



BRUK DINE RETTIGHETER

BOLIG

- Revidert 2013



INNHOOLD

1	Innledning	3
2	Sjekkliste - ny bolig og tilpasning	4
3	Lån og tilskudd	7
	3.1 Formål og ansvarsfordeling	7
	3.2 Grunnlån til bygging og utbedring	8
	3.3 Startlån til kjøp og toppfinansiering	10
	3.4 Boligtilskudd	11
	3.5 Søknad og klage	14
4	Bostøtte	14
5	Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester	16
6	Tekniske hjelpemidler	18
	6.1 Utlån og boligtilpasning	18
	6.2 Tilpasning i borettslag	21
7	Universell utforming av boliger	21
8	Studentboliger	23
9	Omsorgsbolig	24
10	Unge på aldersinstitusjoner	26
11	Nettsteder og publikasjoner	26

Utgitt av Norges Handikapforbund 2006, revidert juni 2013

ISBN 978-82-7651-042-3

Opplag: 5000

Tekst: Guri Henriksen

Design/layout: Steinar Zahl

Trykk: Merkur-Trykk

Heftet er finansiert av Husbanken

1. INNLEDNING

Samfunnets målsetting er at alle skal ha en god bolig i et godt bomiljø. Norges Handikapforbund har presisert målet slik: Alle skal ha en individuelt valgt bolig som gir gode bruksmuligheter, gode muligheter for sosial deltakelse og individuelt tilpassede tjenester.

Her gir vi en oversikt over de muligheter som finnes innen dagens regelverk. Du finner informasjon om framgangsmåte ved anskaffelse og ombygging av bolig, økonomi og lovverk. Kravene til universelt utformet bolig, livsløpsbolig og omsorgsbolig presenteres. Vi omtaler viktige bestemmelser i plan- og bygningsloven fordi dette gir interesseorganisasjoner og andre berørte parter et grunnlag for å påvirke kommunens boligpolitikk.

Ansvar for at samfunnets målsetting på boligområdet skal nås, er fordelt på flere offentlige instanser og hjemlet i ulike lovverk:

- 1. Kommunen** har ansvaret for å legge til rette for boligbygging generelt, og for å medvirke til at enkeltpersoner som har problemer på boligmarkedet kan skaffe seg egnet bolig.
- 2. Plan- og bygningsloven** med tekniske forskrifter gir rammene for kommunens boligbygging. Lovverket har bestemmelser om god samfunnsplanlegging og konkrete krav til tilgjengelige og brukbare boliger; uteområder, parkering, atkomst, heis og bad.
- 3. Standard Norge** har fastsatt en standard for universell utforming av byggverk, NS 11001. Standarden er ikke en del av lovverket, men kan gjøres bindende når den inngår i kontrakter og utbyggingsavtaler.
- 4. Husbanken** gir lån og tilskudd til enkeltpersoner og kommuner. Funksjonshemmede er én av flere prioriterte grupper. Husbankens grunnlån skal bidra til at flere boliger blir universelt utformet, og baserer seg på NS 11001 Universell utforming av byggverk, del 2: Boliger.

5. **Helse- og omsorgsloven** sier at kommunen skal medvirke til å skaffe egnet bolig til enkeltpersoner. Loven hjemler også praktisk hjelp i hjemmet, som for eksempel brukerstyrt personlig assistanse.
6. **Folketrygdloven** hjemler retten til tekniske hjelpemidler i dagliglivet.

2. SJEKKLISTE – NY BOLIG OG TILPASNING

Utgangspunktet for valg av bolig er dine og familiens vurderinger av boligbehov nå og framover. Økonomiske forhold vil ofte avgjøre valg av løsning. All faglig dokumentasjon som begrunner boligbehovet godt vil styrke søknaden om lån og tilskudd. Som **byggherre** er du juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som gjøres med boligen og må derfor ta alle avgjørelser.

Tverrfaglig rådgivning vil ofte være nyttig for å se økonomi, fysisk tilrettelegging og hjelpemidler i sammenheng, samt vurdere løsningsmuligheter og konsekvenser av ulike valg. Rådgivningen skal skje på dine premisser og bygge på dine erfaringer. Kommunen har ansvar for boligrådgivning og kan be om bistand fra Husbanken og hjelpemiddelsentralen. Kommunen bør etablere en tverrfaglig **boligrådgivningsgruppe** med ergoterapeut, arkitekt/teknisk etat og boligkonsulent for å bistå deg. Boligrådgivningsgruppen bør gi deg råd og veiledning gjennom hele prosessen, fra kartlegging av behov, gjennomføring av tiltak og fram til ferdigstilling/befaring. En av fagpersonene bør være koordinator og pådriver.

Personer med behov for langvarige og koordinerte tjenester har rett til å få utarbeidet en **individuell plan**. Kommunen skal tilby **koordinator** for å samordne tjenestetilbudet og sørge for nødvendig oppfølging. Bolig kan være et aktuelt tema (forskrift om habilitering og rehabilitering, helse- og omsorgsloven).

Forbrukerrådet har også mye nyttig informasjon om bolig, bruk av håndverkere og kontrakter.

Beskriv kravene helt fra P-plass til atkomst samt alle rom. For å ta en riktig avgjørelse bør ulike alternativer være utredet, både når det gjelder utforming av boligen og finansiering. Det er viktig å få med alle detaljer for utformingen av boligen og bruk av hjelpemidler, slik at resultatet blir nøyaktig slik det skal være for å fungere i praksis. Håndverkere må følges opp slik at alle detaljer kommer på plass. Planer, framdrift og løsninger bør nedfelles **skriftlig**.

SJEKKLISTE

1. Dagens situasjon og framtidige behov

- Hva er dine/familiens behov?
- Hvilke daglige gjøremål er problematiske?
- Hva er det som ikke fungerer i boligen slik den er i dag?
- Tilpasning av boligen eller ny bolig?
- Nærmiljøets betydning?

Gå gjennom boligen rom for rom. Tenk aktiviteter og aktuelle hjelpemidler. Tenk trivsel – hvordan vil du at ditt hjem skal se ut? Skriv ned en momentliste som grunnlag for fagfolks rådgivning.

2. Kartlegg løsningsmuligheter

- Hva kan gjøres med dagens bolig?
- Krav til ny bolig?
- Egnet tomt i kommunen/nærmiljøet?
- Vurder bl.a. atkomst ute og inne, arealbehov med hjelpemidler, utforming av rom.

Samarbeid med den tverrfaglige boligrådgivningsgruppen. Husbanken kan gi utredningstilskudd og prosjekteringstilskudd til faglig bistand/arkitekt hjelp.

3. Økonomi og valg av boligløsning

- Hvor mye lån vil du trenge og hva kan din økonomi tåle?
- Muligheter for tilskudd?
- Kan kommunal utleiebolig være et rimeligere alternativ?

Avklar hva folketrygden dekker (tekniske hjelpemidler), hva Husbanken/kommunen finansierer (lån/tilskudd) og hva du må finansiere selv. Lag et realistisk budsjett over din nåværende og framtidige økonomi. En betingelse for å få lån er at du kan betjene det. Bruk boligrådgivningsgruppen og søk veiledning fra boligkontor i kommunen, Husbankens regionkontor og privat bank. Lag finansieringspakke som viser helheten – alle utgifter og inntekter.

4. Beslutning og plan

Trådene samles og du tar en beslutning ut fra løsningsmuligheter bolig/økonomi. I samarbeid med boligrådgivningsgruppen utarbeides en skriftlig plan over hvem som gjør hva framover.

5. Detaljplanlegging

Arkitekttegning av bolig, uteområder og atkomst danner grunnlag for pristilbud fra håndverkere og finansiering.

6. Finansiering – sende søknader

Søknad sendes aktuelle instanser: kommunen/Husbanken, privat bank, hjelpemiddelsentralen. Eventuelt godkjenning fra borettslag.

7. Avgjørelse og kontrakt

Velg løsning ut fra finansiering/pristilbud. Velg håndverkere/byggefirma. Skriv kontrakt hvor arbeidet er detaljert beskrevet (standardkontrakt: Standard Norge)

8. Igangsetting og oppfølging

Arbeidet må følges opp nøye slik at resultatet blir som beskrevet i avtalen. Be om assistanse fra fagfolk i boligrådgivningsgruppen ved behov.

9. Overtakelse – befaring

Er det samsvar mellom boligløsning og kontrakt? Fagkyndig person bør være til stede. Partenes rettigheter og plikter er regulert av boligoppføringsloven, 1997.

Borettslagsleiligheter reguleres av avhendingsloven, 1992.

10. Garantibefaring

Du kan kreve befaring etter et år. Dette er regulert i lovverket; boligoppføringsloven, § 12 og § 15.

- *Boligtilpassing. Husbanken.no og nav.no*
- *Tilpasning av bolig. Finansieringsmuligheter. Husbanken.no*
- *Hjelpemidler i boligen. Nav.no*
- *Bruk dine rettigheter. Tekniske hjelpemidler. Nhf.no*
- *Unge på boligmarkedet. Nhf.no*
- *Kjøkkenet. Valg og løsninger. Nhf.no*
- *Sjekkliste og kontrakter, forbrukerportalen.no*

3. LÅN OG TILSKUDD

3.1 Formål og ansvarsfordeling

Formålet med de ulike låne- og tilskuddsordningene er politisk bestemt. Husbanken og kommunene forvalter ordningene i tråd med nasjonale forskrifter, retningslinjer og veiledere. Kommunene kan lage egne retningslinjer for hvordan de vil håndtere ordningene i praksis, forutsatt at hovedintensjonen med ordningene ivaretas.

Husbanken gir lån til boliger som tilfredsstillter Husbankens kvalitetskrav knyttet til universell utforming/livsløpsstandard, miljø og byggeskikk (grunnlån). Du kan få lån og tilskudd til oppføring av ny bolig, tilpasning og ombygging. Personer med nedsatt funksjonsevne og personer med svak økonomi er blant prioriterte målgrupper.

Kommunen kan gi lån til kjøp av bolig (startlån). Det gis også lån til borettslagsleiligheter. Kommunene forvalter Husbankens tilskudsordninger. For lån og tilskudd som kommunen fordeler, må kommunen søke Husbanken om midler.

- husbanken.no
- [Kommunens nettside](#)

3.2 Grunnlån til bygging og utbedring

Husbankens grunnlån er en ordinær låneordning for oppføring av nye boliger og garasje, og for utbedring av eksisterende boligmasse. Grunnlån kan unntaksvis gis til kjøp og utbedring av brukt bolig. Enkeltpersoner, utbyggere, boligbyggelag og kommuner/fylkeskommuner kan søke.

Grunnlån skal bidra til å:

- Fremme boligkvaliteter som **miljø og universell utforming** i ny og eksisterende bebyggelse.
- Skaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen.
- Sikre nødvendig boligforsyning i distriktene.

Husbanken kan gi grunnlån til **tilpasning av boliger for personer med nedsatt funksjonsevne** og kan tilby råd, veiledning og eventuelt utredningstilskudd og prosjekteringstilskudd til planlegging av nødvendige tilpasninger. Husbanken anbefaler dialog i en tidlig fase av boligplanleggingen.

Tilpasning av boliger kan være:

- ekstra utvendig terrengarbeid for å bedre tilgjengeligheten
- spesialinnredning av kjøkken/bad
- forsterkning av byggekonstruksjoner
- andre arbeider der behovet er dokumentert av lege, ergoterapeut, annen fagperson

Grunnlån skal finansiere rimelige kvalitetsboliger, men det skal tas hensyn til lokale kostnads- og markedsforhold, kvalitet og brukergrupper ved vurdering av kostnader/lån. Når det gjelder boliger for personer med nedsatt funksjonsevne eller store husstander som krever en spesiell planløsning og/eller større areal, kan Husbanken akseptere noe høyere kostnader.

For å få lån må boligprosjektene oppfylle krav til universell utforming og miljø/energi. Husbanken legger til grunn kravene i Norsk Standard NS 11001 Universell utforming av byggverk – del 2: Boliger. Kvalitetskravene gjelder for alle boligtyper, men kan reduseres når det gjelder utbedringer samt kjøp av eksisterende bygg. Se kapittel 7 i brosjyren.

I **byggeperioden** vil det ofte være nødvendig å ta opp byggelån fra bank eller annen långiver. Det kan også være aktuelt å gå inn med egenkapital eller tilleggs lån til toppfinansiering for å dekke differansen mellom kostnader og det du får i lån/tilskudd fra Husbanken. Grunnlånet vil normalt utgjøre inntil 80 % av kostnadene ved oppføring av ny bolig. Ved **utbedring** av bolig kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av kostnadene.

Funksjonshemmede som kan dokumentere behov for bil, kan få grunnlån til å bygge **garasje**, uavhengig av byggetidspunktet for boligen. Søknaden sendes til Husbankens regionkontor.

- **HB 7.A.1 Forskrift om grunnlån, husbanken.no**
- **HB 7.B.9 Retningslinjer for grunnlån i Husbanken**
- **HB 7.B.14 Veileder til Husbankens grunnlån**

- *Standardkontrakter, husbanken.no*
- *Låne- og livsoppholdskalkulator, husbanken.no*

3.3 Startlån til kjøp og toppfinansiering

Startlån skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte. Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke gis lån i ordinære kredittinstitusjoner. Startlån tildeles kommuner for videre utlån til enkeltpersoner.

Målgruppene er unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige, funksjonshemmede, flyktninger, personer med opphold på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Startlånet er *økonomisk behovsprøvd*. Antall medlemmer i husstanden og høye faste utgifter er momenter som kan ha betydning.

Forutsetninger for å få lån er at:

- Dagens boligsituasjon ikke er tilfredsstillende.
- Boligen du kjøper er nøktern.
- Boligen er rimelig i forhold til prisnivået på stedet.
- Boligen ikke er dyrere enn at du kan betjene boutgiftene over tid og fortsatt ha penger igjen å leve for.
- Du har problemer med å få lån i det private kredittmarkedet, eller er avhengig av rimeligere lånevilkår.

Lånet kan gå til:

- Topp- eller fullfinansiering ved **kjøp** av bolig.
- Utbedringer eller refinansiering av dyre lån for å **bli boende**.
- Toppfinansiering ved **bygging av ny** bolig.

Lånesøknaden må inneholde takst på boligen du ønsker å kjøpe. For leiligheter i borettslag tilknyttet boligbyggelag kan eventuelt salgsoppgave aksepteres. Kommunen kan gi skriftlig **forhåndsgodkjenning** om at søker vil få startlån dersom søkeren finner en egnet bolig. Lånets størrelse bestemmes ut fra en helhetlig vurdering av boligbehov, finansieringsmuligheter og husstandens samlede økonomi. Delfinansiering med startlån kan være et godt forhandlingskort overfor private finansieringsinstitusjoner, ved at risikoen bæres av det offentlige. For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med tilskudd til etablering og tilpasning av bolig. Søknaden sendes til kommunen.

- **HB 7.A.10 Forskrift om startlån, husbanken.no**
- **HB 7.B.13 Retningslinjer for startlån**

3.4 Boligtilskudd

Formålet med tilskuddordningen er å bidra til etablering i egen bolig, og til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskudd har også som formål å bidra til at husstander som har skaffet seg en nøktern bolig kan beholde denne gjennom nødvendige tilpasninger og eventuell refinansiering. Personer med nedsatt funksjonsevne er en av målgruppene for boligtilskudd. Familier med funksjonshemmede barn skal være høyt prioritert.

Tilskuddsmidlene fordeles ut fra **boligpolitiske prioriteringer gitt av departementet**. Husbanken fastsetter retningslinjer. Kommunene kan lage utfyllende regler for tildeling innenfor bestemmelsene i forskrifter og retningslinjer gitt av Husbanken.

Tilskuddene til etablering, tilpasning og refinansiering tildeles fra kommunen. Tilskuddene kan også utgjøre en viktig del av toppfinansieringen. Grunnfinansiering kan være startlån eller grunnlån. Søknadsfrist varierer fra kommune til kommune. Når du underskriver søknaden, gir du samtidig fullmakt til kommunen til å innhente kredittopplysninger. Tilskuddene er økonomisk behovsprøvd.

Tilskudd til utredning, prosjektering, tilstandsvurdering og heis i lavblokker tildeles direkte fra Husbanken. Tilskuddene tildeles etter bestemte kriterier. Tilskuddene er ikke økonomisk behovsprøvd.

Utredning og prosjektering

Dersom du har behov for spesialtilpasning av boligen, kan Husbanken gi tilskudd til å utrede og prosjektere løsninger. Du velger selv en fagkyndig, men prosjektering av boligen og utredning i forkant må skje i forståelse med ergoterapeut eller boligkonsulent i kommunen.

Prosjekteringstilskudd for å dekke kostnader til faglig bistand/arkitekthonorar er på inntil kr 12.000 (2013). Det kan også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen med inntil kr 12.000 for å beskrive teknisk tilstand, arealbehov, muligheter for endringer og økonomisk overslag. I spesielle tilfeller kan det gis høyere tilskudd. Søkers økonomi skal vurderes dersom tilskudd går ut over standardsatsene. Når søknaden er innvilget, kan man velge arkitekt selv. Søknad om tilskudd sendes til Husbankens regionkontor.

Etablering i egen bolig

Du kan søke om tilskudd til kjøp av ny eller brukt bolig. Alle eieformer, som enebolig, borettslag og lignende inngår i ordningen. Du kan også søke tilskudd til oppføring av egen bolig.

Tilskuddet gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt, som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. Tilskuddet kan gis sammen med lån. Søknaden sendes til kommunen.

Tilpasning av bolig

Du kan få tilskudd til å tilpasse boligen etter dine behov dersom du har nedsatt funksjonsevne. Tilskuddet gis til både enkle tiltak og større ombygginger. Det skal legges spesiell vekt på at noen i husstanden har behov for spesialtilpasning for å kunne bli boende i boligen over tid. Det kan gis tilskudd til garasje dersom du har fått støtte til bil gjennom folketrygden. Ordningen er økonomisk behovsprøvd ut fra en helhets-

vurdering av behovet for boligtilpasning og husstandens økonomiske situasjon på lang sikt etter at tilpasningen er gjennomført. Behovet for tilskudd og størrelsen på tilskuddet skal vurderes individuelt. Husbanken oppfordrer kommunene til å bruke skjønn og ikke benytte absolute inntektsgrenser. Søknaden sendes til kommunen.

Se også punkt 6.1 Tilskudd til boligtilpasning i stedet for trappeheis/løfteplattform.

Refinansiering

Dersom det er vanskelig å beholde boligen grunnet betalingsproblemer, kan en løsning være å søke om startlån og/eller boligtilskudd til refinansiering av boliggjeld og eventuelt annen gjeld. Det er særlig aktuelt dersom boligen er godt tilpasset et spesielt behov og kommunen ut fra en helhetsvurdering mener at den beste løsningen er at du fortsetter å bo i boligen. Søknaden sendes til kommunen.

Heis i eksisterende boligbygg

Husbanken kan gi tilskudd til boligbyggelag og sameier for å prosjektere og investere i heis i bygg med minst tre etasjer. Det skal legges vekt på antall leiligheter som vil kunne betjene heisen, grad av tilrettelegging av heis og bygning for rullestolbruk og leilighetenes mulighet for tilpasning til bevegelseshemmede. Husbanken kan også gi tilskudd til tilstandsvurdering som skal fremme tilgjengelighet og miljø. Tilskuddet kan være på inntil 50 % av kostnadene. Søknaden sendes til Husbankens regionkontor.

- *HB 8.A.13 Forskrift om tilskudd til etablering og tilpasning av bolig, husbanken.no*
- *HB 8.B.21 Retningslinjer om tilskudd til etablering og tilpassing av bolig*
- *HB 8.F.6 Veileder for enkeltpersoner/husstander ved søknad om tilskudd*
- *HB 8.E.11 Tilpasning av bolig. Finansieringsmuligheter. Brosjyre.*
- *HB 8.B.27 Veileder for tilskudd til tilpasning. For saksbehandlere i kommunen.*

3.5 Søknad og klage

Søknad

Søknadsskjema og krav til vedlegg får du i kommunen eller Husbanken. Sjekk søknadsfrister. Søknad om grunnlån og søknad om tilskudd til utredning/prosjektering/refinansiering sendes til Husbanken. Søknad om startlån og tilskudd til etablering og tilpasning sendes til kommunen.

Tilsagn gis før byggearbeidene starter, mens utbetaling skjer når arbeidet er fullført, etter søknad fra deg om utbetaling.

Klage

I følge forvaltningsloven skal vedtak være skriftlig og inneholde en begrunnelse. Klagemulighetene skal være nøye beskrevet i vedtaket. Klagen må være **skriftlig** og inneholde en redegjørelse for hva det klages over og hvilke endringer du ønsker. Klagen sendes det kontoret som har truffet vedtaket. Med mindre annet er nevnt, er **klagefristen tre uker** fra du mottok vedtaket. Det er mulig å be om utsatt klagefrist.

Du har klageadgang etter forvaltningslovens regler.

Saker som avgjøres av kommunen, påklages til kommunen. Kommunen behandler klagen.

Saker som avgjøres av Husbanken, påklages til Husbanken. Dersom du ikke får medhold, går saken automatisk videre til den uavhengige klagenemnden for Husbanken for endelig avgjørelse.

- *Søknadsskjema og retningslinjer, husbanken.no*
- *HB 1.A.3 Forskrift om klagenemnd for Husbanken*
- *Forvaltningsloven, lovdata.no*

4. BOSTØTTE

Bostøtten er en statlig støtteordning som skal bidra til å redusere bo-utgiftene for husstander med lav inntekt. Bostøtten er en rettighet for

dem som fyller vilkårene. Målgruppen for bostøtten er alle over 18 år som fyller kravet til øvre inntektsgrense, med unntak av studenter uten barn og personer i førstegangstjeneste/siviltjeneste.

Det er forholdet mellom inntekt og boutgifter som avgjør om du har rett til bostøtte. Inntekten din må være så lav at du har problemer med å betale boutgifter. Det er satt grense for hvor høy inntekt du kan ha for å kunne få bostøtte. Grensen varierer etter hvor mange som bor i boligen og hvor i landet du bor.

Staten dekker utgiftene til bostøtten. Husbanken og kommunene administrerer ordningen. For personer med uføretidspunkt før fylte 26 år, gjelder gunstigere regler. Bostøtten er skattefri etter skatteloven.

Du får søknadsskjema fra kommunen eller Husbanken. På Husbankens hjemmeside finner du en veileder samt en kalkulator for å finne ut om du har rett til bostøtte. Du kan også ta kontakt med Husbanken for informasjon og veiledning. Søknad sendes kommunen.

Klage

I vedtaket skal det informeres om klageadgang. Kommunen/bydelen har plikt til å hjelpe deg med å klage. Klagen sendes til kommunen/bydelen, som sender videre til Husbanken for behandling. Med mindre annet er nevnt, er **klagefristen tre uker** fra du mottok vedtaket. Husbanken behandler klagen. Dersom vedtaket opprettholdes, får du saken tilbake, kan gi nye opplysninger og klage en gang til. Fastholder Husbanken sitt vedtak, kan du be om at saken fremmes for den uavhengige klagenemnda i Husbanken for endelig avgjørelse.

- *HB 9.A.1 Lov om bostøtte, husbanken.no*
- *HB 9.A.2 Forskrifter om bostøtte*
- *HB 9.B.12 Veileder bostøtte*
- *HB 1.A.3 Forskrift om klagenemnd for Husbanken*
- *Forvaltningsloven, lovdata.no*

5. LOV OM KOMMUNALE HELSE- OG OMSORGSTJENESTER

Formålsbestemmelsen fungerer som veiledende og retningsgivende for kommunens prioriteringer. Kommunens plikt til å medvirke til å skaffe bolig (§ 3-7) er også nedfelt i rundskriv til NAV-loven (rundskriv, lov om sosiale tjenester i NAV, § 15).

Utdrag fra lov om kommunale helse- og omsorgstjenester:

§ 1-1 Formål

1. forebygge, behandle og tilrettelegge for mestring av sykdom, skade, lidelse og nedsatt funksjonsevne,
2. fremme sosial trygghet, bedre levevilkårene for vanskeligstilte, bidra til likeverdig likestilling og forebygge sosiale problemer,
3. sikre at den enkelte får mulighet til å leve og bo selvstendig og til å ha en aktiv og meningsfylt tilværelse i fellesskap med andre (...)

§ 3-7 Boliger til vanskeligstilte

Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpassing og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

§ 3-8 Brukerstyrt personlig assistanse

Kommunen skal ha tilbud om personlig assistanse etter § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav b, i form av praktisk bistand og opplæring, organisert som brukerstyrt personlig assistanse.

§ 3-10 Pasienters og brukeres innflytelse

Kommunen skal sørge for at representanter for pasienter og brukere blir hørt ved utforming av kommunens helse- og omsorgstjenester.

Pasient- og brukerrettighetsloven, § 3-1: Pasient og bruker har rett til å medvirke ved gjennomføring av helse- og omsorgstjenester. Det skal legges stor vekt på hva brukeren mener ved utforming av tjenestetilbudet.

§ 7-1 Individuell plan

Kommunen skal utarbeide en individuell plan for pasienter og brukere med behov for langvarige og koordinerte tjenester.

Se også forskrift om habilitering og rehabilitering, § 16, 18 og 21 om individuell plan og koordinator.

I praksis betyr dette at kommunen skal gi deg en oversikt over kommunens boligtilbud, gi deg økonomisk rådgivning og hjelp til å fylle ut søknad om kommunal bolig og/eller lån og tilskudd fra Husbanken. Vær oppmerksom på at enkelte fagfolk kan ha en tendens til å lete blant spesielløsninger i boligmassen øremerket «vanskeligstilte», mens behovet er en ordinær bolig med god fysisk tilgjengelighet. Det er derfor viktig å undersøke hvordan Husbankens ordninger kan bidra til dette.

Klage

I vedtaket skal det informeres om klageadgang. Dersom du er misfornøyd med et vedtak, kan du klage til fylkesmannen. Du har **3 ukers klagefrist**. Det er mulig å be om utvidet frist. Du må begrunne hvorfor du ikke godtar vedtaket. Klagen sendes til den instansen som fattet vedtaket, slik at kommunen kan vurdere om den vil gi deg medhold. Opprettholdes vedtaket, skal kommunen sende klagen videre til fylkesmannen. Se forvaltningsloven for saksbehandling og klage.

- *Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, lovdata.no*
- *Forvaltningsloven, lovdata.no*

6. TEKNISKE HJELPEMIDLER

6.1. Utlån og boligtilpasning

Hjelpemidler lånes ut i korttidsutlån (under 2 år) og langtidsutlån (over 2 år). Ved **korttidsutlån** lånes hjelpemidlet ut fra kommunens lager i en kortere periode, som kan forlenges. Eksempler på hjelpemidler for korttidsutlån er krykker, toalettforhøyer, rollator m.m.

Langtidsutlån formidles av hjelpemiddelsentralen. Etter folketrygdloven § 10-5 og § 10-6 har du rett til hjelpemidler når du har en **varig** (over 2 år) og **vesentlig** innskrenket funksjonsevne på grunn av sykdom, skade eller lyte. Hjelpemidlene må være **nødvendige og hensiktsmessige**. For å få et best mulig beslutningsgrunnlag må **brukermedvirkning** ivaretas i hele formidlingsprosessen (§ 10-7, rundskriv). Du må skrive søknad på eget skjema, og dette finner du på NAVs hjemmeside nav.no. Du kan også få skjema fra ditt lokale NAV-kontor, fra fagfolk som bistår med søknaden eller fra hjelpemiddelsentralen. Det er vanlig at fagfolk begrunner søknaden.

Gråsoner

Det kan noen ganger være uklart om utgifter til utbedring og tilpasning av bolig skal dekkes gjennom Husbanken eller folketrygden. Eksempelvis dekkes løfteplattform av folketrygden, mens nødvendig terrengarbeid som grunnmur for plattformen må søkes via tilskudd eller lån fra Husbanken eller dekkes av den enkelte. Det finnes også ulike plattformtyper hvor enkelte krever mye terrengarbeid og andre ikke – produktvalget må derfor vurderes nøye. **Hovedregelen** er at bygningsmessige endringer finansieres gjennom Husbanken, mens løsøre finansieres av folketrygden. Ved bygging av ny bolig er det viktig å planlegge godt, slik at det ikke må anskaffes hjelpemidler i ettertid for å kompensere for dårlige boligløsninger.

Eksempler på bygningsmessige endringer som kan dekkes gjennom tilskudd/lån fra **Husbanken**:

- utvendig terrengarbeid
- ombygging av inngangsparti/atkomst
- spesialinnredning kjøkken/bad
- forsterkning av bygningskonstruksjoner
- påbygging/ombygging til alt på ett plan

Eksempler på endringer/hjelpemidler som kan dekkes gjennom **folketrygden**:

- automatisk døråpner
- trappeheis, løfteplattform og rampe
- utskifting av badekar til spesielt tilpasset dusjløsning
- støtteordninger montert på vegg eller gulv
- heismekanisme for hev-/senkbar kjøkkeninnredning

Tilskudd til boligtilpasning i stedet for trappeheis/løfteplattform

På bakgrunn av gråsoneproblematikken har hjelpemiddelsentralene fått mulighet til å benytte folketrygdens midler på en mer fleksibel måte. Det betyr at folketrygden kan utbetale et tilskudd i stedet for hjelpemidlene trappeheis, løfteplattform og rampe. Hensikten er å tilrettelegge boligen på ett plan, i stedet for å installere midlertidige hjelpemiddelløsninger. Hensikten er også at du får større valgmuligheter. Henvendelser om ordningen rettes til hjelpemiddelsentralen.

Ordningen innebærer at:

- Du må oppfylle kriteriene for å få trappeheis, løfteplattform og/eller rampe etter folketrygdloven.
- Det er du som avgjør om du ønsker hjelpemiddel eller tilskudd.

- Tilskuddet skal brukes for å løse forflytningsproblemer i forhold til atkomst og/eller vertikal forflytning inne i eksisterende bolig.
- Det kan utbetales tilskudd tilsvarende det hjelpemidlet ville ha kostet. Det er en forutsetning at trappeheis og/eller løfteplattform ikke installeres.
- Tilskuddet skal ikke erstatte allerede eksisterende ordninger fra Husbanken og kommunen.
- Tilskuddet skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for din økonomi ved vurdering av om du kommer inn under Husbankens/kommunens ordninger.

Klage

Du kan klage på hjelpemiddelsentralens vedtak. Vedtaket skal inneholde informasjon om klageadgang. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. Dersom hjelpemiddelsentralen opprettholder vedtaket sendes klagen til NAV Klage og anke. Du skal gis anledning til å kommentere avgjørelsen før den går videre til NAV Klage og anke. Vedtaket kan påklages videre til Trygderetten. **Frist** for klage og anke er **6 uker**. Ved behov kan du be om utvidet klagefrist.

- *Boligtilpassing. Husbanken.no og nav.no*
- *Tilpassing av bolig. Finansieringsmuligheter. Husbanken.no*
- *Hjelpemidler i boligen. Nav.no*
- *Bruk dine rettigheter. Tekniske hjelpemidler. Nhf.no*
- *Unge på boligmarkedet. Nhf.no*
- *Kjøkkenet. Valg og løsninger. Nhf.no*
- *Folketrygdloven, lovdata.no*

6.2 Tilpasning i borettslag

Ønsker du å gjennomføre tiltak i borettslaget (utenfor andelsboligen din), må du innhente godkjenning. Endringene du ønsker å foreta, sendes til styret for vurdering. Du bør be om skriftlig svar når det gjelder de konkrete endringene og finansiering av tiltakene.

Borettslagsloven § 5-11 omtaler bruken av bostedet og eiendommen: «Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedomen som trengst på grunn av nedsett funksjonsevne hos ein brukar av bostaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.»

Det finnes lite rettspraksis og utdypende tolkninger om forståelsen av ordlyden «saklig grunn». Hva som anses som saklig grunn må alltid vurderes konkret. Vil forandringen føre til en påviselig og betydelig verdireduksjon, kan dette være en saklig grunn. Estetiske hensyn vil også kunne være en saklig grunn for å nekte godkjenning.

Du kan også søke om tiltak dersom boligen har en annen eieform enn borettslag. Eierseksjonsloven § 21, og husleieloven § 5-4, har tilsvarende bestemmelser som borettslagslovens § 5-11 (se over).

§ 1-8 i husleieloven og § 3a i eierseksjonsloven omtaler forbud mot diskriminering.

Likestillings- og diskrimineringsombudet kan gi veiledning og informere om uttalelser de har gitt, ldo.no.

7. UNIVERSELL UTFORMING AV BOLIGER

Universell utforming betyr å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming (Begrepsavklaring, Miljøverndepartementet 2007, temarapport).

Plan- og bygningsloven med forskrifter gir rammene for kommunens

boligpolitikk. Dette gjelder målsetting og planer på kort og lang sikt; kommuneplanens samfunnsdel samt areal-, regulerings- og bebyggelsesplaner.

Funksjonshemmedes organisasjoner har **rett til å medvirke** i kommunens planlegging (§ 5-1, plan- og bygningsloven). Formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, § 1-1, forplikter kommunene til å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Den krever også at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og i kravene til det enkelte byggetiltak. Kravene til bygninger er utdypet i **teknisk forskrift** og veiledning til teknisk forskrift.

Når det gjelder **atkomst** stiller forskriften, gjeldende fra 1. juli 2010, krav om at alle nye boligbygninger skal ha trinnfri atkomst og at stigningen ikke skal være brattere enn 1:20. Det er gitt et unntak fra regelen. Dersom terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås, gjelder ikke kravet om trinnfrihet og stigning til bygning med boenhet uten krav til heis.

Når det gjelder **toalett** stiller forskriften krav om at alle boenheter skal ha minst ett bad med toalett som kan benyttes med rullestol. Det er angitt mål med snusirkel, sideplass ved toalett og passasjebredde.

I **Norsk Standard** NS 11001 Universell utforming av byggverk – Del 2: Boliger, er det i normativt tillegg F delt inn i tre kategorier boliger med varierende tilgjengelighetskvaliteter:

1. Universelt utformet bolig – hvor alle boligfunksjoner er universelt utformet.
2. Livsløpsbolig – der alle boligfunksjoner på inngangsplan er universelt utformet.
3. Bolig forberedt for universell utforming – der alle boligfunksjoner på inngangsplan er universelt utformet og hvor boligen konstru-

sjonsmessig er forberedt for eventuell heis, slik at alle rom i boligen kan nås trinnfritt.

Standarden er ikke en del av lovverket, men kan brukes som underlag for kontrakter og utbyggingsavtaler, og vil da være bindende for planlegging og utførelse.

Husbanken stiller krav om universell utforming i sine retningslinjer for grunnlån. **Grunnlån** skal bidra til å fremme viktige bokvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse. Boligprosjekter som finansieres med grunnlån skal som hovedregel ha tiltak utover minimumskravene i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Husbanken legger til grunn kravene i Norsk Standard NS 11001 Universell utforming av byggverk – del 2: Boliger. I tillegg skal felles opparbeidet uteareal være universelt utformet. Kvalitetskravene gjelder for alle boligtyper, men kan reduseres i forbindelse med utbedringer og fravikes ved kjøp av eksisterende bygg.

- *Regjeringens handlingsplan, universell-utforming.miljo.no*
- *Plan- og bygningsloven med tekniske forskrifter, dibk.no*
- *Norsk Standard NS 11001-2:2009, del 2: Boliger, standard.no*
- *Norsk Standard NS 11005:2011 Universell utforming av opparbeidete uteområder, standard.no*
- *HB 7.A.1 Forskrift om grunnlån, husbanken.no*
- *HB 7.B.14 Veileder til grunnlån, husbanken.no*
- *Tilgjengelige bygg og uteområder, nhf.no*
- *Estetisk, trygt og tilgjengelig, blindeforbundet.no*
- *Universell utforming av bygg, naaf.no*
- *Tilgjengelighetsguide, hlf.no*

8. STUDENTBOLIGER

Studenter med funksjonsnedsettelse søker samskipnadene om studentbolig på lik linje med andre studenter. Behovet for å få tildelt en

universelt utformet bolig må dokumenteres. Kunnskapsdepartementet har gitt retningslinjer til samskipnadene om at universelt utformede studentboliger ikke skal koste mer i husleie, men praksis varierer.

- *Bruk dine rettigheter. Skole og utdanning. Nhf.no*
- *Universell.no*

9. OMSORGSBOLIG

Omsorgsbolig kan tildeles personer som på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en bolig som er fysisk tilrettelagt samt har behov for tjenester på ulike tider av døgnet. Tjenestetilbudet reguleres etter lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. Den enkelte søker om tjenester på vanlig måte, uavhengig av boform. Tildeling av tjenester skal skje på et individuelt grunnlag.

Aktuelle eierformer er borettslag, selveide boliger eller utleieboliger. Kommunene søker Husbanken om investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger. Tilskuddet kan brukes til å bygge enkeltboliger i vanlige bomiljøer eller bygge bofellesskap/bokollektiv.

Omsorgsboliger finansiert med investeringstilskudd skal:

- Oppfylle kravene om integrering og normalisering ved etablering av boligløsninger.
- Plasseres i ordinære bomiljøer.
- Ikke ha et institusjonsliknende preg.
- Ikke ha for stort antall boenheter lokalisert sammen.
- Tilfredsstillere kravene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.
- Være universelt utformet i henhold til Norsk Standard NS 11001.
- Ha energieffektive løsninger.
- Tilfredsstillere kravene i arbeidsmiljøloven.

- Være tilrettelagt for tilkobling og montering av elektroniske hjelpemidler, kommunikasjons- og varslingsystemer og annen velferdsteknologi.

Husbanken stiller krav til utforming. Selvstendige boliger må være minst 55 m² og boenheter i bofellesskap minimum 40 m². Bokollektiv bør ha et privatareal på mellom 28 og 40 m².

Beboerne i omsorgsboliger kan tildeles bostøtte, men ikke boligtilskudd. Søknad om omsorgsbolig behandles av kommunen.

Det innebærer en **institusjonalisering** når store bofellesskap og tjenester samlokaliseres. Ti år etter HVPU-reformen bor åtte av ti utviklingshemmede personer i kollektive boformer. Mange kommuner tilbyr omsorgsbolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, i stedet for å finne en løsning i det ordinære boligmarkedet. Kommunen har veiledningsplikt og skal bistå den enkelte med å finne egnet bolig. Dette inkluderer bruk av Husbankens låne- og tilskuddsordninger. Både muligheter for å eie selv og for å leie må vurderes.

Klage og flytting

Klage på den tekniske utførelsen av boligen må rettes til kommunen. Dersom boligen ikke er universelt utformet, oppfyller ikke kommunen Husbankens kriterier for tilskudd.

Enhver borger står fritt til å flytte. Du har krav på tjenester uavhengig av hvor du bor.

- *HB 8.A.12 Forskrift om investeringstilskudd for omsorgsboliger og sykehjemsplasser, husbanken.no*
- *HB 8.B.18 Retningslinjer for investeringstilskudd*
- *HB 8.C.8 Veileder for investeringstilskudd*
- *HB 8.F.7 Rom for trygghet og omsorg. Veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem.*
- *Helse- og omsorgsloven, § 3-7 og § 3-10, lovdata.no*
- *Unge på boligmarkedet, nhf.no*
- *Bøkene Sjef i eget hus og Veien fram til egen bolig, nfunorge.org*

10. UNGE PÅ ALDERSINSTITUSJONER

Stortinget bestemte i 1998 at ingen yngre personer med funksjonsnedsettelse skal plasseres på alders- eller sykehjem mot sin vilje. Alle under 67 år har rett til å flytte ut og de under 50 år skal prioriteres. Målet er at alle som ønsker det skal få flytte ut. **Stortinget har bestemt at funksjonshemmede ikke skal gis et permanent tilbud på sykehjem.**

11. NETTSTEDER OG PUBLIKASJONER

Arbeids- og velferdsforvaltningen, nav.no

- Boligtilpassing
- Hjelpemidler i boliger. En veileder om bygningsmessige forbedringer.
- Tilrettelegging for atkomst og tilgjengelighet i egen bolig
- Folketrygdloven, hjelpemidler

Deltasenteret, Buf-direktoratet, deltanettet.no

- Nettsider og publikasjoner om universell utforming

Direktoratet for byggkvalitet, dibk.no

- Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift og veileder
- Temasider universell utforming

Forbrukerrådet, forbrukerportalen.no

- Regelverk, økonomi, sjekklister og kontrakter

Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon, ffo.no

- Jungelhåndboken

Husbanken, husbanken.no

- Lovverk, brosjyrer og veiledere om lån og tilskudd
- Boligtilpassing
- Tilpasning av bolig. Finansieringsmuligheter.
- Veileder for tilskudd til tilpasning.
- Bostøtte – en støtteordning for deg med høye boutgifter og lav inntekt.

Hørselshemmedes Landsforbund, hlf.no

- Tilgjengelighetsguide

Kommunenes nettsider

- Informasjon om lån, tilskudd og boligprosjekter

Likestillings- og diskrimineringsombudet, ldo.no

- Lovverk, uttalelser og publikasjoner

Lovdata, lovdata.no

- Alle lover og forskrifter

Norges Astma- og allergiforbund, naaf.no

- Universell utforming av bygg

Norges Blindeforbund, blindeforbundet.no

- Estetisk, trygt og tilgjengelig – en veileder for universelt utformede boliger

Norges Handikapforbund, nhf.no

- Bruk dine rettigheter. Tekniske hjelpemidler.
- Bruk dine rettigheter. Skole og utdanning.

- Unge på boligmarkedet
- Kjøkkenet. Valg og løsninger.
- Bolig for barn med funksjonshemming.
- Tilgjengelige bygg og uteområder.
- Toalett og bad. Detaljer som teller.
- Inspirasjon. Universell utforming – en utfordring.
- Kommunal boligpolitikk. Universell utforming av boliger og uteområder
- Tilgjengelige uteområder. Kommunal planlegging og fysisk utforming

Norsk Boligbyggelags Landsforbund, nbbl.no

- Ny heis i eldre hus. Etterinstallering av heis i lavblokker. Eksempelsamling.

Norsk Forbund for Utviklingshemmede, nfunorge.org

- Sjef i eget hus (bok)
- Veien fram til egen bolig (bok)

Regjeringens handlingsplan for universell utforming, universell-utforming.miljo.no

- Nettside med oversikt over universell utforming, gode eksempler og rapporter.
- Hva er universell utforming. Begrepsavklaring. Temarapport.

SINTEF Norges byggforskningsinstitutt, byggforsk.no

- Byggforskserien. Planløsningsblad bolig, bygg og omgivelser.

Standard Norge, standard.no

- Standardkontrakter

- Norsk Standard NS 11001-2:2009. Universell utforming av byggverk. Del 2: Boliger.
- Norsk Standard NS 11005:2011. Universell utforming av opparbeidete uteområder.

Universell.no

- Nasjonal pådriver for universell utforming og læringsmiljø i høyere utdanning

Til egne notater