelse med regler og praksis på grund af tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag

Sag nr. 2

Borgeren havde ansøgt om boligstøtte til et lejemål på 45 m² bestående af 2 værelser. Den faktiske leje udgjorde 49.800 kr. pr. år, hvilket svarede til en kvadratmeterpris på 1.106 kr. Kommunen indhentede en række oplysninger om lejemålet, herunder oplysninger om moderniseringsgrad og udstyr. Kommunen forelagde herefter oplysningerne for Huslejenævnet til udtalelse. Huslejenævnet vurderede, at lejen burde fastsættes til 650 kr. pr. m². Denne vurdering var foretaget ud fra kendskabet til det normale lejeniveau i kommunen, hvor der var foretaget sammenligning med andre lejemål vedrørende art, størrelse, kvalitet og vedligeholdelsesstand. Kommunen traf herefter afgørelse om at nedsætte den faktiske leje ved beregningen af boligstøtte til 29.250 kr. pr. år, svarende til 650 kr. pr. m².

Da Huslejenævnets vurdering af lejen må anses for at være en autoritativ vurdering af huslejeniveauet, lagde nævnet denne vurdering til grund. Nævnet vurderer derfor, at afgørelsen var i overensstemmelse med regler og praksis. Nævnet finder dog, at der manglede enkelte mindre væsentlige oplysninger om det sammenligningsgrundlag, som Huslejenævnet havde foretaget sin vurdering på baggrund af. Nævnet vil dog påpege, at nævnet har vurderet sagen ud fra de oplysninger som faktisk forelå i sagen, herunder udtalelsen fra Huslejenævnet om lejen i det konkrete lejemål.

Nævnet finder dog anledning til at præcisere, at kommunerne bør gøre sig klart, om der alene indhentes en generel vejledende udtalelse fra Huslejenævnet om det sædvanlige lejeniveau eller om der ønskes en konkret vurdering af lejens størrelse i ansøgningslejemålet, således at sagen bør indbringes for Huslejenævnet efter boligstøttelovens § 11, stk. 2.

Sag nr. 29

En borger havde ansøgt om boligstøtte til et lejemål på 29 m² bestående af 1 værelse. Den faktiske husleje var oplyst til 43.200 kr. pr. år, hvilket svarede til en kvadratmeterpris på 1.728 kr. Borgeren besvarede en række spørgsmål om lejemålet, herunder om moderniseringsgrad og udstyr. Kommunen vurderede, at den faktiske leje ved boligstøtteberegningen skulle nedsættes til 32.625 kr. pr. år, hvilket svarede til en kvadratmeterpris på 1.125 kr. Som begrundelse herfor henviste kommunen til to sammenligningsgrundlag, som der forelå detaljerede oplysninger om, herunder oplysninger om størrelse, indretning, opførelsesår, beliggenhed, moderniseringsgrad i forhold til lejemålets enkelte elementer og lejeniveau.

Nævnet vurderer, at kommunen havde anvendt 2 lejemål, som var tilstrækkelige sammenlignelige med ansøgningslejemålet, idet lejemålene størrelsesmæssigt var ens, var opført inden for samme periode, havde næsten samme indretning og var beliggende i samme boligområde. Den faktiske leje i de anvendte sammenligningslejemål udgjorde henholdsvis 1.029 kr. pr. m² og 939 kr. m². Nævnet er herefter enig med kommunen i, at den faktiske leje i ansøgningslejemålet oversteg lejen for sædvanlige lejemål af samme størrelse. Da kommunen havde nedsat den faktiske leje i ansøgningslejemålet til et beløb i samme niveau som den faktiske husleje i sammenligningslejemålene, finder nævnet, at afgørelsen var i overensstemmelse med regler og praksis.

Sag nr. 18

Borgeren havde ansøgt om boligstøtte til et lejemål på 80 m² bestående af 3 beboelsesrum. Den faktiske husleje udgjorde 90.000 kr. pr. år, hvilket svarede til en kvadratmeterpris på 1.125 kr. Borgeren besvarede en række spørgsmål om lejemålet, herunder om moderniseringsgrad og udstyr. Kommunen vurderede, at den faktiske husleje ved beregningen skulle nedsættes til 78.400 kr. pr. år, hvilket svarede til en kvadratmeterpris på 980 kr. Som begrundelse herfor henviste kommunen til 3 sammenligningsgrundlag, som der forelå detaljerede oplysninger om. Den faktiske leje i sammenligningslejemålene udgjorde henholdsvis 963 kr. pr. m², 952 kr. pr. m² og 1.012 kr. pr. m². Den faktiske leje i de to sidstnævnte lejemål var dog også vurderet til at skulle nedsættes til henholdsvis 900 kr. pr. m² og 950 kr. pr. m².

Nævnet vurderer, at de tre anvendte lejemål var tilstrækkelige sammenlignelige med ansøgningslejemålet, og at de derfor kunne danne grundlag for fastsættelsen af lejeniveauet for sædvanlige lejemål af tilsvarende størrelse. Nævnet er derfor enig med kommunen i, at den faktiske leje i ansøgningslejemålet i væsentlig grad oversteg den normale leje. Da kommunen havde nedsat den faktiske leje til et beløb i samme niveau som den faktiske leje i sammenligningslejemålene, anser nævnet afgørelsen for at være i overensstemmelse med regler og praksis. At kommunen således havde anvendt to lejemål, hvor den faktiske leje også blev vurderet til at skulle nedsættes, havde ingen betydning for afgørelsen. Vurderingen af den faktiske leje i ansøgningslejemålet blev foretaget ud fra en sammenligning med den faktiske leje i sammenligningslejemålene.

4.3. Dokumentation i sagerne

For at kunne bedømme, om der skal ske nedsættelse af den faktiske leje ved beregningen af boligstøtte, skal der foreligge nærmere oplysninger om det lejemål, der søges om boligstøtte til. Der skal også foreligge oplysninger om det lokale lejeniveau, der er sædvanligt i kommunen for lejligheder af tilsvarende størrelse, kvalitet og udstyr i ejendomme, der er opført i samme tidsrum.

Det fremgår af retssikkerhedslovens § 10, at myndighederne har ansvaret for, at sager, der behandles efter loven, er tilstrækkeligt oplyste (officialprincippet). Af sagerne bør det derfor fremgå, hvilke oplysninger der har ligget til grund for den enkelte afgørelse.

Hvis sagen ikke er tilstrækkeligt oplyst vil det medføre, at afgørelsen anses for ugyldig enten i form af en ændring eller en hjemvisning.

Skema 2

Dokumentation i sagerne

	Antal	I procent
Ingen oplysninger mangler	6	20 %
Enkelte mindre væsentlige oplysninger mangler	3	10 %
Afgørende oplysninger mangler	21	70 %

Efter nævnets vurdering ville 21 ud af de 30 sager være blevet hjemvist, hvis sagerne havde været indbragt for nævnet, fordi der manglede afgørende oplysninger i sagerne.

I de 3 sager, hvor nævnet vurderer, at der manglede enkelte mindre væsentlige oplysninger, finder nævnet samlet set, at afgørelserne var rigtige. Der var tale om sager, hvor kommunen havde indhentet en udtalelse fra Huslejenævnet, og hvor nævnet finder, at denne autoritative vurdering af huslejeniveauet kunne lægges til grund for vurderingen af sagen. Nævnet finder, at det forhold, at der manglede oplysninger om det sammenligningsgrundlag, som Huslejenævnet havde foretaget sin vurdering på baggrund af, ikke kunne føre til afgørelsens ugyldighed.

I 1 af de 21 sager, hvor der manglede afgørende oplysninger, var der slet ingen oplysninger om, hvordan kommunen var kommet frem til afgørelsen om nedsættelse af den faktiske husleje.

Eksempel på sag hvor der ikke forelå oplysninger om det normale lejeniveau

Sag nr. 15

Borgeren havde ansøgt om boligstøtte til et lejemål på 54 m², og den faktiske husleje var oplyst til 48.000 kr. pr år. Kommunen meddelte i en standardbevilling fra KMD, at der var fratrukket 10.800 kr. om året i huslejen, og at det f.eks. kunne være fradrag efter § 11 i boligstøtteleven, fordi lejen var væsentligt højere end den normale leje for tilsvarende boliger eller fradrag for luksuriøst udstyr. Det kunne også være fradrag for garage eller carport.

Nævnet ville have hjemvist sagen, fordi der manglede grundlæggende oplysninger om den sædvanlige leje for lejemål af tilsvarende størrelse. Uden oplysninger herom kunne det ikke vurderes, om den faktiske leje i ansøgningslejemålet i væsentlig grad oversteg det normale lejeniveau.

13 af de 21 sager ville være blevet hjemvist, fordi der ikke forelå tilstrækkelige oplysninger om de sammenligningslejemål, som var anvendt til at fastsætte det normale lejeniveau.

Eksempler på sager hvor der ikke forelå tilstrækkelige oplysninger om sammenligningslejemålene

Sag nr. 4

Borgeren havde ansøgt om boligstøtte til et lejemål på 54 m² bestående af 2 værelser. Den faktiske husleje udgjorde 32.160 kr. pr. år, hvilket svarede til en kvadratmeterpris på 595 kr. Borgeren besvarede en række spørgsmål om lejemålets moderniseringsgrad og udstyr. Kommunen traf afgørelse om, at den faktiske husleje ved beregningen af boligstøtte blev nedsat til 24.300 kr. årligt, hvilket svarede til en kvadratmeterpris på 450 kr. Ved afgørelsen var der foretaget sammenligning med tre lejemål. Om sammenligningsgrundlagene var anførte følgende:

Lejemål A: Adresse, ikke moderniseret, 59 m², leje pr. m² 409 kr.

Lejemål B: Adresse, ikke moderniseret, 88 m², leje pr. m² 301 kr.

Lejemål C: Adresse, ikke moderniseret, 59 m², leje pr. m² 500 kr.

Nævnet finder, at der ikke forelå tilstrækkelige oplysninger om de anvendte sammenligningsgrundlag. Det kunne ikke på det oplyste grundlag vurderes, om de var sammenlignelige med ansøgningslejemålet. For sammenligningslejemålene manglede der oplysninger om antallet af værelser, opførelsesår, udstyr og specificering af moderniseringsgraden i forhold til bad, køkken mv. Nævnet ville derfor ved en klagesagsbehandling have hjemvist sagen til fornyet behandling med henblik på, at kommunen fremlagde yderligere oplysninger om sammenligningslejemålene.

Sag nr. 14

Borgeren havde ansøgt om boligstøtte til et lejemål på 90 m² bestående af 4 beboelsesrum. Den faktiske husleje udgjorde 70.800 kr. pr. år. Af den vedlagte lejekontrakt fremgik, at der var tale om et hus med adgang til have og carport. Kommunen traf afgørelse om at nedsætte den faktiske husleje ved beregningen af boligstøtte til 49.500 kr. årligt. Ved afgørelsen var der foretaget sammenligning med tre lejemål. Om sammenligningsgrundlagene var anførte følgende:

Lejemål A: Adresse, opført i 1989, 109 m², leje pr. m² 572 kr.

Lejemål B: Adresse, delvist moderniseret, 76 m², leje pr. m² 505 kr.

Lejemål C: Adresse, delvist moderniseret, 51 m², leje pr. m² 500 kr.

Nævnet finder, at der ikke forelå tilstrækkelige oplysninger om de anvendte sammenligningsgrundlag. Det kunne ikke på det oplyste grundlag vurderes, om de var sammenlignelige med ansøgningslejemålet. For sammenligningslejemålene manglede der oplysninger om antallet af værelser, opførelsesår, udstyr og specificering af moderniseringsgraden i forhold til bad, køkken mv. Derudover tydede en del af oplysningerne i sagen på, at lejemålene ikke var sammenlignelige. Ansøgningslejemålet var et hus bestående af 4 beboelsesrum. Det fremgik af adresseoplysningerne, at i hvert fald 2 ud af de 3 sammenligningslejemål var beliggende i etageejendomme, og at ansøgningslejemålene og sammenligningslejemålene ikke var beliggende i samme boligområde, idet der var en afstand på omkring 13 km imellem dem. Endvidere var der forskel på størrelserne af lejemålene svingende mellem 51 m² og 109 m².

7 af sagerne ville nævnet have hjemvist, hvis det havde været klagesager, fordi kommunen havde sammenlignet med huslejer, som i forvejen var blevet nedsat af kommunen. Der forelå ikke oplysninger om på hvilket grundlag, kommunen havde vurderet, at huslejen skulle nedsættes i sammenligningslejemålene.

Eksempler på sager hvor der ikke forelå oplysninger om tidligere anvendte sammenligningsgrundlag

Sag nr. 25

Borgeren havde ansøgt om boligstøtte til et lejemål på 35 m² med 2 værelser. Den faktiske årlige husleje var 50.400 kr., hvilket svarede til en kvadratmeterpris på 1.440 kr. Det fremgik af oplysninger, som kommunen indhentede, at lejemålet var opført i 1888 og det var totalrenoveret i 2008. Kommunen traf afgørelse om at nedsætte lejen til 43.750 kr., hvilket svarede til en kvadratmeterpris på 1.250 kr. Ved afgørelsen var der foretaget en sammenligning med 2 andre lejemål i området. Det ene sammenligningslejemål var opført i 1919 og det var også totalrenoveret. Lejemålet var 39 m² og med 1 værelse. Den faktiske husleje var i dette lejemål 1.452 kr. pr. m². Det fremgik, at kommunen tidligere havde vurderet, at lejen i dette lejemål skulle nedsættes til 1.200 kr. pr. m². Det andet sammenligningslejemål var opført 1874 og totalrenoveret 2007. Det var 36 m² og bestod af 2 værelser. Den faktiske husleje i dette lejemål var 1.513 kr. pr. m². Det fremgik, at kommunen også tidligere havde vurderet, at lejen i dette lejemål skulle nedsættes til 1.250 kr. pr. m².

Nævnet vurderer, at sammenligningslejemålene var umiddelbart sammenlignelige. Nævnet finder alligevel, at sagen var utilstrækkelig oplyst. Årsagen hertil var, at de faktiske huslejer i sammenligningslejemålene var på samme niveau som i ansøgningslejemålet. Nedsættelsen var således sket med henvisning til de nedsatte huslejer for de 2 andre lejemål. Da der ikke forelå oplysninger om, på hvilket grundlag kommunen tidligere havde vurderet, at lejen i de 2 sammenligningslejemål skulle nedsættes, kunne nævnet ikke vurdere, om de nedsatte huslejer var udtryk for det normale lejeniveau.

Sag nr. 27

Borgeren havde ansøgt om boligstøtte til et lejemål på 31 m² bestående af 1 værelse. Den faktiske husleje var 58.500 kr., hvilket svarede til en kvadratmeterpris på 1.887 kr. Det fremgik af oplysningerne, som kommunen havde indhentet, at lejemålet var opført i 1969. Kommunen traf afgørelse om at nedsætte lejen til 32.550 kr., hvilket svarede til 1.050 kr. pr. m². Afgørelsen blev truffet på baggrund af en besigtigelse af lejemålet og en sammenligning med 2 andre lejemål i området. Det ene sammenligningslejemål var opført i 1959, var på 28 m² og bestod af 1 værelse. Den faktiske husleje i dette lejemål var 1.286 kr. pr. m². Kommunen havde tidligere efter besigtigelse vurderet, at huslejen skulle nedsættes til 1.000 kr. pr. m². Det andet sammenligningslejemål var opført 1969, var på 30 m² og bestod også af 1 værelse. Den faktiske husleje var 1.438 kr. pr. m², men kommunen havde også for dette lejemål tidligere vurderet, at lejen skulle nedsættes til 1.000 kr. pr. m².

Nævnet vurderer, at sammenligningslejemålene var umiddelbart sammenlignelige og at lejen i ansøgningslejemålet lå væsentligt over de faktiske huslejer i sammenligningslejemålene. Nævnet finder alligevel, at sagen var utilstrækkelig oplyst. Årsagen hertil var, at nedsættelsen til de 1.050 kr. pr. m² var sket med henvisning til de nedsatte huslejer for sammenligningslejemålene. Da der ikke forelå oplysninger om, på hvilket grundlag kommunen tidligere havde vurderet, at lejen i sammenligningslejemålene skulle nedsættes, kunne nævnet ikke vurdere, om de nedsatte huslejer var udtryk for det normale lejeniveau.

5. Formel vurdering af sagerne

I undersøgelsen har nævnet set på de generelle sagsbehandlingsregler som fremgår af forvaltningsloven, dvs. reglerne om partshøring, begrundelse og klagevejledning. Nævnet har også haft enkelte kommentarer til andre dele af kommunernes sagsbehandling, jf. afsnit 4.4. Retsgrundlaget fremgår af bilag 2.

5.1. Partshøring

Det følger af forvaltningslovens § 19, stk. 1, at hvis en part i en sag ikke kan antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte faktiske oplysninger, som er væsentlige og til ugunst for parten, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse.

Nævnet har ved gennemgangen af sagerne vurderet, at der var pligt til at foretage partshøring i 29 af de 30 undersøgte sager, idet der i sagerne forelå væsentlige, faktiske oplysninger, som var til ugunst for ansøger, og som pågældende ikke kunne antages at være bekendt med.

I en enkelt sag kunne nævnet ikke vurdere, hvorvidt der forelå oplysninger, som ansøger burde være partshørt i, idet det ikke fremgik af sagen, på hvilket grundlag kommunen havde vurderet, at den faktiske husleje i væsentlig grad oversteg den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse.

I kun 11 af de 29 sager har kommunerne efterlevet partshøringspligten.

Eksempler på manglende partshøring

Sag nr. 1

Kommunen nedsatte ved beregningen af boligstøtte den faktiske årlige husleje fra 74.664 kr. til 51.120 kr. Baggrunden for nedsættelsen var en vejledende vurdering foretaget af kommunens Huslejenævn på baggrund af nævnets kendskab til det normale lejeniveau ud fra en sammenligning med andre lejemål i forhold til art, størrelse, kvalitet og vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder, at kommunen burde have partshørt borgeren i Huslejenævnets udtalelse.

Sag nr. 4

Kommunen nedsatte ved beregningen af boligstøtte den faktiske årlige husleje fra 32.160 kr. til 24.300 kr. Det fremgik af afgørelsen, at baggrunden for nedsættelsen var en sammenligning med 3 konkrete lejemål. Det fremgik af sagen, at kommunen havde partshørt ansøger i oplysninger om 3 lejemål. De lejemål, som kommunen havde partshørt i, var imidlertid ikke de samme lejemål, som kommunen anvendte som begrundelse for afgørelsen om nedsættelse.

Nævnet vurderer, at kommunen burde have partshørt borgeren i oplysningerne vedr. de 3 sammenligningslejemål, som kommunen rent faktisk traf afgørelsen på baggrund af.

Sag nr. 28

Kommunen nedsatte ved beregningen af boligstøtte den faktiske årlige husleje fra 81.037 kr. til 57.600 kr. Baggrunden for nedsættelsen var dels oplysninger om lejemålet, som var kommet frem ved besigtigelse dels oplysninger om 3 andre lejemål, som kommunen havde sammenlignet med.

Kommunen burde have partshørt borgeren i oplysningerne vedr. de 3 sammenligningslejemål samt de oplysninger, som kommunen havde noteret sig ved besigtigelsen af lejemålet.

5.2. Begrundelse

Efter forvaltningslovens § 22 skal skriftlige afgørelser, der ikke giver borgeren fuldt ud medhold, ledsages af en begrundelse. Forvaltningslovens § 24, stk. 1 og stk. 2, fastlægger, hvad en begrundelse skal indeholde.

I samtlige de undersøgte 30 sager var afgørelsen meddelt borgeren skriftligt. I nogle af sagerne byggede den skriftlige afgørelse på en standardskrivelse fra KMD og i andre sager havde kommunen fremsendt afgørelsen som et særskilt brev, som senere blev efterfulgt af en standardskrivelse fra KMD.

I alle sager blev der bevilget boligstøtte med et nedsat beløb som følge af nedsættelsen af huslejen. Der var således tale om afgørelser, hvor borgerne ikke fik fuldt ud medhold, hvorfor afgørelsen skulle ledsages af en begrundelse.

I 29 ud af de 30 sager vurderer nævnet, at begrundelsen i nogen grad var i overensstemmelse med forvaltningslovens § 24, stk. 1 og stk. 2. Nævnets vurdering har taget udgangspunkt i, om nævnet ville have hjemvist sagen alene pga. en utilstrækkelig begrundelse. Kun i en enkelt afgørelse vurderer nævnet, at afgørelsen ikke var i overensstemmelse med forvaltningslovens § 24, stk. 1 og stk. 2.

At begrundelserne kun i nogen grad opfyldte forvaltningslovens § 24, stk. 1 og stk. 2, skyldtes flere forhold, som gennemgås nedenfor.

Henvisning til retsregler

Af forvaltningslovens § 24, stk. 1, 1. led fremgår det, at en begrundelse for en afgørelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. Der skal være en præcis henvisning til den eller de bestemmelser (paragraf, stykke og eventuelt nummer eller litra), der er anvendt.

Nævnet finder, at i 17 ud af 30 sager havde kommunerne henvist tilstrækkeligt præcist til retsreglen.

Eksempel på tilstrækkelig præcis henvisning til retsreglen

Sag nr. 1

I afgørelsen blev der henvist til, at afgørelsen var truffet efter lov om individuel boligstøtte § 11, stk. 1. Retsreglen var vedlagt afgørelsen med angivelse af lovens nummer og dato.

I 12 ud af 30 sager vurderer nævnet, at henvisningen til den anvendte retsregel var for upræcis, idet der alene var henvist til § 11 i boligstøtteleven. Der burde have været henvist til, at afgørelsen var truffet efter lovens § 11, stk. 1, 1. led, som er den præcise hjemmel for afgørelsen.

Eksempler på upræcise henvisninger til retsreglen

Sag nr. 15

Det fremgik af afgørelsen, som byggede på en standardskrivelse fra KMD, at kommunen havde fratrukket 10.800 kr. om året i huslejen. Det blev herefter anført, at det f.eks. kunne være fradrag efter § 11 i boligstøtteleven, fordi lejen var væsentlig højere end den normale leje for tilsvarende boliger eller fradrag for luksuriøst udstyr. Det kunne også være fradrag for garage eller carport. Under afsnittet om lovgrundlag fremgik det, at afgørelsen var truffet efter kapitel 4, 6 og 8 i lov om individuel boligstøtte jf. lovbekendtgørelse nr. 981 af 1. oktober 2008. Retsreglerne var ikke vedlagt eller på anden vis gengivet i afgørelsen.

Sag nr. 21

Det fremgik af afgørelsen, at kommunen efter § 11 i lov om individuel boligstøtte kunne nedsætte lejen ved boligstøtteberegningen, når huslejen måtte anses for væsentligt at overstige lejen, der betales for andre lejligheder af samme størrelse og kvalitet. Retsreglen var ikke vedlagt eller på anden vis gengivet i afgørelsen.

I en enkelt af de 30 sager (sag nr. 27) var der slet ikke henvist til den retsregel, som afgørelsen om nedsættelsen af huslejen var truffet efter. Borgeren kunne alene af afgørelsen se, at der blev anvendt en anden husleje end den faktiske, men hvordan og hvorfor dette var tilfældet, fremgik ikke af afgørelsen.

Angivelse af hovedhensyn mv.

I det omfang afgørelsen efter retsreglerne beror på et administrativt skøn, skal begrundelsen tillige angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen. Dette følger af forvaltningslovens § 24, stk. 1, 2. led. Begrundelsen skal endvidere om fornødent indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 2.

Eksempler på utilstrækkelig angivelse af hovedhensyn mv.

Sag nr. 1

Kommunen traf afgørelse om, at den faktiske leje ved beregningen af boligstøtte skulle nedsættes. Kommunen anførte, at kommunen kunne nedsætte lejen, der blev medtaget ved beregningen af boligstøtte, hvis lejen i væsentlig grad oversteg den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse. Det fremgik endvidere, at vurderingen af nedsættelsen var foretaget ud fra kendskab til det normale lejeniveau i kommunen, hvor der var foretaget en sammenligning med andre lejemål vedr. art, størrelse, kvalitet og vedligeholdelsesstand.

Kommunen havde således angivet de generelle hovedhensyn, som var bestemmende for skønsudøvelsen. Kommunen havde dog ikke konkret angivet, hvilke oplysninger, der dannede grundlag for fastsættelsen af det normale lejeniveau og hvilke konkrete forhold der medførte, at lejen i ansøgningslejemålet oversteg dette niveau. Borgeren havde således ikke mulighed for at vurdere, om der var tale om sammenlignelige lejemål, og om den faktiske leje derfor oversteg normallejen.

Kommunen havde truffet afgørelse om, at den faktiske leje ved beregningen af boligstøtte skulle nedsættes. Kommunen oplyste som begrundelse for afgørelsen, at man havde foretaget en sammenligning med 3 lejemål. Der var angivet oplysninger om beliggenhed, generel moderniseringsgrad, areal og leje pr. m². Kommunen havde anført, at man havde lagt vægt på borgerens oplysninger om ansøgningslejemålet, herunder at det ikke var moderniseret.

Kommunen havde således angivet de hovedhensyn, som havde været bestemmende for skønsudøvelsen og kommunen havde også redegjort for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som var tillagt væsentlig betydning for afgørelsen.

Efter nævnets vurdering var der dog ikke i tilstrækkelig grad angivet de konkrete hovedhensyn, som havde været bestemmende for kommunens nedsættelse af huslejen. Dette skyldtes, at der ikke var tilstrækkelige oplysninger om sammenligningsgrundlagene, således at borgeren havde mulighed for at vurdere, om der var tale om sammenlignelige lejemål, og om den faktiske leje derfor oversteg normalejen. Der manglede om sammenligningslejemålene oplysninger om antallet af værelser, opførelsesår, udstyr og specificering af moderniseringsgraden i forhold til bad, køkken mv.

I 10 af de 30 sager byggede afgørelsen på en standardskrivelse fra KMD. I hovedparten af disse sager fremgik det alene, at der var foretaget et fradrag i huslejen, og at det f.eks. kunne være fradrag efter § 11 i boligstøtteleven, fordi lejen var væsentlig højere end den normale leje for tilsvarende boliger eller fradrag for luksuriøst udstyr. Det kunne også være fradrag for garage eller carport. Denne standardformulering er alene en generel angivelse af, hvornår der er grundlag for fradrag, og angiver således ikke de for sagen helt konkrete hovedhensyn, som har været bestemmende for kommunens skønsmæssige nedsættelse af huslejen.

Nævnet skal hertil bemærke, at den myndighed, der træffer afgørelsen har ansvaret for, at den skriftlige afgørelse er ledsaget af en fyldestgørende begrundelse. En myndighed, som anvender afgørelsesmodeller, eventuelt fra en ekstern leverandør som fx KMD, må derfor påse, at eventuelle fortrykte dele af en begrundelse er fyldestgørende i forhold til den konkrete sag. I modsat fald har myndigheden ansvaret for at korrigere og supplere de fortrykte dele af begrundelsen.

5.3. Klagevejledning

Det fremgår af forvaltningslovens § 25, stk. 1, at skriftlige afgørelser, som kan påklages til anden forvaltningsmyndighed, skal ledsages af en vejledning om klageadgang, når afgørelsen ikke giver parten fuldt ud medhold. Klagevejledningen skal indeholde oplysninger om klageinstans og oplysninger om fremgangsmåde ved indgivelse af klage, herunder om eventuelt tidspunkt.

Det fremgår af retssikkerhedslovens § 67, stk. 1, 1. pkt., at klage til det sociale nævn skal ske inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen. Det fremgår af retssikkerhedslovens § 66, at klagen skal afleveres til den myndighed, som har truffet afgørelsen. Der gælder ingen formkrav til en klage. En borger kan indgive sin klage personligt, telefonisk eller skriftligt ved brev eller e-mail.

I 23 ud af 30 sager vurderer nævnet, at klagevejledningen i høj grad var korrekt, idet vejledningen indeholdt oplysninger om klageinstans, fremgangsmåde og tidsfrist. I 7 sager vurderer nævnet, at klagevejledningen kun i nogen grad var korrekt. Årsagen hertil var, at klagevejledningen gav borgeren det indtryk, at en eventuel klage skulle indgives skriftligt.

Eksempel på misvisende klagevejledning

Sag nr. 1

Klagevejledningen var udformet således: "Du kan klage over denne afgørelse til Det Sociale Nævn i Region Midtjylland, St. Blichersvej 6, 6950 Ringkøbing. Klagen skal sendes til Borgerservice, Boligstøtte i X Kommune inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse. Kommunen skal genvurdere afgørelsen inden den sendes til Det Sociale Nævn."

5.4. Øvrige bemærkninger til formaliteten

Vejledning om Huslejenævn

I 23 ud af de 30 sager fandt nævnet, at kommunerne havde givet borgeren en god vejledning om muligheden for at indbringe lejens størrelse for Huslejenævnet. Kommunerne havde også vejledt borgeren om, at afgørelsen om nedsættelse af huslejen ved beregningen af boligstøtte ikke havde betydning for borgerens forpligtelse overfor udlejeren.

Eksempel på vejledning om Huslejenævn

Sag nr. 1

I afgørelsen var der givet følgende vejledning: "Denne afgørelse ændrer ikke din aftale med din udlejer om huslejens størrelse. Sag om huslejens størrelse kan skriftligt indbringes for Huslejenævnet i X Kommune. Indbringes sagen inden 1 år fra tidspunktet for første lejebetaling, har du krav på tilbagebetaling af for meget betalt leje. Ejeren kan ikke ophæve lejemålet, på grund af indbringelse for nævnet. Huslejenævnets afgørelse kan medføre, at boligstøtteansøgningen genoptages og boligstøtten reguleres med tilbagevirkende kraft."

Notatpligt

Nævnet fandt, at i 4 ud af de 30 sager havde kommunen ikke overholdt notatpligten i offentlighedslovens § 6, stk. 1.

Det fremgår af § 6, stk. 1, i offentlighedsloven, at en myndighed, der mundtligt modtager oplysninger vedrørende en sags faktiske omstændigheder, der er af betydning for sagens afgørelse, skal gøre notat om indholdet af oplysningerne. Det gælder dog ikke, såfremt oplysningerne i øvrigt fremgår af sagens dokumenter.

Selvom offentlighedslovens § 6, stk. 1, kun omfatter oplysninger vedrørende en sags faktiske omstændigheder, skal reglen ses som udslag af en almindelig retsgrundsætning om, at offentlige myndigheder har pligt til at gøre notat om alle væsentlige ekspeditioner i en sag, som ikke fremgår af sagens dokumenter.

I de 4 sager fremgik det af journalen, at der var foretaget mundtlig partshøring af borgeren, inden der blev truffet afgørelse i sagen. Der var dog ikke gjort notat om, hvilke oplysninger der var partshørt i og borgerens eventuelle reaktion på partshøringen.

6. Kommunernes anvendelse af bestemmelsen

Nævnet har modtaget en beskrivelse af kommunernes administration af boligstøttelovens § 11, stk. 1. Nævnet har herefter gennemført samtaler med 10 af kommunerne omkring kommunernes anvendelse af reglen og de problemer, der opleves ved anvendelsen af reglen. Samtalerne er gennemført på baggrund af et spørgeskema, som blev udsendt til kommunerne inden samtalerne. Én kommune har besvaret skemaet skriftligt. Spørgeskemaet er vedlagt som bilag 5.

6.1. Kommunernes overvejelser vedr. anvendelsen af bestemmelsen

Nævnet fik i forbindelse med anmodningen om indsendelse af sager oplyst fra 1 kommune, at der i kommunen var truffet beslutning om ikke at anvende bestemmelsen. Nævnet har på baggrund heraf villet undersøge, om dette var tilfældet i flere kommuner og årsagen til, at nævnet ikke har modtaget flere sager. Nævnet har derfor spurgt kommunerne, om der var truffet beslutning om ikke at anvende bestemmelsen eller om det har været overvejet.

Skema 3

Anvendes bestemmelsen

Antal af kommuner der har overvejet det, men stadig anvender bestemmelsen	3 kommuner
Antal af kommuner der har truffet beslutning om ikke at anvende bestemmelsen	3 kommuner
Antal af kommuner der ikke har overvejet at undlade at anvende bestemmelsen	5 kommuner
Antal af kommuner som ikke har oplyst om overvejelse/beslutning	1 kommune

Overvejelser

Samtalerne med kommunerne viste, at 6 af de 12 kommuner havde haft overvejelser om, hvorvidt de helt generelt skulle undlade at anvende muligheden for at nedsætte huslejen. 3 af disse 6 kommuner har som følge af overvejelserne truffet beslutning om, at de ikke går ind i en vurdering af, om den faktiske husleje kan nedsættes ved beregningen af boligstøtte. Der er således 3 af kommunerne, der trods overvejelserne stadig anvender bestemmelsen, men 2 af disse kommuner har dog oplyst, at de er meget tilbageholdende med at bringe bestemmelsen i anvendelse. I praksis har det medført, at kommunerne ikke har anvendt bestemmelsen.

Årsager

Nævnet har bedt de 6 kommuner om at uddybe, hvorfor kommunerne har overvejet/truffet beslutning om ikke at anvende bestemmelsen.

Kommunerne har oplyst om følgende årsager:

- Praksisundersøgelsen fra 2006 viste, at der var store krav til sagsoplysningen.
- Ressourceforbruget i forhold til sagsoplysningen står ikke mål med den besparelse, som kommunen får samlet set.
- Lejeniveauet er generelt ikke højt i kommunen.
- Boligstøttelovens maksimumgrænser fanger de mest ekstreme tilfælde.

For de fleste af kommunerne er det største praktiske problem kravene til dokumentationsgrundlaget for de lejemål, som bruges til sammenligning. Kravene betyder for kommunerne, at der skal bruges mange ressourcer på at oplyse sagerne, herunder finde sammenligningsgrundlag.

Nogle kommuner har overvejet at lave en database over sammenligningslejemål, mens andre kommuner har fået udarbejdet en sådan. Det opleves af kommunerne som meget ressourcekrævende, da en database skal være fyldestgørende og opdateret. For nogle kommuner er det endvidere svært at finde sammenligningsgrundlag, f.eks. kommuner præget af landområder og mindre byer.

En enkelt kommune har foreslået, at reglen afskaffes. Andre kommuner har foreslået, at reglen udformes mere objektivt f.eks. med graduerede satser, eller at der laves et fælles register omkring lejeniveau.

6.2. Kommunernes brug af retningslinjer

Det er ikke alle af de 9 kommuner, der anvender bestemmelsen, som har udarbejdet egentlige retningslinjer for sagsgangen ved behandling af en sag efter boligstøtteleovens § 11, stk. 1. De retningslinjer, som nogle af kommunerne har fastsat, varierer meget i forhold til detaljeringsgraden. Nævnet har fokuseret på nogle enkelte elementer i de retningslinjer, som kommunerne har fastsat.

4 af de 9 kommuner har fastsat vejledende satser, som anvendes til udtagelse af sager til nærmere undersøgelse af, om der er grundlag for at nedsætte huslejen. 2 af kommunerne har fastsat en generel sats. Det betyder f.eks., at en sag, hvor lejen overstiger 1.000 kr. pr. m² udtages til nærmere undersøgelse. De 2 andre kommuner har flere satser, som er fastsat efter opførelsesår og størrelse. Den ene af disse kommuner udtager endvidere kun sagen, hvis der er en afvigelse mellem den faktiske husleje og satsen på mindst 25 %.

3 af kommunerne har oplyst, at de vejledende satser for udtagelse er fastsat højt med det formål, at den faktiske husleje også efter nærmere undersøgelse viser sig at overstige lejen for tilsvarende lejemål i væsentlig grad.

De 5 øvrige kommuner har ikke valgt nogen særlig udtagelsesmetode. 1 enkelt kommune har oplyst, at kommunen bruger en huslejedatabase mens andre kommuner er særlige opmærksomme på sager, hvor der ses at være en familierelation eller lignende mellem lejer og udlejer. Derudover henviser kommunerne til, at sagerne udtages ud fra et konkret skøn over, om huslejen er ekstraordinær høj.

Nævnet har fået det indtryk, at nogle af kommunerne har misforstået nævnets tidligere anbefaling om, at brug af ufravigelige skuffecirkulærer om godkendte kvadratmeterpriser er i strid med gældende ret. Nævnet finder, at det ikke er i strid med lovgivningen eller praksis, at kommunerne har vejledende satser for, hvornår der iværksættes en nærmere undersøgelse af huslejen. Kommunerne skal dog altid foretage en konkret og individuel vurdering af, om der er grundlag for at nedsætte lejen. Det betyder, at der også skal udtages sager til nærmere undersøgelse, selvom sagen falder uden for den vejledende sats, hvis der er forhold, der tyder på, at den faktiske leje overstiger den normale leje for tilsvarende lejemål. Nævnet kan i øvrigt henvise til bilaget til Socialministeriets skrivelse af 8. marts 2007.

2 af de kommuner, som har indsendt sager til undersøgelsen, har vejledende satser for, hvornår de udtager en sag til nærmere undersøgelse. Kommunerne anvendte således ikke satserne i forbindelse med selve afgørelsen om nedsættelse af huslejen.

Oplysning af sagen

I mange af de retningslinjer, som kommunerne har udarbejdet, fremgår det, at der skal indhentes oplysninger fra lejeren om lejemålet og at der efter behov foretages besigtigelse. Det fremgår endvidere, at der skal indhentes oplysninger om sammenligningslejemål.

Nævnet vurderer, at en sådan retningslinje er i overensstemmelse med regler og praksis, da det medvirker til, at sagerne bliver belyst i tilstrækkeligt omfang.

Partshøring

Det fremgår af en del af de retningslinjer, som kommunerne har udarbejdet, at borgeren skal partshøres i de oplysninger, som denne ikke er bekendt med, og som afgørelsen om nedsættelse træffes på grundlag af.

Nævnet vurderer, at en sådan retningslinje er i overensstemmelse med regler og praksis, da den kan medvirke til, at kommunerne overholder partshøringspligten.

Hvis der er udarbejdet retningslinjer, og det heri ikke er angivet, at der skal foretages partshøring, er der risiko for, at der ikke sker partshøring i den enkelte sag. Nævnet har således i 3 af de 30 sager konstateret, at der ikke var foretaget partshøring. Det fremgik ikke af de fastsatte retningslinjer, at der skulle foretages partshøring.

6.3. Samarbejde mellem kommunerne og Huslejenævnene

Hovedparten af kommunerne har oplyst, at der ikke er et egentligt samarbejde med Huslejenævnet, ligesom kommunerne ikke benytter muligheden i boligstøttelovens § 11, stk. 2, for at indbringe en sag for Huslejenævnet.

1 enkelt kommune har dog oplyst, at de benytter sig af muligheden i boligstøttelovens § 11, stk. 2.

2 kommuner har også oplyst, at de i konkrete sager indhenter vejledende udtalelser fra Huslejenævnet til brug for vurderingen af, om der er grundlag for nedsættelse af huslejen. 3 kommuner har oplyst, at de modtager/indhenter kopi af anonymiserede afgørelser fra Huslejenævnet, som de bruger til vurdering af konkrete sager.

6.4. Nævnets bemærkninger til kommunernes administration af bestemmelsen

Formålet med den aktuelle undersøgelse har været at belyse, hvordan kommunernes praksis har udviklet sig siden praksisundersøgelsen fra 2006, herunder om kommunerne har fulgt anbefalingerne i den tidligere undersøgelse. Dette er sket ved at gennemgå sager, hvor kommunerne har truffet afgørelse om at nedsætte den faktiske husleje efter boligstøttelovens § 11, stk. 1.

Formålet har desuden været at beskrive mulige årsager til, at bestemmelsen i boligstøttelovens § 11, stk. 1 kun anvendes i få tilfælde. Redegørelserne og samtalerne med kommunerne har vist, at en af årsagerne er, at 3 kommuner har truffet en generel beslutning om ikke at anvende boligstøttelovens § 11, stk. 1.

Når kommunerne ikke nedsætter den faktiske husleje ved beregning af boligstøtte, vil der typisk ikke opstå en klagesag. Nævnet har ikke praksis for, hvorvidt kommunerne kan undlade at nedsætte huslejen, selvom betingelserne for nedsættelse i boligstøttelovens § 11, stk. 1, skønnes opfyldt. Ankestyrelsen har heller ikke behandlet problemstillingen.

Tilsynet, Statsforvaltningen Midtjylland har dog den 18. november 2010 offentliggjort en udtalelse om anvendelsen af boligstøttelovens § 11, stk. 1. Tilsynet konkluderer i udtalelsen, at kommunerne ikke alene har ret men også pligt til at nedsætte den faktiske husleje, såfremt det skønnes, at betingelserne i lovens § 11, stk. 1, er til stede. Tilsynet mener, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtens regler, hvis en kommune generelt ikke anvender boligstøttelovens § 11, stk. 1. Udtalelsen er vedlagt i uddrag som bilag 6.

I Socialministerens skrivelse af 8. marts 2007, som blev udsendt i forbindelse med den tidligere praksisundersøgelse, er ministeren også fremkommet med nogle udtalelser omkring anvendelsen af bestemmelsen. Udtalelsen er vedlagt som bilag 7.

Kommunernes opmærksomhed henledes derfor på disse udtalelser i forbindelse med anvendelsen af boligstøttelovens § 11, stk. 1.

7. Høring af kommunerne og Ankestyrelsen

Nævnet har den 25. november 2010 sendt udkast af rapporten til høring i samtlige de 12 kommuner samt Ankestyrelsen.

Ankestyrelsen

Ankestyrelsen har bemærket, at rapporten særligt belyser væsentlige sagsbehandlingsvilkår for de kommunale medarbejdere og giver et informativt billede af kommunernes anvendelse af bestemmelsen. Derudover har Ankestyrelsen haft enkelte redaktionelle rettelser til undersøgelsen.

Kommunerne

Århus Kommune har bemærket, at kommunen på baggrund af praksisundersøgelsen fra 2006 har forsøgt at følge nævnets anbefalinger. Kommunen kan dog på baggrund af den aktuelle undersøgelse konstatere, at der fortsat er udfordringer. Kommunen er på baggrund af gennemgangen af måleskemaerne blevet opmærksom på det u hensigtsmæssige i at sammenligne med allerede nedsatte huslejer. Kommunen vil derfor ændre den interne instruktion på dette punkt.

Nævnet skal hertil bemærke, at nævnet er enig i, at kommunen har formået at forbedre administrationen af bestemmelsen, men at der fortsat er behov for forbedringer. Nævnet tilslutter sig derfor kommunens tilkendegivelse om yderligere ændringer i sagsgangen for at sikre, at dokumentationsgrundlaget er tilstede i den enkelte sag.

Århus Kommune bemærker, at kommunen finder det yderst vanskeligt at leve op til de dokumentationskrav, som beskrives i rapporten.

Nævnet er opmærksomt på, at dokumentationskravene er høje. Det fremgår af § 11, stk. 1, at der skal foretages en sammenligning med den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse. Den tilhørende vejledning beskriver uddybende, at en vurdering altid må foretages ud fra de lokale forhold nemlig det lejeniveau, der er sædvanligt i kommunen for lejligheder af tilsvarende størrelse, kvalitet og udstyr i ejendomme, der er opført i samme tidsrum.

Århus Kommune stiller sig uforstående overfor, at nævnet anbefaler, at kommunerne kan overveje at benytte sig af Huslejenævnets ekspertise ved at indhente generelle vejledende udtalelser om det sædvanlige lejeniveau, når nævnet samtidig anbefaler, at kommunerne skal dokumentere i forhold til de konkrete sammenligningsgrundlag.

Nævnet skal hertil bemærke, at Huslejenævnet må anses for at besidde en særlig ekspertise, hvorfor Huslejenævnets vejledende udtalelser må anses for autoritative. Det Sociale Nævn forudsætter, at Huslejenævnet alene vil udtale sig om lejeniveauet, hvis Huslejenævnet er i besiddelse af de tilstrækkelige og relevante oplysninger, som er nødvendige for, at Huslejenævnet kan udtale sig om det normale lejeniveau.

Århus Kommune opfordrer til, at der arbejdes på en forenkling af bestemmelsen, så den bliver mulig for kommunerne at administrere. Særligt under hensyn til at ressourcerne står mål med den besparelse, kommunerne kan opnå ved at nedsætte den faktiske leje ved beregningen af boligstøtte.

Nævnet kan på baggrund af undersøgelsen tilslutte sig, at bestemmelsen i praksis er svær at administrere for kommunerne. Nævnets formål med undersøgelsen har netop også været at sætte fokus på dette.

Bilag 1: Hjemmel og metode for undersøgelsen

Det Sociale Nævn har pligt til i samarbejde med Ankestyrelsen at koordinere, at afgørelser, som kan indbringes for nævnet, træffes i overensstemmelse med lovgivningen og praksis. Der henvises til retssikkerhedslovens §§ 78-79.

Det Sociale Nævn skal hvert år gennemføre en praksisundersøgelse som en del af denne koordineringsopgave. Ved en praksisundersøgelse indhenter nævnet et antal sager fra kommunerne og foretager en vurdering af disse i forhold til lovgivningen og praksis. Vurderingen består dels af en materiel vurdering, det vil sige en vurdering af, om afgørelsen er korrekt i forhold til lovgivningen og praksis på det konkrete område, dels en formel vurdering af, hvorvidt de mere generelle forvaltningsmæssige og retssikkerhedsmæssige regler er overholdt.

Afgrænsning og indkaldelse af sager til brug for undersøgelsen

Den aktuelle undersøgelse omfatter sager, hvor kommunen med baggrund i bestemmelsen i boligstøttelovens § 11, stk. 1, ved boligstøtteberegningen har nedsat huslejen ifølge lejekontrakten, og som følge heraf har meddelt afslag på boligstøtte eller bevilget boligstøtte med et nedsat beløb.

Da der er tale om opfølgning på en tidligere undersøgelse, måtte sagerne ikke være ældre end den 1. april 2007, hvor den tidligere praksisundersøgelse var blevet offentliggjort.

Sagerne måtte endvidere ikke være påklaget eller videresendt til nævnet med henblik på behandling.

I forbindelse med indkaldelsen af sagerne er kommunerne blevet bedt om at fremsende samtlige sagens akter. Nævnet har ikke efterfølgende anmodet om yderligere akter. Sagerne er derfor alene vurderet på baggrund af det foreliggende materiale.

Gennemførelsen af undersøgelsen

Undersøgelsen sker på grundlag af et fælles koncept for Ankestyrelsens og nævnenes praksisundersøgelser, så de samlede undersøgelser kan danne grundlag for benchmarking af kommunernes praksis og effektmåling af praksisundersøgelser.

Måleskemaet, der på denne baggrund er udarbejdet som et fælles koncept, tilrettes inden for rammerne af den enkelte undersøgelse, således at de relevante spørgsmål indenfor det konkrete emne kan blive belyst.

Måleskemaet i den udformning, det er anvendt i denne undersøgelse, indgår i rapporten som bilag 4.

Der er foretaget prøvemåling af 3 sager sammen med Ankestyrelsen for at sikre en ensartet vurdering af sagerne. De øvrige sager er vurderet af 2 sagsbehandlere i Det Sociale Nævn.

Efter indberetning til Ankestyrelsens analyseafdeling har Ankestyrelsen udarbejdet data-udtræk over måleresultaterne til brug for nævnets undersøgelse.

Nævnet har sendt udkastet til rapporten til høring i alle 12 kommuner. De kommuner, som har indsendt sager, har fået tilsendt de af nævnet udfyldte måleskemaer for den enkelte kommunes sager. Rapporten er også sendt til høring i Ankestyrelsen.

Praksisundersøgelsen skal behandles på et møde af kommunalbestyrelserne i de deltagende kommuner, jf. retssikkerhedslovens § 79 a, stk. 1. Nævnet har ved udsendelsen af den endelige rapport anmodet de deltagende kommuner om at orientere nævnet om kommunalbestyrelsens behandling, herunder om hvilke foranstaltninger undersøgelsens resultater har givet anledning til, jf. retssikkerhedslovens § 79 a, stk. 2.

Nævnet har tilbudt samtlige kommuner i regionen at deltage i et fælles dialogmøde.

Bilag 2: Regelgrundlag mv.

Lovbekendtgørelse nr. 981 af 1. oktober 2008 af lov om individuel boligstøtte

§ 10. Ved opgørelse af boligudgiften for lejere lægges den leje til grund, som efter lejeaftalen skal betales for lejlighedens areal, fælles boligareal, adgangsareal samt tilhørende sædvanlige udenomsrum.

Stk. 2. ...

§ 11. Overstiger lejen i væsentlig grad den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, eller må lejen anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed, kan kommunalbestyrelsen nedsætte lejen med et beløb, der svarer til forskellen.

Stk. 2. For lejligheder omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 49 i den pågældende lov. For friplejeboliger kan kommunalbestyrelsen indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet efter § 58 i lov om friplejeboliger.

Lovbekendtgørelse nr. 1054 af 07. september 2010 af lov om retssikkerhed og administration på det sociale område

§ 10. Myndigheden har ansvaret for, at sager, der behandles efter denne lov, er oplyst i tilstrækkeligt omfang til, at myndigheden kan træffe afgørelse.

§ 66. Inden en klage behandles, skal den myndighed, som har truffet afgørelsen, vurdere, om der er grundlag for at give klageren helt eller delvist medhold. Derfor skal en klage først afleveres til den myndighed, som har truffet afgørelsen. Er en afgørelse truffet efter bemyndigelse, jf. § 9, stk. 9, skal klagen sendes til og vurderes af den kommune, der efter § 9, stk. 7, eller § 9 a, stk. 7, har pligt til at yde hjælp efter lov om social service.

Stk. 2. Kan myndigheden ikke give klageren medhold, sendes klagen med begrundelse for afgørelsen og genvurderingen videre til klageinstansen.

§ 67. Klage til det sociale nævn, beskæftigelsesankenævnet og Ankestyrelsen skal ske inden 4 uger efter, at klageren har fået meddelelse om afgørelsen. Anmodning til Ankestyrelsen om optagelse af en sag til behandling efter § 57 skal ske inden for samme frist.

Stk. 2. Formanden for det sociale nævn eller formanden for beskæftigelsesankenævnet og chefen for Ankestyrelsen kan se bort fra, at fristerne ikke er overholdt, når der er særlig grund hertil. Afgørelser om at se bort fra klagefrister og afgørelser om klagefristernes beregning kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 78. Det sociale nævn og beskæftigelsesankenævnet har pligt til inden for sit område at koordinere, at afgørelser, som indbringes for nævnet, træffes i overensstemmelse med lovgivningen.

Stk. 2. Som et led i denne koordinering følger nævnet praksis i kommunerne, jobcentre og nævnene og vejleder om ankeinstansernes praksis.

§ 79. Ankestyrelsen, beskæftigelsesankenævnet og det sociale nævn skal samarbejde om deres koordinationsopgave efter § 76 og § 78. Som led i denne opgave kan Ankestyrelsen, beskæftigelsesankenævnet og de sociale nævn indhente sager til gennemsyn. Oplysninger om afgørelser kan indhentes i såvel skriftlig som i elektronisk form.

§ 79 a. Kommunalbestyrelsen behandler Ankestyrelsens og nævnenes undersøgelser af kommunens praksis på et møde.

Stk. 2. Ankestyrelsen eller det nævn, der har foretaget en undersøgelse som nævnt i stk. 1, kan beslutte, at kommunalbestyrelsen skal orientere styrelsen eller nævnet om kommunalbestyrelsens behandling, herunder om, hvilke foranstaltninger undersøgelsens resultater har givet anledning til. Styrelsen eller nævnet kan fastsætte en frist for denne orientering.

Lovbekendtgørelse nr. 1365 af 7. december 2007 af forvaltningsloven

§ 19. Kan en part i en sag ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Myndigheden kan fastsætte en frist for afgivelsen af den nævnte udtalelse.

Stk. 2. ...

§ 22. En afgørelse skal, når den meddeles skriftligt, være ledsaget af en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver den pågældende part medhold.

§ 24. En begrundelse for en afgørelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. I det omfang, afgørelsen efter disse regler beror på et administrativt skøn, skal begrundelsen tillige angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen.

Stk. 2. Begrundelsen skal endvidere om fornødent indeholde en kort redegørelse for de oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen.

Stk. 3. ...

§ 25. Afgørelser, som kan påklages til anden forvaltningsmyndighed, skal, når de meddeles skriftligt, være ledsaget af en vejledning om klageadgang med angivelse af klageinstans og oplysning om fremgangsmåden ved indgivelse af klage, herunder om eventuel tidsfrist. Det gælder dog ikke, hvis afgørelsen fuldt ud giver den pågældende part medhold.

Stk. 2. ...

Lov nr. 572 af 19. december 1985 om offentlighed i forvaltningen

§ 6. I sager, hvor der vil blive truffet afgørelse af en forvaltningsmyndighed, skal en myndighed, der mundtligt modtager oplysninger vedrørende en sags faktiske omstændigheder, der er af betydning for sagens afgørelse, eller som på anden måde er bekendt med sådanne oplysninger, gøre notat om indholdet af oplysningerne. Det gælder dog ikke, såfremt oplysningerne i øvrigt fremgår af sagens dokumenter.

Stk. 2. ...

Nedsættelse af boligudgiften

60.

Efter § 11 kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med opgørelse af boligudgiften for lejere nedsætte boligudgiften, når lejen i væsentlig grad overstiger den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, og når lejen må anses som delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed.

Bestemmelsen tager dels sigte på tilfælde, hvor lejen er højere end normalt for tilsvarende lejligheder, dels på tilfælde, hvor lejen vel er rimelig, men hvor lejligheden er af en så høj kvalitet og standard, at det ikke vil være rimeligt at yde fuld boligstøtte hertil.

Hensigten med bestemmelsen er således at give kommunerne mulighed for at foretage en konkret vurdering af lejens rimelighed i tilfælde, hvor der synes at være særligt grundlag herfor, og til på baggrund heraf at nedsætte lejen ved boligstøtteberegningen. Bestemmelsen er derimod ikke tænkt som hverken en pligt eller en adgang for kommunerne til af besparelshensyn eller andre generelle hensyn at foretage en vurdering af lejen i alle lejemål, hvortil boligstøtte søges.

Urimelig husleje

61.

En vurdering af, om lejen kan anses for urimelig, må altid foretages ud fra de lokale forhold nemlig det lejeniveau, der er sædvanligt i kommunen for lejligheder af tilsvarende størrelse, kvalitet og udstyr i ejendomme, der er opført i samme tidsrum, herunder også ejendomme, der er opført med statsstøtte.

Skønnes det lokale materiale utilstrækkeligt til at foretage denne vurdering, vil lejeniveauet for tilsvarende lejligheder i nabokommunerne efter omstændighederne kunne lægges til grund ved bedømmelsen heraf.

Bedømmelsen af normalelejeniveauet for en bolig kan herefter hensigtsmæssigt foretages med afsæt i generelle kriterier, primært på baggrund af indhentede oplysninger om det generelle lejeniveau i et lokalområde. Lejeniveauet i et reguleret område, hvor bestemmelserne i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er gældende, vil typisk være et omkostningsbestemt lejeniveau. Hensyn kan tages til ejendommens ibrugtagelsesår, opvarmningsform, bad- og toiletforhold, suppleret med en undersøgelse i kommunen af, om lejeniveauet tidligere er vurderet i f.eks. huslejenævnet eller boligretten. Anvendelse af ovennævnte generelle kriterier vurderes herefter at kunne suppleres med en egentlig besigtigelse af et lejemål, hvis der er behov herfor i konkrete tilfælde.

Der kan ikke foretages en umiddelbar sammenligning mellem lejligheder af tilsvarende størrelse i henholdsvis privat udlejningsbyggeri og byggeri opført med statsstøtte, herunder ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Ved en sammenligning må der tages højde for, at et lavere huslejeniveau kan skyldes statsstøtte, statslån, driftstilskud, rentesikring, rentebidrag eller lignende.

Tidligere huslejenævnsafgørelser vil endvidere kunne være vejledende for kommunalbestyrelsens vurdering af, om boligudgiften bør nedsættes.

Det er en forudsætning for at anvende bestemmelsen i lovens § 11, at der er en væsentlig forskel mellem den faktiske leje og den leje, som betales for tilsvarende lejligheder. I denne væsentlighedsvurdering vil afvigelser på mindre end 10 procent normalt ikke kunne begrunde en nedsættelse af boligudgiften.

Efter § 11, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen selv indbringe spørgsmål om lejens størrelse for huslejenævnet, når kommunen vurderer, at lejen bør nedsættes ved boligstøtteberegningen. For lejligheder, der er omfattet af kapitel II i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan kommunen således indbringe spørgsmål om lejens størrelse direkte for huslejenævnet efter § 15 i samme lov. For lejligheder, der er omfattet af kapitel IV A i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, dvs. for lejligheder i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre lejligheder (småejendomme), kan kommunalbestyrelsen efter lovens § 29 f ligeledes selv indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet. Fra 1. januar 2001, hvor der efter lejelovgivning er indført huslejenævn i hele landet, kan kommunalbestyrelsen også for lejligheder omfattet af kapitel VIII i lov om leje indbringe spørgsmål om lejens størrelse for huslejenævnet. Spørgsmålet om lejens størrelse skal for sidstnævnte indtil udgangen af 2000 indbringes for boligretten.

Indbringer kommunen en sag for huslejenævnet som ovenfor beskrevet, bliver kommunen part i sagen og skal afholde de omkostninger, der er forbundet hermed. Kommunen kan herunder anke sådanne sager, der er indbragt af kommunen selv, ligesom kommunen vil blive modpart også i ankesager, hvor udlejer anker afgørelsen i en sag, anlagt af kommunen.

Indbringelse af sag efter boligstøttelovens § 11, stk. 2, kræver ikke lejerens samtykke og kan således anvendes i tilfælde, hvor lejer ikke mener at have interesse i, at lejen sættes ned, eller hvor lejer f.eks. på grund af frygt for chikane eller på grund af tilknytning til udlejer ikke selv har villet indbringe spørgsmålet.

En leje, der overstiger det lejedes værdi og lejeniveauet for sædvanlige lejligheder, kan være lovligt aftalt efter § 53, stk. 7 eller 8, i lov om leje eller efter § 15 a, stk. 4-5, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene for boliger indrettet efter udgangen af 1991, ligesom der lovligt kan være aftalt forbedringsforhøjelser ud over forbedringens værdi efter § 62 b i lov om leje, jf. punkt 63. Indbringelse af en sådan sag for huslejenævnet vil således ikke føre til lejenedsættelse, men lejen vil uafhængig heraf fortsat kunne nedsættes efter boligstøttelovens § 11, stk. 1, til lejeniveauet for sædvanlige lejligheder, jf. ovenfor.

Luksuslejligheder

62.

Lovens § 11 rummer, som nævnt i punkt 60, tillige mulighed for at nedsætte boligudgiften i de tilfælde, hvor lejligheden indeholder særligt luksuriøst udstyr, eller beliggenheden kan betegnes som luksuriøs.

Med hensyn til lejlighedens indretning og kvalitet beror det på en konkret vurdering, om lejligheden kan anses for at indeholde særligt luksuriøst udstyr. Som eksempler herpå kan nævnes særligt kostbare hårde hvidevarer, husholdningsmaskiner eller lignende, samt særligt luksuriøse badeværelser. Herudover vil en særlig eksklusiv fremtoning af lejligheden med hensyn til materialevalg og indretning kunne medføre en nedsættelse af boligudgiften.

Vurderingen af, om lejlighedens beliggenhed kan anses for luksuriøs, må ske ud fra lokale forhold. Vejledende herfor kan være, om huslejeniveauet netop er højt i det pågældende kvarter, fordi kvarteret i almindelighed må betegnes som attraktivt, prestigebetonet eller lignende.

Forhåndsudtalelse

63.

Med virkning fra 1. juli 1994 er i lejelovens § 62 b indført en ordning, hvorefter lejeren og udlejeren, efter at lejeaftale er indgået, kan indgå aftale om gennemførelse af bestemte forbedringer i lejligheden med en nærmere fastsat lejeforhøjelse til følge.

Aftalen er bindende for begge parter og vil ikke kunne ændres ved en efterfølgende sag for boligretten eller huslejenævnet.

Lejeren kan forudgående forlange, at udlejeren indhenter en forhåndsgodkendelse fra byfornyelsesnævnet eller huslejenævnet for ejendomme, som er omfattet af boligreguleringsloven. En forhåndsgodkendelse indeholder oplysning om den leje, som udlejeren ville kunne få godkendt efter lejelovgivningens almindelige bestemmelser. Lejeren kan således sammenligne den lejeforhøjelse, som udlejeren ville kunne kræve efter almindelige bestemmelser, med den i aftalen foreslåede lejeforhøjelse.

Lejeren kan endvidere efter lejelovens § 62 b indhente en udtalelse fra kommunalbestyrelsen vedrørende de boligstøttedmæssige konsekvenser, hvis lejeren indgår aftale med udlejeren på det forelagte grundlag.

Kommunen må i denne udtalelse bl.a. på baggrund af en eventuel forhåndsgodkendelse fra byfornyelsesnævn eller huslejenævn oplyse, om kommunen finder anledning til at nedsætte lejen i forbindelse med boligstøtteberegningen efter boligstøttelovens § 11, enten fordi lejen overstiger den sædvanlige leje, jf. punkt 61, eller fordi forbedringen helt eller delvist betragtes som luksuriøs, jf. punkt 62.

Bilag 3: Principafgørelser fra Ankestyrelsen

M-5-07

Resumé:

En lejers boligstøttesag var ikke tilstrækkelig oplyst af kommunen til, at der kunne træffes afgørelse om nedsættelse af huslejen til brug for beregning af boligsikringen. Ankestyrelsen tiltrådte derfor nævnets afgørelse om hjemvisning af sagen til fornyet behandling og afgørelse.

Begrundelsen for afgørelsen var, at det ikke på det foreliggende grundlag var godtgjort, at lejers husleje i væsentlig grad oversteg den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse.

Det var heller ikke på det foreliggende grundlag godtgjort, at lejen kunne anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed.

Sagsfremstilling:

En lejer havde søgt sin kommune om boligstøtte til en 3 værelses lejlighed. Lejligheden var på 71m² og lå i en ejendom fra år 1900. Den årlige husleje var på 57.560 kr. Der var foretaget forbedringer af lejligheden i form af modernisering af badeværelse og isætning af termoruder. Der var endvidere lavet nyt køkken.

Kommunen traf efter boligstøttelovens § 11, stk.1, afgørelse om at nedsætte huslejen til brug for beregning af boligstøtten til lejemålet. Kommunen beregnede boligstøtten på grundlag af en skønsmæssigt ansat husleje på 630 kr. pr. m² svarende til 44.709 kr. årligt undtaget a conto varmebidrag.

Kommunen lagde ved afgørelsen vægt på følgende oplysninger i Bygnings- og Boligregistret om lejligheden/ejendommen angående bruttoetageareal, opvarmningsform, toilet- og badeforhold, opførelsesår (1900) og eventuelle udførte forbedringer.

Nævnet hjemviste sagen til kommunen til fornyet behandling og afgørelse.

Begrundelsen for nævnets afgørelse var, at selv om lejen måtte skønnes i væsentlig grad at overstige den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse og beliggenhed, så havde kommunen ikke godtgjort, at det var undersøgt, om der forelå verserende eller tidligere afgørelser i kommunen eller ved kommunens huslejenævn vedrørende lejligheden/ejendommen eller vedrørende anden lignende bolig i ejendomme, der var opført i samme tidsrum.

Kommunen klagede over nævnets afgørelse til Ankestyrelsen.

Kommunen anførte, at der var taget hensyn til de nævnte forbedringer. Ved klagen var der vedlagt et print af 30. marts 2007 om huslejevurdering også over andre boliger i nabolaget.

Kommunen fandt, at det heraf fremgik, at den leje, der var godkendt, var væsentlig højere end for de andre lejligheder.

Det var yderligere anført i klagen, at der var givet en pristalsregulering oven i, da kvadratmeterpriserne var meget lavt sat i kommunen.

Det var afslutningsvis anført i klagen, at lejer kunne have henvendt sig til huslejenævnet for at få lejligheden synet med henblik på fastsættelsen af lejen.

Nævnet fandt ved genvurderingen ikke, at der ved klagen var kommet nye oplysninger eller anbringender frem, der kunne give grundlag for at ændre afgørelsen.

Med hensyn til det vedlagte print af 30. marts 2007 om huslejevurdering også over andre boliger i nabolaget, bemærkede nævnet, at dette print ikke tidligere var sendt med til nævnet. Nævnet bemærkede yderligere, at de i printet nævnte huslejevurderinger/afgørelser i øvrigt syntes at være af noget ældre datoer fra 1994 til 2004.

Sagen blev behandlet i principielt møde med henblik på afklaring af, om sagen var tilstrækkeligt oplyst til, at det kunne vurderes, om den konkrete leje oversteg den normale leje i væsentlig grad.

Afgørelse:

Ankestyrelsen stadfæstede nævnets afgørelse.

Begrundelsen for Ankestyrelsens afgørelse var, at det ikke på det foreliggende grundlag var godtgjort, at lejers husleje i væsentlig grad oversteg den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse.

Det var heller ikke på det foreliggende grundlag godtgjort, at lejen kunne anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed.

Ankestyrelsen lagde ved vurderingen heraf vægt på oplysningerne om lejemålet.

Med hensyn til printet af 30. marts 2007 om huslejevurdering, vedrørende også andre boliger i nabolaget, fandt Ankestyrelsen i lighed med nævnet, at huslejevurderingerne/afgørelserne syntes at være af noget ældre datoer fra 1994 til 2004 og derfor ikke var umiddelbart anvendelige for vurderingen af huslejen i den konkrete sag.

Ankestyrelsen var således enig med nævnet i, at sagen skulle hjemvises til kommunen.

142-09

Resumé:

En kommune havde pligt til af egen drift at genoptage en sag, hvor der var tvivl om, hvorvidt boligstøttelovens bestemmelse om nedsættelse af huslejen til brug for beregning af boligstøtten var korrekt anvendt. Genoptagelsen skulle som udgangspunkt ske med virkning for udbetalinger, der var sket eller burde være sket indenfor de seneste fem år.

Der kunne ikke stilles krav, om at huslejenedsættelsen skulle indbringes for huslejenævnet.

Sagsfremstilling:

En ansøger søgte den 25. januar 2002 kommunen om boligsikring til sin lejlighed. Lejligheden var på 81 m² og med nyt køkken, toilet med brus og termovinduer. Den årlige husleje udgjorde 62.689 kr.

Kommunen nedsatte den 11. april 2002 ansøgers årlige husleje til brug for beregningen af boligsikringen fra 62.689 kr. til 50.868 kr. efter boligstøttelovens § 11, stk. 1.

Ansøger indbragte herefter den 13. maj 2002 spørgsmålet om huslejens størrelse for huslejenævnet.

Kommunen angav i brev af samme dato til huslejenævnet, at grunden til kommunens nedsættelse af husleje var, at kommunen ved behandlingen af boligstøtteansøgningen fandt, at den årlige husleje i væsentlig grad oversteg den normale leje for tilsvarende lejligheder.

Den 29. maj 2002 trak ansøger sagen fra huslejenævnet.

Ansøger modtog herefter boligsikring til lejemålet frem til den 31. december 2004.

Den 1. oktober 2005 traf kommunen afgørelse om, at ansøger fra 1. januar 2005 ikke var berettiget til boligsikring på grund af husstandsindkomstens størrelse.

Ansøger fik endvidere i 2005 i forbindelse med efterregulering af sin boligstøtte meddelelse om, at der skulle tilbagebetales for meget udbetalt boligsikring for perioden 1. januar 2004 til 31. december 2004 og for perioden 1. januar 2005 til 30. september 2005 som følge af stigning i husstandsindkomsten.

Ansøger klagede den 24. oktober 2005 til det sociale nævn over tilbagebetalingskravet, herunder at huslejen havde været nedsat ved beregningen af boligsikringen.

Nævnet afviste at behandle sagen på grund af overskridelse af klagefristen.

Den 19. december 2006 modtog kommunen ny ansøgning om boligsikring til samme lejemål fra ansøger.

Den 22. februar 2007 indbragte ansøger på ny spørgsmålet om huslejens størrelse for huslejenævnet.

Den 31. juli 2007 fandt huslejenævnet, at den årlige husleje på 62.689 kr. kunne godkendes.

Kommunen traf efterfølgende afgørelse om, at der skulle ske regulering af huslejen tilbage fra 1. december 2006, men ikke helt tilbage fra den 1. december 2002.

Det sociale nævn tiltrådte den 14. marts 2008 kommunens afgørelse.

Nævnet begrundede afgørelsen med, at kommunens beregning af boligstøtten forud for den 1. december 2006 skete på grundlag af de da foreliggende oplysninger om ansøgers boligudgift, og at ansøger i givet fald burde have forelagt sagen for huslejenævnet på et tidligere tidspunkt.

Ansøger klagede over nævnets afgørelse til Ankestyrelsen.

Ansøger fandt ikke, at den tidligere tilbagetrækning af sagen fra huslejenævnet betød, at retten til en eventuel efterregulering derved blev mistet. Ansøger gjorde endvidere gældende, at der ikke var nogen tidsramme for, hvornår en sag burde indgives for huslejenævnet.

Ansøger gjorde yderligere gældende, at det ikke fremgik, hvordan kommunen var kommet frem til sin skønsmæssige nedsættelse af huslejen udover oplysningerne fra bygnings- og boligregistret, og at anvendelsen af boligstøttelovens § 11, stk. 1, derfor ikke var sket på et fyldestgørende grundlag. Ansøger henviste i den forbindelse til Ankestyrelsens Principafgørelse M-5-07.

Sagen blev behandlet i principielt møde til belysning af anvendelsesområdet for boligstøttelovens § 11, stk. 1, om nedsættelse af huslejens størrelse og perioden herfor.

Afgørelse:

Kommunen skulle genoptage den tidligere sag om boligstøtte. Kommunen skulle herefter træffe ny afgørelse i sagen.

Ankestyrelsen kom således til et andet resultat end det sociale nævn.

Begrundelsen for Ankestyrelsens afgørelse var, at Socialministeriets i skrivelse den 8. marts 2007 havde pålagt kommunerne af egen drift at genoptage sager, hvor der var tvivl om, hvorvidt boligstøttelovens § 11, stk. 1, havde været anvendt korrekt. Det fremgik af skrivelsen, at genoptagelsen som udgangspunkt skulle ske med virkning for udbetalinger, der var sket eller burde være sket indenfor de seneste 5 år.

Ankestyrelsen bemærkede, at Socialministeriets skrivelse allerede forelå, da kommunen traf afgørelse den 17. oktober 2007, og at det i skrivelsen med bilag blev understreget, at boligstøttelovens § 11, stk. 1, kun skulle anvendes i tilfælde, hvor der syntes at være særligt grundlag herfor, og at et væsentligt bedømmelseskriterium var det generelle aktuelle lejeniveau i et lokalområde, som ikke nødvendigvis kunne afgrænses til den pågældende kommune.

Ankestyrelsen bemærkede endvidere, at det ikke sås at være en betingelse for anvendelse af boligstøttelovens § 11, stk. 1, at boligstøttemodtageren havde klaget til huslejenævnet.

Bilag 4: Måleskema

Måleskema til undersøgelse af kommunernes praksis vedr. boligstøttelovens § 11, stk. 1	
Identifikation af sagen	
Kommune	
Kommune nummer	
Sagsnummer	
Sagsbehandler	
1. Grundoplysninger	
1.1. Borgerens fødselsdato	
1.2. Køn	1. Mand 2. Kvinde
2. Oplysninger om kommunens afgørelse	
2.1. Dato for kommunens afgørelse?	1. Dato 2. Uoplyst Evt. bemærkninger:
2.2. Hvad går kommunens afgørelse ud på?	1. Nedsættelse af boligstøtten 2. Afslag på boligstøtte 3. Andet Evt. bemærkninger:
3. Den materielle vurdering af kommunens afgørelse	
3.1. Er afgørelsen samlet set rigtig?	1. Ja, afgørelsen er i overensstemmelse med regler og praksis 2. Nej, afgørelsen ville blive ændret eller sagen hjemvist, hvis det havde været en klagesag Eventuelle bemærkninger:

3.2. I hvilket omfang er sagen oplyst?	1. Ingen oplysninger mangler 2. Enkelte mindre væsentlige oplysninger mangler 3. Flere og/eller væsentlige oplysninger mangler 4. Afgørende oplysninger mangler Eventuelle bemærkninger:
3.3. Overstiger lejen i væsentlig grad den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, kvalitet og udstyr i ejendomme, der er opført i samme tidsrum?	1. Ja 2. Nej 3. Fremgår ikke (springer til spørgsmål 3.5) Eventuelle bemærkninger:
3.4. Hvor meget overstiger den faktiske husleje den nedsatte husleje?	1. Under 10 % 2. 10-20 % 3. 21-30 % 4. Over 30 % Eventuelle bemærkninger:
3.5. Har kommunen anset lejen for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed?	1. Ja, luksus 2. Ja, beliggenhed 3. Nej Eventuelle bemærkninger:
4. Vurdering af formelle regler i øvrigt	
4.1. Hvilken form har afgørelsen?	1. Skriftlig afgørelse 2. Skriftligt notat i kommunens journal 3. Anden form Eventuelle bemærkninger:

<p>4.2. Er begrundelsen for afgørelsen i overensstemmelse med FVL §§ 22-24, eller opfylder det skriftlige notat kravet om, at det skal fremgå, hvilken afgørelse der er truffet med hvilken hjemmel?</p>	<p>1. I høj grad</p> <p>2. I nogen grad</p> <p>3. I ringe grad</p> <p>4. Nej</p> <p>5. Ikke relevant</p> <p>Eventuelle bemærkninger:</p>
<p>4.3. Er klagevejledningen korrekt? (Der henvises til FVL § 25)</p>	<p>1. I høj grad</p> <p>2. I nogen grad</p> <p>3. I ringe grad</p> <p>4. Nej</p> <p>5. Ikke relevant</p> <p>Eventuelle bemærkninger:</p>
<p>4.4. Har der været foretaget partshøring?</p>	<p>1. Ja</p> <p>2. Nej</p> <p>3. Partshøring er ikke aktuel</p> <p>Eventuelle bemærkninger:</p>
<p>4.5. Giver sagen i øvrigt anledning til bemærkninger om formaliteten?</p>	<p>1. Ja</p> <p>2. Nej</p> <p>Eventuelle bemærkninger:</p>
<h2>5. Vurdering af kommunens generelle retningslinjer</h2>	
<p>5.1. Har kommunen vedtaget retningslinjer på området?</p>	<p>1. Ja</p> <p>2. Nej</p> <p>3. Uoplyst</p> <p>Eventuelle bemærkninger:</p>

5.2. Hvis ja, er retningslinjerne da i overensstemmelse med regler og praksis?	1. I høj grad 2. I nogen grad 3. I ringe grad 4. Nej Eventuelle bemærkninger:
5.3. Hvis ja, er afgørelsen da i overensstemmelse med retningslinjerne?	1. I høj grad 2. I nogen grad 3. I ringe grad 4. Nej Eventuelle bemærkninger:

Bilag 5: Spørgeskema

1. Bemærkninger til reglen	
1.1. Har det været overvejet i kommunen at træffe beslutning om generelt ikke at anvende muligheden for at nedsætte den faktiske husleje?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ja, men kun overvejet det (spring til 1.2.) 2. Ja og anvender ikke reglen (spring til 1.2.) 3. Nej (spring til 1.3.) 4. Ved ikke (spring til 1.3.) <p>Eventuelle bemærkninger:</p>
1.2. Hvorfor har kommunen overvejet/valgt det?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Generel politisk beslutning 2. Som følge af nævnets tidligere praksisundersøgelse fra 2006 3. Økonomisk afvejning (ressourcer ctr. besparelse) 4. Andet (uddyb under bemærkninger) <p>Bemærkninger:</p>
1.3. Hvad er det største praktiske problem med anvendelsen af reglen efter kommunens mening?	<ol style="list-style-type: none"> 1. For strenge krav til dokumentationsgrundlaget (for sammenlignelige lejemaal) 2. Andet (uddyb under bemærkninger) 3. Ved ikke <p>Bemærkninger:</p>
1.4. Eventuelle forslag til forenkling/forbedring af reglen	Svar:
2. Udtagelse af sager til nærmere undersøgelse af om der er grundlag for at nedsætte huslejen	
2.1. Hvordan udtages sager til nærmere undersøgelse?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ud fra en vejledende sats f.eks. 1.000 kr./m² 2. Andre måder (uddyb under bemærkninger) (spring til 2.4) <p>Bemærkninger:</p>
2.2. Hvad er den vejledende sats og hvordan har kommunen fastsat den?	Svar:

<p>2.3. Hvad har været overvejelserne bag den valgte vejledende sats?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Valgt højt for at sikre, at den faktiske husleje viser sig at overstige normalejen og dermed med stor sandsynlighed vil kunne føre til nedsættelse. 2. Valgt lavt for at sikre, at alle sager, hvor der er mulighed for nedsættelse udtages. 3. Andet (uddyb under bemærkninger) <p>Bemærkninger:</p>
<p>2.4. Hvad har været overvejelserne bag den valgte udtagesmetode?</p>	<p>Svar:</p>
<p>3. Samarbejde med Huslejenævnet</p>	
<p>3.1. Indhenter kommunen vejledende udtalelser fra Huslejenævnet i konkrete sager?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ja 2. Nej <p>Eventuelle bemærkninger:</p>
<p>3.2. Indbringer kommunen sager for Huslejenævnet af egen drift efter boligstøttelovens § 11, stk. 2?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ja 2. Nej <p>Eventuelle bemærkninger:</p>
<p>3.3. Vejleder kommunen borgeren om muligheden for at indbringe sagen for Huslejenævnet?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ja 2. Nej <p>Eventuelle bemærkninger:</p>
<p>3.4. Modtager kommunen afgørelser eller andet fra Huslejenævnet som kan danne grundlag for vurdering af huslejeniveauet i andre sager?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ja 2. Nej <p>Eventuelle bemærkninger:</p>

Bilag 6: Tilsynsudtalelse

Tilsynet, Statsforvaltningen Midtjylland har den 18. november 2010 udtalt følgende:

"Ejendomsforeningen Kronjylland har i brev af den 21. december 2009 anmodet Statsforvaltningen Midtjylland om at undersøge, om der er grundlag for at indlede en tilsynssag efter den kommunale styrelseslovs¹ kapitel VI mod Randers Kommune.

Foreningen anfører, at Randers kommune ikke følger lovens retningslinjer i sin administration af lov om individuel boligstøtte § 11, stk. 1.

Sager efter § 11 skal rejses ud fra en konkret vurdering og ikke ud fra generelle rammer for leje pr. m². Det er efter foreningens opfattelse i strid med denne regel, når kommunen har besluttet årligt at indbringe 110 sager for huslejenævnet efter boligstøttelovens § 11, stk. 1 (skal formentlig være § 11, stk. 2) og synes at basere sin udvælgelse på faste lejegrænser. Foreningen finder kommunens sagsbehandling forud for sagsrejsning efter § 11 retligt mangelfuld. Foreningen eksemplificerer dette i sin henvendelse.

Statsforvaltningen har indhentet en udtalelse af 22. april 2010 fra Randers Byråd i anledning af henvendelsen. Byrådet redegør heri for indholdet af boligstøttelovens § 11, sine beslutninger om administration af bestemmelserne samt den faktiske tilrettelæggelse i forvaltningen heraf.

Randers Byråd har samme dato orienteret Ejendomsforeningen Kronjylland om sin udtalelse.

Statsforvaltningen finder ikke, at Randers Byråds administration af boligstøttereglerne sker i strid med pligten til at skønne individuelt i hver enkelt sag eller i strid med de forvaltningsretlige regler om sagsbehandlingsprocedurer.

Statsforvaltningen har heller ikke grundlag for at antage, at Randers Byråd forsømmer sin pligt til at nedsætte beregningsgrundlaget for boligstøtte, hvis huslejen overstiger det normale.

I det følgende redegøres nærmere for baggrunden for statsforvaltningens opfattelse.

...

Statsforvaltningens udtalelse

Statsforvaltningen fører efter styrelseslovens kapitel VI tilsyn med kommunerne i Midtjylland. Der er tale om et legalitetstilsyn, idet statsforvaltningen efter § 48, stk. 1, fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder. Til denne lovgivning hører også uskrevne forvaltningsretlige regler såsom grundsætningerne om saglig forvaltning og pligten til at skønne individuelt, når afgørelser forudsætter skønsudøvelse.

Ifølge styrelseslovens § 48, stk. 3, fører statsforvaltningen ikke tilsyn, i det omfang særlige klage- eller tilsynsmyndigheder kan tage stilling til den pågældende sag.

En afgørelse, kommunen træffer efter boligstøttelovens § 11, stk. 1, kan indbringes for det sociale nævn, jf. § 73 i boligstøtteloven. Statsforvaltningen opfatter imidlertid den foreliggende henvendelse som vedrørende lovligheden af kommunens almindeligt gældende interne retningslinjer og administrationstilrettelæggelse. Det er grundlaget for det følgende.

Boligstøttelovens § 1 fastslår lejeres ret til boligstøtte efter lovens regler. Retten modsvares af kommunens administrative og finansieringsmæssige forpligtelse med delvis statsrefusion, jf. lovens kapitel 14.

Den støtteberettigende boligudgift beregnes efter lovens kapitel 2, der i § 10 tager udgangspunkt i lejen ifølge lejeaftalen. Undtagelse herfra følger af lovens § 11. Ifølge dennes stk. 1 kan kommunalbestyrelsen nedsætte lejen, hvis den mellem udlejer og lejer aftalte leje i væsentlig grad overstiger den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, eller hvis lejen må anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed. Ifølge stk. 2 kan kommunalbestyrelsen i stedet vælge at indbringe huslejens størrelse for huslejenævnet.

Bestemmelserne i § 11 overlader en skønsmæssig beføjelse til kommunalbestyrelsen. Inden for de rammer, der gælder i forvaltningsretten, er det således op til den enkelte kommunalbestyrelse, i hvilket omfang den vil anfægte den aftalte husleje som grundlag for beregning af boligstøtte.

Randers Byråd har i sin udtalelse til statsforvaltningen redegjort for sin praksis i den henseende. Statsforvaltningen har ikke grund til at betvivle oplysningernes rigtighed.

Der ses ikke i redegørelsen grundlag for at antage, at byrådet har foreskrevet sin forvaltning at undlade at skønne i hvert enkelt tilfælde, inden den tager skridt til at nedsætte huslejen som beregningsgrundlag for boligstøtte. Der ses heller ikke grundlag for at antage, at byrådet har foreskrevet, at et vist antal sager skal indbringes for huslejenævnet hvert år. Der ses endelig ikke grundlag for at antage, at forvaltningen faktisk har normeret sin skønsudøvelse retsstridigt.

Der ses ikke grundlag for at antage, at kommunens konkrete undersøgelse i disse sager i almindelighed skulle være mangelfuld som hævdet, f.eks. ved indhentning af data, partshøring eller besigtigelse,. Byrådets oplysninger herom er ikke bestridt af Ejendomsforeningen Kronjylland.

Statsforvaltningen finder dermed ikke, at Randers Byråds administration af boligstøtte-reglerne strider mod regler, hvis overholdelse påses af statsforvaltningen.

Følgende bemærkes i øvrigt:

En kommune har som anført hjemmel i boligstøttelovens § 11 til at regulere huslejen som beregningsgrundlag for boligstøtte, hvis den skønner, at betingelserne i § 11, stk. 1, er til stede.

Kommuner har dermed efter statsforvaltningens opfattelse ikke alene ret, men også pligt til at gribe ind. Udbetaler kommunen støtte til boligudgifter ud over de i § 11, stk. 1, forudsatte, strider det efter omstændighederne mod kommunalfuldmagtens regler. Disse regler forbyder kommuner at yde støtte til enkeltpersoner uden lovhjemmel. Herom kan f.eks. henvises til Karsten Revsbechs "Kommunernes Opgaver", 2010, side 65.

Statsforvaltningen har ikke i det foreliggende grund til at antage, at kommunen forsømmer sin pligt til at nedsætte beregningsgrundlaget.

..."

Udtalelsen kan findes i sin helhed på

<http://www.statsforvaltning.dk/site.aspx?p=5730&TilsynafID=843>

Bilag 7: Skrivelse fra Socialministeriet

Til samtlige kommuner m.fl.

Socialministeriet

Den 8. marts 2007

Genoptagelse af kommunens sager om boligstøtte, hvor boligstøttelovens § 11, stk. 1, har fundet anvendelse

Statsforvaltningen i Midtjylland har netop offentliggjort en praksisundersøgelse fra de sociale nævn i Århus og Ringkjøbing amter. Undersøgelsen vedrører kommunernes anvendelse af boligstøttelovens § 11, stk. 1, og den viser, at en række kommuner i regionen anvender en ulovlig praksis ved brug af boligstøttelovens § 11, stk. 1.

Undersøgelsen har vist en utilfredsstillende sagsbehandling og en ulovlig praksis, der haft den konsekvens, at et antal borgere har fået for lidt i boligstøtte. På baggrund af materialet i undersøgelsen, ville alle de undersøgte sager blive ændret eller hjemvist ved en klagesagsbehandling. Den ulovlige praksis består især i, at kommunen har nedsat den husleje, der lægges til grund for boligstøtteberegningen, selvom der ikke foreligger dokumentation for størrelsen af lejen for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse i lokalområdet. Derfor kan det ikke vurderes, om den konkrete leje overstiger den normale leje i væsentlig grad.

Da undersøgelsens resultat er så markant, må det formodes, at også andre af landets kommuner har anvendt og fortsat anvender en ulovlig praksis ved brug af § 11, stk. 1, i boligstøtteloven.

Kommuner bedes genoptage sager af egen drift og indrette sig efter regler og praksis

På baggrund af undersøgelsens resultat, vil jeg anmode alle kommuner om at undersøge, om kommunens praksis i forbindelse med boligstøttelovens § 11, stk. 1, er lovlig. Hvis kommunens praksis ikke er i overensstemmelse med reglerne, vil jeg opfordre kommunen til af egen drift at genoptage de sager, hvor § 11, stk. 1, har været bragt i anvendelse. Genoptagelsen skal som udgangspunkt ske med virkning for udbetalinger, der er sket eller burde være sket indenfor de seneste 5 år.

Endelig skal kommunen sørge for, at den nuværende administration bringes i overensstemmelse med de gældende regler.

Hovedresultaterne fra undersøgelsen viser,

- at alle de undersøgte sager ville blive ændret eller hjemvist ved en klagesagsbehandling,
- at der mangler væsentlige eller afgørende oplysninger i så godt som alle undersøgte sager,
- at det ikke er muligt i nogen af sagerne ud fra oplysningsgrundlaget at fastslå, at lejen i væsentlig grad overstiger den normale leje med mindst 10 pct., da normalhuslejen ikke er dokumenteret eller sandsynliggjort,
- at det ikke er muligt at fastslå, at lejen må anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed, og

- at en del afgørelser har alvorlige formelle mangler i form af mangelfuld begrundelse eller manglende partshøring.

Undersøgelsen kan ses på www.statsforvaltning.dk.

Bilag med orientering om reglerne vedlægges.

Med venlig hilsen

Eva Kjer Hansen

Bilag:

Orientering om boligstøttelovens § 11, stk. 1

§ 11. Overstiger lejen i væsentlig grad den normale leje for sædvanlige lejligheder af tilsvarende størrelse, eller må lejen anses for delvis betaling for luksuriøst udstyr eller beliggenhed, kan kommunalbestyrelsen nedsætte lejen med et beløb, der svarer til forskellen.

Stk. 2. ...

En bestemmelse svarende til boligstøttelovens § 11, stk. 1, har været gældende siden boligsikringslovens indførelse i 1967. Af forarbejderne hertil fremgår blandt andet, at den urimelige husleje for normale lejligheder kan forekomme i de fri områder, hvor en ejer og en lejer eventuelt kan føle sig fristet til at aftale en særlig høj leje, for at lejeren kan opnå større boligsikring. Der lægges således i forarbejderne blandt andet vægt på et "omgælsessynspunkt".

Af Socialministeriets Vejledning om individuel boligstøtte, pkt. 60, fremgår endvidere:

"Hensigten med bestemmelsen er således at give kommunerne mulighed for at foretage en konkret vurdering af lejens rimelighed i tilfælde, hvor der synes at være særligt grundlag herfor, og til på baggrund heraf at nedsætte lejen ved boligstøtteberegningen. Bestemmelsen er derimod ikke tænkt som hverken en pligt eller en adgang for kommunerne til af besparelseshensyn eller andre generelle hensyn at foretage en vurdering af lejen i alle lejemål, hvortil boligstøtte søges."

Af vejledningens pkt. 61 fremgår endvidere:

"En vurdering af, om lejen kan anses for urimelig, må altid foretages ud fra de lokale forhold - nemlig det lejeniveau, der er sædvanligt i kommunen for lejligheder af tilsvarende størrelse, kvalitet og udstyr i ejendomme, der er opført i samme tidsrum, herunder også ejendomme, der er opført med statsstøtte.

Bedømmelsen af normalelejeniveauet for en bolig kan herefter hensigtsmæssigt foretages med afsæt i generelle kriterier, primært på baggrund af indhentede oplysninger om det generelle aktuelle lejeniveau i et lokalområde. "

Det kan på denne baggrund opsummeres:

1. At anvendelse af bestemmelsen kun skal ske i tilfælde, hvor der synes at være særligt grundlag herfor.
2. At der hverken er en pligt eller en adgang for kommunerne til af besparelshensyn eller andre generelle hensyn at foretage en vurdering af lejen i alle lejemål, hvortil boligstøtte søges.
3. At kommunen, når den modtager en ansøgning om boligstøtte, i alle tilfælde foretager en umiddelbar vurdering af, om der er et sådant særligt grundlag for at overveje lejenedsættelse. Man kan f.eks. forestille sig, at kommunen har udarbejdet nogle vejledende retningslinjer for huslejens aktuelle størrelse, som kan fungere som et arbejdsredskab med henblik på at udpege de lejemål, hvori der skal ske en nærmere vurdering af lejens størrelse.
4. At anvendelsen af reglen altid beror på en konkret, individuel vurdering af lejen, herunder at der ikke må fastsættes faste grænser for huslejen.
5. At et væsentligt bedømmelseskriterium er det generelle aktuelle lejeniveau i et lokalområde, som ikke nødvendigvis afgrænses til den pågældende kommune.



Statsforvaltningen
Midtjylland
St. Blichers Vej 6
Postboks 151
6950 Ringkøbing
Tel 7256 8300
midtjylland@statsforvaltning.dk

www.statsforvaltning.dk