

# BOLIGTILPASNING



## INNHold

<b>Hvorfor boligrådgivning?</b>	4
Problemområder ved boligtilpasning	4
Oppsplittet finansieringsansvar	4
Mange å forholde seg til	4
Mangel på koordinering og oppfølging	5
<b>Roller og ansvar</b>	6
Bruker (byggherre)	6
Kommunen	6
Hjelpemiddelsentralen	7
Husbanken	7
<b>Prosjekt bustadtilpassing</b>	8
<b>Erfaringer fra prosjektet</b>	9
Boligrådgivningen	9
Fleksibel bruk av virkemidler	9
Utredningstilskudd	10
Heilstilskudd	11
<b>Fleksibel modell</b>	12
<b>Lindåsmodellen</b>	13
<b>Prosessbeskrivelse</b>	15
Kontakt	15
Utredning	17
Vurdering av tiltak	17
Planlegging	18
Gjennomføring	18
Evaluering	19
<b>Suksesskriterier for boligrådgivningen</b>	19
<b>Positive ringvirkninger</b>	20
<b>Økonomiske virkemidler</b>	21
Heilstilskudd fra folketrygden	21
Utrednings-/prosjekteringstilskudd	22
Boligtilskudd	22
Startlån	23
Grunnlån	23
<b>Aktuell litteratur</b>	25

## HVORFOR BOLIGRÅDGIVNING?

Norske boliger er sjelden tilpasset personer som har nedsatt funksjonsevne på grunn av bevegelse, syn og hørsel, allergi eller av andre årsaker. Ifølge den siste folke- og boligtellingsen er kun sju prosent av boligene i landet egnet for rullestolsbrukere. Tilpasning av bolig er derfor et viktig virkemiddel for å sikre at personer med nedsatt funksjonsevne får en egnet bolig. Dette vil bidra til at de i større grad mestrer eget boforhold og at deres behov for øvrige tjenester minker.

### **Problemområder ved boligtilpasning**

Det er to hovedområder som er spesielt problematiske når personer med nedsatt funksjonsevne skal få tilpasset sin bolig. For det første dreier det seg om brukerens mulighet til å få faglig bistand rundt ulike løsninger og konsekvenser av disse (boligrådgivning). Ansvaret for dette området er i dag spredd på mange aktører som tradisjonelt ikke samhandler og som fører til at bruker ofte får en litt tilfeldig og lite helhetlig tjeneste. Det andre problemområdet er økonomi. Årsakene kan være manglende samsvar mellom Husbankens og folketrygdens ordninger når det gjelder finansiering av nødvendig tilpasning, lite fleksibilitet i virkemiddelbruk og for lave tilskuddsmidler for å kunne realisere boligutbedringen.

### **Oppsplittet finansieringsansvar**

Hjelpemiddelsentralene og Husbanken har

finansieringsordninger til tilpasning av bolig. Husbankens ordninger er basert på økonomisk og funksjonell behovsprøving. Folketrygdens ordninger er rettighetsbasert for mennesker med varig og vesentlig nedsatt funksjonsevne. Hjelpemiddelsentralene låner ut hjelpemidler gratis så lenge brukeren har behov for det. Det oppsplittede ansvaret fører til gråsoner for finansiering og ansvarsdeling. En konsekvens kan være at bruker foretrekker en trappeheis fremfor å utbedre boligen som kan være en bedre løsning på problemet, men som må finansieres med lån og egne midler. Folketrygden dekker ikke bygningsmessige endringer eller grunnarbeider som kan være nødvendige ved installering av heis. Følgkostnadene med installering av hjelpemiddel kan derfor bli høye. Begrensede tilskuddsmidlene dekker ofte ikke opp for nødvendig utbedring for å øke tilgjengeligheten i boligen.

### **Mange å forholde seg til**

Tilpasning av bolig omfatter blant annet tilrettelegging av adkomstforhold i form av ramper eller heis, påbygg eller ombygning av bad og kjøkken, mindre tilpasninger som dørutvidelse, fjerning av terskler, plassering av håndtak, installasjon av ledelinjer, lys og lignende. Tilpasningen kan løses enten bygningsmessig eller ved installasjon av hjelpemidler, eller i en kombinasjon.

Når en person har behov for å tilrettelegge boligen med en kombinasjon av hjelpemidler og ombygging av bolig, må et stort antall etater inn i bildet både ved utredning av løsninger og senere ved selve utbedringen. Bruker kommer kanskje først i kontakt med ergoterapeuten i kommunen som må etablere et samarbeid med teknisk etat for å få vurdert byggtekniske forhold, skaffe til veie tegninger osv. Boligkontor, sosialkontor og eventuelt Husbankens regionkontor må trekkes med i forhold til vurdering av brukers økonomi og muligheter til økonomisk støtte. Hjelpemiddelsentralen må trekkes inn i forhold til hvilke hjelpemiddelløsninger som er aktuelle og hva som må gjøres med boligen for å installere disse. Arkitektfaglig bistand vil være nødvendig for å se andre løsninger. Leverandør må inn for oppmåling og kostnadsoverslag for eksempel ved installering av heis. Ulike håndverkere (snekker, elektriker, rørlegger) må inn for å utarbeide kostnadsoverslag på bygningsmessige arbeider.

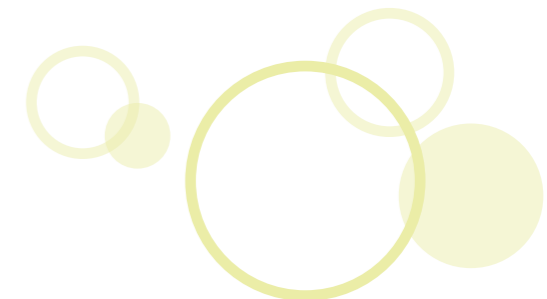
### **Mangel på koordinering og oppfølging**

Når ulike løsningsalternativer og konsekvenser av disse er utredet og løsning er valgt, skal søknader sendes til ulike etater.

Det er krevende for bruker å holde oversikt over de ulike ordningene og hvor man får dekket hva, hvilken bistand man får hvor og å få de ulike etatene til å samarbeide. Det er ingen

instans/etat som har et formelt ansvar for å bistå bruker med å koordinere de økonomiske, bygningstekniske og tilgjengelighetsmessige vurderinger som må legges til grunn før endelig løsning velges. Som en følge av dette blir arbeidet med å bistå brukerne varierende og ofte tilfeldig ivaretatt. Selv om det finnes gode unntak, er området preget av lite helhetstenkning, og brukerne får for dårlig informasjon om alternative løsninger og konsekvenser av disse.

Det tiltaket som bruker velger til slutt er ikke alltid kvalitetssikret når det gjelder økonomi og behov. Det er ofte liten eller ingen oppfølging for å se om tiltaket fungerer, og det er vanskelig å fastslå om offentlige midler blir brukt målrettet.



## ROLLER OG ANSVAR

### Bruker (byggherre)

I boligrådgivningen benytter vi begrepene bruker og byggherre om samme person. *Byggherren* er den som eier boligen og som er juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som gjøres med boligen. For å kunne foreta en riktig avgjørelse må man være godt informert om ulike løsningsmuligheter og hvilke konsekvenser de ulike løsningene gir. Brukeren er den som bor i og bruker boligen. Benevnningen bruker er valgt fordi den gir en tydeligere beskrivelse av rollen enn andre begrep som blir benyttet i sammenheng med saksbehandling, som for eksempel søker eller kunde.

Boligrådgivningen er mangesidig og sammensatt, og kan strekke seg over tid.

Boligrådgivningen må skje på brukerens/byggherrens premisser og basere seg på erfaringskompetansen brukeren har. Boligrådgivningen samordner tjenester og ytelser på vegne av og i samarbeid med brukeren.

### Kommunen

Det er opp til den enkelte kommune hvordan de ønsker å organisere en boligrådgivning. Det er viktig at brukere får informasjon om alternative løsninger, både i forhold til eksisterende bolig og eventuelle alternative løsninger, samt muligheter for finansiering av de ulike alternativene.

Kommunene har ansvar for å sørge for formidling av hjelpemidler og for å tilrettelegge miljøet rundt den enkelte bruker. Tradisjonelt er det ergoterapeuter og fysioterapeuter som jobber med formidling av hjelpemidler og tilrettelegging av miljø. Det er viktig at de samarbeider med andre instanser i kommunen som har kunnskap om bygningsmessige forhold (som teknisk etat, boligkontor, vaktmester som ofte foretar mindre boligendringer som fjerning av terskler osv.). De ulike løsningers bygningsmessige, tilgjengelighetsmessige og økonomiske konsekvenser må sees i sammenheng.

Dersom fagfolkene i kommunen ikke har nok kunnskap, kan det være nødvendig å trekke inn andre samarbeidspartnere som hjelpemiddelsentralen, Husbankens regionkontor og/eller privatpraktiserende arkitekter for å bistå bruker.

Før kommunen ber om bistand, skal en grunnleggende behovskartlegging og vurdering være foretatt. «*Veien mot ny bolig*», en veileder som er utgitt av Norges Handikapforbund, er en god huskeliste for både brukeren og kommunens fagpersoner ved boligsaker.

### Hjelpemiddelsentralen

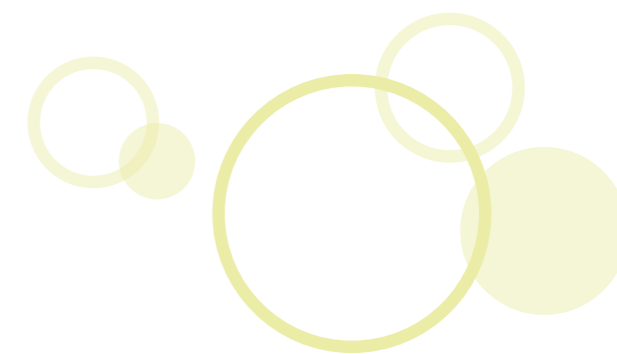
Hjelpemiddelsentralen har et overordnet og koordinerende ansvar for hjelpemidler (ved varig behov) i sitt fylke og fungerer som en andrelinjetjeneste. Hjelpemiddelsentralen arbeider hovedsakelig med tekniske og ergonomiske tiltak overfor enkeltbrukere. De kan gi råd i valg av funksjonelle løsninger og tilpasse ulike hjelpemidler til bruk i og utenfor boligen. Det skjer i nært samarbeid med fagpersoner i den enkelte kommune som er ansvarlig for hjelpemiddelformidlingen på stedet. Hjelpemiddelsentralen kan sammen med ansvarlige fagpersoner i kommunen foreta hjemmebesøk hos bruker for å bistå med råd om individuelle og hensiktsmessige løsninger.

Hjelpemiddelsentralen kan også bistå ved planlegging av bygg og boliger der tilgjengelighet for funksjonshemmede er viktig.

### Husbanken

Husbanken veileder brukeren og kommunen om funksjonelle og økonomiske sider ved å bli boende i eksisterende bolig eller kjøpe/bygge ny bolig.

Husbanken har lån og tilskudd til tilpasning av bolig. Disse ordningene skal bidra til at eldre og funksjonshemmede i alle aldre får en bolig som over tid fungerer godt i forhold til bevegelsesvansker eller annen funksjonshemming.



## PROSJEKT BUSTADTILPASSING

Siden 2001 har det pågått et arbeid for å få et tettere samarbeid mellom Husbanken og Rikstrygdeverket (nå Arbeids- og velferdsetaten). En samarbeidsavtale mellom etatene ble inngått våren 2004. *Prosjekt bustadtilpassing* ble etablert i januar 2005, og et modellforsøk ble igangsatt i Hordaland og Sør-Trøndelag. Prosjektet er gjennomført i samarbeid med 15 kommuner, Norges Handikapforbund og Funksjonshemmedes fellesorganisasjon.

Målet med prosjektet har vært å legge til rette for at personer med tilgjengelighetsproblemer i egen bolig skal få en mer hensiktsmessig boligløsning. Prosjektet har hatt fokus på samarbeidet mellom de ulike aktørene på kommunalt nivå og de statlige etatene Husbanken og Hjelpemiddelsentralen.

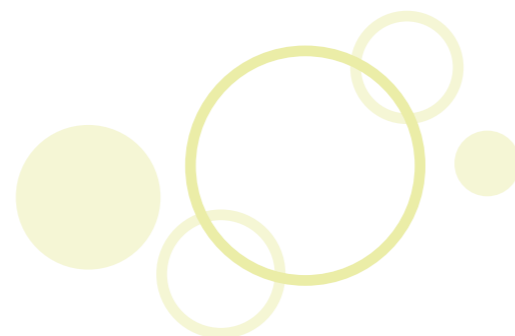
En annen sentral del av prosjektet har vært utprøving av et par nye statlige virkemidler, utredningstilskudd og tilskudd istedenfor trappeheis/løfteplattform. Dette for å se om økt fleksibilitet i statlige ordninger kan medvirke til en mer formålstjenlig boligløsning for den enkelte bruker.

Målsettingene for prosjektet ble konkretisert i følgende punkt:

1. etablere boligrådgivningstjeneste i forsøkskommuner for å sikre bedre organisering av arbeidet rundt boligrådgivning og mer hensiktsmessige boligløsninger for bruker
2. samordne bruk av økonomiske virkemidler og prøve ut større fleksibilitet i bruk av virkemidlene for å fremskaffe grunnlag for forslag til endringer i Husbankens og folketrygdens finansieringsordninger

Målgruppen for prosjektet var både eldre og funksjonshemmede med tilgjengelighetsproblemer i egen bolig.

Statskonsult har foretatt en evaluering av prosjektet. Evalueringen og rapport fra prosjektgruppen finnes på [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)



## ERFARINGER FRA PROSJEKTET

### **Boligrådgivningen**

For brukerne er det viktig å ha et oversiktlig tilbud og tilgang til fagfolk med kompetanse. Et viktig formål i prosjektet har derfor vært å etablere en boligrådgivning i kommunene samt å styrke samhandlingen mellom kommunen og de statlige etatene. Det innebærer blant annet at boligrådgivningen organiseres slik at bruker har én fast kontaktperson å forholde seg til og som kan koordinere de ulike aktørene/fagfolkene.

*Prosjekt bustadtilpassing* har synliggjort at de ulike aktørene har ulik kompetanse og tilnæringsmåte i tilpasningssaker. Å samle kompetansen både på kommunalt og statlig nivå har helt klart vært en gevinst for brukerne.

I de fleste kommunene har boligrådgivningen vært sammensatt av en boligkonsulent, en ergoterapeut/fysioterapeut og en med byggteknisk bakgrunn. De fleste har tilhørt hjemmebaserte tjenester eller sosialkontoret, og ergoterapeutene har utgjort den største yrkesgruppen. Flere kommuner har hatt problemer med å få teknisk etat med i boligrådgivningen. Dette skyldes dels manglende interesse fra teknisk side, og dels organiseringen i kommunene. Erfaringer viser at resultatenheter ofte vanskeliggjør et tett og godt samarbeid mellom etatene/enhetene. Der teknisk etat eller personer med byggteknisk kompetanse har vært med i boligrådgivningen er erfaringene udelt positive. Disse erfaringene

fra prosjektet tilsier at boligrådgivningen bør forankres på høyt nivå i kommunene. Det anbefales derfor at tjenesten forankres på rådmannsnivå.

Husbanken og hjelpemiddelsentralen har god kompetanse på sine respektive fagområder, og spiller derfor en viktig rolle i tilpasningssaker. Ulike lover og regler skaper imidlertid gråsoner både for bruker, utbyggere, kommuner og etatene selv. Et tettere samarbeid både i det praktiske arbeidet på saksnivå og i forhold til lover og regler på systemnivå er nødvendig for å sikre bedre samkjøring i tiden fremover.

Boligrådgivningen er ment som et tilbud til bruker, og det er viktig å poengtere at det er bruker som er byggherre i egen sak og som står ansvarlig for alle avgjørelser. Prosjektet har synliggjort at en del brukere er ukjente med hva byggherrerollen innebærer, og at det bør utvikles informasjon/kurs som kan være til hjelp for fremtidige byggherrer.

### **Fleksibel bruk av virkemidler**

Et annet formål med *Prosjekt bustadtilpassing* har vært å prøve ut en mer fleksibel, samordnet og målrettet bruk av statlige låne- og tilskuddsmidler.

Den største gruppen brukere som har vært med i prosjektet er eldre og årsaken til behovet for



tilpasset bolig en gradvis svekket helse. Mange oppgir at boligen deres ikke har fungert de siste fem årene. Blant denne gruppen brukere er det rimelig å anta at det er store mørketall og at mange eldre har et underrapportert behov for tilpasset bolig. Prosjektet har avdekket at enkelte bor i boliger med en standard som ligger langt under det som regnes som vanlig. Dette gjelder særlig sanitærforhold.

Prosjektet har synliggjort behovet for til dels store tilskudd. Kombinasjonen dårlig økonomi, generelt dårlig boligstandard og stort behov for tilpasning gjør at behovet for tilskudd er langt større enn de 40.000 kroner som kommunene gir i dag i tilpasningstilskudd.

I tillegg til å prøve ut en mer fleksibel bruk av eksisterende virkemidler som boligtilskudd, startlån og grunnlån har en i prosjektet prøvd ut to nye tilskuddsordninger: et todelt *utredningstilskudd* og et *heistilskudd*.

*Utredningstilskuddet* har vært administrert av Husbanken og gitt i saker der det har vært behov for ekstra fagkompetanse og utredninger. Det kan dreie seg om verneverdige bygg, manglende hjemmel til eiendommen, sammensatte lidelser, vanskelige familieforhold osv.

*Heistilskuddet* fra folketrygden har gitt hjelpemiddelsentralene mulighet til å gi tilskudd i

stedet for hjelpemidlet, i saker der tilpasning av bolig er et bedre alternativ en installering av trappeheis og/eller løfteplattform.

Med bakgrunn i erfaringene fra prosjektet, så videreføres utredningstilskuddet i en noe endret form. Om heistilskuddet videreføres og utvides til andre fylker avgjøres av departementet. Pr. 9. oktober 2006 når dette heftet går i trykken, er dette fortsatt til vurdering i departementet.

### **Utredningstilskudd**

Husbankens *prosjekteringstilskudd* er en etablert ordning til hel eller delvis dekning av prosjekteringsutgifter i forbindelse med valgt tiltak. Erfaringer fra prosjektet har imidlertid vist at i en del komplekse saker har det vært nødvendig med en grundig utredning før prosjekteringen har startet.

I prosjektet ble et nytt tilskudd, *utredningstilskudd* 1 og 2, prøvd ut. Del 1 har vært tilskudd til utredning og del 2 tilskudd til prosjektering (erstatning for prosjekteringstilskuddet). Til sammen har Husbanken behandlet 69 søknader fra prosjektkommunene om utredningstilskudd 1 og 2. I 11 saker er det gitt utredningstilskudd 1. I 58 saker er det gitt tilskudd til prosjektering (utredningstilskudd 2).

I prosjektet har det vært en del usikkerhet rundt forskjellen på utredningstilskudd 1 og 2 og hvordan tilskuddene skal praktiseres. Erfaringene fra saker der man har gitt tilskudd til utredning er imidlertid gode, og ordningen med prosjekteringstilskudd utvides derfor permanent til også å omfatte utredning. Det nye tilskuddet får navnet *Utrednings- og prosjekteringstilskudd*.

Det kan søkes om tilskudd til utredning, prosjektering eller begge deler.

### **Heistilskudd**

Brukere som fylte kriteriene for å få trappeheis og/eller løfteplattform, men som ønsket og var mer tjent med å få boligen tilrettelagt på ett plan, kunne velge tilskudd i stedet for hjelpemidlet. I prosjektet ble heistilskuddet innvilget i 15 prosent av alle søknadene om trappeheis/løfteplattformer. I 19 tilfeller erstattet tilskuddet en heis, i fem tilfeller erstattet tilskuddet to heiser da brukerne fylte kriteriene for å få for eksempel løfteplattform i forhold til adkomst og trappeheis for vertikal forflytning i boligen.

Det er i hovedsak brukere som bor i eneboliger som har benyttet seg av tilskudd i stedet for heis. I 2- og 4-mannsboliger og flerleilighetsbygg er mulighetene for bygningsmessige utbedringer mindre, og heis er ofte det eneste og beste alternativ. En annen viktig årsak er at

saker som kommer i form av søknad til hjelpemiddelsentralen ofte er akutte. Det er behov for å sette inn tiltak raskt, og i saker der man velger ombygging i stedet for heisløsning, så tar planleggingsfasen mye lenger tid enn om man velger hjelpemidlet. I andre tilfeller er bruker blitt forespeilet at heis løser problemet, og det kan være vanskelig å begynne å tenke på andre løsninger. I noen tilfeller er det store kostnader forbundet med å få tilpasset boligen, og selv med heistilskudd i tillegg til eventuelle andre tilskudd vil det være dyrere for bruker å bygge om boligen til ett plan fremfor å motta heis.

Heistilskudd til utbedring av bolig synes å være av stor betydning for å øke mulighetene for en mer hensiktsmessig bolig. Men ordningen forutsetter at det finnes en koordinerende instans på kommunalt nivå som kan gi bruker råd om alternative løsninger og konsekvenser av disse (boligrådgivning). Det er også en forutsetning at heistilskuddet samkjøres i en felles finansieringsplan sammen med midler fra Husbanken og kommunen.

Om ordningen med heistilskudd videreføres avklares i departementet i løpet av høsten 2006.

## FLEKSIBEL MODELL

Undersøkelser viser at et av hovedproblemene ved tilpasning av bolig er manglende samarbeid mellom ulike etater, både internt i kommunen, mellom kommunen og andre aktører, og mellom de statlige etatene. Det er også manglende bevissthet når det gjelder byggherrens rolle og ansvar.

*Prosjekt bustadtilpassing har lagt vekt på å utforme en modell for boligrådgivning som*

er fleksibel og kan tilpasses den enkelte kommune, uavhengig av størrelse og organisering.

Det har vært viktig for prosjektet å utvikle en modell som ikke krever nye stillinger eller på annen måte belaster kommunen økonomisk. Løsningen ble en modell etter mønster fra Lindås kommune.



## LINDÅSMODELLEN

Lindås kommune har etablert en tverretattlig boligrådgivningstjeneste som samarbeider tett når det er behov for å tilpasse en bolig. Boligrådgivningen er sammensatt av en boligkonsulent, en fysioterapeut og en med byggt teknisk bakgrunn, gruppen er løst organisert og møtes etter behov. Tjenesten er forankret på rådmannsnivå og har frie tøyler til å ta kontakt med andre i kommunen dersom de anser det som nødvendig.

En i gruppen fungerer som kontaktperson overfor bruker. Hjelpemiddelsentralen og Husbanken bistår boligrådgivningen og bruker ved behov.

## UFORMELT OG TVERRFAGLEG BRUKARRETTA TEAM

– Vi såg at bustadrådgjevingstenesta i kommunen ikkje fungerte godt nok. Verksemda var lite føreseieleg og spreidd på for mange aktørar. Dessutan vart pasientar verande unødvendig lenge på rehabiliteringsavdeling etter til dømes eit slag, og heimen var ikkje tilrettelagt for å bu der når dei kom heim att, fortel bustadrådgjevar Svein Gjerstad i Lindås kommune.

Situasjonen var prega av oppgitte leverandørar (både sjukehus, rehabiliteringsinstitusjon, kommune og brukarar/pårørande). Alle meinte at andre enn dei sjølv hadde ansvaret. Det var kort sagt ei mangelfull samordning av kommunen sine tiltak på området.

– Vi såg eit udekkka behov, men korleis burde vi innrette oss, seier Svein Gjerstad spørjande. Rådmannen var imot eit topptungt byråkratisk system og tilrådde eit meir uformelt, tverrfagleg team, som var laust forankra. Teamet besto av fire fagpersonar, nemleg ein bustadrådgjevar (Gjerstad), to fysioterapeutar og ein byggjeleiar. Bustadrådgjevaren samordnar teamet, har kontakt med brukarane, vurderer verkemiddel, finansiering og vurderer brukarane si økonomiske evne. Fysioterapeutane hjelper til med funksjonsvurdering, praktiske løysingar, kontakt med pleie og omsorgssektoren, hjelpemiddelsentralen og hjelpemiddelleverandørar. Byggjeleiar representerer den byggtkniske kompetansen, kostnadsberekning og vurdering

av praktiske løysingar. Alle profesjonane er like viktige, poengterar Gjerstad.

*Lindås kommune ser ut til å ha vore tidleg ute på dette feltet?*

– Ja, og no fungerer ordninga nærast som ein rutine hos oss, der vi ikkje ser noko spesielt i denne måten å organisere arbeidet på.

*Korleis arbeider de i praksis?*

– Eg får gjerne ein telefon eller e-post frå sjukehuset, heimetenesta, brukar eller pårørande. Deretter avtalar vi tid for heimebesøk og teamet rykkjer ut. Ved første besøk går vi gjennom heile bustaden for å få oversikt over tilhøva, slik at vi slepp å dra tilbake mange gonger. Vi legg stor vekt på brukarmedverknad og opptretr ikkje som verdsmeistrar når vi er ute, understrekar han.

– Vi viser folk at vi bryr oss og tar dei på alvor uavhengig av alder og funksjonsnivå. Dei fleste brukarane ønskjer å bu heime lengst mogleg. Dette er godt for kommuneøkonomien også og fungerer følgeleg som ein motivasjonsfaktor for kommunen. Medviten tilrettelegging av bustaden kan spare kommunen for rundt 40 000 kroner per månad, meiner bustadrådgjevaren.



Svein Gjerstad

Korleis vil du oppsummere erfaringane så langt?  
 – Vi skal no ha ei evaluering av ordninga, men kan alt no seie at vi er tilfredse med måten vi har lagt opp og gjennomført tiltaket på. Vi har vore meir opptatt av gode løysingar enn av organisatorisk forankring. Viktige grep har vore å opprette ei lita, uformell og handlekraftig gruppe med ulik kompetanse. Teamet drar på heimebesøk på jakt etter realistiske og praktiske lysingar. Vi vil oppfylle forvaltningskrava, men samstundes ha minst mogleg byråkrati. Samstundes har vi lagt vekt på rask og god kontakt med brukarane, der arbeidet er prega av korte og effektive avgjerdsprosessar. Vi har fokusert på å halde kostnadene på eit akseptabelt nivå. Derfor unngår vi til dømes å kartlegge hjelpebehov/tilpassing i ein for tidleg fase, det vil seie før brukaren sitt funksjonsnivå har stabilisert seg.

Lindås er ein kommune på rundt 13.000 innbyggjarar. I kva grad trur du dykkar organiseringsmodell kan overførast til andre/større kommunar?  
 – Modellen fungerer hos oss, men den bør kunne fungere i større kommunar også, der ulike bydelar bør kunne arbeide på denne måten, avsluttar bustadrådgevar Svein Gjerstad i Lindås kommune.

## PROSESSBESKRIVELSE

Hvordan en boligtilpassing skal håndteres varierer fra sak til sak og fra kommune til kommune. Det er likevel viktig med en fast struktur slik at alle parter kan føle seg sikre på at de riktige beslutningene tas på riktig tidspunkt.

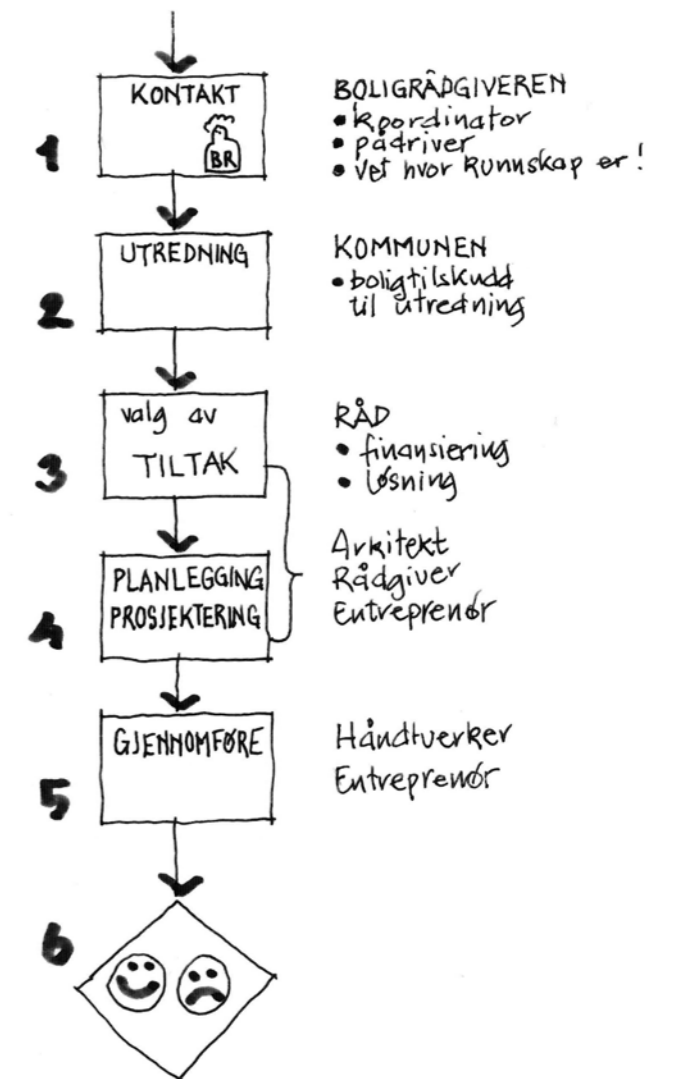
I prosjektet ble det utviklet en prosessbeskrivelse til hjelp i arbeidet med boligtilpassing. Prosessen er delt i 6 trinn:

1. Kontakt
2. Utredning
3. Valg av tiltak
4. Prosjektering
5. Gjennomføring
6. Evaluering

### Kontakt

Det kan være mange måter bruker kommer i kontakt med boligrådgivningen på. Det kan være via kundetorget i kommunen, gjennom ergo-/fysioterapeut, hjemmehjelp/-sykepleier eller direkte fra sykehus.

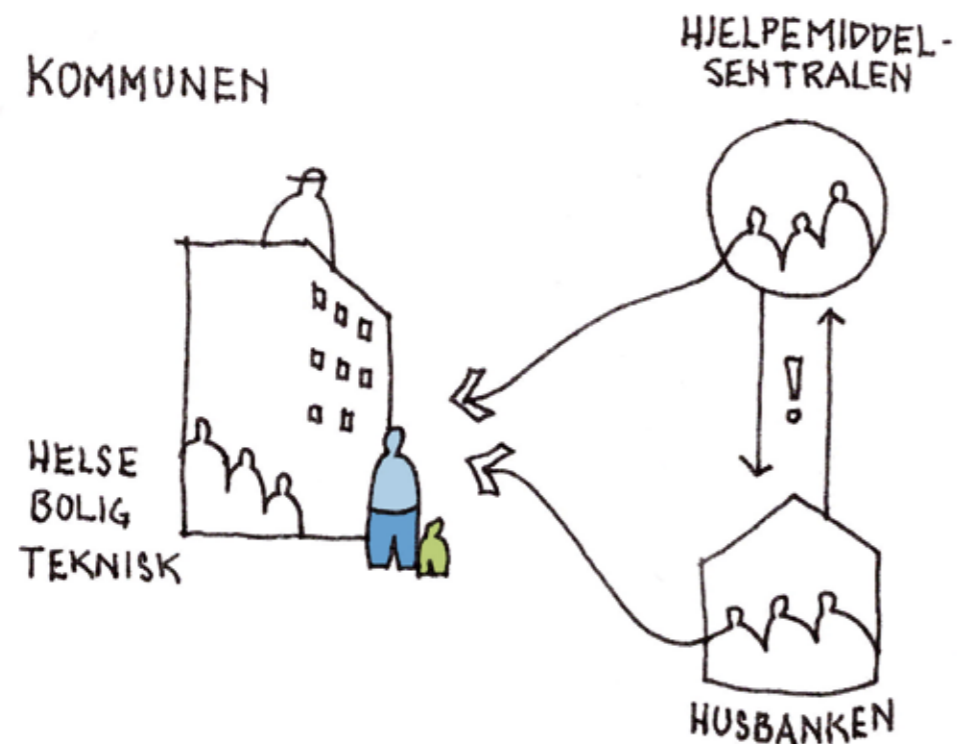
Boligrådgivningen må ha tett og god dialog med bruker, slik at denne ikke føler seg overkjørt og uten kontroll med situasjonen. Boligrådgivningen må ta seg god tid til å forklare prosessen og hvilken rolle denne har. Boligrådgivningen er pådriver i saken, men det er brukeren som må ta og stå for de endelige avgjørelsene.





For at arbeidet internt i kommunen skal fungere godt, må det være tett kontakt mellom de ulike etatene/tjenestene. Boligrådgivningen må være godt kjent slik at alle kan vise eventuelle brukere dit de skal. Boligrådgivningen bør holde seg orientert om hva som skjer i de andre etatene og formidle videre ting som bør tas opp på et høyere nivå i kommunen.

Boligrådgivningen har en viktig rolle i det eksterne nettverket mellom kommunen, Husbanken og hjelpemiddelsentralen. Husbanken og hjelpemiddelsentralen har lang erfaring i arbeidet med tilpasning av boliger, kommunen og bruker bør derfor søke råd når det er nødvendig.



### Utredning

Det første som må gjøres når det er opprettet kontakt mellom bruker og boligrådgivningen er at man i samarbeid med brukeren utreder følgende punkter:

- *Hvilke behov har brukeren?*

Ergo-/fysioterapeut har ofte god kunnskap om sykdom/diagnose og hvordan prognosen er på sikt. I noen saker foreligger det en utredning fra sykehus eller annen institusjon.

- *Hvordan er økonomien?*

Gjennom startlånsopplæringen har saksbehandlerne i kommunen fått kunnskap som gjør at de i samarbeid med bruker kan vurdere økonomien.

- *Hvilke bygningstekniske muligheter har eksisterende bolig?*

Her er det viktig å se både på utvendig tilkomst og huset ellers. Hva kan gjøres og hva vil det eventuelt koste?

Noen kommuner har folk som kan vurdere det bygningstekniske, andre ikke. De som ikke har nødvendig kunnskap må kjøpe denne hos private aktører. Til dette arbeidet kan det søkes om utrednings-/prosjekteringstilskudd.

- *Er det behov for hjelpemidler?*

Ved etterfølgende prosjektering må man ha oversikt over hvilke hjelpemidler som trengs. Noen installasjoner krever ekstra spikerslag i vegg/tak eller andre byggingsmessige inngrep (se Hjelpemidler i boliger – en veileder om byggingsmessige forbedringer).

**En god utredning skal forhindre det igangsettes store utbedringsarbeid som brukeren ikke har økonomi til eller som ikke er den optimale løsningen.**

Utredningen bør gi svar på:

1. Hvilke behov har bruker i dag? Hvordan er prognosen framover? Hva er det som ikke fungerer i boligen slik den er i dag?
2. Hvordan er økonomien? Er det rom for låneopptak? Dersom ikke, kommer saken inn under kommunens ulike tilskuddsordninger?
3. Kan boligen utbedres? Dersom ikke, må en bygge nytt hus, eller er det brukte hus i området som bedre kan tilpasses?
4. Kan hjelpemiddel løse saken, for eksempel heis eller rampe?

### Vurdering av tiltak

Når økonomi, behov og bolig er kartlagt, velger bruker de tiltak som er mest formålstjenlige.

Alternative boligløsninger og finansiering av disse bør presenteres og bruker bør gjøres oppmerksom på konsekvenser av de ulike valgene.

I denne fasen vil man som boligrådgiver kunne oppleve at bruker velger et annet tiltak enn det som synes optimalt. Det kan være flere grunner til det. Blant annet kan det å bli fortalt at huset man har bodd i hele livet ikke kan utbedres

være et tungt slag for mange. Likeledes at det ikke er økonomi til å gjøre alt man ønsker med boligen.

Boligrådgivningen bør være oppdatert på gjeldende statlige låne- og tilskuddsordninger. De fleste av disse ordningene administreres av kommunen. For at kommunen skal lykkes i sitt boligpolitiske arbeid, bør man ha en aktiv politikk på bruk av lån/tilskudd.

### Planlegging

Når tiltak er valgt, kan man igangsette planleggingsarbeidet. I denne fasen er det ofte naturlig å hente kvalifisert hjelp utenfra. Kostnadene til dette kan dekkes på flere måter:

- De kan legges til utbedringskostnadene og slik bli en del av grunnlaget for låneberegningen.
- Kommunen bør stå fritt til å bruke tilskuddsmidler de disponerer.
- Det kan søkes Husbanken om *utrednings-/prosjekteringsstilskudd*.

Et tilskudd i denne fasen kan ha mye å si for den videre prosessen.

Den som planlegger tiltaket må ha god innsikt i de aktuelle problemstillingene for at forslaget som utarbeides skal være gjennomførbart og løse brukerens problem. For å hindre at det planlegges «luftslott» må den som planlegger

**Dersom ikke gjennomføringen blir etter intensjonen, er forarbeidet i stor grad bortkastet.**

få god informasjon i brukerens behov og hvilke økonomiske midler som er tilgjengelige.

Utredningen gjort under pkt. 2 vil legge føringer for hvor omfattende utbedringen kan bli. Det må være et overordnet mål at brukerens økonomi er tilfredsstillende også etter at utbedringen er utført. I enkelte saker kan det være nødvendig at kommunen går inn med ekstra tilskudd for å få et godt resultat.

### Gjennomføring

Brukeren bestemmer selv hvordan arbeidet skal organiseres og hvem som skal utføre det. Boligrådgivningen skal likevel gi kvalifisert råd og veiledning.

Boligrådgivningen bør ha oversikt over håndverkere og byggefirma som man av erfaring vet har den rette kompetansen til å utføre oppgaven.

Boligrådgivningen må ha god og tett dialog med bruker under gjennomføring av tiltak slik

at avvik blir fanget opp og eventuelle konsekvenser blir diskutert på et tidlig tidspunkt.

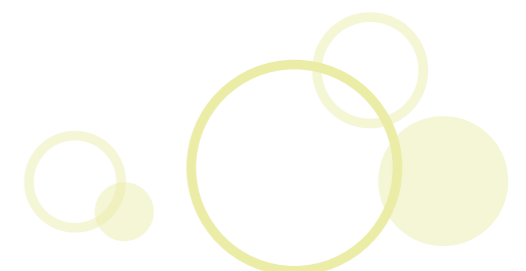
### Evaluering

Boligrådgivningen må ikke «slippe» saken underveis, men være med under hele prosessen.

Prosjekterende og utførende bør få tilbakemelding om boligen fungerer slik som forutsatt og

hva som eventuelt ikke fungerer. Kommunene bør legge opp til en systematisk og løpende måling av brukertilfredshet. Dette for å kunne trekke erfaringer til senere arbeid med tilsvarende saker.

Skal boligrådgivningen lykkes, bør alle involverte har den samme forståelsen for problematikken og oversikt over hvor man finner nødvendig kunnskap.



## SUKSESSKRITERIER FOR BOLIGRÅDGIVNINGEN

### HUSKELISTE:

- Tjenesten må forankres i ledelsen
- Tverretatlig og tverrfaglig samarbeid
- Samarbeid på tvers gir økt kompetanse og bedre løsninger
- En kontaktperson som koordinerer tjenesten mot bruker/byggherre
- Bruker er byggherre - samarbeid og informasjon om løsninger og konsekvenser
- Alle økonomiske virkemidler inn i felles finansieringsplan
- Informasjon (brosjyre) om tjenesten er nyttig for bruker og tjenesteapparatet

## POSITIVE RINGVIRKNINGER

Erfaringer fra *Prosjekt bustadtilpassing* viser at ved å etablere en boligrådgivning kan man oppnå følgende:

### **Bruker:**

- en fast kontaktperson/koordinator
- alle aspekt ved boligsaken kan vurderes i sammenheng på et tidlig tidspunkt (økonomi, fysiske behov, hjelpemiddel, nødvendige tiltak)
- får oversikt og kunnskap som gjør bruker i stand til å ta nødvendige beslutninger

### **Kommune**

- kompetanse på ulike måter å tilpasse en bolig
- kontaktpersoner som er koordinatore og pådrivere
- bedre oversikt over virkemidler og oppdatert på fagområdet

- enklere å ha oversikt over/forvalte kommunale utleieboliger
- bedre oversikt over det som skjer generelt på boligsektoren
- kan bygge videre på arbeidet med boligsosiale handlingsplaner
- økt kunnskapsnivå og forståelse for hverandres arbeid
- flere innspill og økt bevissthet rundt kommunens planarbeid (for eksempel at noen tomter i reguleringsplaner bør tilrettelegges for rullestolbrukere)
- oversikt over boligsektoren i kommunen, nye og brukte boliger

### **Stat**

- mer målrettet og effektiv bruk av offentlige midler
- større fleksibilitet i bruk av statlige midler

## ØKONOMISKE VIRKEMIDLER

### **HEISTILSKUDD FRA FOLKETRYGDEN**

Gjennom forsøkshjemmelen får hjelpemiddelcentralene mulighet til å bruke folketrygdens midler mer fleksibelt. Det vil si at det kan utbetales et tilskudd i stedet for hjelpemidlet når det gjelder trappeheis og løfteplattform. Hensikten er å unngå «paradokssakene» der det installeres dyre hjelpemiddelløsninger (trappeheis og/eller løfteplattform) i stedet for å tilrettelegge med nødvendige funksjoner på en flate.

Forskriften gjelder brukere som fyller kriteriene for å få trappeheis og/eller løfteplattform, men som ønsker og vil være mer tjent med å få tilrettelagt boligen på ett plan. Forutsatt at trappeheisen og/eller løfteplattformen ikke installeres kan folketrygden sammen med Husbankens og kommunens ordninger bidra til at boligen blir tilrettelagt, og bruker får den løsningen som han/hun mener best løser forflytningsproblemene.

### **Forutsetning**

- For å få tilskudd i stedet for hjelpemiddel må bruker fylle kriteriene for å få trappeheis og/eller løfteplattform i henhold til Lov om folketrygd.
- Utbetaling av tilskuddet forutsetter at hjelpemidlet (trappeheisen og/eller løfteplattformen) ikke blir installert.

### **Kriterier ved vurdering av tilskudd i stedet for hjelpemiddel**

- Tilskuddet skal ikke erstatte allerede eksisterende ordninger fra Husbanken og kommune
- Tilskuddet skal inngå i en felles finansieringsplan sammen med midler fra Husbanken/kommunen/privat bank
- Tilskuddet skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for brukers økonomi ved vurdering av om bruker kommer inn under Husbankens/kommunens ordninger. Tilskuddet fra folketrygden kommer i tillegg til andre ordninger. Totalt tilskudd fra folketrygden/Husbanken/kommunen skal imidlertid ikke overstige totalkostnaden.
- Tilskuddet skal brukes for å løse brukers forflytningsproblemer i forhold til adkomst og/eller vertikale forflytningsproblemer inne i boligen – i eksisterende eller ny bolig.
- Tilskuddet skal i større grad gi bruker alternative valgmuligheter enn dagens ordninger.

### **Begrensninger**

- Tilskudd i stedet for hjelpemiddel gjelder kun for trappeheis og løfteplattform
- Tilskuddet skal ikke overstige hjelpemidlets kostnad. Hjelpemidlets kostnad blir vurdert ut fra gjeldende priser/rammeavtaler i «Produkt og prisoversikten» (Rosa katalog). Moms inkluderes i hjelpemidlets kostnad.
- Tilskuddet skal ikke brukes til kjøp/bygging av ny bolig eller som flyttetilskudd.
- Ingen begrensning i forhold til brukergrupper.

### **UTREDNINGS-/PROSJEKTERINGS-TILSKUDD**

Når boligen må tilpasses, kan bruker søke om boligtilskudd til dekning av kostnader til faglig bistand til utredning/prosjektering.

Dette gjelder enten bruker skal bygge nytt, kjøpe brukt bolig eller bygge om eksisterende bolig.

Tilskuddene gis til funksjonshemmede og andre som har behov for tilrettelegging av boligen. Bruker velger selv fagkyndig, men utredning/prosjektering av boligen må skje i forståelse med ergoterapeut/boligkonsulent i kommunen. Før tilskudd kan gis, må kommunen utrede brukers økonomi og behov.

Tilskudd til prosjektering dekker helt eller delvis honorarer til arkitektbistand.

Det kan i komplekse saker søkes om et utredningstilskudd før man starter prosjektering for å undersøke mulighetene for tilpasning av bolig. Utredningstilskuddet kan brukes til utredning av aktuelle problemstillinger som enklere undersøkelser av bolig og uteområde, beskrivelse av teknisk tilstand av boligen, muligheter og problemstillinger knyttet til for eksempel juridiske, økonomiske eller medisinske spørsmål.

Tilskuddene er beløpsbegrenset.

Søknad om tilskudd skal sendes til Husbanken etter påtegning i kommunen.

### **BOLIGTILSKUDD**

Boligtilskuddet skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det kan gis tilskudd til boligtiltak for bostedsløse, rusmisbrukere, flyktninger, funksjonshemmede og andre spesielt vanskeligstilte.

Boligtilskuddet skal i tillegg bidra til at husstander som har skaffet seg en nøktern bolig settes i stand til å holde på den gjennom nødvendige tilpasninger/utbedringer og eventuell refinansiering.

Enkeltpersoner kan søke tilskudd ved oppføring, utbedring og kjøp av bolig. I tillegg kan det søkes tilskudd til prosjektering (se eget punkt) og refinansiering.

Tilskuddet blir gitt etter behovsprøving, og det blir lagt vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter. Nivået på tilskuddet blir fastsatt ut fra en helhetsvurdering av behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger.

Søknad om boligtilskudd skal sendes til kommunen.

### **STARTLÅN**

Startlån skal gå til personer som har problemer med å etablere seg i egen bolig og til vanskeligstilte som trenger hjelp til å bli boende i boligen. Lånet kan finansiere hele boligkjøpet eller være topplån der andre gir grunnfinansieringen. Startlån kan også gis til utbedring av bolig.

Samarbeid mellom private banker og kommunen er viktig for å «sy sammen» en finansieringspakke. Som et utgangspunkt tar Husbanken eller private banker grunnfinansieringen, og kommunen toppfinansieringen som startlån.

Kommunen administrerer ordningen og søker Husbanken om midler. Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om det kan gis lån, og eventuelt hvor stort lånet kan bli. Retningslinjer og praksis varierer derfor noe fra kommune til kommune.

Søknad om startlån skal sendes til kommunen.

### **GRUNNLÅN**

Lånet kan benyttes til finansiering av nye boliger og utbedring av brukte boliger. Grunnlån kan unntaksvis gis til kjøp av brukt bolig. Grunnlån kan også gis til spesialtilpasning av boliger for funksjonshemmede.

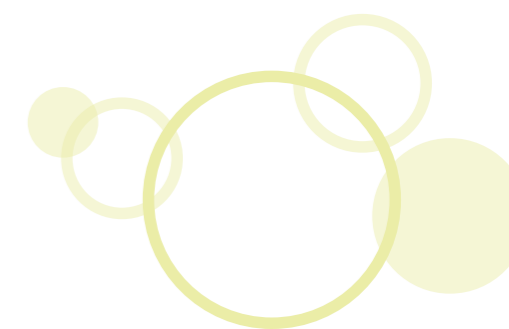
Med spesialinnredning/spesialtilpasning menes:

- ekstra utvendig terrengarbeid der det er nødvendig for å bedre tilgjengeligheten
- spesialinnredning av kjøkken/bad
- forsterking av bygningskonstruksjoner for å kunne tåle belastning fra heis eller andre tekniske installasjoner
- andre arbeider som etter dokumentasjon fra lege, ergoterapeut eller andre fagpersoner er nødvendige for den funksjonshemmede

Ved oppføring av bolig vil grunnlånet normalt utgjøre inntil 80 % av kostnadene.

Ved utbedring kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de utbedringskostnader Husbanken godkjenner. Det er likevel en forutsetning at samlet lånebelastning ikke overstiger 90 % av antatt omsetningsverdi etter utbedring.

Søknad om grunnlån skal sendes til Husbanken.





## NASJONAL POLITIKK FOR TILGJENGELIGE BOLIGER

Et av regjeringens boligpolitiske hovedmål er å øke antall boliger som er tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder personer som er født med eller som i relativt ung alder får en funksjonsnedsettelse og eldre som opplever at aldringen gradvis nedsetter deres funksjons- eller orienteringsevne (St. meld.23 (2003-2004) *Om boligpolitikken*).

For å oppnå bedre helhet i boligtilretteleggingen for funksjonshemmede foreslår regjeringen i stortingsmeldingen styrking av to hovedområder:

- Faglig bistand til å definere behov og løsninger for tilpasning av bolig og
- Finansiering av løsningene

Som påpekt i NOU 2001:22 *Fra bruker til borger* (Manneråkutvalget) kan det oppsplittede ansvaret for finansiering av tilgjengelighetstiltak mellom Rikstrygdeverket og Husbanken føre til gråsoner der de mest effektive løsningene ikke blir valgt. Det blir valgt dårligere og kanskje dyrere løsninger gjennom et hjelpemiddel i stedet for en tilrettelegging av boligen som er mer funksjonell for brukeren. NOU 2002:2 *Boligmarkedene og boligpolitikken* (Boligutvalget) anbefaler at folketrygdens og Husbankens virkemidler utvikles slik at ordningene kan virke gjensidig utfyllende.

### Universell utforming - en sentral strategi

Regjeringen la våren 2003 frem St.meld. nr. 40 (2002-2003) *Nedbygging av funksjonshemmende barrierer*. I stortingsmeldingen er *universell utforming* en sentral strategi for å bedre tilgjengeligheten. Strategien tydeliggjør at løsninger som omfatter alle skal velges framfor særløsninger for bestemte målgrupper. Universell utforming er basert på at menneskers funksjonsevne varierer, og at dette må være en premiss for den fysiske utformingen.

I følge *Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet* (2004) oppnås bedre tilgjengelighet lettest på nye bygg og anlegg der universell utforming kan legges til grunn i planlegging og prosjektering. Tilveksten av ny bebyggelse utgjør ca.2 prosent per år av den totale bygningsmassen. Oppmerksomheten må derfor også rettes mot å forbedre eksisterende bygg og anlegg. Plan- og bygningsloven gir et godt grunnlag for å arbeide systematisk for universell utforming. Byggeforskriftene forvaltes av kommunene. Regelverket forutsetter at det stilles krav om god tilgjengelighet både i lokal og regional planlegging. Utfordringen for lokale og regionale myndigheter er tverrsektorielt samarbeid og samspill med brukere og deres organisasjoner.

## AKTUELL LITTERATUR

### Universell utforming og tilgjengelighet

#### Bygg for alle

Temaveileder om universell utforming av byggverk og uteområder. Statens bygningstekniske etat og Husbanken, Oslo 2004. 100 sider. Temaveilederen består av to deler. I første del beskrives krav gjennom lover og forskrifter. Andre del er ment som oppslagsverk knyttet opp mot kvaliteter i uteområder, bygningens planløsning, installasjoner m.m. Kan kjøpes fra Norsk Byggtjeneste as. Den kan også lastes ned som pdf-fil fra [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)

### Kommunal boligpolitikk. Universell utforming av boliger og uteområder

Norges Handikapforbund 2001. Veilederen viser hvordan universell utforming kan brukes som ledetråd i kommunal planlegging slik at boliger og uteområder blir tilgjengelige og brukbare for alle. Stikkordet er livsløpsstandard. Eksempler på gode løsninger vises i tekst og bilder. 58 sider. Bestilles fra Norges Handikapforbund, tlf.: 24 10 24 00 eller fra: [www.nhf.no](http://www.nhf.no) Kan også lastes ned som pdf-fil.

### Tilgjengelige bygg og uteområder

Norges Handikapforbund (NHF), 2004. Heftet inneholder sentrale grunnelementer for planløsning og utforming av byggverk og utearealer. Det inneholder sentrale bestem-

melser i lovverket og viser løsninger som kan brukes av alle. 48 sider. Kan bestilles fra Norges Handikapforbund, tlf.: 24 10 24 00 eller fra: [www.nhf.no](http://www.nhf.no)

### Tilgjengelighetsguide

Norges Blindeforbunds tilgjengelighetskrav i bygg. Heftet omhandler hvilke krav synshemmede har til tilgjengelighet. I første del beskrives krav til utforming av ulike deler av et bygg. I siste del forklares en del begreper, samt gir informasjon om riktig bruk av lys og farger. Bestilles fra [www.blindeforbundet.no](http://www.blindeforbundet.no)

### Bolig og hjelpemidler

#### Bolig for barn med funksjonshemninger

Norges Handikapforbund, 1998. Oppdatert 1990. Arbeidshefte for boligtilpasning. Heftet gir en oversikt over hjelpetiltak, hjelpemidler i hjemmet og forslag til praktiske løsninger for familien. Kan lastes ned som pdf-fil fra [www.nhf.no](http://www.nhf.no)

#### Bolig - løsning og finansiering

Informasjonsbrosjyre i A5 format fra Norges Handikapforbund, 2006. Kan bestilles fra Norges Handikapforbund, tlf.: 24 10 24 00 eller fra [www.nhf.no](http://www.nhf.no)

### **Hjelpemidler i boliger - en veileder om bygningsmessige forbedringer**

Veilederen er ment som en hjelp for fagfolk som arbeider med nybygg og utbedring av boliger hvor det skal bo bevegelseshemmede personer. Den beskriver hvilke bygningsmessige forbedringer som bør gjøres i en bolig for å kunne montere nødvendige hjelpemidler.

Rikstrygdeverket (nå NAV Arbeids- og velferdsetaten), Oslo 2004. 20 sider. Kan bestilles fra Granada via e-post: [rtv@granada.no](mailto:rtv@granada.no) eller tlf 69 21 31 40 eller lastes ned som pdf-fil fra [www.nav.no](http://www.nav.no)

### **Kjøkkenet - valg av løsning**

Norges Handikapforbund, Oslo 2001. 26 sider. Veilederen gir råd og veiledning når det gjelder planlegging av kjøkken, ulike produkter, tekniske hjelpemidler m.m. Illustrert med foto og tegninger. Kan bestilles fra Norges Handikapforbund, tlf.: 24 10 24 00 eller fra [www.nhf.no](http://www.nhf.no)

### **Tilrettelegging av adkomst og tilgjengelighet i egen bolig**

Retningslinjer for hjelpemiddelsentralene ved vurdering og anskaffelse av løfteplattformer og trappeheiser. Rikstrygdeverket (nå NAV Arbeids- og velferdsetaten), Oslo 2002. 30 sider.

Kan bestilles fra Granada via e-post: [rtv@granada.no](mailto:rtv@granada.no) eller på tlf 69 21 31 40 eller lastes ned som pdf-fil fra [www.nav.no](http://www.nav.no)

### **Unge på boligmarkedet**

Norges Handikapforbund, 1999. 24 sider. Hftet viser fire eksempler på individuelle løsninger: prosessen fram mot boligvalg, planløsning, hjelpemidler og brukererfaring. Kan bestilles fra Norges Handikapforbund, tlf.: 24 10 24 00 eller fra [www.nhf.no](http://www.nhf.no)

### **Veien mot ny bolig. En veileder for brukere og fagfolk**

Norges handikapforbund, 1997. 6 sider. Oversikten viser en trinnvis gjennomgang fra behov til løsning, samt tjenester og økonomiske ordninger. Kan bestilles fra Norges Handikapforbund, tlf.: 24 10 24 00 eller fra [www.nhf.no](http://www.nhf.no)



Utgitt av  
Husbanken Region vest og  
NAV Arbeids- og velferdsetaten, oktober 2006

Redaktører: Aina Tjosås og Ragna Flø  
Illustrasjon: Konvoi AS, Bergen  
Layout: Lysvold Design, Drammen  
Trykkeri: Zoom Grafisk AS, Drammen  
Opplag: 5000

Bestilling:  
Granada via e-post: [rtv@granada.no](mailto:rtv@granada.no) eller på  
tlf 69 21 31 40 eller lastes ned som pdf-fil fra  
[www.nav.no](http://www.nav.no) eller [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)