

**Kommunale boligadministrasjoners landsråd**  
**Postboks 30 Sentrum**  
**0101 OSLO**

| Sosialdepartementet   |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Saksnr.:<br>200400689 | Doknr.:<br>135         |
| Arkivkode<br>311.31   | Journ.dato<br>29.06.04 |
| Saksbeh.:<br>SKO      | Saksbeh.:<br>BMB       |
| Oslo, 22.06.04        |                        |

## Sosialdepartementet

### Uttalelse til høring om brukerbetaling for pleie- og omsorgstjenester, Høringsnotat av 19. mars.

Kommunale boligadministrasjoners landsråd (KBL) arbeider for å styrke det boligfaglige samarbeidet kommunene imellom og driver informasjons og opplæringsvirksomhet rettet mot kommunalt ansatte. KBLs årlige boligkonferanse anses som det viktigste boligfaglige møtestedet mellom kommunale og statlige aktører innen det boligsosiale arbeidsfeltet. KBL har i underkant av 100 medlemskommuner.

KBL ser at forslag som ligger i høringsnotatet vesentlig berører flere oppgaver og virkemidler som håndteres av boligadministrasjonene i kommunene, samt den framtidige innretningen av både statlige og kommunale boligvirkemidler.

Som organisasjon med fokus på boligfaglige problemstillinger uttaler vi oss ikke om de helse- og sosialfaglige vurderinger og økonomiske hovedproblemstillinger som reises i høringsbrevet, men avgrenser oss til å ta opp spørsmål knyttet til boliglovgivningen, bostøtte, husleiefastsettelse og begrepet "omsorgsbolig".

Vi vil spesielt påpeke høringsnotatets manglende vurderinger av om beboere på dagens institusjoner vil omfattes av rettigheter og plikter i henhold til Husleielovens bestemmelser ved innføring av husleie, og ev hvilke konsekvenser dette vil få for henholdsvis beboere og kommunene. Vi vil også advare mot en ukritisk innlemmelse av beboere på nåværende institusjoner i den statlige bostøtteordningen. Utsiktet kan dette få som konsekvens at tilnærmet alle funksjonskrev til ordinære boliger som vilkår for å motta statlig bostøtte fjernes. Det kan åpne veien for en aksept av bygging og bostøttesubsidiering av boliger med svært lav boligstandard for lavinntektgrupper. Vi påpeker også at problemstillinger knyttet til Lov om offentlige anskaffelser om kombinerte bolig/tjenestekjøp bør vurderes nærmere.

Nærmere de enkelte problemstillinger:

#### 1 Skal Husleieloven gjelde ved utleie av rom ved institusjoner og hvilke konsekvenser får det for henholdsvis utleiende og leiere?

Forslagene om husleiebetaling og husleiekontrakter ved langtidsopphold i institusjoner reiser en rekke problemstillinger om hvordan nåværende husleielovgivning kan anvendes i en slik sammenheng. Gjeldende husleielov er bare få år gammel, men ble utformet med sikte på å løse helt andre problemstillinger enn

de som reiser seg når lovgivningen ev skal anvendes på et utleieforhold i dagens institusjoner.

Vi vil i denne sammenhengen peke på at dette gjelder problemstillinger som:

- Husleiekontraktens varighet
- Familiemedlemmers rett til å tre inn i kontrakter
- Bruk av lovens unntaksbestemmelser
- Fastsettelse av husleienivå og definisjoner av gjengs leie
- Bruk av Husleietvistutvalget ved strid om husleienivå

Høringsnotatet bærer preg av at boligrettslige problemstillinger ved boliggingjoring av institusjoner ikke er utredet. KBL vil framheve at det er viktig at disse juridiske spørsmålene blir utredet og lagt til grunn for vurderinger før endelige valg av betalingsformer tas.

## **2. Spesielt om boligkategorier - omsorgsboliger**

I høringsnotatet diskuteres definisjoner på "omsorgsboliger" i forbindelse med å gå opp grenser for kommunalt ansvar. Vi vil advare mot å knytte ansvar / økonomiske forhold opp mot en spesiell "boligkategori". Kommunene yter tjenester etter individuell vurdering i private og kommunale boliger. Mange av kommunenes best fysiske tilrettelagte kommunalt disponerte boliger for eldre/funksjonshemmede er finansiert ved oppstartingsstøtte, men kommunen har også eldre boliger og boliger uten Husbankfinansiering som er av tilsvarende god standard. I framtida vil nye boliger av tilsvarende standard bli finansiert av kommunen selv, ev med støtte av den ordinære boligstøttestrukturen i Husbanken. Begrepet "omsorgsbolig" må på denne bakgrunn ses som et begrep som over tid vil bli enda vanskeligere å avgrense enn det allerede er.

For kommunene er det viktig at økonomiske rammebetingelser legges til rette for at de kan velge de beste og rimeligste løsningene for brukerne. Dette sikres best ved å gi frihet til å tilby tjenester i brukernes egne eide eller leide boliger der dette vurderes å gi det beste tilbud, og i kommunalt disponerte boliger der dette vurderes riktig. Dersom finansieringsordningene slår ulikt ut for kommunene / beboer ved valg av boligform, kan nye uønskede vridningseffekter oppnås.

## **3. Bostøtte**

### *Husbankens bostøtteordning*

Bostøtteordningens primære oppgave er å bidra til at økonomisk vanskeligstilte skal kunne etterspørre og bli boende i en god bolig av nøktern standard. Svakstilte skal m.a.o. kunne ha et høyere boligkonsum enn hva inntekten alene skulle tilsi. Ordningen er således først og fremst boligpolitisk og fordelingsmessig begrunnet.

I 1997 ble Sosialdepartementets botilskuddsordning innlemmet i ordningen, og fra dette tidspunkt skal ordningen også bidra til å utjevne forskjeller i levekår for pensjonistgrupper som følge av forskjeller i boutgifter. Ordningen ble dermed også blitt tillagt en inntektspolitisk oppgave.

Dersom bostøtteordningen skal utvides til å omfatte institusjonsplasser, vil ordningens formål bli ytterligere utvidet. Bostøtteordningen skal i så fall også bidra til å skape likebehandling mellom beboere i institusjoner og omsorgsboliger. Bostøtteordningen vil dermed være satt til å ivareta oppgaver innen tre ulike politikkområder

Bostøtte er et meget måltrettet virkemiddel. Bostøtte treffer prioriterte grupper som har høye boutgifter i forhold til inntekten og som av denne grunn trenger hjelp til å bo. En ytterligere utvidelse av ordningens formål kan lett føre til en utvanning av ordningen.

#### *Konsekvenser av en omlegging*

Dersom institusjoner skal innlemmes i bostøtteordningen bør dette forutsette en universell utforming av ordningen. Dette vil innebære at dagens boligvilkår må oppheves for alle grupper. Etter vår mening vil det også bli vanskelig å opprettholde et funksjonskrav til boligen dersom en institusjonsplass skal være godkjent. Da skapes det en ny forskjellsbehandling for å fjerne en annen. Dette er vi redd kan være vanskelig å få forståelse for.

Uten en fjerning av dagens boligvilkår vil man få et regelverk med enda flere unntak og særordninger enn i dag. Dette vil vi advare mot. Husbankens bostøtteordning er allerede svært vanskelig å orientere seg i for brukerne.

Funksjonskravene omtales bare kort i høringsnotatet. Det bør utredes nærmere for å finne løsninger som forhindrer at en framtidig innretning av statlig bostøtte åpner for subsidiering av ordinære boliger som mange vil oppfatte som små og uegnet bosetting.

Vi viser også til at Husbanken ennå beregner bostøtte bare tre ganger årlig. Uten at beregningssystemet legges om til løpende / månedlig beregning, vil også beboere i institusjon ikke har rett til statlig bostøtte i inntil 4 måneder ved innflytting. KBL har senest sist år tatt opp denne problematikken med Husbanken.

#### **4. Husleiefastsettelse**

En husleiefastsettelse i institusjoner vil sannsynligvis måtte basere seg på en kostnadsdekkende leie. "Gjengs leie", slik dette defineres i Husleieloven, vil være svært vanskelig å praktisere, da institusjonsboliger vil bli et meget spesielt "boligmarked". Hvilke kostnader som skal inkluderes i en kostnadsdekkende leie vil trenge en grundig avklaring. Kapitalkostnader knyttet til bygningsmassen vil for eksempel kunne variere kraftig fra institusjon til institusjon og i ulike deler av landet. Store ulikheter i husleienivået mellom likeartede institusjoner vil kunne oppfattes som urimelig både fra brukernes ståsted og for de pårørende så lenge servicen og

tjenestetilbudet for øvrig er de samme. Dette vil også kunne føre til en skjev etterspørsel etter ulike institusjonsplasser.

Det bør likevel være mulig å splitte husleie og tjenstedelen. Husleien bør i så fall være lik kostnadsdekkende leie hvor alle institusjoner følger samme prinsipp for beregning. Dersom beboerne kun betaler leie for arealet de benytter, for eksempel rommet de bor på og institusjonen dekker leie for fellesareal (trappeoppganger, felles rom, kjøkken osv), bør det være mulig å få en leie som beboer ved hjelp av trygd og statlig bostøtte kan være i stand til å dekke selv.

Dersom beboerne i en institusjon må dekke leien for hele bygget (for eksempel 100 plasser, vil en kunne utgjøre 1/100 av total leie for bygget med unntak av for eksempel kontor og personalbase). Da kan husleien bli såpass høy at det er behov for en kommunal bostøtte i tillegg til den statlige, ev at den statlige bostøtten forbedres vesentlig.

Vi vil i denne sammenheng spesielt advare mot betalingssystemer som medfører at institusjonsbeboere blir nødt til å søke supplerende sosialstøtte for å dekke de løpende husleieutgiftene. Dette vil særlig av mange eldre beboere kunne oppleves som meget belastende og samtidig påføre kommunene unødvendig administrativ kostnader knyttet til en slik saksbehandling.

## **5. Administrative konsekvenser**

Rett til statlig bostøtte for beboere på institusjoner vil nødvendigvis føre til behov for økt administrativ kapasitet i kommunene. Det dreier seg her om mange beboere med behov for omfattende bistand til å søke offentlige støtteordninger. Vi har ikke opplysninger om gjennomsnittlig botid mv som gjør at vi kan beregne dette nærmere.

De nærmere 50 kommunene som har egne bostøtteordninger vil sannsynligvis måtte revidere egne bostøtteordninger opp mot de endringer som ev vil bli foretatt i den statlige ordningen. Hoveddelen av de kommunale bostøtteordningene er innført fordi den statlige ordningen ikke vurderes å gi god nok dekning.

Høringsnotatet omtaler under kapittel 9.2 om forutsetningene for kostnadsberegninger at den enkelte kommune fastsetter husleie ut fra retningslinjer i NOU:1997:17. Vi vil i denne sammenheng trekke fram at kommunene i økende grad leier inn boliger på langtidskontrakter for framleie til egne beboere. Tilsvarende inngås det avtaler med private om drift av institusjoner og leie av institusjonslokaler. Offentlige bolig- og tjenestekjøp defineres som to ulike typer anskaffelser i Lov om offentlige anskaffelser. En splitting av bolig- og tjenstedelen på institusjoner vil føre til at kommunene ved framtidige kjøp vil kunne måtte håndtere kompliserte anskaffelsesprosesser. Problemstillinger knyttet til slike kjøp har vært gjenstand for mye oppmerksomhet i enkelte kommuner som har deltatt med prosjekter finansiert av det nasjonale Prosjekt bostedsløse, men det er så langt ikke funnet gode løsninger.

KBL ber om at disse problemstillinger utredes og avklares før nytt finansieringssystem og boliggingjøring av institusjoner ev gjennomføres. Kommunene må i dette spørsmålet ha det juridiske grunnlaget for avtaleinngåelse avklart før endringer iverksettes.

Vi ser også at en boliggjøring av nåværende institusjoner kan kreve omregulering/formålsendring etter Plan- og bygningsloven av arealer der institusjonene er beliggende. Spørsmålet er ikke berørt i høringsnotatet.

Med vennlig hilsen



Trygve Mollan  
- styreleder