

Til Byrådsavdeling for arbeid, integrering
og sosiale tjenester
Rådhuset, 0037 OSLO

Borggata 2b
0650 OSLO
Telefon 24 14 91 00
e-post lbf@lbf.no
www.leieboerforeningen.no
Bankkonto 7874.06.22160
Klientkonto 7878.06.03819
Orgnr. 9700 158 68 MVA

Oslo, 12.05.2023

Høring - forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo Saksnr. 21/1704

1. Innledning

Viser til høringsbrev 27.03.2023 fra byrådsavdelingen for arbeid, integrering og sosiale tjenester. Leieboerforeningen takker for mulighet til å gi innspill til forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo, og benytter anledningen til å komme med høringssvar. Høringssvaret vil ta for seg hele forskriften, og komme med merknader til enkeltbestemmelser som Leieboerforeningen mener er av særlig betydning.

2. Generelt

Leieboerforeningen ønsker innledningsvis å takke for at noen av våre synspunkter som tidligere er kommunisert til byrådsavdelingen, er blitt hørt i utarbeidelsen av den nye forskriften. Det er positivt å se at våre innspill er tatt til betraktning, og vi setter pris på at våre perspektiver er blitt inkludert i forskriften.

Leieboerforeningen er blant annet positive til at flere elementer fra dagens instruks er flyttet inn i forskriftsforslaget, slik at instruksen til forskriften ikke regulerer forhold av betydning for søkeres rett til å leie kommunal bolig. Det er også positivt at alle som får innvilget vedtak om leie av kommunal bolig skal få tilbud om boplan, og at de har rett til å ha med seg en støtteperson til utarbeidelsen av denne.

Leieboerforeningen setter videre pris på at leietiden er utvidet for de fleste grupper, at forskriften har mer detaljerte enkeltbestemmelser, og at det uttrykkelig fremgår av forskriften at alle vedtak skal fattes skriftlig. I tillegg ønsker Leieboerforeningen å støtte forslaget om å forskriftsfeste en rett til bistand til å skaffe seg bolig på det private markedet der søker oppfyller grunnkravene, men ikke får vedtak om kommunal bolig grunnet prioriteringer

mellom ellers kvalifiserte søkere. Vi ønsker også å trekke frem forslaget § 20 om at barns beste skal hensyntas. Dette viser at det er en bevissthet om at barns interesser og velferd må ivaretas ved tildeling av kommunal bolig. Bestemmelsen vil forhåpentligvis ha en positiv effekt for barn ved at saksbehandlere i enda større grad sørger for at barns interesser blir ivaretatt.

Vi vil imidlertid understreke betydningen av at bydelene tildeles økte og tilstrekkelige ressurser til å kunne forvalte den nye forskriften etter hensikten, slik at arbeidet som er lagt inn i forskriften ikke går tapt grunnet mangel på ressurser i bydelene.

I sammenheng med det vil vi også påpeke viktigheten av å øke den kommunale boligmassen for å oppfylle forskriftens formål. Det er mer en hovedregel enn et unntak at det er flere kvalifiserte søkere enn det er boliger, med andre ord er behovet langt større enn tilbudet. I boligbehovskartleggingen fra 2022 er alle bydelene samstemte om at det er et stort behov for samlokaliserte boliger med ulik grad av bemanning, og at det særlig gjelder boliger for personer med rus og/eller psykiatriutfordringer. Vi viser til §5 i Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet som trer i kraft 1. juli 2023, hvor oversikt over boligbehovet skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi.

Oppsummering av Leieboerforeningens generelle anbefalinger:

- at personer med varig behov for kommunal bolig, herunder personer over 60 år, 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
- at det i større grad skal være anledning til å gjøre unntak fra kravet om to års botid i Oslo der søker har en sterk tilknytning til Oslo,
- at det ikke skal være adgang til å avslå søknad på bakgrunn av at søker ikke ønsker å ta imot tilbud om startlån eller andre inngripende hjelpetiltak,
- at adgangen til å avslå søknad på bakgrunn av ubetalt gjeld til Oslo kommune skal forutsette at søker har blitt tilbudt og ikke akseptert en nedbetalingsplan,
- en uttrykkelig regulering av søkeres rett til å leie egnet bolig der vilkårene for dette foreligger

3. Merknader til forskriftsforslaget

Om forslag til § 1

Leieboerforening er kritisk til at forskriften bruker uttrykk som «legge til rette for» og «bidra til», og mener disse bør erstattes med uttrykket «sikre». Uttrykkene "legge til rette for" og "bidra til" tolkes som vage og lite forpliktende, og ivaretar ikke tilstrekkelig leieboernes rettigheter og forvaltningens plikter.

Uttrykket «sikre» kan bidra til å sikre at forskriftens formål og tiltakene som er nødvendige for å oppnå dette blir tydelig kommunisert og forstått, både blant de som skal gjennomføre forskriften og blant søkerne.

Forslag til alternativ lovtekst i § 1

«Forskriften skal sikre 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.

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

Om forslag til § 2

Leieboerforeningen er positive til forslaget utforming av § 2 om hva som menes med kommunal bolig, og at bestemmelsen inkluderer en uttømmende liste over hvilke boliger som ikke omfattes av forskriften.

Leieboerforeningen mener imidlertid at bestemmelsen bør åpne for at boliger som er omfattet av listen i tredje ledd, men som likevel blir brukt som en ellers ordinær kommunal bolig, skal kunne omfattes av forskriften.

Videre foreslås det at det i siste ledd presiseres at dersom forvaltningen ikke oppfyller sin plikt om å opplyse om at en bolig ikke omfattes forskriften, så skal boligen automatisk omfattes av forskriften. Dette for å sikre at slike feil ikke går utover søkerne.

Forslag til alternativ lovtekst i § 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*

Dersom bruken av en bolig som følger av tredje ledd likevel er i overensstemmelse med forskriften kan forskriften benyttes. Søker som får tilbud om boliger nevnt i bokstav f, skal opplyses om at boligene ikke omfattes av denne forskriften. Dersom det ikke er opplyst skriftlig om dette, så vil boligen likevel omfattes av forskriften.»

Om forslag til § 3

Leieboerforeningen er positive til forslaget om å ha to separate kapitler for å lette lesingen for søkere og saksbehandlere. Dette krever derimot en klar og tydelig ordlyd som gjør det enkelt både for søkere og saksbehandlere å vite hvem som er omfattet av de ulike kapitlene.

Det er positivt å se at forslaget tydelig presiserer uttrykket «varige fysiske eller psykiske funksjonsnedsettelse» i lovteksten. 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. Vi mener forslaget, slik det er utformet nå, kan forstås som at det er søkers helsetilstand, og ikke behov for type bolig, som avgjør hvilket kapittel vedkommende er omfattet av.

Leieboerforeningen foreslår:

- At det tydeligere fremgår av ordlyden at det sentrale vilkåret for å omfattes av forskriftens kapittel 2 er behovet for «omsorgsbolig eller særlig fysisk tilrettelagt bolig».

Om forslag til § 4

Leieboerforeningen er positive til at søkere i målgruppene som omfattes av kapittel 2 har en videre adgang til å gjøre unntak fra botidskravet enn øvrige søkere. Dette er en sårbar gruppe som kan ha enda større behov for nærhet til familie, andre nære relasjoner eller hjelpetiltak og behandling.

Forslaget innebærer imidlertid en innskrenking av søkeres adgang til å gjøre unntak fra botidskravet fra nåværende forskrift. Leieboerforeningen mener 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.

Tilknytning til Oslo bør ikke begrenses til familie, da ikke alle har en nær relasjon til sin familie. En annen sterk tilknytning til Oslo enn nær familie er ikke nødvendigvis underordnet og gir heller ikke mindre behov for å kunne bosette seg i en kommunal bolig i Oslo. Å begrense tilknytning til nær familie er en anakronistisk tilnærming til relasjoner og kan bidra til en urimelig forskjellsbehandling mellom søkere. Tilgang til hjelpetiltak og/eller behandling bør også være av betydning for vurdering av søkeres tilknytning til Oslo.

Forslag til alternativ lovtekst i § 4

«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 har særlig tilknytning til Oslo for eksempel gjennom rehabiliteringstilbud eller at nærmeste familie eller andre nære relasjoner bor i Oslo.

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

Om forslag til § 5

Leieboerforeningen er positive til at «nåværende bosituasjon» gjøres til en egen bestemmelse, og mener at utformingen av bestemmelsen er ryddig.

Leieboerforeningen mener imidlertid at et krav for søker om å ha «mindre enn tre måneder» igjen av leieavtale for nåværende bolig etter § 5 bokstav b er for strengt. Vi mener at dette bør utvides til 6-måneder igjen av leieavtalen.

Leieboerforeningen mener at forslaget om å måtte ha kun tre måneder igjen av leieavtalen vil sette en sårbar gruppe i risiko for å stå uten bolig eller i en bolig som ikke ivaretar deres behov, over en lengre periode i påvente av konkret kommunal bolig.

Utgangspunktet er at bydelen skal ta en avgjørelse innen én måned etter at søknaden er mottatt. Hvis dette er et avslag, vil søker ha tre uker på å sende inn en klage, som det kan ta ytterligere fire uker å få behandlet. Dersom klagen skulle tas til følge vil dermed kommunen sitte igjen med en uke på å tildele en bolig før søkers leieavtale går ut. Som det fremgår av forslaget er det ofte flere som fyller grunnkravene enn det er ledige boliger som imøtekommer de ulike behovene disse søkerne har. Dette fører til at det ofte tar flere måneder fra søker får et vedtak om kommunal bolig til at en konkret bolig blir tildelt vedkommende. I tillegg kan bydelen avslå søknaden dersom det ikke finnes egnet bolig som kan tildeles innen 6 måneder etter § 7 annet ledd.

På bakgrunn av dette mener Leieboerforeningen at en rimelig minstetid for at søkers leieavtale skal utgå er 6 måneder.

Leieboerforeningen finner også at begrepet «institusjon» er for vagt, og at det burde fremgå av ordlyden at også fengsel er omfattet, uavhengig om den innsatte soner i ordinært fengsel eller i institusjon etter straffegjennomføringsloven §12. Ettersom det vil føre til urimelig forskjellsbehandling dersom innsatte i ordinært fengsel ikke er omfattet, mener vi at «fengsel» også burde fremgå eksplisitt av ordlyden, eventuelt med en egen bokstav. Overgang fra fengsel til bolig er en sårbar posisjon på boligmarkedet, og mange vil ha behov for en kommunal bolig da det er vanskelig å skaffe seg en privat leiebolig fra fengsel. Med en kommunal bolig som innvilges fra fengsel kan den innsatte benytte boligen i permisjoner fra fengsel og forberede overgangen til samfunnet i egen bolig. I tilfeller der den innsatte ikke har skaffet seg en bolig fra fengsel og løslates på fulltid, er ofte løsningen akuttovernatting som hospits, også der den innsatte har blitt rusfri i fengsel. Dette øker sannsynligheten for tilbakefall til rus og kriminalitet, samt dødsfall som følge av overdose. For å tilrettelegge for god tilbakeføring til samfunnet bør en bolig være på plass i god tid før løslatelse. Før utskrivning fra institusjon kan en kommunal bolig også benyttes til treningsreiser hjem under rusbehandling.

Etter Leieboerforeningens syn bør dermed gruppen som er omfattet av forslagets § 5 bokstav c ha muligheten til søke om kommunal bolig fra 6 måneder før utskrivingsdato fra institusjon, og 9 måneder før løslatelse fra fengsel.

Ettersom det er en asymmetrisk maktrelasjon mellom utleier og leieboer, mener Leieboerforeningen at det heller ikke bør stilles krav om dokumentasjon fra utleier, men at det bør være tilstrekkelig at leieboer kan sannsynliggjøre at utleier ikke vil fornye eller forlenge leieavtalen.

Forslag til alternativ lovtekst i § 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 seks måneder igjen av leieavtale for nåværende bolig, og kan sannsynliggjøre at utleier ikke vil fornye leieavtalen*
- c) har mindre enn seks måneder før utskrivningsdato fra institusjon og ikke har tilbud om egnet bolig før utskrivningsdato*
- d) har mindre enn ni måneder igjen før løslatelse fra fengsel, eller*
- e) bor i uegnet bolig (jf. § 6).»*

Om forslag til § 6

Leieboerforeningen støtter forslaget om å ha en egen bestemmelse om hva som anses som «uegnet bolig». Det er også positivt at ensomhet og utrygghet anerkjennes som årsak til å anse en bolig som uegnet.

Vi mener at å presisere dette i lovteksten gjør det mulig for søkerne å forutberegne sin rettstilstand i større grad. Dette bidrar også til å unngå forskjeller mellom bydelene i den skjønnsmessige vurderingen av hva som anses som en «uegnet bolig».

Om forslag til § 7

Leieboerforeningen er enige i at de med mest alvorlige funksjonsnedsettelse eller andre helsemessige problemer, og som i tillegg er uten eller i ferd med å bli uten bolig, skal ha høyest prioritet. Det er også positivt å se at forslaget inkluderer relevante momenter som saksbehandler skal legge vekt på ved prioriteringen er tatt inn i forskriften.

Leieboerforeningen er likevel bekymret for at forskriftsforslaget ikke gir tilstrekkelig informasjon om hvordan de ulike momentene skal vektlegges i den totale vurderingen av søkerne. Det er viktig å være tydelig på hvilke faktorer som vil bli tatt i betraktning, og hvordan de vil veies opp mot hverandre. Leieboerforeningen vil også bemerke at begrepet "nåværende bosituasjon" fremstår bredt og uklart. Det ville være nyttig å spesifisere hva som menes med dette begrepet, og hvilke faktorer som vil bli vurdert i denne sammenheng. Det oppfordres også til å inkludere barn i vurderingen, da det kan være spesielle utfordringer knyttet til boligsituasjonen til husstander med barn.

På bakgrunn av dette foreslår Leieboerforeningen at det inkluderes en momentliste i forskriften som angir hvilke momenter som skal vurderes, samt vektingen av disse momentene. Dette vil gi større trygghet for brukerne og gjøre forskriften mer tilgjengelig. Det vil også gi en klarere veiledning til bydelen som skal foreta prioriteringen, dersom saksbehandler ikke innehar god nok helsefaglig kompetanse til å veie ulike funksjonsnedsettelse opp mot hverandre.

Leieboerforeningen er glad for å se at forskriften gir bydelen en forskriftsfestet plikt til å gi bistand til å finne annet egnet botilbud. Vi vil allikevel understreke at det må fattes skriftlig

vedtak om bistand til å finne annet egnet botilbud, og at vedtaket skal inneholde hva bistanden innebærer i det konkrete tilfellet.

Videre finner leieboerforeningen oppdelingen i de to siste leddene i bestemmelsen uheldig, og egnet for å bli misforstått. Det foreslås derfor å flytte første punktum i tredje ledd til annet ledd. Etter Leieboerforeningens syn bør det også tydeliggjøres hva som skal inngå i bydelens tilbud om bistand til å finne annet egnet botilbud. Dette er viktig for å sikre lik praksis på tvers av bydelene.

Leieboerforeningen foreslår:

- At det inkluderes en momentliste i forskriften som angir hvilke momenter som skal vurderes, samt vektingen av disse momentene.
- At uttrykket «nåværende bosituasjon» og hvilke faktorer som vil bli vurdert i denne sammenheng fremgår av forskriften
- At det skal fattes skriftlig vedtak om tilbud om bistand til å finne annet egnet botilbud, og at vedtaket konkretiserer hva bistanden innebærer i det konkrete tilfellet
- Å flytte første punktum i tredje ledd til annet ledd.
- Å tydeliggjøre hva som skal inngå i bydelens tilbud om bistand til å finne annet egnet botilbud

Om forslag til § 8

Om fjerde ledd

Forslaget er en skjerpelse av nåværende forskrift og vil dermed kunne føre til at flere vanskeligstilte personer blir utelukket fra å søke om kommunale boliger. Forslaget om å gjøre unntak fra botidskravet kun dersom søkeren har bodd sammenhengende i Oslo de siste to årene, eller har bodd mer enn fem år sammenhengende tidligere og ikke har bodd utenfor kommunen i mer enn 12 måneder, vil utelukke personer som har bodd i Oslo tidligere, men som har bodd utenfor kommunen i mer enn 12 måneder. Dette kan inkludere personer som har bodd utenfor Oslo på grunn av arbeid, studier eller omsorg for familiemedlemmer.

Som et alternativ mener Leieboerforeningen at bestemmelsen bør utvides til å inkludere personer som kan dokumentere en tilknytning til Oslo, for eksempel gjennom arbeid, familie eller andre nære relasjoner, som gjør kravet om botid urimelig. Dette vil gi en større grad av fleksibilitet, og dermed sikre at flere vanskeligstilte personer har tilgang til kommunal bolig i Oslo.

Forslag til alternativ lovtekst i § 8 fjerde ledd

«Det kan gjøres unntak fra kravet om botid dersom søker kan dokumentere en tilknytning til Oslo, herunder gjennom arbeid, rehabiliteringstilbud, familie eller andre nære relasjoner, som gjør kravet om botid urimelig.»

Om forslag til §§ 9 og 10

Leieboerforeningen er positive til at det i § 9 bokstav a presiseres at å stå uten *egen* bolig, er å anse som å være uten bolig, slik at det å midlertidig bo hos venner ikke tolkes som å ha bolig. Leieboerforeningen 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.

Leieboerforeningen er likevel kritiske til forslaget om at øvrige søkere også må ha mindre enn tre måneder igjen av leieavtalen. Vi er enige i at seks måneder kan fremstå som en kunstig lang periode for å fastslå om en søker er i ferd med å bli uten bolig. Det må likevel påpekes at saksbehandlingstider og ventelister, sammen med klageadgang, kan utgjøre over tre måneder i seg selv. Se mer om dette under våre synspunkter om forslaget til § 5.

Leieboerforeningen vil bemerke at bydelen har adgang til å avslå søknader basert på prioriteringer alene og mener dette vil være tilstrekkelig for å unngå at personer som kan skaffe seg en bolig på kortere tid, avstår fra det til fordel for en kommunal bolig.

Som et alternativ foreslår Leieboerforeningen at perioden for å være i ferd med å bli uten bolig bør utvides fra tre til seks måneder. Det å gi søkere mulighet til å søke tidlig, vil føre til at de vil kunne få sin søknad behandlet tidligere, raskere få tildelt bolig, og dermed unngå å havne i en situasjon uten bolig eller uegnet bolig. Etter Leieboerforeningens syn vil kommunen, ved å tillate tidligere søknad, kunne oppfylle forskriftens formål på en mer effektiv måte og bidra til å redusere bolignød blant de mest sårbare gruppene i samfunnet. I likhet med i § 5, mener Leieboerforeningen at det heller ikke bør stilles krav om dokumentasjon fra utleier, men at det bør være tilstrekkelig med alminnelig sannsynlighetsovervekt for at utleier ikke vil fornye eller forlenge leieavtalen.

Leieboerforeningen foreslår

- Å endre perioden for å være i ferd med å bli uten bolig fra tre til seks måneder i forslaget bokstav b og c
- Å legge til en bokstav som omhandler løslatelse fra fengsel og sette minstetiden til 9 måneder (se § 5)
- At «dokumentere» i § 9 annet ledd bokstav b erstattes med «sannsynliggjøre»

Om forslag til § 11

Forslagets første og annet ledd

Leieboerforeningen setter pris på at hva som menes med «alternative muligheter» uttrykkelig fremgår av lovteksten. Dette gjør det enklere for søkerne å forutse om de oppfyller vilkårene for kommunal bolig.

Leieboerforeningen finner likevel forslaget § 11 bokstav a overflødig og mener den tilstrekkelig kan ivaretas gjennom bestemmelsens første punktum og forskriftens formålsbestemmelse.

Formuleringen «av bydelen vurderes selv å ha mulighet for å skaffe egnet bolig på det private boligmarkedet» fremstår uheldig. Dette gir inntrykk av at bydelen kan avslå søknader alene basert på dette grunnlaget, og at det ikke må foretas en helhetsvurdering med de øvrige vilkårene. Som et alternativ foreslår Leieboerforeningen 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 også samsvare med § 1 om forskriftens formål.

Leieboerforeningen vil videre foreslå at det fremgår tydelig av lovteksten at denne vurderingen ikke alene skal baseres på økonomiske kriterier, men skal bero på en sammensatt vurdering av hvorvidt man er i stand til å skaffe bolig. For en del søkere vil ikke økonomi alene gjøre de i stand til å finne en egnet bolig på det private boligmarkedet i Oslo. Dette krever, i tillegg til økonomi, å være i stand til å orientere seg i leiemarkedet, gå på visninger og at leietakere er villige til å leie ut til dem. Flere av de som søker om kommunal bolig tilhører en gruppe som kan være spesielt utsatt for å oppleve diskriminering og ha vanskeligheter med å finne boliger på grunn av språkbarrierer og manglende nettverk.

Leieboerforeningen har erfaring med søkere som akkurat går over inntekts- eller formuesgrensen, men som likevel ikke vil klare å skaffe seg en egnet bolig på det private boligmarkedet selv. Dette kan for eksempel skyldes at de ikke har midler til depositum, eller har høy gjeld. Flere og flere utleiere tar kredittsjekk av mulige leietakere noe som vanskeliggjør det å skaffe seg en leiebolig dersom man har gjeld.

På bakgrunn av dette vil Leieboerforeningen foreslå at følgende setning tas inn i bestemmelsen: «I vurderingen skal det tas hensyn ikke bare til søkers økonomi, men også til andre sosialfaglige forhold som kan gjøre at søker ikke har mulighet til å skaffe egnet bolig selv.»

Leieboerforeningen er videre kritisk til at søknad om kommunal bolig kan avslås på bakgrunn av at bydelen vurderer at søker er aktuell for å søke startlån og eventuelt tilskudd fra Husbanken. Søknad om kommunal bolig kan ifølge bokstav b avslås uten at det er søkt og innvilget startlån, men alene på bakgrunn av at bydel vurderer at søker er aktuell for å søke. Vi anser at dette vil kunne føre til store forskjeller i behandling av søknad, avhengig av den enkelte saksbehandlers subjektive vurderinger, og dermed til ulik praksis både mellom og innad i bydelene. Det bør være tilstrekkelig å kunne avslå søknad om kommunal bolig dersom søker uten saklig grunn takker nei til innvilget startlån. På bakgrunn av dette foreslår Leieboerforeningen at bokstav b fjernes i sin helhet.

Forslagets tredje ledd

Leieboerforeningen mener også at tilbud om startlån og eventuelt tilskudd til kjøp av egen bolig ikke bør føre til at søker direkte mister muligheten til å få kommunal bolig.

Leieboerforeningen mener at ordlyden i forslaget gir inntrykk av at det stilles krav om at søker *må* ta opp lån dersom vedkommende får tilbud om det. Det at søknad om kommunal bolig «skal avslås» dersom søker takker nei til innvilget startlån og eventuelt tilskudd fremstår som altfor strengt, og bryter med prinsipper om medvirkning i Oslo kommune. Dette vil kunne gå hardt utover, de som ut fra sin økonomiske situasjon vil kunne betjene et lån, men som ikke er egnet til å ha de forpliktelsene å eie egen bolig medfører. En kvalitativ studie i regi av Velferdsetaten og BOVEL dokumenterer hvordan en del mottakere av startlån oppfattet prosessen med å skulle kjøpe en bolig som overveldende og uoversiktlig, og at utfallet ikke nødvendigvis ble en egnet bolig¹.

På bakgrunn av dette vil Leieboerforeningen foreslå at ordlyden «skal avslås» erstattes med «kan avslås». Dette for at forvaltningen skal ha mulighet til å ta hensyn til søkere som av spesielle grunner likevel bør få kommunal bolig. Videre foreslås det å inkludere at grunnen til

¹ [NOVA Notat 7/19 \(oslomet.no\)](https://www.oslomet.no/NOVA/Notat/7/19)

at søker takker nei må være usaklig for at søknaden om kommunal bolig skal avslås, samt at det skriftlig informeres om konsekvensene ved å ikke søke. Leieboerforeningen opplever at en del som takker nei til tilbud nevnt i bokstav a-c ikke er klar over konsekvensene av å takke nei. Vi foreslår derfor at søker skal skriftlig informeres om dette, og at bydelen skal vite at søker har forstått konsekvensene av å takke nei.

Forslag til alternativ lovtekst i § 11

«§ 11 Alternative muligheter

Søker må vurderes å ikke selv eller ved hjelp av andre aktuelle boligsosiale virkemidler klare å skaffe egnet bolig på det private boligmarkedet

I vurderingen skal det tas hensyn ikke bare til søkers økonomi, men også til andre sosialfaglige forhold som kan gjøre at søker ikke har mulighet til å skaffe egnet bolig selv. Med andre aktuelle boligsosiale virkemidler menes at søker:

- a) har, eller i løpet av de siste seks månedene har fått, tilbud om startlån og eventuelt tilskudd til kjøp av egen egnet bolig,*
- b) har, eller i løpet av de seks siste månedene har fått, tilbud om egnet bolig som bydelen har inngått tilvisningsavtale for, eller*
- c) 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 og konsekvensene av å ikke gjøre dette. Dersom søker takker nei til tilbud nevnt i bokstav a til c uten saklig grunn, kan søknad om kommunal bolig avslås. Bydelen skal vite at søker har forstått konsekvensene av å takke nei før søknad om kommunal bolig avslås.»

Om forslag til § 12

Leieboerforeningen støtter forslaget om at inntekt og formue til husstandsmedlemmer under 20 år ikke skal medregnes i husstandens samlede inntekter og formue. Det foreslås imidlertid og endre dette til å også omfatte husstandsmedlemmer i videregående opplæring, inntil fylte 24 år.

Leieboerforeningen foreslår videre å øke grunnbeløpet for samlet nettformue til minimum 2G. Det er en fordel om beboere har mulighet til å spare opp til egenkapital eller lignende mens de bor i en kommunal bolig. Det foreslås også at påslaget økes fra 5 til 10% av G, og at det utvides til å også gjelde for de under 20 år.

Leieboerforeningen foreslår:

- at bruttoinntekt og nettoformue til husstandsmedlemmer i videregående opplæring, inntil fylte 24 år, ikke medregnes.
- å øke grunnbeløpet for samlet nettoformue til minimum 2G
- at påslaget økes fra 5 til 10% og at det utvides til å også gjelde for de under 20 år

Om forslag til § 13

Leieboerforeningen er enige med byrådsavdelingen om at det i de fleste tilfeller er flere søkere som fyller grunnkravene enn det er ledige kommunale boliger.

Leieboerforeningen er derfor positive til forslaget om en totalvurdering av søkerne, og at relevante vurderingsmomenter fremgår uttrykkelig av forskriften. Dette vil både sikre forutsigbarhet for søkerne, samt at boligene går til de som trenger dem mest. Vi er også enige i prioriteringsrekkefølgen for husstander med en eller to personer og større husstander. Det er viktig å skille mellom disse for å sikre at boliger går til de som har størst behov for det.

Når det gjelder kapittel 2-søkere og kapittel 3-søkere, er det positivt at kapittel 2-søkere skal ha høyest prioritet dersom de er aktuelle for de samme boligene. Leieboerforeningen ønsker likevel å påpeke viktigheten av å ta hensyn til beboersammensetning og bomiljø ved prioriteringen. Vi finner det spesielt viktig med en bomiljøvurdering i tilfeller der en søker som omfattes av kapittel 2 skal bo i en «ordinær» kommunal bolig ved at bydelen tilrettelegger med ekstra oppfølging der det er behov for det.

Gruppen av beboere som leier kommunalt i Oslo er uensartet og en del av gruppen har sammensatte utfordringer innen rus- og psykiatri som i visse tilfeller kan være krevende å få til å fungere i ordinære bomiljø. 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. PriOslo sin Matrise for ROP, og Oslostandard for bomiljøarbeid i kommunale boliger punkt 4.3, kan være gode arbeidsverktøy ved tildeling av bolig for å vurdere søkers behov opp mot eksisterende bomiljø².

Det er også viktig at særlige bomiljøhensyn tas ved tildeling av Ungbo-boliger. Dette er en sårbar gruppe med unge beboere, som kan være spesielt utsatt dersom de plasseres i kommunale bygårder med et belastet miljø.

Ut over dette vil vi mane til forsiktighet i kommunikasjonen med søkere om kommunal bolig, særlig ved begrunnelse av avslag, for å ikke sette utsatte grupper opp mot hverandre med utgangspunkt i listen over prioriterte grupper. Da vi er kjent med at dette kan føre til fiendtlighet mellom ulike grupper i bomiljøene.

Om forslag til § 14

Leieboerforeningen mener at forslaget til § 14 annet ledd er for strengt og kan føre til at personer med et akutt og reelt boligbehov utelukkes. Det bør være et tydelig alternativ til denne gruppen, og det må kunne slås fast at de vil klare seg på det private markedet før en søknad avslås alene på grunn av tidligere mislighold. Etter Leieboerforeningens syn bør det kunne gjøres en skjønnsmessig vurdering og nedbetalingsavtale bør være et alternativ. Det er viktig å ha en grundig vurdering av årsaken til tidligere mislighold, spesielt når det gjelder personer som har utfordringer som nettopp gjør at de må søke kommunal bolig. Det kan her åpnes for å stilles vilkår om bo oppfølging eller boplan til personer som trenger det for å kunne opprettholde en stabil bosituasjon og unngå fremtidig mislighold av leieavtaler.

² [Matrise-ROP-151221.pdf \(oslo.kommune.no\)](#)
Byrådens sak nr.: XX - Oslostandard for bomiljø i kommunale boliger

Forslag til alternativ lovtekst i § 14

«Har søker misligholdt tidligere leieavtale, kan søknaden avslås dersom det ikke utgjør en umiddelbar fare for søkers velferd.

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Oslo kommune som følge av tidligere boforhold, og ikke aksepterer nedbetalingsavtale for gjelden der søkers økonomi åpner for det etter gjeldende livsoppholdssatser, kan kommunen avslå søknad om å få leie kommunal bolig på dette grunnlag.»

Om forslag til § 15

Leieboerforeningen er glad for å se at forslaget innebærer en utvidet leietid for visse grupper, og støtter at det inntas i forskriften konkrete tidsbestemte leieperioder for ulike målgrupper.

Leieboerforeningen foreslår likevel at minste leietid utvides til 7 år. En utvidelse av kontraktsfestet leietid vil utover å styrke leietakernes forutsigbarhet rundt egen boposisjon, også tilrettelegge for mer kontinuitet og dermed bedre bomiljø i de kommunale gårdene. I tillegg vil det, slik vi ser det, spare bydelene for unødvendig ressursbruk ved søknader om fornyelse av leiekontrakt da gjennomsnittlig botid i kommunal bolig i Oslo uansett er 7 år³.

Videre mener vi at søkere med varig behov for kommunal bolig, men som ikke har fått tildelt omsorgsbolig eller fysisk tilrettelagt bolig, ikke er tilstrekkelig ivaretatt i forslaget. Etter Leieboerforeningens syn bør denne gruppen ikke stilles dårligere i ny forskrift enn hva de gjør etter nåværende forskrift og tilhørende instruks. Dersom denne gruppen vurderes til å ha et varig behov for kommunal bolig bør ikke de leve med usikkerheten knyttet til en tidsbestemt leiekontrakten. De vil heller ikke belaste boligmassen ved å få tidsbestemt leiekontrakt, siden de uansett har et varig behov for kommunal bolig.

På bakgrunn av dette vil Leieboerforeningen foreslå at personer med varig behov for kommunal bolig, herunder personer over 60 år, 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.

Leieboerforeningen foreslår

- At minste leietid utvides til 7 år
- At det for bolig i Ungbo gis en leieavtale på tre eller fem år, ut fra søkers behov for forutsigbarhet og stabilitet
- At søkere med varig behov for kommunal bolig, men som ikke har fått tildelt omsorgsbolig eller fysisk tilrettelagt bolig, tildeles en tidsbestemt leiekontrakt

Om forslag til § 16

Leieboerforeningen støtter forslaget om å vektlegge bomiljø og barn i vurderingen av søknader om fornyelse av leieavtale. Dette er viktig for å sikre trygge og stabile boforhold for barn. Leieboerforeningen vil også understreke at forslaget om å gi korttidskontrakt med

³ [Kommunal boligbehovsplan 2021-2023.pdf \(Oslo.kommune.no\)](#) s. 25

hjemmel i husll. § 11-1 er en hensiktsmessig avhjelp av tidligere praksis, der leieboere har mottatt pro forma flyttevarsel med varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18.

Leieboerforeningen er uenige i at søknad om fornyelse av leieavtale bør avslås direkte ved tilbud om startlån og tilskudd. Se våre merknader til § 11. Leieboerforeningen mener også at de som søker om fornyelse ikke bør være omfattet av prioriteringen i § 13, men at det bør være tilstrekkelig å oppfylle grunnkravene. Noen kan ha hatt nytte av tryggheten en kommunal bolig kan tilby, og fått bedret helsetilstand grunnet dette. Forskriften bør dermed ikke legge opp til et slags «race to the bottom» for å unngå å miste hjemmet sitt. Vi foreslår at det tas hensyn til individuelle behov og situasjoner også i vurderingen av fornyelse av leieavtaler.

Leieboerforeningen foreslår

- At søknad om fornyelse av leieavtale ikke bør kunne avslås direkte ved tilbud om startlån og tilskudd.
- At de som søker om fornyelse ikke bør være omfattet av prioriteringen i §§ 7 og 13

Om forslag til § 17

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

Imidlertid vil vi foreslå å tilrettelegge for at søknad om fornyelse og bytte kan gjøres samtidig, for å unngå unødvendig saksbehandlingstid. Vi ønsker igjen å understreke at vi er kritiske til at søknad om fornyelse av leieavtale skal avslås ved tilbud om startlån og tilskudd. Dette kan føre til unødvendig press på søkere til å ta imot finansielle tilbud som ikke nødvendigvis er i deres interesse.

Leieboerforeningen foreslår

- Å legge til rette for at søknad om fornyelse og bytte kan gjøres samtidig
- At søknad om bytte av kommunal bolig ikke bør kunne avslås direkte ved tilbud om startlån og tilskudd.

Om forslag til § 18

Leieboerforeningen mener at det bør presiseres hva som anses som en saklig grunn for å takke nei til et egnet botilbud, for å unngå misforståelser og uklarheter. Vi mener 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 for å unngå misforståelser.

Leieboerforeningen foreslår

- Å presisere hva som anses som saklig grunn
 - o Som et alternativ foreslår leieboerforeningen at saklig grunn kan være, men ikke er begrenset til, at boligen ikke samsvarer med vedtaket, åpenbart ikke er egnet, er uforholdsmessig liten, ikke er tilstrekkelig tilrettelagt, at forhold ved

beliggenheten utgjør en trussel for husstandsmedlemmenes velferd, eller annen saklig grunn som er angitt av søkeren ved avslaget.

- At det blir forsikret at søkere har forstått innholdet i tilbudet før de takker nei

Om forslag til § 19

Leieboerforeningen vil påpeke at det å få mulighet til å uttale seg om sine behov er en svak og uforpliktende form for brukermedvirkning. Leieboerforeningen viser til bystyrets vedtak av 09.12.2015, sak 338 om brukervalg på bolig for bo-og omsorgstilbud for utviklingshemmede og andre hjelpetrengende, og mener at også søkere av ordinære kommunale boliger bør få de samme rettighetene hva gjelder valg av bolig. Selv om dette ikke fullt ut er mulig i dag grunnet liten boligmasse og stor søkermasse, mener Leieboerforeningen at det likevel bør gis større muligheter til brukermedvirkning.

Som et alternativ til ordlyd foreslår Leieboerforeningen å erstatte «legge til rette for» med «sikre». Dette vil styrke søkers rett til brukermedvirkning.

Leieboerforeningen mener det er positivt at søkere får mulighet til å innhente dokumentasjon som kan være relevant for saksbehandlingen. Dette er særlig viktig å kommunisere når bydelen behandler en søknad som mangler nødvendig dokumentasjon, eller når søker får tilbud om kommunal bolig som hen ikke mener er egnet.

Leieboerforeningen foreslår:

- at «legge til rette for» erstattes med «sikre» i bestemmelsens første ledd første punktum.
- at søkers uttalte boligbehov reflekteres i tilbudet om konkret bolig, og at søkers rett til medvirkning også ivaretas etter at vedtak er fattet

Om forslag til § 20

Leieboerforeningen støtter forslaget om å inkludere en bestemmelse om barnets beste i søknadsbehandlingen for kommunal bolig. Dette er en viktig endring for å ivareta barns behov og interesser i slike saker. Å ha dette som en egen bestemmelse tydeliggjør også viktigheten av å ta hensyn til barn ved saksbehandlingen.

Vi ønsker imidlertid å be om mer presisjon i bestemmelsen når det gjelder hvordan hensynet til barnets beste skal vektlegges. Det bør klargjøres om det er enkelte momenter som skal vektlegges særskilt eller om alle momentene skal vurderes like mye. Det bør også avklares om momentene kun skal tas i betraktning hvis de er av avgjørende betydning eller om de skal vurderes i alle tilfeller. Vi ønsker også å vite hvordan vektleggingen av disse momentene skal gjøres i forhold til andre bestemmelser i lovverket.

Om forslag til § 21

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

Leieboerforeningen foreslår

- At det ikke henvises til Oslo kommunens fellesskriv, men at føringene som gjelder skrives i forskriften eller henvises til ved direkte lenke.

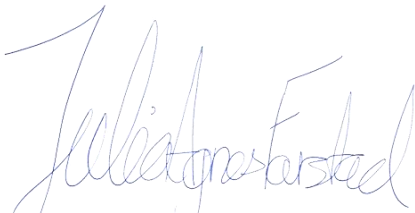
Om forslag til § 27

Vedtaket om avslag på kommunal bolig er av stor betydning for den enkelte søker. I tillegg inneholder vedtakene et komplisert byråkratisk og juridisk språk. De fleste beboere har liten eller ingen innsikt i de juridiske aspektene ved sine boforhold, i tillegg til at mange søkere er i en vanskelig livssituasjon. Vi erfarer at 3 ukers klagefrist i mange tilfeller er for kort til at søker har tid til å sette seg inn i vedtaket og skaffe hjelp til å fatte en klage. Leieboerforeninger foreslår derfor å øke klageadgangen fra 3 til 6 uker.

Leieboerforeningen foreslår

- At klageadgangen økes fra 3 til 6 uker

Med vennlig hilsen



Julia Agnes Farstad
Juridisk konsulent
Leieboerforeningen



Anne-Rita Andal
Organisasjonssekretær
Leieboerforeningen