



Til kommunalbestyrelsen

Dato: 30. april 2015
Kontor: Almene Boliger
Sagsnr.: 2015-34
Sagsbeh.: EB
Dok id: 586658

Orienteringsskrivelse om nye regler om kollektive bofællesskaber

Indledning

Folketinget har vedtaget nye regler om kollektive bofællesskaber – lov nr. 528 af 29. april 2015 om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte. Ændringerne træder i kraft den 1. maj 2015.

Lovhenvisningerne nedenfor er til almenboligloven, som den kommer til at se ud efter ændringernes ikrafttræden.

De nye regler skal gøre det lettere for kommunerne at løfte deres forpligtelse til at sørge for permanente boliger til nyankomne flygtninge snarest muligt efter, at kommunen har overtaget ansvaret for flygtningene. Det forventede antal flygtninge i 2015 på 12.000 øger presset på kommunerne, og derfor indgik regeringen den 8. januar 2015 en forståelse med KL om integrationsområdet. Ifølge et af punkterne i denne forståelse ville regeringen søge Folketingets tilslutning til en ændring af reglerne i almenboligloven om kollektive bofællesskaber, og det er dette punkt, som nu er udmøntet i den omhandlede ændringslov.

Det bemærkes, at der er tale om generelle ændringer af reglerne. Der indføres således ikke særregler for bofællesskaber for flygtninge. Ændringerne går ud på, at der fremover vil kunne indrettes bofællesskaber i mindre boliger end efter de gældende regler. Herved bliver det lettere for kommunerne at finde egnede boliger og dermed nemmere at boligplacere de nyankomne flygtninge, ligesom kommunerne får øgede muligheder for at skaffe boliger i form af værelser i bofællesskaber til andre boligsøgende med beskedne indkomster, f.eks. studerende og kontanthjælpsmodtagere.

Karakteren af bofællesskaberne og etableringen

Ændringerne vedrører kun kollektive bofællesskaber, som indrettes i almene familieboliger, jf. almenboliglovens § 3, stk. 2. Et kollektivt bofællesskab er et bofællesskab, hvor flere deles om én bolig, og hvor den enkelte lejer således ikke har sit eget køkken m.v. Almenboligloven indeholder også regler om bofællesskaber for boligsøgende med særlige sociale behov (§ 51, stk. 2 og 3), men disse regler ændres ikke.

Bofællesskaberne kan etableres i forbindelse med afdelingens opførelse, men der er også mulighed for senere etablering dels ved ommærkning dels ved, at kommunen beslutter, at et antal almene

familieboliger fremover skal udlejes som almene familieboligbofællesskaber, jf. almenboliglovens § 3, stk. 5 og 6.

Krav til bofællesskabsboligen

Kollektive bofællesskaber kan fremover indrettes i boliger, som består af mindst 3 værelser (efter de gældende regler skal der være mindst 5 værelser), jf. almenboliglovens § 3, stk. 4.

Derudover skal der være et ekstra værelse, der kan benyttes af lejerne som en slags fællesrum. Hvis boligen er indrettet med et køkken, der er stort nok til, at lejerne kan spise sammen der, se fjernsyn osv., vil kommunen dog kunne dispensere fra kravet om det ekstra værelse, jf. almenboliglovens § 3, stk. 4. Da det er kommunen, som får kompetencen til at meddele dispensation fra kravet om det ekstra værelse, er det også kommunen, der på grundlag af en konkret vurdering afgør, om boligens køkken er stort nok til, at der ikke er behov for det ekstra værelse.

Udlejningen

Når en kommune beslutter, at et antal familieboliger fremover skal udlejes som bofællesskaber, følger det af almenboliglovens § 51 a, stk. 3, at kommunen og den almene boligorganisation senest samtidig med beslutningen skal indgå aftale om, hvorledes udlejningen skal finde sted.

Der vil altid skulle ske direkte udlejning fra boligorganisationen enten til bofællesskabet som sådant eller til den enkelte beboer.

Kommunen og boligorganisationen skal imidlertid aftale, om kommunen skal have anvisningsret til de ledige værelser og i givet fald i hvilket omfang, ligesom det også skal aftales, hvilken gruppe/hvilke grupper bofællesskabsværelserne skal lejes ud til.

En kommune har ifølge integrationsloven pligt til at anvise en nyankommen flygtning en permanent bolig snarest muligt efter, at kommunen har overtaget ansvaret for den pågældende flygtning. Heraf følger, at der ikke kan anvises til en bolig, hvor lejeforholdet er tidsbegrænset, og at flygtningen skal have en selvstændig lejekontrakt. Når der er tale om anvisning til et værelse i et bofællesskab, sikres det herved, at flygtningen ikke sættes i et aftaleretligt eller økonomisk afhængighedsforhold til de andre beboere i bofællesskabet. Der kan også henvises til § 24 h, stk. 4, i boligstøtteleven, hvorefter det er en betingelse for udbetaling af boligstøtte, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver enkelt beboer i bofællesskabet (reglen gælder generelt og dermed ikke kun for flygtninge).

Ved udlejning til andre end flygtninge vil det ligeledes være mest hensigtsmæssigt, at boligorganisationen udarbejder lejekontrakter til hver enkelt beboer. Den enkelte lejer kommer herved alene til at hæfte for sin egen husleje og vil således kunne holde sin økonomi adskilt fra de andre lejeres.

De gældende regler om lejens størrelse og fordeling ændres ikke. Lejen for den enkelte bolig skal herefter fordeles på lejerne efter værelsernes indbyrdes brugsværdi. Det samme gælder for så vidt angår beboerindskuddet.

Udlejning efter kommunal anvisning

Hvis de nye regler medfører, at der etableres en række nye bofællesskaber, skal der indgås aftaler om udlejningen for hvert enkelt bofællesskab. Det kan således aftales, at kommunen får anvisningsret til

alle ledige værelser i nogle bofællesskaber, til en mindre andel i andre bofællesskaber, ligesom det også kan aftales, at kommunen ikke skal have anvisningsret.

Hvis det f.eks. aftales, at kommunen skal have anvisningsret til ledige værelser i et bofællesskab for flygtninge og studerende, skal kommunens anvisning – som ved kommunal anvisning i øvrigt – ske efter en konkret vurdering. Heri ligger, at kommunen skal vurdere behovet hos den boligsøgende, som kommunen påtænker at anvise boligen, sammenholdt med det behov, som andre boligsøgende (inden for den berettigede personkreds) måtte have. Ved den konkrete anvisning 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 særlig relevant, når der f. eks. er tale om flygtninge med traumer og psykiske lidelser. Hvis det vurderes, at den pågældende uden problemer kan indgå som lejer i et bofællesskab, bør kommunen tage hensyn til køn og alder m.v. for derved at sikre, at bofællesskabet bliver så velfungerende som muligt.

Når kommunen har anvisningsret til almene boliger, følger der økonomiske forpligtelser med. Det fremgår således af almenboliglovens § 59, stk. 1 og 2, at kommunen skal betale lejen fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunen, og indtil udlejning sker. Kommunen skal endvidere garantere for lejerens forpligtelser til at istandsætte boligen ved fraflytning. Hvis en lejer flytter uden at kunne betale de udgifter til istandsættelse, som boligorganisationen har haft i forbindelse med fraflytningen, får kommunen herefter et krav mod den fraflyttede lejer svarende til det beløb, som kommunen har betalt.

Særlige refusionsregler ved udlejning til flygtninge

Når der sker direkte udlejning til en flygtning (det vil sige uden forudgående kommunal anvisning), har kommunen de samme økonomiske forpligtelser som ved kommunal anvisning. Det fremgår således af almenboliglovens § 62, stk. 1, at reglerne i § 59, stk. 1, om kommunens betaling af leje og garanti for opfyldelse af lejerens forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning finder tilsvarende anvendelse, når boligorganisationen lejer en familiebolig ud til en flygtning, som har fået opholdstilladelse indenfor de seneste 3 år, jf. § 65 i lov om individuel boligstøtte. Det følger yderligere af almenboliglovens § 62, stk. 1, at udlejningen til den konkrete flygtning skal godkendes af kommunen. Hvis kommunen ikke godkender den konkrete udlejning, kan den boligsøgende klage efter reglerne i almenboliglovens § 61.

Endelig følger det af § 63, stk. 3 og 4, at staten refunderer de udgifter, som kommunen har ved udlejning til flygtninge med 100 pct., og at fraflyttede flygtninge skal tilbagebetale de beløb, som kommunen har betalt til boligorganisationen, til kommunen i løbet af højst 5 år, idet tilbagebetalingen afpasses efter de pågældendes økonomiske forhold.

Med venlig hilsen

Mikael Lynnerup Kristensen
Kontorchef