



Det kongelige kommunal- og regionaldepartement
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Vår ref.: 200800743-2/E: 200 /NEH
(Bes oppgitt ved henvendelse)

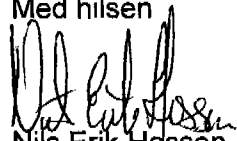
Deres ref.:

Kristiansand, 12.02.2008

Høring - endringer i husleieloven

Vi viser til deres anmodning om høringsuttalelse av 02.11.07. og vedlegger uttalelse fra Helse- og sosialdirektøren i sakens anledning.

Med hilsen



Nils Erik Hessen
Spesialkonsulent

Vedlegg: 1

Kopi: Tor Ø. Kydland, Helse- og sosialsektoren

Høringsuttalelse til foreslåtte endringer i Husleieloven

Innledende kommentarer

Uttalelsen er gitt ut fra de hensyn som særlig har relevans for den delen av boligpolitikken som omfatter grupper som er vanskeligstilt på boligmarkedet.

Reguleringer av leieforhold utgjør en ikke uvesentlig rammebetingelse for kommunens tilrettelegging for arbeidet med bostedsløse. Dette handler om å tilrettelegge boligmasse og leieforhold til denne målgruppen, det handler også om de forebyggende aspekter i fht bostedsløshet.

Bostedsløse er en målgruppe som omfatter personer i svært ulike livssituasjoner. De som i følge vår erfaring har de største behovene for tilrettelegging i fht bosituasjon har rusrelatert problematikk og/eller psykiske lidelser. Det er da snakk om personer med liten grad av bokompetanse/erfaring. For å etablere og opprettholde varige boforhold for en del av denne målgruppen, er man avhengig av at kommunen kan komme i posisjon med hjelpetiltak som er tilrettelagt med tanke på å bevare boforholdet. Lovgivning som regulerer leieforholdet mellom kommunen og leietakere som er vanskeligstilte på boligmarkedet kan henholdsvis muliggjøre eller komplisere en slik tilrettelegging. Dette er et av de viktigste forholdene man ønsker drøftet i forhold til foreslåtte endringer.

Innledningsvis, under punkt 3 omtales erfaringer fra kommunal praktisering og bruk av §§ 11-1 og 11-2 og man henviser til erfaringer fra prosjekt bostedsløse. En slutter seg til at det som hovedregel bør være normaliseringsmodeller som anvendes for å sikre også vanskeligstilte på boligmarkedet varige boforhold. Det springende punkt blir å forsikre seg om at man har virkemidler, også juridiske rammebetingelser, som gjør det mulig å legge til rette for særlige ordninger i de tilfellene hvor normaliseringsmodeller ikke har den ønskede effekten: at alle skal bo trygt og godt i permanente boforhold.

Det er en styrke at man ønsker å tydeliggjøre rettigheter og plikter i fhm leieforhold, og at man stiller strengere krav til situasjoner hvor unntak/fravikelse av rettigheter må avtales spesielt. En forstår at man ønsker en styrking av leietakers rettigheter og vern som er i tråd med den nasjonale boligpolitikken formål også i fht vanskeligstilte på boligmarkedet.

I det videre kommenteres kun punkter man har betenknninger/innvendinger i fht til

Punkt 4.6

Her ønsker man å åpne opp for at utleier kan motsette seg leiers ønske om opptak i husstanden der dette kan føre til overbefolkning av boligen. Hensynet til bomiljøet og belastninger på boligen er lagt til grunn. Kommunen som utleier kjenner denne problemstillingen godt. Dette er situasjoner hvor leietaker gjerne bli definert som vanskeligstilt på boligmarkedet fordi det er behov for større bolig som vedkommende ofte ikke klarer å skaffe på det private markedet. Belastningen på både boligen og husstandsmedlemmene er tilstede i disse situasjonene. Kommunen arbeider da for å skaffe bolig som er mer egnet.

En mener det vil være positivt med en normering i fht maksimalt antall personer i boenheter, hvor dette er vurdert ut fra leilighetens utforming/funksjonalitet. Dette vil være et vern for utleiere; for kommunene vil det utgjøre et berettiget press i fht å skaffe større husstander egnet bolig.

Hvis det ikke skal gjelde begrensninger for opptak, vil dette redusere mulighetene for å rekruttere utleiere; det vil særlig kunne skape skepsis når det gjelder utleie til personer med annen etnisk bakgrunn enn norsk. Man stiller seg imidlertid undrende til er unntaket som skisseres i fht leierens nærstående. Hensynet som er vektlagt i fht bomiljø og belastning på

boligen vil være like mye skadelidende uavhengig av hvilke relasjoner det er snakk om. Her er bestemmelsen inkonsistent.

En ønsker å påpeke en særlig utfordring knyttet til at nærstående er tatt opp i husstanden og situasjonen endrer seg, for eksempel ved at leietaker dør og gjenlevende nærstående får rett til å bo i boligen. Dette kan bety at ung/frisk ektefelle/samboer/barn blir boende i en servicebolig. For kommunene betyr dette at boligmassen til grupper med særskilte behov, ikke kan utnyttes optimalt.

En vil avslutningsvis understreke at det er bra og nødvendig, at det gis et tydelig vern mot oppsigelse på grunn av familieforøkelse. Dette har man dessverre sett flere tilfeller av.

Punkt 4.8 a.

De er som nevnt helt avgjørende for kommunens arbeid med vanskeligstilte på boligmarkedet at man opprettholder ordninger som kan ivareta behov for tilrettelegging til de som er mest vanskeligstilt. Det er et godt utgangspunkt at alle skal ha like rettigheter slik at dette kan føre så mange som mulig/alle frem til varige boforhold som de mestrer. Veien frem til dette kan imidlertid ofte avhenge av at man har funksjonelle unntaksbestemmelser som fører til dette overordnede målet.

En forstår det slik at man ønsker en presisering av at alle boligbehov er av varig karakter, det vil si at alle mennesker har et grunnleggende behov for et permanent sted å bo. Dette er en viktig understreking av at bolig er et basalt behov som danner forutsetningen for en rekke andre forhold.

Det er likevel viktig å opprettholde muligheten for nettopp å "prøve ut" om botilbudet vil fungere for en aktuell person. Når kommunen bosetter personer som har vært bostedsløse over lang tid og svært liten boerfaring, har man ofte lite kunnskaper om hvordan dette vil fungere og hva slags tilrettelegging/oppfølging/tjenester som er nødvendige for å bevare boforholdet. Innenfor målgruppen rusmiddelavhengige er man i den situasjonen at man har få muligheter til en grundig nok kartlegging forut for bosettingen. Etter en tid i bolig ser man gjerne at personen har langt større behov/psykiske lidelser/nedsatt funksjonsevne mv som gjør at man må tilrettelegge botilbudet annerledes, tilby annen egent bolig eller lignende. I arbeidet med å avskaffe bostedsløshet er det helt vesentlig at husleieloven gir åpninger for dette.

Det er bra at bestemmelsene legger bedre til rette for at kommunen kan bruke sin boligmasse til vanskeligstilte fleksibelt. Dette gjør det mulig å hjelpe flere med en begrenset portefølje.

Punkt d: unntak fra retten til opptak i husstanden og fremleie begrunnet i boligens utforming eller formål

Her er det springende punkt hvilke krav man stiller til tilpasning for at unntaket kan tre i kraft. I kommunens boligmasse som anvendes til vanskeligstilte på boligmarkedet vil man i fht en del av målgruppen ha behov for å begrense opptak/fremleie. Dette er særlig en problemstilling i tilknytning til rusmiddelavhengige som er i aktiv rus. Det vil i disse tilfellene ofte være tjenester som ytes til beboeren, men disse er ikke knyttet til bolig men til leietakeren i de tilfellene hvor det er snakk om ambulante tjenester som ytes ved punktinnsett. Det brukes stadig mer ambulante tjenester framfor stasjonære, nettopp for å unngå institusjonalisering og bidra til en normalisering av boforholdet. Det er viktig at denne måten å gi tjenester på ikke er til hinder for at man kan begrense leiers muligheter til opptak og fremleie. Dette bør drøftes og presiseres.

Når det gjelder muligheten for fremleie og disposisjon ved fravær bør dette vurderes særskilt i fht gruppen vanskeligstilte på boligmarkedet.

Punkt d Adgang til å inngå leiekontrakter av kortere varighet enn tre år

Det er viktig for det boligsosiale arbeidet med vanskeligstilte at denne adgangen opprettholdes. Det bør også være en klar unntaksbestemmelse for å unngå misbruk av unntaksregelen, noe som kan bidra til at man ikke holder et boligsosialt arbeid av høy nok kvaliteit rettet mot å bestrebe at vanskeligstilte får varige boforhold som de kan opprettholde.

En er likevel kritisk til at man begrenser mulighetene til å gjelde kun en gang for samme bolig og at unntaket fra denne regelen igjen er knyttet til situasjoner hvor erstatningsbolig ikke ble ledig på antatt tidspunkt. Dette gir ikke rom for de situasjonene hvor grunnen til behovet er knyttet til utprøving av nye/andre former for hjelpetiltak i tilknytning til boforholdet. Det vil ofte være tilfelle for den delen av målgruppen som har svært store hjelpebehov. Det er vesentlig at loven gir rom for de boligsosiale virkemidlene man har utviklet, blant annet gjennom prosjekt bostedsløse. Dette innebærer at man har langt flere virkemidler enn tidligere, men alle er basert på frivillighet og motivasjonsarbeid noe som betyr at det kan ta lenger tid enn antatt å komme i posisjon.

Sanksjonen som er skissert ved avtaler som er inngått i strid med bestemmelsene, at avtalen omgjøres til tidsubestemt, er ikke nødvendigvis et virkemiddel som vil tjene vanskeligstilte som dermed blir boende i en uegnet bolig hvis man ikke kommer i posisjon med nødvendige hjelpetiltak. Utkastelse kan da raskt bli resultatet; det er nettopp dette man ønsker å unngå ved å skape juridisk og sosialfaglig handlingsrom for boligsosiale virkemidler til de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommentarer knyttet til forholdet mellom Husleieloven og Lov om sosial tjenester

En bør også vurdere endringene i Husleieloven opp mot fortolkningen av Sosialtjenestelovens § 4-5. Bestemmelsen omhandler kommunens plikt til å fremskaffe midlertidig husvære i en akutt nødsituasjon. I november 2007 mottok Fylkesmennene et brev fra Sosial- og helsedirektoratet hvor nevnte lovbestemmelse presiseres. Det fremkommer at kommunen ikke kan stille vilkår til situasjonen knyttet til boligbehovet. Det stilles kun ett vilkår i fht å ha krav på bolig som kommunen fremskaffer, etter Sosialtjenestelovens §4-5, og dette vilkåret formuleres slik: "Direktoratet presiserer at det å ha et sted å sove og oppholde seg det neste døgn er en livsnødvendighet, og mangel på dette er i seg selv en nødsituasjon" Etter denne presiseringen er retten til bolig, så langt vi forstår det markant utvidet. Dette bør drøftes i fht de endringene man foreslår i Husleieloven. En utvidelse av retten til bolig antas følgelig å bety en innskrenking i mulighetene til å knytte vilkår til boforholdet. Dette vil blant annet gi kommunene begrensninger i fht å utprøve boformer av ulik karakter. I praksis vil det bety at kommunen ikke kan stille vilkår til personer som er uten et boforhold, for de har et ubetinget krav på dette etter bestemmelsen i Sosialtjenesteloven. Husvær etter Sosialtjenestelovens §4-5 har også kvalitetskrav som i stor grad tilsvarer permanent bolig

På bakgrunn av dette ønsker man at særlig bestemmelsen som skal erstatte §§ 11-1 og 11-2 i Husleieloven drøfter den presiserte forståelsen/praktiseringen av Lov om sosiale tjenester §4-5, slik at disse harmoneres.