



Ankestyrelsens principafgørelse C-11-05

Resume:

En kommune havde bevilget hjælp til en families anskaffelse af en anden ejerbolig på grund af en datters handicap. Kommunen var efter en konkret vurdering berettiget til at fastsætte en tidsfrist med hensyn til i hvor lang tid kommunen ville betale for dobbelte boligudgifter, der var forbundet med manglende salg af den tidligere bolig, og således begrænse perioden, hvor der kunne ydes dobbelte boligudgifter.

Love:

Lov om social service - lovbekendtgørelse nr. 97 af 17. februar 2005 - § 28, stk. 1

Lov om social service - lovbekendtgørelse nr. 979 af 1. oktober 2008 - § 41

Sagsfremstilling:

Sagen drejede sig om en familie med en 7-årig datter, som led af cystisk fibrose. Kommunen besluttede i januar 2003 at gå ind i salg af familiens hidtidige bolig, da der var konstateret svamp i kælderen og da datterens lidelse var blevet forværret på grund af udtalt skimmelsvampeallergi, som var opstået i forbindelse med fugtskade i kælderen. Familien flyttede den 1. maj 2003 ind i en ny ejerbolig.

Kommunen traf den 16. oktober 2003 den afgørelse, at kommunen maksimalt ville dække familiens merudgift i forbindelse med dobbelte terminsudgifter mv. indtil udgangen af januar 2004. Kommunen henviste til, at den gennemsnitlige liggetid for et hus til salg i kommunen skønnedes at være 3 ½ måned. Kommunen havde den 1. maj 2003 besluttet, at kommunen kun ville betale til den 1. august 2003, men familien blev imidlertid aldrig orienteret om kommunens beslutning, hvorfor sagen blev revurderet.

Det sociale nævn pålagde ved sin afgørelse kommunen at dække familiens merudgifter i forbindelse med dobbelt terminsbetaling mv. på grund af manglende salg af den tidligere bolig indtil boligen var solgt.

Nævnet lagde til grund, at familien som følge af datterens lidelse blev nødt til at flytte fra den hidtidige bolig, hvor der var konstateret svamp i kælderen. Nævnet lagde endvidere til grund, at familien ikke kunne sælge ejerboligen inden for den af ejendomsmægleren fastsatte tidsfrist, trods reduktion i handelsprisen.

Nævnet fandt herefter grundlag for at pålægge kommunen at dække familiens merudgift til dobbelte terminsbetalinger, uanset kommunens vurdering af, at familien indtil udgangen af januar fik en reel og passende tidsfrist til at få afhændet den tidligere bolig til en passende pris.

Nævnet lagde vægt på, at det ikke havde vist sig at være muligt at sælge den tidligere bolig inden for den af ejendomsmægleren fastsatte frist, hvorfor familien siden maj 2003 havde haft merudgifter til dobbelt terminsbetaling. Nævnet lagde endvidere vægt på, at formålet med reglerne om hjælp til dækning af merudgifter efter servicelovens § 28 var, at familien til et handicappet barn ikke skulle have merudgifter, som følge af handicappet, jf. kompensationsprincippet. Hjælp efter § 28 skulle ydes efter behov uden hensyn til modtagerens økonomiske forhold.

Kommunen anførte i sin klage til Ankestyrelsen, at kommunen den 22. december 2003 havde udfærdiget en bevillingsskrivelse, hvoraf fremgik, at kommunen i medfør af serviceloven betalte de liggeomkostninger/merudgifter, der var forbundet med flytning til det nye hus. Kommunen betalte endvidere udgifter til dækning af anskaffelse af ny bolig, således at familien blev holdt skadesløs, jf. servicelovens § 102, stk. 2. Familiens hus var sat til salg for 2,4 millioner kr. Når huset ikke var solgt efter den gennemsnitlige liggetid i lokalområdet på 3 ½ måned, var det kommunens opfattelse, at der måtte sættes en frist. Fristen var sat indtil slutningen af januar 2004 altså 13 måneder efter den oprindelige bevillingsskrivelse af 22. december 2003.

Det var kommunens skøn, at en adfærd som var forventelig og rimelig for at få solgt hidtidig bolig ville være, at denne blev solgt udgiftsneutralt og så hurtigt som muligt - hvilket ville svare nogenlunde til den sædvanlige liggetid i lokalområdet. For denne boligs vedkommende - med en udtalt fugtskade i kælderen - måtte prisen derfor kunne sættes helt ned til ca. 2 millioner kr. Familien ville stadig være holdt skadesløs. Det var kommunens påstand, at liggetid og pris hang uløseligt sammen, når der var tale om almindelige parcelhuse i almindelige områder. Kommunen fandt, at det var åbenbart urimeligt, at der på ovennævnte præmisser ikke kunne sættes en slutdato for i hvor lang tid kommunen skulle betale for terminer i gammel bolig, således at kommunens betaling alene begunstigede modtageren i form af en uventet formueilvækst.

Det fremgik af efterfølgende oplysninger, at huset blev solgt i august 2004.

Familien anførte til Ankestyrelsen at den reelle frist for salg af huset var 10-11 måneder, idet bevillingsskrivelsen blev udstedt den 22. december 2003, altså 1 måned før familien købte det nye hus og 2-3 måneder inden det gamle blev sat til salg. Familien havde iværksat adskillige initiativer for at få huset solgt i form af maling af vægge i hele underetagen, nyt loft i køkkenet, etablering af træterrasse, afhøvling af samtlige gulve i underetagen og modernisering af badeværelse. Samtlige udgifter blev afholdt af familien, idet den var meget interesseret i at få solgt huset hurtigt.

Ejendomsmægleren havde oplyst, at den gennemsnitlige liggetid generelt lå på 4-6 måneder. På grund af udbruddet af Irak-krigen var der næsten totalt stop i hussalget. Derefter kom sommerferien, som også fik markedet til at ligge stille et par måneder. Der var ikke tale om et almindeligt parcelhus, men et hus med omfattende og velkendte fugt- og skimmelsvampeproblemer. I hele perioden modtog familien kun et tilbud fra eventuelle købere. Huset blev endelig solgt med et nedslag i prisen på 225.000 kr. Der var tale om et salg langt under standarden for området.

Sagen blev behandlet i principielt møde med henblik på afklaring af om der i forbindelse med boligskaft efter servicelovens § 102, stk. 2, kunne fastsættes en slutdato for, i hvor lang tid en kommune skulle betale terminsudgifter, ejendomsskatter mv. i den tidligere bolig.

Afgørelse:

Ankestyrelsen fandt ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens afgørelse, hvorefter der var fastsat en tidsfrist indtil udgangen af januar 2004 med hensyn til i hvor lang tid kommunen yderligere ville bevilge dækning af de merudgifter, der var forbundet med manglende salg af familiens tidligere bolig.

Ankestyrelsen lagde til grund, at et boligskaft til en anden ejerbolig var nødvendig af hensyn til familiens handicappede datter, jf. servicelovens § 102, stk. 2.

Ankestyrelsen lagde vægt på, at det efter en konkret vurdering ikke fandtes sandsynliggjort, at familiens tidligere bolig ikke kunne sælges til en rimelig pris indenfor den af kommunen fastsatte frist.

Ankestyrelsen fandt således, at det ikke kunne anses for en nødvendig følge af datterens handicap, at boligen skulle stå til salg i længere tid end til udgangen af januar 2004.

Ankestyrelsen lagde vægt på, at boligen havde været sat til salg siden ca. marts 2003, og at den gennemsnitlige salgstid/liggetid for huse i området ifølge oplysningerne fra familien var på 4-6 måneder.

Det forhold, at huset var vanskeligt at sælge på grund af en udtalt fugtskade i kælderen måtte overvejende anses for at være en følge af husets tilstand og ikke en følge af datterens handicap.

Ankestyrelsen havde i den samlede vurdering lagt vægt på oplysningerne om den fastsatte handelspris, den offentlige vurdering, gælden i huset og husets standard.

Ankestyrelsen var opmærksom på, at familien i august 2003 havde foretaget en reduktion på 100.000 kr. i den af ejendomsmægleren fastsatte handelspris. Ankestyrelsen fandt imidlertid, at der med rimelighed kunne stilles krav om, at familien måtte acceptere yderligere nedslag i den fastsatte salgspris med henblik på at få boligen solgt inden udgangen af januar 2004.

Det bemærkedes, at såfremt det på grund af ganske særlige omstændigheder havde vist sig umuligt, trods yderligere nedsættelse af handelsprisen, at sælge huset inden for den fastsatte frist til en efter forholdene passende pris, burde kommunen vurdere sagen på ny.

Ankestyrelsen ændrede således nævnets afgørelse.

Familien skulle dog ikke tilbagebetale det beløb, som den havde modtaget for meget som følge af nævnets afgørelse.

År for udstedelse

2005

Dato for underskrift

05.04.2005

Offentliggørelsesdato

11.07.2013

Status: Gældende

Paragraf

§ 41, § 28, § 102,

Lovområder

Serviceleven,

Emner

Salg af tidligere ejerbolig, Dobbelt husleje,
Fastsættelse af tidsfrist, Merudgifter, Boligskift,
Merudgifter til dobbelte boligudgifter,

Journalnummer J.nr.: 3500338-04



3 relaterede principmeddelelser

10.07.2013

Ankestyrelsens principafgørelse 93-09

Aflønning, Merudgiftsydelse, Nævnets kompetence,

Det sociale nævn havde kompetence til at tage stilling til en afgørelse om beløbsstørrelsen for aflønning af privat antaget hjælp til pasning af et handicappet barn. Tilskuddet til privat antaget hjælp var en del af den samlede afgørelse om merudgift...

11.07.2013

Ankestyrelsens principafgørelse C-8-04

Hjælpermiddel, Afgrænsning, Køredragt (flyverdragt), Merudgifter, Særlige beklædningsgenstande,

Der kunne efter servicelovens hjælpermiddelregler ydes hjælp til særlige beklædningsgenstande, som en person ikke ville have haft brug for, hvis den pågældende ikke havde haft en funktionsnedsættelse, mens der efter merudgiftsreglerne kunne ydes hjælp...

10.07.2013

Ankestyrelsens principafgørelse C-56-03

Hjælp køb af ejerbolig, Anvisning af anden bolig, Rimelig tid, Boligskift, Sagsbehandlingstid,

Der var ikke grundlag for at tilsidesætte en kommunes afgørelse om at en 21-årig mand ikke aktuelt var berettiget til støtte til køb af ejerbolig. Ankestyrelsen fandt at kommunen inden for rimelig tid skulle udnytte sin anvisningsret til en anden bol...

Ring: 33 41 12 00 mandag-torsdag kl. 9-15, fredag kl. 9-12

Adresse: Ankestyrelsen, 7998 Statsservice

Mail: ast@ast.dk

Sikker mail: sikkermail@ast.dk



