

Lovbestemmelser og overvejelser med relevans for kommunens boligplacering af flygtninge

Pligt til at anvise permanent bolig:

Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale forhold, har i en skrivelse af 6. februar 2015, orienteret kommunerne om rammer og muligheder for boligplacering af nye flygtninge. Ministeriet indleder med at pointere, at kommunerne har pligt til at anvise en permanent bolig snarest muligt efter overtagelse af integrationsansvaret for den enkelte flygtning. Dette sker i henhold til Integrationslovens §12 stk.1.

Anvisning af permanent bolig sker efter en konkret vurdering af den enkelte flygtnings behov. Konkrete anvisninger til boliger eller manglende anvisninger kan påklages til ankestyrelsen, hvilket kommunen skal vejlede flygtningen om efter Integrationslovens §53stk.2. I ankestyrelsens praksis, tages i vurderingen højde for det integrationsmæssige sigte, og ligeledes kan karakteren og kvaliteten af allerede tilvejebragt midlertidig indkvartering indgå i vurderingen.

Kun pligt til anvisning af første permanente bolig:

Kommunen har kun pligt til at anvise den første permanente bolig til flygtninge.

Kommunen har ikke pligt til at anvise bolig igen, hvis den enkelte flygtnings boligbehov ændrer sig, fx pga. familiesammenføring eller arbejde andetsteds. Spørgsmålet om, hvorvidt kommunen skal anvise bolig i sådanne situationer, afgøres efter de almindelige principper og regler for løsning af kommunale boligsociale opgaver.

Overvejelser:

- Kommunen skal ikke finde en ny bolig, hvis en flygtning ikke ønsker at bo i en anvist bolig. Der skal i det tilfælde alene gives klagevejledning ift. Ankestyrelsen.
- De enkelte flygtninge skal selv tage ansvar for at finde egnet bolig til evt. efterfølgende familiesammenføring.
- De steder, hvor de enkelte flygtninge vil have mulighed for at skaffe sig en bolig, vil være i almennyttige boliger. Dette kan give en uhensigtsmæssig beboersammensætning og i sidste ende ghettodannelser.
- Aktuelt boligplaceres mange enlige i delte ældreboliger samt delte lejligheder hos private udlejere, hvor der ikke kan bo 4-5 mennesker. Et eksempel på en udfordring, hvis kommunen ikke agerer ved familiesammenføring kan være følgende: Enlig afrikansk mand, boligplaceret i en halv ældrebolig, i en delejlighed i en bymidte eller i en landsby, får familiesammenført hustru og 4 børn. Larm og uro som følge af 4 børn, endvidere større risiko for dannelse af fugt og skimmelsvamp.

Krav til anvisning af permanente boliger:

Pligten til at anvise permanent bolig kan *ikke* opfyldes ved anvisning af tidsbegrænset lejemål, og ej heller ved anvisning af bolig beliggende i et ghetto-område.

Den permanente bolig skal være godkendt efter byggelovgivning samt planlovgivning.

Den permanente bolig må gerne være i form af et værelse eller en delejlighed, så længe ovennævnte krav er opfyldte.

Ministeriets opfattelse er endvidere, at kommunen bør vurdere, at flygtningen har økonomi til at betale huslejen, og at flygtningen får selvstændig lejekontrakt, og således ikke sættes i aftaleretligt eller økonomisk afhængighedsforhold til andre personer.

Krav til anvisning af midlertidige bolig?:

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

Retten til at få anvist en permanent bolig bortfalder ikke, selvom kommunen i et konkret tilfælde ikke har haft mulighed for at anvise permanent bolig indenfor den 3 årige introduktionsperiode.

Ministeriet skriver, at der ikke er et fastsat krav til, hvor længe en flygtning kan være midlertidigt indkvarteret. Det vil bero på en konkret vurdering, hvorvidt kommunen har levet op til sin forpligtigelse i forhold til boligplacering af den enkelte flygtning.

Bygge- og planlovgivning skal være overholdt, ligesom sikkerhed, brandforskrifter, sanitære forhold mm.

Efter bekendtgørelsen om betaling for midlertidige indkvarteringer, er der grænser for, hvor meget flygtninge eller andre, der har ophold i kommunens midlertidige indkvarteringer. De fastsatte maksimumsbeløb er inkl. Forbrug og er følgende:

- Enlige med og uden børn 2.122 kr.
- Par uden børn 3.885 kr.
- Par med et, to eller tre børn 4.239 kr.
- Par med fire eller flere børn 4.592 kr.

Kommunen er altid udlejer ved midlertidige boligplaceringer.

Overvejelser:

- Midlertidige indkvarteringer giver gode vilkår, for at den enkelte flygtning kan flytte efter et muligt job.

- de enkelte flygtninge bliver ikke vant til at forholde sig til, hvor meget vand, varme, el de bruger.
- Der er øget administration for kommunen i form af aflæsning og afregning af forbrug.
- Ekstra arbejde for pladsanvisning, skoler, institutioner, fritidsklubber/foreninger, hvis familier med børn skal flytte efter den første boligplacering til kommunen. Ligeledes vil det for børnene betyde et nyt opbrud og nye relations dannelser.

Kommunen som udlejer:

Efter Integrationslovens §13 stk.1 kan kommunen købe, indrette eller leje ejendomme i kommunen for at udleje til flygtningene for at sikre en bedre fordeling af udlændinges bosætningsmuligheder.

Overvejelser:

- Det er nødvendigt at benytte muligheden for at leje og genudleje, for at Hedensted Kommune kan anvise nok boliger til enlige, idet mange udlejere ikke ønsker at udleje på værelsesbasis.
- Kommunen får kontrol med, hvor de enkelte flygtninge bosættes, og der kan dermed tages hensyn til både alders-, køn- og nationalitetssammensætning i de enkelte boligområder, således at ghettodannelse kan forebygges.
- Der er administration forbundet med det, når kommunen er udlejer i form af indflytningssyn, udflytningssyn, udarbejdelse af lejekontrakter, aflæsning af forbrug mv.

Anvisningsret:

Efter Almenboliglovens §59stk.1 er der mulighed for, at kommunen kan forlange, at de almennyttige boligorganisationer i kommunen skal stille op til hver 4. ledige bolig til rådighed for kommunens løsning af påtrængende boligsociale opgaver.

Efter Almenboliglovens §59stk.2 har kommunen mulighed for at aftale sig frem til en højere anvisningsprocent, helt op til 100%.

Kommunen kan træffe beslutning om at anvende regler for anvisning af boliger i den private udlejningssektor efter lejelovens §53e, boligreguleringslovens §63a, således at ejere af ejendomme, der er finansieret med indekslån, og realrenteafgiftspligtige ejere af ejendomme, der er opført og udlejet af ejeren, og taget i brug efter 1. januar 1989, skal bidrage til løsning af boligsociale opgaver. Da skal ejeren stille indtil hver 10. ledige lejlighed til rådighed.

Kommunen kan efter Lov om byfornyelse og udvikling af byer §64 stk.3, bestemme at ejere af private udlejningsejendomme, som har modtaget støtte til bygningsfornyelse, indtil 5 år efter modtagelsen af støtten skal stille indtil hver 4. ledige lejlighed til rådighed for løsning af boligsociale opgaver.

Kommunen kan, efter lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber §7c, indgå aftale med privat andelsboligforening om anvisningsret til boliger i foreningen. Der er tale om en frivillig aftale, hvor kommunen tilbydes at kunne erhverve boliger, der skal overdrages, til videresalg eller

udlejning. I det tilfælde, indtræder kommunen som andelshaver med samme rettigheder og pligter som andre andelshavere.

Overvejelser:

- Det vil med anvisningsretten være muligt at bidrage til sikring af en jævn fordeling af boligplaceringer af flygtninge imellem kommunens byer og boligområder.
- Det vil således være muligt, helt konkret for Hedensted Kommune, at boligplacere flere flygtninge i Hedensted by, hvor der aktuelt ikke er boligplaceret lige så mange flygtninge, procentvis, som i f.eks. Juelsminde, Hornsyld, Tørring og Uldum.
- Det anbefales, at der i anvisningsretten tages højde for, at der er borgere med anden etnisk baggrund end dansk samt danske borgere med sociale udfordringer, som selv søger og træffer beslutning om at flytte ind i almennyttige boliger og større private udlejningsejendomme, hvorved anvisningsretten kan være i risiko for at skabe uhensigtsmæssigheder i beboersammensætningen.
- Det anbefales at lave individuelle aftaler og hele tiden samarbejde med de enkelte udlejere, private som almennyttige, for at forebygge ghettodannelser samt uhensigtsmæssige beboersammensætning i de konkrete boligområder.

Opstilling af fleksible modulbyggerier som midlertidig indkvartering:

Det er en mulighed at købe opstilling af fleksible modulbyggerier på steder, hvor tilslutning af vand og gas er forberedt. Modulerne kan fjernes, når behovet ikke længere er eksisterende. Et eksempel (se bilag) er en familiebolig eller delebolig til 2 enlige på i alt 66 m² til en lejepris på 6.900kr pr. måned + forbrug. Følgepris for opstilling, montage og demontage er som overslag 35.000kr. ekskl. Moms, forsikring, stikledninger, tilslutning, inventar, myndighedsansøgning, slutrengøring. Der er tale om en midlertidig løsning grundet godkendelser.

Overvejelser:

- Det vil gøre det muligt at benytte evt. tomme byggegrunde for opstilling af byggeriet, i f.eks. Hedensted, hvor det indtil videre er svært at skaffe almindelige lejeboliger.
- Der ses ikke at være statsrefusion for følgepris udover almindelig vedligehold ved udflytning.
- Huslejen i eksemplet er dyrt. Jf. tidligere nævnte takster for betaling for midlertidige opholdssteder vil der hver måned være et underskud for kommunen i ren leje, dertil kommer forbrug. Indflyttes 2 enlige i boligen til 6.900kr. Samlet pr. måned + forbrug, vil der være underskud på 2.656kr. pr. måned+forbrug. Sættes ægtepar med 4 børn ind på de 66m² er underskuddet 2.308k. pr. måned + forbrug. Ønskes der videre arbejde med denne model må derfor indhentes et antal tilbud, og det er tvivlsomt om det kan blive økonomisk neutralt for kommunen.
- Fordelen ved at boligplacere i modulbyggeri skal således findes ved f.eks. opnåelse af beskæftigelse eller ved at fokusere på elementer udover de økonomiske, så som jævn geografisk fordeling eller ved akut mangel på almindelige boliger.

Krav til anvisning af deleboliger:

Det er legalt at anvise flygtninge deleboliger som både midlertidige og permanente boliger. Ministeriet skriver, at kommunen først og fremmest må vurdere, om der er tale om en person, som er egnet til at indgå i et så tæt fællesskab, som et bofællesskab er, især hvis der er tale om personer med traumer og psykiske lidelser. Endvidere bør tages hensyn til køn, alder mv.

Delebolig i den almene sektor som permanent boligplacering:

Der skal være udarbejdet selvstændig lejekontrakt til hver lejer.

Det er muligt at oprette kollektive bofællesskaber i almene boliger. Der skal dog være mindst 5 værelser + et ekstra værelse som fællesrum. Ministeriet skriver, at ”regeringen agter at fremsætte et lovforslag til ændring af bofællesskabsreglerne, således at ovennævnte almene kollektive familieboligbofællesskaber fremover skal kunne bestå af mindst 3 værelser(plus et ekstra værelse)” Der lægges også op til, at kommunen skal kunne dispensere fra kravet om et ekstra værelse, hvis der er indrettet køkken-alrum som fællesrum.

Delebolig i den private sektor som permanent boligplacering:

Der skal være selvstændig lejekontrakt til hver lejer.

Der skal endvidere ”sikres en vis standard” og der henvises til reglerne for de almene boliger som vejledning.

Der skal være adgang til køkken og bad og som udgangspunkt et ekstra værelse.

Således kan 3 enlige boligplaceres i en 4 vær. Lejlighed i den private sektor.

Midlertidig indkvartering af flere flygtninge i delebolig:

Midlertidigt kan der boligplaceres flere flygtninge i en lejlighed, uden at ovenstående krav fra permanent boligplacering i delebolig er opfyldt.

Dog er det ministeriets opfattelse, at der ikke kan se samlet indkvartering af flere personer i samme rum, med mindre der er tale om et par eller forældre med mindreårige børn, ”og rummet er tilstrækkeligt stort”.

Kommunen skal i sådanne tilfælde samtidig arbejde på at finde permanent bolig til de enkelte flygtninge snarest muligt efter Integrationslovens §12 stk.6.

Almene boliger kan ommærkes:

Ungdoms-, familie- og ældreboliger kan ommærkes fra én boligtype til en anden boligtype efter almenboliglovens §3-5. Dette kræver en aftale imellem kommunen og boligorganisationen.

Hvis der kun er tale om midlertidige udlejningsvanskeligheder, hvor den berettigede personkreds ikke aftager de mærkede boliger, f.eks. for ældreboliger. Her kan i stedet besluttes at udleje til andre boligsøgende efter almenboliglovens §54 stk.1.

Privat indkvartering:

Kommunen har mulighed for at benytte sig af privat indkvartering hos private borgere. Det er brugt et par gange i de seneste år, hvor der allerede i asylfasen, før ankomsten til Hedensted Kommune, har været relation imellem den enkelte flygtning og en dansk familie. Den enkelte flygtning betaler i det tilfælde husleje for et værelse hos familien.

Kommunen kan yde boligindskud til flygtninge med hel eller delvis statsrefusion:

Der er 100% statsrefusion på kommunernes udgifter til pligtlån.

Efter boligstøttelovens kapitel 11 skal kommunen som hovedregel give flygtninge et *pligtlån* til betaling af indskud mv. til en bolig, hvis husstandens indkomst ligger under en bestemt grænse. Enlige kontanthjælpsmodtagere vil normalt opfylde betingelserne. Pligtlånet kan ydes både til lejligheder og værelser.

Normalt kan kommuner kun give pligtlån til indskud i almene boliger, men for *flygtninge er låneadgangen udvidet* så det også *omfatter privat udlejningsbyggeri*. Beløbsgrænserne til vurdering af behov for lån er ens for flygtninge og ikke-flygtninge.

50% refusion på kommunernes udgifter til frivillige lån.

Udover pligtlån kan kommunen yde frivillige lån til flygtninge, selvom husstandens indkomst overstiger beløbsgrænsen for pligtlån. Et par på kontanthjælp over 30 år med eller uden børn vil typisk ikke opfylde betingelserne for pligtlån, medmindre de har mindst 4 børn, men de vil typisk ikke have mulighed for selv at betale indskudslån. Banker låner ifølge erfaringerne ikke nyankommne flygtninge penge til indskudslån.

Staten refunderer da halvdelen af udgiften.

Boligstøtte:

Efter Integrationslovens §12stk.1 kan kommunen ikke nægte udbetaling af fuld boligstøtte, hvis lejen overstiger halvdelen af husstandsindkomsten.

100% statsrefusion for kommunens udgifter til lejetab og istandsættelse ved fraflytning:

Kommunen aftaler med udlejere at have råderet over et antal boliger til nyankommne flygtninge. Kommunen skal betale husleje fra tidspunktet, hvor boligen står til rådighed og til den bliver udlejet. Dette efter Boligstøttelovens §71 samt almenboliglovens §59stk.1.

Kommunen skal også garantere overfor udlejer, at istandsættelsesudgifterne bliver betalt, når en flygtning flytter ud.

Staten refunderer kommunens udgifter til tabt leje før og efter flygtningens indflytning samt til fraflytningsudgifter – efter Boligstøttelovens §§75stk.1 nr.3-4 og almenboliglovens §62 stk.3. Dette gælder både private og almennyttige boliger samt boliger som kommunen har erhvervet og lejer ud. Bestemmelsen gælder ikke enkelte værelser i lejligheder, som kommunen har delt op i flere lejemål.

Der er ikke refusion for tab af lejeindtægt, såfremt den enkelte flygtning ikke betaler sin husleje.