



Arkivsak-dok. 24/08441-2
Saksbehandler Aina Geitz

Saksgang	Møtedato
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	30.05.2024
Utvalg for omsorg, helse og seniorpolitikk	03.06.2024
Kommunestyret	12.06.2024

Nye prinsipper for kommunens involvering i private samlokaliserte boliger for vanskeligstilte personer med funksjonshemninger

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren innstiller til følgende vedtak:

1. Nye prinsipper for kommunal involvering i privat samlokaliserte boliger for vanskeligstilte innføres slik det kommer frem av punktene i saksfremstillingen.
2. Prinsippene gjelder fra 15.06.24.

Sammendrag

Denne saken dreier seg om hvordan kommunen skal møte vanskeligstilte innbyggere med funksjonsvariasjoner som ønsker å kjøpe egen bolig/etablere privat borettslag.

I 2023 kom ny boligsosial lov. Innholdet er nærmere beskrevet i saksfremlegget, og det er lenket til loven i denne saken. Kommunens oppgaver er beskrevet når en innbygger blir vurdert under vilkåret for å være vanskeligstilt. For innbyggere som ikke blir vurdert å være vanskeligstilt etter denne loven, har kommunen ikke samme ansvar.

De to tidligere kommunene har begge etablert private borettslag for innbyggere med funksjonsvariasjoner. Dette er utført med to ulike modeller. Etter 01.01.2020 og etablering av Nordre Follo kommune har kommunen ikke etablert privat borettslag. Nordre Follo kommune har behov for å avklare noen prinsipielle sider i denne typen saker, og administrasjonen fremmer derfor denne saken.

Det er viktig at kommunen etablerer rutiner som legger opp til at like saker behandles likt, altså sørge for at likebehandlingsprinsippet ivaretas.

Kommunen har mottatt innspill fra en konkret foreldregruppe. Dette er nyttige brukerinnspill som vi har valgt å bringe inn i denne saken.

I arbeid med dette saksfremlegget har administrasjonen vært i kontakt med andre kommuner for å høre hvilke rutiner de har etablert. Det har vært møter med Bergen kommune og dialog med Oslo kommune.

I et møte med Husbanken 26.04.24 møtte administrasjonen bl.a. Asker, Drammen, Moss, Nittedal, Bærum og Lillestrøm kommuner, og også disse kommunene arbeider med å etablere rutiner. Møtet med Husbanken var viktig fordi Husbanken er premissleverandør for investeringstilskudd. Skatteetaten har regler for mva-kompensasjon, og kommunen behandler søknader om startlån.

Reglene Husbanken har for investeringstilskudd legger rammer for kommunens forslag til rutiner. En regelendring vil åpne for at private utbyggere får mulighet til å søke investeringstilskudd på vegne av slike borettslag. Reglene Husbanken har, åpner ikke for dette etter dagens regler, men kommunen vil følge nøye med på dette fremover.

Faktaopplysninger

Nordre Follo kommune har per i dag to boligprosjekter som ble etablert i Ski- og Oppegård kommuner der foreldregrupper har gått sammen om å opprette borettslag for voksne barn. Beboerne her er hovedsakelig personer med ulik grad av funksjonsvariasjoner. De tidligere kommunene bidro som byggherre i noe ulik grad, slik at leilighetene kunne videreselges med både investeringstilskudd, mva-kompensasjon og startlån. Dette gjorde til sammen at kostnadene til disse leilighetene kunne betjenes med lønn som ung ufør.

Det koster i dag mye for den enkelte å kjøpe seg bolig i Nordre Follo kommune. Unge uføre har, slik reglene nå er, muligheter for å ta opp lån på omtrent 2,2 millioner kroner. For å kunne kjøpe seg en bolig på 40-60 km, er de avhengige av både investeringstilskuddet og mva-kompensasjon i tillegg til startlån og oppsparte midler/foreldrehjelp. I de senere årene har renten økt betydelig. Også byggekostnader og kvadratmeterpris har økt. Erfaringer viser også at det er lett å underestimere hva det koster å «holde/drifte en bolig», både økonomisk og praktisk. Dette er ikke kommunale oppgaver.

Kommunen ønsker å legge til rette for at vanskeligstilte innbyggere med ulik grad av behov for helse- og omsorgstjenester også kan etablere seg i private boligprosjekter som er initiert av foreldre/pårørende/verger til unge med funksjonsvariasjoner. Dette kan gjøres på ulike måter og tre alternativer legges frem i saken.

Regler for kommunens oppgaver på dette området finner vi i [Boligsosial lov av 01.07.23](#). Vilkåret for kommunens hjelpeplikt er jf. § 4 i loven at innbyggeren er vanskeligstilt. «Med vanskeligstilt på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.» *Boligmarkedet* omfatter både markedet for eide boliger og leiemarkedet. I denne konkrete saken tas det videre kun hensyn til forhold med å eie egen bolig.

Dersom en person ikke er å anse som vanskeligstilt jf. Boligsosial lov, skal det fattes et enkeltvedtak med klagerett. Klageinstansen er Statsforvalteren.

Når en innbygger oppfyller vilkåret som vanskeligstilt, og oppholder seg i kommunen, «kan bistanden blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bo-mestring, 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.» (Kilde: [Gjennomgang - boligsosial-lov Statsforvalteren.no](#))

Det nye lovverket pålegger kommunen å ha rutiner for saksbehandlingen slik at vi ikke påtar oss oppgaver utover det loven pålegger kommunen.

De tidligere kommunene tok den gang ikke stilling til vilkåret om å være vanskeligstilt. Dette er nytt og har kommet inn i lovverket gjeldende fra 01.07.23. Ordningen som etableres nå, må derfor settes opp på en måte som gjelder for alle vanskeligstilte innbyggere som ønsker å etablere et privat borettslag.

Dette saksfremlegget har som mål å klargjøre følgende:

1. Kommunens ansvar jamfør ny boligsosial lov
2. Når Nordre Follo kommune finner det hensiktsmessig å etablere en tjenestebase i et privat samlokalisert boligprosjekt, skal kommunen som hovedregel kjøpe arealene som utgjør tjenestebasen.
3. Dersom beboere ønsker å etablere et fellesareal som beboere i større grad disponerer selv, vurderes dette som en privat sak. Ved etablering av et slikt fellesareal vil ikke kommunen ha et finansieringsansvar.
4. Dersom 80 % av beboerne i de privat samlokaliserte boligene har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, etableres en tjenestebase.
5. Kommunen kan etablere en tjenestebase under visse forutsetninger også når færre enn 80 % av beboerne har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. I slike tilfeller vil kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere om kommunen skal kjøpe en tjenestebase. Dersom færre enn 80 % av beboerne har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester kan kommunen også vurdere om det er hensiktsmessig å kjøpe flere boenheter i boligprosjektet. Kommunen vil ha tildelingsrett på disse boligene. Kommunen vil kunne oppnå investeringstilskudd fra Husbanken der kommunen har tildelingsrett. Tildelingsretten skal gjelde i 30 år
6. Nordre Follo kommune vil sikre at informasjon om kommunens involvering i privatsamlokaliserte boligprosjekter er lett tilgjengelig på kommunens nettsider. Det skal også utarbeides rutiner for samarbeid mellom kommunen og dem som etablerer samlokaliserte boligprosjekter. Informasjon på kommunens nettside og en rutine for samarbeid skal bidra til forutsigbarhet for private som ønsker å etablere samlokaliserte boliger. Videre skal helse og mestring være behjelpelige med rådgivning i denne typen saker.

1. Prinsipp for etterlevelse av Kommunens ansvar for boligsosial lov

Kommunens ansvar i slike saker, kommer frem av Boligsosialloven som trådte i kraft fra 01.07.23.

Kommunen er pålagt tre hovedoppgaver etter boligsosialloven:

- Et krav om boligsosiale hensyn i kommuneplanen
- Krav om oversikt over boligsosiale behov
- Krav om rutiner for saksbehandling av vanskeligstilte personer (vedtak med klagerett)

Avklaring av hvem som er vanskeligstilt når det gjelder boligsosiale spørsmål

Statsforvalteren i Oslo og Viken har definert vanskeligstilte på boligmarkedet slik:

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig. - «Boligmarkedet» omfatter både markedet for eide boliger og leiemarkedet. De «vanskeligstilte» er dem som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Videre skriver Statsforvalteren at «det både må foreligge et behov for bistand og at bistandens formål er å beholde eller skaffe seg bolig». Det må foreligge en konkret vurdering for eksempel med hensyn til helse- og omsorgsmessige behov, sosiale forhold, muligheter for privat- og familieliv, behov for å

skaffe/beholde arbeid, mulighet for å delta i aktiviteter og situasjonens varighet. Det er ikke krav til at utfordringene er varige.

Når en innbygger ikke vurderes som vanskeligstilt etter boligsosialloven, skal saksbehandler fatte et vedtak om avslag på rett til veiledning fra kommunen. I vedtaket skal det tydelig komme frem at det er en klagerett, og det er Statsforvalteren som er rette klageinstans. (Kilde: [Gjennomgang - boligsosial-lov Statsforvalteren.no](#))

Den videre saken omhandler kommunens rolle i møte med vanskeligstilte innbyggere som ønsker å eie egen bolig og dermed ikke leie.

2. Forutsetningene for å opprette kommunal tjenestebase

Når nye private boligprosjekter etableres og kommunen har bestemt at det er behov for personalfasiliteter, vil det etableres en tjenestebase. Tjenestebasen skal inneholde nødvendige arealer for personale og ivareta kravene i [Arbeidsplassforskriften](#).

Kommunen har erfaring med å både eie og leie fellesleiligheter. Både som eier og leier kan kommunen styre bruken av arealet, men som eier vil kommunens styringsrett som hovedregel være sterkere, for eksempel når det skal utarbeides felles regler for bruk av tjenestebasen.

Endringer i personalbehov kan medføre at kommunen i perioder har behov for å benytte tjenestebasen på en annen måte. Dersom kommunen eier en tjenestebase, kan kommunen bedre sikre at personalfasiliteter utformes i samsvar med lover og forskrifter, også dersom det kommer nye forskriftskrav knyttet til arbeidsplasser. Kommunen kan også tilpasse tjenestebasen dersom det blir behov for økt bemanning.

Oppstår det konflikter i sameiet om bruken av arealene, kan det være krevende for kommunen å stå som leietaker. Det kan tenkes at et flertall av eierne ser det som hensiktsmessig at leieavtalen med kommunen sies opp og arealet heller benyttes til andre formål. For kommunen kan dette føre til at tjenesteytingen til dem som utgjør et mindretall og som har behov for mer omfattende tjenester, blir uforholdsmessig kostnadskreven.

For beboerne kan det oppleves som en ulempe at kommunen eier, da de får noe mindre mulighet til å benytte tjenestebasen. Samtidig står det beboerne fritt å etablere egne fellesarealer dersom de ønsker dette. De må da bære kostnadene for dette selv.

Forventninger om kommunal tilstedeværelse

Kommunen leier eller eier personalareal i de to private samlokaliserte boligene som allerede er etablert i kommunen. Uavhengig av om kommunen går inn som eier eller leier av en tjenestebase vil det være en sterk forventning om kommunal tilstedeværelse. Leieavtalene som er inngått mellom kommunen og de private samlokaliserte boligene er ofte på minimum ti år, basert på ønske om forutsigbarhet fra beboergruppens side.

Dersom kommunen eier tjenestebasen, kan kommunen vurdere å avvikle tjenestebasen om brukergruppens behov endrer seg, og det ikke lenger er behov for en tjenestebase. Dette kan bidra til en bedre bruk av fellesskapets midler. I slike tilfeller kan kommunen velge å selge eller leie ut tjenestebasen. Det kan være vanskelig å omsette en leilighet på det åpne markedet dersom denne er lokalisert sammen med en bestemt brukergruppe. Alternativt kan leiligheten da selges eller leies ut til en person i målgruppen som venter på bolig.

Når Nordre Follo kommune finner det hensiktsmessig å etablere en tjenestebase i et privat samlokalisert boligprosjekt, skal hovedregelen være at kommunen kjøper en leilighet for etablering av tjenestebase.

Et annet forhold det er verdt å merke seg er at arbeidsplassforskriften legger føringer for ansattes arbeidsforhold i private leiligheter. Leilighetsstørrelsene i de to private borettslagene kommunen i dag har, er omtrent like. Kommunen erfarer at noen innbyggere trenger større leiligheter for at de ansatte skal kunne yte helse- og omsorgstjenester på en forsvarlig måte. Reglene i [Arbeidsplassforskriften](#) vil være førende for forsvarligheten her. Dette betyr at det er viktig at foreldregruppene kommer i kontakt med kommunen i tidlig fase når de ønsker å opprette et privat borettslag. Behov for individuelle tjenester kan medføre krav til både leilighetenes størrelse og utforming. Kommunen er klar over at det da for noen innbyggere kan bli ekstra kostnadskrevende å kjøpe egen bolig, men reglene er viktige for å sikre at tjenesteytingen gis i tråd med forsvarlighetskravet i arbeidsplassforskriften slik at det ikke risikeres at innbyggeren må flytte til en annen leilighet.

3. Fellesareal

Dersom beboere ønsker å etablere et fellesareal som beboere i større grad disponerer selv, vurderes dette som en privat sak. Ved etablering av et slikt fellesareal vil ikke kommunen ha et finansieringsansvar.

Hovedbegrunnelsen for dette er kravene i Arbeidsplassforskriften. Formålet i § 1-1 «er å sikre at arbeidstakernes sikkerhet, helse og velferd ivaretas ved at arbeidsplasser og arbeidslokaler tilrettelegges og utformes i forhold til arbeidet som utføres, den enkelte arbeidstaker og til særskilte risikoforhold.» Kravene i denne forskriften kommer ofte i konflikt med aktivitetene i tradisjonelle «fellesareal». Dette gjelder alle forhold ved taushetsplikt, krav til hvilerom og annet.

4. Hvor store tjenestebehov skal beboere ha for at kommunen skal etablere en tjenestebase?

I de eksisterende boligprosjektene som er initiert av foreldre/pårørende til personer med funksjonsvariasjoner, er det flere beboere med mindre hjelpebehov. Når beboerne har mindre hjelpebehov, vil det være behov for færre ansatte. Små enheter er sårbare både med tanke på å sikre et godt fagmiljø og driftsmessig robusthet. Det vil da være et bedre alternativ å gi tjenestene ambulant og ikke ut ifra en stedlig tjenestebase. Helsedirektoratet har følgende beskrivelse på ambulante tjenester: «Ambulante tjenester kan omfatte veiledning, behandling, initiering og bistand ved miljøtiltak, atferdspsykologiske behandlingsopplegg og eventuell oppfølging av medisinsk behandling i hjemmet.» Utvikling av ny teknologi kan også endre på behovet for stedlig bemanning.

Beboernes behov kan endre seg slik at behovet for stedlig bemanning først kommer noen år etter innflytting. Dette må tas med i vurderingen når kommunen skal ta stilling til om det skal etableres en tjenestebase. Pårørende og tjenestemottakere ønsker også ofte stedlig bemanning i slike boligprosjekter.

Nordre Follo kommune ønsker å legge til rette for at vanskeligstilte personer med større grad av omsorgsbehov også kan etablere seg i private boligprosjekter som er initiert av foreldre/pårørende. Vår anbefaling er derfor at kommunen etablerer tjenestebaser i private boligprosjekter dersom 80 % av beboerne har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Når personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester etablerer seg, vil det sikre et sterkt fagmiljø. Kommunen legger seg her på samme nivå som staten (Skatteetaten) har lagt til grunn for at det kan gis MVA-kompensasjon.

I forskrift om MVA-kompensasjon ([Merverdiavgiftskompensasjonsloven](#)) åpnes det opp for at dem som etablerer og bor i privat samlokaliserte boliger kan få tilbake merverdiavgiftene både på oppføring og drift om visse kriterier er oppfylt. Et av kriteriene er at 80 % av beboerne må ha innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester fra kommunen. Bruken og forståelsen av begrepet «heldøgns helse- og omsorgstjenester» kan variere og det kan bli endringer i definisjonen av begrepet. P.t. legger vi til grunn regjeringens framstilling av hva som ligger i [heldøgns tjenester](#):

En person som får et heldøgns tjenestetilbud, mottar helse- og omsorgstjenester

- på kveld og natt
- gjennom hele uka

i tillegg til helse- og omsorgstjenester og/eller arbeids-, utdannings- eller aktivitetstilbud på dagtid.

Som helse- og omsorgstjenester regnes også aktivt tilsyn ved bruk av kommunikasjonsteknologi eller besøk fra den kommunale helse- og omsorgstjenesten og andre de har gjort avtale med, der det er mulig å sette inn nødvendige hjelpetiltak på kort varsel.

5. Skal Nordre Follo kommune etablere tjenestebaser når færre enn 80 % av beboerne har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester?

I slike tilfeller vil kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere om kommunen skal kjøpe en tjenestebase, i samarbeid med de aktuelle beboere/pårørende. Dersom færre enn 80 % av beboerne har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester kan kommunen også vurdere om det er hensiktsmessig å kjøpe flere boenheter i boligprosjektet. Kommunen vil da ha tildelingsrett på disse boligene, og vil kunne tildele boligene til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Å etablere flere boliger for personer med utviklingshemming er i tråd med Kommuneplanen, behovsanalysen og ØHP for 2024-2027.

Et krav for at beboere kan få MVA- kompensasjon er at «80 % av beboerne må ha innvilget heldøgns helse og omsorgstjenester fra kommunen» (kilde: [Merverdiavgiftskompensasjonsloven](#)). Det vil være et økonomisk incitament for private å etablere boliger med en slik beboersammensetning. Dersom kommunen kjøper enkelte boliger, og tildeler dem til personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, vil man kunne hjelpe private til å komme inn under 80 % regelen som gir MVA-kompensasjon. Dersom for få av beboerne i utgangspunktet har heldøgns helse- og omsorgstjenester, vil det være vanskelig å nå nivået på 80 %, selv om kommunen kjøper og tildeler noen boliger i prosjektet. I slike tilfeller kan kommunen likevel velge å opprette en tjenestebase. Forutsetningen da er at dette gir en mer effektiv drift enn å gi tjenester ambulant og krever egne avklaringer.

6. Rutiner for mottak av henvendelser om å opprette private boligprosjekt

Reglene om startlån, husbanklån, og mva-kompensasjon og investeringstilskudd fra Husbanken er sammensatte. Kommunen har vært i kontakt med andre kommuner for å høre hvilke rutiner for slike saker. Bergen kommune har etablert informasjon på sine nettsider som gir god informasjon om rolle og forventninger i slike saker og administrasjonen vil sørge for å få det samme på plass i Nordre Follo kommune også.

I tillegg til informasjon på hjemmesiden, har noen kommuner opprettet et mottak for henvendelser på ønske om å bygge borettslag. Dette ønsker også Nordre Follo kommune å gjøre. Et tidlig møte med foreldregrupper for å gjøre nødvendige avklaringer er hensiktsmessig, og en mal for dette møtet vil utarbeides og testes ut. Mestringstorget i helse og mestring vil få dette i oppdrag.

Innspill fra en foreldregruppe våren 2024

En foreldregruppe har sendt inn sine innspill til kommunen. Innspillene er nyttige og viser at de også er opptatt av at det etableres rutiner på temaet.

- Spørsmål om Nordre Follo kommune vil ta inn FN-konvensjonen (CRPD) inn i kommuneplanen

Svar: CRPD er allerede innarbeidet i kommuneplanen under kapittelet «Aktiv hele livet». Der står det blant annet:

Vi vil legge sentrale prinsipper fra FNs konvensjon for rettighetene til personer med nedsatt funksjonsevne til grunn. Mennesker med nedsatt funksjonsevne har samme rett som funksjonsfriske til et selvstendig liv og til å være en del av samfunnet.

Videre er CRPD omtalt i [Boligstrategi 2022-2026 Nordre Follo kommune](#) fra side 14 under overskriften «Personer med nedsatt funksjonsevne». CRPD er også omtalt i [Temaplan for mangfold og inkludering Nordre Follo kommune](#) (utkast).

- Spørsmål om hvordan Nordre Follo kommune definerer hvem som har behov for en tilrettelagt bolig for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Svar: Kommunen ønsker å etablere rutiner for kartlegging. Alle kartlegginger vil være individuelle vurderinger som vil bygge på om man er vanskeligstilt, hvilke boligbehov den enkelte ønsker å melde inn og også om vedkommende har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

- Spørsmål om Nordre Follo kommune tenker å frata boliggrupper tilgang til statlige tilskuddsmidler som administreres av Husbanken

Svar: Det korte svaret er nei. Kommunen ønsker som tidligere beskrevet å bidra i så måte. I møtet med Husbanken den 26.04.24 er det gitt signaler om at det vil komme nye føringer for Husbanken gjennom revidert nasjonalbudsjett. Husbanken administrerer investeringstilskuddene. Når det gjelder mva-kompensasjon er reglene bestemt av Skatteetaten. Her kan innbyggere selv ta kontakt. Søknad om startlån og evt. husbanklån sendes kommunen på vanlig måte og behandles der.

- Spørsmål om hvordan Nordre Follo kommune vil bistå foreldregrupper som ønsker private initiativ til utbygging og om ikke kommunen bør tilrettelegge for en privateid bolig i størst mulig grad finansiert gjennom Husbanken.

Svar: Dette er bakgrunnen for denne saken. Jf. lovverket er dette basert på en individuell vurdering om man er vanskeligstilt på boligmarkedet, eller ikke. Dette vil det i så fall fattes et vedtak på som kan påklages. Denne vurderingen vil ligge til grunn for Nordre Follo kommunes videre veiledning til privateid bolig.

- De tre siste innspillene går på forhold om kommunens medvirkningsplikt til å skaffe boliger, manglende rutiner med saksbehandling og spørsmål om hvordan kommunen tenker å tilrettelegge for forutberegnelighet og «livsløps-prosesser».

Disse forholdene omtales i denne saken, og det vil nedfelles rutiner for saksgang som også vil beskrives på kommunal nettside.

Vil endringene føre til at flere eller færre etablerer privat samlokaliserte boliger?

Det kan være vanskelig å forutse om flere eller færre vil kjøpe egen bolig basert på foreslåtte endringer. I tillegg til de foreslåtte endringene, er også renter og byggekostnadene økt betydelig de siste årene, og det er en stor, privat oppgave å bygge og drifte en bolig.

Det er sannsynlig at det i fremtiden vil være nettopp private initiativ til private borettslag som vil bli mer og mer vanlig og at kommunen i langt mindre grad enn tidligere vil bygge samlokaliserte boliger til vanskeligstilte personer med funksjonsvariasjoner. Jamfør CRPD er det mer riktig at kommunen legger til rette for mer offentlig-privat-samarbeid og samspill i slike saker. På møtet med Husbanken den 26.04.24 ble det varslet en mulig endring av regelverket om hvem som kan søke investeringstilskudd. For å lykkes

med mer offentlig-privat-samarbeid, må reglene endres slik at også private utbygger kan søke, og få, investeringstilskudd gjennom Husbanken.

For å bidra til at flere skal kunne kjøpe egen bolig, vil kommunen sikre at informasjon om kommunens involvering i privat samlokaliserte boligprosjekter blir lett tilgjengelig på kommunens nettsider. Det skal også utarbeides rutiner for samarbeid med vanskeligstilte personer med funksjonsvariasjoner og deres nærstående som ønsker å kjøpe bolig. Dette skal bidra til å skape forutsigbarhet for dem som ønsker å kjøpe bolig.

Lover og regler

Lov om kommunens ansvar for det boligsosiale feltet [Boligsosial lov av 01.07.23](#). Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en bolig. Loven gjelder for alle vanskeligstilte – uansett diagnose.

Lov om kommunens ansvar til å gi individuell tilpasset bistand på det boligsosiale feltet etter § 6, gjelder vanskeligstilte innbyggere som oppholder seg i kommunen.

Når vilkåret om å være vanskeligstilt er oppfylt, og oppholder deg i kommunen, kan bistanden blant annet gå ut på å gi råd og veiledning om økonomi, bo-mestring, 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.

[Merverdiavgiftskompensasjonsloven](#)
[Arbeidsplassforskriften](#)

FNs bærekraftsmål

Helsedirektoratet skriver følgende i sin veileder for [Gode helse- og omsorgstjenester til personer med utviklingshemming](#): «Kommunen må tidlig legge til rette for medvirkningsprosesser for barn og voksne med utviklingshemming, foreldre og eventuelt verge. Personen selv og foreldrene må få tilrettelagt informasjon om sentrale aspekter ved det å skaffe bolig. Viktige spørsmål som må vurderes er eie eller leie, lokalisering, boligtyper, utforming og tilrettelegging».

Kommunen har et veiledningsansvar for vanskeligstilt ungdom og voksne med utviklingshemming og deres foreldrene/verger i forbindelse med å kjøpe eller bygge egen bolig eller å etablere borettslag eller sameie i privat regi.

Økonomiske konsekvenser

Kommunens ansvar for vanskeligstilte i boligsaker vil gi noen administrative oppgaver som tar tid for saksbehandling, møter, kartlegging etc.

Ved at kommunen legger til rette for at flere kjøper egen bolig, og at flere med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester kjøper egen bolig, vil ikke kommunen måtte investere i boliger i den grad som historikken har vist.

Kommunen har mulighet for å kjøpe boenheter i et boligprosjekt som er initiert av private dersom dette er hensiktsmessig for å utnytte kapasiteten der kommunen har bestemt seg for å opprette en tjenestebase.

Dersom kommunen etablerer en tjenestebase for en målgruppe med store omsorgsbehov, er det sannsynlig at det vil være behov for tjenestebasen i lang tid. I en slik situasjon vil det være økonomisk gunstigere for kommunen å eie en tjenestebase enn å leie.

Alternative løsninger

Det skisseres tre alternativer hvorav alternativ 3 er det kommunedirektøren vil anbefale.

Alternativ 1

Kommunen tar ansvar for prosjektet fra planlegging til ferdigstilling i frittstående borettslag. Tomt kjøpes i det private markedet av kommunen. Feste av privat eller kommunal tomt kan være en annen mulighet. Kommunen samarbeider med aktuelle foreldre/foresatte i de ulike fasene av byggeprosjektet. Foreldre/foresatte gis mulighet for medvirkning og kan til en viss grad påvirke hvordan det ferdige resultatet blir. Kommunen velger en kontaktperson som har kontakt med aktuelle foreldre under hele prosessen. Etter kartlegging av behov, vurderes kommunen om det skal etableres personalbase i boligen.

Kommunen eier prosjektet og får både investeringstilskudd og momskompensasjon når 80 % av beboerne har fått vedtak om heldøgns pleie- og omsorgstjenester. Kommunen stifter borettslag og leiligheter videreselges til beboerne. Dette reduserer prisen. Leilighetene kan videreselges til beboerne som sitter igjen med en reduksjon av de utgiftene de ellers ville ha fått. Kommunen har mulighet til å holde av 30 % av leilighetene til utleieleiligheter til dem som ikke ønsker eller har mulighet for å kjøpe egen bolig. Ved kjøp av leilighet i et borettslag som kommunen har etablert og finansiert med investeringstilskudd, er det spesielle krav til hvordan vedtektene er utformet. Kommunen skal blant annet ha 30 års tildelingsrett og forkjøpsrett til boligen. Det vil også være begrensinger til videresalg og hvem som skal kunne flytte dit. Beboer kan ikke selge boligen uten samtykke fra kommunen. Boligen kan selges til markedspris, men den vil være underlagt en prisklausul, for eksempel konsumprisindeksen eller SSBs boligprisindeks. Eiere av leilighetene vil etter ferdigstilling stå ansvarlig for innendørs- og utendørs drift og vedlikehold av bolig og eiendom.

Alternativ nr. 1 er per nå ikke aktuelt, da kommunen ikke, i dagens kommuneplanperiode har avsatt tomter til formålet. Bolig sosial lov trådte i kraft 01.07.23, og i arbeidet med ny kommuneplan blir det krav til å omtale boligsosiale hensyn og ha oversikt over boligsosiale behov. I tillegg stiller den nye loven større krav til at kommunene skal avsette tomter til slike formål.

Alternativ 2

Dette alternativet er i prinsippet likt alternativ 1, men i stedet for oppføring av eget bygg tiltenkt målgruppen, plasseres bofellesskap inn i nye boligprosjekter oppført av ekstern utbygger. Ved utbygging av større boligprosjekter, kan kommunen reservere et visst antall boliger/andeler for opprettelse av bofellesskap.

Kommunen oppretter også i denne modellen et borettslag og kan tilpasse boligene til Husbankens krav om omsorgsstandard. Kommunen selger boligene/andelene videre, men kommunen har sikret seg retten til gjenkjøp i de kommende 30 år og har rett til å peke ut nye andelseiere. Kommunen eier og driver personalbase når det er vurdert behov for dette, som tilknytting til boligene. Boligkjøper er selveier med alle forpliktelser. Gjennom presisering i vedtekter og kontrakt for salg av borettslagsandeler framkommer det at kommunen har forkjøpsrett til boligene. Kommunen sikrer at de mottar investeringstilskudd ved at 80 % av beboerne har fått vedtak om heldøgns pleie- og omsorgstjenester. Når utbygger oppfører boliger som er særskilt tilrettelagt for helseformål eller sosiale formål, herunder boliger utformet etter Husbankens tilskuddsordning for omsorgsboliger og fremstår som et integrert heldøgns helse- og omsorgstilbud i kommunenes lovpålagte tjenestetilbud der boligen er, gis momskompensasjon. Momskompensasjonen gis over en periode på ti år. Dersom det skal være

mulig å tilpasse større endringer i leiligheter som skal brukes som borettslag i utbyggingsprosjekter, må kommunen eller aktuelle foreldre/foresatte komme tidlig inn i prosjektene.

Husbanken har, i møtet 26.04.24, fortalt at det er mulighet for at det vil komme nye føringer fra staten, og kommunen vil følge med på dette. Dersom Husbanken endrer reglene for hvem som kan søke investeringstilskudd, åpner det for å vurdere at utbygger kan påta seg rollen som kommunen, etter dagens regler, må ha. Dette er slik administrasjonen ser det, et premiss for at alternativ 2 skal være et reelt alternativ.

Alternativ 3

Bofellesskap stiftet av private. Foreldre kan på egenhånd ta kontakt med utbyggere for å få reservert et antall boliger som vil utgjøre et bofellesskap for målgruppen. I disse tilfellene er det viktig at foreldrene tidlig tar kontakt med kommunen, spesielt gjelder dette dersom noen eller alle leiligheter må tilrettelegges. Kommunen vil ta initiativ til et informasjonsmøte for å avklare videre ansvarsforhold.

Foreldrene står for hele prosessen selv. I denne modellen har foreldrene større mulighet til å få sluttproduktet slik de selv ønsker. Et foreldredrevet prosjekt kan få momskompensasjon, men ikke investeringstilskudd etter reglene slik de er i dag. I likhet med alternativ 1 og 2 er momskompensasjon avhengig av at det bygges personalbase i bofellesskapet og at beboerne er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Foreldrene tar i dette alternativet selv risiko for at de får innvilget momskompensasjon og må selv ta kontakt med Skatteetaten.

Når samarbeid mellom foreldregruppe og utbygger er avklart, kontakter arbeidsgruppen kommunen slik at kommunen kan spille inn sine behov i forbindelse med etablering av en eventuell etablering av personalbase. Eierne av leilighetene vil etter ferdigstilling stå ansvarlig for innendørs- og utendørs drift og vedlikehold av bolig og eiendom. Fordelen med å etablere borettslaget er at borettslaget kan ha felles løsninger for vedlikehold, drift, økonomi og vaktmestertjenester. Ved at avgifter og tjenester legges inn i felleskostnadene, blir den økonomiske situasjonen mer forutsigbar.

Alternativ 3 er, slik kommunedirektøren ser det nå, det riktige alternativet. Hovedbegrunnelsen for dette er prinsippet om likebehandling av vanskeligstilte innbyggere i boligspørsmål. Reglene for momsfrigat gis etter reglene skattemyndighetene har, og i alternativ 3 må foreldrene selv ta risiko/søke skattemyndighetene om investeringstilskudd.

Kommunedirektørens vurdering

Som et overordnet prinsipp er det viktig at Nordre Follo kommune etablerer en løsning som innebærer at like saker behandles likt jf. likhetsprinsippet. [Boligsosial lov av 01.07.23](#) gjelder for alle vanskeligstilte i henhold til lovverket, uansett diagnose, og ikke bare for innbyggere med psykisk utviklingshemming.

Kommunedirektøren ser behovet for å innarbeide kravene som er omtalt i Boligsosial lov og støtter utarbeidelsen av rutiner knyttet til vurdering av hvem som er vanskeligstilt for å utløse rett til veiledning i boligspørsmål.

Kommunedirektøren ser det som positivt at det er innhentet informasjon fra mange andre kommuner. Ved å vedta denne saken vil Nordre Follo kommunes ansvar i slike saker legges på samme nivå med andre store kommuner som for eksempel Bergen og Oslo. Nordre Follo kommune ønsker ikke å etablere annen praksis enn andre ledende kommuner på dette området.

Kommunens ansvar for opprettelse av tjenestebase basert på individuelle vurderinger/vedtak/behov er i tråd med lovkravet om å jevnlig revurdere vedtak for å gjøre nødvendige endringer ut ifra den enkeltes behov for tjenester, nye krav til arbeidsplassen for de ansatte, nye teknologiske løsninger etc. Dette vil gi kommunen handlingsrom for å ambulere tjenester, eller bruke tjenestebasene til andre formål.

Kommunedirektøren mener det blir viktig å få på plass utfyllende og relevant informasjon på kommunens hjemmesider. Hjemmesidene skal tydelig vise hvordan foreldregrupper og andre kan ta kontakt med kommunen på et tidlig tidspunkt i forbindelse med ønsker om opprettelse av private borettslag.

Alternativ 3 er, slik kommunedirektøren ser det nå, det riktige alternativet. Hovedbegrunnelsen for dette er prinsippet om likebehandling av vanskeligstilte innbyggere i boligspørsmål. Reglene for momsfritak gis etter reglene skattemyndighetene har, og i alternativ 3 må foreldrene selv ta risiko/søke skattemyndighetene om investeringstilskudd.

Ski, 08.05.2024

Øyvind Henriksen
kommunedirektør

Kjersti Vevstad
kommunalsjef

Vedlegg