

# **Forslag om forskrifter for tildeling av kommunale boliger og omsorgsboliger**

Høringsfrist: 17. August 2025

**Innspill til høringsdokument sendes til:**

Innspill sendes [postmottak@amot.kommune.no](mailto:postmottak@amot.kommune.no) innen høringsfristens utløp.

# 1. Innledning

Dette høringsdokumentet oppsummerer dagens praksis for tildeling av kommunale boliger og omsorgsboliger, behovet for endringer, og forslag til forskrift for tildeling av kommunale boliger og forskrift for tildeling av omsorgsboliger.

## 2. Bakgrunn og formål

1. juli 2023 trådte *Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet* i kraft. Lovens formål er å forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe og beholde egnet bolig. Kommunens plikt er å sørge for organisering og planlegging som kan styrke de vanskeligstiltes muligheter på boligmarkedet.

Åmot kommune etablerte et boligkontor i 2023 som ble samorganisert med Tjenestekontoret i Sektor Helse og Velferd. Denne samorganiseringen sikrer at sosialfaglige og helsefaglige virkemidler innen boligforvaltning er samlet i én tjeneste. Myndighet til å fatte beslutninger i henhold til Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet er delegert tjeneste- og boligkontoret.

De fleste ivaretar sine egne boligbehov og en stor andel av befolkningen eier egen bolig. Likevel finnes de som ikke klarer å komme inn på boligmarkedet på egenhånd eller bli værende der. De trenger bistand til å finne et sted å bo, beholde bolig eller få et nytt sted å bo på grunn av endringer i helse eller livsstil. Det boligsosiale arbeidet retter seg mot personer med ulik livssituasjon og behov. Behovene vil variere fra person til person, og den enkeltes hjelpebehov kan variere over tid.

Kommunale boliger er ett av virkemidlene i kommunens boligsosiale arbeid. Hensikten er å tilby et trygt og stabilt bosted til personer som av ulike grunner ikke kan skaffe seg eller beholde en bolig på egen hånd. Likevel må tildeling av kommunal bolig og bruk av virkemidler i oppfølging sees i sammenheng. Kommunale boliger er et midlertidig tiltak hvor målet er å hjelpe personer over i varige boløsninger. At flest mulig skal håndtere egen bosituasjon både praktisk og økonomisk er viktig både i et individperspektiv og i et samfunnsøkonomisk perspektiv. Boligkontorets oppgave er å se sammenhengen mellom behov for bolig og hvilken oppfølging hver enkelt trenger for å evne å bo og ha tilstrekkelig kvalitet på bomiljøet, med mål om å klare seg selv på sikt.

Selv om mye av det boligsosiale ansvaret allerede er integrert i kommunens sosiale arbeid, har ansvaret og kriteriene for tildeling av kommunale boliger i mange år vært uavklart og fragmentert. Dagens praksis hva gjelder saksbehandling, tildeling og oppfølging av personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet anses utilstrekkelige for å oppfylle lovens krav om boligsosialt arbeid og yte gode tjenester som forebygger sosiale utfordringer på sikt og virker utjevnende på sosial ulikhet.

Det er identifisert behov for å oppdatere og forbedre tildelingskriterier for å sikre hensiktsmessig bruk av kommunens boligmasse og oppnå en mer forsvarlig og rettferdig boligforvaltning. For å sikre at de målgruppene med størst behov prioriteres i tildeling av kommunale boliger og omsorgsboliger, foreslår administrasjonen en kommunal forskrift for tildeling av kommunale boliger og en kommunal forskrift for tildeling av omsorgsboliger.

I tillegg til forslag om forskrifter er det utarbeidet nye rutiner for saksbehandling og oppfølging på området, ansvarsmatrise som sikrer at ansvar og roller er tydeliggjort og det er laget forslag til ny husleieavtale som bedre ivaretar brukers rettigheter. Dette regnes som interne dokumenter og sendes ikke på offentlig høring.

### 3. Rettslige rammer

Kommunens forvaltning av kommunale boliger og omsorgsboliger skal skje innenfor gjeldende rett. I det boligsosiale arbeidet er det ulike lover som regulerer innbyggers rettigheter og kommunens plikter. Under følger en oppsummering av rettslige rammer som er særlig relevant.

#### 3.1 Lov om husleieavtaler (husleieloven)

Husleieloven regulerer forholdet mellom utleier og leietaker, herunder kommunens forvaltning av leieavtaler for kommunale boliger. Dette omfatter regler om utforming og innhold i leieavtaler, krav til oppsigelse og opphør av leieforhold, adgangen til å gjennomføre tilsyn med boligen mm. Husleieloven regulerer også særregler for visse boligleieforhold, som utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, jf. § 11-1.

Kommunen må sikre at leiekontraktene ivaretar både lovens minimumskrav og hensynene til de særskilte behovene som gjelder for leietakere i kommunale boliger.

#### 3.2 Prop. 132 L (2021–2022) - Forarbeid til boligsosialloven

I proposisjonen fremheves kommunenes handlingsrom og ansvar for å tilpasse boligsosiale tiltak til lokale behov. Kommunene har fleksibilitet til å utforme tildelingskriterier og rutiner, men må samtidig sikre at praksisen samsvarer med lovens formål og likebehandlingsprinsippet.

Proposisjonen understreker også viktigheten av differensiering i oppfølgingen av leietakere, slik at hjelpen tilpasses den enkeltes behov. Dette fordrer en tydelig ansvarsfordeling og tilpassede tiltak for ulike målgrupper.

### 3.3 Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven)

Den nye boligsosialloven, som trådte i kraft 1. juli 2023, er sentral for kommunens boligsosiale arbeid. Loven stiller krav om at kommunen skal sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av sine tjenester jf. § 5 og gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet jf. § 6.

Loven gir innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet, rett til å få vedtak om bistand ut fra sitt behov. Det betyr ikke rett til å få en bolig, men skal forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig, jf. § 1. Loven gir føringer for hva individuelt tilpasset bistand kan innebære, men er ikke uttømmende.

Bistanden kan blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bomestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen. Kommunen kan også gi praktisk bistand, slik som hjelp til å søke støtte-, låne- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponert bolig, bistand i en konkret kjøps- eller leieprosess eller bistand til å forebygge utkastelse, jf. § 6.

### 3.4 Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester mm. (helse- og omsorgstjenesteloven)

Helse- og omsorgstjenesteloven regulerer kommunens ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Kommunene skal blant annet tilby sosial, psykososial og medisinsk habilitering og rehabilitering og andre helse- og omsorgstjenester. Dette inkluderer oppfølging og bistand i form av personlig assistanse, som omfatter praktisk bistand, opplæring eller støttekontakt. Dette er viktige kommunale tjenester som kan bidra til å utvikle og styrke den enkeltes evne til å mestre hverdagen og boforhold. Tidligere fremgikk det av lovens § 3-7 at kommunene skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, men denne bestemmelsen er fra 1. juli 2023 opphevet og videreført i boligsosial lov.

### 3.5 Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven)

Sosialtjenesteloven regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV-kontoret skal utføre. Formålsbestemmelsen uttaler blant annet at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Det følger av § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke i kommunens boligsosiale arbeid. NAV-kontoret er

forpliktet til å finne midlertidig botilbud til de som ikke klarer det selv jf. § 27. Tjenester som retten til opplysning, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning jf. § 17, samt økonomisk stønad jf. § 18 er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet.

Det er NAV-kontoret som har ansvar for å finne midlertidig botilbud dersom noen er i en nødsituasjon fordi de står uten bolig.

### 3.6 Forvaltningsloven

Jamfør Forvaltningsloven § 35 skal *Forvaltningsorganet påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Offentlige og private institusjoner og organisasjoner for de erverv, fag eller interessegrupper som forskriftene skal gjelde eller gjelder for eller hvis interesser særlig berøres, skal gis anledning til å uttale sig før forskriften blir utferdiget, endret eller opphevet. Så langt det trenges for å få saken allsidig opplyst, skal uttalelse også søkes innhentet fra andre.*

## 4. Dagens praksis

### 4.1 Tildeling av kommunale boliger og omsorgsboliger

Per i dag gjelder følgende kriterier for tildeling av kommunale boliger:

- Søkere må ha lovlig opphold i Norge og ha bodd i kommunen i minst 6 måneder.
- Søkerne må være uten bolig eller ha en bolig som ikke kan fornyes innen tre måneder.
- Inntekt og formue må ligge under definerte grenser.

Omsorgsboliger tildeles primært basert på behov, uten spesifikke krav om botid eller økonomiske forhold. Disse kriteriene anses som utilstrekkelige til å adressere utfordringene knyttet til knapphet i kommunale boliger og behovet for prioritering mellom søkere.

### 4.2 Oppfølging av leietakere

Oppfølging av leietakere har ikke vært satt i system. Følgelig har hjelpen gitt til vanskeligstilte vært fragmentert og tilfeldig ut fra hva den enkelte tjeneste har hatt kjennskap til.

Avtale om leie av kommunale boliger er gitt uten varighet og uten rutine for å evaluere boevne eller behov for bistand med overgangen til privat leiemarked. Dette har ført til at kommunale boliger har vært leid ut til personer i mange år, slik at det ikke har vært gjennomstrømming, og det har blitt færre tilgjengelige boliger, samt at personer i kommunale boliger ikke har fått hjelp til å styrke sine muligheter i boligmarkedet. På sikt

kan det medføre at personer ikke kommer ut av en vanskelig situasjon og at kommunen ikke klarer å forebygge eller utjevne sosiale ulikheter. Dette er særlig viktig med tanke på barn og unge som vokser opp i vanskeligstilte familier. Det skaper utfordringer for både leietakere og kommunen.

## 5. Behov for endringer

Kommunens boligmasse har vært brukt på en måte som ikke er optimal for å møte de ulike behovene i befolkningen. Samtidig er det behov for å styrke rettferdigheten i tildelingsprosessene og sikre at boligene går til dem som trenger dem mest. Samt at vedtak må fattes med varighet, slik at hjelpebehovet kan vurderes på nytt etter en stund. Dette vil være i tråd med kommunens boligsosiale mål.

Dagens kriterier for tildeling av kommunale boliger og omsorgsboliger stiller få krav til tjenestemottakeren og gjør det vanskelig å prioritere mellom søkere. Bolig er et velferdsvirkemiddel og reguleringen av det er i dag svak sammenlignet med virkemidler og tjenester på andre velferdsområder. Administrasjonen mener kommunale forskrifter vil kunne klargjøre krav til tjenestemottakere, sørge for bedre rettsikkerhet for innbyggere og sikre forsvarlig forvaltning av kommunale virkemidler.

Kommunens handlingsrom ligger i å fastsette egne forskrifter om tildeling av kommunale boliger og omsorgsboliger innenfor rammene av det ovennevnte lovverket. Bestemmelsene må bidra til å fremme formålet i boligsosialloven.

## 6. Administrasjonens vurderinger og forslag

### 6.1 Forskrift om tildeling av kommunale boliger

#### 6.1.1 Krav til botid

Det er et betydelig press på kommunale boliger i Åmot kommune. For å sikre at de tilgjengelige boligene fordeles på en rettferdig måte og i tråd med boligsosiale målsettinger, foreslås det å øke botidskravet fra seks måneder til to år.

Et lengre botidskrav bidrar til å prioritere personer som har en mer varig tilknytning til kommunen, samtidig som det reduserer risikoen for at personer flytter til kommunen kun for å få tilgang til kommunale boliger. Det åpnes for unntak i tilfeller hvor et slikt krav ville være urimelig, for eksempel for flyktninger som førstegangsboettes gjennom avtale mellom stat og kommune. Dette sikrer at særlige sårbare grupper fortsatt ivaretas.

#### 6.1.2 Alderskrav

Forslaget fastsetter at søkere som hovedregel må ha fylt 18 år for å kunne tildeles kommunal bolig. Dette samsvarer med myndighetsalderen i Norge og prinsippet om at mindreårige som hovedregel skal ivaretas av foresatte eller barnevernet.

Det åpnes imidlertid for unntak i særskilte tilfeller der personer under 18 år har et dokumentert boligbehov som ikke kan løses på annen måte. Dette kan for eksempel gjelde ungdom som står uten foresatte, er i barnevernets ettervern eller har andre spesielle omsorgsbehov. Fleksibiliteten i unntaksbestemmelsen sikrer at svært sårbare unge ikke faller utenfor ordningen.

### **6.1.3 Nåværende bosituasjon**

Et sentralt vilkår for tildeling av kommunal bolig er at søkeren er uten egnet bolig eller står i fare for å miste sin nåværende bolig. Dette innebærer at søkere enten må være bostedsløse, bo i svært uegnede eller utrygge forhold, eller ha en bolig som de ikke kan beholde innen tre måneder.

For å sikre at kommunale boliger går til dem med reelt behov, stilles det krav om at alternative løsninger må være utprøvd før kommunal bolig innvilges. Dette betyr at søkere må dokumentere at de har forsøkt å skaffe bolig på det private markedet eller ved hjelp av andre offentlige boligsosiale virkemidler.

Ved å vurdere både den objektive kvaliteten på søkerens nåværende bolig og søkerens mulighet til å skaffe ny bolig, sikrer forskriften at de som har det mest prekære boligbehovet blir prioritert. Samtidig åpner unntaksbestemmelsene for en individuell vurdering der strenge krav kan fravikes i særlige tilfeller.

### **6.1.4 Økonomiske kriterier**

Forslaget om å ha en øvre inntektsgrensene på 4 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) for enslige og 6 G for husstander på to eller flere personer sikrer at kommunale boliger når de som har størst økonomisk behov. Dette gir en mer rettferdig tildeling og hindrer at boliger går til personer som har økonomiske muligheter til å skaffe seg bolig på det private markedet.

Samtidig åpnes det for unntak i særlige tilfeller der økonomiske forhold alene ikke gir et fullstendig bilde av søkerens situasjon. Dette kan for eksempel gjelde personer med gjeldsbelastning, høye utgifter eller andre spesielle behov.

### **6.1.5 Prioritering av søkere**

Når antall søkere overstiger antall tilgjengelige boliger, er det nødvendig med klare kriterier for prioritering. Forslaget vektlegger særlig barns behov. Enslige forsørgere med

hjemmeboende barn og familier med barn blir derfor prioritert høyere enn andre grupper.

I tillegg prioriteres personer med betydelige helsemessige eller sosiale utfordringer. Dette sikrer at de mest sårbare gruppene får fortrinn til kommunale boliger. Det tas også hensyn til at noen boformer krever en variert sammensetning av beboere for å skape et stabilt bomiljø.

## 6.2 Forskrift om tildeling av omsorgsboliger

### 6.2.1 Grunnvilkår

Søker har på grunn av alder, helse, funksjonshemming, mv. et omfattende behov for en tilrettelagt bolig, og er avhengig av praktisk eller personlig hjelp for å greie dagliglivets gjøremål.

Søkers helsemessige og sosiale forhold tillegges avgjørende vekt ved behandling av søknaden. Et boligbehov alene gir derfor ikke rett til omsorgsbolig og ventes dekket i et ordinært boligmarked. Søkere som har behov for bistand fra hjelpeapparatet, kan tildeles omsorgsbolig så fremt boligen har betydning for et helhetlig tilbud og når annen boligbistand ikke er aktuelt.

### 6.2.2 Krav til botid

Det er et betydelig press på omsorgsboliger i Åmot kommune. For å sikre at de tilgjengelige boligene fordeles på en rettferdig måte og til personer som trenger det mest, foreslås det botidskrav på to år.

Botidskrav bidrar til å prioritere personer som har en mer varig tilknytning til kommunen, samtidig som det reduserer risikoen for at personer flytter til kommunen kun for å få tilgang til omsorgsboliger. Det åpnes for unntak i tilfeller hvor et slikt krav ville være urimelig, for eksempel for flyktninger som førstegangsboettes gjennom avtale mellom stat og kommune. Dette sikrer at særlige sårbare grupper fortsatt ivaretas.

### 6.2.3 Alderskrav

Forslaget fastsetter at søkere som hovedregel må ha fylt 18 år for å kunne tildeles omsorgsbolig. Dette samsvarer med myndighetsalderen i Norge og prinsippet om at mindreårige som hovedregel skal ivaretas av foresatte eller barnevernet.

Det åpnes imidlertid for unntak i særskilte tilfeller der personer under 18 år har et dokumentert boligbehov som ikke kan løses på annen måte. Dette kan for eksempel gjelde ungdom som står uten foresatte, er i barnevernets ettervern eller har andre

spesielle omsorgsbehov. Fleksibiliteten i unntaksbestemmelsen sikrer at svært sårbare unge ikke faller utenfor ordningen.

#### **6.2.4 Alternative tjenestetilbud skal utprøvd**

Mulighet for fortsatt å bo i opprinnelig hjem med bistand fra hjemmebaserte tjenester skal være prøvd ut, samt vurdert som utilstrekkelige for å ivareta søkers behov.

For å sikre at omsorgsboliger går til dem med reelt behov, stilles det krav om at alternative løsninger må være utprøvd før omsorgsbolig innvilges.

#### **6.2.5 Nåværende bosituasjon**

Et sentralt vilkår for tildeling av omsorgsbolig er at nåværende bolig er utformet på en måte som gjør det vanskelig for søker å bo der, og utbedring eller endring i boligen anses å være en urimelig løsning.

Dette betyr at søkere må dokumentere at nødvendig utbedring eller tilpasning av nåværende bolig er vurdert. Ved å vurdere søkerens nåværende bolig sikrer forskriften at de som har det mest prekære boligbehovet blir prioritert.

#### **6.2.6 Bytte av bolig**

Som hovedregel gis det ikke anledning til å bytte bolig etter innvilget omsorgsbolig med mindre det er tungtveiende grunner som taler for. Bytte av bolig medfører betraktelig merarbeid for administrasjonen og fortrenger primæroppgaver. Bytte av bolig skal vurderes etter søknad og gjennomføres kun der annet anses urimelig.

#### **6.2.7 Prioritering av søkere**

Når antall søkere overstiger antall tilgjengelige boliger, er det nødvendig med klare kriterier for prioritering.

# Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Åmot kommune

## Kapittel 1. Innledende bestemmelser

### § 1. Forskriftens formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet i Åmot kommune som ikke selv eller ved hjelp av andre aktuelle boligsosiale virkemidler klarer å skaffe egnet bolig, kan få leie en nøktern og egnet kommunal bolig.

Forskriften fastsetter kriterier for tildeling av kommunal bolig i Åmot kommune.

### § 2. Kommunal bolig

Med kommunal bolig menes i denne forskrift kommunalt eide og innleide boliger som forvaltes av Åmot kommune, og hvor boforholdet er forankret i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag jf. [husleieloven § 1-1](#). Utleie av kommunale boliger skjer i samsvar med [husleieloven § 11-1](#).

Forskriften omfatter ikke opphold i institusjon, døgnovernattingssted, der behandling er det vesentlige i avtaleforholdet eller midlertidig botilbud jf. [lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27](#).

### § 3. Målgruppe

Kommunen bør så langt det er mulig forsøke å bistå vanskeligstilte med å etablere seg på det private boligmarkedet.

Målgruppen for kommunal bolig er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand er i stand til å skaffe bolig på annen måte.

## Kapittel 2. Grunnkrav for å leie kommunalt disponert bolig

### § 4. Vilkår for tildeling

Kommunal bolig kan tildeles søkere som oppfyller følgende kriterier:

- a) Søker må ha lovlig oppholdstillatelse i Norge.
- b) Søker må som hovedregel ha bodd i Åmot kommune i minst to år med sammenhengende og faktisk adresse i kommunen.  
Unntak fra botidskravet kan gjøres i tilfeller der særlige grunner gjør kravet om botid og/eller dokumentasjon av botid urimelig og for flyktninger som førstegangsboettes i Åmot kommune gjennom avtale mellom stat og kommune.
- c) Søker skal som hovedregel ha fylt 18 år. For personer under 18 år kan det gjøres unntak dersom søkeren har særlige behov som ikke kan løses på annen måte.

- d) Søker må være eller være i ferd med å bli uten egnet bolig og ha behov for hjelp til å skaffe seg bolig. Nåværende bolig må være uegnet eller svært utilfredsstillende. Det skal være dokumentert at alternativer til kommunal bolig er utprøvd uten å løse boligbehovet.
- e) Søkere økonomiske forhold må være slik at vedkommende ikke er i stand til å skaffe seg egnet bolig på egenhånd. Det gjøres en individuell vurdering av husstandens totaløkonomi. Øvre samlet brutto inntektsgrense for husstanden er 4 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) for enslige, og 6 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) for husstander på to eller flere personer over 20 år.

### **§ 5. Unntak fra vilkår**

Det kan gjøres unntak fra en eller flere av grunnvilkårene ved urimelige utslag i enkelttilfeller.

## **Kapittel 3. Prioritering mellom søkere som fyller grunnkravene**

### **§ 6. Prioritering av søkere**

Er antallet søkere som fyller grunnvilkårene større enn antall kommunale boliger til disposisjon, skal det gjøres en prioritering mellom søkerne som oppfyller vilkårene. Ved prioriteringen skal det legges vekt på søkerens ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

For søkere som har omsorg for barn, skal barns behov vektas særlig tungt. Det skal vurderes at tildelingen av bolig er til barnets beste.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha det mest påtrengende boligbehovet, skal prioriteres. Ved vurderingen av hvem som har det mest påtrengende boligbehovet, vektlegges særlig medisinske og eller sosiale forhold. Det kan tas hensyn til at noen boformer stiller spesielle vilkår til en variert sammensetning av beboere.

### **§ 7. Veiledende prioriteringsrekkefølge**

- 1) Enslige forsørgere med hjemmeboende barn
- 2) Familier med hjemmeboende barn
- 3) Personer med betydelige medisinske eller sosiale utfordringer
- 4) Andre med lav inntekt, men uten betydelige dokumenterte medisinske eller sosiale problemer.
- 5) Flyktninger som skal førstegangsboettes etter avtale mellom staten og Åmot kommune

## **Kapittel 4. Saksbehandling m.m.**

### **§ 6. Søknad**

Søknad om kommunal bolig skal sendes den enhet i Åmot kommune som til enhver tid har ansvar for behandling av slike søknader.

Søker må legge fram nødvendig dokumentasjon som viser at vilkårene i § 2 er oppfylt. Dette kan inkludere:

Dokumentasjon på botid i kommunen.

Dokumentasjon av inntekt og økonomiske forhold.

Dokumentasjon på boligbehov og tidligere forsøk på å skaffe bolig.

### **§ 7. Vedtak**

Som enkeltvedtak etter denne forskriften gjelder:

- a) Vedtak om tildeling av kommunal bolig.
- b) Stans eller vesentlige endring av vedtak om tildeling av kommunal bolig.

Vedtak fattes av den enhet i Åmot kommune som er tildelt myndighet etter denne forskriften.

Ved positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal husleiekontrakt signeres av begge parter før leieavtale er gyldig.

### **§ 8. Klage**

Vedtak kan påklages i henhold til forvaltningslovens regler.

### **§ 8. Ikrafttredelse**

Forskriften trer i kraft fra det tidspunktet kommunestyret bestemmer.

# Forskrift om tildeling av omsorgsbolig i Åmot kommune

## Kapittel 1. Innledende bestemmelser

### § 1. Forskriftens formål

Formålet med forskriften er å legge til rette for at personer som faller inn under nærmere bestemte målgrupper kan få leie kommunal omsorgsbolig. Forskriften skal også bidra til økt rettssikkerhet for søkere til denne type kommunal bolig.

Å skaffe seg bolig er i utgangspunktet et privat ansvar. Kommunal omsorgsbolig er ingen lovfestet rettighet. Kommunale omsorgsboliger er boliger som er universelt utformet, og målgruppen vil være personer med et behov for særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak herunder dem som trenger det på grunn av alder, funksjonsnedsettelse, og andre helseutfordringer eller av andre årsaker.

Forskriften gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. [husleieloven § 1-1](#). Forskriften gjelder ikke opphold i institusjon og midlertidig bolig.

### § 2. Omsorgsbolig

Omsorgsboliger er et tilbud til personer som på grunn av alder, helse, funksjonshemming, mv. har et omfattende behov for en tilrettelagt bolig med hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester i, eller i nær tilknytning til boligen, og som er avhengig av praktisk eller personlig hjelp for å greie dagliglivets gjøremål.

Omsorgsboliger kan tilbys personer som ikke selv eller ved hjelp av annen offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig.

Boligene kan være frittstående eller inneha fellesskapsløsninger, og kan ha tilknyttet bemanning hele eller deler av døgnet.

Forskriften omfatter ikke opphold i institusjon eller tilsvarende bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester jf. [Helse og omsorgstjenesteloven §3-2 a](#), [Pasient- og brukerrettighetsloven §2-1e](#) og lokal forskrift for tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester.

## Kapittel 2. Grunnkrav for å leie kommunalt disponert bolig

### § 4. Vilkår for tildeling

Omsorgsbolig kan tildeles søkere som oppfyller følgende kriterier:

- a) Søker har på grunn av alder, helse, funksjonshemming, mv. et omfattende behov for en tilrettelagt bolig, og er avhengig av praktisk eller personlig hjelp for å greie dagliglivets gjøremål.
- b) Søker må ha lovlig oppholdstillatelse i Norge.
- c) Søker må som hovedregel ha bodd i Åmot kommune i minst to år med sammenhengende og faktisk adresse i kommunen.  
Unntak fra botidskravet kan gjøres i tilfeller der særlige grunner gjør kravet om botid og/eller dokumentasjon av botid urimelig, og for flyktninger som førstegangs bosettes i Åmot kommune gjennom avtale mellom stat og kommune.
- d) Søker skal som hovedregel ha fylt 18 år. For personer under 18 år kan det gjøres unntak dersom søkeren har særlige behov som ikke kan løses på annen måte.
- e) Mulighet for fortsatt å bo i opprinnelig hjem med bistand fra hjemmebaserte tjenester skal være prøvd ut, samt vurdert som utilstrekkelige for å ivareta søkers behov.
- f) Nåværende bolig er utformet på en måte som gjør det vanskelig for søker å bo der, og utbedring eller endring i boligen anses å være en urimelig løsning.

Søkers helsemessige og sosiale forhold tillegges avgjørende vekt ved behandling av søknaden. Et boligbehov alene gir derfor ikke rett til omsorgsbolig og ventes dekket i et ordinært boligmarked. Søkere som har behov for bistand fra hjelpeapparatet, kan tildeles omsorgsbolig så fremt boligen har betydning for et helhetlig tilbud og når annen boligbistand ikke er aktuelt.

Tjenestetilbudets innhold og omfang følger av egne vedtak som fattes av tjenestekontoret.

## **§ 5. Søkere med behov for oppfølging**

Søker må ved hjelp av tiltak, herunder tilgjengelige bo-trenings-, bo-oppfølgings- eller lignende hjelpetiltak kunne mestre bosituasjonen.

Hjelpetiltak som anses nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, skal spesifiseres og forelegges søker til uttalelse og godkjenning, før de tas inn som vilkår i et positivt vedtak.

Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være nødvendige for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

## **§ 6. Bytte av bolig**

Som hovedregel gis det ikke anledning til bytte av bolig. Ved unntak legges kriterier som nevnt i disse retningslinjene til grunn for vurdering. Søknad om bytte av bolig skal være begrunnet.

## **Kapittel 3. Prioritering mellom søkere som fyller grunnkravene**

### **§ 7. Prioritering av søkere**

- a) Er antall søkere om omsorgsbolig som fyller grunnvilkårene større enn antall omsorgsboliger til disposisjon, skal det gjøres en prioritering mellom søkere som oppfyller vilkårene.
- b) Ved prioriteringen skal det legges vekt på søkerens ulike behov og hvilke typer omsorgsboliger som er tilgjengelig. Søkere som etter en samlet vurdering har det mest påtrengende boligbehovet, skal prioriteres.
- c) Ved vurderingen av hvem som har det mest påtrengende boligbehovet, vektlegges særlig helsemessige forhold, graden av hjelpebehov på bakgrunn av funksjonsnedsettelse som tilsier behov for tilrettelagt bolig og store hjelpebehov, eller det helhetlige behovet for helse- og omsorgstjenester.

## **Kapittel 4. Saksbehandling m.m.**

### **§ 8. Søknad**

Skriftlig søknad med nødvendig dokumentasjon sendes Tjenestekontoret Åmot kommune. Kommunens søknadsskjema benyttes og underskrives av søker eller bemyndiget person. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger som har betydning for søknaden. Søker godkjenner at søknaden kan behandles av Tjenestekontoret.

Alle personopplysninger behandles konfidensielt.

Ved uriktige opplysninger, ufullstendig søknad, eller mangelfull dokumentasjon, kan behandlingen av søknaden avvises. Åmot kommune skal i så fall orientere søker om grunnlag for avvisning av søknad, og gi nødvendig veiledning i saken.

### **§ 9. Vedtak**

Begrunnet vedtak fattes etter gjeldende forskrift. For kommunale omsorgsboliger fatter Åmot kommune som hovedregel vedtak om tids-ubestemte husleiekontrakter. For visse typer omsorgsboliger vil avtalen kunne være tidsbestemt.

Husleielovens særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter vil som hovedregel gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig, jf. [husleieloven § 11-1](#).

Vedtaket skal inneholde kontrakts lengde, adresse, vilkår for tildeling av bolig, herunder evt. hjelpetiltak/oppfølging som anses som nødvendig for at søker skal mestre sin bosituasjon. Det skal opplyses om at søker må akseptere eventuelle vilkår som stilles i vedtaket. Vedtak om eventuelle tjenester gjøres av tjenestekontoret.

Ved avslag på søknad skal vedtaket være begrunnet.

Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang, jf. bestemmelsene i [forvaltningsloven](#).

#### **§ 10. Klage**

Vedtak kan påklages i henhold til forvaltningslovens regler.

#### **§ 11. Ikrafttredelse**

Forskriften trer i kraft fra det tidspunktet kommunestyret bestemmer.