



**Møteinnkalling**  
**Eldrerådet**

**Møtested:** Fredrikstad rådhus, Nygaardsgt. 16, møterom Gutzeit, 4. etg  
**Tidspunkt:** 24.02.2026 kl. 10:00

Eventuelle forfall meldes snarest til Marit Hexeberg, telefon 913 014 30,  
e-post: [mahe@fredrikstad.kommune.no](mailto:mahe@fredrikstad.kommune.no)

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Dersom du ønsker å få vurdert din habilitet, send nødvendig informasjon til leder Per Edvardsen e-post: [per-edva@online.no](mailto:per-edva@online.no), med kopi til møtesekretær; [mahe@fredrikstad.kommune.no](mailto:mahe@fredrikstad.kommune.no)

Fredrikstad 16.2.2026  
Per Edvardsen  
leder

## Saksliste

| Saksnr.        | Innhold                                                                                                                                                                                                                                       | Side |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| OS 4/26        | Orientering fra leder, medlemmer og administrasjonen                                                                                                                                                                                          |      |
| OS 5/26        | Markering av eldres dag og representant fra eldrerådet inn i arrangementskomiteen                                                                                                                                                             |      |
| OS 6/26        | Muntlig orientering om: Seniorombudet ved Barbro Wærnes (kl. 10:15 - 10:45)                                                                                                                                                                   |      |
| OS 7/26        | Muntlig orientering om: Retningen 2026 for kommuneområde Helse ved direktør Ann Wraa (kl. 10:45 - 11:15)                                                                                                                                      |      |
| OS 8/26        | Muntlig orientering om: satsingen Aktive Seniorer ved rådgiver Kjersti Sunde og Seniorombud Barbro Wærnes (kl. 11:30 - 12:00)                                                                                                                 |      |
| OS 9/26        | Muntlig orientering: Ny kommuneplanens samfunnsdel (2026-2038), og ønsker innspill fra eldrerådet om hvilke samfunns mål som bør inngå ved samfunnsplanlegger Hege Marie Edvardsen og spesialrådgiver Marianne Aune (kl. 12:00 -12:45)        |      |
| OS 10/26       | Muntlig orientering: til sak til behandling om Forskrift for tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (ny behandling) ved rådgiver Karianne Fog, virksomhet bolig (kl. 12:45- 13:15) |      |
| <b>PS 7/26</b> | Referatsaker                                                                                                                                                                                                                                  |      |
| RS 2/26        | Invitasjon til Storbynettverkets eldrerådskonferanse i Drammen 20. - 21.5.2026                                                                                                                                                                |      |
| <b>PS 8/26</b> | Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester                                                                                                                              |      |

OS 4/26 Orientering fra leder, medlemmer og administrasjonen  
OS 5/26 Markering av eldres dag og representant fra eldrerådet inn i  
arrangementskomiteen  
OS 6/26 Muntlig orientering om: Seniorombudet ved Barbro Wærnes (kl. 10:15 -  
10:45)  
OS 7/26 Muntlig orientering om: Retningen 2026 for kommuneområde Helse ved  
direktør Ann Wraa (kl. 10.45 - 11:15)  
OS 8/26 Muntlig orientering om: satsingen Aktive Seniorer ved rådgiver Kjersti  
Sunde og Seniorombud Barbro Wærnes (kl. 11:30 - 12:00)  
OS 9/26 Muntlig orientering: Ny kommuneplanens samfunnsdel (2026-2038), og  
ønsker innspill fra eldrerådet om hvilke samfunns mål som bør inngå ved  
samfunnsplanlegger Hege Marie Edvardsen og spesialrådgiver Marianne Aune (kl.  
12:00 -12:45)  
OS 10/26 Muntlig orientering: til sak til behandling om Forskrift for tildeling av  
kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns  
tjenester (ny behandling) ved rådgiver Karianne Fog, virksomhet bolig (kl. 12:45-  
13:15)  
PS 7/26 Referatsaker

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
Postboks 1405  
1602 FREDRIKSTAD

Dato: 11.02.2026  
Saksnr.: 19/00026-214  
Deres  
ref.:

Brevet bes sendes eldrerådet

## **Invitasjon til Storbynettverkets eldrerådskonferanse 2026**

Drammen kommune ved Eldrerådet inviterer med dette til årets storbykonferanse  
20. – 21. mai 2026.

Konferansen vil følge opp noen av temaene fra fjorårets konferanse, men vil også legge fram temaer som vi mener vil være av interesse for alle. Hvert enkelt eldreråd vil også få noen minutter til å presentere saker og utfordringer fra sine respektive byer.

Programmet er delt inn i fire bolker:

- Samarbeid med frivilligheten
- Demens, med vekt på pårørendes situasjon
- Hvordan nå innbyggere med innvandrerbakgrunn?
- Boligbygging for eldre

**Konferansen starter onsdag 20. mai kl. 12.00 og avsluttes torsdag 21. mai kl. 17.00.  
Innsjekking fra kl. 10.**

Ordfører vil åpne konferansen. Det vil bli kulturelle innslag ved åpningen av konferansen og før middagen onsdag. Middagen vil finne sted på hotellet. Detaljert program vil følge senere.

Konferansen forgår på Scandic Ambassadeur Hotel som ligger ca. to minutters gange fra Drammen jernbanestasjon.

**Påmelding skjer til <https://gtogether.gondor.com/eldreraad>  
Frist: 20. mars**

Konferanseavgiften er kr 2.500. Beløpet dekker konferansefasiliteter, lunsj to dager og middag. Overnatting 1 natt er kr. 1.590.

Vi gleder oss til å møte dere og ønsker dere hjertelig velkomne til Drammen.

Med hilsen  
Geirr Kihle  
Leder Drammen eldreråd

Per Burud  
Leder org.kom. for konferansen

## **Kommunedirektør**

### **Politisk sekretariat**

|                                    |                                              |                                           |                                                                                                           |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Organisasjonsnummer<br>921 234 554 | Postadresse<br>Postboks 7500<br>3008 DRAMMEN | Besøksadresse<br>Engene 1<br>3015 DRAMMEN | Telefon +4732040000<br><a href="mailto:kommunepost@drammen.kommune.no">kommunepost@drammen.kommune.no</a> |
|------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Med hilsen

Ine Helen Haugan  
Konsulent

*Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift*

**Råd for personer med funksjonsnedsettelses vedtak 25.08.2025:**

Rådets uttalelse:

Rådet ser ikke hensikten med tre forskjellige forskrifter, vi trenger bare en forskrift. Vi er usikre på lovligheten av å kreve to års botid.

**Råd for personer med funksjonsnedsettelses behandling 25.08.2025:**

Marit Haabeth fremmet følgende fellesforslag:

Rådet ser ikke hensikten med tre forskjellige forskrifter, vi trenger bare en forskrift. Vi er usikre på lovligheten av å kreve to års botid.

Votering:

Forslag fremmet av Marit Haabeth ble enstemmig vedtatt, kommunedirektørens innstilling fikk ingen stemmer og ble ikke vedtatt.

**Eldrerådets vedtak 26.08.2025:**Eldrerådets uttalelse:

1. Vedlagt forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig vedtas
2. Vedlagt forskrift om tildeling av trygghetsbolig vedtas
3. Vedlagt forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester vedtas

**Eldrerådets behandling 26.08.2025:**Votering:

Kommundirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Samfunnsutvalgets vedtak 27.08.2025:**Samfunnsutvalgets innstilling.

1. Vedlagt forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig vedtas
2. Vedlagt forskrift om tildeling av trygghetsbolig vedtas
3. Vedlagt forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester vedtas

**Samfunnsutvalgets behandling 27.08.2025:**Votering:

Kommunedirektørens innstilling i tre punkter ble vedtatt med 8 stemmer (2 H, 1 V, 1 KrF, 2 Ap, 1 SV, 1 BYM), mot 1 stemme (1 FrP)



**Formannskapetets vedtak 04.09.2025:**Formannskapetets innstilling:

1. Vedlagt forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig vedtas
2. Vedlagt forskrift om tildeling av trygghetsbolig vedtas
3. Vedlagt forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester vedtas

**Formannskapetets behandling 04.09.2025:**

Atle Ottesen (Ap) stilte spørsmål ved sin habilitet fordi han er ansatt som rådgiver i virksomhet bolig. Et enstemmig formannskap erklærte han inhabil til å behandle saken jfr. kommuneloven paragraf 11-10. Vara: Maria Imrik (Ap).

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (1 Pp)

**Bystyrets vedtak 11.09.2025:**

Saken utsettes. Vi ber kommunedirektøren lage et notat på kostnader og konsekvenser som følger av forslaget til Rødt m.fl. Notatet sendes bystyrets medlemmer, før saken behandles neste gang.

**Bystyrets behandling 11.09.2025:**

Atle Ottesen (Ap) stilte spørsmål ved sin habilitet, han er ansatt som rådgiver i virksomhet bolig. Ordfører redegjorde for habilitetsvurderingen.

Et enstemmig bystyre erklærte Atle Ottesen inhabil i saken jfr.kommunelovens paragraf 11-10. Vara Dana Ghazi (Ap)

På vegne av H, V, KrF fremmet Emil Røgeberg (H) følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes. vi ber kommunedirektøren lage et notat på kostnader og konsekvenser som følger av forslaget til Rødt m.fl. Notatet sendes bystyrets medlemmer, før saken behandles neste gang.

Votering:

Forslag fremmet av Emil Røgeberg (H) ble vedtatt med 27 stemmer (H 13, SV 3, R 2, INP 4 (2+2), V 2, KrF 2, Uavh.1) mot 20 stemmer (Ap 12, Pp 1, MDG 2, R 2, Bym 2, Sp 1).



**Saksnr.:** 2022/24908  
**Dokumentnr.:** 14  
**Løpenr.:** 195159/2025  
**Klassering:** 031

## Møtebok

| Behandlet av                              | Møtedato   | Utvalgssaksnr. |
|-------------------------------------------|------------|----------------|
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 25.08.2025 | 21/25          |
| Eldrerådet                                | 26.08.2025 | 15/25          |
| Samfunnsutvalget                          | 27.08.2025 | 37/25          |
| Formannskapet                             | 04.09.2025 | 127/25         |
| Bystyret                                  | 11.09.2025 | 145/25         |
| Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 23.02.2026 |                |
| Eldrerådet                                | 24.02.2026 | 8/26           |
| Samfunnsutvalget                          | 25.02.2026 |                |
| Formannskapet                             | 12.03.2026 |                |
| Bystyret                                  | 19.03.2026 |                |

## Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester

### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi følgende uttalelse til formannskapet:

1. Vedlagt forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig vedtas.
2. Vedlagt forskrift om tildeling av trygghetsbolig vedtas.
3. Vedlagt forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester vedtas.

### Sammendrag

Forskriftene har vært på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Det har ikke kommet inn noen innspill i høringsperioden. Kommunedirektøren har foretatt enkelte språklige endringer som ikke påvirker selve forskriftene.

Nåværende retningslinje for tildeling av kommunale utleieboliger har ikke vært revidert siden den ble vedtatt av bystyret i 1989.

Den gjeldende retningslinjen omhandler kriterier for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» generelt og omfatter ikke egne kriterier for tildeling av omsorgsbolig. Dette har over tid medført at det er ulike rutiner og kriterier for henholdsvis eldre, personer med funksjonsvariasjon, personer med psykiske lidelser og personer med rusutfordringer.

Kommunedirektøren ønsker derfor å få på plass bedre rutiner for tildeling av kommunale boliger og foreslår i denne saken at tildelingen fremover reguleres gjennom tre kommunale forskrifter:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 1)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 3)

I forskriftene er grunnvilkårene tydeliggjort, og språket er endret i henhold til klart språk.

Endring av begrepet «omsorgsbolig» til «kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester» endrer fokus fra organiseringen av bemanning i boligen, til helsetjenestene som innbyggerne

mottar. Forskriftene tydeliggjør at det kun er innbyggere med behov for heldøgns tjenester som innvilges kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Forskriftene inkluderer de nye boligtiltakene i kommunen; tilsvarende boliger som sykehjem og trygghetsboliger til eldre, som deler av en helhetlig innsats- og boligtrapp.

Forskriftene har vært på høring i seks uker og det har ikke kommet inn noen innspill i høringsperioden. Det har vært foretatt mindre redaksjonelle endringer i etterkant.

Etter høringsperioden er forskriftene lagt fram for uttalelsene til eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse som gir de folkevalgte organene sine råd før sluttbehandling i samfunnsutvalget, formannskapet og bystyret.

## **Vedlegg**

Vedlegg:

- 1 Forskrift om tildeling av kommunal bolig
- 1 Forskrift om tildeling av kommunal bolig
- 2 Forskrift om tildeling av trygghetsbolig
- 3 Retningslinje leie av kommunal bolig til vanskeligstilte, fra 1989
- 4 Saksprotokoll - SFU PS 11/25 - Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester – forslag til høring
- 5 Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester
- 6 Tilleggsnotat: Oppfølging av bystyrets bestilling

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

1. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata
2. Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040
3. Vedtatt tiltaksplan 2024–2029 for oppfølging av plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040. Vedtatt i bystyret 13.6.24
4. Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m - Lovdata
5. Lov om pasient- og brukerrettigheter - Lovdata
6. Forskrift om tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester m.m., Fredrikstad kommune, Østfold - Lovdata
7. Lov om husleieavtaler – Lovdata
8. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker - Lovdata
9. Oppfølgingsavtale
10. Avtale om frivillig trekk

## **Saksopplysninger**

Fredrikstad har lagt ut kommunes forslag til nye forskrifter ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Det har ikke kommet noen innspill i høringsperioden.

Fredrikstad kommune har i dag 1102 kommunale utleieboliger hvorav 88 boliger med tildelingsavtale og 293 boliger i borettslag med tildelingsrett med innskudd.

De kommunale boligene fordeler seg på følgende kategorier:

- 206 kommunale boliger i borettslag
- 293 kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester
- 603 ordinære kommunale boliger, hvorav 143 familieboliger

### *Bakgrunn og behov for forskriftene*

Kommunal bolig er ikke en lovpålagt tjeneste eller en lovregulert form. Det er i utgangspunktet et privat ansvar å skaffe bolig. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosial lov) trådte i kraft 1. juli 2023 og innebærer en tydeligere rettslig forankring av kommunenes boligsosiale ansvar.

Loven viderefører i hovedsak plikter kommunen tidligere hadde gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte, ta boligsosiale hensyn i planleggingen, og noe strengere krav til saksbehandlingen. Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter loven. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig. For å kunne vurderes for tildeling av bolig, må man være vanskeligstilt på boligmarkedet, jmf. boligsosial lov § 4. Er man vanskeligstilt har man rett på individuelt tilpasset bistand. Boligsosial lov gir imidlertid ikke rett til bolig. Boligsosial lov griper ikke inn i kommunens mulighet til å ha kommunale ordninger (med egne regler for saksbehandling og klage). Det er derfor opp til kommunene som har dette tilbudet, å fastsette grunnvilkår for tildeling av bolig.

Nåværende retningslinje for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» ble vedtatt av bystyret i 1989, og har ikke blitt revidert siden den gang (se vedlegg 1). Retningslinjen omhandler kriterier for leie av kommunal bolig til vanskeligstilte generelt og omfatter ikke kriterier for tildeling av omsorgsboliger.

Mangelen på retningslinjer for tildeling av omsorgsboliger har bidratt til tildelingspraksis med ulike rutiner og kriterier. Det er ulike rutiner for henholdsvis omsorgsbolig uten stedlig bemanning, omsorgsbolig med delvis stedlig bemanning og omsorgsbolig med stedlig døgnbemanning. Kommunedirektøren har derfor ønsket å få på plass en ryddigere praksis rundt dette, og har utarbeidet forslag til tre forskrifter for tildeling av kommunale boliger:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 1)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 3)

I forslagene er oppsettet endret, språket forenklet, grunnvilkår er tydeliggjort og nye vilkår som oppfølgingsavtale og krav om signering av trekkavtale er satt.

En oppfølgingsavtale er et supplement til husleiekontrakten og blir inngått i samarbeid mellom leietaker, kommunen ved virksomhet Bolig og kommunen ved utøvende tjeneste. Hovedformålet med en oppfølgingsavtale er at leietakere med nedsatt bo-kompetanse skal kunne bevare leieforholdet og forhindre å bli fraveket på grunn av mislighold av leiekontrakten.

Inngåelse av frivillig trekkavtale for å betale husleien settes som et vilkår der det vurderes å være sannsynlig at det kan bli utfordringer med betalingen av husleie/strøm. Bestemmelser når det gjelder inntekt og formue har i forslag til forskrifter blitt tydeliggjort og gjelder målgruppene for kommunal bolig og trygghetsbolig.

Kommunal bolig er i utgangspunktet ment å være en *gjennomgangsbolig*, og de fleste leietakere får derfor tidsbestemt leiekontrakt på tre år, jmf. bestemmelsene om leietid i husleieloven §§ 9-2 og 9-3. I løpet av leieperioden jobbes det mot andre tilbud, som for eksempel søke Startlån for kjøp av bolig eller opprette kontakt mot det private leiemarkedet for å leie bolig. Kommunal bolig er et knapphetsgode og det er flere som står på venteliste. Tidsbegrensede kontrakter er et virkemiddel for å skape sirkulasjon i den kommunale boligmassen, blant annet gjennom målrettet arbeid med bo- og egenmestring.

Tildelingskriterier for ordinære kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgnsomsorg som foreslås i denne saken har nær sammenheng med flere av innsatsområdene i kommunedirektørens forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*. Tildelingskriteriene vil både kunne bidra til en mer kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk i kommunen og sikre at den enkelte får en type bolig som er egnet i forhold til de individuelle behovene.

#### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Fredrikstad kommune har 1102 kommunale utleieboliger og har utfordring med at den kommunale boligmassen ikke er godt nok differensiert med tanke på boligtyper.

Implementeringsarbeidet av de reviderte forskriftene gir grunnlag for mer bærekraftig boligstrategisk arbeid, og rett botilbud ut fra behov.

#### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

Forskriften vil endre tildelingspraksis og –rutiner og vil over tid bidra til mer fleksibel bruk av den kommunale boligmassen.

#### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Ikke relevant for denne saken.

#### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant i denne saken.

#### **Vurdering**

Kommunedirektøren foreslår tre forskrifter for å sikre en mer enhetlig og rettferdig tildeling av kommunale boliger.

Kun innbyggere med behov for heldøgns tjenester vil få tildelt kommunale boliger, noe som vil gi mer effektiv bruk av boligene. Kommunale boliger skal prioriteres for dem som ikke kan skaffe bolig selv og kommunen ønsker å tydeliggjøre innbyggernes ansvar for egen bosituasjon.

Forskriftene vil være viktige verktøy i det videre arbeidet med helse- og omsorgsbygg.

#### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å gi sin uttalelse til formannskapet om at forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, forskrift om tildeling av kommunal bolig og forskrift om tildeling av trygghetsbolig, vedtas.

# Forskrift om tildeling av kommunal bolig

## Kapittel 1. Innledende bestemmelser

### § 1 Formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke selv eller ved hjelp av andre boligsosiale virkemidler klarer å skaffe seg en egnet bolig, kan leie en bolig gjennom kommunen.

Forskriften angir grunnvilkår for å sikre likebehandling av søknader.

### § 2 Lovgrunnlag

Kommunen skal i henhold til boligsosiallov medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Ved inngåelse av husleiekontrakt gjelder husleielovens ordinære bestemmelser og unntaksbestemmelser for boliger til vanskeligstilte, jf. husleielovens § 11-1.

### § 3 Definisjon av kommunal bolig

Med kommunale boliger menes i denne forskriften alle boliger som kommunen disponerer for utleie til privatpersoner. Dette innebærer boliger som eies av kommunen selv, eller som eies av stiftelser, organisasjoner og privatpersoner hvor det foreligger avtale om kommunal tildelingsrett.

Forskriften gjelder ikke

- a. Trygghetsboliger
- b. Kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester
- c. Institusjonsopphold
- d. Døgnovernatningsplasser

## Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioriteringer

### § 4 Målgruppe

Målgruppen for kommunal bolig er personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand er i stand til å skaffe seg egnet bolig. Med vanskeligstilte menes i denne forskriften personer som av økonomiske, helsemessige og/eller sosiale årsaker ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

### § 5 Alder, opphold og botid

Søker må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet. Det kan i særlige tilfeller gjøres unntak fra aldersvilkåret.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Fredrikstad de siste to årene. Botidsvilkåret anses oppfylt

dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole, militæret og lignende, fylte botidsvilkåret i annet ledd første punktum. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid i særlige tilfeller.

Det er ikke vilkår om botid for flyktninger som skal bosettes i Fredrikstad etter avtale mellom staten og Fredrikstad kommune.

## **§ 6 Bosituasjon**

Søker må være uten bolig, være i ferd med å bli uten bolig eller bo i uegnet bolig.

Grunnvilkåret er oppfylt dersom søker på vedtakstidspunktet:

- a. er uten egen bolig
- b. har mindre enn tre måneder igjen av leieavtale for nåværende bolig og kan sannsynliggjøre at utleier ikke vil fornye leiekontrakten
- c. har mindre enn tre måneder før utskrivningsdato fra institusjon eller løslatelse fra fengsel, og ikke har tilbud om egnet bolig, eller
- d. bor i uegnet bolig, jf. § 6-1

### **§ 6-1 Uegnet bolig**

Kommunen gjør en individuell og helhetlig vurdering av om søker har uegnet bolig. I vurderingen skal det vektlegges om:

- a. boligen eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt søkers funksjonsevne
- b. søkers funksjonsevne eller annen helsemessig situasjon tilsier at søker har behov for et botilbud med annen oppfølging enn det som kan gis ved søkers nåværende bolig
- c. boligen ikke er tilpasset til antall husstandsmedlemmer
- d. boligen av andre særlige årsaker vurderes som uegnet

## **§ 7 Inntekt og formue**

Søker må som hovedregel ikke ha skattbar inntekt eller formue som gjør at søker er i stand til å fremskaffe egnet bolig.

## **§ 8 Leie til eie**

Kommunen skal gi leietakere av ordinær kommunal bolig mulighet for å kjøpe boligen av kommunen.

## **§ 9 Vilkår**

Det kan stilles vilkår ved tildeling av kommunal bolig. Vilkårene skal bidra til å fremme bomestring, bostabilitet og botrygghet.

- a. Søkere som vurderes å ha behov for helse- og omsorgstjenester i hjemmet for å mestre bosituasjonen, kan få vilkår om å inngå et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet som nedfelles i en skriftlig samarbeidsavtale. Formålet



med samarbeidsavtalen er at leietaker skal bevare boforholdet og forhindre fravikelser på grunn av nedsatt bokompetanse.

- b. Søkere som har uttalte eller kjente utfordringer med å håndtere personlig økonomi, kan få krav om å undertegne trekkavtale ved kontraktsinngåelse.
- c. For søkere som har gjeld fra tidligere leieforhold i Fredrikstad kommune, kan denne gjelden kreves helt eller delvis oppgjort før søker kan få tildelt annen bolig. Fredrikstad kommune kan, der direkte oppgjør eller nedbetalingsavtale ikke er mulig, kreve signering av gjeldsbrev og direkte trekk av husleie.
- d. For søkere som ikke ønsker å inngå forpliktende samarbeid som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

## **§ 10 Prioritering**

Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkerens fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjon for øvrig, barn i husstanden og nåværende bosituasjon. For boliger forbeholdt konkrete målgrupper skal prioriteringen skje blant søkerne tilhørende målgruppen boligene er ment for, og personer som er uten bolig, eller er i ferd med å bli det, prioriteres.

## **§ 11 Venteliste**

Når søker fyller grunnvilkårene og etterspørselen på leie av bolig er større enn tilgangen, fattes det vedtak om avslag på søknad om kommunal bolig. Søker skal orienteres om at vedkommende settes på behovsprøvd venteliste, jf. § 9.

Som hovedregel settes søker på venteliste i seks måneder. Ved behov for å forlenge ventelisteperioden må søker dokumentere at vedkommende fremdeles fyller grunnvilkårene i §§ 4 til 7.

## **§ 12 Tildeling av kommunal bolig**

Ved tildeling av kommunale boliger vurderes både privateide og kommunalt disponerte boliger, jfr. § 3. Bestemmelsene i § 9 skal benyttes.

Leieperioden skal som hovedregel begrenses i henhold til husleieloven §§ 9-2 og 9-3.

Det kan i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis tidsubestemt leiekontrakt i henhold til husleieloven § 9-1.

Det kan også i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis prøvetid i henhold til husleieloven § 11-1, 6. ledd.

Husleielovens øvrige særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter kan gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig jf. husleieloven § 11-1.

### **Kapittel 3. Bestemmelser om fornyelse og bytte av kommunal bolig m.m.**

#### **§ 13 Fornyelse av leiekontrakt i kommunal bolig**

Dersom leietaker ikke har klart å fremskaffe annen bolig før endt leieperiode, eller der hvor leieperioden nærmer seg utløp, kan det søkes om fornyelse av leiekontrakt.

Fornyelse av leiekontrakten vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7. Det skal innhentes opplysninger om søker har misligholdt leiekontrakt og/eller misligholdt samarbeidsavtale.

Søker plikter å la Fredrikstad kommune foreta tilsyn i boligen før søknaden behandles, jf. husleieloven § 5-6.

Dersom grunnvilkårene er oppfylt, kan søker få vedtak om ny leieperiode og kontrakten fornyes i henhold til husleielovens bestemmelser om minstetid i leiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3.

Der søker fremdeles fyller grunnvilkårene for kommunal bolig, men husstanden har blitt mindre eller boligbehovet har endret seg, kan kommunen bestemme at søkeren gis tilbud om annen bolig enn den som vedkommende hittil har leid. Det kan da innvilges annen bolig som etter en helhetlig og individuell vurdering samsvarer med boligbehovet.

Dersom søker har misligholdt leiekontrakten og/eller husordensregler kan søknaden avslås. Søknaden kan også avslås i de tilfeller der søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for tildeling av kommunal bolig.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved fornyelse av leiekontrakten.

#### **§ 14 Bytte av kommunal bolig**

Det kan søkes om bytte av kommunal bolig. Søknad må begrunnes og behovet må dokumenteres.

Søknaden vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7.

Dersom det er hærverk eller skader på bolig påført av leietaker, må dette være erstattet av leietaker før bytte kan gjennomføres. I tillegg må eventuell husleierestanse på nåværende adresse nedbetales eller det må skrives en nedbetalingsavtale og/eller gjeldsbrev og trekkavtale.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved bytte av bolig.

#### **§ 15 Opphør av vedtak om kommunal bolig**

Vedtaket skal opphøre når:

- 1) Leieforholdet opphører i leieperioden.

- 2) Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig.
- 3) Søker avslår boligtilbud uten saklig grunn.

### **§ 16 Brukermedvirkning**

Kommunen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen.

### **§ 17 Vedtak**

Vedtak etter denne forskrift fattes av Fredrikstad kommune.

Vedtak skal være skriftlig og begrunnet og inneholde individuell vurdering av søkers behov for bolig.

### **§ 18 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal bolig**

Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

### **§ 19 Klageadgang**

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 18 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til Fredrikstad kommune. Klageinstansen er Fredrikstad kommunes klageutvalg.

### **§ 20 Ikrafttredelse**

Forskriften trer i kraft fra den tid bystyret bestemmer.

# Forskrift om tildeling av trygghetsbolig

## Kapittel 1. Innledende bestemmelser

### § 1 Formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet som er i behov av et tilrettelagt botilbud og en trygg bosituasjon for å unngå funksjonsfall, kan leie en trygghetsbolig gjennom kommunen.

Forskriften angir grunnvilkår for å sikre likebehandling av søknader.

### § 2 Lovgrunnlag

Kommunen skal i henhold til boligsosiallov medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Ved inngåelse av husleiekontrakt gjelder husleielovens ordinære bestemmelser og unntaksbestemmelser for boliger til vanskeligstilte, jf. husleielovens § 11-1.

### § 3 Definisjon av trygghetsboliger

Med trygghetsbolig menes boliger som Fredrikstad kommune disponerer for utleie. Trygghetsbolig er av nøktern standard og er et virkemiddel for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke klarer å skaffe eller beholde bolig. Trygghetsbolig er en boform rettet mot personer som har vanskeligheter med å bo i sin nåværende bolig, men som ikke har behov for heldøgnsomsorg. Boligene skal være samlokaliserte og ha tilleggsfasiliteter som fellesareal og ordning med trygghetsvert.

Forskriften gjelder ikke

- a. Kommunale boliger
- b. Kommunale boliger som er tilrettelagt for heldøgns tjenester
- c. Institusjonsopphold
- d. Døgnovernatningsplasser

## Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioriteringer

### § 4 Målgruppe

Målgruppen for kommunal trygghetsbolig er personer hovedsakelig over 60 år som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som har en bosituasjon som gir risiko for funksjonsfall. Med vanskeligstilte menes i denne forskriften personer som av økonomiske, helsemessige og/eller sosiale årsaker ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

### § 5 Alder, opphold og botid

Søker må som hovedregel ha fylt 60 år.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Fredrikstad de siste to årene. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid i særlige tilfeller.

### **§ 6 Boligbehov og bosituasjon**

Søker må være i behov av et tilrettelagt botilbud, men kan ikke være i behov av heldøgns tjenester.

Søker må oppleve utrygghet og/eller ensomhet i sitt nåværende boforhold og denne bosituasjonen vurderes å utgjøre en reell fare for ytterligere funksjonsfall.

### **§ 7 Inntekt og formue**

Søker må som hovedregel ikke ha skattbar inntekt eller formue som gjør at søker er i stand til å fremskaffe egnet bolig.

### **§ 8 Vilkår**

Det kan stilles vilkår ved tildeling av trygghetsbolig. Vilkårene skal bidra til å fremme bomestring, bostabilitet og botrygghet.

- a. Søkere som vurderes å ha behov for helse- og omsorgstjenester i hjemmet for å mestre bosituasjonen, kan få vilkår om å inngå et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet, som nedfelles i en skriftlig samarbeidsavtale. Formålet med samarbeidsavtalen er at leietaker skal bevare boforholdet og forhindre fravikelser på grunn av nedsatt bokompetanse..
- b. Søkere som har uttalte eller kjente utfordringer med å håndtere personlig økonomi, kan få krav om å undertegne trekkavtale ved kontraktsinngåelse.
- c. Dersom søker har gjeld fra tidligere leieforhold i Fredrikstad kommune, kan denne gjelden kreves helt eller delvis oppgjort før søker kan få tildelt annen bolig. Fredrikstad kommune kan, der direkte oppgjør eller nedbetalingsavtale ikke er mulig, kreve signering av gjeldsbrev og direkte trekk av husleie.
- d. Dersom søker ikke ønsker å inngå forpliktende samarbeid som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen, kan søknaden vurderes avslått.

### **§ 9 Prioritering**

Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkeres fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjon for øvrig og nåværende bosituasjon. Søkere som vurderes å ha størst risiko for funksjonsfall skal prioriteres.

### **§ 10 Venteliste**

Når søker fyller grunnvilkårene og etterspørselen på leie av bolig er større enn tilgangen, fattes det vedtak om avslag på søknad om trygghetsbolig. Søker skal orienteres om at vedkommende settes på behovsprøvd venteliste, jf. § 9.

Som hovedregel settes søker på venteliste i seks måneder. Ved behov for å forlenge ventelisteperioden må søker dokumentere at vedkommende fremdeles fyller

grunnvilkårene i §§ 4 til 7.

### **§ 11 Tildeling av trygghetsbolig**

Ved tildeling av trygghetsbolig skal bestemmelsene i § 9 benyttes.

Leieperioden skal som hovedregel begrenses i henhold til husleieloven §§ 9-2 og 9-3.

Det kan i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis tidsubestemt leiekontrakt i henhold til husleieloven § 9-1.

Det kan også i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis prøvetid i henhold til husleieloven § 11-1, 6. ledd.

Husleielovens øvrige særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter kan gjøres gjeldende ved tildeling av trygghetsbolig jf. husleieloven § 11-1.

## **Kapittel 3. Bestemmelser om fornyelse og bytte av trygghetsbolig m.m.**

### **§ 12 Fornyelse av leiekontrakt i trygghetsbolig**

Dersom leietaker ikke har klart å fremskaffe annen bolig før endt leieperiode eller leieperioden nærmer seg utløp, kan det søkes om fornyelse av leiekontrakt.

Fornyelse av leiekontrakten vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7. Det skal innhentes opplysninger om søker har misligholdt leiekontrakt og/eller misligholdt samarbeidsavtale.

Søker plikter å la Fredrikstad kommune foreta tilsyn i boligen før søknaden behandles, jf. husleieloven § 5-6.

Dersom grunnvilkårene er oppfylt, kan søker få vedtak om ny leieperiode og kontrakten fornyes i henhold til husleielovens bestemmelser om minstetid i leiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3.

Der søker fremdeles fyller grunnvilkårene for trygghetsbolig, men husstanden har blitt mindre eller boligbehovet har endret seg, kan kommunen bestemme at søkeren gis tilbud om annen bolig enn den som vedkommende hittil har leid. Det kan da innvilges annen bolig som etter en helhetlig og individuell vurdering samsvarer med boligbehovet.

Dersom søker har misligholdt leiekontrakten og/eller husordensregler kan søknaden avslås. Søknaden kan også avslås i de tilfeller der søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for tildeling av trygghetsbolig.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved fornyelse av leiekontrakten.

### **§ 13 Søknad om bytte av trygghetsbolig**

Det kan søkes om bytte av trygghetsbolig. Søknad må begrunnes og behovet dokumenteres.

Søknaden vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad.

Dersom det er hæverk eller skader på bolig påført av leietaker, må dette være erstattet før bytte kan gjennomføres. I tillegg må eventuell husleierestanse på nåværende adresse nedbetales eller det må skrives en nedbetalingsavtale/gjeldsbrev og fremtidig trekkavtale.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved bytte av bolig.

### **§ 14 Opphør av vedtak om trygghetsbolig**

Vedtaket skal opphøre når:

- a. Leieforholdet opphører i leieperioden.
- b. Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av trygghetsbolig.
- c. Søker avslår boligtilbud uten saklig grunn.

### **§ 15 Brukermedvirkning**

Kommunen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen.

### **§ 16 Vedtak**

Vedtak etter denne forskrift fattes av Fredrikstad kommune.

Vedtak skal være skriftlig og begrunnet og inneholde individuell vurdering av søkers behov for bolig.

### **§ 17 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal trygghetsbolig**

Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

### **§ 18 Klageadgang**

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 18 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til Fredrikstad kommune. Klageinstansen er Fredrikstad kommunes klageutvalg.

**§ 19 Ikrafttredelse**

Forskriften trer i kraft fra den tid bystyret bestemmer.





|                      |                           |                       |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Dokumenttype:</b> | <b>Revideres av:</b>      | <b>Versjon:</b>       |
| Retningslinje        | Danielsen Lisbeth         | 2.0                   |
|                      | <b>Dokumentansvarlig:</b> | <b>Godkjent dato:</b> |
|                      | Dahle Anne-Line           | 17.03.2020            |

# Retningslinje leie av kommunal bolig til vanskeligstilte uten kommentarer

## Retningslinje Leie av kommunal bolig til vanskeligstilte

### § 1 Formål

Retningslinjen skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet kan få vedtak om rett til å leie egnet og nøktern kommunal bolig.

### § 2 Kommunal bolig

Med kommunal bolig menes alle boliger som kommunen v/ boligkontoret disponerer. Retningslinjen gjelder ikke boliger som disponeres av omsorgsetaten, boliger som bebos av bestemte personer for at de skal få utført nødvendig arbeid, eller andre boliger hvor kommunen har tildelingsrett.

Forskriften gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til bolig mot vederlag, jfr. Husleielovens § 1-1. Forskriften gjelder ikke opphold i institusjon, døgnovernatningssted eller der behandling er det vesentligste i avtaleforholdet.

### § 3 Målgruppe

Målgruppen for retningslinjen er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand er i stand til å skaffe seg egnet bolig.

## Vilkår for vedtak om rett til å leie kommunal bolig for vanskeligstilte på boligmarkedet

### § 4 Nåværende boforhold

Søker må på søknadstidspunktet være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig.

### § 5 Alder

Søker av kommunal bolig må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner.

### § 6 Søkere med individuelle behov

Søker må kunne antas å mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, evt. ved hjelp av tilgjengelige botrening, booppfølging eller lignende hjelpetiltak.

Hjelpetiltak som anses nødvendig for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, skal spesifiseres og forelegges søker til uttalelse, før de tas inn som vilkår om vedtak om rett til å leie kommunal bolig.

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, skal søknaden avslås.

#### § 7 Botid

Søker må ihht til Fredrikstad folkeregister på søknadstidspunktet ha bodd sammenhengende i Fredrikstad kommune de siste 2 år. Botiden må dokumenteres ved utskrift fra Fredrikstad Folkeregister. Det kan gjøres unntak fra kravet til registrering i Folkeregisteret dersom søker på annen måte kan dokumentere faktisk botid. I særlige tilfeller kan det gjøres unntak fra både kravet til dokumentasjon av botid og til kravet om faktisk botid.

Det stilles ingen krav om botid for flyktninger som skal bosettes i Fredrikstad etter avtale mellom utlendingsdirektoratet og Fredrikstad kommune.

#### § 8 Inntekts- og formuesforhold

Søker må ikke ha inntekt eller formue som gjør søker selv i stand til å fremskaffe egnet bolig.

#### § 9 Gjeld til Fredrikstad kommune

Dersom søker har gjeld til Fredrikstad kommune som følge av tidligere boforhold, kan kommunen kreve gjelden helt eller delvis oppgjort før vedtak om kommunal bolig treffes.

#### § 10 Prioritering

Er etterspørsel etter kommunale boliger større enn tilgangen, skal det foretas en prioritering blant de som fyller vilkårene i §§ 4-9. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha det mest trengende boligbehovet, skal prioriteres. Ved prioriteringen skal det legges vekt på de ulike kvalifiserte søkeres behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

#### § 11 Fornyelse

Nytt vedtak om rett til å leie kommunal bolig skal fattes etter søknad dersom søker ved utløpet av leiekontrakten til nåværende bolig oppfyller vilkårene i forskriften.

Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av leiekontrakt eller samarbeidsavtale.

Kontrakten kan dersom vilkårene for tildeling av kommunal bolig foreligger, fornyes for en periode på 3 år.

### **Kapittel 3. Regler om saksbehandling og vilkår i leiekontrakten**

#### **§ 12 Søknad**

Søknad på eget skjema "Søknad om kommunal bolig"

Søknaden sendes Fredrikstad kommune, Boligkontoret, Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

#### **§ 13 Vedtak**

Boligkontoret fatter vedtak om rett til å leie kommunal bolig. Vedtaket skal angi type bolig, hvor lang leiekontrakten vedtaket gir rett til, antall rom, spesielle forhold av nødvendig betydning for fysisk tilgjengelighet til boligen, samt eventuelle tilbudte og aksepterte / avslåtte hjelpetiltak som boligkontoret har ansett nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen.

Leieperioden skal begrenses, og skal som hovedregel settes til 3 år. Leietiden skal ikke begrenses til kortere tid enn tre år med mindre leieforholdet faller inn under en av unntaksbestemmelsene i husleieloven.

#### **§ 14 Bortfall av vedtak om rett til å leie kommunal bolig**

Vedtaket skal bortfalle når:

- 1) leieforholdet opphører i leieperioden
- 2) søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig.
- 3) Søker uten saklig grunn avslår boligtilbud, og har avslått en gang tidligere.

#### **§ 15 Klageadgang**

Vedtak i henhold til nærværende retningslinje kan påklages til Fredrikstad kommunes klageutvalg. Klagen sendes den instans som har fattet vedtaket. Klagefristen er ihht. forvaltningslovens bestemmelser 3 - tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til søker.

#### **§ 16 Utfyllende bestemmelser**

Kommunestyret kan gi instruks til nærværende retningslinje.

#### **§ 17 Ikrafttredelse**

Retningslinjen trer i kraft på det tidspunkt kommunestyret bestemmer.



Saksnr.: 2022/24908  
Dokumentnr.: 12  
Løpenr.: 254280/2024  
Klassering: 031  
Saksbehandler: June Andersen

## Møtebok

| Behandlet av     | Møtedato   | Utvalgssaksnr. |
|------------------|------------|----------------|
| Samfunnsutvalget | 26.02.2025 | 11/25          |

### Forskrifter om tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester – forslag til høring.

#### Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler samfunnsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig, forskrift om tildeling av trygghetsbolig og forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, legges ut på høring i seks uker, jamfør vedlegg 2, 3 og 4.

Fredrikstad, 10.02.2025

#### Samfunnsutvalgets vedtak 26.02.2025:

1. Forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig, forskrift om tildeling av trygghetsbolig og forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, legges ut på høring i seks uker, jamfør vedlegg 2, 3 og 4.
2. Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene uten kommentarer eller vurdering.

Fredrikstad, 27.02.2025

Rett utskrift

Torill E. Kristiansen  
Møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler June Andersen  
Kopi til: direktør Ole-Henrik Holøs Pettersen

#### Samfunnsutvalgets behandling 26.02.2025:

Marianne Antonsen (UAVH) fremmet på vegne av UAVH, Ap, H, FrP, SV, BYM, V, og KrF følgende forslag:

Nytt punkt 2.

Samtlige høringssvar sammenstilles uten unødig opphold og sendes utvalgsmedlemmene uten kommentarer eller vurdering.

#### Votering:

Kommunedirektørens innstilling og forslaget fremmet av Marianne Antonsen (UAVH) ble enstemmig vedtatt.

## **Sammendrag**

Nåværende retningslinje for tildeling av kommunale utleieboliger har ikke vært revidert siden den ble vedtatt av bystyret i 1989.

Den gjeldende retningslinjen omhandler kriterier for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» generelt, og omfatter ikke egne kriterier for tildeling av omsorgsbolig. Dette har over tid medført at det praktiseres ulike rutiner og kriterier for henholdsvis eldre, personer med funksjonsvariasjon, psykisk syke og personer med rusutfordringer.

Kommunedirektøren ønsker derfor å få på plass bedre rutiner for tildeling av kommunale boliger, og foreslår i denne saken at tildelingen reguleres gjennom tre kommunale forskrifter:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 3)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 4)

I forskriftene er grunnvilkårene tydeliggjort, og språket er endret til klart språk. Endring av begrepet «omsorgsbolig» til «kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester» endrer fokus fra organiseringen av bemanning i boligen, til helsetjenestene som innbyggerne mottar.

Forskriftene tydeliggjør at det kun er innbyggere med behov for heldøgns tjenester som innvilges kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Forskriftene inkluderer de nye boligtiltakene i kommunen; tilsvarende boliger som sykehjem og trygghetsboliger til eldre, som deler av en helhetlig innsats- og boligtrapp.

Det anbefales at forskriften legges ut på høring i seks uker. Etter høringsperioden vil forskriftene legges fram for uttalelse til eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse, som gir de folkevalgte organene sine råd før sluttbehandling i samfunnsutvalget, formannskapet og bystyret.

## **Vedlegg**

- 1 Retningslinje leie av kommunal bolig til vanskeligstilte, fra 1989
- 2 Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester
- 3 Forskrift om tildeling av kommunal bolig
- 4 Forskrift om tildeling av trygghetsbolig

## **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

1. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet [boligsosialloven] - Lovdata
2. Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040
3. Vedtatt tiltaksplan 2024–2029 for oppfølging av plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040. Vedtatt i bystyret 13.6.24
4. Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m - Lovdata
5. Lov om pasient- og brukerrettigheter - Lovdata
6. Forskrift om tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester m.m., Fredrikstad kommune, Østfold - Lovdata
7. Lov om husleieavtaler – Lovdata
8. Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker - Lovdata
9. Oppfølgingsavtale
10. Avtale om frivillig trekk

## **Saksopplysninger**

### *Kommunal boligportefølje*

Fredrikstad kommune har i dag 1102 kommunale utleieboliger, 88 boliger med tildelingsavtale og 293 boliger i borettslag med tildelingsrett med innskudd.

De kommunale boligene fordeler seg på følgende kategorier:

- 206 kommunale boliger i borettslag
- 293 kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester
- 603 ordinære kommunale boliger, hvorav 143 familieboliger

### *Tilsvarende boliger som sykehjem*

I *Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2024*, og vedtatt *Tiltaksplan 2024–2029 for oppfølging av plan for Helse- og omsorgsbygg mot 2040*, er det anbefalt å samlokalisere tjenester i fire hovedsentre; i nord, syd, øst og vest. Tjenester som samlokaliseres er:

- institusjonsplasser i sykehjem
- boliger tilsvarende som sykehjem og
- base for hjemmesykepleien

I henhold til helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 a, har kommunen plikt til å tilby opphold i sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester, i de tilfeller der det vurderes at dette er nødvendig for å sikre forsvarlige helse- og omsorgstjenester.

Med tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester menes bolig:

- a. Der beboers tjenestebehov vanligvis er så stort at det kan sammenliknes med det tjenestebehovet som beboer i sykehjem har.
- b. Der det er mulighet til å gi døgnkontinuerlige tjenester.
- c. Der det er mulig å føre tilsyn med beboer som i sykehjem.
- d. Der det er mulig å motta tjenester fra helse- og omsorgspersonell med kompetanse tilsvarende det personellet vanligvis har i sykehjem.
- e. Der mulighet for å tilkalle hjelp, og responstiden er, som i sykehjem, og
- f. som kommunen tildeler disposisjonsrett til.

Tilsvarende boliger som sykehjem og institusjonsplasser anses som likestilt, jamfør forskrift for tildeling av langtidsopphold i sykehjem eller tilsvarende boliger særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Det innebærer en inndeling av langtidsopphold i to trinn:

- langtidsopphold i tilsvarende kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester
- langtidsopphold i institusjon

Kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester og andre tilpassede boliger som bofellesskap eller lignende, er ikke institusjoner. Dette gjelder også boligene som i pasient- og brukerrettighetsloven § 2-1 e første ledd og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 a første ledd er benevnt som «tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester».

Beboere i slike boliger betaler husleie, og har krav på å få dekket sine hjelpebehov ved individuelle vedtak om helsetjenester i hjemmet, personlig assistanse med videre, på linje med andre hjemmeboende. Tildeling av disse boligene vurderes ut fra kriterier i kommunal forskrift for tildeling av langtidsopphold i sykehjem, og tilsvarende boliger særskilt tilrettelagt for heldøgns tjenester.

På landsbasis framstår heldøgntilbudet som et samlebegrep for ulike tilbud når det gjelder type plass, hvem plassene blir tilbudt, og omfanget av bemanningen. «Heldøgns omsorg» har fra tidligere, i juridisk sammenheng, hovedsakelig hatt en forankring i boligbegrepet. Først i 2016 kom begrepet «heldøgns tjenester» inn i helserettlovgivningen.

I Husbankens retningslinjer for investeringstilskudd for sykehjemsplasser og omsorgsboliger er det en forutsetning at boliger organiseres med heldøgns tjenester og base i nærheten for å sikre kort responstid. Den samme forståelsen gjenspeiles i *Plan for helse- og omsorgsbygg mot 2040*, vedtatt i bystyret 15.9.22. Det er denne forståelsen som legges til grunn i ny benevning av forskriftene.

### *Trygghetsboliger*

Det er en nasjonal anbefaling om å etablere trygghetsboliger i den helhetlige innsatstrappen til eldre innbyggere. Departementet definerer trygghetsbolig som en boform rettet mot personer som har vanskeligheter med å bo i sin nåværende bolig, men som ikke har behov for heldøgnsomsorg. I konseptet ligger det at boligene skal være samlokaliserte og ha tilleggsfasiliteter som fellesareal og ordning med trygghetsvert. Fellesareal med mulighet for sosiale tilbud er viktige tiltak for å redusere funksjonsnedsettelse som en følge av utrygghet, ensomhet og isolasjon som en følge av uegnet bolig.

Fredrikstad kommune må etablere kommunale trygghetsboliger for eldre for å kunne realisere tiltakene i planen for helse- og omsorgsbygg. Kommunale trygghetsboliger kan være et alternativ for innbyggere som ikke har økonomisk handlingsrom til å kjøpe seg inn i private ordninger av trygghetsboliger. Fredrikstad kommune har ingen definerte trygghetsboliger i dag, men vi har et mulighetsrom til å definere flere boliger som trygghetsboliger i omsorgsboligporteføljen til eldre.

### *Bakgrunn og behov for forskriftene*

Kommunal bolig er ikke en lovpålagt tjeneste eller en lovregulert form. Det er i utgangspunktet et privat ansvar å skaffe bolig. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosial lov) trådte i kraft 1. juli 2023 og innebærer en tydeligere rettslig forankring av kommunenes boligsosiale ansvar.

Loven viderefører i hovedsak plikter kommunen tidligere hadde gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ha oversikt over boligbehovet for vanskeligstilte, ta boligsosiale hensyn i planleggingen, og noe strengere krav til saksbehandlingen. Statsforvalteren er klageinstans for vedtak etter loven.

Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe og beholde en egnet bolig. For å kunne vurderes for tildeling av bolig, må man være vanskeligstilt på boligmarkedet, jmfør boligsosial lov § 4. Er man vanskeligstilt har man rett på individuelt tilpasset bistand. Boligsosial lov gir imidlertid ikke rett til bolig. Boligsosial lov griper ikke inn i kommunens mulighet til å ha kommunale ordninger (med egne regler for saksbehandling og klage). Det er derfor opp til kommunene som har dette tilbudet, å fastsette grunnvilkår for tildeling av bolig.

Nåværende retningslinje for «leie av kommunal bolig til vanskeligstilte» ble vedtatt av bystyret i 1989, og har ikke blitt revidert siden den gang (se vedlegg 1). Retningslinjen omhandler kriterier for leie av kommunal bolig til vanskeligstilte generelt, og omfatter ikke kriterier for tildeling av omsorgsboliger.

Mangelen på retningslinjer for tildeling av omsorgsboliger har bidratt til tildelingspraksis med ulike rutiner og kriterier. Det er ulike rutiner for henholdsvis omsorgsbolig uten stedlig bemanning, omsorgsbolig med delvis stedlig bemanning og omsorgsbolig med stedlig

døgnbemanning. Kommunedirektøren har derfor ønsket å få på plass en ryddigere praksis rundt dette, og har utarbeidet forslag til tre forskrifter for tildeling av kommunale boliger:

- Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester (vedlegg 2)
- Forskrift om tildeling av kommunal bolig (vedlegg 3)
- Forskrift om tildeling av trygghetsbolig (vedlegg 4)

I forslagene er oppsettet endret, språket forenklet, grunnvilkår er tydeliggjort og nye vilkår som oppfølgingsavtale og krav om signering av trekkavtale er satt.

En oppfølgingsavtale er et supplement til husleiekontrakten, og blir inngått i samarbeid mellom leietaker, kommunen ved virksomhet bolig og kommunen ved utøvende tjeneste. Hovedformålet med en oppfølgingsavtale er at leietakere med nedsatt bokompetanse skal kunne bevare leieforholdet og forhindre å bli fraveket på grunn av mislighold av leiekontrakten.

Inngåelse av frivillig trekkavtale for å betale husleien settes som et vilkår der det vurderes å være sannsynlig at det kan bli utfordringer med betalingen av husleie/strøm.

Bestemmelser når det gjelder inntekt og formue har i forslag til forskrifter blitt tydeliggjort og gjelder målgruppene for kommunal bolig og trygghetsbolig.

Kommunal bolig er i utgangspunktet ment å være en gjennomgangsbolig, og de fleste leietakere får derfor tidsbestemt leiekontrakt på tre år, jamfør bestemmelsene om leietid i husleieloven §§ 9-2 og 9-3. I løpet av leieperioden jobbes det mot andre tilbud, som for eksempel søke startlån for kjøp av bolig eller opprette kontakt mot det private leiemarkedet for å leie bolig. Kommunal bolig er et knapphetsgode og det er flere som står på venteliste. Tidsbegrensede kontrakter er et virkemiddel for å skape sirkulasjon i den kommunale boligmassen, blant annet gjennom målrettet arbeid med bo- og egenmestring.

Tildelingskriterier for ordinære kommunale boliger, trygghetsboliger og boliger tilrettelagt for heldøgnsomsorg som foreslås i denne saken har nær sammenheng med flere av innsatsområdene i kommunedirektørens forslag til *Boligplan for Fredrikstad kommune*. Tildelingskriteriene vil både kunne bidra til en mer kunnskapsbasert og helhetlig ressursbruk i kommunen og sikre at den enkelte får en type bolig som er egnet i forhold til de individuelle behovene.

### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Fredrikstad kommune har 1102 kommunale utleieboliger og har utfordring med at den kommunale boligmassen ikke er godt nok differensiert med tanke på boligtyper.

Implementeringsarbeidet av de reviderte forskriftene gir grunnlag for mer bærekraftig boligstrategisk arbeid, og rett botilbud ut fra behov.

### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

Forskriften vil endre tildelingspraksis og -rutiner og vil over tid bidra til mer fleksibel bruk av den kommunale boligmassen.

### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Ikke relevant for denne saken

### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant i denne saken

### **Vurdering**



Kommunedirektøren mener det er behov for å sikre en mer likeverdig og enhetlig saksbehandling og tildelingspraksis av boliger til innbyggerne i Fredrikstad kommune. Dette foreslås sikret gjennom tre kommunale forskrifter, som skal utgjøre rammeverket for kommunedirektørens forvaltning av området.

Forskriftene, og konsekvent bruk av benevnelsen «tilrettelagt for heldøgns tjenester», bidrar til å rydde opp i ulike benevnelser som i dag blir brukt, og gir en mer entydig forståelse av kommunale boliger.

I tillegg endres fokus fra organisering i boligene med stedlig bemanning, til tjenestene som innbyggerne får. Etter foreslåtte forskrifter, er det kun innbyggere med behov for tjenester hele døgnet, som tildeles kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester. Dette bidrar til en mer effektiv bruk av den kommunale boligmassen, og gir et mulighetsrom til endret bruk av enkelte boliger med tanke på målgrupper.

Kommunale boliger er et knapphetsgode og i henhold til boligsosial lov bør disse boligene øremerkes innbyggere som ikke kan skaffe seg egnet bolig selv. En slik prioritering er med på å tydeliggjøre innbyggers eget ansvar til å skaffe seg egnet bolig tilpasset ulike faser i livet. Fredrikstad kommune har satt seg som mål nettopp å kommunisere viktigheten av at innbyggerne selv planlegger for å bo godt hele livet, og at de også selv må legge til rette for en best mulig alderdom.

I arbeidet med å utrede og innføre forslagene i plan for helse og omsorgsbygg vil forskriftene være et nyttig verktøy for kommunen for å sikre at boligene organiseres i henhold til overordnede nasjonale føringer. Det er nødvendig å gjennomføre en kartlegging/evaluering av omsorgsboligene, som skal bidra til en helhetlig oversikt over hvilken forskrift boligene hører inn under. Dette arbeidet er påbegynt i arbeidet med tiltaksplan for helse og omsorgsbygg.

## **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, forskrift om tildeling av kommunal bolig og forskrift om tildeling av trygghetsbolig, legges ut på høring i seks uker, jamfør vedlegg 2, 3 og 4.

Lokale forskrifter må endelig fastsettes av bystyret. Etter høringsperioden vil forskriftene legges fram for uttalelse til eldrerådet og rådet for personer med funksjonsnedsettelse, som gir de folkevalgte organene sine råd før sluttbehandling i samfunnsutvalget, formannskapet og bystyret.

# **Forskrift om tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**

## **Kapittel 1. Formål, definisjoner og virkeområder**

### **§ 1 Formål**

Forskriften skal legge til rette for at personer med omfattende bistandsbehov av helse- og omsorgsfaglig karakter som ikke klarer å skaffe seg en egnet bolig selv eller ved hjelp av andre boligsosiale virkemidler, kan leie en bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester gjennom kommunen.

Forskriften angir grunnvilkår for å sikre likebehandling av søknader.

### **§ 2 Lovgrunnlag**

Kommunen skal i henhold til boligsosiallov medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Kommunen skal i henhold til helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 a første ledd tilby opphold tilsvarende bolig som sykehjem tilrettelagt for heldøgns tjenester dersom dette etter en helse- og omsorgsfaglig vurdering er det eneste tilbudet som kan sikre pasienten eller brukeren nødvendige og forsvarlige helse- og omsorgstjenester.

Ved inngåelse av husleiekontrakt gjelder husleielovens ordinære bestemmelser og unntaksbestemmelser for boliger til vanskeligstilte, jf. husleielovens § 11-1.

### **§ 3 Definisjon av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**

Med kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester menes i denne forskriften boliger som kommunen disponerer og som er tilrettelagt for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Boligene har et heldøgns tjenestetilbud, er selvstendige leiligheter og leietakeren har sin egen husholdning. Juridisk sett er leiligheten å betrakte som leietakers private hjem med de samme rettighetene som hjemmeboende har i egen bolig.

Formålet med kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester er at personen i størst mulig grad mestrer dagliglivets gjøremål og opprettholder sitt funksjonsnivå lengst mulig.

Forskriften gjelder ikke

- a. Kommunale boliger
- b. Trygghetsboliger
- c. Institusjonsopphold
- d. Døgnovernattingsplasser

## **Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioriteringer**

### **§ 4 Målgruppe**

Målgruppen for kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester er personer som anses som vanskeligstilte på boligmarkedet grunnet betydelig nedsatt funksjonsevne av helse- og omsorgsfaglig karakter og som er i behov av heldøgns tjenester.

### **§ 5 Alder, opphold og botid**

Søker må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet. Det kan i særlige tilfeller gjøres unntak fra aldersvilkåret.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Fredrikstad de siste to årene. Botidsvilkåret anses oppfylt dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole og lignende, fylte botidsvilkåret i annet ledd første punktum. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid i særlige tilfeller.

Det er ikke vilkår om botid for flyktninger som skal førstegangsboettes i Fredrikstad etter avtale mellom staten og Fredrikstad kommune.

### **§ 6 Boligbehov og bosituasjon**

Søker må bo uegnet med hensyn til helse og funksjonsnivå, og ordinært tjenestetilbud er ikke tilstrekkelig for å ivareta brukers helse.

Søker må være i behov av og nyttiggjøre seg helse- og omsorgstjenestene.

### **§ 7 Vilkår**

Det kan stilles vilkår ved tildeling av kommunal bolig til søkere med individuelle behov. Vilkårene skal bidra til å fremme bomestring, bostabilitet og botrygghet.

- a. Søkere som vurderes å ha behov for helse- og omsorgstjenester i hjemmet for å mestre bosituasjonen, kan få vilkår om å inngå et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet som nedfelles i en skriftlig samarbeidsavtale. Formålet med samarbeidsavtalen er at leietaker skal bevare boforholdet og forhindre fravikelser på grunn av nedsatt bokompetanse.
- b. Søkere som har uttalte eller kjente utfordringer med å håndtere personlig økonomi, kan få krav om å undertegne trekkavtale ved kontraktsinngåelse.
- c. For søkere som har gjeld fra tidligere leieforhold i Fredrikstad kommune, kan denne gjelden kreves helt eller delvis oppgjort før søker kan få tildelt annen bolig. Fredrikstad kommune kan, der direkte oppgjør eller nedbetalingsavtale ikke er mulig, kreve signering av gjeldsbrev og direkte trekk av husleie.
- d. For søkere som ikke ønsker å inngå forpliktende samarbeid som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

## **§ 8 Prioritering**

Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en helhetlig vurdering av søkerens fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjonen forøvrig og nåværende bosituasjon. Det er søkere som etter en samlet vurdering har størst behov, som til enhver tid prioriteres og der kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester kan forhindre/utsette innleggelse i institusjon. Det skal legges vekt på søkerens behov for helse- og omsorgstjenester, og hvilken type bolig som er ledig.

## **§ 9 Venteliste**

Når søker fyller kriteriene og etterspørselen på leie av bolig er større enn tilgangen, fattes det vedtak om avslag på søknad om kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester. Søker skal orienteres om at vedkommende settes på behovsprøvd venteliste, jf. § 8.

Som hovedregel settes søker på venteliste i seks måneder. Ved behov for å forlenge ventelisteperioden må søker dokumentere at vedkommende fremdeles fyller grunnvilkårene i §§ 4 - 6.

## **§ 11 Tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**

Ved tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester skal bestemmelsene i § 8 benyttes.

Leieperioden skal som hovedregel begrenses i henhold til husleieloven §§ 9-2 og 9-3.

Det kan i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis tidsubestemt leiekontrakt i henhold til husleieloven § 9-1.

Det kan også i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis prøvetid i henhold til husleieloven § 11-1, 6. ledd.

Husleielovens øvrige særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter kan gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig jf. husleieloven § 11-1.

## **Kapittel 3. Bestemmelser om fornyelse og bytte av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**

### **§ 12 Fornyelse av leiekontrakt i kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**

Fornyelse av leiekontrakten vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad. Det skal innhentes opplysninger om søker har misligholdt leiekontrakt og/eller misligholdt samarbeidsavtale.

Søker plikter å la Fredrikstad kommune foreta tilsyn i boligen før søknaden behandles, jf. husleieloven § 5-6.

Dersom grunnvilkårene er oppfylt, kan søker få vedtak om ny leieperiode og kontrakten fornyes i henhold til husleielovens bestemmelser om minstetid i leiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3.

Der søker fremdeles fyller grunnvilkårene for kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester, men husstanden har blitt mindre eller boligbehovet har endret seg, kan kommunen bestemme at søkeren gis tilbud om annen bolig enn den som vedkommende hittil har leid. Det kan da innvilges annen bolig som etter en helhetlig og individuell vurdering samsvarer med boligbehovet.

Dersom søker har misligholdt leiekontrakten og/eller husordensregler kan søknaden avslås. Søknaden kan også avslås i de tilfeller der søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Det kan stilles vilkår iht. § 7 ved fornyelse av leiekontrakten.

#### **§ 14 Søknad om bytte av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**

Det kan søkes om bytte av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester. Søknad må begrunnes og behovet dokumenteres.

Søknaden vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 6.

Før bytte kan gjennomføres må eventuelle hærverk/skader påført nåværende bolig av leietaker være erstattet. I tillegg må eventuell husleierestanse på nåværende adresse nedbetales eller det må skrives en nedbetalingsavtale/gjeldsbrev og fremtidig trekkavtale.

Det kan stilles vilkår iht. § 7 ved bytte av bolig.

#### **§ 15 Opphør av vedtak om kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**

Vedtaket skal opphøre når:

- 1) Leieforholdet opphører i leieperioden.
- 2) Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester.
- 3) Søker avslår boligtilbud uten saklig grunn.

## **§ 16 Brukermedvirkning**

Kommunen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen. Dette kan for eksempel være uttalelse fra lege, skole eller andre relevante instanser husstanden er i kontakt med.

## **§ 17 Vedtak**

Vedtak etter denne forskrift fattes av Fredrikstad kommune.

Vedtak som innvilger kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester og avslag skal være skriftlig og begrunnet.

Et vedtak, skal inneholde individuell vurdering av søkers behov for bolig.

## **§ 18 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**

Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

## **§ 19 Klageadgang**

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 18 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til Fredrikstad kommune. Klageinstansen er Fredrikstad kommunes klageutvalg.

## **§ 20 Ikrafttredelse**

Forskriften trer i kraft fra den tid bystyret bestemmer.

## **Notat: Oppfølging av bystyrets bestilling – sak om forskrifter for tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester**

Saken om forskrifter for tildeling av kommunal bolig, trygghetsbolig og kommunal bolig tilrettelagt for heldøgns tjenester ble behandlet i bystyrets møte 11.09.25.

Bystyret besluttet å utsette saken og bestilte ytterligere utredning av to punkter:

1. Om prinsippet leie til eie bør inkluderes som vurderingspunkt i forskriftene.
2. Vurdering av å øke minstetiden for leiekontrakter fra 3 til 5 år.

Bystyret ba om at utredningen skulle belyse økonomiske konsekvenser og kostnader knyttet til forslagene.

Dette notatet er utarbeidet som svar på bestillingen og gir en faglig vurdering og anbefaling knyttet til innføring av disse forslagene i forskriftene.

### **Konsekvenser**

Leie til eie er et sentralt satsingsområde i Fredrikstad kommunes boligstrategi. Modellen gir leietakere mulighet til å kjøpe boligen de leier i løpet av leieperioden, særlig rettet mot innbyggere med stabil inntekt og betalingsevne, men uten tilstrekkelig egenkapital til å etablere seg i det ordinære boligmarkedet. Hensikten er å styrke muligheten for trygg etablering og bidra til at flere kan ta steget inn i eid bolig.

Innføring av leie til eie, kombinert med en eventuell utvidelse av leiekontrakter fra tre til fem år, kan gi økt bo stabilitet for barnefamilier, unge voksne og andre i etableringsfasen. Økt forutsigbarhet kan redusere hyppige flyttinger, skolebytte og sosial uro, og dermed støtte prinsippet om barnets beste. Tiltaket antas å gi bedre oppvekstvilkår og et tryggere nærmiljø.

Leie til eie kan også fremme sosial inkludering ved å gi vanskeligstilte husholdninger mulighet til å bli boligeiere gjennom startlån og tilskudd. På lengre sikt kan dette bidra til formues oppbygging, redusert sosial ulikhet og styrket mulighet til å bryte fattigdomsspiraler. Overgang fra kommunal leie til privat eie kan samtidig gi mer effektiv utnyttelse av den kommunale boligporteføljen.

Å innarbeide bestemmelser om leie til eie i forskriftene kan styrke kommunens boligpolitikk og gi økt forutsigbarhet for leietakere. Dette vil særlig være aktuelt for leietakere i kommunale boliger i borettslag, der kommunen kan tilby rådgivning og økonomisk veiledning knyttet til muligheten for kjøp av egen bolig.

Når det gjelder forslag om utvidet leiekontraktlengde, praktiserer kommunen allerede fleksible leieperioder der dette vurderes som hensiktsmessig, særlig for barnefamilier.

En generell økning til fem år kan gi økt trygghet, bedre livskvalitet og mer stabile oppvekstvilkår. Samtidig kan lengre leieperioder redusere gjennomstrømningen i kommunale boliger, skape lengre ventelister og svekke likebehandlingen i tildelingen. Økt press på akuttboliger kan gi høyere kostnader og redusert fleksibilitet i boligforvaltningen. Lavere sirkulasjon gjør det også vanskeligere å tilpasse boliger når leietakeres behov endrer seg og kan også bidra til større ulikhet i tilgang til egnede boliger.

Der det vurderes som formålstjenlig – særlig for familier med behov for langsiktig stabilitet, men uten økonomisk mulighet til å etablere seg i eid bolig – kan det tilbys kontrakter med en varighet på seks år.

## Kostnader

Utbetaling av startlån i Fredrikstad kommune har økt betydelig de siste ti årene. Dette viser at eierlinjen står sterkt i kommunens boligsosiale arbeid. Fra 2016 til i dag har startlånsutbetalingene økt fra 60 millioner kroner til over 200 millioner i 2025.

Den samfunnsmessige effekten av en styrket eierlinje blant økonomisk vanskeligstilte er vanskelig å tallfeste, da dette i stor grad gjelder forebyggende tiltak, men det antas å ha betydelig positiv virkning.

## Vurdering

Fredrikstad kommune har allerede leie til eie som prioritert satsingsområde, og vurderer muligheten for overgang til eid bolig både ved nye søknader og ved fornyelse av leiekontrakter. Denne praksisen sikrer helhetlige vurderinger i tråd med mål om sosial bærekraft og stabil bosituasjon.

Det kan likevel være hensiktsmessig å innarbeide leie til eie som et eksplisitt vurderingskriterium i forskriftene for å tydeliggjøre handlingsrommet for både saksbehandlere og leietakere, og sikre kontinuitet og forutsigbarhet i forvaltningspraksisen.

Nytt punkt i forskriften:

### *Leie før eie*

*Ved søknad om kommunal bolig skal alle søkere vurderes opp mot mulighetene til å kjøpe egen eid bolig ved bruk av Startlån.*

*Leietakere som bor i kommunal bolig i sameie eller borettslag kan få mulighet til å kjøpe boligen de leier, gitt at det er formålstjenlig for kommunen å selge boligen.*

Når det gjelder forslaget om å utvide leiekontraktenes varighet fra tre til fem år, viser erfaringene at dagens praksis med fleksible leieperioder fungerer godt. Denne tilnærmingen gir nødvendig forutsigbarhet for utsatte grupper, samtidig som kommunen opprettholder et handlingsrom som sikrer en effektiv og rettferdig forvaltning av den kommunale boligporteføljen.

I tilfeller der en lengre leieperiode vurderes som særlig formålstjenlig – spesielt for familier som har behov for varig stabilitet, men som ikke har økonomiske muligheter til å etablere seg i eid bolig – kan det tilbys kontrakter med en varighet på seks år. Dette gir kommunen mulighet til å ivareta både individuelle behov og helheten i den boligsosiale strategien

## Anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at prinsippet om leie til eie tas inn i forskriftene. Forslaget om å utvide leiekontraktenes varighet fra tre til fem år tas ikke inn i forskriften, med begrunnelse i at dagens forvaltningspraksis allerede sikrer at det gjøres vurderinger knyttet til behov for lengre avtaler enn lovens minstetid.