

Leieboerforeningen

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):

21/1704 - 29

Saksbeh.:

Baard Hassan Ruud-Aboushanif,
938 87 941

Dato:

27.03.2023

Høring - forslag til ny forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune

Byrådsavdeling for arbeid, integrering og sosiale sender med dette på høring forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune. **Høringsfrist er 12.05.2023.**

Det bes om at hørings svar sendes inn elektronisk til postmottak@byr.oslo.kommune.no Merk gjerne hørings svaret med saksnr. 21/1704. Vi minner om at høringsuttalelser er offentlige etter offentleglova og blir publisert.

Spørsmål om høringen kan rettes til spesialrådgiver Fredrik Sørensen på e-post fredrik.sorensen@byr.oslo.kommune.no eller spesialrådgiver Baard Ruud-Aboushanif på e-post baardh.ruud-aboushanif@byr.oslo.kommune.no

Innledning

En god bolig 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.

Kommunen har flere boligsosiale virkemidler, slik som startlån og tilskudd til etablering i egen bolig og tilskudd til tilpasning av bolig, kommunale bostøtter, tilvisningsboliger og kommunale boliger. Det er viktig at kommunen gjør et kontinuerlig arbeid med å sørge for at kommunens boligsosiale virkemidler benyttes på en best mulig måte. Det er derfor i løpet av de siste to årene laget og trådt i kraft nye regelverk for tilskudd til etablering og tilpasning av bolig og nye kommunale bostøtter. Det er nå utarbeidet forslag til en ny forskrift om tildeling av kommunal bolig som er gjenstand for denne høringen.

Bakgrunn:

Kommunal bolig er ett av kommunens viktigste boligsosiale virkemidler for de mest vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo. Kommunal bolig er som hovedregel et midlertidig botilbud, men for enkelte vil det 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 beliggende i ordinære borettslag og sameier. For personer som har behov for andre og mer differensierte boligtyper, kan Oslo kommune tilby samlokaliserte boliger med eller uten tilknyttet bemanning eller tjenester.

Kommunal bolig er et strengt behovsprøvd knapphetsgode. Boligbehovskartleggingene viser at det er et udekket behov. For mange vil derfor løsningen være at de får bistand til å skaffe en privat bolig.

Tildeling av de kommunale boligene 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 23.11.2017.

Bystyret vedtok i møte den 20.10.2021, 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.

Om forskriftsforslaget

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). Denne vil også revideres, men på et senere tidspunkt.

De som jobber med behandlingen av søknader om kommunal bolig, vil nok se at flere elementer fra dagens instruks er flyttet inn i forskriftsforslaget. Dette er gjort for å gi et mer oversiktlig og forutsigbart regelverk. Det kan bli nødvendig med en supplerende instruks også til den nye forskriften.

Selv om forslaget til ny forskrift viderefører mye fra dagens regelverk, foreslås det også flere endringer. Helt overordnet er forskriften mer omfattende i antall paragrafer og har mer detaljerte enkeltbestemmelser. Grunnkrav som i dag er slått sammen i én bestemmelse, er i forslaget delt opp i separate bestemmelser. Videre gjøres det endringer når det gjelder bestemmelser knyttet til bl.a. husstandens økonomi, alternative muligheter, prioritering blant kvalifiserte søkere og leietid. Det foreslås også enkelte endringer når det gjelder bytte av kommunal bolig. Et annet grep er at det gjøres et markant skille mellom enkelte målgrupper når det gjelder bestemmelser om grunnkrav og prioritering. Disse omtales i hhv. forskriften kapittel 2 og 3.

Fra dagens regelverk og praksis er samarbeidsavtaler ikke videreført. I dag kan det stilles vilkår om at søker godtar en samarbeidsavtale mellom bydel og søker. Det følger også av regelverket at det kan få konsekvenser for søker ikke å inngå samarbeidsavtale eller ikke å følge opp samarbeidsavtalen. Byrådsavdelingen har fått enkelte tilbakemeldinger på at denne type avtale er lite brukt. Byrådsavdelingen anser at flere hjelpetiltak som kan være aktuelle i en samarbeidsavtale også dekkes direkte eller indirekte av annet regelverk. Byrådsavdelingen ber høringsinstansene om en særlig tilbakemelding, dersom høringsinstansene mener det er behov for å videreføre bestemmelser om samarbeidsavtaler. Dette må da også begrunnes.

En annen bestemmelse som ikke videreføres, er bestemmelsen om at søkere som fyller grunnkravene, men ikke blir prioritert for boligtildeling (og dermed får avslag) får søknaden sin vurdert på ny ved senere boligtildelingsrunde. Rutinen, som beskrives i dagens instruks, er ment for å ivareta at søkere med boligbehov blir fanget opp av de kommunale tjenestene. Byrådsavdelingen anser at denne rutinen ikke gir noen merverdi for søkere. Det foreslås i utkastet til forskrift at søkere som får avslag på grunn av prioritering skal få tilbud om bistand til å finne annen egnet privat bolig. Dette vil ivareta at søkere med

boligbehov blir fanget opp. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet trer i kraft fra 01.07.2023. Her presiseres kommunens medvirkningsansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Om forslag til forskriftsbestemmelser

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.

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.

§ 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.

§ 3 Anvendelsesområde for forskriftens kapittel 2 og 3

Forskriftens kapittel 2 gjelder for personer som har behov for omsorgsbolig eller særlig fysisk tilrettelagt bolig på grunn av varige fysiske eller psykiske funksjonsnedsettelse, herunder 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. I likhet med dagens regelverk, er det ikke stilt like krav til alle målgruppene.

Formålet med de 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 de tilhører. Alternativet er å ha unntaksregler til den enkelte bestemmelse, avhengig hvilken målgruppe søker tilhører.

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

§ 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.

§ 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).

§ 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 §§ 5 og 6

I § 5 skisseres de ulike alternative vilkår, hvor søker må oppfylle minst ett av disse. Bokstav a gjelder hvorvidt en nåværende bolig er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt for søker, mens bokstav b omhandler søkers behov for oppfølging. En aktuell situasjon er der søker har en helseutfordring som 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.

§ 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. Det vil si at bydelen ikke prioriterer noen i den aktuelle boligtildelingsrunden.

Kapittel 2. Bestemmelser om grunnkrav og prioritering for øvrige søkere, jf. § 3 annet ledd

§ 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 flykninger 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. Dersom høringsinstansene mener at enda yngre personer bør med, ønsker vi tilbakemelding om dette.

Botidskravet er skjerpet sammenlignet med dagens regelverk og det er inntatt et forholdsvis absolutt vilkår for å kunne unnta fra botidskravet. Vi ber høringsinstansene 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.

§ 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).

§ 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 §§ 9 og 10

I § 9 omtales nåværende posisjonen. 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, etter det vi har fått opplyst, 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». 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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. Mao. at ingen prioriteres. Det understrekes at det 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 egnet bolig på det private markedet.

Kapittel 4. Fellesbestemmelser 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.

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 bes 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. Vi ønsker også tilbakemelding på forslaget sitt annet ledd.

§ 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 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 førstegangisleie gis en syvårs leieavtale og ved fornyelser fem års 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 skjønnsmessig 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 noe usikkerhet knyttet til hvorvidt føringene i dagens regelverk om at enkelte målgrupper 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 for eksempel leiers rett til opptak av husstandsmedlemmer og fremleie. Det presiseres i siste ledd at ved bytte av bolig gjelder egne bestemmelser om leietid.

§ 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.

§ 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 skje 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.

§ 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 avsto 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.

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 hvis de 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 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 §§ 19 og 20

Det er i § 19 tatt inn klare føringer for bydelene i å bidra og veilede søkere til å fremskaffe relevant dokumentasjon for deres søknader. Videre presiseres det i § 20 at barnets beste skal hensyntas og at foresatte skal oppfordres til å bidra med opplysninger som belyser barnets/barnas behov.

§ 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.

§ 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 forslagetets siste ledd at vedtak som innvilger kommunal bolig skal inneholde en individuell vurdering av søkers behov.

§ 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. Vi ber høringsinstanser som mener det bør stilles vilkår om dette, gi innspill og begrunne årsaken for å stille vilkår.

§ 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 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 forslaget 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

Med vennlig hilsen

Bente Thorsen Fagerli
kommunaldirektør

Anne Folkvord
seksjonssjef

Vedlegg:

UTKAST TIL FORSKRIFT (DATO) OM TILDELING AV KOMMUNAL BOLIG I OSLO KOMMUNE

Mottakere:

Beboerrådet i Boligbygg			
Boligbygg Oslo KF	Postboks 493 Sentrum	0105	OSLO
Bydel Alna	Postboks 73	1001	OSLO
Bydel Bjerke	Postboks 13 Økern	0508	OSLO
Bydel Frogner	Postboks 2400	0201	OSLO
Bydel Gamle Oslo	Postboks 9406 Grønland	0135	OSLO
Bydel Grorud	Ammerudveien 22	0958	OSLO
Bydel Grünerløkka	Postboks 2128 Grünerløkka	0505	OSLO
Bydel Nordre Aker	Postboks 4433 Nydalen	0403	OSLO
Bydel Nordstrand	Postboks 98 Nordstrand	1112	OSLO
Bydel Sagene	Postboks 4283 Nydalen	0401	OSLO
Bydel St. Hanshaugen	Postboks 6999 St. Olavs plass	0130	OSLO
Bydel Stovner	Karl Fossums vei 30	0985	OSLO
Bydel Søndre Nordstrand	Postboks 180 Holmlia	1203	OSLO
Bydel Ullern	Postboks 43 Skøyen	0212	OSLO
Bydel Vestre Aker	Sørkedalsveien 150 A	0754	OSLO
Bydel Østensjø	Postboks 39 Bogerud	0621	OSLO
Det sentrale eldreråd	Rådhuset	0037	OSLO
Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Oslo			
Helseetaten	Postboks 4716	0506	OSLO
Husbanken, Hovedkontoret			
Leieboerforeningen			
Norsk Forbund for Utviklingshemmede Oslo			
Oslo kommunes klagenemnd	Rådhuset	0037	OSLO
Pasient- og brukerombudet i Oslo og Akershus og Sosial- og eldreombudet i Oslo	Lille Grensen 7	0159	OSLO
Pårørendesenteret i Oslo			
RIO Rusmisbrukernes Interesseorganisasjon			
Rådet for flerkulturelle minoriteter	Rådhuset	0037	OSLO
Rådet for kjønns- og seksualitetsmangfold i Oslo kommune	Rådhuset	0037	OSLO

Mottakere:

Rådet for personer med
funksjonsnedsettelse

Sentralt Ungdomsråd i Oslo
(UngOrg)

Velferdsetaten

Rådhuset

0037

OSLO

Postboks 30 Sentrum

0101

OSLO