



Boligplacering af flygtninge, herunder personer med opholdstilladelse efter særloven om fordrevne fra Ukraine

Informationsbrev

Til samtlige kommunalbestyrelser

Det fremgår af Aftale om modtagelse af fordrevne ukrainere af 11. marts 2022 mellem regeringen og KL, at der udarbejdes en vejledning om kommunernes eksisterende muligheder for at tilvejebringe midlertidig indkvartering til de pågældende, herunder muligheder for at anvise indkvartering i privat beboelse.

Dette brev erstatter Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets informationsbrev fra oktober 2016 om boligplacering af flygtninge. Brevet indeholder en vejledning om reglerne om boligplacering af flygtninge, fordrevne ukrainere m.v., herunder om midlertidige opholdssteder.

I det følgende benævnes flygtninge, fordrevne ukrainere og evakuerede fra Afghanistan alle med fællesbetegnelsen *'flygtninge'*. Der gælder således det samme for alle tre grupper, medmindre andet direkte fremgår af teksten i det følgende.

Udlændinge- og Integrationsministeriet har – med inddragelse af relevante ministerier – udarbejdet dette opdaterede brev, der indeholder en vejledning om rammer og muligheder for boligplacering af flygtninge omfattet af integrationsloven og dermed også indkvarteringsmuligheder i den aktuelle situation med modtagelse af fordrevne fra Ukraine og vedtagelsen af lov nr. 324 af 16. marts 2022 om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine (herefter benævnt særloven).

Nedenfor gennemgås følgende emner:

1. Integrationsloven
 - 1.1. Om boliger til flygtninge omfattet af integrationsloven
 - 1.2. Anvisning af midlertidige opholdssteder
 - 1.2.1. Varighed af den midlertidige indkvartering
 - 1.2.2. Om forståelsen af anvisning af midlertidige opholdssteder
 - 1.2.3. Krav til et midlertidigt opholdssted
 - 1.2.4. Eksempler på midlertidige opholdssteder

20. april 2022

Udlændinge- og
Integrationsministeriet

Opholdsafdelingen
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Tel. 6198 4000
Mail uim@uim.dk
Web www.uim.dk

CVR-nr. 36977191

Sags nr. 2022 - 4884
Akt-id 1948802

- 1.2.5. Betaling for indkvartering på midlertidige opholdssteder
- 1.3. Anvisning af (permanente) boliger
 - 1.3.1. Krav til den (permanente) bolig
- 1.4. Kommunernes muligheder for at erhverve, indrette eller leje midlertidige opholdssteder eller boliger
 - 1.4.1. Automatisk låneadgang og deponering
- 2. Planloven
- 3. Byggeloven
 - 3.1. Mulighed for fravigelse af byggeloven
 - 3.2. Grundlag for kommunalbestyrelsens udtalelse om indkvartering
 - 3.3. Udgifter forbundet med udtalelsen
 - 3.4. Klageadgang
- 4. Almenboligloven og øvrige regler om anvisning
 - 4.1. Almenboliglovens bestemmelser om kommunal anvisningsret og muligheder for aftaler mellem kommuner og boligorganisationer
 - 4.2. Kommunal anvisning af boliger i den private udlejningssektor
 - 4.2.1. Anvisningsret til visse private udlejningsejendomme
 - 4.2.2. Anvisning efter lov om byfornyelse og udvikling af byer
 - 4.2.3. Anvisningsret til private andelsboliger
- 5. Økonomisk støtte til flygtninge omfattet af integrationsloven i forbindelse med boligplacering
 - 5.1. Beboerindskudslån
 - 5.2. Boligstøtte
- 6. Refusion
 - 6.1. Særlig refusionsadgang for kommunernes udgifter til lejetab og istandsættelse ved fraflytning af (permanente) boliger
 - 6.2. Eksempler på refusionsadgang
- 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 almene ungdoms- og ældreboliger til flygtninge omfattet af integrationsloven
 - 9.1. Udlejning af almene ungdomsboliger
 - 9.2. Udlejning af almene ældreboliger
 - 9.3. Udlejningsvanskeligheder i almene ungdoms- og ældreboliger
 - 9.3.1. Midlertidige udlejningsvanskeligheder
 - 9.3.2. Længerevarende udlejningsvanskeligheder
 - 9.3.3. Ekstraordinære udlejningsvanskeligheder
- 10. Særligt om lejelovgivningen

11. Privat indkvartering
 - 11.1. Fremleje af hele boligen
 - 11.2. Fremleje af en del af boligen
 - 11.3. Hel eller delvis udlejning af andels- eller lejelejlighed
 - 11.4. Hel eller delvis udlejning af et hus
 - 11.5. Udleje af sommerhus til midlertidigt opholdssted
12. Misligholdelse, opsigelse mv fra midlertidige opholdssteder
13. Klagemulighed

1. Integrationsloven

1.1. Om boliger til flygtninge omfattet af integrationsloven

Efter integrationslovens § 12, stk. 1, 1. pkt., har kommunerne pligt til at anvise et midlertidigt opholdssted til en flygtning, som Udlændingestyrelsen visiterer til kommunen efter § 10. Kommunen kan i stedet vælge at anvise en bolig til en flygtning, som er omfattet af 1. pkt.

Kommunernes boliganvisningsforpligtelse efter integrationsloven omfatter ligeledes personer, der meddeles opholdstilladelse og visiteres til en kommune efter særloven samt personer, der meddeles opholdstilladelse efter lov om midlertidig opholdstilladelse til personer, der i Afghanistan har bistået danske myndigheder mv. (herefter benævnt særloven for evakuerede personer fra Afghanistan). Det skyldes, at de pågældende defineres som flygtninge i integrationslovens forstand, jf. integrationslovens § 2, stk. 2, nr. 5 og 6.

Det skal bemærkes, at boliganvisningsforpligtelsen alene omfatter personer, der visiteres til kommunen. Personer, der allerede har andet opholdsgrundlag i Danmark, men efterfølgende får ophold, bliver som altovervejende hovedregel ikke visiteret til kommunerne.

Indtil den 1. marts 2019 var kommunerne i medfør af dagældende regler i integrationslovens kapitel 3 forpligtet til – når det var muligt – at anvise en (permanent) bolig. Indtil det var muligt at anvise en bolig, skulle kommunerne anvise et midlertidigt opholdssted. Disse regler gælder fortsat for de flygtninge, som Udlændingestyrelsen visiterede til en kommune i medfør af integrationslovens § 10 før den 1. marts 2019. For disse flygtninge – der er visiteret til en kommune før den 1. marts 2019 – gælder således fortsat, at hvis en kommune endnu ikke har haft en ledig bolig at anvise, skal der anvises et midlertidigt opholdssted, indtil det er muligt at anvise en permanent bolig.

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. Kommunerne kan derimod ikke med hjemmel i integrationsloven opføre nye boliger til flygtninge.

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

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

der bl.a. skal sikre en fordeling af integrationsopgaven og modtagelsen af ny-ankomne samt særlovens regler om forholdsmæssige kommunetal til fordeling af personer efter særloven.

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.

1.2. Anvisning af midlertidige opholdssteder

Kommunen skal anvise et midlertidigt opholdssted til de nye flygtninge, som visiteres til kommunen. Kommunen skal ligeledes anvise et midlertidigt opholdssted til personer med opholdstilladelse efter særloven eller særloven for evakuerede personer fra Afghanistan, som visiteres til kommunen. Lejeloven finder ikke anvendelse i forbindelse med indkvartering på midlertidige opholdssteder.

Den pågældende udlænding har endvidere mulighed for selv at finde et sted at bo. I sådanne tilfælde finder lejeloven anvendelse.

Kommuner kan også vælge at tilbyde en (permanent) bolig. Hvis den pågældende ikke har mulighed for selv at finde en bolig, har den pågældende samme adgang til at få hjælp fra kommunen, som alle andre boligtrængende borgere efter de almindelige principper og regler for løsning af kommunale boligsociale opgaver, jf. nedenfor afsnit 4.

1.2.1. Varighed af den midlertidige indkvartering

Der er ikke i medfør af integrationsloven fastsat regler om, hvor længe en flygtning kan være midlertidigt indkvarteret. Det vil som udgangspunkt være op til de pågældende selv at skaffe sig en bolig f.eks. ved leje og ved at skrive sig på en venteliste.

De flygtninge, som er boligsøgende i længere tid – også efter, at den femårige introduktionsperiode i medfør af integrationsloven er ophørt – skal have mulighed for at blive boende på et midlertidigt opholdssted under uændrede vilkår, indtil den pågældende selv kan skaffe en bolig, eller kommunen kan anvise en anden bolig.

Kommunen har endvidere fortsat mulighed for at anvise en (permanent) bolig efter integrationsloven til de personer, som bor i et midlertidigt opholdssted og fortsat er boligsøgende.

Hvis en flygtning afslår et tilbud om at flytte til en bolig, som kommunen anviser, har kommunen opfyldt sin forpligtelse efter integrationsloven. Kommunen har herefter ikke længere pligt til at anvise et midlertidigt opholdssted. Der henvises til afsnit 1.3. nedenfor.

1.2.2. Om forståelsen af anvisning af midlertidige opholdssteder

Integrationsloven indeholder regler, som har virkning på "lejeforholdet", dvs. hvordan anvisning af et midlertidigt opholdssted kan ske. Den pågældende udlænding har alene ret til at bo i det midlertidige opholdssted, indtil den pågældende selv finder en bolig, eller kommunen enten tilbyder et andet midlertidigt opholdssted eller en (permanent) bolig. Endvidere følger det af fortolkning af boligstøtteleven, at der ved indkvartering i midlertidige opholdssteder ikke kan ydes boligstøtte og af lov om aktiv socialpolitik, at der ikke kan ydes særlig støtte efter lovens regler herom. Der er samtidig loft over, hvor meget kommunen kan opkræve i egenbetaling.

1.2.3. 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 f.eks. i relation til sanitære forhold, sikkerhed, brandforskrifter mv.

Kommunerne har desuden inden for en afgrænset periode mulighed for at dispensere fra planregler og støjregler m.v. i forbindelse med ibrugtagning af midlertidige opholdssteder. Se nedenfor afsnit 2.

Derudover er der indført dispensationsadgang i forhold til krav i byggelovgivningen for bygninger m.v., der anvendes til midlertidig indkvartering af personer, der meddeles opholdstilladelse efter særloven. Se nedenfor afsnit 3.

Flere i samme værelse

Kommunerne har mulighed for midlertidigt at boligplacere flere enlige flygtninge i samme værelse. Der skal herved tages hensyn til de pågældende flygtnings personlige forhold, herunder alder, køn og særlig psykisk sårbarhed sammenholdt med opholdsstedets beskaffenhed, herunder rummets størrelse og egnethed til at dele mellem flere, jf. § 18 i bekendtgørelse nr. 1290 af 31. august 2020 om boligplacering af flygtninge. Vedrørende vurdering af indkvarterings beskaffenhed vil der ud over 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, sådan at det anviste midlertidige opholdssted i videst muligt omfang understøtter en tidlig igangsættelse af flygtningens integration.

Der er således mulighed for, at kommunen f.eks. 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. Der henvises i den forbindelse til afsnit 9.3.3. nedenfor om anvendelse af almene boliger til midlertidig indkvartering ved ekstraordinære udlejningsvanskeligheder.

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

Lejeloven

Lejeloven finder ikke anvendelse i forbindelse med indkvartering på midlertidige opholdssteder, jf. integrationslovens § 12, stk. 6. Et midlertidigt opholdssted har således karakter af et lejeforhold i lejelovens forstand, men er udtrykkeligt undtaget fra lejeloven. Det betyder f.eks., at flygtningen alene har ret til at bo i boligen, indtil kommunen tilbyder et andet midlertidigt opholdssted eller en bolig. Flygtningen vil således ikke nyde fordel af de almindelige beskyttelsesregler, som lejelovgivningen indeholder, herunder beskyttelse mod opsigelse. Om misligholdelse og opsigelse m.v. se nedenfor afsnit 12.

Ved midlertidig indkvartering vil kommunen være ansvarlig for lejermålet, herunder skal kommunen hæfte for eventuelle skader på boligen m.v. Midlertidig indkvartering udgør dermed en særlig konstruktion i integrationsloven, som f.eks. ikke kan sammenlignes med tidsbegrænsede lejermål i lejelovens forstand.

I forhold til privat indkvartering efter integrationslovens regler om midlertidig indkvartering vil det være kommunen, der fremlejer og herefter anviser opholdsstedet til flygtningen, som dernæst betaler en fastsat egenbetaling.

Som det fremgår ovenfor kan personen også selv finde en bolig. Det kan f.eks. være en almindelig lejebolig, hvor lejelovens regler finder anvendelse på lejeforholdet mellem den pågældende og dennes udlejer.

Udsatte boligområder

Kommunen kan ikke anvise et midlertidigt opholdssted eller en permanent bolig, der er beliggende i et udsat boligområde. Det følger således af integrationslovens § 12, stk. 2, at kommunen ikke kan opfylde sin pligt til at anvise et midlertidigt opholdssted eller en bolig, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

For at sikre kommunerne bedre muligheder for at anvise midlertidige opholdssteder eller permanent bolig i den helt ekstraordinære situation i Danmark pga. krigen i Ukraine har regeringen taget initiativ til, at der ved den førstkomende ændring af særloven indsættes en bestemmelse, hvorefter kommunerne dog i ganske særlige tilfælde vil kunne anvise personer omfattet af særloven et midlertidigt opholdssted eller permanent bolig i et udsat boligområde efter § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

Midlertidig indkvartering i en anden kommune

Der kan alene ske indkvartering på midlertidige opholdssteder i en anden kommune, såfremt der foreligger en aftale herom mellem den ansvarlige kommunalbestyrelse og kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor opholdsstedet er beliggende, jf. integrationslovens § 12, stk. 6, 2. pkt. Der skal således til enhver tid foreligge en accept til indkvarteringen fra den kommune, hvori det midlertidige opholdssted er beliggende.

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 selvforsørgelses- og hjemrejseprogram samt afholde udgifterne hertil. Tilsvarende udbetales grundtilskuddet til den integrationsansvarlige kommune, som har flygtningen folkeregisteret i kommunen, jf. integrationslovens § 10, stk. 3. 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 midlertidigt indkvarterer flygtninge i en anden kommune, skal den integrationsansvarlige kommune, jf. integrationslovens § 4, derfor så snart det er muligt tilbyde en ny midlertidig indkvartering i egen kommune.

1.2.4. Eksempler på midlertidige opholdssteder

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

Kommunerne kan henvise til privat eller erhvervsmæssig indkvartering, f.eks. i erhvervslokaler, der indrettes til beboelse.

Flere kommuner har endvidere tidligere erhvervet 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 til opstilling af beboelsespavilloner som en midlertidig boligløsning følger af planloven og byggeloven, jf. nedenfor afsnit 2 og 3.

1.2.5. 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 flygtninge og andres betaling for ophold i midlertidige indkvarteringer og opholdssteder. Loftet fastsættes af udlændinge- og integrationsministeren.

Efter bekendtgørelsen udgør betalingen pr. 1. januar 2022 for flygtninge og andre, der har ophold i kommunernes midlertidige indkvarteringer, maksimalt 2.402 kr. for enlige med og uden børn, 4.401 kr. for par uden børn, 4.802 kr. for par med et, to eller tre børn og 5.203 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.

Som nævnt ovenfor har kommunerne mulighed for at indkvartere flere enlige flygtninge i samme værelse. Det betyder, at kommunerne har større mulighed for at få udgifter til betaling af midlertidig indkvartering dækket fuldt ud.

Kommunen finansierer selv den del af udgifter, der ikke dækkes af egenbetalingen. Der ikke statslig refusion af disse udgifter, men det skal generelt bemærkes, at der i forhold til integrationsloven gælder samme finansieringsregler for visiterede personer efter særloven, som gælder for integrationslovens øvrige målgrupper. Kommunerne kan herunder hjemtage månedligt grundtilskud.

1.3. Anvisning af (permanente) boliger

Det følger af integrationslovens § 12, stk. 1, 2. pkt., at kommunalbestyrelsen kan anvise en (permanent) bolig.

Kommunen kan 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 fremlæjer af en bolig i medfør af integrationslovens § 13. Ved formidling af en privat bolig gælder lejelovens regler mellem den private udlejer og flygtningen.

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, f.eks. 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.

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 bolig samt om klage mulighed.

Den enkelte flygtning har mulighed for selv at anskaffe sig en bolig, herunder f.eks. ved at skrive sig på en venteliste i en boligorganisation. Hvis det på denne måde lykkes en flygtning at få en bolig, vil kommunen efter Udlændinge- og Integrationsministeriets opfattelse kunne træffe afgørelse om, at den pågældende ikke længere er omfattet af retten til at få anvist et midlertidigt opholdssted efter lovens § 12. Det skal fremgå af kommunens afgørelse, 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.

Om klagemuligheder se også nedenfor afsnit 13.

1.3.1. Krav til den (permanente) bolig

Kommunen kan heller ikke anvise en flygtning en bolig, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. Der er tale om et ubetinget forbud mod anvisning af bolig til en flygtning i sådanne områder, jf. integrationslovens § 12, stk. 2. Dog har regeringen – som nævnt ovenfor for at sikre kommunerne bedre muligheder for anvisning af midlertidige opholdssteder eller (permanent) bolig i den helt ekstraordinære situation i Danmark pga. krigen i Ukraine – taget initiativ til, at der ved den førstkommande ændring af særloven indsættes en bestemmelse, hvorefter kommunerne i ganske særlige tilfælde vil kunne anvise personer omfattet af særloven et midlertidigt opholdssted eller bolig i et udsat boligområde efter § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v.

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 f.eks. 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, at boligen skal kunne anses for at være permanent, kræves det efter Udlændinge- og Integrationsministeriets 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 bolig til en flygtning omfattet af integrationsloven.

1.4. Kommunernes muligheder for at erhverve, indrette eller leje midlertidige opholdssteder og 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.

Kommunerne har efter integrationslovens § 13 særlige muligheder for at erhverve, indrette eller leje bygninger 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 f.eks. 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 f.eks. at købe tomme parcelhuse til udlejning til flygtninge omfattet af integrationsloven, men kommunen har ikke mulighed for at nyopføre egentlige udlejningsboliger.

Bestemmelsen omfatter både midlertidige opholdssteder og (permanente) boliger. En kommunalbestyrelse kan således ikke overlade sine beføjelser til andre som f.eks. 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.

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, f.eks. 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 blev planloven ændret i maj 2015 og december 2015. Planlovens regler om midlertidige opholdssteder til flygtninge (§ 5 u) finder ligeledes anvendelse ved etablering af midlertidige opholdssteder til personer, som

meddeles opholdstilladelse efter særloven for evakuerede personer fra Afghanistan samt særloven (lov nr. 324 af 16. marts 2022 om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine).

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 f.eks. i skoler, børnehaver eller erhvervslokaler. Ved lov nr. 820 af 9. juni 2020 fik kommunalbestyrelsen mulighed for at forlænge varigheden af en tilladelse eller dispensation efter § 5 u, stk. 1-3, med op til 2 år.

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>

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

Efter Bolig- og Planstyrelsens opfattelse er det ikke udelukket at anvende planlovens § 5 u til at etablere midlertidige opholdssteder for fordrevne ukrainere i bebyggelse, som tidligere har været anvendt til andre flygtninge i medfør af § 5 u. Det vil være en forudsætning, at betingelserne for at anvende § 5 u igen er opfyldt, herunder at bebyggelsen skal fungere som opholdssted for "nye" nyankomne. Reglerne i planloven ses dog ikke udtrykkeligt at tage stilling til en sådan situation, og i tilfælde, hvor en bebyggelse forventes anvendt til midlertidigt opholdssted over flere, længere perioder, kan kommunen overveje, om der kan tilvejebringes planlægning m.v. efter lovens almindelige regler. Det vil eventuelt kunne ske sideløbende med en aktuel anvendelse efter § 5 u.

3. Byggeloven

3.1. Mulighed for fravigelse af byggeloven

Efter særlovens § 31 i *Lov om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine* finder byggeloven ikke anvendelse på transportable konstruktioner og eksisterende bygninger, som tages midlertidigt i brug til indkvartering af fordrevne fra Ukraine.

En bygning eller transportabel konstruktion, som anvendes til ovenstående formål skal frembyde tilfredsstillende tryghed i brand- og konstruktionsmæssige henseende. Inden bygningen eller den transportable konstruktion kan tages i brug, skal der indhentes en udtalelse fra den relevante kommunalbestyrelse.

Hensynet bag bestemmelsen er at sikre en hurtig og fleksibel indkvartering af fordrevne fra Ukraine samtidig med, at det sikres, at der fastholdes et acceptabelt sikkerhedsniveau i brand- og konstruktionsmæssig henseende.

Bestemmelsen skal kun anvendes i det omfang, det er nødvendigt for at sikre tilstrækkelige midlertidige indkvarteringsmuligheder for fordrevne fra Ukraine. Adgangen til at fravige byggeloven, herunder det i medfør af loven udstedte bygningsreglementet, vil derfor alene kunne ske, når det ikke er praktisk muligt at tage bygningen eller den transportable konstruktion i brug i medfør af byggelovens bestemmelser. Lovens § 31 kan, for så vidt angår de byggetekniske forhold, anvendes på alt byggeri, herunder sommerhuse, sekundær bebyggelse, erhvervsbyggeri mv. Indenrigs- og Boligministeriet er af den opfattelse, at såfremt f.eks. en kælder frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og konstruktionsmæssig henseende, vil den være omfattet af bestemmelsens anvendelsesområde.

3.2. Grundlag for kommunalbestyrelsens udtalelse om indkvartering

Anvendelsen af særlovens § 31 forudsætter, at der forud for indkvarteringen indhentes en udtalelse fra den relevante kommunalbestyrelse. Inden kommunalbestyrelsen kan give en udtalelse, bør den ansvarlige for indkvarteringen, som f.eks. kan være ejeren eller den ansvarlige bruger af ejendommen, udarbejde et tilstrækkeligt grundlag til, at kommunalbestyrelsen kan vurdere de brand- og konstruktionsmæssige forhold ved indkvarteringen.

Den ansvarlige for indkvarteringen har dermed ansvaret for, at bygningen er sikker og dermed egnet til indkvartering.

Væsentlige forhold at inkludere og afdække i grundlaget for kommunalbestyrelsens udtalelse kan f.eks. være en kort beskrivelse af bygningen, og om bygningen tidligere har været anvendt til overnatning eller beboelse og i givet fald hvornår, samt tegninger af bygningen, som viser indretning, flugtvejsforhold, placering af røgalarm-anlæg mm. Hvis der er tale om indkvartering af f.eks. mere end 10 personer, kan det også være relevant at beskrive andre brandtekniske installationer og evakueringsmuligheder samt redningsberedskabernes indsatsmuligheder.

Vedrørende brandsikkerhed kan kommunalbestyrelsens udtalelse f.eks. tage udgangspunkt i bygningsreglementet og vejledningen til kapitel 5 - *Brand*, hvor der bl.a. er beskrevet rammer for midlertidig overnatning.

Ved indkvartering af f.eks. mere end 10 personer i samme byggeri, som hidtil har stået tomt eller ikke tidligere har været anvendt til overnatning, anbefales det, at kommunalbestyrelsen informerer det lokale redningsberedskab, så beredskabet er opmærksom på, at der kan være sovende personer i bygningen ved en alarmering.

Ved vurdering af konstruktionens sikkerhed kan udgangspunktet være, at de konstruktionsmæssige forhold anses for sikre, hvis byggeriet i nyere tid har været godkendt til beboelse, kontor eller lign. Dog bør der altid foretages en konkret vurdering.

Fravigelse af bestemmelser i bygningsreglementet kan på længere sigt også få indflydelse på den generelle sundhed i disse bygninger. Dette kan f.eks. være forhold, som sikrer, at vandinstallationer er korrekt udført, så der ikke opstår legionella, eller at der er tilstrækkelig ventilation, så der ikke opstår skimmelsvamp mv. Så vidt mulig bør det derfor tilstræbes, at bygningsreglementets sundhedsmæssige bestemmelser også opfyldes i bygninger, der tages midlertidigt i brug til indkvartering af fordrevne fra Ukraine.

Ved udarbejdelsen af udtalelsen anbefales det derfor, at der desuden tages stilling til de sundhedsmæssige forhold holdt op imod den varighed, som bygningen forventes at skulle anvendes til indkvartering.

Kommunalbestyrelsen kan i forbindelse med udtalelsen i den konkrete sag indhente fagligt bidrag fra eksterne konsulenter, f.eks. det lokale beredskab eller private rådgivere.

Selvom kommunalbestyrelsen skal udarbejde en udtalelse inden ibrugtagning, er det den ansvarlige for indkvarteringen, som har det overordnede ansvar for bygningens sikkerhed, jf. ovenfor. Den ansvarlige for indkvarteringen skal derfor følge de betingelser, som kommunalbestyrelsen måtte opstille i udtalelsen.

Hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at sikkerheden i det påtænkte byggeri ikke er tilstrækkelig, kan kommunen undlade at udtale sig, og dermed vil det påtænkte byggeri ikke kunne anvendes til midlertidig indkvartering af fordrevne fra Ukraine efter særlovens § 31.

Det bemærkes, at f.eks. byfornyelsesloven fortsat gælder ved anvendelse af bygninger mv. til indkvartering af fordrevne fra Ukraine, f.eks. i forhold til skimmelsvamp, sanitære forhold mv.

Det bemærkes endvidere, at integrationslovens rammer i forhold til midlertidige opholdssteder ligeledes fortsat gælder, når kommunen skal anvise et sted at bo til de fordrevne fra Ukraine, der får opholdstilladelse og fordelt til en kommune.

Det forventes, at særlovens § 31 bliver justeret ift. brandsyn ved førstkommende særlovsændring, da Beredskabsstyrelsen vurderer, at kommunalbestyrelsen (beredskaberne) ikke har klar hjemmel til at foretage brandsyn, når byggeriet i medfør af særlovens § 31 ikke er omfattet af byggeloven.

3.3. Udgifter forbundet med udtalelsen

Der kan ikke opkræves gebyr for kommunalbestyrelsens udtalelse.

3.4. Klageadgang

Da byggelovgivning er fraveget, er den generelle klageadgang for kommunalbestyrelsens afgørelser ikke gældende. Der er ikke en særskilt klageadgang i særloven, hvorfor kommunalbestyrelsens udtalelse ikke kan påklages.

4. Almenboligloven og øvrige regler om anvisning

4.1. Almenboliglovens bestemmelser om kommunal anvisningsret og muligheder for aftaler mellem kommuner og boligorganisationer

Almene familieboliger udlejes som udgangspunkt efter anciennitet på en venteliste, jf. almenboliglovens § 51, stk. 1. Kommunen og boligorganisationen kan indgå aftale om, at ledige boliger skal udlejes efter særlige kriterier, der giver fortrinsret til grupper af boligsøgende opskrevet på ventelisten, jf. almenboliglovens § 60, stk. 1.

Boligorganisationen skal dog ved udlejning af ledige boliger, som er beliggende i et omdannelsesområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 4, afvise boligsøgende på ventelisten, når den boligsøgende og dennes eventuelle ægtefælle modtager selvforsørgelses- og hjemrejseydelse, jf. almenboliglovens § 51 c. Kommunen påser om dette er opfyldt. Kommunen kan i helt særlige tilfælde dispensere herfor. Dispensations skal indberettes til Bolig- og Planstyrelsen.

Parallelt med det almindelige ventelistesystem for almene boliger kan kommunen forlange, at de boligorganisationer, som har afdelinger i kommunen, stiller indtil hver fjerde ledige familiebolig til rådighed for kommunen til løsning af påtrængende bolig-sociale 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 (f.eks. 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 f.eks. indvandrere, må kommunen således vurdere, om det er hensigtsmæssigt at anvisne en flygtning den ledige bolig.

Hvis den ledige almene familiebolig er beliggende i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, må kommunen ikke anvisne boligen til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden ikke er statsborger i et land, der er tilsluttet EU eller er omfattet af aftalen om EØS, eller i Schweiz, med undtagelse af studerende, som er indskrevet på en offentligt anerkendt uddannelsesinstitution, jf. almenboliglovens § 59, stk. 6, nr. 4.

Tilsvarende gælder ledige almene familieboliger, som er beliggende i forebyggelsesområder, jf. almenboliglovens § 61 b, medmindre andelen af almene familieboliger beliggende i udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1, og i forebyggelsesområder, jf. § 61 b, overstiger 30 pct. af alle almene familieboliger i kommunen, jf. almenboliglovens § 59, stk. 7.

Kommunen kan dog anvisne ledige almene familieboliger i udsatte boligområder og forebyggelsesområder til boligsøgende, hvor et medlem af husstanden ikke er statsborger i EU m.v. uanset bestemmelserne i almenboliglovens § 59, stk. 6, nr. 4 og § 59, stk. 7, når der ikke er mulighed for at anvisne ledige boliger uden for udsatte boligområder og forebyggelsesområder, jf. almenboliglovens § 59, stk. 9. Det betyder, at anvisning af ledige boliger i sådanne tilfælde kun kan ske til udsatte boligområder

og forebyggelsesområder, når der ikke er andre muligheder. Om forbud mod anvisning af et midlertidigt opholdssted eller en bolig til flygtninge efter integrationslovens regler henvises til afsnit 1.2.3 og 1.3.1.

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.

4.2. 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.

4.2.1. Anvisningsret til visse private udlejningsejendomme

Efter lejelovens § 53 e og boligreguleringslovens § 63 a kan kommunalbestyrelsen bestemme, at ejere af ejendomme, der er finansieret med indeksslån, 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. (Den nugældende lejelovs § 53 e og boligreguleringslovs § 63 a er med virkning fra den 1. juli 2022 videreført i § 58 i lov om boligforhold, jf. lov nr. 342 af 22. marts 2022).

4.2.2. 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, f.eks. hver 10. ledige lejlighed eller maksimalt et bestemt antal lejligheder pr. ejendom.

4.2.3. 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.

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 efter udlændingelovens §§ 7, 8 og 9 b. Derudover finder kapitel 11 anvendelse for personer, der under visse forudsætninger har fået opholdstilladelse efter udlændingelovens § 9, stk. 1, nr. 1 eller 2, § 9 c eller 9 e. Bestemmelserne fremgår af boligstøttelovens § 65. Det betyder samtidig, at boligstøttelovens kapitel 11 *kun* finder anvendelse for personer, der har fået opholdstilladelse efter de bestemmelser i udlændingeloven, der fremgår af boligstøttelovens § 65. Boligstøttelovens kapitel 11 finder derfor ikke anvendelse på personer, der har fået opholdstilladelse efter andet grundlag, herunder efter særloven for evakuerede personer fra Afghanistan (lov nr. 2055 af 16. november 2021 om midlertidig opholdstilladelse til personer, der i Afghanistan har bistået danske myndigheder m.v.), samt efter særloven (lov nr. 324 af 16. marts 2022 om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine).

Regeringen har taget initiativ til, at der ved den førstkomende ændring af særloven indsættes en bestemmelse, hvorefter personer med opholdstilladelse efter de to ovennævnte love, bliver omfattet af boligstøttelovens kapitel 11 om lån til betaling af indskud m.v. til flygtninge. Dette sker bl.a. for at sikre kommunerne bedre muligheder for at yde lån til betaling af depositum m.v. i private lejemål m.v. til fordrevne fra Ukraine ifm. kommunernes boligplacering.

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 grænse¹. 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. boligstøtteloven §§ 54-59. Når en flygtning søger om pligtlån, er låneadgangen imidlertid udvidet, så den også omfatter privat udlejningsbyggeri, jf. boligstøtteloven §§ 66-69. Staten refunderer kommunernes fulde udgifter til pligtlån.

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

Ud over pligtlån har kommunen mulighed for at yde frivillige lån til flygtninge. Det betyder f.eks., at kommunen kan låne en flygtningefamilie omfattet af integrationsloven og med opholdstilladelse efter udlændingeloven penge til beboerindskud, selv om husstandens samlede indkomst overstiger beløbsgrænsen for pligtlån. Staten refunderer halvdelen af kommunernes udgifter til frivillige lån.

5.2. Boligstøtte

¹ Grænsebeløbet for lejligheder er 260.744 kr. pr. år. i 2022. For enkeltværelser er grænsebeløbet 176.639 kr. pr. år. Grænsebeløbet forhøjes med et tillæg for hvert barn til og med 4. barn med 45.700 kr. pr. år.

Flygtninge omfattet af integrationsloven er – uanset lovgrundlag for opholdstilladelse – omfattet af reglerne om boligstøtte. For at få boligstøtte skal man være lejer. Boligstøtte beregnes ud fra boligudgiftens størrelse, husstandens indkomst (dog uden børns indkomst), boligens størrelse og husstandens sammensætning.

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 anvises 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 boligstøtteloven 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 boligstøtteloven mulighed for refusion for kommunale udgifter til lejetab og istandsættelse ved fraflytning for boliger, der har været anvendt til midlertidig indkvartering (midlertidige opholdssteder).

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. Det bemærkes, at boligstøttelovens § 65 bl.a. ikke omfatter fordrevne fra Ukraine med ophold i Danmark efter særloven (lov nr. 324 af 16. marts 2022). Regeringen har taget initiativ til, at der ved den førstkommande ændring af særloven indsættes en bestemmelse, hvorefter bl.a. personer med opholdstilladelse efter særloven bliver omfattet af boligstøttelovens § 65 (se afsnit 5.1 ovenfor).

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 boli-

gen. Istandsættelsesudgifter er de udgifter, der efter omstændighederne er forbundet med at bringe boligen i en stand, så den kan genudlejes.

Boligstøtteloven

Efter boligstøttelovens §§ 70 og 71 skal kommunen betale tomgangsleje og yde garanti for udgifterne til istandsættelse ved fraflytning til brug for de i § 65 nævnte personer.

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 f.eks. 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 Eksempler på refusionsadgang:

Eksempel 1:

Hvis en ledig almen familiebolig stilles til rådighed for kommunen til kommunal anvisning, og kommunen anviser en flygtning, jf. § 65 i boligstøtteloven, 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, 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, skal kommunen stille en fraflytningsgaranti til udlejer, jf. almenboliglovens § 59, stk. 1. Anviser kommunen f.eks. en flygtning omfattet af boligstøttelovens § 65 til den ledige bolig, kan kommunen 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) boligplacering forpligtelse i medfør af integrationsloven. Kommunens eventuelle forpligtelse til at anviser 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, der er omfattet af integrationsloven, som skal boligplaceres i kommunerne, er enlige. Samtidig peger kommunerne på, at der er mangel på mindre boliger, som en enlig kan betale. Det kan derfor være relevant at se på mulighederne for, at flere kan dele en bolig.

Når kommunen skal tage stilling til, om der skal anvises 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 f.eks. 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 afsnit 1.3. om (permanente) boliger ikke et særskilt krav om, at anvisning skal ske til en selvstændig bolig. Der

kan f.eks. anvise et værelse i et parcelhus, hvis lejemålet er tidsubegrænset. Der er således mulighed for, at flere flygtninge kan dele en bolig, når visse betingelser er opfyldt. Dog bemærkes, at ved udleje af et (eller flere) accessorisk enkeltværelse, dvs. et værelse, som er en del af udlejerens bolig, er lejemålet frit opsigelig fra udlejerens side med 1 måneds varsel. I sådanne tilfælde vil kriteriet "tidsubegrænset" efter Udlændinge- og Integrationsministeriets opfattelse ikke kunne anses for 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.

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. I den forbindelse stilles krav om adgang til køkken og et ekstra værelse, som sikrer en vis standard for boligen, jf. almenboliglovens § 3, stk. 4. Kommunen kan dog godkende, at bofællesskabet ikke indeholder det ekstra værelse, hvis bofællesskabet er indrettet med et køkken, hvor beboerne kan spise sammen m.v.

Kommunen og boligorganisationen aftaler, hvorledes udlejningen af ledige værelser i bofællesskabet skal finde sted.

Kommunen kan endvidere beslutte, at familieboliger, der indrettes som kollektive bofællesskaber efter § 3, stk. 2, 5 og 6, skal udlejes til flygtninge omfattet af boligstøttelovens § 65, jf. § 51 a, stk. 4. Kommunen har denne ret, uanset om bofællesskabet etableres ved nybyggeri, ombygning, ommærkning eller ved kommunens beslutning om, at en familiebolig fremover skal udlejes som et bofællesskab. Kommunen kan dog ikke beslutte, at kollektive bofællesskaber etableret før den 1. juli 2016 skal udlejes til flygtninge. Det bemærkes, at flygtninge efter boligstøttelovens § 65 bl.a. ikke omfatter fordrevne fra Ukraine med ophold i Danmark efter særloven (lov nr. 324 af 16. marts 2022). Regeringen har taget initiativ til, at der ved den førstkommande ændring af særloven indsættes en bestemmelse, hvorefter bl.a. personer med opholdstilladelse efter særloven bliver omfattet af boligstøttelovens § 65 (se afsnit 5.1 ovenfor).

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, jf. almenboliglovens § 51 a, stk. 5.

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. Kollektive bofællesskaber i almene boliger bestående af to personer er således omfattet af reglerne for lån til beboerindskud 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 beboerindskud. Lånet ydes til en forholdsmæssig del af beboerinskuddet 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 for 2 personer 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- og Integrationsministeriets 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- og Integrationsministeriets 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- og Integrationsministeriets opfattelse er mulighed for kommunen for at anvise f.eks. 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 f.eks. 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 lejemaal 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 socialt 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, f.eks.. 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 herfter 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 boligstøtteleven, selvom bofællesskabet kun består af ned til 3 personer. Ganske særlige tilfælde kan f.eks. 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 f.eks. ommærkes til familieboliger, hvilket er relevant, hvis befolknings sammensætningen 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 f.eks. 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 almene 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 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.

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 almene 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 almene ældreboliger tilhørende kommunen sker der direkte udlejning fra kommunen til den boligsøgende, som kommunen bestemmer skal have den ledige bolig.

9.3. Udlejningsvanskeligheder i almene ungdoms- og ældreboliger

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, ændret anvendelse, 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 almene ungdomsboliger eller ældreboliger 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 boligorganisationen 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 bør derfor så vidt muligt ske på tidsbegrænsede kontrakter. I det omfang kommunen vurderer, at det er rimeligt, vil udlejningen kunne ske uden tidsbegrænsning.

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.

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 almene ungdoms- eller ældreboliger på grund af ganske ekstraordinære udlejningsvanskeligheder ikke kan udlejes til beboelse, kan de udlejes til andet end beboelse, jf. udlejningsbekendtgørelsens § 41, 1. pkt.

Her kan kommunen leje et antal ungdoms- eller ældreboliger af boligorganisationen 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.

Almene ældreboliger ejet af kommunen

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

Om kommunens mulighed for at anvende almene boliger til midlertidig indkvartering henvises til afsnit 1.2. om anvisning af midlertidige opholdssteder.

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 tidsubegrænset og omfattet af lejeloven.

Flere kommuner har rejst spørgsmål om, hvornår et lejeforhold er tidsubegrænset. 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.

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

11. Privat indkvartering

11.1. Fremleje af hele boligen

Lejeren af en beboelseslejlighed har i visse tilfælde og efter regler i såvel almenlejeloven som lejeloven ret til at fremleje lejligheden i op til 2 år.

Fremleje vil efter lejelovgivningen sige, at den person, som efter lejeaftalen med udlejeren er lejer, videreudlejer lejligheden helt eller delvist til en anden person (fremlejetageren).

Fremlejeaftaler vil normalt være tidsbegrænset, da lejeren efter reglerne i lejeloven og almenlejeloven højst kan fremleje lejligheden i to år. Retten til at fremleje hele lejligheden er betinget af, at lejeren er midlertidigt fraværende fra lejligheden. Som eksempler på sådant fravær er der i reglerne nævnt sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Udlejeren kan, uanset lejeren opfylder de nævnte krav til fravær, modsætte sig fremleje af boligen i følgende tilfælde:

1. Hvis ejendommen omfatter færre end 13 beboelseslejligheder.
2. Hvis udlejeren i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremleje
Vilkår for fremleje.
3. En fremlejeaftale skal indgås skriftligt, og lejeren skal inden fremlejeperiodens begyndelse fremsende en kopi af fremlejeaftalen til udlejeren.

Når man indgår fremlejeaftale, kan man aftale, at lejeren skal betale depositum og forudbetalt husleje.

Man kan højst kræve et depositum, der svarer til 3 måneders leje. Man kan ligeledes kræve forudbetalt husleje, svarende til 3 måneders leje. Dermed kan man maksimalt kræve i alt 6 måneders leje i depositum og forudbetalt husleje.

Depositum er den sikkerhed, man som fremlejegiver har for, at fremlejetageren overholder de betalinger, der følger af fremlejeaftalen, f.eks. istandsættelsesudgifter ved fraflytning.

Forudbetalt husleje er regulær husleje, som fremlejetageren har betalt forud. Det betyder, at fremlejetageren kan vælge at 'bo den forudbetalte husleje op' – altså at fremlejetageren ikke betaler leje de sidste 3 måneder, som lejeren bor i boligen.

Uanset at en lejlighed er fremlejet, er det stadig den oprindelige lejer, det vil sige fremlejegiveren, der har lejeretten i forhold til udlejer. Hvis lejeaftalen imellem lejeren og udlejer ophører for eksempel som følge af opsigelse, bortfalder fremlejeaftalen.

Fremlejeaftalen skal indgås skriftligt, og fremlejegiveren (lejer) skal inden fremlejeperiodens begyndelse sende udlejer en kopi af fremlejeaftalen.

11.2. Fremleje af en del af boligen

En lejer har efter regler i lejeloven og almenlejeloven ret til at fremleje et eller flere værelser i boligen. Fremleje efter disse regler indebærer, at lejeren fortsat bor i lejligheden. Lejeren må højst fremleje halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, og det samlede antal personer i lejligheden må ikke ved fremleje overstige antallet af beboelsesrum i lejligheden.

Delvis fremleje af en almen bolig er omfattet af lejelovens regler.

Der skal indgås en skriftlig lejeaftale med lejeren. En skriftlig lejekontakt sikrer, at både udlejer og lejer er enige om de vilkår, der gælder for lejeforholdet.

Udlejer og lejer kan frit aftale vilkår i lejeaftalen, men lejelovens regler gælder altid og går foran det, man aftaler i kontrakten. Visse af lejelovens regler kan ikke fraviges, og derfor bør vilkårene i lejekontrakten stemme overens med disse regler i lejeloven. Det er især reglerne om lejefastsættelse og opsigelse, der ikke kan fraviges. På de områder, hvor man ikke har aftalt nærmere vilkår i lejeaftalen, er det lejelovens regler, der gælder.

Når man indgår en lejeaftale, kan man aftale, at lejeren skal betale depositum og forudbetalt husleje.

Man kan højst kræve et depositum, der svarer til 3 måneders leje. Depositum er den sikkerhed, man som udlejer har for, at lejeren overholder de betalinger, der følger af lejeforholdet, f.eks. istandsættelse efter fraflytning.

Forudbetalt husleje er regulær husleje, som lejeren har betalt forud. Det betyder, at lejeren kan vælge at 'bo den forudbetalte husleje op' – altså at lejeren ikke betaler leje den sidste tid, som lejeren bor i værelset.

Ved udlejning af et værelse, som er en del af udlejerens bolig, kan både udlejer og lejer opsige lejeaftalen med 1 måneds varsel uden nærmere begrundelse. Ved udleje af et værelse, hvor opsigelsesvarslet som udgangspunkt er 1 måned, vil udlejer kun kunne kræve leje forudbetalt svarende til 1 måneds husleje.

11.3. Hel eller delvis udlejning af andels- eller ejerlejlighed

Spørgsmålet om, hvorvidt andelshaveren eller ejeren af en ejerlejlighed må udleje boligen, vil i mange tilfælde være reguleret i foreningens vedtægter. Sker der udleje af en andels- eller ejerlejlighed, vil lejeforholdet være reguleret af reglerne i lejeloven.

Hvis man bor i ejer- eller andelsbolig kan regler om andelshaverens eller ejeren adgang til at udleje værelser i boligen ligeledes være reguleret i foreningsvedtægten. Indgås aftale om en sådan delvis leje af en andels- eller ejerlejlighed, vil også dette lejeforhold være reguleret af lejeloven. Som anført ovenfor under afsnit 11.2. vil lejeaftalen kunne opsiges af udlejer eller lejer med 1 måneds varsel.

Ved udleje af hele boligen, vil der typisk være tale om indgåelse af en tidsbegrænset lejeaftale. Er lejeaftalen ikke tidsbegrænset, og er der tale om udleje af hele boligen, er der i lejeloven givet en særlig adgang for andelshaveren eller ejeren til at opsiges lejereren med 1 års varsel. Dette gælder, hvis andelshaveren eller ejeren ejede den pågældende bolig på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, andelshaveren eller ejeren selv agter at bebo boligen og ikke ejer andre udlejerede andels- eller ejerboliger på tidspunktet for opsigelsen.

Det er ikke et krav, at der skal indgås en skriftlig lejeaftale, men det vil af bevismæssige grunde altid være en god idé at have en nedskreven lejeaftale.

11.4. Hel eller delvis udlejning af et hus

En ejer af et hus har mulighed for at udleje hele huset eller bare et eller flere værelser i huset. Lejeforholdet vil være reguleret af lejeloven.

11.5. Udleje af sommerhus til midlertidigt opholdssted

Boliger i sommerhusområder er reguleret af planlovens kapitel 8. En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra den 1. november til udgangen af februar. Dog gælder forbuddet ikke, hvis boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet. Det følger af lovens § 40.

Planlovens regler forhindrer ikke, at der anvises et midlertidigt opholdssted i sommerhuse i perioden frem til og med 31. oktober. Anvisning af et midlertidigt opholdssted i sommerhuse i perioden fra og med 1. november er umiddelbart ikke muligt efter gældende regler, for så vidt der ikke er tale om kortvarige ferieophold mv.

I det omfang privatpersoner ønsker at udleje deres sommerhus til midlertidigt opholdssted til fordrevne fra Ukrainere, vil det være omfattet af sommerhuslovens regler.

Efter sommerhusloven må en ejer eller bruger af sommerhuse m.v. ikke uden tilladelse erhvervsmæssigt eller for længere tidsrum end et år udleje sommerhuse m.v. til ferie- og fritidsformål m.v., jf. § 1, stk. 1, nr. 1. Tilladelsespraksis er restriktiv og meddeles alene i særligt afgrænsede tilfælde under hensynet til lovens formål, som bl.a. er at begrænse presset på de rekreative arealer og at sikre imod, at lov om erhvervelse af fast ejendom ikke omgås. Erhvervsloven er Justitsministeriets ressort.

Enkeltpersoners udlejning af 1-2 sommerhuse skal dog almindeligvis ikke betragtes som erhvervsmæssig, forudsat at udlejningen ikke overstiger 41 uger årligt, at udlejningen sker som supplement til en reel egen brug på minimum to uger årligt, og at udlejning ikke får en mere professionel karakter.

Bolig- og Planstyrelsen vurderer som tilsynsmyndighed konkret og individuelt, hvorvidt en udlejning må anses for erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig.

Ifølge "Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. i Danmark" af 8. januar 2021 kan der være særlige forhold, som gør, at udlejning efter en konkret vurdering ikke vil blive anset for erhvervsmæssig, selvom der ikke foreligger egen brug eller kun begrænset egen brug. Det kan f.eks. være omstændigheder som sygdom, udstationering i udlandet og lignende forhold.

Det er Bolig- og Planstyrelsens vurdering, at privatpersoners udlejning af eget sommerhus til midlertidigt opholdssted for fordrevne fra Ukraine vil udgøre et særligt forhold, som gør, at udlejningen ikke i udgangspunktet vil blive anset for erhvervsmæssig, selvom ejeren af sommerhuset ikke har en reel egen brug i den pågældende periode, hvor udlejningen finder sted.

12. Misligholdelse, opsigelse m.v. vedrørende midlertidige opholdssteder

Integrationsloven indeholder ikke særlige regler om misligholdelse, opsigelse, udsættelse, husordensovertrædelser m.v. vedrørende midlertidige indkvarteringssteder. Det vil derfor være de almindelige obligationsretlige regler om ophævelse (som følge af væsentlig misligholdelse) og opsigelse af kontrakter, som kommunerne vil kunne anvende, hvis ikke lejeaftalen indeholder nærmere vilkår herom. Der kan i den forbindelse tages udgangspunkt i de gældende regler i lejeloven. Selvom reglerne ikke gælder direkte for indkvartering af en flygtning på et midlertidigt opholdssted, er mange af reglerne udtryk for, hvad der vil gælde efter almindelige obligationsretlige regler om opsigelse og ophævelse af en kontrakt f.eks. i tilfælde af manglende betaling af husleje og manglende overholdelse af husordensregler.

Der kan læses mere om reglerne om misligholdelse og de almindelige obligationsretlige regler om ophævelse (som følge af væsentlig misligholdelse) og opsigelse af kontrakter m.v. i orienteringsskrivelsen af 18. august 2020 om rammerne for midlertidig indkvartering til flygtninge efter integrationsloven på dette link: <https://uim.dk/media/10691/orienteringsskrivelse-om-midlertidige-opholdssteder.pdf>

13. Klagemulighed

Afgørelser om konkrete anvisninger af boliger til flygtninge, 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.

Afgørelser om opsigelse eller ophævelse af en midlertidig indkvartering med henvisning til de almindelige obligationsretlige regler kan indbringes for domstolene. Der er ikke tale om afgørelser efter integrationsloven. Der vil derfor ikke være administrativ klageadgang til Ankestyrelsen for denne type sager.