

Notat om boligplacering

Indledning

Med det stigende pres på kommunerne i forhold til at boligplacere flygtninge er der for Dansk Flygtningehjælps medarbejdere kommet et større fokus på at kende reglerne omkring boligplacering.

Dette notat forsøger at give et overblik over regler på området til brug for medarbejdere i Integrationsnet samt rådgivere i Frivilligrådgivningen hos Dansk Flygtningehjælp.

Generelt

Ved meddelt opholdstilladelse bliver en flygtning samtidig visiteret til en kommune. Efter integrationsloven har kommunen herefter pligt til at finde en permanent bolig, når det er muligt, og indtil da at indkvartere flygtningen i en midlertidig bolig.

Kommunens forpligtelse til at anvise bolig og sørge for indkvartering omfatter ikke familiesammenførte, idet de forventes at tage ophold hos referencen, hvilket desuden er en betingelse for at få opholdstilladelse som familiesammenført.

Selv om kommunen efter integrationsloven alene er forpligtet til at etablere midlertidig indkvartering og anvise den første permanente bolig til flygtninge, *kan* kommunen vælge boligløsninger, der tager højde for efterfølgende familiesammenføring, og kommunen *kan* som led i varetagelse af den almindelige boligsociale opgave beslutte at bruge sin anvisningsret til at anvise en bolig til den samlede flygtningefamilie.

Midlertidig boligplacering

Kommunen skal anvise midlertidig bolig, indtil det er muligt at anvise en permanent bolig, jf. integrationslovens § 12, stk. 6. Lejelovens regler gælder ikke for midlertidig indkvartering, og ved privat indkvartering vil det være kommunen, der lejer stedet til flygtningen. Kommunen vil være ansvarlig for lejemålet, herunder hæfte for eventuelle skader på boligen.

Der er særlige regler for, hvor meget flygtningen skal betale jf. integrationslovens § 12, stk. 7, og satserne for betaling bliver fastlagt i en særlig bekendtgørelse.

Satserne i 2016 ligger på følgende niveau:

- Enlige med eller uden børn: 2.152 kr.
- Par uden børn: 3.939 kr.
- Par med 1-3 børn: 4.298 kr.
- Par med 4+ børn: 4.656 kr.

Kommunen har ikke adgang til at kræve højere husleje, selv om udgifterne ved boligen overstiger taksterne. Forbrugsudgifter er inkluderet i satsen, og kan derfor ikke opkræves særskilt.

Der er ingen begrænsninger for, hvor længe en flygtning kan være indkvarteret i en midlertidig bolig, og det vil derfor bero på en konkret vurdering, hvorvidt en kommune har levet op til sin forpligtelse i forhold til boligplacering af flygtninge. Retten til at få anvist en permanent bolig bortfalder ikke med udløbet af integrationsperioden.

Konkrete boliganvisninger eller mangel på samme kan påklages til Ankestyrelsen, jf. integrationslovens § 53, stk. 2, 2.pkt.

Krav til den midlertidige bolig:

Der er ingen krav til standarden eller karakteren af en midlertidig bolig. Dog skal den være lovlig, hvilket betyder, at bygge- og planlovgivningen skal være overholdt, og at den skal være godkendt til beboelse. Derudover må den ikke være beliggende i et såkaldt ghettoområde, jf. senere i afsnittet om krav til den permanente bolig.

Kommunen kan henvise enlige flygtninge til et beboelsesrum, som skal deles med en eller flere andre enlige flygtninge. Der skal dog tages hensyn til den pågældende flygtnings personlige forhold, herunder alder, køn og særlig psykisk sårbarhed, jf. bekendtgørelse om boligplacering § 20.

Der er ikke krav om, at den midlertidige bolig skal ligge i den kommune, som flygtningen er visiteret til. Flere kommuner vil derfor kunne samarbejde om at oprette og drive midlertidige indkvarteringssteder. Den integrationsansvarlige kommune er stadig forpligtet til at afholde udgifter vedrørende flygtningen, og til at gennemføre integrationsindsatsen og boligplacere i permanent bolig.

Kommunen kan oprette indkvarteringssteder, herunder ombygge eksisterende bygninger som tidligere plejecentre eller skoler, bruge privat indkvartering, indkvartering på hoteller eller indkvartering i ledige ældreboliger eller lignende. Der er særligt lempelige regler for etablering af midlertidige opholdssteder til flygtninge i lov om planlægning.

Permanent boligplacering

Kommunen skal, når det er muligt, anvise en permanent bolig til en nyankommen flygtning, jf. Integrationslovens § 12, stk. 1. Kommunen er alene forpligtet til at anvise til den første permanente bolig, og ved flytning til en anden kommune eller ved familiesammenføring afgøres anvisningen til en ny bolig efter de almindelige principper og regler for løsning af kommunale boligsociale opgaver. Kommunen kan i sin boligsociale anvisning beslutte at tage hensyn til boligbehovet efter familiesammenføring, men er ikke efter integrationsloven særligt forpligtet på boliganvisning til familiesammenførte.

Efter lovændringer i juni 2016, hvor ordlyden i § 12, stk. 1 blev ændret fra "snarest muligt" til "når muligt", er det blevet tydeliggjort, at anvisningen skal ske efter en konkret vurdering af behov, og flygtninge har således ikke prioritet over andre boligsøgendes behov i forhold til tilgængelige boliger. Ved anvisning af en permanent bolig skal flygtningens behov i forhold til andre boligsøgendes behov vurderes, og det integrationsmæssige sigte med reglerne i integrationsloven om boligplacering og karakteren og kvaliteten af den midlertidige indkvartering skal tages med i betragtning. Dette understreges i "Informationsbrev om boligplacering af flygtninge, oktober 2016" udsendt af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Klager over konkrete boliganvisninger eller mangel på samme indgives til Ankestyrelsen, jf. integrationslovens § 53, stk. 2, 2.pkt.

Krav til den permanente bolig:

Kommunen kan ikke anvise tidsbegrænsede lejemål. Endvidere følger det af integrationslovens § 12, stk. 2, at boligen ikke må være placeret i et ghettoområde eller et område med såkaldt kombineret udlejning, jf. almenboliglovens § 51b, stk. 3 og 4. Definitionen på et ghettoområde og den gældende ghettoliste kan findes her: <http://uibm.dk/arbejdsomrader/bolig/almene-boliger/ghettoomrader> .

Boligen skal være lovlig i forhold til bygge- og planlovgivningen. Hvis den anviste bolig skal leve op til kravet om at være permanent bolig, er det ifølge ministeriets informationsbrev af 25.oktober 2016 endvidere et krav, at flygtninge har økonomi til at betale huslejen, og flygtningen skal herudover have en individuel lejekontrakt.

Ifølge integrationslovens § 12, stk. 1 kan fuld boligstøtte i medfør af § 15 i lov om individuel boligstøtte endvidere ikke nægtes, selv om lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten.

Der er ikke krav om, at boligen skal være en selvstændig bolig, og kommunen kan således henvise en flygtning til en delebolig som en permanent løsning. Kommunen bør dog vurdere, om det er en person, der er egnet til at indgå i et bofællesskab, samt tage hensyn til køn, alder, m.v. ved anvisning til bofællesskab.

Ved henvisning til bofællesskab i almene boliger gælder reglerne i almenboligloven om kollektive bofællesskaber. Der er i juni 2016 vedtaget en række ændringer i disse regler. Efter almenboliglovens § 3, stk. 4 skal et kollektivt bofællesskab bestå af minimum 2 værelser. Herudover skal der være et ekstra værelse, der kan anvendes til opholdsrum, med mindre f.eks. køkkenet ville kunne anvendes til fællesspisning. Der skal udarbejdes individuelle lejekontrakter for de enkelte beboere i et bofællesskab således, at de ikke bliver aftaleretligt eller økonomisk forpligtede over for hinanden.

Vedrørende delebolig i den private sektor har ministeriet i sit informationsbrev om boligplacering af 25.oktober 2016 skrevet, at det efter ministeriets vurdering alene kan ske, hvis der bliver udarbejdet individuelle lejekontrakter med de enkelte beboere. Ministeriet opfatter det herudover sådan, at boligen bør have en vis standard, hvorfor der bør tages udgangspunkt i reglerne for bofællesskaber i almene boliger (kravene til antal værelser, adgang til køkken etc.).

Flyttere regler

Under integrationsperioden, som kan vare i op til 5 år, skal en flygtning som udgangspunkt blive boende i den kommune, der er visiteret til. Der er ikke forbud mod at flytte til en anden kommune på eget initiativ, men det kan få negative konsekvenser, hvis den nye kommune ikke godkender at overtage ansvaret for integrationsprogrammet.

Tilflytningskommunen er forpligtet til at overtage integrationsansvaret, hvis flytningen er af væsentlig betydning for integrationsforløbet, jf. integrationslovens § 18. Det gælder, hvis flygtningen eller dennes ægtefælle har opnået beskæftigelse i en anden kommune, og flytning er nødvendig for at kunne varetage arbejdet, eller hvis særlige personlige forhold taler for det. Hvis tilflytningskommunen ikke overtager ansvaret kan konsekvenserne være manglende mulighed for at deltage i et integrationsprogram og nedsættelse eller

ophør af integrationsydelsen. Tilflytningskommunen skal dog tilbyde danskundervisning efter danskuddannelsesloven.

Hjælp til indskudslån, boligstøtte og støtte til flytteudgifter

Kommunen kan låne nyankomne flygtninge penge til betaling af boligindskud, jf. boligstøttelovens kapitel 11.

Kommunen skal give et pligtlån til indskud til en bolig, hvis husstandens indkomst ligger under en bestemt grænse, som fremgår af boligstøttelovens § 56. Der kan ydes lån til både lejligheder og enkeltværelser i særlige tilfælde. Beboerne i enkeltværelser hæfter alene for deres eget lån, hvilket desuden gælder for kollektive bofællesskaber i almene boliger.

Normalt kan kommuner kun give pligtlån til indskud i almene boliger og ejendomme, der tilhører almennyttige institutioner, jf. boligstøtteloven §§ 66-69, men når en flygtning søger pligtlån, er låneadgangen udvidet til også at omfatte privat udlejningsbyggeri. Staten refunderer kommunernes fulde udgifter til pligtlån.

Kommunen kan endvidere yde frivillige lån til flygtninge, hvis husstandens samlede indkomst overstiger beløbsgrænsen til pligtlån. Staten refunderer halvdelen af udgifterne, jf. boligstøttelovens § 68.

Flygtninge er omfattet af reglerne om boligstøtte, såfremt de er lejere af en bolig. Hvis lejen i den anviste bolig overstiger mere end halvdelen af husstandsindkomsten, kan fuld boligstøtte ikke nægtes, jf. integrationsloven § 12, stk. 1.

Der er særlige regler om boligstøtte til beboere i kollektive bofællesskaber i boligstøttelovens kapitel 4 a.

Kommunen kan yde hjælp til flytning, hvis flytningen forbedrer bolig- eller erhvervsforhold, eller hvis flytningen er fra en bolig med en boligudgift, der ligger uden for udlændingens økonomi, jf. integrationslovens § 39.

Kommunale redskaber til fremskaffelse af permanent bolig

Den primære adgang til at skaffe en bolig følger af kommunens anvisningsret til boliger i almene boligselskaber, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1.

Kommunen kan erhverve anvisningsret til privatudlejede boliger mod en godtgørelse til ejeren, når formålet er at løse boligsociale opgaver, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning, jf. lov om kommunal anvisningsret § 1, stk. 1.

Kommunen betaler i begge tilfælde lejen fra det tidspunkt, hvor boligen er til rådighed, og stiller garanti for forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning. Staten refunderer 100 % af kommunens udgifter på dette, jf. boligstøttelovens § 75, stk. 1, nr. 3 og stk. 4, og almenboliglovens § 62, stk. 3.

Dog har kommunen en generel forpligtelse til at begrænse unødige udgifter. Der er ikke nogen fastlagt grænse for, hvor længe en kommune kan have en bolig stående tom, inden den bliver lejet ud til en flygtning.

Kommunen kan endvidere indgå en aftale om anvisningsret i en privat andelsboligforening, jf. lov om andelsboligforening og andre boligfællesskaber § 7c.

Unge flygtninge har særlig adgang til at opnå bolig i visse kollegier, jf. lov om boligbyggeri § 68, og bekendtgørelsen om unge flygtninges adgang til at opnå bolig i visse selvejende ungdomsboliginstitutioner (kollegier).

Kommunerne har efter integrationsloven særlige muligheder for at erhverve, indrette eller leje ejendomme med henblik på udlejning til nye flygtninge, jf. integrationslovens § 13, for at medvirke til en bedre fordeling af udlændinges bosætningsmuligheder. Kommunerne har særlig automatisk låneadgang for udgifter til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse til nye flygtninge efter integrationsloven.

Når kommunen selv står for udlejning eller fremleje af en permanent bolig til en flygtning, gælder lejelovens regler. Kommunen må dog ikke udleje boliger til under markedslejeniveauet for på den måde at yde særlig økonomisk støtte til flygtninge.

Ligeledes gælder lejeloven mellem en privat udlejer og flygtningen også, når kommunen har formidlet kontakten.

Yderligere informationer

I ministeriets seneste informationsbrev om boligplacering er der uddybende oplysninger om de forskellige regler og redskaber. Informationsbrevet kan findes her:

<http://uibm.dk/nyheder/2016-10/informationsbrev-om-boliger-til-flygtninge>

Oversigt – vigtige lovregler

INTEGRATIONSLOVEN (LBK nr. 1094 af 07/10/2014 med senere ændringer, herunder Lov nr.665 af 08/06/2016):

Kapitel 3, §§ 6-11a: Kvoter og visitering

Kapitel 3, §§ 12-15: Anvisning af permanent bolig og midlertidig indkvartering

§ 18: Flytning til anden kommune

Bekendtgørelse nr.980 af 28/06/2016 om boligplacering af flygtninge

PLAN- OG BOLIGLOVGIVNING

Lov om almene boliger (kommunal anvisning m.v.)

Lov om individuel boligstøtte (muligheder for økonomiske støtte til husleje og indskud)

Lov om boligbyggeri (reglerne om kollegier)

Lov om planlægning (reglerne om midlertidige opholdssteder)

SOCIALLOVGIVNING

Lov om social service (husvildebestemmelse i § 80 samt regler i kapitel 21 om hjælp til handicapvenlig boligindretning m.v.)

Lov om aktiv socialpolitik (bestemmelser om midlertidig huslejhjælp i § 81a, bestemmelser om særlig støtte til boligudgifter i § 34)