

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Deres ref.: 20/6106

Oslo, 15. mars 2021

Vår ref.: HOG

Høringsuttalelse fra Jussbuss til forslag om ny boligsosial lov om kommunenes ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet

Vi viser til høringsbrev av 2. desember 2020. Vedlagt følger høringsuttalelse fra Jussbuss.

Dersom dere har spørsmål til høringsuttalelsen kan dere ta kontakt på e-post hog@jussbuss.no, eller på telefon til sentralbord 22 84 29 00. Vi er tilgjengelig alle hverdager mellom kl. 10.00 og 15.00.

Med vennlig hilsen, for Jussbuss v/ Husleie- og gjeldsgruppen

Ermal Veliqi

Marie Biørnstad

Maren Moe

Jenny Klem

Miriam Drag Eiring

Oscar Farseth Berg

Ellen Bennin Brataas

Andreas Pettersen Heio

Christoffer Saltnes Gundersen

1. Om Jussbuss

Jussbuss er et rettshjelptiltak drevet av jusstudenter ved Universitetet i Oslo. Vi tilbyr gratis rettshjelp i enkeltsaker som faller utenfor den offentlige rettshjelpsordningen. I 2019 behandlet Jussbuss 242 saker innenfor området sosial- og helserett. Flere av disse gjaldt kommunal bolig. I tillegg mottok vi 743 henvendelser om husleierett. Formålet med innspillene våre er å sikre at klientgruppen vår blir hørt når ny politikk og nye regler utformes.

2. Overordnede synspunkter

Jussbuss er positive til at regjeringen vil samle boligsosial lovgivning i en egen lov, og at regjeringen ønsker å klargjøre kommunens ansvar for boligsosial medvirkning.

Samtidig er Jussbuss kritiske til at den foreslåtte lovteksten ikke pålegger kommunene en plikt til å skaffe vanskeligstilte bolig. Loven burde både presisere tydelige vilkår for hvem som er vanskeligstilte på boligmarkedet, og gi kommunene plikt til å skaffe bolig når vilkårene er oppfylt.

På side 24 i høringsnotatet skriver departementet at de «gjennom innspillsmøter o.l. [har] fått inntrykk av at også mange kommuneansatte mener det boligsosiale arbeidet er for svakt lovforankret, og at dette fører til at det ofte må nedprioriteres for andre lovpålagte oppgaver».

Lovfesting av kommunenes ansvar vil imøtegå utfordringen og sørge for at kommunene prioriterer arbeidet med kommunale boliger. Kommunene vil i større grad måtte tilby likeverdige tjenester, og det vil bli enklere for den enkelte å forutberegne sine rettigheter. Lovfesting vil generelt gjøre det lettere for kommunen å oppfylle formålet i § 1.

3. Merknader til lovforslaget

Til forslaget § 1

§ 1 Lovens formål

Jussbuss er positive til ordlyden «*bolig som har tilfredsstillende størrelse og standard, og som ligger i et nærmiljø som er bra for den eller de som skal bo der*». Loven må stille

konkrete krav til boligene som tilbys. Det burde samtidig inntas en egen bestemmelse som oppstiller en minstestandard, se punkt 3.1.

Jussbuss er videre positive til den foreslåtte ordlyden «*beholde*». Det bør være et mål for kommunene å gi lengre varighet på leiekontraktene, og at beboere får beholde boligen sin så lenge de oppfyller vilkårene for kommunal bolig.

Vi mener imidlertid at formuleringen «*bidra til*» burde erstattes med «*sikre*». Vi mener det ikke er tilstrekkelig med et krav til innsats, men at ordlyden burde oppstille en resultatsforpliktelse.

Forslag til alternativ lovtekst i § 1:

*«Formålet med loven er å **sikre** at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en bolig som har tilfredsstillende størrelse og standard, og som ligger i et nærmiljø som er bra for den eller de som skal bo der.»*

Til forslaget § 3

§ 3 Definisjoner

Jussbuss er positive til at loven oppstiller en egen bestemmelse som skal definere hvem som er «*vanskeligstilte på boligmarkedet*». Forslaget er imidlertid vagt formulert, og mangler klare retningslinjer for hvem som skal omfattes av begrepet.

For å sikre likeverdige tjenester, vil det være hensiktsmessig at det fremgår av lovteksten hvilke hensyn eller momenter som skal vektlegges i vurderingen av om en person «*ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet*». En presisering vil både forenkle saksbehandlingen for kommuneansatte og gjøre det lettere for mottakerne å forutberegne egen rettsstilling og klage på eventuelle avslag. At tildeling av kommunale boliger delvis baseres på interne retningslinjer, er et hinder for likeverdige tjenester i de ulike kommunene. En lovfesting av retningslinjer vil sikre et likere tilbud, og forenkle saksbehandlingen.

Til forslaget § 5

§ 5 Kommunens plikt til å gi individuelt tilpasset bistand overfor vanskeligstilte på boligmarkedet

Jussbuss mener at en ny boligsosial lov må innebære en *plikt* for kommunene til å skaffe vanskeligstilte bolig dersom vilkår som presiseres i loven er oppfylt. Den foreslåtte ordlyden imøtekommer ikke dagens utfordringer. Kommuneansattes nedprioritering av boligsosialt arbeid til fordel for andre lovpålagte oppgaver viser at boligsosialt arbeid ikke begrenses av muligheter, men manglende føringer i lov.

At bestemmelsen vil få større realitet dersom loven innebærer en plikt, kan illustreres med kommunenes etterlevelse av sosialtjenesteloven § 27. Bestemmelsen innebærer en plikt til å skaffe bostedsløse akuttbolig for kortere perioder, og oppgaven har derfor høy prioritet i kommunene.

Kommunenes rett til selvstyre kan ikke begrense adgangen til å lovfeste en plikt til å skaffe vanskeligstilte bolig. Kommunene har lovfestede plikter på en rekke andre områder, som plikten til å skaffe personer i kommunen nødvendige helse- og omsorgstjenester etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-1 første ledd.

Et tilfredsstillende sted å bo er et grunnleggende velferdsgode som bør sikres gjennom lovfestede plikter for kommunen. Lovfesting vil utjevne lokale forskjeller, og hindre at kommunene vedtar egne, strengere regler, slik som nå er tilfelle i Oslo. Tydelige og eksplisitte føringer i lov vil sørge for at kommunene i større grad prioriterer å skaffe bolig til vanskeligstilte. Det vil også føre til mer likeverdige tjenester på tvers av bydeler og kommunegrenser.

Det er samtidig positivt at det i § 5 oppstilles en ikke-uttømmende liste over alternative bistandsmuligheter. I tillegg til at det gir saksbehandlere veiledning, vil det trolig gjøre det lettere for vanskeligstilte å etterspørre konkret hjelp. Jussbuss stiller seg også positive til at det står «individuelt tilpasset» fordi det vil innebære en plikt for saksbehandlerne til å redegjøre for mottakernes behov. Det samme gjelder involveringsplikten i siste setning som gir kommunen en plikt til å tilpasse bistanden i «samarbeid med den enkelte».

Forslag til alternativ lovtekst i § 5:

“§ 5 Kommunens plikt til å skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet

Kommunen har en plikt til å skaffe bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Plikten skal så langt det lar seg gjøre oppfylles ved individuelt tilpasset bistand. Dersom den vanskeligstilte ikke er i stand til å skaffe en egnet bolig gjennom slik individuell bistand, plikter kommunen å stille en bolig til disposisjon for den vanskeligstilte.

Slik bistand kan gå ut på

- a) å gi råd og veiledning, for eksempel om økonomi og bomestring*
- b) å gi bistand til å søke aktuelle støtte-, låne- og tilskuddsordninger*
- c) å gi bistand til å finne aktuelle boliger og praktisk bistand i den konkrete kjøps- eller leieprosessen*
- d) å gi bistand til å beholde bolig og forebygge utkastelse*
- e) å gi bistand til å tilpasse bolig til individuelle helse- og omsorgsmessige og sosiale behov*
- f) å gi bistand til å søke andre relevante kommunale tjenester g) å tildele lån, tilskudd eller annen økonomisk støtte*
- h) å inngå avtale om leie til eie eller gi bistand til å inngå slik avtale med annen aktør*
- i) å gi annen egnet bistand*

Det er opp til kommunene å velge hva slags type bistand som skal forsøkes. Kommunen skal i samarbeid med den enkelte tilpasse bistandens art og omfang til den enkeltes behov.”

Til forslaget § 6

§ 6 Saksbehandlingen

Jussbuss er svært positive til at avgjørelsen om kommunen skal gi bistand eller ikke skal anses som et enkeltvedtak. Bestemmelsen vil ivareta søkeres rettssikkerhet gjennom klageadgang. Jussbuss stiller seg for øvrig bak forslaget til § 6.

4. Forslag til bestemmelser som ikke er inntatt i lovforslaget

3.1 Ny boligsosial lov bør oppstille en minstestandard for kommunale boliger

Etter § 1 er formålet med loven å bidra til at vanskeligstilte skal kunne skaffe seg en bolig med «*tilfredsstillende størrelse og standard, og som ligger i et nærmiljø som er bra for den eller de som skal bo der*». Jussbuss er positive til at formålsbestemmelsen stiller krav til boligene som tilbys. Vi savner samtidig en konkret bestemmelse med krav om minstestandard for kvaliteten på boligene.

Mange kommunale boliger har alvorlig inventarslitasje og lite plass. Noen kommunale boliger har også helseskadelig innelima. For å illustrere alvorlighetsgraden kan nevnes en flyktningfamilie som var i kontakt med Jussbuss. Familien bodde i en kommunal bolig som var gjennomsyret av veggdyr. Samtlige familiemedlemmer hadde store, åpne sår som følge av skadedyrproblemet. Boforholdene medførte både fysiske og psykiske problemer for foreldre og barn, men kommunen mente likevel at boligen var egnet for familien.

Lav standard på boligene medfører også at leietakers vedlikeholdsplikt kan være tilnærmet umulig å oppfylle. Mange kommunale boliger har stort vedlikeholdsetterlep, og samtidig omfattende vedlikeholdsplikter for leietakeren. Strengt vedlikeholdsplikter kan oppleves særlig urimelig for mottakere av kommunale boliger som ofte ikke har andre boalternativer. Det skjeve maktforholdet mellom utleier og leietaker gjør at beboerne ofte ser seg nødt til å godta vilkårene. Store renoveringsbehov gjør det samtidig vanskelig for leietakere å innfri kontraktsforpliktelsene. En lovfestet minstestandard vil sørge for at kommunene prioriterer å pusse opp kommunale boliger, og beskytte leietakere mot urimelige vedlikeholdsplikter.

Det fremgår på side 24 i høringsnotatet at Likestillings- og diskrimineringsombudet «foreslår at regjeringen vurderer å styrke kommunens ansvar for å sikre varig bolig til vanskeligstilte», og at «(...) konkrete krav om vektlegging av selvbestemmelse, involvering, minstestandard og kvalitet av bolig bør tas inn i lovtekst eller forskriftsfestes».

Jussbuss stiller seg bak Likestillings- og diskrimineringsombudets forslag. Det må lovfestes en minstestandard for kommunale boliger, og innholdet av denne må presiseres.

3.2 Ny boligsosial lov bør gi familier som leier kommunal bolig rett til å beholde boligen på samme vilkår frem til barna fyller 24 år

Etter dagens regelverk har kommunene ingen plikt til å ta hensyn til ungdommer over 18 år når de innvilger familier kommunal bolig. Familier med barn som når myndighetsalder risikerer å måtte flytte fra nærmiljøet sitt og til en mindre bolig så fort barnet fyller 18.

Den nåværende regelen skaper utrygghet både for familien og for ungdommen som ikke lenger regnes med i husstanden. De fleste 18-åringene går fremdeles på videregående skole, og vil oppleve det som både psykisk og økonomisk belastende å måtte finne et eget sted å bo. Overgangen til voksenlivet blir utrygg, og ungdommen fratras rammene som gir gode forutsetninger for å fullføre utdanningen.

Det må innføres en bestemmelse som er i tråd med regelverket ellers. Etter barneloven § 68 annet ledd har barn rett på underhold fra foreldrene etter fylte 18 år dersom barnet fremdeles går på videregående skole. Det skaper ikke god sammenheng at foreldre som leier kommunal bolig kan ha underholdsplikt samtidig som at barnet ikke kan bo med foreldrene.

Etter barnevernloven § 1-3 har kommunen adgang til å opprettholde tiltak for ungdom som er under barnevernets omsorg inntil fylte 25 år. Opphør av tiltak skal begrunnes ut fra hensynet til barnets beste i henhold til barnevernloven § 4-1.

Regelen står også i dårlig sammenheng med opplæringsloven § 3-1 tredje ledd som gir ungdom rett til videregående opplæring ut skoleåret som begynner når man blir 24 år. Ungdom må ha rett til å bo i samme hjem som foreldrene like lenge som de har rett til videregående opplæring. I likhet med en forlenget rett til videregående opplæring, gir en rett til å bo hjemme noen år etter myndighetsalder tryggere rammer for overgangen til voksenlivet.

På denne bakgrunn bør en ny boligsosial lov inneholde en bestemmelse som gir familier som leier kommunal bolig rett til å beholde boligen på samme vilkår frem til barna fyller 24 år.

Forslag til lovtekst:

«Ved tildeling av kommunal bolig skal det tas hensyn til barn i husstanden frem til fylte 24 år. Det samme gjelder ved fornyelse av leiekontrakter for kommunale boliger»