



Forslag til ændring fra kautionslån til kommunelån

Indledning

Byrådet vedtog på møde den 4. februar 2014 sag nr. 34, at der fortsat skulle kunne bevilges kautionslån til beboerindskudslån i Ishøj Kommune. På daværende tidspunkt var der en del nyere opførte boliger i kommunen med høje beboerindskud, og der var en del ledige boliger. Samtidig var bankerne generelt tilbageholdende med at yde lån til borgeres beboerindskud, hvis der ikke forelå en kaution fra en kommune.

Disse forhold har siden ændret sig markant, og der er derfor foretaget en revurdering af behovet for at kunne yde kautionslån.

I det følgende redegøres der for, hvornår der skal ydes lovpligtigt beboerindskudslån samt forslag til at afskaffe kautionslån og i stedet yde kommunelån.

Pligt- og kautionslån

Ishøj Kommune yder i dag to lånetyper til borgere, der skal betale beboerindskud til en almennyttig lejebolig eller ældrebolig, nemlig pligtlån og kautionslån. Pligtlån er et centralt reguleret lån, jf. Boligstøttelovens § 54-58, mens kautionslån er et kommunalt lån, hvor det er kommunen (og banken), der bestemmer kriterierne for lånet.

Pligtlån

Pligtlån er lån, der bevilges af den kommune, hvori boligen ligger.

Pligtlån bevilges, hvis boligen er taget i brug første gang efter d. 1. april 1964.

Lånet er rente- og afdragsfrit de første 5 år. Derefter skal lånet inkl. renter tilbagebetales over max 10 år.

Såfremt borgeren betaler lånet tilbage inden for de første 5 år, er lånet rentefrit.

Der gælder følgende regler for pligtlån:

- Pligtlån skal ydes såfremt den årlige husstandsindkomst før skat ikke overstiger 264.164 kr. (2018) for lejligheder og 163.359 kr. (2018) for enkeltværelser. Er der børn i husstanden tillægges indkomsten 42.300 kr. (2018) pr. barn til og med 4 børn.
- Pligtlån ydes kun til beboerindskud og ikke til depositum.

Kommunen har mulighed for at give afslag på pligtlån såfremt:

- Husstanden råder over formue, der svarer til indskuddet
- Husstanden i forvejen har gæld til et tidligere beboerindskudslån
- Husstanden i forvejen bor i en tilfredsstillende bolig
- Husstandens indtægt kun midlertidigt ligger under indkomstgrænsen
- Det vurderes, at ansøgeren ikke har råd til at betale huslejen.

Der er 2/3 statsrefusion på pligtlån, og borgeren har mulighed for at påklage kommunes afgørelse om pligtlån. Der blev i 2017 givet 26 afslag, hvoraf 1 afslag blev påklaget til Ankestyrelsen.



Kautionslån

I modsætning til pligtlån er kautionslån, efter boligstøttelovens § 59, frivillige for kommunen at yde. Det er op til den enkelte kommune at beslutte, hvorvidt man ønsker at yde kautionslån, og hvilke regler, der i givet fald skal fastsættes herfor.

Det har været praksis i Ishøj, at kautionslån er ydet, når pligtlån ikke kunne ydes, jf. de gældende regler. Dvs. til beboerindskud til boliger, hvor den samlede årlige husstandsindkomst overstiger 264.164 kr. eller hvor der er gæld til et tidligere beboerindskudslån.

Ved kautionslån er det husstanden, der optager lån i kommunens bank. Kommunen fastsætter efter forhandling med banken, renten for lånet samt regler for tilbagebetaling. Rente er p.t. 8 %.

Der er ikke statsrefusion på kautionslån og borgeren har ikke mulighed for at påklage kommunes afgørelse.

Ishøj Kommunes brug af pligt- og kautionslån

	<u>Antal bevilgede pligtlån</u>	<u>Antal bevilgede kautionslån</u>
2012	93	10
2013	152	28
2016	65	1
2017	67	0

Som det fremgår, har der generelt været et fald i beboerindskudslån. Det skyldes, at der er færre ledige boliger/udskiftning, mindre nyt lejeboligbyggeri, og at borgere atter har nemmere ved at optage lån i banker uden kaution fra kommuner. Som det ses er der kun ydet et enkelt kautionslån i de sidste to år i Ishøj. Det er en generel tendens i kommunerne at der ydes meget få kautionslån.

Som følge af denne udvikling, har flere kommuner valgt at afskaffe kautionslån. Dette skal også ses i lyset af, at økonomisk vanskeligt stillede borgere også har mulighed for at få støtte til enkelttydelser efter § 81 i lov om aktiv socialpolitik, eller som personligt tillæg til pensionister (ofte mod tilbagebetaling).

Der er imidlertid borgere, som ikke kan benytte sig af disse muligheder. Det drejer sig eksempelvis om dagpengemodtagere og lønmodtagere med lavtlønnede job som har gæld, fx pga. tab ved salg af ejendom.

Ulemper ved kautionslån

Bankerne kan have et incitament til at sige nej til almindelige banklån, når de ved, at Ishøj Kommune kan kautionere for et kautionslån.

Der er ikke statsrefusion på kautionslån og kommunen afholder udgiften til fx misligholdte lån.

Idet der skal være juridisk sikkerhed i forhold lånenes gyldighed og tilbagebetaling, er det en tidsmæssig ressourcetung låneform at administrere for såvel kommune som banker.

Forslag om kommunelån i stedet for kautionslån.

Jf. boligstøttelovens § 59 kan kommuner yde et såkaldt kommunelån til beboerindskud.

Et kommunelån kan følge samme retningslinier, som ved de hidtidige ydede kautionslån.

Dette betyder, at der fortsat er mulighed for at give borgere med almindelig indtægt, der er i en særlig situation, hvor husstandsindtægt overstiger max. beløb for pligtlån, og hvor de ikke kan opnå banklån på almindelige vilkår, et lån – nu kommunelån. Derved er det fortsat muligt for borgerne at få en lejebolig i Ishøj Kommune.

Det er kommunen selv, der yder kommunelånet samt fastsætter renten og indgår aftale om afdrag.



Ligesom ved kautionslån er der ikke statsrefusion på kommunelån. Som sikkerhed for et kommunelån underskriver borgeren et gældsbrief, som ved pligtlån, og lånet kan administreres i kommunens it-systemer. Sagsbehandlingen bliver derfor kortere og er mindre administrativ tung.

På den baggrund anbefales det, at Ishøj Kommune ophører med at yde kautionslån. I stedet gives der mulighed for at yde Kommunelån efter boligstøttelovens § 59. Kommunelån ydes efter vedhæftede forslag til retningslinier. Retningslinjerne følger i det store samme retningslinier, som Byrådet vedtog for kautionslån i 2014.

Borgerservice