

# UTKAST TIL 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, 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.

### § 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.

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.

#### § 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.

#### § 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.

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 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. 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.

### § 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.

### § 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.

### § 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.

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.

#### § 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 førstegangsleie 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.

#### § 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.

#### § 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.

#### § 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.

### 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 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.

### § 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.

### § 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.

### § 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 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 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.

#### *§ 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.

#### *§ 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.