

Byrådssak 158/23

Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune

Sammendrag:

Kommunale boliger er et av de viktigste boligsosiale virkemidlene kommunen har for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet med å få en egnet bolig.

Byrådet fremmer i denne saken forslag om en ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune. Forslaget er ment å erstatte dagens forskrift av 7. mai 2003 nr. 1895 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune med tilhørende instruks om saksbehandling for tildeling av kommunal bolig i Oslo. Forslaget følger opp sak 259, Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2021-2030, som Bystyret vedtok i møte den 20. oktober 2021. Ett av tiltakene i temaplanen er å revidere forskrift om tildeling av kommunal bolig for å sikre at regelverket er oppdatert og i tråd med gjeldende behov.

I forslaget til forskrift er det inkludert flere elementer som i dag ligger i tilhørende instruks om saksbehandling for tildeling av kommunal bolig i Oslo. Dette er gjort for å gjøre regelverket mer forutberegnelig for søkere og bidra til mer enhetlig saksbehandling i bydelene. Det foreslås en oppdeling av forskriften i to separate kapiteler etter målgruppe, for å gjøre det lettere for søkere og saksbehandlere å finne frem i regelverket. Videre gjøres det enkelte justeringer fra dagens grunnvilkår, ved at inntekter til husstandsmedlemmer under 20 år ikke medregnes i inntektsgrunnlaget. Prioriteringsbestemmelsene er blitt mer detaljerte og det foreslås at prioritering ikke skal gjelde der kommunale leiere søker om bytte av kommunal bolig.

Forslaget til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune innebærer en styrkning av søkerens rettssikkerhet og likebehandling. Forslaget vil bidra til at flere opplever en mer forutsigbar og trygg bosituasjon ved at det gis lengre leieavtaler enn det som vanligvis gis i dag. Samtidig får brukermedvirkning, barnets beste og boplan sine egne bestemmelser.

Byrådet mener at forslaget imøtekommer bystyrets vedtak i sak 259/2021 og innstiller til bystyret å vedta forelagte forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune.

Saksfremstilling:

En god og trygg bosituasjon er fundamentet for et godt liv og mestring på andre arenaer som utdanning, arbeid, sosial omgang og å finne rom for hvile og rekreasjon. Videre er en bolig i et hyggelig nærmiljø et viktig bidrag i integrering og normalisering for utsatte grupper.

Oslo kommunes boligsosiale virkemidler henger tett sammen. Kommunale boliger, kommunale bostøtter, midlertidige boliger, startlån og tilskudd til etablering i egen bolig skal samlet sett

hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I tillegg har kommunen et mangfold av tjenester og innsatser for å møte boligsosiale utfordringer, som bomiljøarbeid, booppfølging og råd og veiledning.

Kommunal bolig er et svært viktig virkemiddel for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet med et egnet botilbud. Som hovedregel skal beboerne i kommunale boliger hjelpes videre i sine boligkarrierer. Kommunal bolig vil likevel for mange være en mer permanent løsning.

Med kommunal bolig menes boliger kommunen enten eier eller har leid inn. De fleste kommunale boliger er ordinære boliger, enten plassert i kommunalt eide bygg eller i ordinære borettslag og sameier. For personer som har behov for andre og mer differensierte boligtyper, tilbyr kommunen samlokaliserte boliger, med eller uten bemanning og tjenester.

Det kommunale boligtilbudet er imidlertid hardt presset, og det er et stort udekket behov for enten flere eller andre typer kommunale boliger i de fleste bydeler. Kommunale boliger er et strengt behovsprøvd knapphetsgode hvor mange bydeler må foreta harde prioriteringer blant søkere som for en kortere eller lengre periode kan ha nytte av å leie en kommunal bolig.

Tildeling av de kommunal bolig er i dag regulert av forskrift av 7. mai 2003 nr. 1895 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune. Forskriften suppleres av Instruks om behandling av søknader om kommunal bolig i Oslo kommune. Instruksen trådte i kraft 23. november 2017.

Det å få leie en kommunal bolig er ikke en lovbestemt rettighet. Retten til å leie en kommunal bolig inntreer først etter at det er fattet vedtak om tildeling av kommunal bolig etter forskrift av 7. mai 2003 nr. 1895 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune. Retten eller vedtaket effektueres ved at leiekontrakt for en konkret bolig inngås mellom den kommende leier og kommunal utleier (som hovedregel Boligbygg Oslo KF).

Kommunen gjør et kontinuerlig arbeid med å sørge for at de boligsosiale virkemidlene benyttes på en best mulig måte. Det er derfor i løpet av de siste årene laget og trådt i kraft nye regelverk for tilskudd til etablering og tilpasning av bolig og nye kommunale bostøtter. I tillegg er det gjennom en lengre periode jobbet med å revidere regelverket for tildeling av kommunal bolig, som er gjenstand for behandling i denne saken.

Bakgrunn for revidering av dagens regelverk

Bystyret vedtok i møte den 20. oktober 2021, sak 259, Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2021-2030, jf. byrådssak 145/21. I Temaplanen er det angitt tre mål med tilhørende tiltak for å oppnå målene. I mål 1 står det:

«Oslo skal dekke behovet etter boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet»

Ett av tiltakene (tiltak 3.1.7) til mål 1 er å revidere forskrift om tildeling av kommunal bolig for å sikre at regelverket er oppdatert og i tråd med gjeldende behov. Det pekes på at det vil legges til rette for lengre leiekontrakter for særskilte målgrupper som barnefamilier, for å sikre at barn får mulighet til å fortsette på nærskolen sin. Forskriftsforslaget følger opp den delen av tiltaket som omhandler revidering av forskrift.

Kort om siste boligbehovskartlegging

Boligbehovskartleggingen som bydelene i Oslo gjennomførte i uke 48 i 2022 gir et øyeblikksbilde av hvor mange husstander som har et behov for kommunal bolig, hva slags type bolig de trenger og hvilken bydel de tilhører. Kartleggingen registrerte 2 507 husstander med behov for å leie kommunal bolig. Av de 2 507 husstandene er 2 041 enslige og par uten barn, og 466 er barnefamilier. Forventet antall boliger som Boligbygg Oslo KF klargjør for ny utleie i løpet av et år gir et estimat for hvor mange som vil få dekket sitt boligbehov via eksisterende kommunale boliger. Med dette estimatet lagt til grunn har kommunen et netto boligbehov på omtrent 950 boliger i 2023. Det er imidlertid usikkert om de boligene som ledigstilles, møter behovet til de som trenger en bolig.

I boligbehovskartleggingen ble det registrert 309 husstander med rusproblemer og 573 med samtidige rus- og psykiske helseproblemer som også har et behov for kommunal bolig, til sammen 882 husstander. Av disse 882 har 438 behov for en samlokalisert bolig med delvis bemanning eller døgnbemanning. I tillegg er det behov for samlokaliserte boliger til andre målgrupper.

Forskriftsforslagets formål og hovedendringer fra dagens regelverk

Forslaget er ment å erstatte dagens forskrift av 7. mai 2003 nr. 1895 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune med tilhørende instruks om saksbehandling for tildeling av kommunal bolig i Oslo. I tillegg er det et rundskriv kalt Rutiner for tildeling av kommunal bolig i Oslo (RS-0003). Rundskrivet vil revideres etter at ny forskrift er vedtatt.

Et viktig formål med revideringen av dagens forskrift er å gi søkerne bedre rettssikkerhet og sikre likebehandling. Flere elementer fra dagens instruks er flyttet inn i forskriftsforslaget, som derfor inneholder flere paragrafer enn dagens forskrift. Dette er gjort for å gi et mer oversiktlig og forutsigbart regelverk for både saksbehandlere og personer som søker om kommunal bolig. I tråd med ønske fra flere høringsinstanser vil det bli utarbeidet en veileder til den nye forskriften.

Det foreslås en oppdeling av forskriften i to separate kapitler etter målgruppe. Personer som søker om kommunal bolig er en uensartet gruppe. Det er likevel noen målgrupper som skiller seg fra øvrige når det gjelder hjelpebehov og mulighet til å skaffe seg en alternativ trygg og egnet bolig på det private boligmarkedet. I likhet med dagens regelverk, er det i forskriftsforslaget ulike krav til målgruppene når det gjelder grunnvilkår og prioriteringsbestemmelser. Ved å dele forskriften opp i to separate kapitler etter målgruppe, blir det lettere for søkere og saksbehandlere å finne frem i regelverket.

Essensen i dagens grunnvilkår videreføres i stor grad, men det gjøres enkelte justeringer. Det foreslås en endring knyttet til inntektskrav. Inntekter til husstandsmedlemmer under 20 år skal ikke medregnes i inntektsgrunnlaget. Dette er i tråd med den nye forskriften om kommunale bostøtter som trådte i kraft i 2022. Endringen er gjort for å beholde insentivet til unge om å ta seg deltidsjobb eller sommerjobb.

I forslaget er prioriteringsbestemmelsene mer detaljerte enn i gjeldende forskrift. Det foreslås at prioritering ikke skal gjelde der kommunale leiere søker om bytte av kommunal bolig. Det er hensiktsmessig at leiere som bor i boliger som er ansett uegnet, får byttet bolig. Ordningen med at søkere som ikke kan prioriteres (og dermed får avslag), settes i kø, videreføres ikke. Disse søkerne vil få individuell tilpasset bistand, jf. ny boligsosial lov § 6, se avsnittet under.

Det foreslås egne bestemmelser i følgende paragrafer: I § 19 om brukermedvirkning, gis bydelene klare føringer for å bidra og veilede søkere til å fremskaffe relevant dokumentasjon for deres søknader. I § 20 presiseres det at barnets beste skal hensyntas. § 23 beskriver at alle som innvilges kommunal bolig, skal tilbys boplan, et verktøy som bydelen benytter for å tilby hjelp og veiledning til å oppnå større grad av selvstendighet på boligmarkedet.

Det foreslås hjemler i forskriften for innhenting og behandling av personopplysninger, og bruk av disse i statistikk osv. Hjemmelen skal sikre at søkere gir rett informasjon, men også sikre bistand de som ikke har ressurser til å fremskaffe tilstrekkelig dokumentasjon til å belyse sin søknad.

Særlig om leietid

I forslag til ny forskrift er det i § 15 tatt inn bestemmelser om leietid. Sammenlignet med dagens regelverk, foreslås det lengre leietid enn hva som vanligvis inngås. Ved å gi lengre leiekontrakter vil flere leiere oppleve stabilitet i en mer forutsigbar og trygg bosituasjon. Mange leiere bor mer enn én kontraktperiode i kommunal bolig, slik at det vurderes at dette forslaget ikke i stor grad vil påvirke tilgangen på kommunale boliger. For å legge til rette for gjennomstrømming, er det viktig at bydelene jobber godt med å hjelpe folk videre i egen «boligkarriere», slik som ved bruk av boplan, startlån og annen type bistand som stabiliserer livssituasjonen.

Det foreslås at barnefamilier med barn opp til 14 år i husstanden, får en leieavtale på syv år ved førstegangsleie, og fem års forlengelse første gang leieavtalen fornyes. Deretter foreslås det at det gis tre års leieavtaler. Øvrige søkere gis ved førstegangs leie en leieavtale på fem år og tre år ved fornyelser.

Bakgrunnen for dette forslaget er å sikre at barn kan fortsette å bo i nærmiljøet over tid, og mens de går i grunnskolen. Å begrense til barn under 14 år, sikrer at bydelene kan gjøre en ny vurdering av husstandens boligbehov når de unge voksne i husstanden er om lag 21 år.

For bolig i Ungbo gis en treårs leieavtale ved førstegangs leie og ved fornyelse.

For søkere som har fått vedtak om omsorgsboliger eller fysisk tilrettelagte boliger, foreslås det ved førstegangsleie en syvårs leieavtale og ved fornyelser fem års leieavtaler. Det sikrer økt mulighet til å bo godt og trygt over tid.

For søkere som har en utviklingshemming og har blitt tildelt omsorgsbolig, foreslås det tidsubestemt leieavtale. Det samme gjelder der enslige eller par over 67 år med nedsatt funksjonsevne har fått omsorgsbolig forbeholdt eldre. Byrådet legger til grunn at disse gruppene har behov for samme type bolig livet ut.

Kort om ny boligsosial lov

1. juli 2023 trer lov av 20. desember 2022 nr.121 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosial lov) i kraft. Loven skal forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig, jf. lovens § 1.

Etter boligsosial lov § 6 skal kommunen gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsen innebærer at kommunen har en aktivitetsplikt. Hva slags

bistand som gis den vanskeligstilte vurderes etter kommunens frie skjønn. Bistanden kan deles inn i to kategorier, råd og veiledning og praktisk bistand.

Det er i forslag til bestemmelsene om prioritering i §§ 7 og 13 i forskriftsforslaget foreslått at søkere som får avslag på grunn av prioritering, skal få tilbud om bistand til å finne annet egnet boligtilbud (på det private markedet). Byrådet mener at høringsforslagets ordlyd og intensjon ivaretar føringene som boligsosial lov § 6 gir. Hvordan kommunen skal jobbe fremover for å ivareta de forpliktelser loven gir og hvilke rammer loven setter, er under avklaring.

Forskriftsutkast – høring – byrådets merknader

I dette kapitlet redegjøres det for det administrative utkastet til forskriftsbestemmelser med tilhørende kommentarer som ble sendt ut på høring den 29.03.2023. For oversiktens skyld refereres det kort til de ulike høringsinnspillene. Byrådets merknader og forslag til endringer til de enkelte forslag til bestemmelser omtales fortløpende.

Høringsfrist var 12.05.2023. Siste høringssvar innkom den 19.05.2023. I tillegg til alle bydelene ble høringsnotat sendt til ytterligere 17 høringsinstanser, herunder de kommunale rådene, Velferdsetaten, Boligbygg Oslo KF og flere interesseorganisasjoner. Det innkom til sammen 27 høringsvar. Høringsnotat med alle høringsinstanser og alle høringsvar i sin helhet er vedlagt saken.

Kort om høringsinnspill av mer generell karakter

Høringsinstansene er nesten uten unntak positive til en revidering av forskriften om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune og det foreslåtte forskriftsforslaget. Det påpekes blant annet som positivt at flere elementer fra dagens instruks er flyttet inn i forskriftsforslaget, noe som gjør bestemmelsene mer detaljerte og regelverket mer oversiktlig og forutsigbart. Dette legger grunnlag for likebehandling mellom bydeler og i enkeltsaker.

Høringsinstansene har kommet med mange innspill til forskriftens bestemmelser. Bestemmelsen det har kommet flest innspill til er § 15 om leietid. Mange høringsinstanser mener det er utfordrende med lengre leietid, spesielt for barnefamilier. Det problematiseres at lengre leietid vil føre til lavere gjennomstrømming i den kommunale boligmassen og en innlåsnings effekt. Brukerorganisasjonene er derimot positive til den foreslåtte leietiden i forskriften. Byrådet mener at leietiden slik den er foreslått i forskriften § 15 bør forbli uendret, da formålet er at beboerne skal oppleve mer stabilitet i en forutsigbar og trygg bosituasjon. Dette følger også føringen fra bystyret om at det skal legges til rette for lengre leieavtaler for særskilte målgrupper som barnefamilier, for å sikre at barn får mulighet til å fortsette på nærskolen sin. Spørsmålet omtales nærmere under § 15 *Leietid*.

I sin høringsuttalelse viser Boligbygg Oslo KF til den uformelle dialogen foretaket har med bydelene, der foretaket gir innspill om forhold som bydelen bør kjenne til ved tildeling av kommunal bolig og ber om at denne formaliseres i en egen bestemmelse. Boligbygg viser til at foretaket kjenner bomiljøet, vet om det har vært tidligere belastninger knyttet til leieforhold og har dialog med styrer i borettslag og sameier.

Byrådet ser at dialogen mellom Boligbygg Oslo KF og bydelene er viktig ved boligtildeling, spesielt i krevende saker. Byrådet finner det imidlertid ikke hensiktsmessig å forskriftsfeste at bydelene pålegges å innhente informasjon fra Boligbygg før hver boligtildeling, men vil vurdere hvordan dette kan håndteres i en veileder til forskriften.

Kort om høringsinnspill om samarbeidsavtale

I dag kan det stilles vilkår om at søker godtar en samarbeidsavtale mellom bydel og søker, for å få kommunal bolig. Samarbeidsavtalen inneholder gjerne en avtale om hvilken oppfølging leier skal få, for å bedre kunne ivareta sitt boforhold. Det følger også av dagens regelverk at det kan få konsekvenser for søker å ikke inngå en samarbeidsavtale eller ikke følge opp samarbeidsavtalen.

I høringsnotatet ble høringsinstansene bedt om å gi innspill på om samarbeidsavtaler etter dagens regelverk bør videreføres. Byrådsavdelingen fikk enkelte tilbakemeldinger på at denne type avtale er lite brukt. Bydelene som har gitt innspill til spørsmålet om samarbeidsavtale er samstemte om at de ønsker at det videreføres at det kan stilles vilkår om å inngå samarbeidsavtale for å kunne tildeles kommunal bolig. FFO Oslo stiller seg positive til at krav om samarbeidsavtale ikke videreføres.

Det er ikke bare med hjemmel i forskriften at det inngås samarbeidsavtaler for å sikre at leier ivaretar sitt boforhold. Personer som har vedtak etter helse- og omsorgstjenesteloven om tjenester i hjemmet, kan inngå samarbeidsavtale om hva oppfølgingen skal bestå av. Byrådet vurderer samarbeidsavtale som et verktøy booppfølgere gjerne kan benytte knyttet til flere tiltak. Det er mange muligheter for å inngå samarbeidsavtale, selv om dette ikke er forskriftsfestet og knyttet til å inngå leieavtale.

Selv om flere bydeler har meldt tilbake at de fortsatt ønsker en bestemmelse i forskriften om samarbeidsavtaler, for å få kontakt med leier og få til et samarbeid, mener byrådet at en samarbeidsavtale ikke bør være et vilkår for å få kommunal bolig, men et verktøy bydelen kan bruke for å komme i dialog med leier. Leier mister ingen rettigheter ved at bestemmelsen om samarbeidsavtale ikke står i forskriften, og vil fortsatt ha rett på tjenester etter helse- og omsorgstjenesteloven og ny boligsosial lov. Byrådet står ved forslaget om å ikke videreføre en bestemmelse om samarbeidsavtale i ny forskrift.

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

Utkast til høring - § 1

§ 1 Forskriftens formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo som ikke selv eller ved hjelp av andre aktuelle boligsosiale virkemidler klarer å skaffe egnet bolig, kan få leie en nøktern og egnet kommunal bolig.

Om forslag til § 1

I tillegg til forskriftens formål angis også målgruppen for hvem som kan få leie kommunal bolig. Med boligsosiale virkemidler menes bl.a. startlån og tilskudd, tilvisningsboliger og bydelens boligformidling av private leieboliger.

Høringsinnspill

Velferdsetaten mener det er positivt at formålet understreker at det er de vanskeligstilte på boligmarkedet som omfattes, og at det i forslaget vises til både andre boligsosiale virkemidler og at boligene skal være nøkterne.

Bydel Gamle Oslo foreslår at det inntas i bestemmelsen at «målet med kommunal bolig er å sikre leietaker en stabil bosituasjon som skal gi livskvalitet og et verdig liv».

Boligbyggs beboerråd, Jussbuss, Pasient- og brukerombudet i Oslo og Viken og Leieboerforeningen foreslår at «legge til rette for» erstattes med «sikre».

Jussbuss foreslår at «nøktern» enten sløyfes eller presiseres. Videre mener de at formålsbestemmelsen også bør inneholde krav til området boligen ligger i. Jussbuss og Leieboerforeningen ønsker også at det tas inn et annet ledd:

«Forskriften skal sikre at rettssikkerheten til søkere til kommunal bolig i Oslo ivaretas»

Byrådets merknader

Byrådet mener at ordet «sikre» antyder at søkere som tilhører målgruppen vil ha umiddelbar rett til å leie kommunal bolig. Byrådet påpeker at retten til å leie en kommunal bolig først inntreffer når vedtak om dette er truffet. Byrådet anbefaler derfor at «legge til rette for» benyttes.

Byrådet mener det er nødvendig å beholde «nøktern» som en beskrivelse av kommunal bolig søker kan få leie. Med nøktern menes en bolig av gjennomsnittlig og trygg standard.

Videre mener byrådet at Jussbuss sitt forslag om å innta dagens omtale om rettssikkerhet ikke er nødvendig. Byrådet foreslår etter dette at ordlyden som var på høring beholdes.

Utkast til høring - § 2

§ 2 Kommunal bolig

Med kommunal bolig menes i denne forskrift kommunalt eide og innleide boliger som forvaltes av kommunalt foretak, bydel eller annen virksomhet i Oslo kommune, og hvor boforholdet er forankret i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1.

Forskriften omfatter ikke opphold i institusjon, døgnovernattingssted eller der behandling er det vesentlige i avtaleforholdet.

Forskriften gjelder heller ikke for følgende boliger:

- a) Omsorg+
- b) Eiendoms- og byfornyelsesetatens boliger
- c) Bymiljøetatens boliger
- d) kommunale personalboliger
- e) tilvisningsboliger
- f) kommunale boliger som etter avtale mellom bydel og foretak for en midlertidig periode ikke skal benyttes som kommunal bolig etter denne forskrift

Søker som får tilbud om boliger nevnt i bokstav f, skal opplyses om at boligene ikke omfattes av denne forskriften.

Om forslag til § 2

I tillegg til å definere hva som menes med kommunale boliger, angir bestemmelsen også boliger som ikke omfattes av forskriften.

Høringsinnspill

Husbanken anfører at det i annet ledd ikke fremgår hva som avgjør om behandling er det vesentlige i avtaleforholdet. De foreslår at det ses på mulighetene for om det for eksempel ville vært oppklarende å vise til relevante bestemmelser i helse- og omsorgstjenesteloven eller lignende.

Velferdsetaten foreslår å slette henvisningen til husleieloven, samt at «følgende boliger» slettes og at kolon settes etter «for» i tredje ledd. Leieboerforeningen mener at det bør inntas i forskriftens siste ledd at dersom beboer ikke opplyses om at forskriften ikke gjelder, så skal boligen automatisk omfattes av forskriften.

Byrådets merknader

På bakgrunn av Velferdsetatens innspill foreslår byrådet at «jf. husleieloven § 1-1» og «følgende boliger» i henholdsvis første og tredje ledd strykes.

Byrådet mener at foreslåtte ordlyd er tilstrekkelig til å angi skillet mellom kommunens kommunale boligtilbud og botilbud som omfattes lovpålagte botilbud i helse- og omsorgstjenesteloven og sosialtjenesteloven. Byrådet foreslår derfor at annet ledd beholdes som det er.

Byrådet foreslår etter en ny vurdering at forslaget fjerde ledd strykes. Byrådet mener det ikke er naturlig at en leier skal kunne få en rettighet etter denne forskrift fordi kommunal utleier ved en eventuell forglemmelse ikke har informert om at boligen hen leier ikke omfattes av forskriften.

Utkast til høring - § 3

§ 3 Anvendelsesområde for forskriftens kapittel 2 og 3

Forskriftens kapittel 2 gjelder for personer som har behov for omsorgsbolig eller særlig fysisk tilrettelagt bolig, hvor behovet skyldes varige fysiske eller psykiske funksjonsnedsettelse, alvorlige psykiske lidelser, alvorlige rusproblemer kombinert med psykiske lidelser eller nedsatt funksjonsevne på grunn av alder.

Forskriftens kapittel 3 gjelder for øvrige søkere, herunder søkere om Ungbo-bolig. Søkere som omfattes av kapittel 3 kan, etter behov, tilbys andre typer særskilt tilrettelegging av helsemessige eller sosiale grunner.

Om forslag til § 3

Søkere (og leiere) om kommunale boliger er en uensartet gruppe. Det er likevel noen målgrupper som skiller seg fra øvrige målgrupper når det gjelder behov, utfordringer og muligheter til å skaffe seg egnet bolig. På samme måte som i dagens regelverk, stiller forskriften ikke like krav til alle målgruppene.

Formålet med ha to separate kapitler er å lette lesningen av forskriften for søkere og saksbehandlere ved at de raskt kan finne frem til hvilke regler som gjelder for målgruppen. Alternativet er å ha unntaksregler til den enkelte bestemmelse, avhengig hvilken målgruppe søker tilhører.

Høringsinnspill

Flere av høringsinstansene er positive til forslaget med to separate kapitler. Velferdsetaten skriver at «Velferdsetaten er positiv til at ulike kategorier kommunale boliger er skilt ut i egne kapitler». FFO Oslo anfører at det «virker som en god løsning å ha to separate kapitler for ulike målgrupper i stedet for å ha unntaksregler til den enkelte bestemmelse avhengig av hvilken målgruppe søker tilhører». Også Bydel Vestre Aker støtter forslaget. Bydel Søndre Nordstrand anfører at «dette vil bidra til at bydelen prioriterer tildeling av bolig der bistandsbehovet er størst og sikrer likebehandling av tilsvarende saker i Oslo som kommune». Bydel Stovner skriver blant annet at de «ser det som positivt at søkere med varige funksjonsnedsettelse jf. forslagets kapittel 2 unntas for inntekts- og formueskravet» og videre at «Regelverket bør tillate at store nok helse- og sosiale utfordringer i spesielle tilfeller kan veie tyngre enn økonomi». Bydelen bemerker at det imidlertid bør kunne stilles vilkår om at søkere med formue kan dokumentere at de ikke har en reell mulighet til å kjøpe seg en egnet bolig.

Blant enkelte av de øvrige høringsinstansene som støtter forslaget om å skille mellom målgrupper i to kapitler bemerkes det at det er behov for tydeliggjøringer. Jussbuss skriver blant annet at de «(...) ønsker en tydeligere presisering av hvem som faller inn under kapittel 2 og 3». Leieboerforeningen skriver at det «bør likevel tydeligere fremgå av ordlyden at det sentrale vilkåret for å omfattes av forskriftens kapittel 2 er behovet for «omsorgsbolig eller særlig fysisk tilrettelagt bolig», og at kravet til funksjonsnedsettelse knytter seg til årsaken til behovet for bolig». Bydel Gamle Oslo mener at begrepet omsorgsbolig bør defineres.

NFU Oslo foreslår «*kognitive funksjonsnedsettelse*» som en bedre betegnelse for å beskrive deres gruppe.

Bydel Gamle Oslo foreslår at søkere med alvorlige ruslidelser bør omfattes av kapittel 2, mens søkere med varige funksjonsnedsettelse som kun har behov for en fysisk tilrettelagt bolig flyttes over i kapittel 3.

Boligbygg Oslo KF er den eneste høringsinstansen som er kritisk til forslaget med å skille mellom målgrupper. De skriver følgende:

«At utkastet legger opp til et markant skille mellom målgrupper når det gjelder grunnkrav og prioritering virker konstruert og kunstig. Oppdelingen harmoniserer dårlig med trenden om normalisering og integrering, som har vært førende de siste tiårene. Det er ikke et én til én forhold mellom behov i ulike målgrupper og tilgjengelige boligtyper. Kartlegginger viser at det ikke er et tilstrekkelig antall tilpassede boliger til særskilte målgrupper. Det er en kjensgjerning at flertallet av våre beboere med rus og eller psykiske lidelser, fysiske funksjonsnedsettelse og demens bor i helt ordinære kommunale boliger.»

Boligbygg Oslo KF mener også at beskrivelsen av målgruppene i § 3 vil gi en «vurderingsproblematikk». De foreslår også at kapittel 2 og 3 slås sammen, og at det gjøres unntak der det er behov for det. Dette letter oversikten og er et alminnelig legalteknisk grep, ifølge Boligbygg Oslo KF.

Byrådets merknader

Byrådet fremholder at det er viktig og riktig at det ikke stilles like krav til alle målgrupper som kan være aktuelle for kommunal bolig. For å tydeliggjøre at målgruppen inkluderer personer med både alvorlige rusproblemer og alvorlige psykiske lidelser, i tillegg til sammensatte utfordringer, foreslår byrådet at første ledd får følgende ordlyd:

«Forskriftens kapittel 2 gjelder søkere som har behov for omsorgsbolig eller særlig tilrettelagt bolig, hvor behovet skyldes varige fysiske eller psykiske funksjonsnedsettelse, alvorlige psykiske lidelser, alvorlige rusproblemer, alvorlige rusproblemer kombinert med psykiske lidelser eller nedsatt funksjonsevne på grunn av alder.»

Kapittel 2. Bestemmelser om grunnkrav og prioritering for personer som på grunn av varig nedsatt funksjonsevne har behov for omsorgsbolig eller særlig fysisk tilrettelagt bolig, jf. § 3 første ledd

Byrådets merknader

Byrådet foreslår å endre tittelen til kapittel 2, for å tydeliggjøre hva kapitlet omhandler. Videre bemerker byrådet at grunnkrav endres til grunnvilkår. Denne endringen gjelder for øvrig i hele forskriften. Ny tittel på kapittel 2 blir:

«Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioritering som gjelder søkere som omfattes av § 3 første ledd»

Utkast til høring - § 4

§ 4 Alder og botid

Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år.

Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Oslo de siste to årene. Det kan gjøres unntak fra kravet om botid dersom søker nå bor i Oslo og har særlig tilknytning til Oslo for eksempel gjennom at nærmeste familie bor i Oslo.

Det er ikke krav om botid for flyktninger som skal førstegangsboettes i Oslo etter avtale mellom staten og Oslo kommune.

Om forslag til § 4

Forslaget innebærer en vid adgang til å gjøre unntak fra botidskravet for målgruppene som omfattes kapittel 2. Det er hensyntatt at søkere i målgruppene kan ha til dels store medisinske utfordringer og dermed behov for en tilpasset bolig, samt behov for nærhet til nærmeste familie.

Høringsinnspill

Det er flere høringsinnspill til bestemmelsene §§ 4 og 8 om alder og botid. Noen av høringsinstansene har kommet med innspill til begge bestemmelsene samlet, mens andre kun har kommentert én av bestemmelsene. Høringsinnspillene omtales under de paragrafene høringsinstansene har kommentert disse.

FFO Oslo og NFU Oslo mener at det i likhet med alderskravet i § 8 bør åpnes for å gjøre unntak fra kravet om at søker må ha fylt 18 år på søknadstidspunktet. FFO Oslo foreslår at første ledd får følgende ordlyd:

«Søker må på søknadstidspunktet som regel være fylt 18 år. I særskilte tilfeller for familier med stor omsorgsbelastning kan det gjøres unntak fra alderskravet, men søker må ha fylt 17 år. Dog slik at innflytting ikke skjer før søker fyller 18 år.»

Leieboerforeningen er positive til at det er en videre adgang til å gjøre unntak fra krav for botid for kapittel 2-søkere enn for øvrige søkere. Leieboerforeningen skriver at «dette er en sårbar gruppe som kan ha enda større behov for nærhet til familie, andre nære relasjoner eller hjelpetiltak og behandling». Leieboerforeningen fremholder at det «i større grad bør være anledning til å gjøre unntak fra kravet om to års botid i Oslo der søker har en sterk tilknytning til Oslo». Videre anføres at det at tilknytning til Oslo ikke bør begrenses til familie, men også bør omfatte personer søker har nær relasjon til, samt hjelpe- eller behandlingstilbud.

Jussbuss bemerker at det bør komme eksplisitt til uttrykk at søker har oppfylt botidskravet dersom søker fylte kravet før «vedkommende ble innskrevet på institusjon eller påbegynte soning under Kriminalomsorgens ansvar i en annen kommune enn Oslo». Videre anfører de at det er hensiktsmessig at også andre eksempler nevnes i en ikke-uttømmende liste og nevner «helsemessige årsaker», og at søker har fått arbeidskontrakt i Oslo.

Bydel Søndre Nordstrand ber om at det presiseres om unntaket om botid også gjelder søkere som ved søknadstidspunktet er på institusjon. Det samme gjelder søkere med store medisinske utfordringer som har behov for tilpasset bolig. Bydelen ønsker også å endre begrepet «nærmeste familie» til «nærmeste pårørende». Det fremholdes at mange ikke har nær familie, men har venner eller andre pårørende som innehar samme funksjon som det nær familie kan ha.

Byrådets merknader

Byrådet foreslår at «opphold» tas inn i overskriften til § 4. Byrådet støtter at det åpnes for å gjøre unntak fra aldersvilkåret, slik at søkere som har fylt 17 år kan tildeles bolig. Byrådet foreslår videre at «søknadstidspunkt» erstattes med «vedtakstidspunkt» i første og annet ledd, se omtale av dette under § 5 Byrådets merknader.

Oslo kommune har et begrenset antall kommunale boliger generelt og omsorgsboliger og andre særlig fysisk tilrettelagte boliger spesielt. Byrådet mener derfor det bør være en forholdsvis streng praksis. Byrådet foreslår derfor at forskriftsforslagets annet ledd består. Byrådet er imidlertid enig i at det er behov for enkelte tillegg og presiseringer, dette gjelder blant annet knyttet til midlertidig opphold utenfor Oslo. Ytterligere presiseringer kan ved behov tas inn i en eventuell veileder.

Byrådet foreslår på bakgrunn av ovennevnte drøftelse endringer i første og annet ledd, og et nytt tredje ledd. Høringsforslagets tredje ledd blir da nytt fjerde ledd. Det foreslås at første, annet og nytt tredje ledd får følgende ordlyd:

«Søker må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet. Det kan i særlige tilfeller gjøres unntak fra aldersvilkåret, men søker må ha fylt 17 år.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Oslo de siste to årene. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid dersom søker nå bor i Oslo og har særlig tilknytning til Oslo for eksempel gjennom at nærmeste familie eller andre pårørende bor i Oslo, eller at søker mottar et behandlingstilbud.

Botidsvilkåret anses oppfylt dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole, militæret og lignende, fylte botidsvilkåret i annet ledd første punktum.»

Utkast til høring - § 5

§ 5 Nåværende bosituasjon

Søker må være uten bolig, være i ferd med å bli uten bolig eller bo i uegnet bolig. Grunnkravet er oppfylt dersom søker på søknadstidspunktet:

- a) er uten egen bolig,
- b) har mindre enn tre måneder igjen av leieavtale for nåværende bolig, og kan dokumentere at utleier ikke vil fornye leiekontrakten,
- c) har mindre enn tre måneder før utskrivningsdato fra institusjon og ikke har tilbud om egnet bolig før utskrivningsdato, eller
- d) bor i uegnet bolig (jf. § 6).

Om forslag til § 5

I § 5 skisseres de ulike alternative vilkår, hvor søker må oppfylle minst ett av disse.

Høringsinnspill

Husbanken mener at det i vurderingen bør hensyntas om søker som leier privat bolig har fått tilbud om ny leiekontrakt fra utleier, men med endrede leievilkår som for eksempel høyere leie.

FFO Oslo påpeker at utviklingshemmede over 18 år, som bor i foreldrehjemmet fordi de ikke tilbys annet egnet boligtilbud, bør betraktes å være uten bolig, og at dette inntas i enten § 5 eller § 6.

Flere av høringsinstansene, deriblant Jussbuss, Oslo kommunes klagenemnd, Boligbygg Oslo KF og Leieboerforeningen, mener at vilkåret om at det skal være mindre enn tre måneder igjen av leieperiode/utskrivelse fra institusjon er en for kort periode. Det pekes på at det er lang saksbehandlingstid, og det er risiko for at søker vil stå uten bolig før vedtak og eventuell bolig tildeles.

Velferdsetaten er positive til at perioden før utløp av leieavtale eller utskrivningsdato fra institusjon er endret til tre måneder og støtter begrunnelsen for dette. Videre har etaten spilt inn forslag til omformulering av bestemmelsen.

Enkelte av høringsinstansene bemerker også at «dokumentere» i bokstav b bør erstattes med «sannsynliggjøre».

Blant andre Leieboerforeningen mener at det bør presiseres at fengsel også omfattes av bokstav c.

Byrådets merknader

Byrådet foreslår at Husbankens innspill om at endrede leievilkår ved utløp av inneværende leieperiode ikke tas inn i § 5, men vil vurdere å eventuelt omtale dette i en veileder til forskriften.

Byrådet foreslår at gjenværende leieperiode og periode før utskrivelse på tre måneder opprettholdes, men at perioden regnes fra vedtakstidspunkt og ikke søknadstidspunktet. Byrådet anser at denne endringen imøtekommer utfordringene som enkelte av høringsinstansene har nevnt. Det foreslås derfor at «søknadstidspunkt» i første ledd annet punktum erstattes med «vedtakstidspunkt». Videre foreslår byrådet at «dokumentere» i bokstav b erstattes med «sannsynliggjøre» og at «fengsel» inntas i ny bokstav c. Byrådet foreslår at bokstav c derfor får følgende ordlyd:

«c) har mindre enn tre måneder før utskrivningsdato fra institusjon eller løslatelse fra fengsel, og ikke har tilbud om egnet bolig før utskrivningsdato eller løslatelsesdato»

Utkast til høring - § 6

§ 6 *Nærmere om uegnet bolig*

Det må vurderes individuelt om en bolig er egnet eller ikke til husstandens behov. Boligen er uegnet dersom:

- a) boligen eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt søkers funksjonsevne,
- b) søkers funksjonsevne eller annen helsemessige situasjon, tilsier at søker har behov for et botilbud med annen oppfølging enn det som kan gis ved søkers nåværende bolig, eller
- c) søker opplever utrygghet og/eller ensomhet i sitt nåværende boforhold og denne bosituasjonen vurderes å utgjøre en reell fare for ytterligere funksjonsfall.

Om forslag til § 6

§ 6 bokstav a gjelder hvorvidt en nåværende bolig er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt for søker, mens bokstav b omhandler søkers behov for oppfølging. En aktuell situasjon kan være at en helseutfordring gjør at søker trenger å bo i en samlokalisert omsorgsbolig med døgnbemannet personell. I bokstav c anerkjennes ensomhet og utrygghet som årsak til å anse en bolig uegnet.

Høringsinnspill

Velferdsetaten anfører at de er usikre på om bokstavene a til c er ment som en uttømmende liste eller som eksempler til veiledning for skjønnsutøvelsen. Etaten skriver at «Dersom det er ment som en uttømmende liste, er Velferdsetaten redd for at det i realiteten vil oppstå tilfeller hvor en bolig åpenbart er uegnet, men likevel vanskelig kan føres under en av bokstavene» Etaten bemerker at en alternativ løsning er å angi hensyn som kan være relevant i vurderingen. Det påpekes også at ordlyden «er egnet» gir mindre skjønnsrom for bydelene enn om man velger å formulere dette som «kan være uegnet» eller «er som hovedregel uegnet».

Boligbygg Oslo KF bemerker at de savner et «vesentlighetskrav» ved vurdering om uegnet bolig. Foretaket stiller også spørsmål om det i bestemmelsens første ledd er bedre å skrive at boligen «kan være uegnet».

Leieboerforeningen støtter forslaget om en egen bestemmelse om hva som anses som «uegnet bolig» og at det er positivt at «ensomhet og utrygghet anerkjennes som årsak».

Leieboerforeningen mener at dette bidrar til at søkerne kan forutberegne sin rettstilstand i større grad og unngå forskjeller mellom bydelene i den skjønnsmessige vurderingen av hva som anses som en «uegnet bolig». Jussbuss er også positiv til at «ensomhet» og «utrygghet» anerkjennes om årsak til at en bolig er uegnet.

Av bydelene som har gitt innspill til forslaget, uttrykker enkelte at de er usikre på hvordan de skal vurdere «ensomhet». Rådet for flerkulturelle minoriteter anbefaler at det stilles krav om dokumentasjon/legeattest for å sikre at vurderingen av ensomhet og utrygghet skjer på en saklig og objektiv måte.

Rettspolitisk forening mener at det i §§ 6 og 10 bør presiseres at en bolig som ikke er helsemessig forsvarlig eller er uverdigg å bo i, bør anses uegnet.

Byrådets merknader

Det er foreslått at «ensomhet» og «utrygghet» i egen bolig kan gjøre boligen uegnet for søker. Byrådet bemerker at dette kapittelet blant annet omfatter eldre med funksjonsnedsettelse. For noen eldre kan ensomhet føre til isolering som igjen kan medføre ytterligere funksjonsfall. Det samme kan utrygghet i egen bolig. For noen kan det å få en samlokalisert omsorgsbolig med eller uten base kunne bidra til at søker kan bevare sitt funksjonsnivå. Byrådet mener det ikke er hensiktsmessig å stille krav om at faren for ytterligere funksjonsfall bør dokumenteres av helsepersonell. Denne vurderingen ligger innenfor bydelenes frie skjønn.

Byrådet mener at det bør være en viss adgang for skjønn når det skal vurderes om en bolig er uegnet. Byrådet er enig i at forslaget som var ute på høring ikke i tilstrekkelig grad imøtekom dette behovet. Det foreslås derfor at bestemmelsen får følgende ordlyd:

- «Det må vurderes individuelt om en bolig er egnet eller ikke til husstandens behov. Med uegnet bolig menes blant annet at:
- a) boligen eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt søkers funksjonsevne
 - b) søkers funksjonsevne eller annen helsemessige situasjon tilsier at søker har behov for et botilbud med annen oppfølging enn det som kan gis ved søkers nåværende bolig
 - c) søker opplever utrygghet og/eller ensomhet i sitt nåværende boforhold og denne bosituasjonen vurderes å utgjøre en reell fare for ytterligere funksjonsfall»

Utkast til høring - § 7

§ 7 Prioritering

Dersom det er flere søkere som fyller grunnkravene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal bydelen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkerens fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjon for øvrig og nåværende bosituasjon. For boliger forbeholdt konkrete målgrupper skal prioriteringen skje blant søkerne tilhørende målgruppen boligene er ment for. De som vurderes å ha den mest alvorlige funksjonsnedsettelsen eller helsesituasjonen, og i tillegg er uten eller i ferd med å bli uten bolig eller botilbud, skal ha høyest prioritet.

Forventer bydelen at det ikke kan tildeles egnet bolig tilpasset søkers behov innen seks måneder, kan bydelen avslå søknaden av den grunn.

Søkere som ikke når opp i prioriteringen sammenlignet med øvrige søkere, skal få avslag. De som har fått avslag skal av bydelen få tilbud om bistand til å finne annet egnet botilbud.

Om forslag til § 7

Også for disse målgruppene vil det ofte være slik at det er flere som fyller grunnkravene enn det er ledige boliger som imøtekommer de ulike behovene disse søkerne har. De med mest alvorlige funksjonsnedsettelse eller andre helsemessige problemer, og i tillegg er uten eller i ferd med å bli uten bolig, skal ha høyest prioritet. Bydelene kan avslå søknader dersom antatt ventetid for ledigstilt bolig er på mer enn seks måneder.

Høringsinnspill

Pasient- og brukerombudet i Oslo og Viken stiller spørsmål om saksbehandlere har tilstrekkelig helsekompetanse til å vurdere hvem som har den mest alvorlige funksjonsnedsettelsen eller helsesituasjonen. Rådet for flerkulturelle minoriteter foreslår at det inntas i første ledd at bydelene skal dokumentere prioriteringsprosessen og sørge for at dokumentasjon og vurderinger er tilgjengelig for en eventuell revisjon.

Leieboerforeningen mener at det i forskriftsforslaget må bli tydeligere hvordan de ulike momentene skal vektlegges i den totale vurderingen av søkerne. Leieboerforeningen oppfordrer til å inkludere barn i vurderingen, da det kan være spesielle utfordringer knyttet til boligsituasjonen til husstander med barn.

Bydel Nordstrand foreslår at annet ledd suppleres med at søknaden kan avslås fordi bydelen ikke har et botilbud tilpasset søkers omsorgsnivå.

Flere av høringsinstansene etterlyser en nærmere redegjørelse for hva som menes med «tilbud om bistand». Rådet for flerkulturelle minoriteter foreslår at det lages en veileder for innholdet i denne tjenesten. Flere påpeker at det vil medføre behov for mer ressurser. Det påpekes også, deriblant av Leieboerforeningen, at det må fattes vedtak om bistand, og at vedtaket skal inneholde hva bistanden skal være i det konkrete tilfellet. Bydel St. Hanshaugen skriver at de «slutter seg til Byrådets vurdering om at søkere som får avslag på grunn av prioritering skal få tilbud om å finne annen egnet bolig».

Leieboerforeningen mener at oppdelingen i de to siste leddene i bestemmelsen er uheldig og egnet for å bli misforstått. De foreslår derfor å flytte første punktum i tredje ledd til annet ledd.

Byrådets merknader

Byrådet er enig i at barn bør inkluderes i vurderingen og foreslår følgende ordlyd i første ledd:

«Dersom det er flere søkere som fyller grunnkravene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal bydelen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkerens fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjon for øvrig, barn i husstanden og nåværende bosituasjon. For boliger forbeholdt konkrete målgrupper skal prioriteringen skje blant søkerne tilhørende målgruppen boligene er ment for. De som vurderes å ha

den mest alvorlige funksjonsnedsettelsen eller helsesituasjonen, og i tillegg er uten eller i ferd med å bli uten bolig eller botilbud, skal ha høyest prioritet.»

Når det gjelder Leieboerforeningens innspill om rekkefølgen i annet og tredje ledd, påpeker byrådet at annet ledd omhandler tilfellene der det ikke foretas noen prioriteringer. Tredje ledd omhandler de tilfellene der det faktisk er gjennomført en prioriteringsvurdering, men søker ikke når opp. Byrådet foreslår derfor at annet og tredje ledd første punktum opprettholdes.

Til høringsinnspillet fra Pasient- og brukerombudet i Oslo og Viken, bemerker byrådet at det vil bli skrevet inn i en veileder til forskriften at bydelenes helse- og omsorgstjenester skal konsulteres ved tvil i vurderingen av hvilken funksjonsnedsettelse eller helsesituasjon som anses mest alvorlig.

Til høringsinnspillet fra Rådet for flerkulturelle minoriteter påpeker byrådet at vurderingen alltid vil fremgå i vedtaket ved avslag på kommunal bolig grunnet prioritering. Dette følger av forvaltningslovens regler om hva et vedtak må inneholde. Vurderingen er således tilgjengelig for revisjon. Byrådet mener derfor det ikke er nødvendig å forskriftsfeste at bydelene skal dokumentere prioriteringsprosessen.

Byrådet viser til at kommunen ifølge lov av 20. desember 2022 nr.121 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6 skal «gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet». Byrådet mener høringsforslagets siste setning sin ordlyd og intensjon ivaretar føringene som loven gir. Byrådet foreslår å endre ordlyden i tredje ledd siste punktum for å tydeligere vise bydelenes ansvar etter ny lov. Ny ordlyd blir følgende:

«De som har fått avslag skal av bydelen få tilbud om individuelt tilpasset bistand i henhold til lov 20. desember 2022 nr.121 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6.»

Kapittel 3. Bestemmelser om grunnkrav og prioritering for øvrige søkere, jf. § 3 annet ledd

Byrådets merknader

Byrådet foreslår å endre tittelen til kapittel 3, slik at den blir likelydende kapittel 2. Ny tittel blir:

«Kapittel 3. Bestemmelser om grunnvilkår og prioritering som gjelder søkere som omfattes av § 3 annet ledd»

Utkast til høring – § 8

§ 8 Alder og botid

Søker må på søknadstidspunktet ha fylt 18 år. Dersom søker har daglig omsorg for barn, eller det foreligger andre særlige grunner kan det gjøres unntak fra alderskravet, men søker må ha fylt 17 år.

Det kan fattes vedtak om innvilgelse av Ungbo-bolig dersom søker på søknadstidspunktet er fylt 17, men er under 23 år.

Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Oslo de siste to årene.

Det kan gjøres unntak fra kravet om botid, dersom søker nå bor i Oslo og tidligere har bodd sammenhengende i Oslo i mer enn fem år. Søker må forut for tilbakeflyttingen til Oslo ikke ha bodd utenfor kommunen i mer enn 12 måneder. Det kan gjøres unntak for unge søkere til Ungbo, dersom søker anses å være i en særlig vanskelig situasjon.

Det er ikke krav om botid for flyktninger som skal førstegangsboettes i Oslo etter avtale mellom staten og Oslo kommune.

Om forslag til § 8

Bestemmelsen omhandler både krav til alder og botid. Dagens bestemmelse om krav til alder er videreført, men det foreslås at det inntas at søker må være minst 17 år. Høringsinstansene ble bedt om å komme med tilbakemelding, dersom de mener at enda yngre personer bør være med.

Botidskravet er skjerpet sammenlignet med dagens regelverk, og det er inntatt et forholdsvis absolutt vilkår for å kunne unnta fra botidskravet. Høringsinstansene ble bedt om å komme med innspill på om det bør være en videre adgang til å unnta fra botidskravet, og i så fall i hvilke situasjoner det bør være en slik adgang.

Høringsinnspill

Bydel Østensjø og Husbanken støtter forslaget, men mener det ikke er nødvendig å angi en nedre aldersgrense.

Bydel Sagene og Husbanken ønsker seg en skjønnsbasert unntaksadgang fra botidskravet. Husbanken bemerker at studier, militærtjeneste osv. utenfor Oslo en periode kan gjøre det urimelig at en som ellers har bodd i Oslo ikke vil omfattes av unntaksbestemmelsen.

Leieboerforeningen mener at bestemmelsen om tilknytning til Oslo bør utvides til blant annet å gjelde arbeid og nære relasjoner, og dermed sikre at flere vanskeligstilte personer har tilgang til kommunal bolig i Oslo.

Byrådets merknader

Byrådet viser her til merknader under § 4 og foreslår at «opphold» tas inn i overskriften og at «vedtakstidspunkt» erstatter «søknadstidspunkt» i første ledd første punktum og tredje ledd. Videre mener byrådet at det ikke bør åpnes for å tildele kommunal bolig til mindreårige som er yngre enn 17 år. Byrådet anbefaler derfor at nedre aldersgrense settes til 17 år på vedtakstidspunktet.

På grunn av presset på de kommunale boligene mener byrådet at disse bør forbeholdes søkere som bor i Oslo, og at søkere fra andre kommuner må forholde seg til sine respektive kommuner ved behov for bolig.

Byrådet foreslår som i § 4 at søker fyller botidsvilkåret dersom søker fylte vilkåret rett forut for opphold utenfor Oslo på grunn av skole, soning, behandling i institusjon osv. Femte ledd skal følgelig lyde som følgende:

«Botidsvilkåret anses oppfylt dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole, militæret og lignende, fylte botidsvilkåret i tredje ledd.»

Utkast til høring – § 9

§ 9 Nåværende bosituasjon

Søker må være uten bolig, være i ferd med å bli uten bolig eller bo i uegnet bolig. Grunnkravet er oppfylt dersom søker på søknadstidspunktet:

- a) er uten egen bolig,
- b) har mindre enn tre måneder igjen av leieavtale for nåværende bolig og kan dokumentere at utleier ikke vil fornye leiekontrakten,
- c) har mindre enn tre måneder før utskrivningsdato fra institusjon og ikke har tilbud om egnet bolig før utskrivningsdato, eller
- d) bor i uegnet bolig (jf. § 10).

Om forslag til § 9

I § 9 omtales nåværende bosituasjon. Søker må fylle ett av de alternative vilkårene. Det er kommet tilbakemeldinger om at det er noe ulik praksis etter dagens regelverk når det gjelder vilkåret om å «være uten bolig». Enkelte har tolket at dersom søker bor hos for eksempel venner osv., er ikke søker uten bolig. I § 9 bokstav a presiseres det at søker uten egen bolig, er å anse som å være uten bolig. Mao. vil søkere som ikke eier eller leier egen bolig være uten bolig.

I vurderingen av å «være i ferd med å bli uten bolig» er vilkåret nå at søker må ha mindre enn tre måneder igjen av leieavtalen. Tilsvarende bestemmelse i dagens regelverk sier at vilkåret er oppfylt dersom det er mindre enn seks måneder igjen av leieperioden. Seks måneder er en kunstig lang periode for å fastslå at en søker er i ferd med å bli uten bolig. Mye kan skje på seks måneder, og for mange leiere og utleiere vil det neppe være aktuelt å allerede seks måneder før utløpsdato avtale at leieforholdet skal fornyes. I tillegg foreslås det at søker må dokumentere at utleier ikke vil fornye leieavtalen. Dette kan skje ved at utleier bekrefter at leieforholdet ikke vil fortsette eller at det foreligger en oppsigelse av leieforholdet fra utleier.

I bokstav d omtales alternativet «uegnet bolig».

Høringsinnspill

Flere av høringsinstansene bemerker at de er positive til at det i bokstav a presiseres at søker uten egen bolig er å anse som å være uten bolig. Videre er det som til § 5 kommentert at vilkåret om at det skal være mindre enn tre måneder igjen av leieperiode/utskrivelse fra institusjon er en for kort periode.

Leieboerforeningen gjentar at det ikke bør stilles vilkår om dokumentasjon fra utleier, men at det bør være tilstrekkelig med alminnelig sannsynlighetsovervekt for at utleier ikke vil fornye eller forlenge leieavtalen. Jussbuss skriver at «dokumentere» i bokstav b bør skiftes ut med «sannsynliggjøre» «for å åpne opp for de tilfeller hvor det ikke er mulig å skaffe tilstrekkelig dokumentasjon. Utleier er eksempelvis ikke alltid tilgjengelig for leietakeren eller unnlater å gi leietaker klart svar. Forhold som dette kan gjøre det vanskelig å skaffe tilstrekkelig bekreftelse fra utleier».

Byrådets merknader

Byrådet foreslår som i § 5 at «søknadstidspunkt» endres til «vedtakstidspunkt» og at «dokumentere» endres til «sannsynliggjøre». Videre anbefaler byrådet at bokstav c får samme ordlyd som i § 5 ved at også «fengsel» inntas i bestemmelsen.

Utkast til høring – § 10

§ 10 *Nærmere om uegnet bolig*

Det må vurderes individuelt om en bolig er egnet eller ikke til husstandens behov. Boligen er uegnet dersom:

- a) boligen ut fra antall rom, boareal og utforming er for liten for husstandsstørrelsen, likevel slik at det må påregnes at barn deler soverom,
- b) søker eller noen i søkers husstand har en fysisk funksjonsnedsettelse og boligen eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt, eller
- c) det er forhold i eller i tilknytningen til søkers bolig som virker truende på velferden til søker eller noen i søkers husstand.

Barn som har delt fast bosted skal anses som husstandsmedlem ved begge foreldres bosteder, og skal derfor regnes med i vurderingene om boligens egnethet.

Om forslag til § 10

I § 10 gis det nærmere bestemmelser om når en bolig skal anses uegnet. Hovedgrunnene til at en bolig er uegnet, er at den er for liten, eller ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt for søkers funksjonsevne eller at det er forhold i eller i tilknytning til boligen som virker truende på husstandens velferd. Dette kan for eksempel være at en eller flere i husstanden er utsatt for trusler, mobbing e.l. eller at boligen ikke er av helsemessig forsvarlig tilstand.

Høringsinnspill

Bydel Sagene foreslår at det i bokstav b tas inn at det må være «varig» fysisk funksjonsnedsettelse.

Leieboerforeningen skriver at de «støtter også at presiseringen av hva som skal anses som en «uegnet bolig» er tatt inn i forskriften, samt at bomiljø er tatt inn som en selvstendig grunn til å anse en bolig som uegnet».

Bydel St. Hanshaugen bemerker til bokstav b at «eiendomsmassen som hovedsakelig leies ut i sentrale Oslo er eldre bygårder som ikke er universell utformet eller tilpasset særskilt for fysisk funksjonsnedsettelse. Selv ved oppfyllelse og vurdering av søknad og forskrift om at søker har en uegnet bolig, er det få alternative boliger som er egnet for bydelen å bosette søker i».

Til bokstav c peker bydelene Gamle Oslo og Grorud på at det er uklart hva som kan oppfattes som «forhold i tilknytningen til søkers bolig som virker truende på velferden til søker eller noen i søkers husstand».

Velferdsetaten viser til kommentar til § 6.

Boligbygg Oslo KF mener at bestemmelsen reiser vanskelige vurderingstemaer og vil bli vanskelig å håndheve. Foretaket viser i den sammenheng blant annet til at bestemmelsen

reiser spørsmål om når er en bolig for liten til husstandsstørrelsen og hva som menes med tilstrekkelig fysisk tilrettelagt. Boligbygg Oslo KF mener at det også her er behov for et vesentlighetskrav.

Byrådets merknader

Som nevnt i merknaden til § 6 mener byrådet at det bør være en viss adgang for skjønn når det gjelder hva som årsakene til at en bolig er uegnet bolig. Det foreslås derfor at første ledd får følgende ordlyd:

Det må vurderes individuelt om en bolig er egnet eller ikke til husstandens behov. Med uegnet bolig menes blant annet at:

- a) boligen ut fra antall rom, boareal og utforming er for liten for husstandsstørrelsen, likevel slik at det må påregnes at barn deler soverom
- b) søker eller noen i søkers husstand har en fysisk funksjonsnedsettelse og boligen eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt
- c) det er forhold i eller i tilknytningen til søkers bolig som virker truende på velferden til søker eller noen i søkers husstand.

Utkast til høring - § 11

§ 11 *Alternative muligheter*

Søker må enten selv eller gjennom tilbud fra bydel være uten alternative muligheter til å skaffe annen egnet bolig. Med alternative muligheter menes at søker:

- a) av bydelen vurderes selv å ha mulighet for å skaffe egnet bolig på det private boligmarkedet,
- b) av bydelen vurderes å kunne få startlån og eventuelt tilskudd til kjøp av egen egnet bolig, dersom husstanden søker om dette,
- c) har, eller i løpet av de siste seks månedene har fått, tilbud om startlån og eventuelt tilskudd til kjøp av egen egnet bolig,
- d) har, eller i løpet av de seks siste månedene har fått, tilbud om egnet bolig som bydelen har inngått tilvisningsavtale for, eller
- e) har, eller i løpet av de seks siste månedene har fått, tilbud gjennom bydelens boligformidling om leie av egnet privat utleiebolig.

Der bydelen vurderer at søker er aktuell for startlån og eventuelt tilskudd for kjøp av egen bolig, skal søker informeres skriftlig om muligheten for å søke. Benytter ikke søker muligheten til å søke, eller søker takker nei til innvilget startlån og eventuelt tilskudd, skal søknad om kommunal bolig avslås. Det samme gjelder dersom søker har takket nei eller takker nei til tilbud nevnt i bokstav d eller e.

Om forslag til § 11

Kommunal bolig er et knapphetsgode, og for mange vil andre boalternativer være løsningen. I § 11 presiseres det at dersom søker har eller har fått tilbud om alternative muligheter til å skaffe seg en egnet bolig, skal søknad om kommunal bolig avslås. Denne bestemmelsen gjelder for øvrig også ved søknad om fornyelse av leieavtale for kommunal bolig.

I bestemmelsen omtales startlån og tilskudd til etablering i egen bolig og tilpasning av bolig. Det kan selvfølgelig ikke kreves at søker tar opp lån, men er det vurdert at søker har muligheten til å skaffe egnet bolig, må søker også akseptere at hen enten kan velge å kjøpe bolig eller leie privat bolig. Det er lite hensiktsmessig å legge til rette for et regelverk hvor boligsøkere kan velge bort gode alternativer fordi søker ønsker å leie kommunal bolig.

Høringsinnspill

Flere høringsinstanser har innspill til forslaget. Til bokstav a anfører Pasient- og brukerombudet i Oslo og Viken at det er problematisk at bydelen skal definere om søkere er i stand til å skaffe seg bolig på det private leiemarkedet.

Leieboerforeningen mener at bokstav a er overflødig og tilstrekkelig ivaretas gjennom bestemmelsens første punktum og formålsbestemmelsen i forskriften. Videre mener de at foreslåtte formulering i bokstav a er uheldig og foreslår å bruke ordlyden «Søker må vurderes å ikke selv, eller ved hjelp av andre aktuelle boligsosiale virkemidler, klare å skaffe egnet bolig på det private boligmarkedet.» Dette vil samsvare med § 1 om forskriftens formål.

Leieboerforeningen anfører også at det er viktig at søkere informeres om og forstår konsekvensene av å takke nei til tilbud nevnt i bokstav a til c. Videre mener Leieboerforeningen at søkers grunn til å takke nei til andre tilbud må være usaklig for å kunne avslå søknad om kommunal bolig.

Enkelte av høringsinstansene mener at søker må ha fått vedtak om innvilgelse før bydelen kan avslå søknaden om kommunal bolig. Husbanken mener at det i § 11 må tas forbehold om at kjøp av bolig med startlån ikke har ført frem.

Pasient- og brukerombudet i Oslo og Viken er enig i at søkere ikke kan velge bort gode alternativer fordi de ønsker kommunal bolig. Ombudet foreslår at der søker avviser å ta imot alternative muligheter, må avslaget være usaklig.

Rådet for flerkulturelle minoriteter anbefaler at det inntas i bestemmelsen at søkere som får avslag bør få informasjonen muntlig, dersom bydelen vurderer det som nødvendig. Det bør da også tilrettelegges for tolk.

Velferdsetaten er svært positive til at alternative muligheter er tydelig presisert i forskriften, men bemerker at bestemmelsen er relativt omfattende. Videre stiller etaten spørsmål til annet ledd knyttet til prosessen der søkere vurderes å være aktuell kandidat for startlån og tilskudd. FFO Oslo anfører blant annet at det er viktig at søkere ikke blir oppfordret til å sette seg i en situasjon man ikke kan håndtere.

Byrådets merknader

Byrådet er enig i at høringsforslagets bestemmelse om at avslag skal kunne gis der søker vurderes å kunne få startlån og tilskudd dersom hen søker, kan være utfordrende. På bakgrunn av høringsinnspillene foreslår byrådet følgende nye ordlyd i første ledd:

«Alternative muligheter

Søker må anses enten selv eller gjennom tilbud fra bydel å være uten alternative muligheter til å skaffe annen egnet bolig. Med alternative muligheter menes her at søker:

- a) vurderes selv å ha mulighet for å skaffe egnet bolig på det private boligmarkedet (jf. § 1),
- b) har, eller i løpet av de siste seks månedene har fått, tilbud om egnet bolig som bydelen har inngått tilvisningsavtale for,
- c) har, eller i løpet av de siste seks månedene har fått, tilbud gjennom bydelens boligformidling om leie av egnet privat utleiebolig, eller
- d) har fått vedtak om innvilgelse av startlån og tilskudd til kjøp av egen egnet bolig»

Videre foreslår byrådet at bestemmelsens annet ledd strykes. Byrådet foreslår også at eventuelle behov for ytterligere føringer for saksbehandlingen inntas i en eventuell veileder til forskriften. Byrådet vurderer at informasjon til søkere om å takke nei for eksempel kan tas inn i søknadsmaler og/eller andre informasjonsmaler.

Utkast til høring - § 12

§ 12 *Inntekts- og formuesgrense*

Søker og dennes husstands bruttoinntekt må på søknadstidspunktet være under de øvre inntektsgrensene i tredje ledd. Med bruttoinntekt menes her løpende skattepliktig inntekt i henhold til skatteloven kapittel 5.

Bruttoinntekt til husstandsmedlemmer under fylte 20 år på søknadstidspunktet, medregnes ikke. Dette gjelder også for søker under 20 år som søker om bolig i Ungbo.

Øvre samlet brutto inntektsgrense for husstanden er:

- a) 4 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) for enslige og enslige forsørgere med ett hjemmeboende barn eller ung voksen under 20 år.
- b) 5 G for husstander på to eller flere personer over 20 år, med påslag på 5 % av G fra og med det tredje husstandsmedlem over 20 år.

Husstandens samlede nettoformue må være under 1 G. Nettoformue til husstandsmedlemmer under 20 år medregnes ikke.

Om forslag til § 12

Forslaget innebærer at inntektsgrensene i dagens regelverk videreføres. Forslaget innebærer imidlertid en endring ved at inntekt og formue til husstandsmedlemmer under 20 år ikke skal medregnes i husstandens samlede inntekter og formue. Vi ber høringsinstansene komme med innspill til forslaget om å videreføre dagens inntekts- og formuesgrenser.

Høringsinnspill

Flere av høringsinstansene støtter at dagens inntektsgrenser opprettholdes, og at inntekt og formue til husstandsmedlemmer under fylte 20 år ikke skal medregnes til husstandens samlede inntekter og formue. Blant andre Leieboerforeningen, Rettspolitisk forening, Jussbuss og Rådet for flerkulturelle minoriteter foreslår at aldersgrensen heves til henholdsvis 24 og 25 år.

Oslo kommunes klagenemnd mener endringen må begrunnes nærmere og viser til at husstandsmedlemmer over 18 år kan ha både inntekter og formue godt over gjeldende inntekts- og formuesgrense.

Bydel Bjerke er enig i forslaget, men stiller spørsmål om hvorfor inntekts- og formueskravet ikke skal gjelde for søkere under 20 år til Ungbo.

Bydel Gamle Oslo foreslår at nettoinntekt legges til grunn for inntektsgrensene, og at grensene for både inntekt og formue bør økes noe. Leieboerforeningen foreslår å øke grunnbeløpet for samlet nettformue til minimum 2 G og øke påslaget fra 5 til 10% av G, samt at det utvides til å også gjelde for de under 20 år.

FFO Oslo, Husbanken og Bydel Gamle Oslo mener at det bør åpnes for å kunne gjøre skjønsmessige vurderinger knyttet til inntekts- og formuesgrensen.

Bydelene Bjerke og Nordstrand mener at inntektsgrensene er for høye. Bydel Alna mener inntektsgrensen for enslige er for høy. Bydel Nordstrand fremholder at inntektsgrensen oppleves som den største faktoren for at det er lav gjennomstrømming i den kommunale boligmassen.

Velferdsetaten bemerker at forslaget om å unnta inntekt og formue til husstandsmedlemmer under 20 år utgjør en risiko for at dette kan føre til tilpasninger fra husstandens side, særlig med tanke på overføring av formue fra foreldre til barn. Videre fremholder etaten at beregning av inntektsgrense for større husstander skiller seg fra dagens regelverk idet antall husstandsmedlemmer under 20 år ikke lenger har betydning. Velferdsetaten stiller spørsmål ved om dette er rimelig, da det vil innebære at husstander med flere voksne vil ha samme inntektsgrense uavhengig av hvor mange barn det er i husstanden. Videre anbefaler Velferdsetaten at det gjøres unntak fra formue for søkere til Ungbo. I likhet med omsorgsboliger og særlig fysisk tilrettelagte boliger har også Ungbo et tilbud som det ikke er så lett å leie eller kjøpe på annen måte. Det bør vurderes om det også bør gjøre unntak for inntekt.

Byrådets merknader

Byrådet foreslår at «søknadstidspunkt» erstattes med «vedtakstidspunkt» i første og annet ledd. Byrådet foreslår ingen andre endringer i bestemmelsen.

Utkast til høring - § 13

§ 13 Prioritering blant søkere som fyller grunnkravene

Dersom det er flere søkere som fyller grunnkravene enn det er ledige boliger, skal bydelen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkerens økonomi, nåværende bosituasjon, barn i husstanden, medisinske og sosiale forhold. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov, skal prioriteres. Dersom det er kapittel 2-søkere som er aktuelle for de samme boligene som kapittel 3-søkere, skal kapittel 2-søkere ha høyest prioritet.

I vurderingen av hvem som skal prioriteres, skal husstander som er av sammenlignbar størrelse og som vil ha behov for sammenlignbare boliger, vurderes mot hverandre. Husstander på en eller to personer prioriteres i følgende rekkefølge:

- a) flyktninger som skal førstegangsboettes etter avtale mellom staten og Oslo kommune
- b) enslige forsørgere med ett hjemmeboende barn
- c) enslige som skal skrives ut fra institusjon
- d) personer med betydelige medisinske eller sosiale utfordringer
- e) andre med lav inntekt, men uten betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale problemer

Større husstander prioriteres i følgende rekkefølge:

- a) flyktninger som skal førstegangsboettes etter avtale mellom staten og Oslo kommune
- b) husstander med barn mellom 0 og 14 år hvor ett eller flere husstandsmedlemmer har betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale problemer
- c) husstander med hjemmeboende barn og unge voksne over 15 år hvor ett eller flere husstandsmedlemmer har betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale problemer
- d) husstander med barn mellom 0 og 14 år hvor det ikke er betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale problemer
- e) husstander med hjemmeboende barn og unge voksne over 15 år hvor det ikke er betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale utfordringer
- f) husstander med lav inntekt, men ikke betydelige dokumenterte helsemessige eller sosiale utfordringer

Dersom det må foretas en prioritering blant søkere fra samme prioriteringskategori, skal husstander som er uten bolig eller er i ferd med å bli uten bolig, jf. § 9 bokstav a til c, prioriteres fremfor de som bor i uegnet bolig, jf. § 9 bokstav d.

Forventer bydelen at det ikke kan tildeles egnet bolig tilpasset husstanden innen seks måneder, kan søknaden avslås av den grunn.

Søkere som blir prioritert, får vedtak om innvilgelse av kommunal bolig og settes på venteliste. Bydelen administrerer ventelisten.

Søkere som ikke når opp i prioriteringen sammenlignet med øvrige søkere, skal få avslag. De som har fått avslag skal få tilbud av bydel om bistand til å finne egnet bolig på det private markedet.

Om forslag til § 13

I mange, om ikke alle, tilfeller vil det være flere søkere som fyller grunnkravene enn det er ledige kommunale boliger. Bydelene skal da foreta en prioritering blant disse. I første ledd presiseres det at dersom målgruppene som omfattes av kap. 2 og 3 er aktuelle for samme boliger, skal kap. 2-søkere ha høyest prioritet. Dette kan for eksempel være aktuelt hvor en søker som omfattes av kapittel 2 kan bo i en «ordinær» kommunal bolig ved at bydelen tilrettelegger med ekstra oppfølging.

I annet og tredje ledd angis prioriteringsrekkefølgen blant søkere som fyller grunnkravene. Det er skilt mellom husstander med en eller to personer og større husstander (dvs. tre

husstandsmedlemmer eller flere). I femte ledd åpnes det for at dersom antatt ventetid for at aktuell bolig skal bli ledig er på mer enn seks måneder, kan bydelene avslå på dette grunnlag. Dette er en kan-regel, men det må påpekes at forvaltningsretten krever at vedtak skal effektueres innen rimelig tid. Etter gjeldende praksis anses seks måneder å være innen rimelig tid.

I siste ledd presiseres det at søkere som fyller grunnkravene, men ikke blir prioritert, skal få tilbud om bistand til å finne egen bolig på det private markedet.

Høringsinnspill

Mange av høringsinstansene, herunder flere av bydelene, er positive til bestemmelsens konkretisering av prioritering. Det anføres at dette vil kunne føre til mer likebehandling. Det er imidlertid også spilt inn enkelte innsigelser til forslaget. Bydelene Grorud og Bjerke mener at enslige fra institusjon og medisinske utfordringer bør prioriteres høyere enn enslige med ett hjemmeboende barn.

Velferdsetaten anfører på sin side at forslaget til hvordan prioritering skal gjøres kan bli vanskelig å bruke i praksis. Etaten mener at å dele søkere i to grupper (husstander med inntil to personer og husstander med flere enn to personer) ikke tar høyde for at søkere i de to gruppene i mange tilfeller vil måtte prioriteres mot hverandre. Etaten viser i den sammenheng til at en husstand med en enslig forsørger og to barn i mange bydeler blir tildelt en toroms bolig. Etaten bemerker at det er uklart hvordan en slik husstand, i henhold til forslaget, skal prioriteres mot en husstand med to husstandsmedlemmer. Velferdsetaten foreslår at prioriteringen tar utgangspunkt i tilgjengelige boliger, og hvilke søkere som kan være kandidat for disse, snarere enn husstandsstørrelsen. Velferdsetaten anbefaler også en veiledning som i større grad åpner for skjønn. For øvrig savner Velferdsetaten at første ledd omhandler behov for fysisk tilrettelegging.

Pasient- og brukerombudet i Oslo og Viken mener at personer som skal løslates fra soning også må innlemmes i bokstav c, og at dette må være synlig i teksten.

FFO Oslo mener at søkere som ikke har blitt prioritert ikke må tas av «listen» før det er funnet en egnet bolig.

Leieboerforeningen er positive til, og enige i forslaget. De er også positive til at kapittel 2-søkere skal ha høyest prioritet dersom de er aktuelle for de samme boligene, men påpeker at det er viktig å hensynta beboersammensetning og bomiljø ved prioriteringen. Ved tildeling bør det vurderes i hvilken grad den enkelte har behov for skjerming og oppfølging i sitt boforhold, og i hvilken grad det øvrige bomiljøet bør skjermes.

Husbanken foreslår at det inntas en egen bestemmelse med informasjon om venteliste, herunder for Ungbo. Det bemerkes også at det i kapittel 2 ikke er tilsvarende bestemmelse om venteliste som i kapittel 3.

Byrådets merknader

Byrådet merker seg at flere høringsinstanser ønsker en tydeligere prioriteringsbestemmelse velkommen. Det er likevel reist enkelte innsigelser til bestemmelsen. Blant annet gjelder dette at bydelenes skjønnsutøvelse med forslagets føringer blir begrenset.

Velferdsetaten har spilt inn at det kan oppstå situasjoner hvor søkere omtalt i henholdsvis annet og tredje ledd vurderes for samme boligtype. Etaten har pekt på at også husstander på tre personer tildeles toroms boliger. Byrådet foreslår derfor at ordlyden i annet ledd første punktum «Husstander på en eller to personer (...)» endres til «Husstander som vurderes for ett- og toroms boliger (...)». I annet ledd bokstav b strykes «ett».

Som i § 7 viser byrådet til at kommunen ifølge lov av 20. desember 2022 nr.121 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6 skal «gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet». Byrådet mener høringsforslagets siste setning sin ordlyd og intensjon ivaretar føringene som loven gir. Byrådet foreslår å endre ordlyden i sjuende ledd siste punktum for å tydeligere vise bydelenes ansvar etter ny lov. Ny ordlyd blir følgende:

«De som har fått avslag skal av bydelen få tilbud om individuelt tilpasset bistand i henhold til lov 20. desember 2022 nr.121 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6.»

Kapittel 4. Fellesbestemmelser om tidligere mislighold av leieavtale, leietid, bytte og fornyelse av leieavtale for kommunal bolig

Utkast til høring - § 14

§ 14 Mislighold ved tidligere leie av kommunal bolig

Har søker misligholdt tidligere leieavtale, kan søknaden avslås.

Skylder søker husleie eller ikke har betalt for andre kostnader ved tidligere mislighold ved leie av kommunal bolig, må skyldig beløp være innfridd før det kan fattes vedtak om innvilgelse av kommunal bolig.

Om forslag til § 14

Høringsinstansene ble bedt om å komme med innspill på om det bør stilles flere vilkår for å kunne få kommunal bolig der søker i et tidligere leieforhold har misligholdt leieavtale for kommunal bolig. Det ble også bedt om tilbakemelding på forslagets annet ledd.

Høringsinnspill

Flere av høringsinstansene har gitt innspill til forslaget som var på høring. Velferdsetaten ønsker en mer utfyllende veiledning for vurderingen, for eksempel hvilken vekt det skal legges på misligholdets art, omfang og hvor langt tilbake i tid det ligger. Husbanken har lignende innspill. Bydel Frogner mener at det burde ha vært spesifisert at manglende overholdelse av husordensregler også er mislighold.

Bydel Frogner og Boligbygg Oslo KF støtter forslaget om at skyldig leie må være innfridd før det kan fattes nytt vedtak om kommunal bolig. Boligbygg Oslo KF skriver at «Foretakets leieinntekter brukes til drift og vedlikehold av eiendommene. Når en beboer ikke betaler skyldig leie går det ut over fellesskapet og dekkes inn av de andre som betaler leie. I sum medfører det mindre til drift, vedlikehold og bomiljøtiltak for alle som leier hos BBY. Det er naturlig at personer med betalingsproblemer får hjelp gjennom personrettede ordninger i stedet for at leietapet går ut over Boligbyggs tjenester til beboerne».

Bydel Stovner bemerker at NAV dekker husleiegjeld til private utleiery dersom det er gitt garanti for depositum. Støtten gis enten som lån eller bidrag. Bydelen fremholder at det kan virke noe urimelig at man kun etter mislighold av kommunal bolig står igjen med gjeld, som i tillegg vil ekskludere søkeren fra annet kommunalt leieforhold. Bydelen bemerker også at det bør tilstrebes at alle NAV-kontorene i Oslo kommune har samme tolkning og praksis av hvordan kommunale husleierestanser skal behandles.

Bydel St. Hanshaugen skriver at det bør «foreligge en åpning i forskriften for bydelen å gjøre skjønnsvurdering i de saker der søker ellers er i prioritert gruppe, herunder kapitel 2-søkere, om søkers behov for egnet kommunal bolig er større enn kommunenes behov å dekke tidligere mislighold».

FFO OSLO bemerker blant annet at det ikke bør være en automatikk i å avslå søknaden på bakgrunn av tidligere mislighold.

Bydelene Bjerke og Grorud og Pasient- og brukerombudet i Oslo og Viken mener det bør åpnes for at søkere med gjeld til kommunen skal kunne inngå en nedbetalingsavtale/plan.

Rettspolitisk forening mener at vilkåret om misligholdt leieavtale bør presiseres, og at ulike mislighold må reguleres i bestemmelsen. Foreningen bemerker videre at mislighold bare bør få «konsekvenser for de kommunale leieboernes fremtidige søknader der det foreligger rettskraftig dom, annen avgjørelse som regnes som rettskraftig dom eller tvangsgrunnlag». Om forslaget til annet ledd skriver Rettspolitisk forening at forslaget kan sette «søkerne i en vanskelig situasjon. Dette er en gruppe med lite ressurser og mange får hjelp fra NAV med å dekke løpende forpliktelser. Da NAV ikke plikter å gi støtte til betaling av gjeld, betyr det at søkere med gammel husleiegjeld eller andre utestående beløp kan risikere å havne uten bolig».

Byrådets merknader

Byrådet påpeker at første ledd omhandler flere typer mislighold, men mener at det er mest hensiktsmessig å vurdere konkretiseringer i en veileder. Byrådet bemerker likevel her at type mislighold, alvorlighetsgrad og eventuelle gjentatte mislighold vil være momenter for bydelenes vurderinger.

Videre merker byrådet seg at flere høringsinstanser mener det bør åpnes for å inngå nedbetalingsavtale eller lignende der søker har gjeld til kommunen. Byrådet er enig med disse høringsinstansene og mener at forskriften bør åpne opp for at gjeld til kommunen skal kunne gjøres opp. Byrådet endrer derfor «må» i bestemmelsens annet ledd til «bør». Byrådet vil ikke spesifisere muligheten for å gjøre opp for gjeld til kommunen ytterligere i selve forskriften, men vil omtale muligheten i en veileder til forskriften. Videre gjør byrådet noen språklige endringer i annet ledd, for å tydeliggjøre bestemmelsens materielle innhold.

Byrådet foreslår derfor at annet ledd får følgende ordlyd:

«Før det fattes vedtak om innvilgelse av kommunal bolig bør søker ha betalt skyldig husleie og andre kostnader fra tidligere leie av kommunal bolig.»

Utkast til høring - § 15

§ 15 Leietid

Barnefamilier med barn i alderen 0 til 14 år, skal ved førstegangs leie gis en leieavtale på syv år og ved førstegangs fornyelse en femårs leieavtale. Ved ytterligere fornyelser gis det tre års avtaler. Øvrige søkere gis ved førstegangs leie en leieavtale på fem år og tre år ved fornyelser.

For bolig i Ungbo gis en treårs leieavtale ved førstegangs leie og ved fornyelse.

For søkere som omfattes av § 3 første ledd, og som har fått vedtak om omsorgsboliger eller fysisk tilrettelagte boliger, skal det ved førstegangs leie gis en syvårs leieavtale og ved fornyelser femårs leieavtaler. For søkere som er psykisk utviklingshemmet og har blitt tildelt omsorgsbolig, skal det gis tidsubestemt leieavtale. Det samme gjelder der enslige eller par over 67 år med nedsatt funksjonsevne har fått omsorgsbolig forbeholdt eldre. For de tidsubestemte leiekontraktene kan kommunen regulere disse leieforholdene etter husleielovens § 11-1.

Ved bytte av kommunal bolig gjelder egne bestemmelser om leietid, jf. § 17.

Om forslag til § 15

Etter dagens regelverk har bydelene en forholdvis vid og skjønsmessig adgang til å fastsette leietiden for søker som er innvilget kommunal bolig. Dette kan medføre ulik praksis og en viss risiko for at i utgangspunktet like husstander med samme behov får ulike leieperioder. Det er også usikkert om de målgrupper som etter dagens regelverk skal ha lengre leieavtaler, faktisk får dette. Det foreslås derfor at det inntas i forskriften konkrete tidsbestemte leieperioder for ulike målgrupper. Det foreslås også at det for enkelte målgrupper skal gis tidsubestemt leieavtale. I disse tilfellene kan forvalter av boligene regulere boligene etter husleieloven § 11-1 som bl.a. gir bestemmelser som begrenser leiers rett til opptak av husstandsmedlemmer og fremleie. Det presiseres i siste ledd at ved bytte av bolig gjelder egne bestemmelser om leietid.

Høringsinnspill

21 av høringsinstansene har kommet med innspill til denne bestemmelsen. Innspillene både støtter forslaget og påpeker hvilke ulemper lang leietid vil ha for kommunal bolig i Oslo.

Instansene som støtter forslaget om leietid påpeker blant annet at bestemmelsen sikrer likebehandling, tilrettelegger for forutsigbarhet og rettssikkerhet for den enkelte og kan gi mer stabile bomiljø i kommunale gårder.

Instansene som ikke støtter forslaget, mener blant annet at lengre leietid vil føre til lavere gjennomstrømming i den kommunale boligmassen, noe som vil gjøre kommunal bolig til et større knapphetsgode, og at færre nye barnefamilier vil få mulighet til å leie kommunal bolig. Videre at kommunens handlingsrom i den boligsosiale oppfølgingen vil minskes, og at det vil bli en ny innlåsnings-effekt for familier i kommunal bolig sammen med en svært gunstig bostøtte. Flere av høringsinstansene påpeker at kommunal bolig skal være et midlertidig botilbud, og at forslaget om lengre leietid vil føre til flere permanente kommunale boforhold. Flere ønsker den skjønsmessige adgangen til å fastsette leietiden i dagens regelverk videreført.

Bydel Bjerke er negativ til at det gis tidsubestemte leieavtaler for omsorgsbolig for psykisk utviklingshemmede, fordi enkelte innenfor denne gruppen på sikt med opplæring vil kunne bo i egen bolig uten døgnbemanning. Bydel Frogner anser det ikke hensiktsmessig at personer med

vedtak om omsorgsbolig, typisk rus og psykiatri, skal ha leieavtale på syv år ved førstegangsleie, da det kan skje store endringer i løpet av få år.

Leieboerforeningen og Pasient- og brukerombudet i Oslo og Viken foreslår at personer over 60 år er blant dem som regnes som personer med varig behov for kommunal bolig, og bør inkluderes i bestemmelsen. I tillegg mener Leieboerforeningen at personer med psykiske og/eller varige fysiske funksjonsnedsettelse og andre personer som av helsemessige og/eller sosiale årsaker har et særskilt behov for stabilitet tildeles en tidsbestemt leiekontrakt.

Velferdsetaten etterspør en nærmere redegjørelse for at aldersgruppen 0-14 år er valgt i første ledd. Velferdsetaten stiller også spørsmål om ikke kontraktslengden ved fornyelse bør knyttes til en behovsvurdering. Videre anbefaler Velferdsetaten å skrive «søkere med psykisk utviklingshemming» framfor «søkere som er psykisk utviklingshemmet».

Boligbygg Oslo KF er bekymret for at bydelene ser ut til å miste muligheten til å inngå tidsbegrensede leiekontrakter etter husleieloven § 11-1. I dag kan bydelene i unntakstilfeller fatte vedtak om bolig med korttidskontrakt, for eksempel for beboere i botreningsopplegg, eller der det er stor usikkerhet om beboer vil fungere i det aktuelle bomiljøet, eller når man venter på at en bedre egnet bolig kan bli ledig.

Byrådets merknader

Byrådet ser at det både er fordeler og ulemper med å ha lang leietid i kommunale boliger. Byrådet mener imidlertid at leietiden slik den er foreslått i forskriften § 15 bør forbli uendret, da formålet er at beboerne skal oppleve mer stabilitet i en forutsigbar og trygg bosituasjon. Dette følger også føringen fra bystyret om at det skal legges til rette for lengre leiekontrakter for særskilte målgrupper som barnefamilier, for å sikre at barn får mulighet til å fortsette på nærskolen sin. Byrådet mener at økt stabilitet og det boligsosiale arbeidet som gjøres i bydelene kan veie opp for lavere gjennomstrømming. I tillegg vil forskriften § 16 om fornyelse bidra til å balansere den forlengede leietiden.

Byrådet er enig med Boligbygg Oslo KF om at bydelene bør ha mulighet til å inngå korttidskontrakter og mener i utgangspunktet at denne muligheten foreligger selv om det ikke står spesifisert i forskriften. Byrådet ser likevel viktigheten av å åpne for muligheten i forskriften og foreslår derfor at det tilføres en snever unntaksbestemmelse i et nytt fjerde ledd som gir bydelene mulighet til å bruke husleieloven § 11-1 i særlige tilfeller til å inngå kortere leietid enn 3 år. Særlige tilfeller kan være for å vurdere hvilket botilbud som best passer leier, hvor det er stor usikkerhet om leier vil fungere i det aktuelle bomiljøet, eller når man venter på at en bedre egnet bolig kan bli ledig. Byrådet vil følge med på praksis av hvordan denne bestemmelsen brukes. Fjerde ledd får følgende ordlyd:

«Kommunen kan i særlige tilfeller gi kortere leietid enn tre år, jf. husleieloven § 11-1.»

Videre påpeker byrådet at begrepet «psykisk utviklingshemmede» ikke lenger brukes. Byrådet er derfor enig med Velferdsetaten om at det ikke skal stå «søkere som er psykisk utviklingshemmet» i forskriftsteksten. Byrådet foreslår å endre tredje ledd andre setning til «For søkere med utviklingshemming som har blitt tildelt omsorgsbolig, skal det gis tidsbestemt leieavtale.»

Utkast til høring - § 16

§ 16 Om fornyelse av leieavtale

Leiere i kommunale boliger kan søke om fornyelse av leieavtale for kommunal bolig. Søkere om fornyelse av leieavtale for bolig i Ungbo, må være under 23 år på søknadstidspunktet. Har søker fylt 23 år, skal søknaden avslås.

For å få rett på fornyelse av leieavtale må søker fylle samme grunnkrav som ved førstegangstildeling. For søkere som omfattes av kapittel 3 gjelder dette blant annet kravene i § 11 om alternative muligheter.

I behandlingen av søknad om fornyelse av leieavtale skal bydelen vurdere om husstanden på grunn av endrede boligbehov skal tildeles en annen egnet kommunal bolig, herunder en annen boligtype. Det skal i vurderingen tas hensyn til om flytting til en annen bolig vil være urimelig på grunn av helsemessige årsaker for søker. At søker og husstanden har bodd lenge i boligen, er ikke grunn alene til å anse det som urimelig å flytte til annen egnet kommunal bolig. Er det mindreårige barn i husstanden, skal forhold som tilsier at de bør bli boende i nærmiljøet vektlegges.

Dersom det er innvilget annen egnet bolig, men det ikke er ledig konkret bolig, settes søker på venteliste. Påregnes det at annen bolig ikke blir ledig innen utløpsdato for nåværende bolig, skal søker tilbys en korttidskontrakt for boligen søker bor etter husleieloven § 11-1, jf. lovens sjette ledd, i påvente av at annen ledig bolig blir ledig. Bydelen skal opplyse om dette i vedtaket om fornyelse av leiekontrakt.

Om forslag til § 16

Det presiseres i første ledd at leiere i Ungbo må være under 23 år på søknadstidspunktet for å kunne få rett på fornyelse av leiekontrakt. Det er vurdert å heve grensen til 25 år, men siden leieavtaler gis med tre års leietid, vil leiere kunne bli opp til 28 år. Med tanke på hva slags botilbud Ungbo er, er det lite hensiktsmessig å heve grensen.

I annet ledd påpekes det at søker må fylle alle grunnkrav for å kunne få fornyet leieavtale for kommunal bolig. Dersom søker tilbys privat leiebolig, startlån og tilskudd osv., skal søknad om fornyelse avslås.

Innvilgelse av fornyelse av leieavtale for kommunal bolig gir ikke automatisk rett på leieavtale for samme kommunale bolig som søker bor i. Har husstandens boligbehov endret seg, kan bydelene vurdere at søker/leier skal tilbys annen kommunal bolig som er egnet ut fra husstandens nåværende situasjon. Det skal hensyntas om det er forhold ved husstanden som gjør det urimelig med flytting til annen bolig. Det presiseres at det å ha bodd i nåværende kommunale bolig lenge ikke alene er nok til å anse at å flytte til en annen bolig er urimelig.

Høringsinnspill

Bydelene Grorud og Bjerke stiller spørsmål om Boligbygg Oslo KF kan gi leiekontrakt etter husleieloven § 11-1 uten at bydelene har fattet vedtak. Samme bydeler bemerker også at Boligbygg Oslo KF har ulik praksis i vurderingen av om det er grunnlag for å gi kortere tidsbestemte leiekontrakter etter husleieloven § 11-1. Det anføres også at saksbehandlersystemet GOBO ikke er lagt opp til at det kan være to aktive positive vedtak samtidig.

Bydel Gamle Oslo anfører blant annet at det bør åpnes for å kunne søke henholdsvis to og ett år før kontraktens utløpsdato ved lengre kontrakter og seks måneder der fornyelse gjelder treårs kontrakt. I forhold til tredje ledd ber bydelen om at det tas inn en formulering som sier noe om at bydelene i hovedsak skal forsøke å finne en egnet bolig i nærmiljøet dersom dette er mulig.

Velferdsetaten mener det er risiko for at paragrafens omfang ikke vil virke klargjørende. Etaten mener at første ledd tredje punktum følger naturlig av annet ledd. Videre at annet ledd annet punktum har ikke selvstendig innhold ut over annet ledd første punktum. Velferdsetaten er positiv til at det tas inn henvisning til husleieloven § 11-1 sjette ledd.

Husbanken mener at det i § 16 bør gis tydeligere føringer på at hensynet til barn skal ivaretas. Leieboerforeningen anfører blant annet at bestemmelsene om prioritering ikke bør gjelde ved fornyelse av leiekontrakt og at fornyelse ikke bør «avslås direkte» ved tilbud om startlån og tilskudd.

Byrådets merknader

Byrådet presiserer at prioriteringsbestemmelsene ikke skal gjelde ved fornyelse av leieavtale, slik praksis også er i dag. Søker må kun fylle grunnvilkårene for å ha rett på fornyelse av leieavtale.

Byrådet foreslår å stryke «Om» i paragrafoverskriften, slik at overskriften blir «Fornyelse av leieavtale». Videre foreslår byrådet å gjøre noen språklige endringer i bestemmelsen, for å tydeliggjøre bestemmelsens materielle innhold. Byrådet foreslår følgende ordlyd i § 16:

«Leiere i kommunale boliger kan søke om fornyelse av leieavtale. Leiere som søker om fornyelse av leieavtale for bolig i Ungbo, må være under 23 år når gjeldende leieavtale går ut. Har søker fylt 23 år, skal søknaden avslås.

For å få rett på ny leieavtale må søker oppfylle grunnvilkårene som gjelder for personer som søker kommunal bolig for første gang.

I behandlingen av søknad om fornyelse av leieavtale skal bydelen vurdere om husstanden på grunn av endrede boligbehov skal tildeles en annen egnet kommunal bolig, herunder en annen boligtype. Det skal i vurderingen tas hensyn til om flytting til en annen bolig vil være urimelig på grunn av helsemessige årsaker for søker. At søker og husstanden har bodd lenge i boligen, er ikke grunn alene til å anse det som urimelig å flytte til annen egnet kommunal bolig. Er det mindreårige barn i husstanden, skal det legges vekt på forhold som tilsier at de bør bli boende i nærmiljøet.

Dersom det er innvilget annen egnet bolig, men slik bolig ikke blir ledig innen utløpsdato for nåværende bolig, skal søker i mellomtiden tilbys en korttidskontrakt etter husleieloven § 11-1 sjette ledd for boligen søker bor i og settes på venteliste. Bydelen skal opplyse om dette i vedtaket om fornyelse av leiekontrakt.

Utkast til høring - § 17

§ 17 *Bytte av kommunal bolig*

Kommunale leiere kan søke om bytte av kommunal bolig dersom endrede boligbehov gjør nåværende bolig uegnet, og søker på søknadstidspunktet har mer enn 12 måneder igjen av nåværende leieavtale. Med endrede boligbehov menes:

- a) endring i husstandsstørrelsen,
- b) fysisk eller psykisk funksjonsfall, eller
- c) at det i tilknytning til boligen finnes forhold som virker truende på søker eller noen i husstandens velferd.

Har søker mindre enn 12 måneder igjen av nåværende leiekontrakt, skal søknaden avslås, med mindre årsaken til det endrede boligbehovet er av en slik karakter at det anses som akutt å bytte kommunal bolig. Søker skal i avslaget informeres om muligheten til å søke om fornyelse av leieavtale for kommunal bolig.

I tillegg til kravet i første ledd, må søker fylle de øvrige grunnkravene, herunder § 11 om alternative muligheter. Det skal ikke foretas prioritering ved søknad om bytte av kommunal bolig. Søker som er innvilget bytte av kommunal bolig settes på venteliste for aktuell boligtype etter søknadsdato.

Ved tildeling av annen konkret bolig skal leietiden for denne boligen utgjøre resterende leieperiode for den kommunale boligen søker fraflytter. Er resterende leietid mindre enn tre år, gis det en leieperiode på tre år for den nye boligen.

Om forslag til § 17

Dagens mulighet til å bytte kommunal bolig videreføres. Det er imidlertid satt inn en begrensning i at det må være mer enn 12 måneder igjen av leieforholdet, med mindre det har oppstått en akutt situasjon som gjør at bytte bør skjer snarlig. Det er også et vilkår at nåværende bolig er uegnet pga. endrede boligbehov. Listen over hva som anses som endrede boligbehov er uttømmende. I motsetning til dagens regelverk, skal det innvilges bytte av kommunal bolig dersom grunnkravene er oppfylt. Igjen presiseres det at dersom søker får tilbud om andre løsninger, jf. forskriftsforslagets § 11, fyller ikke søker grunnkravene og skal dermed heller ikke innvilges bytte av kommunal bolig.

Høringsinnspill

Bydelene Grorud og Bjerke bemerker at noen leiere ønsker å bytte bolig på grunn av forbedring av funksjonsnivå. Bydel Bjerke foreslår at ordlyden i bestemmelsen endres til «endring i fysisk og psykisk fungering».

Flere høringsinstanser har innspill til forslaget om at en søknad skal avslås hvis det er mindre enn 12 måneder igjen av nåværende leieavtale. Velferdsetaten savner en begrunnelse for forslaget. Bydel Nordstrand finner bestemmelsen uklar. Bydel Alna mener bestemmelsen er unødvendig og «stivbeint», og mener at bydelen bør ha fleksibilitet til å gjøre en egen vurdering sett hen til søkers behov, boligsituasjon i bydelen og andre byttesøknader hvor en rokkering mellom flere beboere kan være hensiktsmessig.

Velferdsetaten oppfatter første ledd bokstav a til c som en uttømmende liste, og bemerker at det er krevende å fange alle relevante hensyn i en slik. En bedring av funksjonsevnen kan for eksempel også lede til endret behov, men omfattes ikke i forslaget. Det samme gjelder tilfeller der endrede faktiske forhold gjør at en bolig blir for liten selv om antall husstandsmedlemmer er uendret.

Leieboerforeningen ser positivt på at forslaget tydeliggjør og konkretiserer vilkårene for å kunne søke om bytte av kommunal bolig. Leieboerforeningen er også positiv til at det ikke skal foretas prioritering ved søknad om bytte av kommunal bolig, og at det vil bli innvilget bytte dersom vilkårene er oppfylt.

Boligbygg Oslo KF savner et vesentlighetskrav ved vurdering av bytte av bolig. Boligbygg viser til at boligbytter praktiseres ulikt i bydelene, og at lav terskel for boligbytte i noen områder har ført til økt tomgang, økte utgifter til istandsettelse og ustabile bomiljøer. Videre foreslår Boligbygg Oslo KF at formuleringen «Med endrede boligbehov mener:» erstattes med «Endrede boligbehov kan være:»

Byrådets merknader

Byrådet ser innspillene til vilkåret om at søker på søknadstidspunktet må ha mer enn 12 måneder igjen av nåværende leieavtale og mener disse bør tas til følge. Byrådet foreslår derfor at vilkåret i første ledd strykes. Følgelig foreslås det at annet ledd også strykes.

Byrådet er enig med Boligbygg Oslo KF om at det bør inntas et vesentlighetskrav i bestemmelsen, for å tydeliggjøre dagens praksis. Videre er byrådet enig i Velferdsetatens vurdering av bokstav a til c om at det er utfordrende å ha en uttømmende liste over hva som menes med endrede boligbehov. Byrådet mener videre at det kan være hensiktsmessig å nevne eksempler på forhold som kan anses som årsaker til endrede boligbehov. Byrådet foreslår at første, annet og tredje ledd endres og får følgende ordlyd:

«Kommunale leiere kan søke om å bytte kommunal bolig dersom boligen på grunn av vesentlig endrede boligbehov er uegnet. Med vesentlig endrede boligbehov menes blant annet:

- a) endring i husstandsstørrelsen
- b) endring i fysisk eller psykisk fungering hos søker eller noen i dennes husstand
- c) at søker eller noen i husstanden er utsatt for trakassering, trusler eller lignende i sitt bomiljø

I tillegg til vilkårene i første ledd, må søker oppfylle grunnvilkårene som gjelder for personer som søker kommunal bolig for første gang. Det skal ikke foretas prioritering ved søknad om bytte av kommunal bolig. Søker som er innvilget bytte av kommunal bolig settes på venteliste for aktuell boligtype etter søknadsdato.

Ved tildeling av annen konkret bolig skal leietiden for denne boligen utgjøre resterende leieperiode for den kommunale boligen søker flytter fra. Er resterende leietid mindre enn tre år, gis det en leieperiode på tre år for den nye boligen.»

Kapittel 5. Bortfall av vedtak som innvilger kommunal bolig

Byrådets merknader

Byrådet bemerker at tittelen til kapittel 5 falt ut i høringsforslaget. Byrådet foreslår at kapittel 5 heter:

«Kapittel 5. Bortfall av vedtak som innvilger kommunal bolig»

Utkast til høring - § 18

§ 18 Bortfall av vedtak som innvilger kommunal bolig

Vedtak om bortfall av vedtak som innvilger kommunal bolig, er vedtak som treffes etter at søker er innvilget kommunal bolig gjennom vedtak i bydelen, men før søker har inngått leieavtale og vedtaket er oppfylt. Bortfallsvedtak innebærer at søker likevel ikke innvilges kommunal bolig. Bortfallsvedtak er et enkeltvedtak som kan påklages.

Vedtak om bortfall av vedtak som innvilger kommunal bolig skal treffes i følgende tilfeller:

- a) søker takker nei til egnet botilbud uten saklig grunn. Før vedtak fattes skal søker få mulighet til å redegjøre for hvorfor søker avslo tilbudet,
- b) søkers situasjon er endret fra vedtakstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnkravene for å få leie kommunal bolig, eller
- c) det fremkommer dokumentasjon på at det opprinnelige vedtaket bygger på feilaktige opplysninger som vurderes å ha hatt betydning for at kommunal bolig ble innvilget.

Om forslag til § 18

Bydelene skal etter forslaget § 18 fatte vedtak om bortfall av vedtak om innvilgelse av kommunal bolig. Det skisseres i bestemmelsen tre scenarioer som danner grunnlag til å fatte bortfallsvedtak. Det understrekes at for å kunne fatte bortfall etter bokstav c, må de feilaktige opplysningene vurderes å ha hatt betydning for at kommunal bolig ble innvilget.

Høringsinnspill

Bydel Alna mener at formuleringen i første ledd er upresis og åpner for en subjektiv diskusjon etter visning av boligen. Bydelen mener det bør være tilstrekkelig at boligen gjennomgås ved visning og at søker da får mulighet til å redegjøre for om søker aksepterer boligen eller ikke.

Velferdsetaten oppfatter bestemmelsen som relativt omfattende og foreslår en enklere ordlyd:

«Vedtak om innvilget kommunal bolig kan bortfalle før leieavtale er inngått.

Vedtak om bortfall skal treffes i følgende tilfeller;

- a) søker takker nei til egnet botilbud uten saklig grunn. Før bortfallsvedtak skal søker gis mulighet til å uttale seg,*
- b) søker fyller ikke lenger grunnkravene for å få leie kommunal bolig, eller*
- c) det opprinnelige vedtaket bygger på feilaktige opplysninger som har hatt betydning vedtaket.»*

Videre anfører etaten at de er positive til at annet ledd er en skal-regel. Det bidrar til klargjøring for søker og likebehandling mellom bydelene. For øvrig anbefaler etaten at «botilbud» i annet ledd bokstav a erstattes med «boligtilbud».

Leieboerforeningen mener det bør presiseres hva som er saklig grunn for å takke nei. Det bemerkes også at det er viktig å sikre at søkere har forstått innholdet i tilbudet før de takker nei og at dette helst bør gjøres skriftlig.

Byrådets merknader

Byrådet bemerker at det er strenge regler for hva som er en saklig grunn til å takke nei til et konkret boligtilbud. En saklig grunn kan være hvis boligen ikke samsvarer med vedtaket, for eksempel hvis søker i vedtaket er innvilget en treromsbolig, mens det konkrete boligtilbudet er en toromsbolig. Et annet eksempel på en saklig grunn er at boligen åpenbart ikke er egnet for søker, for eksempel hvis boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilpasset/tilrettelagt. Hvor en bolig har beliggenhet er som hovedregel ikke en saklig grunn til å takke nei til et konkret boligtilbud. Hvis boligens beliggenhet er truende på velferden til søker eller noen i søkers husstand, kan beliggenhet likevel være en saklig grunn til å takke nei. Hva som er truende på velferden til et husstandsmedlem kan for eksempel være hvis en eller flere i husstanden er utsatt for trakassering, trusler eller lignende i bomiljøet, eller hvis en tidligere rusavhengig får konkret boligtilbud i et svært belastet bomiljø.

Byrådet mener det ikke er hensiktsmessig å forskriftsfeste hva som kan være saklig grunn til å takke nei, men vil vurdere å eventuelt omtale dette i en veileder til forskriften.

Byrådet foreslår å gjøre noen språklige endringer i tittelen, og i første og annet ledd, for å tydeliggjøre bestemmelsens materielle innhold. Videre foreslår byrådet at «botilbud» erstattes av «boligtilbud» i annet ledd bokstav a. Bestemmelsen får følgende ordlyd:

«§ 18 Bortfall av kommunal bolig

Bydelen kan fatte vedtak om bortfall av kommunal bolig. Vedtak om bortfall kan treffes etter at søker er innvilget kommunal bolig, men før søker har inngått leieavtale. Slike vedtak innebærer at søker likevel ikke innvilges kommunal bolig. Søker kan klage på vedtak om bortfall av kommunal bolig, jf. forvaltningsloven § 28.

Vedtak om bortfall av kommunal bolig skal treffes i følgende tilfeller:

- a) søker takker nei til egnet boligtilbud uten saklig grunn. Før vedtak fattes skal søker få mulighet til å redegjøre for hvorfor søker avsto tilbudet,
- b) søkers situasjon er endret fra vedtakstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for å få leie kommunal bolig, eller
- c) det fremkommer dokumentasjon på at det opprinnelige vedtaket bygger på feilaktige opplysninger som vurderes å ha hatt betydning for at kommunal bolig ble innvilget.»

Kapittel 6. Saksbehandling m.m.

Utkast til høring - § 19

§ 19 Brukermedvirkning

Bydelen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov, for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for

saksbehandlingen. Dette kan for eksempel være brev fra lege, skole eller andre relevante instanser hvis husstanden er i kontakt med.

Om forslag til § 19

Det er i § 19 tatt inn klare føringer for bydelene i å bidra og veilede søkere til å fremskaffe relevant dokumentasjon for deres søknader.

Høringsinnspill

Bydel Grorud anfører at forholdet mellom den kommunale boligmassen og antall søkere de har, gjør det umulig å innfri boligsøkernes ønsker om boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig.

Husbanken foreslår at det settes som hovedregel at det er kommunen som skal innhente relevant informasjon fra andre instanser, og at det tilstrebes gode rutiner for å gi fullmakter som er lette for søkere å forstå innholdet i, og som dekker informasjonsbehovet kommunen har for å gjøre forsvarlige vedtak.

Bydel Sagene støtter det nye forslaget, men ber om tydeliggjøring av hvorvidt det er noen føringer når det gjelder dokumentasjonsplikt for bydelenes brukermedvirkning.

Bydel Bjerke mener at forslaget om bistand til søker om å fremskaffe dokumentasjon er det motsatte av brukermedvirkning.

FFO Oslo bemerker at brukermedvirkning er viktig og at det er positivt at søker gis hjelp til å sikre riktig dokumentasjon på behovet for kommunal bolig.

Leieboerforeningen mener at det å få mulighet til å uttale seg om sine behov er en svak og uforpliktende form for brukermedvirkning. Leieboerforeningen mener at søkere om ordinære kommunale boliger bør få samme rettigheter for valg av bolig som utviklingshemmede og andre hjelpetrequende har etter bystyrets vedtak av 9. desember 2015, sak 338 om brukervalg for bo- og omsorgstilbud. Leieboerforeningen bemerker at selv om dette ikke fullt ut er mulig i dag grunnet liten boligmasse og stor søkermasse, bør det likevel gis større muligheter til brukermedvirkning. Videre foreslår Leieboerforeningen at «legge til rette for» erstattes med «sikre», da dette vil styrke søkers rett til brukermedvirkning.

Velferdsetaten påpeker at personvern hensyn tilsier at man bør være varsom med å etterspørre informasjon som kan medføre at kommunen mottar unødvendige personopplysninger, for eksempel opplysninger i særlige kategorier som helse. En generell oppfordring til å innhente opplysninger kan også medføre at søker kontakter andre instanser for å få ulike uttalelser, og dermed gir dem unødvendige opplysninger om boligbehovet. Dersom saksbehandler ser at det mangler relevant dokumentasjon kan dette etterspørres.

Byrådets merknader

Byrådet ser at flere høringsinstanser er positive til forslaget og foreslår at forslaget til § 19 opprettholdes slik det er foreslått. Byrådet vil vurdere å eventuelt omtale hvilken dokumentasjon det kan være relevant å etterspørre i en veileder til forskriften.

Utkast til høring - § 20

§ 20 *Barnets beste*

Det skal i søknadsbehandlingen tas hensyn til barnets behov for stabilitet, bomiljømessige faktorer, helsemessige behov og behov til fysisk utforming av boligen og boligens beliggenhet. Behov for å fortsette i samme skole og barnehage og andre forhold knyttet til barnets helse og trivsel, skal vektlegges. Bydelene bør innhente uttalelser om barnets behov fra deres foresatte eller ved at foresatte oppfordres til å be instanser som er i kontakt med barnet komme med uttalelse, som for eksempel skoler, barnehager og barnevern.

Om forslag til § 20

Det presiseres i § 20 at barnets beste skal hensyntas og at foresatte skal oppfordres til å bidra med opplysninger som belyser barnets/barnas behov.

Høringsinnspill

Flere av høringsinstansene er positive til at bestemmelsen om barnets beste er tydeliggjort i en egen bestemmelse. Husbanken gir kommunen honnør for å tydeliggjøre hensynet til barnets beste.

Leieboerforeningen ønsker at bestemmelsen presiseres når det gjelder hvordan hensynet til barnets beste skal vektlegges, herunder at det klargjøres om det er enkelte momenter som særskilt skal vektlegges eller om alle momenter skal vurderes like mye. De ønsker også en avklaring på om momentene kun skal tas i betraktning hvis de er av avgjørende betydning, eller om de skal vurderes i alle tilfeller. De lurer også på hvordan vektleggingen av disse momentene skal gjøres i forhold til andre bestemmelser i lovverket.

Bydel Gamle Oslo viser til FNs barnekonvensjon artikkel 12 om barn rett til medvirkning. Bydelen mener at barnet selv har rett til å uttale seg om eget boligbehov og at disse hensynene skal vektlegges tungt. Dette bør inkluderes i bestemmelsen.

Helseetaten mener at en oppfordring til at foresatte ber om uttalelser fra instanser som er i kontakt med barnet ikke er nok. Ved behov for denne type uttalelser bør foreldre få hjelp og støtte til innhenting av uttalelser fra instanser som er i kontakt med barnet. Dette mener Helseetaten bør forskriftsfestes. Helseetaten viser også til at det i § 19 er tatt inn klare føringer for bydelene om å bidra og veilede søkere til å fremskaffe relevant dokumentasjon for søknaden, dette er en føring som også bør skrives inn i § 20.

Velferdsetaten påpeker at det for barn og unge bør utvises særlig forsiktighet med innhenting av opplysninger. Bydel Sagene påpeker at det ikke må gis forventninger om å kunne imøtekomme behov som bydelen ikke har mulighet til innenfor eksisterende boligmasse.

Byrådets merknader

Byrådet merker seg at flere høringsinstanser er positive til at en bestemmelse om barnets beste er tatt med i forskriften. Byrådet er enig i innspillet til Helseetatens om at det bør forskriftsfestes at foreldre bør få hjelp og støtte til å innhente uttalelser fra instanser som er i kontakt med barnet. For at § 20 skal harmonere bedre med § 19 foreslår byrådet følgende ordlyd i tredje punktum:

«Bydelene bør oppfordre eller gi bistand til barnets foresatte til å beskrive barnets behov eller innhente uttalelser om barnets behov fra instanser som er i kontakt med barnet, som for eksempel skole, barnehage og barnevern.»

Utkast til høring - § 21

§ 21 Søknad

Søknad om kommunal bolig skal sendes den bydelen søker bor i eller har tilhørighet til etter bestemmelsene i Oslo kommunes fellesskriv 8/2014 om ansvarsfordeling mellom bydelene i saker om personrettede tiltak.

Høringsinnspill

Leieboerforeningen anbefaler at føringene som følger av Oslo kommunes fellesskriv enten skrives ut i paragrafen eller henvises til ved direkte lenke.

Boligbygg bemerker at fellesskrivet det vises til ikke er tilgjengelig for innbyggerne og at bestemmelsen må omformuleres.

Byrådets merknader

Byrådet finner det ikke hensiktsmessig å skrive ut føringene eller å ha en direkte lenke i forskriftsbestemmelsen. Byrådet er enig med Boligbygg Oslo KF om at det er uheldig å vise til et fellesskriv som ikke er tilgjengelig for alle. Byrådet anbefaler derfor å endre ordlyden i § 21 til følgende:

«Søknad om kommunal bolig skal sendes den bydelen søker bor i eller har tilhørighet til etter Oslo kommunes ansvarsfordeling mellom bydelene i saker om personrettede tiltak.»

Utkast til høring - § 22

§ 22 Vedtak

Vedtak etter denne forskriften fattes i første instans av bydelene.

Både vedtak som innvilger kommunal bolig og avslag skal være skriftlig og begrunnes.

Et vedtak som innvilger kommunal bolig, skal inneholde en individuell vurdering av søkers behov for bolig tilrettelagt for helsemessige eller sosiale forhold. Videre skal vedtaket angi den type bolig som søker skal tildeles, leiekontraktens lengde, antall rom og forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen.

Om forslag til § 22

Det presiseres i forslaget sine siste ledd at vedtak som innvilger kommunal bolig skal inneholde en individuell vurdering av søkers behov.

Høringsinnspill

Husbanken mener det er viktig at de som har fått vedtak om tildeling av kommunal bolig informeres underveis. Husbanken foreslår derfor at det gjøres tydeligere hvordan det skal gis informasjon om ventetid, hva slags informasjon man kan forvente underveis, og annet om den videre prosessen.

Boligbygg Oslo KF mener det ikke er nødvendig å skrive «i første instans» i bestemmelsen første ledd.

Byrådets merknader

Byrådet mener at det i første ledd bør presiseres at det er bydelen som fatter vedtak i første instans og tar ikke innspillet fra Boligbygg Oslo KF til følge. Videre er byrådet enig med Husbanken om at det er viktig at de som har fått vedtak om tildeling av kommunal bolig får tilstrekkelig informasjon om veien frem til boligtildeling. Byrådet mener imidlertid at det ikke er nødvendig å forskriftsfeste retten til denne informasjonen, men at det er tilstrekkelig at informasjonen fremkommer i vedtaket, slik praksis er i dag. Byrådet lar bestemmelsen stå slik den er foreslått.

Utkast til høring - § 23

§ 23 Boplan

Alle som får innvilget vedtak om leie av kommunal bolig skal få tilbud om boplan. Formålet med boplan er å bidra til at leiere med potensiale for større grad av selvstendighet på boligmarkedet skal gis hjelp og veiledning til å realisere sine boligsmål.

Boplanen skal angi leiers fremtidige mål for egen bosituasjon. Planen inneholder omtale av blant annet sparing, inntektsøkning, gjeldshåndtering og kompetanseheving. Planen kan også omtale eventuelle hjelpetiltak leier trenger for å kunne mestre sin bosituasjon.

En boplan er frivillig og skal utarbeides individuelt i samarbeid med leier. Leier skal opplyses om, og gis rett til å ta med seg en støtteperson i utarbeidelsen av boplanen.

Om forslag til § 23

Det understrekes at alle som innvilges kommunal bolig, skal tilbys boplan. Dette er en plikt bydelene har. Boplan er imidlertid frivillig for den kommende leier. Boplanen skal utarbeides i samarbeid mellom den kommende leier og bydel. Det er foreløpig ikke vurdert som hensiktsmessig å stille vilkår om at søker må inngå boplan. Høringsbrevet bad særskilt om synspunkter på om det bør stilles vilkår om dette, gi innspill og begrunne årsaken for å stille vilkår.

Høringsinnspill

Det har kommet mange høringsinnspill til denne bestemmelsen. Innspillene er så og si samstemte i at det ikke bør stilles vilkår om at søker må inngå boplan for å kunne tildeles kommunal bolig. Bydel Gamle Oslo begrunner dette med at mennesker i kommunale boliger kan være i svært ulike situasjoner. Bydel Stovner mener det er noe selvmotsigende å skulle stille vilkår om boplan for å komme seg ut av en kommunal bolig, når man samtidig åpner opp for lengre botid. Bydel Østensjø mener boplan må være basert på frivillighet, og at det derfor ikke skal gis anledning til å stille vilkår om boplan ved tildeling av kommunal bolig. Bydel Sagene mener derimot at det er situasjoner der det vil være både riktig og hensiktsmessig å stille boplan som vilkår, og at det bør være adgang til det i regelverket ut fra en individuell vurdering.

Flere av høringsinstansene er også samstemte i at boplan kan være et godt hjelpemiddel for i større grad å hjelpe kommunale beboere over i egen bolig. Bydel Gamle Oslo mener boplan er en viktig rettighet for beboere. Bydel Søndre Nordstrand mener boplan er en unik metode for brukervedvirkning. Pasient- og brukerombudet mener at aktiv bruk av boplan kan bidra til at

beboere i større grad kommer seg videre fra kommunal bolig, og at bydelene bør prioritere dette der det er ønskelig fra beboer.

Flere av høringsinstansene påpeker også at boplan er et tids- og resurskrevende arbeid.

Bydel Sagene vurderer forslaget om boplan som noe vagt, og mener det bør omformuleres til at alle kommunale leiere har rett til en boplan hvis de ønsker det. Velferdsetaten mener bestemmelsen bør inneholde en presisering om at boplan skal tilbys dersom det anses hensiktsmessig eller er behov for det, for å unngå unødig saksbehandling i tilfeller der det åpenbart ikke er hensiktsmessig.

Pasient- og brukerombudet i Oslo og Viken oppfatter boplan som en papirrettighet. Ombudet viser til at få takke ja til skriftlig tilbud fra bydelene, og at bydelene ikke har kapasitet. Husbanken mener det virker lite hensiktsmessig å opprettholde en rett til boplan som ikke forplikter kommune noe videre. Bydel Nordstrand viser til at boplan ikke er attraktivt for kommunale leiere, og at kommunale leiere ikke er interessert i å flytte når de først hadde kontrakt i en bolig. Bydel Nordstrand ønsker en presisering av hvem i bydelen som skal ha ansvar for boplan, hvis forslag til bestemmelse opprettholdes.

Byrådets merknader

Byrådet ser at boplan er et viktig verktøy for bydelene, og at det per i dag ikke bør stilles vilkår om at søker må inngå boplan for å kunne tildeles kommunal bolig. Ut fra innkomne høringsinnspill mener byrådet at bestemmelsen om boplan i § 23 bør bli stående som den er.

Byrådet tar ikke stilling til hvem i bydelen som skal ha ansvar for boplan, men mener at dette er noe bydelene selv må avgjøre.

Byrådet bemerker at boplan er en ordning i utvikling, og at dagens ordning er under evaluering. Byrådet tar med seg alle innspillene som er kommet om boplan med i den videre evalueringen av boplan.

Utkast til høring - § 24

§ 24 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal bolig

Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

Høringsinnspill

Det har ikke kommet høringsinnspill om endringer i denne bestemmelsen.

Utkast til høring - § 25

§ 25 Innhenting og behandling av personopplysninger

For kontroll av søknader om kommunal bolig kan bydelene, Boligbygg Oslo KF og Velferdsetaten innhente og behandle følgende opplysninger om søker og søkers husstand fra NAV, skatteetaten, Husbanken og andre offentlige instanser i samsvar med deres hjemler for utlevering av nødvendige opplysninger:

a) opplysninger om navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, kundenummer,

- reservasjonsstatus for digital post, kontonummer, målform og fødselsnummer
- b) opplysninger om eventuell verge og søkers rettslige handleevne i økonomiske forhold
- c) opplysninger om inntekt og formue
- d) opplysninger om offentlige ytelser
- e) opplysninger om bolig.

Den enkelte bydel, Boligbygg Oslo KF og Velferdsetaten kan dele alle relevante opplysninger om søkere og leiere i kommunale boliger ved behandlingen av alle type søknader om kommunal bolig og i det løpende leieforhold.

Oslo kommune har informasjonsplikt overfor søkers og søkers husstand og leiers og leiers husstand etter personvernforordningen artikkel 14.

Om forslag til § 25

Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet har bestemmelser om personopplysningsbehandling i §§ 8 og 9. Bestemmelsene har vide nedslagsfelt og gir nødvendig rettsgrunnlag for forskriftsutkastets mer spesifikke bestemmelser.

I forslagetets første ledd er omfanget av adgangen til å innhente opplysninger gitt, ref. «for kontroll av søknader om kommunal bolig». Videre angis type opplysninger som er gjenstand for innhenting og behandling. I annet ledd presiseres det at den enkelte bydel, Boligbygg Oslo KF og Velferdsetaten kan dele alle opplysninger knyttet til søker/leier som har relevans både under søknadsbehandlingen og i det løpende leieforhold.

Høringsinnspill

Velferdsetaten anbefaler byrådsavdelingen å vurdere om bestemmelsen bør skille mellom hvem som innhenter opplysningene, saksbehandler eller Boligbygg, og også hvem opplysningene gjelder, søker eller andre i husstanden. Videre anbefaler Velferdsetaten at «saksbehandling» i første ledd erstatter «kontroll», idet det siste kan oppfattes som etterfølgende behandling. Videre kan ikke Velferdsetaten se at det er nødvendig å innhente personopplysninger fra Husbanken. I annet ledd anbefaler Velferdsetaten at «utveksling av opplysninger» erstatter «dele», slik at begrepsbruken er i tråd med personvernforordningen.

Byrådets merknader

Byrådet er enig i Velferdsetatens forslag om å endre «kontroll» til «saksbehandling» i første ledd, og å endre «dele» til «utveksle» i annet ledd.

Utkast til høring - § 26

§ 26 Behandling av personopplysninger for statistikk, analyse og forskning

Oslo kommune kan innenfor de unntak fra taushetsplikten som følger av forvaltningsloven § 13 b behandle personopplysninger nevnt i denne forskrift § 25 når det er nødvendig for å utarbeide statistikk og analyser, dersom dette ikke kan oppnås ved å bruke anonymiserte opplysninger.

Oslo kommune kan lagre personopplysninger nevnt i § 25 for ettertiden etter lov om arkiv av 4. desember 1992 nr. 126.

Høringsinnspill

Det har ikke kommet høringsinnspill om endringer i denne bestemmelsen.

Byrådets merknader

I bestemmelsens annet ledd vises det spesifikt til dagens gjeldende arkivlov og at personopplysninger kan lagres etter denne loven. Byrådet bemerker at det kan være nødvendig å lagre annen arkivverdig informasjon i tillegg til personopplysninger i tråd med arkivloven, og foreslår å endre andre ledd til følgende:

«Oslo kommune kan lagre arkivverdig informasjon, herunder personopplysninger, i tråd med arkivloven og tilhørende forskrifter.»

Utkast til høring - § 27

§ 27 Klageadgang

Vedtak om innvilgelse av kommunal bolig, avslag, forlengelse eller avslag på forlengelse, og bortfall av innvilgelsesvedtak er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til den bydelen som har fattet vedtaket. Klageinstansen er Oslo kommunes klagenemnd.

Om forslag til § 27

I forslaget § 27 er det konkret angitt hva som kan påklages.

Høringsinnspill

Jussbuss og Leieboerforeningen foreslår å øke klagefristen fra tre til seks uker. De viser til at tre uker er kort tid til å sette seg inn i et vedtak og eventuelt skaffe seg hjelp for å klage. Jussbuss viser også til at folketrygdloven, som også retter seg mot en særlig sårbar brukergruppe, har en klagefrist på seks uker.

Bydel Gamle Oslo mener at bestemmelsen bør stilles krav om at søker skal få mulighet til å få en samtale eller møte med saksbehandler for å fremsette et eventuelt klage muntlig, og hjelp i en eventuell klageprosess, slik at retten til klageadgang kan gjennomføres i praksis.

Husbanken foreslår at det presiseres at alle sider ved et vedtak kan påklages, ved at følgende setning legges til bestemmelsen: «Alle sider ved vedtaket kan påklages.»

Velferdsetaten vurderer at en opplisting av vedtak som kan påklages gir rom for uklarhet, idet det åpner for spørsmål om hvilke vedtak som ikke kan påklages. En henvisning til «alle vedtak etter denne forskriften» vurderes som mer klargjørende. Velferdsetaten foreslår også en generell henvisning til forvaltningsloven, da det ikke vil medføre en endring i bestemmelsen når ny forvaltningslov trer i kraft om kort tid.

Bydel Frogner stiller seg undrende til hvorfor ikke vedtak om bytte av kommunal bolig oppgis som et enkeltvedtak som kan påklages. Hvis ikke dette er en forglemmelse, ønsker bydelen vurderingen som ligger bak avgjørelsen om å utelate klagemuligheten på bytte av bolig.

Pasient- og brukerombudet viser til at det er lang saksbehandlingstid på klagesaker og at søkere ikke forstår klageprosessen. Ombudet erfarer at klagenemnda stadfester så å si alle

innstillinger fra sekretariatet, og at nemnda har begrenset kompetanse. De foreslår at klagesakene ferdigbehandles i sekretariatet, og at klagenemnda avvikles.

Byrådets merknader

Byrådet viser til at det er forvaltningslovens regler som er gjeldende for enkeltvedtak fattet etter denne forskriften. Både dagens forvaltningslov, og forslag til ny forvaltningslov, har en klagefrist på tre uker. Byrådet mener at tre uker er tilstrekkelig tid til å fremsette en klage og viser til at det i særlige tilfeller er mulig å forlenge fristen før klagefristen er ute. Byrådet viser også til at forvaltningsloven har bestemmer om muntlig klage og mener ikke at dette bør spesifiseres i ny forskrift. Byrådet tar imidlertid med innspillet om informasjon om muntlig klage med videre til arbeidet med å lage vedtaksmaler.

Ombudets tilbakemelding om å avvikle klagenemnda slik at klagesakene ferdigbehandles i faglig sekretariat tas det ikke stilling til i denne forskriften. Byrådet tar imidlertid med seg tilbakemeldingen om at klageprosessen er vanskelig å forstå for søkere i det videre arbeidet med brev- og vedtaksmaler for kommunal bolig.

Byrådet bemerker at det er en forglemmelse at vedtak om bytte av kommunal bolig ikke er nevnt i bestemmelsen. Videre er byrådet enig med innspillene fra Husbanken og Velferdsetaten og foreslår at bestemmelsen endres til:

«Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til den bydel som har fattet vedtaket. Klageinstansen er Oslo kommunes klagenemnd.»

Utkast til høring - § 28

§ 28 *Ikraftttredelse*

Forskriften trer i kraft fra den tid byrådet bestemmer.

Fra samme tid oppheves forskrift 7. mai 2003 nr. 1895 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune med tilhørende instruks.

Høringsinnspill

Det har ikke kommet høringsinnspill om endringer i denne bestemmelsen.

Utkast til høring - § 29

§ 29 *Overgangsbestemmelser*

Bestemmelsene om leietid ved førstegangsløse leie, fornyelse og bytte av kommunal bolig gjelder for søker som har fått positivt svar på sin søknad, men først inngår leieavtale etter at denne forskriften har trådt i kraft, med mindre søker i vedtaket har fått en leietid som er lengre enn etter bestemmelsene i denne forskriften.

Høringsinnspill

Det har ikke kommet høringsinnspill om endringer i denne bestemmelsen.

Vurdering av sakens konsekvenser for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forskriften legger til rette for at personer som får vedtak om omsorgsbolig eller fysisk tilrettelagt bolig får lengre leietid enn hva som er praksis i dag. Dette sikrer økt mulighet til å bo godt og trygt over tid. Søkere som har en utviklingshemming og som er tildelt omsorgsbolig, og enslige eller par over 67 år med nedsatt funksjonsevne som har fått omsorgsbolig forbeholdt eldre skal få tidsubestemt leieavtale. Det antas at disse gruppene har behov for samme type bolig livet ut.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Byrådet vurderer at forskrift om kommunal bolig ikke vil påvirke administrativ ressursbruk i bydelene. Imidlertid vil selve innføringen kreve en omstilling i bydelene og en periode med noe økt tidsbruk i form av opplæring. I løpet av kort tid vil bydelene kunne redusere den økte tidsbruken.

Vurdering av sakens fordelingskonsekvenser

Forskriften skal legge til rette for at de mest vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo kommune får tilgang til å leie kommunal bolig. Forskriften medfører en positiv fordelingskonsekvens overfor enkeltpersoner som er i målgruppen for kommunal bolig

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Følgende forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune vedtas:

Forskrift (dato) om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune

Fastsatt av Oslo bystyre (dato) med hjemmel i lov 22. juni 2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 5-3.

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1 Forskriftens formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo som ikke selv eller ved hjelp av andre aktuelle boligsosiale virkemidler klarer å skaffe egnet bolig, kan få leie en nøktern og egnet kommunal bolig.

§ 2 Kommunal bolig

Med kommunal bolig menes i denne forskrift kommunalt eide og innleide boliger som forvaltes av kommunalt foretak, bydel eller annen virksomhet i Oslo kommune, og hvor boforholdet er forankret i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag.

Forskriften omfatter ikke opphold i institusjon, døgnovernattingssted eller der behandling er det vesentlige i avtaleforholdet.

Forskriften gjelder heller ikke for:

- a) Omsorg+-boliger
- b) Eiendoms- og byfornyelsesetatens boliger
- c) Bymiljøetatens boliger
- d) kommunale personalboliger
- e) tilvisningsboliger
- f) kommunale boliger som etter avtale mellom bydel og foretak for en midlertidig

periode ikke skal benyttes som kommunal bolig etter denne forskrift

§ 3 Anvendelsesområde for forskriftens kapittel 2 og 3

Forskriftens kapittel 2 gjelder søkere som har behov for omsorgsbolig eller særlig tilrettelagt bolig, hvor behovet skyldes varige fysiske eller psykiske funksjonsnedsettelse, alvorlige psykiske lidelser, alvorlige rusproblemer, alvorlige rusproblemer kombinert med psykiske lidelser eller nedsatt funksjonsevne på grunn av alder.

Forskriftens kapittel 3 gjelder for øvrige søkere, herunder søkere om Ungbo-bolig. Søkere som omfattes av kapittel 3 kan, etter behov, tilbys andre typer særskilt tilrettelegging av helsemessige eller sosiale grunner.

Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioritering som gjelder søkere som omfattes av § 3 første ledd

§ 4 Alder, opphold og botid

Søker må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet. Det kan i særlige tilfeller gjøres unntak fra aldersvilkåret, men søker må ha fylt 17 år.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Oslo de siste to årene. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid dersom søker nå bor i Oslo og har særlig tilknytning til Oslo for eksempel gjennom at nærmeste familie eller andre pårørende bor i Oslo, eller at søker mottar et behandlingstilbud.

Botidsvilkåret anses oppfylt dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole, militæret og lignende, fylte botidsvilkåret i annet ledd første punktum.

Det er ikke vilkår om botid for flyktninger som skal førstegangsboettes i Oslo etter avtale mellom staten og Oslo kommune.

§ 5 Nåværende bosituasjon

Søker må være uten bolig, være i ferd med å bli uten bolig eller bo i uegnet bolig.

Grunnvilkåret er oppfylt dersom søker på vedtakstidspunktet:

- a) er uten egen bolig,
- b) har mindre enn tre måneder igjen av leieavtale for nåværende bolig og kan sannsynliggjøre at utleier ikke vil fornye leiekontrakten,
- c) har mindre enn tre måneder før utskrivningsdato fra institusjon eller løslatelse fra fengsel, og ikke har tilbud om egnet bolig før utskrivningsdato eller løslatelsesdato, eller
- d) bor i uegnet bolig, jf. § 6.

§ 6 Nærmere om uegnet bolig

Det må vurderes individuelt om en bolig er egnet eller ikke til husstandens behov.

Med uegnet bolig menes blant annet at:

- a) boligen eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt søkers funksjonsevne,
- b) søkers funksjonsevne eller annen helsemessige situasjon tilsier at søker har behov for et botilbud med annen oppfølging enn det som kan gis ved søkers nåværende bolig,
- c) søker opplever utrygghet og/eller ensomhet i sitt nåværende boforhold og denne bosituasjonen vurderes å utgjøre en reell fare for ytterligere funksjonsfall.

§ 7 Prioritering

Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede

boliger, skal bydelen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkerens fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjon for øvrig, barn i husstanden og nåværende bosituasjon. For boliger forbeholdt konkrete målgrupper skal prioriteringen skje blant søkerne tilhørende målgruppen boligene er ment for. De som vurderes å ha den mest alvorlige funksjonsnedsettelsen eller helsesituasjonen, og i tillegg er uten eller i ferd med å bli uten bolig eller botilbud, skal ha høyest prioritet.

Forventer bydelen at det ikke kan tildeles egnet bolig tilpasset søkers behov innen seks måneder, kan bydelen avslå søknaden av den grunn.

Søkere som ikke når opp i prioriteringen sammenlignet med øvrige søkere, skal få avslag. De som har fått avslag, skal av bydelen få tilbud om individuelt tilpasset bistand i henhold til lov 20. desember 2022 nr.121 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6.

Kapittel 3. Bestemmelser om grunnvilkår og prioritering som gjelder søkere som omfattes av § 3 annet ledd

§ 8 Alder, opphold og botid

Søker må på vedtakstidspunktet ha fylt 18 år. Dersom søker har daglig omsorg for barn, eller det foreligger andre særlige grunner, kan det gjøres unntak fra aldersvilkåret, men søker må ha fylt 17 år.

Det kan fattes vedtak om innvilgelse av Ungbo-bolig dersom søker på vedtakstidspunktet er fylt 17, men er under 23 år.

Søker må på vedtakstidspunktet ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Oslo de siste to årene.

Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid dersom søker nå bor i Oslo og tidligere har bodd sammenhengende i Oslo i mer enn fem år. Søker må forut for tilbakeflyttingen til Oslo ikke ha bodd utenfor kommunen i mer enn 12 måneder. Det kan gjøres unntak for unge søkere til Ungbo, dersom søker anses å være i en særlig vanskelig situasjon.

Botidsvilkåret anses oppfylt dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole, militæret og lignende, fylte botidsvilkåret i tredje ledd.

Det er ikke vilkår om botid for flyktninger som skal førstegangsboettes i Oslo etter avtale mellom staten og Oslo kommune.

§ 9 Nåværende bosituasjon

Søker må være uten bolig, være i ferd med å bli uten bolig eller bo i uegnet bolig. Grunnvilkåret er oppfylt dersom søker på vedtakstidspunktet:

- a) er uten egen bolig,
- b) har mindre enn tre måneder igjen av leieavtale for nåværende bolig og kan sannsynliggjøre at utleier ikke vil fornye leiekontrakten,
- c) har mindre enn tre måneder før utskrivningsdato fra institusjon eller løslatelse fra fengsel, og ikke har tilbud om egnet bolig før utskrivningsdato eller løslatelsesdato, eller
- d) bor i uegnet bolig, jf. § 10.

§ 10 Nærmere om uegnet bolig

Det må vurderes individuelt om en bolig er egnet eller ikke til husstandens behov. Med uegnet bolig menes blant annet at:

- a) boligen ut fra antall rom, boareal og utforming er for liten for husstandsstørrelsen, likevel slik at det må påregnes at barn deler soverom,
- b) søker eller noen i søkers husstand har en fysisk funksjonsnedsettelse og boligen

eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt,
 c) det er forhold i eller i tilknytningen til søkers bolig som virker truende på velferden til søker eller noen i søkers husstand.

Barn som har delt fast bosted, skal anses som husstandsmedlem ved begge foreldres bosteder og skal derfor regnes med i vurderingene om boligens egnethet.

§ 11 *Alternative muligheter*

Søker må anses enten selv eller gjennom tilbud fra bydel å være uten alternative muligheter til å skaffe annen egnet bolig. Med alternative muligheter menes her at søker:

- a) vurderes selv å ha mulighet for å skaffe egnet bolig på det private boligmarkedet, jf. § 1,
- b) har, eller i løpet av de siste seks månedene har fått, tilbud om egnet bolig som bydelen har inngått tilvisningsavtale for,
- c) har, eller i løpet av de siste seks månedene har fått, tilbud gjennom bydelens boligformidling om leie av egnet privat utleiebolig, eller
- d) har fått vedtak om innvilgelse av startlån og tilskudd om kjøp av egen egnet bolig.

§ 12 *Inntekts- og formuesgrense*

Søker og dennes husstands bruttoinntekt må på vedtakstidspunktet være under de øvre inntektsgrensene i tredje ledd. Med bruttoinntekt menes her løpende skattepliktig inntekt i henhold til skatteloven kapittel 5.

Bruttoinntekt til husstandsmedlemmer under fylte 20 år på vedtakstidspunktet, medregnes ikke. Dette gjelder også for søker under 20 år som søker om bolig i Ungbo.

Øvre samlet brutto inntektsgrense for husstanden er:

- a) 4 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) for enslige og enslige forsørgere med ett hjemmeboende barn eller ung voksen under 20 år.
- b) 5 G for husstander på to eller flere personer over 20 år, med påslag på 5 % av G fra og med det tredje husstandsmedlem over 20 år.

Husstandens samlede nettoformue må være under 1 G. Nettoformue til husstandsmedlemmer under 20 år medregnes ikke.

§ 13 *Prioritering*

Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er ledige boliger, skal bydelen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkerens økonomi, nåværende bosituasjon, fysisk tilrettelegging, barn i husstanden, medisinske og sosiale forhold. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehovene, skal prioriteres. Dersom det er kapittel 2-søkere som er aktuelle for de samme boligene som kapittel 3-søkere, skal kapittel 2-søkere ha høyest prioritet.

I vurderingen av hvem som skal prioriteres, skal husstander som er av sammenlignbar størrelse og vil ha behov for sammenlignbare boliger, vurderes mot hverandre.

Husstander som vurderes for ett- og toromsboliger prioriteres i følgende rekkefølge:

- a) flyktninger som skal førstegangsboettes etter avtale mellom staten og Oslo kommune
- b) enslige forsørgere med hjemmeboende barn
- c) enslige som skal skrives ut fra institusjon
- d) personer med betydelige medisinske eller sosiale utfordringer
- e) andre med lav inntekt, men uten betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale problemer

Større husstander prioriteres i følgende rekkefølge:

- a) flyktninger som skal førstegangsboettes etter avtale mellom staten og Oslo kommune
- b) husstander med barn mellom 0 og 14 år hvor ett eller flere husstandsmedlemmer har betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale problemer
- c) husstander med hjemmeboende barn og unge voksne over 15 år hvor ett eller flere husstandsmedlemmer har betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale problemer
- d) husstander med barn mellom 0 og 14 år hvor det ikke er betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale problemer
- e) husstander med hjemmeboende barn og unge voksne over 15 år hvor det ikke er betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale utfordringer
- f) husstander med lav inntekt, men ikke betydelige dokumenterte helsemessige eller sosiale utfordringer

Dersom det må foretas en prioritering blant søkere fra samme prioriteringskategori, skal husstander som er uten bolig eller er i ferd med å bli uten bolig, jf. § 9 bokstav a til c, prioriteres fremfor de som bor i uegnet bolig, jf. § 9 bokstav d.

Forventer bydelen at det ikke kan tildeles egnet bolig tilpasset husstanden innen seks måneder, kan søknaden avslås av den grunn.

Søkere som blir prioritert, får vedtak om innvilgelse av kommunal bolig og settes på venteliste. Bydelen administrerer ventelisten.

Søkere som ikke når opp i prioriteringen sammenlignet med øvrige søkere, skal få avslag. De som har fått avslag skal av bydelen få tilbud om individuelt tilpasset bistand i henhold til lov 20. desember 2022 nr.121 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6.

Kapittel 4. Fellesbestemmelser om tidligere mislighold av leieavtale, leietid, bytte og fornyelse av leieavtale for kommunal bolig

§ 14 *Mislighold ved tidligere leie av kommunal bolig*

Har søker misligholdt tidligere leieavtale, kan søknaden avslås.

Før det fattes vedtak om innvilgelse av kommunal bolig bør søker ha betalt skyldig husleie og andre ubetalte kostnader fra tidligere leie av kommunal bolig.

§ 15 *Leietid*

Barnefamilier med barn i alderen 0 til 14 år skal ved førstegangsleie gis en leieavtale på syv år og ved førstegangs fornyelse en femårs leieavtale. Ved ytterligere fornyelser gis det treårs avtaler. Øvrige søkere gis ved førstegangs leie en leieavtale på fem år og tre år ved fornyelser.

For bolig i Ungbo gis en treårs leieavtale ved førstegangs leie og ved fornyelse.

For søkere som omfattes av § 3 første ledd, og som har fått vedtak om omsorgsboliger eller fysisk tilrettelagte boliger, skal det ved førstegangsleie gis en syvårs leieavtale og ved fornyelser femårs leieavtaler. For søkere med utviklingshemming som har blitt tildelt omsorgsbolig, skal det gis tidsbestemt leieavtale. Det samme gjelder der enslige eller par over 67 år med nedsatt funksjonsevne har fått omsorgsbolig forbeholdt eldre. For de tidsbestemte leiekontraktene kan kommunen regulere disse leieforholdene etter husleielovens § 11-1.

Kommunen kan i særlige tilfeller gi kortere leietid enn tre år, jf. husleieloven § 11-1.

Ved bytte av kommunal bolig gjelder egne bestemmelser om leietid, jf. § 17.

§ 16 *Fornyelse av leieavtale*

Leiere i kommunale boliger kan søke om fornyelse av leieavtale. Leiere som søker om fornyelse av leieavtale for bolig i Ungbo, må være under 23 år når gjeldende leieavtale går ut. Har søker fylt 23 år, skal søknaden avslås.

For å få rett på ny leieavtale må søker oppfylle grunnvilkårene som gjelder for personer som søker kommunal bolig for første gang.

I behandlingen av søknad om fornyelse av leieavtale skal bydelen vurdere om husstanden på grunn av endrede boligbehov skal tildeles en annen egnet kommunal bolig, herunder en annen boligtype. Det skal i vurderingen tas hensyn til om flytting til en annen bolig vil være urimelig på grunn av helsemessige årsaker for søker. At søker og husstanden har bodd lenge i boligen, er ikke grunn alene til å anse det som urimelig å flytte til annen egnet kommunal bolig. Er det mindreårige barn i husstanden, skal det legges vekt på forhold som tilsier at de bør bli boende i nærmiljøet.

Dersom det er innvilget annen egnet bolig, men slik bolig ikke blir ledig innen utløpsdato for nåværende bolig, skal søker i mellomtiden tilbys en korttidskontrakt etter husleieloven § 11-1 sjettede ledd for boligen søker bor i og settes på venteliste. Bydelen skal opplyse om dette i vedtaket om fornyelse av leiekontrakt.

§ 17 *Bytte av kommunal bolig*

Kommunale leiere kan søke om å bytte kommunal bolig dersom boligen på grunn av vesentlige endrede boligbehov er uegnet. Med vesentlige endrede boligbehov menes blant annet:

- a) endring i husstandsstørrelsen
- b) endring i fysisk eller psykisk fungering hos søker eller noen i dennes husstand
- c) at søker eller noen i husstanden er utsatt for trakassering, trusler eller lignende i sitt bomiljø

I tillegg til vilkåret i første ledd må søker oppfylle grunnvilkårene som gjelder for personer som søker kommunal bolig for første gang. Det skal ikke foretas prioritering ved søknad om bytte av kommunal bolig. Søker som er innvilget bytte av kommunal bolig, settes på venteliste for aktuell boligtype etter søknadsdato.

Ved tildeling av annen konkret bolig skal leietiden for denne boligen utgjøre resterende leieperiode for den kommunale boligen søker flytter fra. Er resterende leietid mindre enn tre år, gis det en leieperiode på tre år for den nye boligen.

Kapittel 5. Bortfall av vedtak som innvilger kommunal bolig

§ 18 *Bortfall av kommunal bolig*

Bydelen kan fatte vedtak om bortfall av kommunal bolig. Vedtak om bortfall kan treffes etter at søker er innvilget kommunal bolig, men før søker har inngått leieavtale. Slike vedtak innebærer at søker likevel ikke innvilges kommunal bolig. Søker kan klage på vedtak om bortfall av kommunal bolig, jf. forvaltningsloven § 28.

Vedtaket om bortfall av kommunal bolig skal treffes i følgende tilfeller:

- a) søker takker nei til egnet boligtilbud uten saklig grunn. Før vedtak fattes skal søker få mulighet til å redegjøre for hvorfor søker avsto tilbudet,
- b) søkers situasjon er endret fra vedtakstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for å få leie kommunal bolig, eller
- c) det fremkommer dokumentasjon på at det opprinnelige vedtaket bygger på feilaktige opplysninger som vurderes å ha hatt betydning for at kommunal bolig ble innvilget.

Kapittel 6. Saksbehandling m.m.

§ 19 Brukermedvirkning

Bydelen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov, for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen. Dette kan for eksempel være brev fra lege, skole eller andre relevante instanser husstanden er i kontakt med.

§ 20 Barnets beste

Det skal i søknadsbehandlingen tas hensyn til barnets behov for stabilitet, bomiljømessige faktorer, helsemessige behov og behov til fysisk utforming av boligen og boligens beliggenhet. Behov for å fortsette i samme skole og barnehage og andre forhold knyttet til barnets helse og trivsel, skal vektlegges. Bydelene bør oppfordre eller gi bistand til barnets foresatte til å beskrive barnets behov eller innhente uttalelser om barnets behov fra instanser som er i kontakt med barnet, som for eksempel skole, barnehage og barnevern.

§ 21 Søknad

Søknad om kommunal bolig skal sendes den bydelen søker bor i eller har tilhørighet til etter Oslo kommunes ansvarsfordeling mellom bydelene i saker om personrettede tiltak.

§ 22 Vedtak

Vedtaket etter denne forskriften fattes i første instans av bydelene.

Både vedtak som innvilger kommunal bolig og avslag skal være skriftlig og begrunnes.

Et vedtak som innvilger kommunal bolig, skal inneholde en individuell vurdering av søkers behov for bolig tilrettelagt for helsemessige eller sosiale forhold. Videre skal vedtaket angi den type bolig som søker skal tildeles, leiekontraktens lengde, antall rom og forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen.

§ 23 Boplan

Alle som får innvilget vedtak om leie av kommunal bolig, skal få tilbud om boplan. Formålet med boplan er å bidra til at leiere med potensial for større grad av selvstendighet på boligmarkedet skal gis hjelp og veiledning til å realisere sine boligsmål.

Boplanen skal angi leiers fremtidige mål for egen bosituasjon. Planen inneholder omtale av blant annet sparing, inntektsøkning, gjeldshåndtering og kompetanseheving. Planen kan også omtale eventuelle hjelpetiltak leier trenger for å kunne mestre sin bosituasjon.

En boplan er frivillig og skal utarbeides individuelt i samarbeid med leier. Leier skal opplyses om, og gis rett til å ta med seg, en støtteperson i utarbeidelsen av boplanen.

§ 24 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal bolig

Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

§ 25 Innhenting og behandling av personopplysninger

For saksbehandling av søknader om kommunal bolig kan bydelene, Boligbygg Oslo KF og Velferdsetaten innhente og behandle følgende opplysninger om søker og søkers husstand fra NAV, Skatteetaten, Husbanken og andre offentlige instanser i samsvar med deres hjemler for utlevering av nødvendige opplysninger:

- a) opplysninger om navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, kundenummer, reservasjonsstatus for digital post, kontonummer, målform og fødselsnummer
- b) opplysninger om eventuell verge og søkers rettslige handlevne i økonomiske forhold
- c) opplysninger om inntekt og formue
- d) opplysninger om offentlige ytelser
- e) opplysninger om bolig

Den enkelte bydel, Boligbygg Oslo KF og Velferdsetaten kan utveksle alle relevante opplysninger om søkere og leiere i kommunale boliger ved behandlingen av alle typer søknader om kommunal bolig og i det løpende leieforhold.

Oslo kommune har informasjonsplikt overfor søkers og søkers husstand og leiers og leiers husstand etter personvernforordningen artikkel 14.

§ 26 Behandling av personopplysninger for statistikk, analyse og forskning

Oslo kommune kan innenfor de unntak fra taushetsplikten som følger av forvaltningsloven § 13 b, behandle personopplysninger nevnt i denne forskrift § 25 når det er nødvendig for å utarbeide statistikk og analyser, dersom dette ikke kan oppnås ved å bruke anonymiserte opplysninger.

Oslo kommune kan lagre arkivverdig informasjon, herunder personopplysninger, i tråd med arkivloven og tilhørende forskrifter.

§ 27 Klageadgang

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til den bydelen som har fattet vedtaket. Klageinstansen er Oslo kommunes klagenemnd.

§ 28 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft fra den tid byrådet bestemmer.

Fra samme tid oppheves forskrift 7. mai 2003 nr. 1895 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune med tilhørende instruks.

§ 29 Overgangsbestemmelser

Bestemmelsene om leietid ved førstegangs leie, fornyelse og bytte av kommunal bolig gjelder for søker som har fått positivt svar på sin søknad, men først inngår leieavtale etter at denne forskriften har trådt i kraft, med mindre søker i vedtaket har fått en leietid som er lengre enn etter bestemmelsene i denne forskriften.

2. Byrådet gis fullmakt til å foreta mindre vesentlige endringer i forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune.

Byrådet, den 29.06.2023

Raymond Johansen

Usman Ahmad Mushtaq

Vedlegg:

1. Høring - forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
2. Boligbyggs høringsinnspill - forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig
3. Innspill fra Søndre Nordstrand bydelsutvalg til høring av forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
4. Høringsinnspill fra Helseetaten til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
5. Anmodning om innspill til høring av forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
6. Høring - forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune.pdf
7. Forskrift tildeling kom.bolig - BR
8. Saksnr. 211704 - Høringsuttalelse-Rpf-forslag-til-ny-forskrift-om-tildeling-av-kommunal-bolig-i-Oslo-kommune
9. Høringssvar
10. Vedtaksutskrift - forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
11. Høringsinnspill til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo
12. Protokollutskrift - sak 38-23 Høring - forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune.pdf
13. Høring - Forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
14. Høring - forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
15. Leieboerforeningens høringsinnspill - ny forskrift om tildeling av kommunal bolig - saksnummer 21_1704
16. Anmodning om innspill til høring om forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
17. Anmodning om innspill til høring av forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
18. Høringssvar - forskrift om tildeling av kommunal bolig - NFU Oslo
19. Høring - Forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig
20. Høringssvar til ny Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo
21. Høringsuttalelse – forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
22. Bydelens uttalelse til høring - ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo Kommune
23. Høringsinnspill fra rådet for flerkulturelle minoriteter - forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
24. Høringssvar - forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig
25. Oversender høringsinnspill fra Bydel Stovner om forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
26. Høringssvar fra Oslo kommunes klagenemnd - Forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune
27. Høringsuttalelse forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig
28. Oversendelse av høringssvar fra Bydel Frogner - Tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune