



## Informationsbrev om boligplacering af flygtninge, oktober 2016

Til samtlige kommunalbestyrelser

Dette brev erstatter Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forholds informationsbrev fra februar 2015 om rammer og muligheder for boligplacering af flygtninge. Brevet indeholder en beskrivelse af reglerne om boligplacering af flygtninge, herunder af de seneste ændringer af reglerne, som også står centralt i regeringens såkaldte topartsaftale med KL "Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge" af 18. marts 2016.

Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet har – med inddragelse af KL og relevante ministerier – udarbejdet dette opdaterede brev, der indeholder en orientering om rammer og muligheder for boligplacering af flygtninge omfattet af integrationsloven og desuden adresserer en række af de særlige udfordringer og tvivls spørgsmål, som KL og flere kommuner har peget på.

Nedenfor gennemgås følgende emner:

1. Integrationsloven
  - 1.1. Om boliger til flygtninge omfattet af integrationsloven
  - 1.2. Anvisning af permanente boliger
    - 1.2.1. Krav til den permanente bolig
  - 1.3. Anvisning af midlertidige opholdssteder
    - 1.3.1. Krav til et midlertidigt opholdssted
    - 1.3.2. Eksempler på midlertidige opholdssteder
    - 1.3.3. Betaling for indkvartering på midlertidige opholdssteder
  - 1.4. Kommunernes muligheder for at erhverve, indrette eller leje boliger
    - 1.4.1. Automatisk låneadgang og deponering
2. Planloven
3. Almenboligloven og øvrige regler om anvisning
  - 3.1. Almenboliglovens bestemmelser om kommunal anvisningsret og muligheder for aftaler mellem kommuner og boligorganisationer
  - 3.2. Kommunal anvisning af boliger i den private udlejningssektor
    - 3.2.1. Anvisningsret til visse private udlejningsejendomme
    - 3.2.2. Anvisning efter lov om byfornyelse og udvikling af byer
    - 3.2.3. Anvisningsret til private andelsboliger
4. Flytning mellem kommuner
5. Økonomisk støtte til flygtninge omfattet af integrationsloven i forbindelse med boligplacering
  - 5.1. Beboerindskudslån
  - 5.2. Boligstøtte/boligsikring
6. Refusion
  - 6.1. Særlig refusionsadgang for kommunernes udgifter til lejetab og istandsættelse ved fraflytning af permanente boliger
  - 6.2. Særlig refusionsadgang for udgifter til midlertidig indkvartering efter integrationsloven
  - 6.3. Eksempler på refusionsadgang

25. oktober 2016

Integrationskontor  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Tel. 6198 4000  
Mail [uibm@uibm.dk](mailto:uibm@uibm.dk)  
Web [www.uibm.dk](http://www.uibm.dk)

CVR-nr. 36977191

Sags nr. 2016 - 9270  
Akt-id 111964

7. Flere flygtninge i samme bolig (Deleboliger)
    - 7.1. Deleboliger som en permanent løsning
      - 7.1.1. Anvisning af delebolig i den almene sektor
        - 7.1.1.1. Ændringer i den almene lejelov
        - 7.1.1.2. Særligt om boligstøtteleven i relation til almene bofællesskaber
      - 7.1.2. Anvisning af delebolig i den private sektor, herunder med kommunen som udlejer efter integrationslovens § 13
        - 7.1.2.1. Kollektive bofællesskaber i private lejeboliger
        - 7.1.2.2. Særligt om boligstøtteleven i relation til bofællesskaber i private boliger
  8. Adgang til at ommærke almene boliger
  9. Om anvendelse af ledige ungdoms- og ældreboliger til flygtninge omfattet af integrationsloven
    - 9.1. Udlejning af almene ungdomsboliger
    - 9.2. Udlejning af almene ældreboliger
    - 9.3. Udlejningsvanskeligheder
      - 9.3.1. Midlertidige udlejningsvanskeligheder
      - 9.3.2. Længerevarende udlejningsvanskeligheder
      - 9.3.3. Ekstraordinære udlejningsvanskeligheder
  10. Særligt om lejelovgivningen
- Bilag: Hvor kan der læses mere om boligplacering og de seneste ændringer af integrationsloven fra 2015 og 2016

## 1. Integrationsloven

### 1.1. Om boliger til flygtninge omfattet af integrationsloven

Efter integrationsloven har kommunerne pligt til at anvise en flygtning omfattet af integrationsloven en permanent bolig, *når det er muligt*, efter at kommunen har overtaget ansvaret for flygtningen, jf. lovens § 12, stk. 1. Indtil det er muligt at anvise en permanent bolig, skal kommunerne anvise flygtninge et midlertidigt opholdssted, jf. integrationslovens § 12, stk. 6.

Kommunernes boliganvisningsforpligtelse efter integrationsloven omfatter ikke familiesammenførte, som forventes at tage ophold hos den, der er meddelt familiesammenføring med.

Kommunerne har efter integrationslovens § 13 særlige muligheder for at erhverve, indrette eller leje bygninger med henblik på udlejning til flygtninge omfattet af integrationsloven. Desuden har kommunerne en særlig automatisk låneadgang for udgifter til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse til flygtninge omfattet af integrationsloven.

Forpligtelsen for kommunen til at anvise en bolig hænger sammen med integrationslovens regler om fordeling af flygtninge mellem kommunerne via kommunekvoter, der skal sikre en fordeling af integrationsopgaven.

I det følgende beskrives integrationslovens rammer for kommunernes opgave med boligplacering af flygtninge med henblik på at illustrere muligheder og afgrænsninger i de pågældende regler, herunder afklare spørgsmål fra kommunerne.

## 1.2. Anvisning af permanente boliger

Det følger af integrationslovens § 12, stk. 1, at kommunalbestyrelsen, når det er muligt, efter at ansvaret for en flygtning er overgået til kommunalbestyrelsen, skal anvise boliger til de flygtninge, som Udlændingestyrelsen visiterer til kommunen.

Kommunen kan løfte sin forpligtelse til at anvise en permanent bolig ved enten at anvise en bolig i den almene sektor eller i den private udlejningssektor, herunder ved selv at stå som udlejer eller fremlejer af en bolig i medfør af integrationslovens § 13. Ved formidling af en privat bolig gælder lejelovens regler mellem den private udlejer og flygtningen.

Bestemmelsen fastslår, at det er en kommunal opgave at anvise boliger til de flygtninge, der visiteres til en kommune efter integrationsloven. Kommunen kan således ikke opfylde sin forpligtelse efter integrationsloven ved at henvise den pågældende til fx at rette henvendelse til en boligorganisation.

Kommunen har alene pligt til at anvise den første permanente bolig. Ændrer flygtningens boligbehov sig efterfølgende, er kommunen ikke efter integrationsloven forpligtet til at anvise en ny bolig. Får flygtningen senere behov for en anden bolig, fx som følge af familiesammenføring eller flytning til en anden kommune, har kommunen ikke efter reglerne i integrationsloven pligt til at anvise en ny bolig. Spørgsmålet om, hvorvidt en kommune i sådanne situationer skal anvise en bolig, afgøres efter de almindelige principper og regler for løsning af kommunale boligsociale opgaver.

For at sikre smidigere rammer for kommunernes boligplacering af flygtninge er det med lov nr. 665 af 8. juni 2016 om ændring af integrationsloven og forskellige andre love bl.a. blevet præciseret, at kommunernes forpligtelse til at finde en permanent bolig indtræder, «når det er muligt» og ikke som tidligere «snarest muligt». Ændringen tydeliggør, at kommunen ikke er forpligtet til at finde en permanent bolig inden for en bestemt frist, og at kommunen ikke er forpligtet til at sætte opgaven med at finde permanente boliger til flygtninge over behovet for at finde boliger til andre borgere med behov for hjælp hertil.

Ved anvisning af en permanent bolig skal der hver gang foretages en konkret vurdering og prioritering af, hvem der er mest boligtrængende. I vurderingen kan bl.a. indgå, om flygtningen allerede er anvist en midlertidig indkvartering. Den midlertidige indkvartering kan således tale for, at flygtningens behov for en permanent bolig er mindre påtrængende end en anden boligsøgendes behov. Den midlertidige indkvarterings beskaffenhed kan også tillægges betydning ved vurderingen. I den konkrete vurdering af den enkelte flygtningens behov skal der fortsat tages højde for det integrationsmæssige sigte med integrationslovens boligplaceringsregler, som er at sikre flygtningen en base for den videre integrationsproces.

Hvis en flygtning afslår et tilbud om at flytte til en permanent bolig, har kommunen opfyldt sin forpligtelse efter integrationsloven. Kommunen skal i sådanne tilfælde vejlede flygtningen om konsekvensen af at afslå et tilbud om en permanent bolig samt om klagemulighed. Den enkelte flygtning har mulighed for selv at anskaffe sig en bolig, herunder fx ved at skrive sig på en venteliste i en boligorganisation. Hvis det på denne måde lykkes en flygtning at få en permanent bolig, dvs. en lovlig bolig, hvor lejeforholdet er tidsbegrænset, vil kommunen – efter Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets opfattelse – kunne træffe afgørelse om, at den pågældende ikke længere er omfattet af retten til at få anvist en bolig efter lovens § 12. Det skal fremgå af afgørelsen, at den kan påklages til Ankestyrelsen.

Afgørelser om konkrete anvisninger af boliger til flygtninge, herunder manglende anvisning af boliger, kan påklages til Ankestyrelsen efter reglerne i kapitel 10 i lov

om retssikkerhed og administration på det sociale område, jf. integrationslovens § 53, stk. 2, 2. pkt.

#### **1.2.1. Krav til den permanente bolig**

Kommunen kan ikke opfylde sin pligt til at anvise en permanent bolig til de flygtninge, der er omfattet af integrationsloven, ved at anvise et tidsbegrænset lejemål, jf. Østre Landsrets dom af 28. august 2006 (Ugeskrift for Retsvæsen, 2006, side 3200/2).

Kommunen kan heller ikke opfylde sin pligt efter integrationsloven til at anvise en flygtning en permanent bolig ved at anvise en bolig, som ligger i et ghettoområde eller i et område, som opfylder betingelserne for at være omfattet af reglerne om kombineret udlejning (ghettoreglen). Der er tale om et ubetinget forbud mod anvisning af bolig til en flygtning i sådanne områder, jf. integrationslovens § 12, stk. 2.

Kommunen kan kun anvise permanente boliger, som ifølge byggelovgivningen og planlovgivningen kan anvendes som lovlig bolig.

Der er ikke i integrationsloven et særligt krav om, at der skal være tale om en selvstændig bolig. Kommunen kan således efter omstændighederne fx anvise en flygtning et værelse i et bofællesskab, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt, og lejeforholdet ikke er tidsbegrænset. Om deleboliger se afsnit 7.

For at kunne leve op til kravet om, at boligen skal være permanent, kræves det efter Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets opfattelse – udover at lejeforholdet ikke må være tidsbegrænset – at kommunen vurderer, at flygtningen har økonomi til at betale huslejen, og at flygtningen får en individuel lejekontrakt og således ikke sættes i et aftaleretligt eller økonomisk afhængighedsforhold til andre personer. Det bemærkes, at integrationsloven ikke indeholder særlige regler om huslejens størrelse for de permanente boliger, som efter loven anvises til flygtninge. Det er derfor de almindeligt gældende regler om huslejens størrelse, der finder anvendelse, når kommunen træffer afgørelse om anvisning af en permanent bolig til en flygtning omfattet af integrationsloven.

#### **1.3. Anvisning af midlertidige opholdssteder**

Hvis en kommune ikke har en ledig permanent bolig at anvise, skal der anvises et midlertidigt opholdssted, indtil det er muligt at anvise en permanent bolig, jf. integrationslovens § 12, stk. 6.

Der er ikke fastsat krav til, hvor længe en flygtning kan være midlertidigt indkvarteret. Det vil derfor bero på en konkret vurdering, hvorvidt kommunalbestyrelsen har levet op til sin forpligtelse i forhold til boligplacering af den enkelte flygtning. Det bemærkes, at retten til at få anvist den første permanente bolig efter integrationsloven ikke bortfalder, selv om kommunen i et konkret tilfælde ikke har haft mulighed for at anvise en permanent bolig inden for den femårige introduktionsperiode.

##### **1.3.1. Krav til et midlertidigt opholdssted**

Der er ikke i integrationsloven fastsat krav til standarden eller karakteren af det midlertidige opholdssted. Indkvarteringen skal dog være lovlig. Det betyder, at bygge- og planlovgivningen skal være overholdt, og at stedet skal være godkendt til beboelse, herunder fx i relation til sanitære forhold, sikkerhed, brandforskrifter mv. Der er endvidere med virkning fra maj og december 2015 gennemført lovændringer, så kommunerne kan dispensere fra planregler m.v. i forbindelse med ibrugtagningen af midlertidige opholdssteder. Se afsnit 2.

Ved lov nr. 1705 af 21. december 2015 og bekendtgørelse nr. 1844 af 22. december 2015 blev henholdsvis integrationsloven og bekendtgørelsen om boligplacering af flygtninge ændret, så kommunerne nu har mulighed for midlertidigt at boligplace-

re flere enlige flygtninge i samme værelse. Der skal herved tages hensyn til de pågældende flygtninges personlige forhold, herunder alder, køn og særlig psykisk sårbarhed sammenholdt med opholdsstedets beskaffenhed, herunder rummets størrelse og egnethed til at dele mellem flere, jf. § 20 i bekendtgørelse nr. 980 af 28. juni 2016 om boligplacering af flygtninge. I indkvarteringsens beskaffenhed vil der udover rummets størrelse og egnethed til at dele mellem flere kunne lægges vægt på adgangen til fælles faciliteter og den forventede tidsmæssige udstrækning af den midlertidige indkvartering. Endelig skal der ved vurderingen tages højde for det integrationsmæssige sigte med de særlige boligplaceringsregler for flygtninge, således at det anviste midlertidige opholdssted i videst muligt omfang understøtter en tidlig igangsættelse af flygtningens integrationsproces.

Der er således mulighed for, at kommunen fx kan tildele et værelse i en ungdoms- eller ældrebolig, som ikke kan udlejes til beboelse til to eller flere enlige flygtninge som en midlertidig indkvarteringsløsning.

Når flygtninge indkvarteres midlertidigt, skal kommunen samtidig arbejde på at finde en permanent bolig til de enkelte flygtninge, når det er muligt, jf. integrationslovens § 12, stk. 6.

Kommunen har inden for disse rammer mulighed for at beslutte, hvordan en midlertidig indkvartering skal finde sted. Der kan fx være tale om indkvarteringssteder, der oprettes særligt med henblik på at kunne fungere som midlertidigt opholdssted.

Lejeloven finder ikke anvendelse i forbindelse med indkvartering på midlertidige opholdssteder. Et midlertidigt opholdssted har således ikke karakter af et egentligt lejemål. Det betyder fx, at den pågældende ikke kan påberåbe sig lejelovens opsigelsesregler, og flygtningen har alene ret til at bo i boligen, indtil kommunen tilbyder en anden midlertidig bolig eller en permanent bolig. Der kan ikke ydes boligstøtte eller særlig støtte efter aktivloven. Der er samtidig loft over, hvor meget kommunen kan opkræve i egenbetaling. I forhold til privat indkvartering vil det være kommunen, der udlejer opholdsstedet til flygtningen, som dernæst betaler et bestemt lejeløb.

Kommunen vil ved midlertidig indkvartering være ansvarlig for lejemålet, herunder skulle hæfte for eventuelle skader på boligen m.v. Midlertidig indkvartering udgør således en særlig konstruktion i integrationsloven, som fx ikke kan sammenlignes med tidsbegrænsede lejemål i lejelovens forstand.

Det bemærkes, at kommunen ikke kan anvende midlertidig indkvartering i et ghettoområde eller et område, som opfylder betingelserne for at være omfattet af reglerne om kombineret udlejning, jf. § 21 i bekendtgørelse om boligplacering af flygtninge.

Det midlertidige opholdssted behøver ikke at være i den kommune, hvortil den pågældende flygtning er visiteret og skal have anvist en permanent bolig. Kommunen kan således tilbyde en flygtning omfattet af integrationsloven midlertidig indkvartering på et opholdssted i en anden kommune, typisk en nabokommune, hvis den aktuelle boligsituation for en periode vanskeliggør midlertidig boligplacering i visiteringskommunen. Integrationsansvaret og de tilhørende indtægter og udgifter i forbindelse med den enkelte flygtning påhviler dog fortsat den kommune, hvortil flygtningen er visiteret. Det indebærer, at den integrationsansvarlige kommune skal CPR-registrere flygtningen i egen kommune, tilbyde den pågældende et integrationsprogram samt afholde udgifterne hertil. Tilsvarende udbetales grundtilskuddet til den integrationsansvarlige kommune, som har flygtningen folkeregistreret i kommunen, jf. integrationslovens § 10, stk. 3. Den integrationsansvarlige kommune har også fortsat ansvaret for, når det er muligt, at anvise den pågældende flygtning en permanent bolig inden for kommunen, jf. integrationslovens § 12, stk. 1.

Brugen af et midlertidigt opholdssted i en anden kommune medfører således ikke, at myndighedsansvaret efter integrationslovens § 4, stk. 1, flytter. I forhold til midlertidig indkvartering i en anden kommune, bemærkes det, at det kan være vanskeligt for en kommune at gennemføre en aktiv integrationsindsats, som man er forpligtet til, hvis der er for stor geografisk afstand mellem indkvarteringsstedet og kommunens tilbud. I det omfang, hvor en kommune overvejer midlertidigt at indkvartere flygtninge i en anden kommune, vil det efter Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets opfattelse desuden være hensigtsmæssigt forinden at tage en dialog med den pågældende kommune herom.<sup>1</sup>

### **1.3.2. Eksempler på midlertidige opholdssteder**

Der er fra kommunerne mange forskellige eksempler på, hvad der er blevet brugt til midlertidige opholdssteder, herunder lejede parcelhuse, omdannede eksisterende bygninger, herunder nedlagte institutioner, eller indgåede aftaler om indkvartering på vandrehjem, i campinghytter eller privat samt i ledige ældreboliger eller lignende.

Flere kommuner erhverver endvidere såkaldte beboelsespavilloner som en midlertidig løsning til akut indkvartering af flygtninge. Opstillingen af sådanne beboelsespavilloner betragtes ikke som opførelse af boliger i integrationslovens forstand, da de er mobile, hurtigt kan erhverves, sættes op og flyttes igen efter endt brug. Hvorvidt der kan gives dispensation fra lokalplanerne til opstilling af beboelsespavilloner som en midlertidig boligløsning følger af de almindelige regler, herunder planloven.

### **1.3.3. Betaling for indkvartering på midlertidige opholdssteder**

Der er fastsat et loft over, hvor meget en kommune maksimalt kan kræve i egenbetaling fra en flygtning, jf. bekendtgørelse om betaling for ophold i midlertidige indkvarteringer og opholdssteder. Loftet fastsættes af udlændinge-, integrations- og boligministeren.

Efter bekendtgørelsen udgør betalingen pr. 1. januar 2016 for flygtninge og andre, der har ophold i kommunernes midlertidige indkvarteringer, maksimalt 2.152 kr. for enlige med og uden børn, 3.939 kr. for par uden børn, 4.298 kr. for par med et, to eller tre børn og 4.656 kr. for par med fire eller flere børn. Bekendtgørelsen kan ikke fraviges. En kommune har således ikke mulighed for at opkræve fuld husleje for midlertidig indkvartering i en bolig, der er dyrere, eller at opkræve yderligere betaling for varme og el. Såfremt udgifterne til den midlertidige indkvartering er mindre end den maksimale egenbetaling, kan kommunen alene opkræve den reelle udgift. I 2016 og 2017 er der indført en særlig refusionsadgang for udgifter til midlertidig indkvartering, jf. nedenfor afsnit 6.2.

Som nævnt i afsnit 1.3.1. har kommunerne ved lov nr. 1705 af 21. december 2015 fået mulighed for at indkvartere flere enlige flygtninge i samme værelse. Det betyder, at kommunerne dermed har fået større mulighed for at få udgifter til betaling af midlertidig indkvartering dækket fuldt ud.

## **1.4. Kommunernes muligheder for at erhverve, indrette eller leje boliger**

Den primære adgang til at skaffe boliger til flygtninge ligger i almenboliglovens anvisningsregler. Kommunen kan dog også selv udleje eller fremleje boliger til flygtninge omfattet af integrationsloven.

---

<sup>1</sup> Udlændinge-, integrations- og boligministeren har i svar til Folketinget den 3. oktober 2016 oplyst, at der vil blive taget initiativ til, at der ved den førstkomende ændring af integrationsloven indsættes en bestemmelse, hvorefter en kommunes midlertidige boligplacering af en flygtning i en anden kommune forudsætter, at den kommune, hvor flygtningen tænkes placeret, samtykker heri. Tidspunkt for fremsættelse af lovforslaget er ikke afklaret.

Efter integrationslovens § 13 har kommunen således en særlig adgang til at erhverve, indrette eller leje boliger i kommunen med henblik på gennem udlejning til beboelse at medvirke til en bedre fordeling af udlændinges bosætningsmuligheder på landsplan, regionalt og lokalt i kommunen. Med henblik på udlejning kan kommunalbestyrelsen således købe eksisterende beboelsesejendomme, nedlagte landbrug m.v. samt købe og ombygge fx tomt erhvervsbyggeri i kommunen. Der er derfor flere kommuner som på grund af manglen på boliger benytter mulighederne for at leje tomme parcelhuse mv. til udlejning til flygtninge omfattet af integrationsloven. Med henblik på videreudlejning kan kommunalbestyrelsen endvidere leje boliger. Kommunalbestyrelsen kan derimod ikke med hjemmel i bestemmelsen opføre nye boliger.

Kommunen har således mulighed for fx at købe tomme parcelhuse til udlejning til flygtninge omfattet af integrationsloven, men kommunen har ikke mulighed for at nyopføre egentlige udlejningsboliger.

Bestemmelsen omfatter både permanente og midlertidige boliger. Bestemmelsen omfatter ikke almene boliger. En kommunalbestyrelse kan således ikke overlade sine beføjelser til andre som fx en almen boligorganisation, og kommunalbestyrelsen skal selv erhverve, indrette eller leje ejendomme.

Kommunen skal sikre, at ejendommene kan anvendes som boliger gennem udlejning, herunder opfylder krav til lovlig bebyggelse i byggelov og planlov, jf. de foranstående afsnit og afsnit 2 nedenfor.

Når kommunen selv står for udlejning eller fremleje af en bolig til en flygtning omfattet af integrationsloven, og der er tale om en permanent bolig, er det lejelovens regler, der gælder.

Det bemærkes, at der ikke efter integrationsloven er hjemmel for kommunerne til – med henvisning til den økonomiske situation for flygtninge omfattet af integrationsloven – at erhverve ejendomme med henblik på at udleje boligen til flygtninge under markedslejeniveauet og hermed yde særlig økonomisk støtte til denne gruppe af borgere. Det betyder, at en kommune ikke har mulighed for at boligplacere en flygtning i en ledig bolig, der er for dyr at anvise i forhold til den pågældendes husstandsindkomst. Det svarer til, hvad der gælder for andre borgere med lav indkomst.

#### **1.4.1. Automatisk låneadgang og deponering**

For kommunernes boliganvisningsforpligtelser efter integrationsloven er der fastsat særlige låneregler, som ikke gælder for andre kommunale boligsociale opgaver. Det følger af bekendtgørelsen om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. (lånebekendtgørelsen) § 2, stk. 1, nr. 13, at kommuner har automatisk låneadgang til erhvervelse og indretning af ejendomme til udlejning til beboelse i henhold til integrationsloven.

Kommunalbestyrelsen kan således opnå lån til at:

- købe eksisterende beboelsesejendomme, fx udlejningsbyggeri, villaer, nedlagte landbrug m.v.,
- købe og ombygge tomt erhvervsbyggeri, og
- leje boliger med henblik på videreudlejning.

Kommunerne har automatisk låneadgang til erhvervelse og indretning af ejendomme til udleje til beboelse eller midlertidig indkvartering efter integrationsloven. Det gælder, uanset om der er tale om permanente boliger eller midlertidige opholdssteder.

Kommunernes låneramme belastes ikke af lån til formål, hvortil der er automatisk låneadgang. En kommunes leje af ejendomme med henblik på videreudlejning til flygtningeboliger er også omfattet af den automatiske låneadgang i § 2, stk. 1, nr. 13, hvorfor der ikke skal ske deponering.

## **2. Planloven**

For at sikre kommunerne større fleksibilitet og bedre muligheder for at finde midlertidige indkvarteringssteder til flygtninge er planloven ændret i maj 2015 og december 2015.

Ved lov nr. 539 af 29. april 2015 fik kommunalbestyrelserne mulighed for at fravige planlovens bestemmelser om tilvejebringelse af lokalplaner, landzonetilladelse og dispensationer fra lokalplaner mv. med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder til flygtninge (planlovens § 5 u, stk. 1-3). Kommunalbestyrelsens dispensationer og tilladelser er tidsbegrænset til højst 5 år. Kommunerne kan således hurtigt etablere midlertidige opholdssteder til flygtninge fx i skoler, børnehaver eller erhvervslokaler ved at dispensere fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan.

Ved lov nr. 1705 af 21. december 2015 blev planlovens § 5 u ændret således, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation efter stk. 1 eller tilladelse efter stk. 1-3 til etablering af midlertidige opholdssteder til flygtninge på støjbelastede arealer. Efter reglerne vil kommunalbestyrelsen kunne stille vilkår til opholdsstederne om etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Kommunerne kan endvidere fravige de hensyn, der ligger bag de almindelige regler i planlovens § 15 a, stk. 1, om, at kommunerne ikke må udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, medmindre der foretages afskærmningsforanstaltninger. Grænseværdier for støj, der følger af Miljøstyrelsens vejledninger og bekendtgørelser, kan dermed fraviges, således at kommunalbestyrelsen kan etablere midlertidige opholdssteder for flygtninge på støjbelastede arealer. Beskyttelsesniveauet for midlertidige opholdssteder for flygtninge sænkes således med hensyn til støjbelastning.

Det er ikke hensigten med lovændringen, at støjvilkår for virksomheder mv., som fastsættes efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven, skal kunne skærpes som følge af etablering af midlertidige opholdssteder. Der er således ikke grundlag for at skærpe støjvilkårene for virksomheder m.v. efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om bl.a. miljøgodkendelser, hvis kommunalbestyrelsen meddeler dispensation efter § 5 u, stk. 1, eller tilladelse efter stk. 1-3, til etablering af midlertidige opholdssteder for flygtninge på støjbelastede arealer, dvs. hvor støjbelastningen er større end grænseværdierne for støj. Det gælder både for eksisterende virksomheder, f.eks. ved ændringer eller udvidelser, og for nye virksomheder. Dette fremgår også af denne vejledning fra Miljøstyrelsen:

<http://www2.mst.dk/Udgiv/publikationer/2016/01/978-87-93435-19-3.pdf>

Erhvervs- og vækstministeren kan endvidere i særlige tilfælde fravige regler i et landsplandirektiv, hvis direktivet forhindrer kommunalbestyrelsen i at meddele dispensation mv. (planlovens § 5 u, stk. 5.)

## **3. Almenboligloven og øvrige regler om anvisning**

### **3.1. Almenboliglovens bestemmelser om kommunal anvisningsret og muligheder for aftaler mellem kommuner og boligorganisationer**

Når en kommune skal finde permanente boliger til flygtninge, vil det være oplagt, at kommunen bruger sin anvisningsret til almene familieboliger. Udgangspunktet er, at denne boligtype udlejes efter anciennitet på en venteliste. Parallelt med det almindelige ventelistesystem for almene boliger kan kommunen forlange, at de bo-



ligorganisationer, som har afdelinger i kommunen, stiller indtil hver fjerde ledige familiebolig til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1.

Hvis kommunen udnytter sin anvisningsret fuldt ud og alligevel ikke har nok boliger til rådighed til boligsocial anvisning, har kommunen mulighed for med boligorganisationen at aftale sig frem til en højere anvisningsprocent – helt op til 100 pct. af de ledige boliger eller ledige boliger med bestemte karakteristika (fx lav husleje), jf. almenboliglovens § 59, stk. 2.

Den anvisningsret, som kommunen har til almene familieboliger, skal anvendes ved at foretage en konkret vurdering af den boligsøgendes behov og beboersammensætningen i den afdeling, som den boligsøgende anvises til eller allerede bor i på anvisningstidspunktet. Heri ligger, at kommunen, når den får stillet en ledig bolig til rådighed, må foretage en konkret vurdering og prioritering af, om andre boligsøgende end flygtninge har samme eller større behov for boligen under hensyntagen til beboersammensætningen. Hvis den ledige bolig ligger i en afdeling med en ensidig beboersammensætning, hvor langt de fleste lejere er fx indvandrere, må kommunen således vurdere, om det er hensigtsmæssigt at anvise en flygtning den ledige bolig. Som nævnt ovenfor (afsnit 1.2.1), må kommunerne ikke anvise en flygtning omfattet af integrationsloven en bolig, som er beliggende i et ghettoområde, eller i et område, som opfylder betingelserne for at være omfattet af reglerne om kombineret udlejning.

Det er således op til den enkelte kommune at vurdere, hvem der har det største behov for at få anvist en bolig blandt de boligsøgende, som har så akut et boligbehov, at kommunen vil anvise en bolig. Det bemærkes, at den boligsøgende ikke kan forvente at få anvist en bolig inden for en bestemt periode.

### **3.2. Kommunal anvisning af boliger i den private udlejningssektor**

Kommunalbestyrelsen kan med henblik på løsningen af boligsociale opgaver, herunder at opnå en mere afbalanceret beboersammensætning i enkelte ejendomme, indgå aftale efter reglerne i lov om kommunal anvisningsret om erhvervelse af anvisningsret til ledigblevne lejligheder i private udlejningsejendomme i kommunen mod en godtgørelse til ejeren, jf. lovens § 1, stk. 1. Det gælder, såfremt kommunalbestyrelsen har besluttet at anvende reglerne om kombineret udlejning af almene boliger i ét eller flere områder i kommunen.

#### **3.2.1. Anvisningsret til visse private udlejningsejendomme**

Efter lejelovens § 53 e og boligreguleringslovens § 63 a kan kommunalbestyrelsen bestemme, at ejere af ejendomme, der er finansieret med indeklån, og realrenteafgiftspligtige ejere af ejendomme, der er opført og udlejet af ejeren, og som er taget i brug efter 1. januar 1989, skal bidrage til løsning af boligsociale opgaver. Kommunalbestyrelsen kan i disse tilfælde bestemme, at ejeren skal stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af boligsociale opgaver.

#### **3.2.2. Anvisning efter lov om byfornyelse og udvikling af byer**

Efter lov om byfornyelse og udvikling af byer § 64, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen bestemme, at ejere af private udlejningsejendomme, som har modtaget støtte til bygningsfornyelse efter lovens kapitel 3, i indtil 5 år efter modtagelsen af støtten skal stille indtil hver 4. ledige lejlighed til rådighed for kommunalbestyrelsen til løsning af påtrængende boligsociale problemer i kommunen. Bestemmelsen taler om "indtil" hver 4. ledige lejlighed. Der er således ikke noget i vejen for, at kommunen kan begrænse forpligtelsen til et færre antal lejligheder, fx hver 10. ledige lejlighed eller maksimalt et bestemt antal lejligheder pr. ejendom.

### **3.2.3. Anvisningsret til private andelsboliger**

Kommunalbestyrelsen kan for at løse påtrængende boligsociale opgaver i kommunen indgå en aftale med en privat andelsboligforening om anvisningsret til boliger i foreningen, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 7 c. Der er tale om en frivillig aftale for andelsboligforeningen, hvor kommunen tilbydes at kunne erhverve boliger, der skal overdrages, til videresalg eller til udlejning. Det er andelsboligforeningen, der træffer beslutningen om, hvor mange boliger der skal stilles til rådighed for kommunal anvisningsret.

Andelsboligerne kan af kommunen erhverves på samme vilkår og til samme pris, som en andelshaver lovligt ville kunne opnå ved salg til anden side. Ved erhvervelsen indtræder kommunalbestyrelsen uanset vedtægtsmæssige begrænsninger som andelshaver med samme rettigheder og pligter som andre andelshavere med ret til at udleje andelsboligen.

## **4. Flytning mellem kommuner**

Hverken integrationsloven eller anden lovgivning indeholder noget forbud mod, at en udlænding flytter fra den kommune, hvortil vedkommende er visiteret. En flytning har således altid mulighed for at tage beskæftigelse i og flytte til en anden kommune end den, vedkommende først er blevet boligplaceret i.

En tilflytningskommune vil i sådanne tilfælde kunne vælge at overtage integrationsansvaret, jf. integrationslovens § 18, stk. 1. I visse tilfælde vil tilflytterkommunen også være forpligtet hertil. Det gælder, hvis flytningen er af væsentlig betydning for integrationsforløbet for den pågældende flygtning, herunder hvis udlændingen eller dennes ægtefælle opnår ordinær beskæftigelse i kommunen, og flytningen er nødvendig for at kunne varetage arbejdet. Det gælder også, hvis særlige personlige forhold gør sig gældende, jf. integrationslovens § 18, stk. 2.

Det kan f.eks. være tilfældet, hvis en udlænding optages på en uddannelsesinstitution i en anden kommune, hvortil der ikke umiddelbart er transportmuligheder. Særlige personlige forhold kan fx være et par, som efter visitering til hver sin kommune er blevet gift og har fået barn. Det bemærkes, at afslag på anmodninger om overtagelse af integrationsansvaret kan påklages til Ankestyrelsen, jf. integrationslovens § 53, stk. 2, 2. pkt.

Såfremt tilflytningskommunen ikke godkender at overtage integrationsansvaret, vil udlændingen være afskåret fra at deltage i et integrationsprogram, og tilflytningskommunen vil ikke efter integrationsloven have en forpligtelse til at hjælpe borgeren med at finde en bolig i kommunen. Det bemærkes i den forbindelse, at tilflytterkommunen ikke efter integrationsloven har pligt til at anvise en ny bolig, såfremt kommunen overtager integrationsansvaret og den pågældende allerede er anvist en permanent bolig i fraflytningskommunen, jf. ovenfor afsnit 1.2.

Derudover kan tilflytningskommunen træffe beslutning om, at integrationsydelsen skal nedsættes eller ophøre, jf. integrationslovens § 32, stk. 1. Tilflytningskommunen vil dog ifølge danskuddannelsesloven være forpligtet til at tilbyde udlændinge med mangelfulde danskundskaber danskundervisning, hvis udlændingen i øvrigt er berettiget hertil.

## **5. Økonomisk støtte til flygtninge omfattet af integrationsloven i forbindelse med boligplacering**

### **5.1. Beboerindskudslån**

Kommunen kan låne flygtninge omfattet af integrationsloven penge til betaling af beboerindskud, jf. boligstøttelovens kapitel 11. Boligstøttelovens kapitel 11 finder anvendelse på personer, der søger om boligstøtte inden for de første tre år efter, at de har fået opholdstilladelse. Kommunen skal som hovedregel give flygtninge et såkaldt pligtlån til betaling af indskud m.v. til en bolig, hvis husstandens indkomst

ligger under en bestemt grænse. Der kan ydes lån til både lejligheder og i særlige tilfælde til enkeltværelser. Når kommunen yder lån til beboerindskud til enkeltværelser, hæfter lejerne alene for deres eget lån. Det samme gælder i forhold til kollektive bofællesskaber i almene boliger, hvor lejerne heller ikke hæfter for de andre lejeres lån til beboerindskud. Normalt kan kommuner kun give pligtlån til indskud i almene boliger og ejendomme, der tilhører almennyttige institutioner, jf. boligstøtteleven §§ 66-69. Når en flygtning søger om pligtlån, er låneadgangen imidlertid udvidet, så den også omfatter privat udlejningsbyggeri. Staten refunderer kommunernes fulde udgifter til pligtlån.

I forhold til indkomstgrænse for at få lån til betaling af beboerindskud gælder samme beløbsgrænse for flygtninge og ikke-flygtninge. Enlige flygtninge med integrationsydelse vil normalt opfylde betingelserne for beboerindskudslån som pligtlån, uanset om de er forsørgere eller ikke forsørgere, og uanset om de får dansktillæg. Et par på integrationsydelse med eller uden børn vil ligeledes typisk opfylde betingelserne for beboerindskudslån som pligtlån, også selv om de får dansktillæg, da den samlede indkomst for begge ikke overstiger beløbsgrænsen.

Udover pligtlån har kommunen mulighed for at yde frivillige lån til flygtninge. Det betyder fx, at kommunen kan låne en flygtningefamilie omfattet af integrationsloven penge til beboerindskud, selv om husstandens samlede indkomst overstiger beløbsgrænsen for pligtlån. Staten refunderer halvdelen af kommunernes udgifter til frivillige lån.

## **5.2. Boligstøtte/boligsikring**

Flygtninge omfattet af integrationsloven er omfattet af reglerne om boligstøtte. For at få boligsikring skal man være lejer. Boligsikring beregnes ud fra husstandens indkomst, huslejens størrelse og boligens størrelse.

Efter integrationslovens § 12 kan fuld boligstøtte ikke nægtes efter boligstøtteloven, hvis lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten.

## **6. Refusion**

### **6.1. Særlig refusionsadgang for kommunernes udgifter til lejetab og istandsættelse ved fraflytning af permanente boliger**

Kommuner indgår typisk aftaler med udlejere om at have råderet over et antal boliger til flygtninge omfattet af integrationsloven – det kan både være til permanente boliger og midlertidige opholdssteder.

Kommunen skal betale husleje (tomgangsleje) fra det tidspunkt, hvor boligen står til rådighed, til den bliver udlejet. Hvis boligen lejes ud straks, har kommunen ingen udgift til tomgangsleje. Hvis boligen ikke umiddelbart kan anvendes til en flygtning, har kommunen derimod en udgift til tomgangsleje.

Den integrationsansvarlige kommune skal endvidere garantere over for udlejere, at istandsættelsesudgifterne bliver betalt, når en flygtning flytter ud. Kommunen skal således betale istandsættelsesudgifterne, hvis flygtningen ikke kan betale dem.

Almenboligloven og boligstøtteleven indeholder særregler om refusion fra staten for de udgifter, som kommunen har til et sådant lejetab **før** udlejning samt til betaling af istandsættelse af permanente boliger ved fraflytning.

Den særlige refusionsadgang gælder, når der er tale om en permanent bolig. Der er derimod hverken efter almenboligloven eller boligstøtteleven mulighed for refusion for kommunale udgifter til lejetab og istandsættelse ved fraflytning for boliger, der har været anvendt til midlertidig indkvartering.

### **Almenboligloven**

Efter almenboliglovens § 59, stk. 1 og 3, og § 62 stk. 1, skal kommunen betale tomgangsleje og yde garanti for udgifterne til istandsættelse ved fraflytning, når der sker udlejning af almene ungdoms- og familieboliger til flygtninge, jf. boligstøttelovens § 65. Det samme gælder for værelser i kollektive familieboligbofællesskaber, der etableres efter almenboliglovens § 3, jf. samme lovs § 51 a, stk. 5.

Når der sker direkte udlejning af ungdoms- og familieboliger (det vil sige uden forudgående kommunal anvisning), skal de konkrete udlejninger godkendes af kommunen.

Staten refunderer kommunens udgifter til tomgangsleje og til istandsættelse ved fraflytning med 100 pct., jf. almenboliglovens § 62, stk. 3. Tomgangsleje omfatter alene den husleje, som opkræves for boligen. Istandsættelsesudgifter er de udgifter, der efter omstændighederne er forbundet med at bringe boligen i en stand, så den kan genudlejes.

### **Boligstøtteloven**

Efter boligstøttelovens § 71 skal kommunen betale tomgangsleje og yde garanti for udgifterne til istandsættelse ved fraflytning.

De udgifter, som kommunen har til lejetab før udlejning, refunderes af staten med 100 pct., jf. boligstøttelovens § 75, stk. 1, nr. 3, og stk. 4.

Hvis der er tale om private beboelseslejligheder, hvor der udlejes værelser på individuelle lejekontrakter, kan der alene ydes refusion for kommunernes udgifter, hvis der er lejetab for hele beboelseslejligheden og ikke for enkelte værelser efter boligstøtteloven. Dette følger af de krav til boligen, som fremgår af § 9 i boligstøtteloven, herunder at boligen skal være forsynet med selvstændigt køkken med indlagt vand og forsvarligt afløb for spildevand.

Refusionen efter boligstøtteloven omfatter både kommunens lejetab og udgifter til istandsættelse, når der indgås aftaler med private udlejere, og kommunens udgifter til de boliger, som kommunen selv erhverver, indretter eller lejer til en flygtning omfattet af integrationsloven. Efter almenboligloven gives ligeledes refusion for kommunens lejetab og udgifter til istandsættelse, når der er tale om udlejning af almene boliger. Det bemærkes, at kommunen har en tabsbegrænsningspligt og ikke fx kan beholde de boliger, som den får stillet til rådighed for kommunal anvisning, i længere tid, fordi kommunen mener, at den på et eller andet tidspunkt vil få behov for boligerne til flygtninge.

Der er hverken efter boligstøtteloven eller almenboligloven mulighed for at afholde kommunale udgifter til huslejetab **efter** udlejning, såfremt flygtningen ikke selv har mulighed for at betale den fulde leje.

### **6.2. Særlig refusionsadgang for udgifter til midlertidig indkvartering efter integrationsloven**

I 2016 og 2017 refunderer staten inden for et årligt rådighedsbeløb 50 pct. af kommunalbestyrelsens nettodriftsudgifter til midlertidig indkvartering af flygtninge, der overstiger flygtningens egenbetaling for indkvarteringen, jf. integrationslovens § 45 a. Udgifterne skal være relateret direkte til indkvarteringsstilbuddet for at være refusionsberettigende. Det kan fx være udgifter til dagrenovation, anskaffelse af hårde hvidevarer, men også andre løbende udgifter, hvis disse er højere end, hvad der dækkes af de indkvarterede flygtninges egenbetaling. I det omfang personale-

udgifter til en social vicevært og rengøring af fællesarealer er nødvendige for driften af det midlertidige indkvarteringssted vil sådanne udgifter således også kunne indgå i beregningen. Refusionsgrundlaget udgør maksimalt 24.000 kr. pr. år gange antallet af flygtninge, som kommunalbestyrelsen i løbet af året har midlertidigt indkvarteret. Antallet af flygtninge opgøres som helårspersoner. Der er således et loft på 12.000 kr. pr. år, som er det beløb, hver kommune maksimalt kan modtage i refusion pr. helårsperson, der har været midlertidig boligplaceret i året. Formålet med loftet er at tilskynde kommunerne til at undgå dyre midlertidige indkvarteringsløsninger. Det bemærkes, at ordningen ikke omfatter refusion af kommunale udgifter til midlertidig indkvartering af familiesammenførte.

### 6.3 Eksempler på refusionsadgang:

#### *Eksempel 1:*

Hvis en ledig almen familiebolig stilles til rådighed for kommunen til kommunal anvisning, og kommunen anviser en flygtning til den ledige bolig, kan kommunen få 100 % refusion for lejetab fra det tidspunkt, hvor boligorganisationen stiller boligen til rådighed for kommunen og indtil udlejningstidspunktet, jf. almenboliglovens § 62, stk. 3. Dette gælder også for tomgangsleje for værelser i almene familieboligbofællesskaber.

#### *Eksempel 2a:*

Hvis en ledig lejebolig stilles til rådighed for kommunen til kommunal anvisning, og kommunen anviser en flygtning omfattet af integrationsloven til den ledige bolig, skal kommunen stille en fraflytningsgaranti til udlejer, jf. boligstøttelovens § 70. Kommunen kan få 100 % refusion af staten for eventuelle udgifter til istandsættelse, når flygtningen flytter fra den anviste bolig. Fraflytningsgarantien i boligstøtteloven gælder ikke for almene boliger (se eksempel 2b om almene boliger).

#### *Eksempel 2b:*

Hvis en ledig almen familiebolig stilles til rådighed for kommunen til kommunal anvisning, og kommunen anviser fx en flygtning omfattet af integrationsloven til den ledige bolig, skal kommunen stille en fraflytningsgaranti til udlejer, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1. Kommunen kan få 100 % refusion af staten for eventuelle udgifter til istandsættelse, når flygtningen flytter fra den anviste bolig.

#### *Eksempel 3:*

Kommunen ejer et antal almene ældreboliger, som ikke kan udlejes på grund af udlejningsvanskeligheder, og kommunen beslutter at anvende disse boliger til midlertidig indkvartering af flygtninge. Da boligerne anvendes til midlertidig indkvartering, er der ikke mulighed for refusion for tomgangsleje. Der er heller ikke mulighed for refusion for istandsættelsesomkostninger.

#### *Eksempel 4:*

Kommunen er vidende om, at en enlig flygtning vil søge/har søgt familiesammenføring. Her er spørgsmålet, om kommunen kan leje en permanent bolig til hele familien med det samme og kun kræve en del af lejen af den pågældende flygtning, således at kommunen – indtil flygtningen får familiesammenføring og familien flytter ind – kan betale den resterende del af lejen og efterfølgende kræve refusion af staten for sine udgifter til lejen. Kommunen har ikke efter integrationsloven, boligstøtteloven eller almenboligloven adgang til at

afholde en del af huslejen. Kommunen kan derfor ikke efter disse regelsæt have et huslejetab efter udlejning.

Hvis kommunen har anvist en flygtning omfattet af integrationsloven én permanent bolig, og flygtningen herefter får behov for en større bolig, fordi familien er flyttet ind, har kommunen ikke en (særlig) boliganvisningsforpligtelse i medfør af integrationsloven. Kommunens eventuelle forpligtelse til at anvise en større bolig følger i disse tilfælde de almindeligt gældende regler om anvisning, som svarer til, hvad der gælder for andre borgere, der har behov for en større bolig. Der henvises til afsnit 1.1. og 1.2. ovenfor, hvoraf fremgår, at familiesammenførte ikke er omfattet af integrationslovens regler om boligplacering.

### **7. Flere flygtninge i samme bolig (Deleboliger)**

En stor del af de flygtninge omfattet af integrationsloven, som skal boligplaceres i kommunerne, er enlige. Samtidig peger kommunerne på, at der er mangel på mindre boliger, som en enlig flygtning kan betale. Det er derfor relevant at se på mulighederne for, at flere flygtninge kan dele en bolig.

Når kommunen skal tage stilling til, om der skal anvises en flygtning omfattet af integrationsloven en bolig i et bofællesskab, bør det først og fremmest indgå i kommunens vurdering, om der er tale om en person, som er egnet til at indgå i så tæt et fællesskab, som et bofællesskab er. Denne vurdering er særligt relevant, når der fx er tale om personer med traumer og psykiske lidelser. Hvis det vurderes, at den pågældende uden problemer kan indgå i et bofællesskab, bør kommunen ved den konkrete anvisning tage hensyn til køn og alder m.v. for derved at sikre, at bofællesskabet bliver så velfungerende som muligt.

#### **7.1. Deleboliger som en permanent løsning**

Efter integrationsloven er der som nævnt ovenfor under afsnittet om permanente boliger ikke et særskilt krav om, at anvisning skal ske til en selvstændig bolig. Der kan fx anvises et værelse i et parcelhus, hvis lejemålet er tidsbegrænset. Der er således mulighed for, at flere flygtninge kan dele en bolig, når visse betingelser er opfyldt.

##### **7.1.1. Anvisning af delebolig i den almene sektor**

For *almene* boliger gælder almenboliglovens regler om kollektive bofællesskaber møntet på alle typer boligsøgende i forbindelse med anvisning af flere flygtninge til den samme bolig. I den forbindelse stilles krav om adgang til køkken og et ekstra værelse, som sikrer en vis standard for boligen. For at kunne anvise en bolig i medfør af integrationslovens regler om boligplacering skal der endvidere udarbejdes individuelle lejekontrakter.

Efter almenboligloven kan kommunerne således beslutte, at en almen familiebolig udlejes som et kollektivt familieboligbofællesskab for alle typer af boligsøgende. Et kollektivt bofællesskab er defineret som et bofællesskab, hvor flere deles om én bolig. Det vil sige, at den enkelte beboer ikke har eget køkken.

For at gøre det nemmere for kommunerne at løse deres forpligtelse til at anvise boliger til de flygtninge, der er omfattet af integrationsloven, er kravene til boligen blevet lempet, således at der nu kan etableres kollektive bofællesskaber i mindre boliger end tidligere. Kommunen vil således kunne etablere bofællesskaber i almene familieboliger, som består af mindst 2 værelser plus et ekstra værelse eller spisekøkken, jf. almenboliglovens § 3, stk. 4.

Kommunen kan endvidere beslutte, at familieboliger, der indrettes som kollektive bofællesskaber efter § 3, stk. 2, 5 og 6, skal udlejes til flygtninge, jf. § 51 a, stk. 4.

Kommunen har således fået denne ret, uanset om bofællesskabet etableres ved nybyggeri, ombygning, ommærkning eller ved kommunens beslutning om, at en familiebolig fremover skal udlejes som et bofællesskab.

Træffer kommunen beslutning om, at et bofællesskab skal forbeholdes flygtninge, har kommunen anvisningsretten til værelserne og skal garantere for udgifter ved istandsættelse af boligen ved fraflytning. Kommunen er forpligtiget til at anvise flygtninge, som opfylder betingelserne i boligstøtteleven § 65, herunder at de har fået opholdstilladelse inden for de seneste 3 år.

Kommunens nye mulighed for at beslutte, at et bofællesskab skal udlejes til flygtninge, finder kun anvendelse for bofællesskaber, som etableres efter ændringernes ikrafttræden den 1. juli 2016. Kommunen vil derfor ikke kunne træffe beslutning om, at et eksisterende bofællesskab for f.eks. studerende, i fremtiden skal være et bofællesskab for flygtninge.

Om kollektive bofællesskaber henvises endvidere til vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger nr. 9405 af 10. maj 2016. Her kan bl.a. læses om kommunal anvisning og individuelle lejekontrakter. Vejledningen kan læses her: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=180116>

#### **7.1.1.1. Ændringer i den almene lejelov**

For at gøre det nemmere for boligorganisationerne at administrere kollektive bofællesskaber, der udlejes til flygtninge, jf. § 51 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., er det nu fastsat i § 25, stk. 1, i den almene lejelov, at vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skal ske efter lovens § 27 – det vil sige efter B-ordningen. Boligorganisationen får således altid den indvendige vedligeholdelsespligt for de enkelte værelser og de tilhørende fællesarealer. Dette indebærer, at boligorganisationen skal hensætte beløb til en konto for indvendig vedligeholdelse for de omhandlede bofællesskaber.

#### **7.1.1.2. Særligt om boligstøtteleven i relation til almene bofællesskaber**

Boligstøtteleven indeholder en række særregler for personer i kollektive bofællesskaber, der tilsvarende er blevet justeret. De nye kollektive bofællesskaber i almene boliger bestående af to personer er således omfattet af reglerne for lån til beboerindsud efter boligstøtteleven. Det indebærer, at lejerne i en bofællesskabsbolig med 2 værelser plus et ekstra værelse (eller en bofællesskabsbolig med 2 værelser og et spisekøkken) kan ydes lån til beboerindsud. Lånet ydes til en forholdsmæssig del af beboerindsuddet til de personer, der bor i de kollektive bofællesskaber. De nye bofællesskaber for to personer vil i forhold til istandsættelsesgaranti og lejetab være omfattet af reglerne i almenboligloven.

Der er ikke i øvrigt ændret i boligstøttereglerne, hvilket indebærer, at lejerne i en bofællesskabsbolig ikke kan modtage boligstøtte efter de regler, som gælder for lejere i kollektive bofællesskaber eller efter de almindelige regler for boligstøtte, når der foreligger en individuel lejekontrakt for hver person i bofællesskabet. Ved høj husleje skal kommunen vurdere, om der skal ydes særlig støtte efter § 34 i lov om aktiv socialpolitik. Kommunerne vil herudover have mulighed for at give tilskud til betaling af flyttehjælp og enkeltudgifter efter aktivloven eller integrationsloven, hvis personerne i øvrigt opfylder betingelserne.

#### **7.1.2. Anvisning af delebolig i den private sektor, herunder med kommunen som udlejer efter integrationslovens § 13**

For *private* udlejningsboliger, herunder boliger, som kommunen erhverver efter integrationslovens § 13 til boligplacering af flygtninge, er det Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets opfattelse, at anvisning af flere flygtninge alene kan ske til samme bolig i medfør af integrationsloven, såfremt der udarbejdes individuelle lejekontrakter med de enkelte beboere. Herved sikres, at den enkelte

flygtning ikke sættes i et aftaleretligt eller økonomisk afhængighedsforhold til andre personer, og at boligen kan tjene som permanent bolig.

Herudover er det Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets opfattelse, at kommunen ved anvisning af en permanent bolig i den private sektor i medfør af integrationsloven skal sikre, at boligen har en vis standard. Ved vurderingen heraf kan der tages udgangspunkt i de regler, som gælder for kollektive bofællesskaber i almenboligloven. Det indebærer, at der skal være adgang til køkken og som udgangspunkt et ekstra værelse. Herudover skal der lægges vægt på, om flygtningen har økonomi til at betale huslejen. Det indebærer, at der efter Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets opfattelse er mulighed for kommunen for at anvise fx 3 enlige mænd til at dele en fireværelses lejlighed i den private sektor, herunder med kommunen som udlejer, som en permanent løsning i medfør af integrationslovens regler om boligplacering.

#### **7.1.2.1. Kollektive bofællesskaber i private lejeboliger**

I lejelovgivningen for private lejeboliger benyttes begrebet kollektive bofællesskaber ikke. Begrebet anvendes derimod i reglerne for almene boliger, hvor det dækker over udlejning af en lejlighed til personer, som ikke indgår i samme husstand, og hvor der ved udlejningen gives den enkelte lejer særskilt brugsret til et bestemt værelse samt fælles brugsret til køkken og bad og andre fællesarealer i lejligheden.

Der er ingen regler i lejelovgivningen for private boliger, som hindrer, at der etableres lignende bofællesskaber i private lejeboliger. Dette kan ske ved, at hele lejligheden udlejes til bofællesskabet, som derefter selv forestår fordelingen af de individuelle brugsrettigheder i lejligheden. Alternativt kan det ske ved, at der udlejes særskilt til de enkelte beboere, hvorved det af lejekontrakten med de enkelte beboere fremgår, hvilket værelse den pågældende har særskilt brugsret til, samt hvilke arealer beboeren har fælles brugsret til. Da udlejning til et bofællesskab adskiller sig fra udlejning til én lejer (husstand), vil der i praksis være behov for at aftale vilkår, som fraviger de gældende regler fx om flytteopgør, når en enkelt beboer flytter.

I kommuner, hvor boligreguleringslovens kapitel 7 (om bl.a. ændring af benyttelse af boliger) er gældende, må en bolig, som hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke udlejes som enkeltværelser. Det vil således være en forudsætning for etablering af et bofællesskab i en privat lejebolig, der hidtil har været udlejet som beboelseslejlighed, ved udlejning af de enkelte værelser, at samtykke hertil indhentes fra kommunalbestyrelsen.

#### **7.1.2.2. Særligt om boligstøtteleven i relation til bofællesskaber i private boliger**

Boligstøtte udbetales som udgangspunkt til en husstand. Efter gældende regler vil personer, der bor som lejere i en privat lejebolig, derfor blive betragtet som en samlet husstand i forhold til boligstøtteberegningen. Boligstøtteleven giver dog mulighed for, at beboere i kollektive bofællesskaber kan få beregnet boligstøtte med udgangspunkt i den enkelte bofællesskabsdeltager frem for i den samlede husstand.

Det bemærkes, at en bolig, som ikke har adgang til selvstændigt køkken, som udgangspunkt ikke er omfattet af boligstøtteleven, og der derfor ikke kan udbetales boligstøtte i disse tilfælde. Udbetaling af boligstøtte til lejermål i private boliger med fælles køkken m.v. kræver, at der er tale om en fælles husstand, eller at boligen er et kollektivt bofællesskab i boligstøttelevens forstand, jf. boligstøttelevens §§ 24 a og b. Det betyder, at der skal være mindst 5 personer i bofællesskabet samt at personerne skal være fyldt 55 år eller have et social betinget



behov for at bo i kollektivt fællesskab eller være nærtstående til personer, der opfylder kravene.

Det er en forudsætning for at modtage boligstøtte til særlige bofællesskaber for personer, der har et socialt betinget behov for at bo i kollektivt bofællesskab, at personen anvises til en sådan bolig. Det forudsættes desuden, at der er tale om personer, der kan klare sig i eget hjem (dvs. i bofællesskabet) med støtte fra det sociale netværk, som bofællesskabet udgør, sammen med de almindelige støtteforanstaltninger fra det offentlige social- og sundhedsvæsen, fx hjemmehjælp.

Som eksempler på grupper af boligsøgende, der kan anses at have sådanne særlige behov, kan nævnes hjemløse, personer med psykiske lidelser, ældre og personer med handicap, senildemente, samt flygtninge i integrationsfasen. Flygtninge er dog ikke pr. automatik omfattet af personkredsen, som har et socialt betinget behov for at bo i kollektive bofællesskaber. Det vil bero på en konkret vurdering, om en person kan siges at have et socialt betinget behov for at bo i bofællesskab.

Det er en forudsætning for at få en bolig i et særligt bofællesskab, at man anvises hertil af en kommune, en almen boligorganisation eller en privat organisation, og det forudsættes, at anvisningen sker i samarbejde med beboerne. Ved en boligstøtteansøgning må kommunen som udgangspunkt lægge den anvisendes vurdering af det sociale behov til grund. Det er dog kommunen, der endeligt afgør, om betingelserne for at få boligstøtte efter de særlige regler er opfyldt. En kommune vil således kunne afvise at yde boligstøtte, hvis den uanset anvisning til et særligt bofællesskab ikke finder, at boligstøtteansøgeren har et socialt betinget behov for at bo i et bofællesskab. Hvis den pågældende i sådanne tilfælde alligevel flytter ind i bofællesskabet/bliver boende, bevirker det, at ingen i bofællesskabet kan få boligstøtte efter de gunstigere bofællesskabsregler, idet det kollektive bofællesskab herefter ikke opfylder betingelserne herfor.

Kommunalbestyrelsen kan i ganske særlige tilfælde ud fra en konkret vurdering godkende, at beboerne i et kollektivt privat bofællesskab modtager boligstøtte efter de særlige regler for bofællesskaber efter boligstøtteloven, selvom bofællesskabet kun består af ned til 3 personer. Ganske særlige tilfælde kan fx være en situation, hvor kommunen anviser til en lejlighed, hvor de fysiske rammer er velegnede til 3 personer, men ikke til et bofællesskab bestående af 5 personer. Et andet eksempel kan være et kollektivt bofællesskab bestående af psykisk syge, som ikke kan magte at bo 5 personer sammen, men hvor det vurderes, at et bofællesskab bestående af 3 personer vil kunne fungere.

## **8. Adgang til at ommærke almene boliger**

Almene boliger kan opdeles i 3 hovedtyper: Ungdoms-, familie- og ældreboliger. Der er forskel på, hvordan de enkelte kategorier af boliger udlejes. Boligerne er fra opførelsen mærket som én af de tre typer. Der er dog mulighed for, at man efterfølgende kan ommærke én boligtype til en anden boligtype, jf. almenboliglovens §§ 3-5. Ungdoms- og ældreboliger kan fx ommærkes til familieboliger, hvilket er relevant, hvis befolkningssammensætningen i den enkelte kommune har ændret sig, således at der er overkapacitet af ungdoms- og ældreboliger og mangel på familieboliger. En sådan ommærkning kræver en aftale mellem kommunen og boligorganisationen. Efter ommærkning udlejes boligerne efter de udlejningsregler, som gælder for familieboliger. Der er intet til hinder for, at boligerne ommærkes igen, hvis der opstår behov herfor.

Hvis der kun af og til er problemer med at få udlejet fx en ledig ældrebolig, således at der alene er tale om midlertidige udlejningsvanskeligheder, er det næppe relevant med ommærkning. Her kan i stedet peges på den hjemmel, som kommunen

efter almenboliglovens § 54, stk. 1, har til at beslutte, at ledige ældreboliger, som ikke kan udlejes til den berettigede personkreds (ældre og personer med handicap) skal udlejes til andre boligsøgende. Om anvendelse af ledige ungdoms- og ældreboliger se nedenfor.

## **9. Om anvendelse af ledige ungdoms- og ældreboliger til flygtninge omfattet af integrationsloven**

### **9.1. Udlejning af almene ungdomsboliger**

Almene ungdomsboliger udlejes til unge uddannelsessøgende og andre unge med et særligt behov (sociale og økonomiske forhold) for at bo i en ungdomsbolig (den berettigede personkreds), jf. almenboliglovens § 52, stk. 1. Når den unge ikke længere tilhører den berettigede personkreds, skal lejeforholdet opsiges. Flygtninge omfattet af integrationsloven, som er uddannelsessøgende, eller som har særligt behov for en ungdomsbolig, kan anvises en ungdomsbolig på samme vilkår.

Da en ungdomsbolig som udgangspunkt ikke opfylder integrationslovens krav om, at boligen skal være permanent, vil kommunen fortsat være forpligtet til at finde en permanent bolig til en ung flygtning, som er tildelt en ungdomsbolig.

Hvis en ungdomsbolig ikke kan udlejes til den berettigede personkreds, kan der både ske udlejning til boligsøgende uden for den berettigede personkreds og til andet formål end beboelse, jf. nedenfor. Det bemærkes, at ungdomsboligbidraget bortfalder, når boligerne udlejes til personer uden for den berettigede personkreds, jf. almenboliglovens § 135.

### **9.2. Udlejning af almene ældreboliger**

Almene ældreboliger skal udlejes til ældre og personer med handicap, der har særligt behov for sådanne boliger, jf. almenboliglovens § 54, stk. 1, og § 57, stk. 1. Dette gælder både for "almindelige" ældreboliger (ældreboliger uden serviceareal) og for plejeboliger (ældreboliger med serviceareal). Der kan imidlertid både ske udlejning til boligsøgende uden for den berettigede personkreds og til andet formål end beboelse, hvis der er udlejningsvanskeligheder, jf. nedenfor.

For så vidt angår ældreboliger tilhørende almene boligorganisationer er udgangspunktet, at kommunen har anvisningsretten. Det er således som udgangspunkt kommunen, der bestemmer, hvem boligorganisationen skal leje en ledig ældrebolig ud til. For ældreboliger tilhørende kommunen sker der direkte udlejning fra kommunen til den boligsøgende, som kommunen bestemmer skal have den ledige bolig.

### **9.3. Udlejningsvanskeligheder**

Kommunen skal agere på udlejningsvanskeligheder. Det samme gælder boligorganisationerne, når der er tale om boliger, som tilhører dem. Problemet kan løses på flere forskellige måder – ved udlejning til beboelse til andre end den berettigede personkreds, udlejning til andet end beboelse, ommærkning, salg eller nedrivning.

Det beror på en vurdering af den konkrete situation, hvilken løsning der er den mest hensigtsmæssige. Udgangspunktet er dog klart, at ungdoms- og ældreboliger, som ikke kan lejes ud til den berettigede personkreds, skal udlejes til andre boligsøgende.

#### **9.3.1. Midlertidige udlejningsvanskeligheder**

Den almene boligorganisation kan udleje ledige ungdomsboliger eller ældrebolig til andre boligsøgende, hvis de ikke kan udlejes til den berettigede personkreds.

Hvis boligen ejes af en boligorganisation, men kommunen har anvisningsretten, er det kommunen, der bestemmer, hvilken boligsøgende uden for den berettigede personkreds, boligorganisationen skal udleje boligen til. Hvis det derimod er bolig-

organisationen selv, der udøver anvisningsretten, er det boligorganisationen, der træffer beslutning om evt. udlejning til anden side i overensstemmelse med evt. retningslinjer udstukket af kommunen.

Ved midlertidige udlejningsvanskeligheder forudsættes det, at de ledige boliger udlejes på en sådan måde, at de i videst muligt omfang er til rådighed for den oprindelige målgruppe. Udlejningen skal derfor så vidt muligt ske på tidsbegrænsede kontrakter. I det omfang kommunen vurderer, at det er rimeligt, at udlejningen sker på almindelige vilkår – det vil sige uden tidsbegrænsning – vil ledige boliger kunne udlejes til flygtninge (som permanente boliger i integrationslovens forstand).

Ved ledighed skal boligerne igen søges udlejet til den berettigede personkreds.

### **9.3.2. Længerevarende udlejningsvanskeligheder**

I forhold til ældreboliger sondres mellem boliger, som er ejet af boligorganisationer, og boliger, som er ejet af kommuner.

#### *Boliger ejet af boligorganisationer*

Hvis der generelt ikke er efterspørgsel efter ungdomsboliger fra den berettigede personkreds, kan boligorganisationen med kommunens godkendelse udleje ungdomsboligerne som familie- eller ældreboliger, jf. § 52, stk. 4, 1. og 2. pkt.

Ligeledes gælder, at hvis der generelt ikke er efterspørgsel efter ældreboliger fra den berettigede personkreds, kan boligorganisationen med kommunens godkendelse udleje ældreboliger som familie- eller ungdomsboliger, jf. § 55, stk. 7, 1. og 2. pkt.

Udlejningen skal i disse situationer ske efter de regler, som gælder for disse boligtyper. Hvis boligerne lejes ud som familieboliger, er udgangspunktet således udlejning efter venteliste, ligesom kommunerne har anvisningsret efter almenboligloven § 59. Kommunen kan på sædvanlig vis anvende sin anvisningsret til at anvise flygtninge de ledige boliger som permanente boliger i integrationslovens forstand.

Ved denne særlige form for udlejning bevarer boligerne deres mærkning som henholdsvis ungdoms- og ældreboliger.

Når der sker udlejning af ældreboliger som familie- eller ungdomsboliger, gælder den samme refusionsregel ved udlejning til flygtninge (§ 62) som ved udlejning af familie- og ungdomsboliger, der er mærket som sådanne.

Kommunen kan beslutte, at de pågældende boliger ved ledighed igen skal udlejes som henholdsvis ungdomsboliger, jf. § 52, stk. 4, sidste pkt., og ældreboliger, jf. § 55, stk. 7, sidste pkt.

#### *Ældreboliger ejet af kommuner*

Ovennævnte regler i § 55, stk. 7, 1. og 2. pkt., gælder ikke for kommunale ældreboliger, da kommunen ikke kan udleje hverken familie- eller ungdomsboliger. Kommunen skal dog forsøge at udleje boligerne til ordinær beboelse. Lykkes dette, bliver der tale om udlejning af ældreboliger til boligsøgende uden for den berettigede personkreds. Her kan alle grupper af boligsøgende komme i betragtning – det vil sige også flygtninge.

Det forudsættes, at kommunen ved ledighed igen forsøger udlejning til boligsøgende inden for den berettigede personkreds.

### 9.3.3. Ekstraordinære udlejningsvanskeligheder

#### *Boliger ejet af boligorganisationer*

Hvis ungdoms- eller ældreboliger på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse, kan de udlejes til andet end beboelse, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 38, 1. pkt.

Her kan kommunen leje et antal ungdoms- eller ældreboliger efter reglerne i erhvervslejeloven. Kommunen kan videreudleje – det vil sige fremleje – boligerne til beboelse efter reglerne i den private lejelovgivning. Erhvervsmæssig udlejning er en absolut undtagelse fra hovedreglen om, at almene boliger skal lejes ud til de boligsøgende, som skal bo i boligerne. Derfor skal lejeforholdet mellem kommunen og boligorganisationen være tidsbegrænset. Som konsekvens heraf må lejeforholdene mellem kommunen og dem, som skal bo i boligerne, også være tidsbegrænsede.

Der er således mulighed for, at kommunen lejer de ledige ungdoms- eller ældreboliger og anvender dem til midlertidig indkvartering af flygtninge. Ved midlertidig indkvartering er der ikke tale om lejeforhold mellem kommunen og flygtningene, og flygtningen kan derfor ikke påberåbe sig lejelovgivningens regler. Om midlertidig indkvartering se afsnit 1.3.

#### *Ældreboliger ejet af kommunen*

Hvis ældreboliger ejet af kommunen på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse, kan kommunen bruge boligerne til midlertidig indkvartering af flygtninge.

## 10. Særligt om lejelovgivningen

Når der er tale om midlertidig indkvartering i integrationslovens forstand, gælder lejelovens regler ikke. Når der er tale om en permanent bolig i integrationslovens forstand, er lejeforholdet tidsbegrænset og omfattet af lejeloven.

Flere kommuner har rejst spørgsmål om, hvornår et lejeforhold er tidsbegrænset. Efter den almene og private lejelovs almindelige regler kan lejeforhold indgås tidsbegrænset eller tidsubegrænset. Den helt overvejende hovedregel er, at lejeboliger udlejes tidsbegrænset, hvorefter lejeaftalen ophører, når den opsiges af en af parterne efter de regler, som gælder for opsigelse efter loven.

Lejelovgivningen indeholder som undtagelsen mulighed for at udleje tidsbegrænset, men boligretten kan tilsidesætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke er tilstrækkeligt begrundet i konkrete forhold hos udlejer. Af sådanne forhold kan for private lejeforhold nævnes udstationering, midlertidig forflyttelse, studieophold og tilfælde, hvor et salg afventer ændringer i markedet. Lejere i tidsbegrænsede lejeforhold har samme ret til boligstøtte som lejere i tidsubegrænsede lejeforhold.

Om almindelige ordensregler henvises til de regler, der gælder for ejendommen, herunder husordensbestemmelser mv. For at skabe en fælles forståelse mellem lejerne og udlejer og de enkelte lejere indbyrdes er det en god idé at fastsætte husordensregler for et kollektivt bofællesskab i lejekontrakten. Om husorden henvises endvidere til vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger nr. 9405 af 10. maj 2016.

**Bilag: Hvor kan der læses mere om boligplacering og de seneste ændringer af integrationsloven fra 2015 og 2016:**

- Orienteringsskrivelse om lov nr. 665 af 8. juni 2016 om ændring af integrationsloven og forskellige andre love (Bedre rammer for at modtage og integrere flygtninge og styrket virksomhedsrettet integrationsprogram m.v.). Brevet blev sendt til samtlige kommuner den 27. juni og indeholder en orientering om ændringerne af integrationsloven, danskuddannelsesloven og almenboliglovgivningen. Brevet kan læses her: <http://uibm.dk/filer/integration/orienteringsskrivelse-l-189.pdf>

Ændringerne følger af lovforslaget L 189, som kan læses her:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=180057>

- Af ændringer, som ikke følger af L 189, kan ift midlertidig indkvartering af flygtninge nævnes ændringerne i planloven, således at der nu er mulighed for etablering af midlertidige opholdssteder på støjbelastede områder. Endvidere blev integrationsloven ændret, således at der er mulighed for at indkvartere flere flygtninge midlertidigt i samme værelse. Disse ændringer følger af bek nr 1528 af 11. december 2015. Der kan læses nærmere om reglerne i lovforslaget her:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=175975>.

- Bekendtgørelse nr. 980 af 28. juni 2016 om boligplacering af flygtninge  
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=183360>
- Vejledning nr. 9405 af 10. maj 2016 om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger  
<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=180116>