



Norges
Handikapforbund

BRUK DINE RETTIGHETER

BOLIG

Nettversjon oppdatert 2021



INNHold

1	Samfunnets føringer og lover	3
2	Fremme likestilling og hindre diskriminering	5
3	Lån og tilskudd. Husbanken og kommunen.	6
	3.1 Formål og ansvar	6
	3.2 Lån til boligkvalitet	7
	3.3 Startlån	10
	3.4 Boligtilskudd til enkeltpersoner	11
	3.5 Tilskudd til borettslag og sameier	13
	3.6 Søknad og klage	14
4	Bostøtte	15
5	Kommunens tjenester	17
6	Tekniske hjelpemidler og boligtilpasning	19
	6.1 Utlån og boligtilpasning	19
	6.2 Tilpasning i borettslag	22
7	Sjekkliste - ny bolig og tilpasning	24
8	Universell utforming og tilgjengelighet	28
9	Studentboliger	30
10	Omsorgsboliger	31
11	Unge på sykehjem	34
12	Nettsteder og informasjon	34

Nettutgaven oppdatert 2021

Tekst: Guri Henriksen

Design/layout: Steinar Zahl

Hefte utgitt av Norges Handikapforbund 2006, revidert juni 2013.

ISBN 978-82-7651-042-3. Trykk: Merkur-Trykk.

Heftet og oppdatering av nettutgaven er finansiert av Husbanken

1. SAMFUNNETS FØRINGER OG LOVER

Samfunnets målsetting er at alle skal ha en god bolig i et godt bo-miljø. Det er et mål at man kan eie egen bolig. Boligpolitikken er forankret i strategier, lover og FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD). Funksjonshemmede borgere skal delta i samfunnet og velge bosted på lik linje med andre.

Her gir vi en oversikt over muligheter som finnes innen dagens regelverk. Du finner informasjon om FN-konvensjonen, økonomi, lovverk og framgangsmåte ved anskaffelse og tilpasning av bolig. Du finner også informasjon om universell utforming og tilgjengelighet, livsløpsbolig og omsorgsbolig. Vi omtaler viktige bestemmelser i plan- og bygningsloven fordi dette gir interesseorganisasjoner og andre berørte parter et grunnlag for å påvirke kommunens boligpolitikk.

Oversikt over lover og ansvar for å nå samfunnets boligpolitiske mål:

- 1. FN-konvensjonen om funksjonshemmedes rettigheter, CRPD.**
Både staten, fylkene og kommunene skal aktivt fremme menneskerettighetene. Mennesker med funksjonsnedsettelse har rett til et selvstendig liv og til å delta i samfunnet på lik linje med andre innbyggere.
- 2. Likestillings- og diskrimineringsloven.** Loven sier at samfunnet aktivt skal fremme likestilling og universell utforming. Samfunns-skapte funksjonshemmende barrierer skal bygges ned og loven skal hindre at nye skapes.
- 3. Kommunen** skal føre en helhetlig boligpolitikk som inkluderer alle innbyggere. Kommunen skal aktivt fremme universell utforming. Kommunen skal sørge for at Husbankens låneordninger kommer innbyggerne til gode og tilby boligtilskudd. Det er et kommunalt ansvar å gi økonomisk hjelp og rådgivning. Kommunen skal involvere **kommunale råd** for likestilling av funksjonshemmede i boligpolitikken (Kommuneloven).

4. **Plan- og bygningsloven** med byggt teknisk forskrift gir rammene for kommunens boligbygging. Lovverket har bestemmelser om god samfunnsplanlegging for alle. For boliger er det konkrete krav til universell utforming av uteområder og krav om tilgjengelige boliger.
5. **Standard Norge** har fastsatt en standard for universell utforming av byggverk, NS 11001. Del 2 i standarden gjelder boliger. Standarden er ikke en del av lovverket, men kan gjøres bindende når den inngår i kontrakter og utbyggingsavtaler.
6. **Husbanken** gir lån til enkeltpersoner. Funksjonshemmede er en av flere prioriterte målgrupper. Husbankens lån til boligkvalitet og startlån skal bidra til at flere kan kjøpe bolig og tilpasse eksisterende bolig. Lån skal fremme flere livsløpsboliger. Husbanken kan gi tilskudd til boligbyggelag til heis i lavblokker, og til tilstandsvurdering som kan bidra til økt tilgjengelighet i boligmassen.
7. **Lov om bostøtte og kommunale boligtilskudd.** Bostøtten er en statlig ordning til personer med lave inntekter og høye bostgifter. Fra 2020 ble Husbankens boligtilskudd til privatpersoner et kommunalt ansvar, og midlene overført til den kommunale rammen. Kommunen har ansvar for tilskudd til etablering, utredning, prosjektering og tilpasning samt tverrfaglig boligrådgivning.
8. **Helse- og omsorgstjenesteloven og sosialtjenesteloven** sier at kommunen skal medvirke til å skaffe egnet bolig til personer som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Den enkelte skal ha mulighet til å leve og bo selvstendig. Kommunen har ansvar for å tilby brukerstyrt personlig assistanse (BPA) samt formidle hjelpemidler i samarbeid med NAV Hjelpemiddelsentral. Du har rett til BPA etter **bruker- og pasientrettighetsloven**.
9. **Folketrygdloven** hjemler retten til tekniske hjelpemidler i dagliglivet, inkludert hjelpemidler for å tilpasse boligen. Hjelpemidlene lånes ut av hjelpemiddelsentralen.

10. **Borettslagsloven, Eierseksjonsloven og Husleieloven.** Lovene har bestemmelser om retten til å gjøre tiltak grunnet funksjonsnedsettelse, samt forbud mot diskriminering.

2. FREMME LIKESTILLING OG HINDRE DISKRIMINERING

Boligpolitikken skal fremme likestilling og like muligheter for alle innbyggere. Både staten, fylkene og kommunene skal aktivt bidra til å realisere denne målsettingen. Likestillings- og diskrimineringsloven har klare bestemmelser om at samfunnet skal fremme likestilling. Det samme har FN-konvensjonen om funksjonshemmedes rettigheter.

FN-konvensjonen om rettighetene til personer med nedsatt funksjonsevne (CRPD)

FNs menneskerettigheter er universelle og gjelder for alle. FN har vedtatt en konvensjon for å sikre at personer med funksjonsnedsettelse skal få tilgang til de universelle menneskerettighetene, som utdanning, arbeid, bolig og deltakelse i samfunnet. Samfunnets tilbud til befolkningen generelt skal være tilgjengelig på lik linje for alle. Norge har signert konvensjonen. Det betyr at både staten, fylkene og kommunene skal følge konvensjonen og aktivt fremme likestilling.

Mennesker med funksjonsnedsettelse skal leve selvstendige liv og delta fullt ut, med tilgang til det fysiske miljøet, som bl.a. skoler og boliger (Artikkel 9. Tilgjengelighet). Funksjonshemmede skal ha rett til å velge bosted, og hvor og med hvem man vil bo, på lik linje med andre, og ikke måtte bo i en bestemt boform (Artikkel 19. Retten til et selvstendig liv).

Likestillings- og diskrimineringsloven

Lovens formål er å fremme likestilling og hindre diskriminering. Med likestilling menes likeverd, like muligheter og like rettigheter. Likestilling forutsetter tilgjengelighet og tilrettelegging. Loven tar særlig sikte på å bedre kvinners og minoriteters stilling. Loven skal bidra til å bygge ned samfunnsskapte funksjonshemmende barrierer, og hindre at nye skapes (§ 1. Formål).

Loven gjelder på alle samfunnsområder. Offentlige myndigheter skal i all sin virksomhet arbeide aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling og hindre diskriminering.

Likestillings- og diskrimineringsombudet. Diskrimineringsnemnda.

Du kan få råd og veiledning om regelverket og klagemuligheter fra Likestillings- og diskrimineringsombudet. Du kan klage til Diskrimineringsnemnda hvis du opplever å bli forskjellsbehandlet grunnet funksjonsnedsettelse. Nemnda behandler saker som gjelder brudd på Likestillings- og diskrimineringsloven. På nettsiden er det oversikt over tidligere klagesaker.

- *FN-konvensjonen CRPD, FN-sambandet, fn.no, og regjeringen.no*
- *Likestillings- og diskrimineringsloven, lovdata.no*
- *Likestillings- og diskrimineringsombudet, ldo.no*
- *Diskrimineringsnemnda.no*
- *Full deltakelse og likestilling, NHFs likestillingsstrategi, nhf.no*

3. LÅN OG TILSKUDD. HUSBANKEN OG KOMMUNEN.

3.1 Formål og ansvar

Formålet med de ulike låne- og tilskuddsordningene er politisk bestemt. Husbanken og kommunene forvalter ordningene i tråd med lover, nasjonale forskrifter, retningslinjer og veiledere. Kommunene kan lage egne retningslinjer for startlån og kommunale boligtilskudd om hvordan håndtere ordningene i praksis, forutsatt at hovedintensjonen med ordningene ivaretas.

Lån

Husbankens lån til boligkvalitet skal fremme viktige boligkvaliteter i ny og eksisterende bebyggelse. Startlån skal gjøre det mulig å beholde og skaffe egnet bolig. Husbankens låneordninger skal fremme et godt boligtilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet og studenter. Personer med funksjonsnedsettelse og personer med svak økonomi

er blant prioriterte målgrupper.

Tilskudd

Fra 2020 ble Husbankens tilskuddsordninger til enkeltpersoner et kommunalt ansvar. Det gjelder tilskudd til etablering, utredning og prosjektering, og tilskudd til tilpasning av bolig. Tilbudet i kommunene varierer. Ikke alle kommuner setter av midler til tilskuddsordningene.

Husbanken kan gi tilskudd til borettslag og sameier til ettermontering av heis i lavblokker. Husbanken kan også gi tilskudd til tilstandsvurdering for å fremme tilgjengelighet.

- *Husbanken.no*
- *Kommunens nettside*
- *Veiviseren.no*

3.2 Lån til boligkvalitet

Lån til boligkvalitet skal bidra til å fremme og utvikle boligkvaliteter som fremmer miljø og tilgjengelighet i nye og eksisterende boliger (forskriften, § 2-1. Formålet).

Lån til boligkvalitet er en ordinær låneordning for oppføring av nye boliger og garasje, og for oppgradering av eksisterende boliger. Lånet kan unntaksvis gå til kjøp og utbedring av brukt bolig. Enkeltpersoner, foretak, kommuner og fylkeskommuner kan søke. Lånet skal finansiere rimelige kvalitetsboliger. Husbanken kan akseptere noe høyere kostnader til personer med funksjonsnedsettelse eller store husstander for å finansiere nødvendige tiltak, som god og tilrettelagt planløsning og/eller større areal. Lånet er ikke økonomisk behovsprøvd. Du søker direkte til Husbanken, som behandler søknaden.

Lånet kan gå til å:

- Bygge miljøvennlige boliger.
- Bygge livsløpsboliger.
- Oppgradere eksisterende boliger.

Lån til oppføring av livsløpsboliger

Livsløpsbolig legger til rette for at personer, uavhengig av funksjonsnivå, kan bli boende i egen bolig gjennom hele livsløpet, leve aktive liv og være mest mulig selvhjulpne. Lånet gis bare til helårsboliger. Husbanken gir ikke lån hvis byggingen allerede er igangsatt. Personer med funksjonsnedsettelse, som kan dokumentere behov for bil, kan få lån til å bygge garasje, uavhengig av byggetidspunkt og finansieringskilde for boligen.

I en livsløpsbolig skal alle nødvendige boligfunksjoner være tilgjengelige på inngangsplanet. Nødvendige boligfunksjoner er inngangsparti, kjøkken, stue, parsengssoverom og bad/toalett. Til og mellom disse funksjonene skal det ikke være trapper eller høye terskler. Atkomsten til boligen skal være trinnfri og ikke i bratt terreng.

Kravene til tilgjengelig boenhet i byggt teknisk forskrift må være oppfylt. I tillegg stiller Husbanken krav om tilgjengelig parsengssoverom med plass til å bruke rullestol, bad/vaskerom med plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt innvendig bod. Boligen skal være forberedt for installasjon og ettermontering av velferds- og smarthusteknologi, f.eks. fjernstyrt åpning av ytterdør og utvendig solskjerming. I "Veileder for lån fra Husbanken" finner du forskriften, målkrav og eksempler.

Lån til oppgradering av eksisterende bolig

Husbanken kan gi lån til oppgradering som bidrar vesentlig til en mer energieffektiv og tilgjengelig boligmasse. Hovedregelen er at oppgraderingen bedrer både energieffektivitet og tilgjengelighet, men Husbanken kan gi lån til ett av formålene med særlig gode kvaliteter. En oppgradering skal vurderes opp mot byggt teknisk forskrift og Norsk Standard for universell utforming av byggverk, del 2 Bolig (NS 11001-2). Du må dokumentere at tiltak er tilnærmet standarden og begrunne avvik. Før Husbanken kan gi lån, skal det gjøres en helhetlig vurdering av oppgraderingsbehov.

Tiltak for å oppgradere boligen

Bedrer man energieffektivitet til taket eller vegg(e), kan man få lån om tre av kravene under en oppfylt:

- Trinnfri atkomstvei fra biloppstillingsplass til inngangsdør, brukbar for alle, med god belysning.
- Oppgradering av inngangsdør eller inngangsparti. Dør som er enkel å åpne. Flatt hvileplan.
- Overbygd inngangsparti med plass til barnevogn/rullestol under tak ved siden av døren.
- Endret inngangsplan (utvidet grunnflate/endret planløsning) som gir flere nødvendige boligfunksjoner i etasjen der inngangen er.
- Terskelfrie døråpninger og 9M-dører (76 cm lysåpning) til alle nødvendige rom på inngangsplanet.
- Tilgjengelig bad. Romslig dusj og god plass rundt toalett og servant. Terskelfri atkomst. Forsterking av vegger for montering av f.eks. håndtak, sete eller armstøtte.
- Et godt trapperom for boliger med felles oppgang, med tiltak som sklisikkert underlag, markering og kontraster i trapper, god belysning og håndlister på begge sider.

Husbanken kan også gi lån til oppgradering til mer omfattende tiltak på ett av disse områdene, gitt at det er trinnfri atkomst til inngangspartiet:

- Etterinstallering av heis.
- Tilgjengelig inngangsparti som er lett å finne, med gode kontraster og god belysning. Dør som er lett å åpne.
- Alle nødvendige boligfunksjoner med god tilgjengelighet på inngangsplanet.
- Tilgjengelig baderom på inngangsplanet.
- Oppgradering til Enovas nivå 3 for bolig, og lavenergihus klasse 2 for borettslag.

- [Forskrift om lån fra Husbanken, lovdata.no](#)
- [HB.7.B.18 Veileder for lån fra Husbanken, husbanken.no](#)
- [Standardkontrakt bolig, forbrukerradet.no](#)
- [Lånekalkulator, husbanken.no](#)

3.3 Startlån

Startlån skal bidra til at personer med langvarige problemer med å finansiere bolig kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den (forskriften, § 5-1. Formålet). Startlån kan gå til barnefamilier, eldre, personer med funksjonsnedsettelse og andre som bor i en uegnet bolig, og enten vil kjøpe bolig eller utbedre og tilpasse eksisterende bolig. Dersom du har mulighet til å få lån til bolig i privat bank, er du ikke i målgruppen for startlån. Kommunen kan likevel velge å gi startlån dersom dette er eneste løsning for fortsatt arbeid eller sikring av arbeidskraft.

Det er ikke nødvendig med egenkapital for å få lån, men du må kunne betjene lånet over tid. Startlån kan brukes til å fullfinansiere boligen eller som topplån, der private banker eller Husbanken gir grunnfinansiering.

Husbanken gir startlån til kommunene for videre utlån til enkeltpersoner. Lånet er økonomisk behovsprøvd. Du søker via lenke på Husbankens nettside og kommunen behandler søknaden.

Du søker elektronisk med BankID. Har du ikke BankID, så kontakt kommunen eller NAV-kontoret.

Kommunen kan gi startlån til:

- Kjøp av bolig.
- Utbedring og tilpasning av bolig.
- Oppføring av ny bolig.
- Refinansiering av dyre lån for å bli boende.

Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet. Kommunen skal vurdere hver lånsøkers individuelle behov for startlån og kommunale tilskudd. Kombinasjon av lån og tilskudd til etablering, prosjektering og/eller tilpasning kan ofte være nødvendig for å skaffe egnet bolig.

- [Forskrift om lån fra Husbanken, lovdata.no](#)
- [HB.7.B.18 Veileder for lån fra Husbanken, husbanken.no](#)
- [Startlån og tilskudd fra kommunen, husbanken.no](#)
- [Informasjon på kommunens nettside](#)

3.4 Boligtilskudd til enkeltpersoner

Formål

Tilskuddsordningen skal bidra til at:

- Personer, barnefamilier og andre vanskeligstilte med lav eller usikker inntekt kan kjøpe bolig.
- Personer som har behov for tilpasset bolig får finansiering til å gjennomføre store eller små ombygginger og tilpasninger for å bli boende.

Personer som står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg kan også få tilskudd for å refinansiere lånet, slik at de kan beholde boligen.

Fra 2020 ble Husbankens tilskuddsordninger til enkeltpersoner et **kommunalt ansvar**, og de statlige midlene lagt inn kommunerammen. Det er et kommunalt ansvar å gi økonomisk hjelp til boligetablering og boligtilpasning. Boligtilskudd kan også brukes til å gjøre nødvendige tilpasninger i kommunale boliger. Søknaden sendes kommunen. Kommunen kan bruke stor grad av skjønn i saksbehandlingen, men kommunen kan ikke forskjellsbehandle søkere. Avgjørelse om tildeling eller avslag vil være omfattet av forvaltningslovens saksbehandlingsregler om enkeltvedtak og klageadgang.

Ikke alle kommuner setter av midler til tilskuddsordningene. Det er uansett viktig å søke, slik at behov for tilskudd blir synlig for kommunen og midler blir satt av til formålet.

Disse tilskuddene ble overført fra Husbanken til kommunalt ansvar fra 2020:

Tilskudd til etablering i egen bolig

Du kan søke om tilskudd til kjøp av ny eller brukt bolig. Alle eieformer, som enebolig, borettslag og lignende inngår i ordningen. Du kan også søke tilskudd som en del av finansieringen til oppføring av egen bolig. Tilskuddet skal gå til personer med varig lav inntekt, som ikke kan betjene fullt lån til egnet bolig. Tilskuddet kan gis sammen med lån.

Tilskudd til utredning og prosjektering

Dersom du har behov for å bygge om boligen for å bli boende, kan du søke om tilskudd til å utrede og prosjektere løsninger. Tilskuddet kan dekke kostnader til faglig bistand til å utrede muligheter i boligen og uteområde, og til selve prosjekteringen av valgt løsning, det vil si honorar til arkitekt eller annen fagkyndig. Det er opp til kommunen å vurdere hvem som får innvilget tilskudd og hvor mye.

Tilskudd til tilpasning av bolig

Tilskuddet skal gå til å tilpasse boligen etter dine behov dersom du, eller en i husstanden din, har en funksjonsnedsettelse. Tilskudd kan brukes til både enkle tiltak og større ombygginger. Eksempler på tiltak er utvendig terrengarbeid for tilgjengelig atkomst, påbygging/ombygging for å få alle rom på ett plan, utviding av døråpninger og fjerning av terskler. Det skal legges spesiell vekt på at noen i husstanden har behov for tilpasning for å kunne bli boende i boligen over tid. Tilskuddet kan være økonomisk behovsprøvd. Det skal legges til grunn en helhetsvurdering av tilpasningsbehovet og husstandens økonomi på lang sikt etter at tilpasningen er gjennomført. Behovet for tilskudd og størrelsen på tilskuddet skal vurderes individuelt.

Se også punkt 6.1, Tilskudd til boligtilpasning i stedet for trappeheis/løfteplattform.

Refinansiering

Dersom det er vanskelig å behold boligen grunnet betalingsproblemer, kan en løsning være å søke om startlån og/eller boligtilskudd til refinansiering av boliggjeld og annen gjeld. Det er særlig aktuelt dersom boligen er godt tilpasset med særskilte løsninger, og kommunen ut fra en helhetsvurdering mener at det er den beste løsningen å bli boende.

- *Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskott, lovdata.no*
- *Startlån og tilskudd fra kommunen, husbanken.no*
- *Informasjon på kommunens nettside*

3.5 Tilskudd til borettslag og sameier

Husbanken kan gi tilskudd til ettermontering av heis i lavblokker og tilstandsvurdering. Formålet med tilskuddene er å øke tilgjengeligheten i eksisterende boligmasse, slik at flere får mulighet til å bli boende i eget hjem og samfunnet får flere boliger som alle kan bruke.

Tilskudd til heis i eksisterende boligbygg

Husbanken kan gi tilskudd til boligbyggelag og sameier for å prosjektere og etterinstallere heis i eksisterende boligbygg med minst tre etasjer. Ved knapphet på tilskuddsmidler vil tilskudd til prosjektering ha høyest prioritet. For installering skal det legges vekt på hvor mange leiligheter heisen vil kunne betjene, i hvor stor grad det er tilrettelagt for rullestol i heis og bygning, samt mulighet for å tilpasse leilighetene til personer med funksjonsnedsettelse. For å få tilskudd må det være trinnfri atkomst til heis og inngang til leilighetene. Mulighetene for å styrke den universelle utformingen av uteområder og andre fellesområder, som f.eks. oppgang, skal også vurderes. Det gis ikke tilskudd til løfteinnretninger som styres med påholden knapp (knapp som må holdes inne hele tiden). Tilskuddet kan være på inntil

50 % av kostnadene til prosjektering/installasering av heis.

Tilskudd til tilstandsvurdering

Borettslag og sameier med seks eller flere enheter kan få tilskudd til tilstandsvurdering for å fremme tilgjengeligheten og redusere energibehovet. Vurderingen omfatter bl.a. universell utforming av uteområder, atkomst og veifinning samt muligheter for å installere heis. Leilighetene kan vurderes. Dette skal munne ut i en plan for oppgradering til dagens standard for universell utforming, energi og miljø. Tilskuddet blir ikke gitt til eiendommer som er bygd etter kravene i TEK10 eller senere. Rapport for oppgradering kan også brukes ved søknad om lån fra Husbanken.

- *HB 8.B.30 Veileder for tilskudd til prosjektering og installering av heis*
- *HB 8.E.17 Etterinstallering av heis i lavblokker. Veileder for kommunene.*
- *HB 8.F.5 Tilskott til tilstandsvurdering*
- *Offentlig samleside boligpolitikk og gode eksempler. Veiviseren.no*
- *NBBL. Etterinstallering av heis i borettslag*
- *NBBL. Heis gir trygghet og trivsel*

3.6 Søknad og klage

Søknad

Søknadsskjema og krav til vedlegg finner du på nettsiden til kommunen og Husbanken. Sjekk søknadsfrister. Søknad om lån til boligkvalitet sendes til Husbanken, som behandler søknaden. Du søker om startlån og kommunale boligtilskudd til tilpasning og etablering via lenke på Husbankens nettside, eller går via kommunens nettside til denne lenken. Kommunen behandler søknaden. Ta direkte kontakt med kommunen for informasjon om søknadsmåte hvis du skal søke om tilskudd til utredning og prosjektering. Tilsagn på lån og tilskudd gis før byggearbeidene starter, mens utbetaling skjer når arbeidet er fullført, etter søknad fra deg om utbetaling.

Klage

Ifølge forvaltningsloven skal vedtak være skriftlig og inneholde en

begrunnelse. Du har klageadgang etter forvaltningslovens regler.

Klagemulighetene skal være nøye beskrevet i vedtaket. Klagen må være skriftlig og inneholde en redegjørelse for hva det klages på og hvilke endringer du ønsker. Klagen sendes til det kontoret som har truffet vedtaket. Med mindre annet er nevnt, er klagefristen tre uker fra du mottok vedtaket. Det er mulig å be om utsatt klagefrist.

Saker som avgjøres av kommunen, kan påklages til kommunen. Det gjelder startlån og boligtilskudd. Kommunen behandler klagen. Enkelte kommuner har klagenemnd hvis du vil gå videre med saken. Alle kommuner skal ha rutiner for klagesaksbehandling som er i samsvar med forvaltningsloven, kommuneloven og god forvaltnings-skikk ellers. Siste instans er Sivilombudet.

Lån til boligkvalitet avgjøres av Husbanken, og klage på vedtak sendes dit. Dersom du ikke får medhold i klagen, får du brev fra Husbanken med begrunnelse. Dersom du vil at saken skal gå videre til klagenemnden for Husbanken, må du ta kontakt med Husbanken og gi beskjed om dette. Før Husbanken sender saken videre, får du tilsendt Husbankens framstilling. Har du innvendinger, sender du disse til Husbanken, som legger dem ved når saken går videre til klagenemnden.

- *Søknadsskjema og retningslinjer, husbanken.no og kommunens nettside*
- *HB 1.A.3 Forskrift om klagenemnd for Husbanken*
- *Forvaltningsloven, lovdata.no*

4. BOSTØTTE

Bostøtten er en statlig ordning, som skal sikre egnet bolig for personer med lave inntekter og høye bostøtter. Bostøtten er en rettighet for alle som fyller vilkårene. Målgruppen for bostøtten er alle over 18

år som fyller kravet til øvre inntektsgrense, med unntak av studenter uten barn og personer i førstegangstjeneste.

Det er forholdet mellom inntekt og boutgifter som avgjør om du har rett til bostøtte. Regelverket har en øvre inntektsgrense. Du får ikke bostøtte hvis inntekten er over grensen. Bostøtten blir beregnet hver måned. Grensen varierer etter hvor mange som bor i boligen og hvor i landet du bor. Det er satt et tak for hvor høye årlige boutgifter som inngår i beregningen av bostøtten (boutgiftstak). Dersom husstanden har særskilt høye boutgifter fordi noen i husstanden er funksjonshemmet og har behov for spesialtilpasset bolig, kan øvre grense for boutgifter økes. For personer med uføretidspunkt før fylte 26 år (ung ufør), gjelder gunstigere regler. Bostøtten er skattefri etter skatteloven.

På Husbankens hjemmeside finner du en veileder samt kalkulator for beregning av bostøtte. Kommunen kan gi informasjon og veiledning.

Kommunen og Husbanken samarbeider om ordningen. Du søker elektronisk på Husbankens nettside, og bruker BankID for å logge inn og søke. Kommunens nettside er koblet til Husbanken. Kommunen registrerer søknaden og holder kontakten med deg. Husbanken fatter vedtak. Husbanken utbetaler bostøtten direkte til deg.

Klage

I vedtaket skal du få informasjon om klageadgang. Kommunen/bydelen har plikt til å hjelpe deg med å klage. Klagen sendes til kommunen/bydelen, som sender videre til Husbanken for behandling. Med mindre annet er nevnt, er klagefristen tre uker fra du mottok vedtaket. Husbanken behandler klagen. Dersom vedtaket opprettholdes, får du saken tilbake, kan gi nye opplysninger og klage en gang til. Fastholder Husbanken sitt vedtak, kan du be om at saken fremmes for den uavhengige klagenemnden i Husbanken for endelig avgjørelse.

- *Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskott, lovdata.no*
- *Forskrift om bustøtte, lovdata.no*
- *Informasjon, veiledning og søknad, Husbanken.no*
- *Informasjon på kommunens nettside*
- *Forvaltningsloven, lovdata.no*

5. KOMMUNENS TJENESTER

Helse- og omsorgstjenesteloven og sosialtjenesteloven regulerer plikter kommunen har overfor innbyggerne. Begge lover har bestemmelser om at kommunen skal bidra til å skaffe bolig til vanskeligstilte. Kommunen plikter også å gi råd og veiledning.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester

Loven sier i sitt formål at kommunen skal fremme sosial trygghet, bedre levevilkårene for vanskeligstilte, bidra til likeverd og likestilling og forebygge sosiale problemer. Kommunen plikter å medvirke til å skaffe bolig til vanskeligstilte (§ 3-7). Kommunen skal ha tilbud om personlig assistanse, organisert som brukerstyrt personlig assistanse (§ 3-8). Kommunen skal sørge for formidling av hjelpemidler og tilrettelegging av miljø i samarbeid med NAV Hjelpemiddelsentral (§ 9 i forskrift om habilitering og rehabilitering).

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven)

Loven sier at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte (§ 15). NAV-kontoret plikter å gi økonomisk rådgivning, tilby råd og veiledning om lån og tilskudd fra kommunen og Husbanken, og bistå med søknad. NAV-kontoret har en plikt til å medvirke i kommunens boligsosiale arbeid og få fram innbyggers behov i kommunale planer. Kommunen må unngå konsentrasjon av boliger til vanskeligstilte (§ 15 i rundskriv til lov om sosiale tjenester i NAV).

Pasient- og brukerrettighetsloven

Loven sier at du har rett til å medvirke. Kommunen skal utforme tilbudet i samarbeid med deg. Loven gir deg rett til brukerstyrt personlig assistanse (§ 2-1 d). Du kan klage skriftlig til statsforvalteren. Du kan søke råd hos pasient- og brukerombudet.

Betydning i praksis

I praksis betyr dette at kommunen skal gi deg en oversikt over kommunens boligtilbud og tjenester. Kommunen skal gi økonomisk rådgivning og hjelp til å fylle ut søknad om kommunal bolig og/eller lån og tilskudd fra kommunen og Husbanken. Vær oppmerksom på at enkelte fagfolk kan ha en tendens til å lete blant spesialløsninger i boligmassen øremerket «vanskeligstilte», mens behovet er en ordinær bolig med god fysisk tilgjengelighet. Det er derfor viktig å undersøke hvordan lån og tilskudd kan bidra til dette. De ulike etatene i kommunen plikter å samarbeide og du skal sikres medvirkning. Tverrfaglig boligrådgivning er en tjeneste som er viktig for kommunens innbyggere.

- *Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, lovdata.no*
- *Forskrift om habilitering og rehabilitering, lovdata.no*
- *Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, lovdata.no*
- *Forskrift til lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, lovdata.no*
- *Pasient- og brukerrettighetsloven, lovdata.no*

6. TEKNISKE HJELPEMIDLER OG BOLIGTILPASNING

6.1. Utlån og boligtilpasning

Hjelpemidler lånes ut til **korttidsutlån** (under 2 år) og **langtidsutlån** (over 2 år). Ved korttidsutlån lånes hjelpemidlene ut fra kommunens lager i en kortere periode, som kan forlenges. Eksempler på hjelpemidler for korttidsutlån er krykker, toalettforhøyer, rullator m.m.

Langtidsutlån er hjelpemiddelsentralenes ansvar. Etter folketrygdloven, § 10-5 og § 10-6, har du rett til hjelpemidler når du har en varig (over 2 år) og vesentlig innskrenket funksjonsevne på grunn av sykdom, skade eller lyte. Hjelpemidlene må være nødvendige og hensiktsmessige. For å få et best mulig beslutningsgrunnlag må brukermedvirkning ivaretas i hele formidlingsprosessen (§ 10-7, rundskriv). Du må sende inn søknad på eget skjema, og dette finner du på NAVs hjemmeside, nav.no. Du kan også få hjelp til å søke fra ditt lokale NAV-kontor, og fagfolk som gir råd ved valg av hjelpemidler kan også bistå. Det er vanlig at fagfolk begrunner søknaden. Hjelpemiddelsentralen står for montering og demontering hjelpemidlene du har fått på utlån.

Gråsoner

Det kan noen ganger være uklart om utgifter til utbedring og tilpasning av bolig skal dekkes gjennom folketrygden, kommunen eller Husbanken. Eksempelvis dekkes **løfteplattform** av folketrygden, mens nødvendig terrengarbeid som grunnmur for plattformen må søkes via tilskudd fra kommunen, lån fra Husbanken eller du må ta utgiftene selv. Det finnes også ulike plattformtyper, hvor enkelte krever mye terrengarbeid og andre ikke; produktvalget må derfor vurderes nøye. Hovedregelen er at bygningsmessige endringer finansieres gjennom lån fra Husbanken og/eller tilskudd fra kommunen, mens løssøre finansieres av folketrygden. Ved bygging av ny bolig er det viktig å planlegge godt, slik at du ikke må anskaffe hjelpemidler i ettertid for å kompensere for dårlige boligløsninger.

Eksempler på bygningsmessige endringer som kan dekkes gjennom lån fra **Husbanken** og/eller tilskudd fra **kommunen**:

- utvendig terrengarbeid
- ombygging av inngangsparti og atkomst
- spesialinnredning av kjøkken og bad
- forsterking av bygningskonstruksjoner
- påbygging eller ombygging til alt på ett plan
- garasje

Eksempler på hjelpemidler som kan dekkes gjennom **folketrygden**:

- automatisk døråpner
- trappeheis, løfteplattform og rampe
- toalett med automatisk dusj/føn
- støtteordninger montert på vegg eller gulv
- heve- og senkemekanisme til kjøkkeninnredning og bad

Automatisk døråpner

Automatisk døråpner kan dekkes av folketrygden. Det gjelder også i borettslag. NAV Hjelpemiddelsentral låner ut og monterer dørautomatikk. Det er krav om nødstrøm for at hjelpemidlet skal innvilges og monteres. Kostnader til nødstrøm dekkes ikke. For dører i atkomst- og rømningsveier krever NAV dokumentasjon på at døren har en klassifisering for montering av døråpner etter byggforskriften. NAV dekker ikke ny dør dersom døren må byttes ut. Borettslaget kan dekke utgiftene, men de er ikke forpliktet til det.

Tilskudd til boligtilpasning i stedet for trappeheis, løfteplattform og/eller rampe

Tilskudd i stedet for heis og/eller rampe gir deg mulighet til å få alle rom på ett plan og endre inngangspartiet til boligen og garasjen. NAV Hjelpemiddelsentral kan utbetale et tilskudd i stedet for hjelpemidlene trappeheis, løfteplattform og rampe. Hensikten er å bidra til varige løsninger gjennom trinnfri atkomst og alle viktige rom på ett plan, i stedet for midlertidige hjelpemiddelløsninger. Hensikten er også at du får større valgmuligheter. Det er du som avgjør om du

ønsker hjelpemiddel eller tilskudd. Tilskuddet tilsvarer det løfteplattformen eller trappeisen ville ha kostet. Tilskudd i stedet for ramper har to faste satser.

Forutsetninger

- For å få tilskudd i stedet for hjelpemiddel må du fylle kriteriene for å få heis og/eller rampe etter folketrygdloven.
- Utbetaling av tilskuddet forutsetter at hjelpemidlet (trappeheis, løfteplattform eller rampe) ikke blir installert.

Kriterier

Ved vurdering av tilskudd i stedet for et hjelpemiddel, skal tilskuddet:

- ikke erstatte allerede eksisterende ordninger fra Husbanken/kommunen
- inngå i en felles finansieringsplan sammen med midler fra Husbanken/kommunen/privat bank
- ikke tas med i beregningsgrunnlaget for din økonomi ved vurdering av om du kommer inn under Husbankens/kommunens ordninger
- brukes for å løse forflytningsproblemer i forhold til atkomst og/eller vertikale forflytningsproblemer inne i boligen - i eksisterende eller ny bolig
- i større grad gi deg alternative valgmuligheter

Klage

Du kan klage på hjelpemiddelsentralens vedtak. Vedtaket skal inneholde informasjon om klageadgang. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. Dersom hjelpemiddelsentralen opprettholder vedtaket, sendes klagen til NAV klage og anke. Du skal gis anledning til å kommentere avgjørelsen før den går videre til NAV klage og anke. Du kan påklage vedtaket videre til Trygderetten. Frist for klage og anke er 6 uker. Fristen skal stå i vedtaksbrevet. Ved behov kan du be om utvidet klagefrist.

- *Hjelpemidler i bolig. Regelverk, søknad og eksempler på gode løsninger. Nav.no og kunnskapsbanken.net*
- *Tilpasning av bolig. Regelverk, lån og søknad. Husbanken.no*
- *Folketrygdloven, lovdata.no*
- *Offentlig samleside med regelverk og eksempler. Veiviseren.no*
- *Nhf.no/publikasjoner*
 - *Bruk dine rettigheter. Tekniske hjelpemidler.*
 - *Tilgjengelige boliger. Tilpasning av eksisterende boliger.*
 - *Unge på boligmarkedet.*
 - *Kjøkkenet. Valg og løsninger.*

6.2 Tilpasning i borettslag

Ønsker du å gjennomføre tiltak i borettslagets fellesarealer grunnet funksjonsnedsettelse, må du innhente godkjenning. Endringene du ønsker å foreta sendes til styret for godkjenning. Du bør be om skriftlig svar når det gjelder de konkrete endringene og finansiering av tiltakene.

Reglene gjelder fellesarealene

Dette er regulert i borettslagsloven, eierseksjonsloven og husleieloven. I lovene er det særlig tenkt på tiltak for at bevegelseshemmede skal kunne bruke boligen. Tiltakene gjelder både andelseier og husstandsmedlemmer med funksjonsnedsettelse. Innenfor boligen kan andelseier gjøre tilpasninger man har behov for, uten å spørre styret. Reglene gjelder for fellesarealene.

Hovedregelen er at andelseier må søke styret om godkjenning hvis man vil iverksette bygningsmessige tiltak på fellesarealer. Tiltaket må være *nødvendig*. Selv om tiltaket er nødvendig, vil borettslaget kunne nekte dersom det har saklig grunn. Borettslaget vil kunne kreve at tiltaket får de nødvendige godkjenninger etter byggforskriften, f.eks. at trappen fortsatt er godkjent som rømningsvei etter at det er installert trappeheis. Kommer tiltaket i konflikt med slike re-

gler, har borettslaget en saklig grunn til å nekte. Borettslaget vil også kunne stille vilkår om at tiltaket skal tilbakestilles når det ikke lenger er behov. Her kan NAV Hjelpemiddelsentral bidra med informasjon om sitt ansvar for demontering og henting av hjelpemidler som ikke lenger er i bruk. Saklig grunn kan også handle om finansiering, dersom andelseier eller NAV Hjelpemiddelsentral ikke dekker tiltakene.

Dersom det oppstår strid mellom andelseieren og styret om retten til å tilpasse fellesareal, må spørsmålet avgjøres rettslig. Er lovens vilkår oppfylt, har andelseieren krav på godkjenning.

Likestillings- og diskrimineringsombudet kan gi veiledning og informere om uttalelser de har gitt.

Tiltak gir tilgjengelighet for alle

Reglene over gjelder for individuelle tiltak, som f.eks. trappeheis fra hjelpemiddelsentralen. Mange borettslag ser verdien av at uteområder og bygninger blir tilgjengelig for alle som bor der gjennom livsløpet. Aktuelle tiltak kan være trinnfrie uteområder og inngangsparti, døråpner og heis. Vi viser til kapittel 3.5 for informasjon om Husbankens tilskudd til borettslag og sameier for etterinstallering av heis i lavblokker og tilskudd til tilstandsvurdering.

Automatisk døråpner som hjelpemiddel til enkeltpersoner kan dekkes av folketrygden. Nødstrøm og ev. skifte av dør dekkes ikke, og må løses i et samarbeid med borettslaget. Se også side 20.

Lover

Borettslagsloven omtaler bosted og eiendom (§ 5-11):

«Ein andelseigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eigedommen som trengst på grunn av nedsett funksjonsevne hos ein brukar av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.»

Eierseksjonsloven har bestemmelser om parkering og andre tiltak

for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Sameiet må sikre at opparbeidede parkeringsplasser etter plan- og bygningsloven gjøres tilgjengelige for funksjonshemmede og viser til bytteordning i vedtektene for å sikre dette (§ 26).

Husleieloven sier at den som leier bolig kan gjennomføre tiltak som er nødvendige grunnet nedsatt funksjonsevne. Utleier må godkjenne tiltak (§ 5-4).

Husleieloven (§ 1-8) og eierseksjonsloven (§ 6) har bestemmelser mot diskriminering.

- [Lov om burettslag, lovdata.no](#)
- [Lov om eierseksjoner, lovdata.no](#)
- [Lov om husleieavtaler, lovdata.no](#)
- [Likestillings- og diskrimineringsloven, lovdata.no](#)
- [Likestillings- og diskrimineringsombudet, ldo.no](#)
- [Diskrimineringsnemnda.no](#)

7. SJEKKLISTE - NY BOLIG OG TILPASNING

Utgangspunktet for valg og tilpasning av bolig er dine og familiens vurderinger av boligbehov nå og framover. Økonomiske forhold vil ofte avgjøre valg av løsning. All faglig dokumentasjon som begrunner boligbehovet godt vil styrke søknaden om lån og tilskudd. Som byggherre er du juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som gjøres med boligen og må derfor ta alle avgjørelser.

Tverrfaglig boligrådgivning vil ofte være nyttig for å se økonomi, tilpasning av boligen og hjelpemidler i sammenheng, samt vurdere løsningsmuligheter og konsekvenser av ulike valg. Rådgivningen skal skje på dine premisser og bygge på dine erfaringer. Kommunen har ansvar for boligrådgivning og kan be om bistand fra Husbanken

og hjelpemiddelsentralen. Kommunen bør etablere en tverrfaglig boligrådgivningsgruppe med ergoterapeut, arkitekt/teknisk etat og boligkonsulent for å bistå deg. Boligrådgivningsgruppen bør gi deg råd og veiledning gjennom hele prosessen, fra kartlegging av behov, gjennomføring av tiltak og fram til ferdigstillelse og befarung. En av fagpersonene bør være koordinator og pådriver.

På [Veiviseren.no](#) finner du mer informasjon og en film om hvordan de gjør det i Lindås kommune. Se også [nhf.no/publikasjoner](#) og heftet "Tilgjengelige boliger. Tilpasning av eksisterende boliger".

Personer med behov for langvarige og koordinerte tjenester har rett til å få utarbeidet en **individuell plan**. Kommunen skal tilby **koordinator** for å samordne tjenestetilbudet og sørge for nødvendig oppfølging. Bolig kan være et aktuelt tema (forskrift om habilitering og rehabilitering, helse- og omsorgstjenesteloven).

Forbrukerrådet har også nyttig informasjon om bolig, bruk av håndverkere og kontrakter.

Beskriv kravene helt fra P-plass til atkomst samt alle rom. For å ta en riktig avgjørelse bør ulike alternativer være utredet, både når det gjelder utforming av boligen og finansiering. Det er viktig å få med alle detaljer for utformingen av boligen og bruk av hjelpemidler, slik at resultatet blir nøyaktig slik det skal være for å fungere i praksis. Håndverkere må følges opp slik at alle detaljer kommer på plass. Planer, framdrift og løsninger bør nedfelles skriftlig.

SJEKKLISTE

1. Dagens situasjon og framtidige behov

- Hva er dine/familiens behov?
- Hvilke daglige gjøremål er problematiske?
- Hva er det som ikke fungerer i boligen slik den er i dag?

- Tilpasning av boligen eller ny bolig?
- Nærmiljøets betydning?

Gå gjennom uteområdet, atkomst og boligen rom for rom. Tenk aktiviteter, aktuelle hjelpemidler og trivsel – hvordan vil du at ditt hjem skal se ut? Skriv ned en momentliste som grunnlag for fagfolks rådgivning.

2. Kartlegg løsningsmuligheter

- Hva kan gjøres med dagens bolig?
- Krav til ny bolig?
- Egnet tomt i kommunen/nærmiljøet?
- Bolig til leie i kommunen?
- Vurder atkomst ute og inne, arealbehov med hjelpemidler og assistanse, utforming av rom.

Samarbeid med den tverrfaglige boligrådgivningsgruppen.

Du kan søke kommunen om utredningstilskudd og prosjekteringstilskudd til faglig bistand/arkitekt hjelp. Tilbudet varierer i kommunene.

3. Økonomi og valg av boligløsning

- Hvor mye lån vil du trenge og hva kan din økonomi tåle?
- Muligheter for tilskudd og lån fra kommunen og Husbanken?
- Hjelpemidler fra NAV Hjelpemiddelsentral?
- Kan kommunal utleiebolig være et rimeligere alternativ?

Avklar hva folketrygden dekker (tekniske hjelpemidler), hva Husbanken/kommunen finansierer av lån og tilskudd og hva du må finansiere selv. Lag et realistisk budsjett over din nåværende og framtidige økonomi. En betingelse for å få lån er at du kan betjene det. Bruk boligrådgivningsgruppen og søk veiledning fra boligkontor i kommunen, Husbankens regionkontor og privat bank. Lag et realistisk budsjett over dagens og framtidig økonomi.

4. Beslutning og plan

Trådene samles og du tar en beslutning ut fra løsningsmuligheter bolig/økonomi. I samarbeid med boligrådgivningsgruppen utarbeides en skriftlig plan over hvem som gjør hva framover.

5. Detaljplanlegging

Arkitekttegning av bolig, uteområder og atkomst danner grunnlag for pristilbud fra håndverkere og finansiering.

6. Finansiering – sende søknader

Søknad sendes aktuelle instanser: kommunen, Husbanken, privat bank, hjelpemiddelsentralen.

Eventuelt godkjenning fra borettslag.

7. Avgjørelse og kontrakt

Velg løsning ut fra finansiering/pristilbud. Velg håndverkere/byggefirma. Skriv kontrakt hvor arbeidet er detaljert beskrevet (se forbrukerradet.no)

8. Igangsetting og oppfølging

Arbeidet må følges opp nøye slik at resultatet blir som beskrevet i avtalen. Be om assistanse fra fagfolk i boligrådgivningsgruppen ved behov.

9. Overtakelse – befaring

Er det samsvar mellom boligløsning og kontrakt? Fagkyndig person bør være til stede.

- *Lovverk, veiledere og finansiering. Husbanken.no*
- *Boligrådgivning og finansiering. Kommunens nettside.*
- *Folketrygdloven, nav.no. Gode løsninger, kunnskapsbanken.net*
- *Offentlig samleside regelverk og løsninger. Veiviseren.no*

- *Sjekklister og kontrakter, forbrukerradet.no*
- *Nhf.no/publikasjoner*
 - *Tilgjengelige boliger. Tilpasning av eksisterende boliger.*
 - *Bruk dine rettigheter. Tekniske hjelpemidler.*
 - *Tilgjengelige bygg og uteområder*
 - *Unge på boligmarkedet*
 - *Kjøkkenet. Valg og løsninger.*
 - *Toalett og bad. Detaljer som teller.*

8. UNIVERSELL UTFORMING OG TILGJENGELIGHET

Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming. Universell utforming er en strategi som sikrer et bærekraftig og likestilt samfunn gjennom utforming av fysiske og tekniske omgivelser. (Regjeringens handlingsplan, "Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge", 2021-2025)

Plan- og bygningsloven med forskrifter gir rammene for kommunens boligpolitikk. Det gjelder målsetting og planer på kort og lang sikt, som kommuneplanens samfunnsdel og areal-, regulerings- og bebyggelsesplaner.

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet (§ 1-1 Lovens formål). Kommunen har et særlig ansvar for å sikre medvirkning (§ 5-1). Det betyr at funksjonshemmedes organisasjoner har rett til å medvirke i kommunens planlegging.

Kravene til bygninger er utdypet i **byggteknisk forskrift (TEK17)** og veiledning til forskriften. Tilgjengelighet brukes i forskriften om et kvalitetsnivå der ikke alle kravene til universell utforming gjelder. For boligbygg med krav om heis skal uteområdene være universelt utformet. Boliger skal være tilgjengelige når du bruker rullestol. Hovedregelen er at alle nye boligbygninger skal ha trinnfri atkomst og ikke brattere stigning enn 1:15. I boligbygg med krav om heis, og småhus med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, skal inngangsparti og alle rom være tilgjengelige. Alle boligtyper skal ha tilgjengelig toalett. Det skal også være mulighet for trinnfri dusjsone.

Se mer informasjon om lovverk og løsninger i "Tilgjengelige bygg og uteområder", nhf.no og Direktoratet for byggkvalitet, dibk.no

I **Norsk Standard NS 11001-2:2018** Universell utforming av byggverk. Del 2: Boliger, er det i normativt tillegg F delt inn i tre kategorier boliger med varierende tilgjengelighetskvaliteter:

1. Universelt utformet bolig - der atkomst og alle boligfunksjoner er universelt utformet.
2. Livsløpsbolig - der atkomst og alle boligfunksjoner på inngangsplan er universelt utformet.
3. Bolig forberedt for universell utforming – der atkomst og alle boligfunksjoner på inngangsplan er universelt utformet og hvor boligen konstruksjonsmessig er forberedt for eventuell heis, slik at alle rom i boligen kan nås trinnfritt.

Standarden er ikke en del av lovverket, men kan brukes som underlag for kontrakter og utbyggingsavtaler, og vil da være bindende for planlegging og utførelse.

Husbanken stiller krav om livsløpsbolig i sine retningslinjer for lån til boligkvalitet. Låneordningen skal bidra til å fremme viktige bokvaliteter som miljø og tilgjengelighet i ny og eksisterende bebyggelse.

Husbanken stiller høyere krav enn byggt teknisk forskrift, bl.a. til areal på baderom og soverom. Felles opparbeidet uteareal skal være universelt utformet.

- *Plan- og bygningsloven med byggt teknisk forskrift og veileder, dibk.no*
- *Forskrift om lån fra Husbanken, lovdata.no*
- *HB.7.B.18 Veileder for lån fra Husbanken, husbanken.no*
- *Norsk Standard NS 11001-2:2018, del 2: Boliger, standard.no*
- *KS, Veiledere og filmer om universell utforming, ks.no*
- *Nhf.no/publikasjoner*
 - *Hva er universell utforming?*
 - *Tilgjengelige bygg og uteområder*
 - *Tilgjengelige boliger. Tilpasning av eksisterende boliger.*
 - *Toalett og bad. Detaljer som teller.*

9. STUDENTBOLIGER

Studenter med funksjonsnedsettelse søker samskipnadene om studentbolig på lik linje med andre studenter. Behovet for å få tildelt en bolig som er tilgjengelig og brukbar med rullestol må dokumenteres. Kunnskapsdepartementet har gitt retningslinjer til samskipnadene om at studentboliger som er tilpasset studenter med funksjonsnedsettelse ikke skal koste mer i husleie, men praksis varierer.

Studiestedet skal ha et tilfredsstillende tilbud av boliger tilrettelagt for studenter med funksjonsnedsettelse. For å få tilskudd må samskipnadene dokumentere at minimum 20 prosent av boenhetene er tilrettelagt for funksjonshemmede studenter. Det skal være tilgjengelig toalett i hver etasje som har heis. Det stilles krav til bevegelse, orientering og miljø. Byggt teknisk forskrift legges til grunn. Forskriften har lavere krav for studentboliger enn for andre boliger på flere områder, bl.a. krav om at minimum 20 % må fylle kravene til tilgjengelig boenhet, snusirkel med diameter 1,3 m og lavere lydkrav.

Kunnskapsdepartementet tildeler tilskudd til studentsamskipnader og studentboligstiftelser til bygging og ombygging av studentboliger. Husbanken forvalter ordningen. Husbanken kan gi lån for å fullfinansiere prosjekter som har fått tilskudd.

- *Forskrift om lån fra Husbanken, lovdata.no*
- *HB 8.C.6 Veileder for tilskudd til studentboliger, husbanken.no*
- *HB.7.B.18 Veileder for lån fra Husbanken, husbanken.no*
- *Byggt teknisk forskrift med veileder (TEK17), dibk.no*

10. OMSORGSBOLIGER

Omsorgsbolig kan tildeles personer som på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en bolig som er fysisk tilrettelagt samt har behov for tjenester på ulike tider av døgnet. Tjenestetilbudet reguleres etter lov om kommunale helse- og omsorgstjenester. Den enkelte søker om tjenester på vanlig måte, uavhengig av boform. Tildeling av tjenester skal skje på et individuelt grunnlag.

Aktuelle eieformer er borettslag, selveide boliger eller utleieboliger. Kommunene søker Husbanken om investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger. Tilskuddet kan brukes til å bygge enkeltboliger eller bygge bofellesskap/bokollektiv.

Kommunene skal følge FN-konvensjonen om funksjonshemmedes rettigheter (CRPD). Det betyr retten til å treffe egne valg, leve et selvstendig liv og delta i samfunnet på lik linje med andre. Personene som skal bo i boligene og deres representanter skal tas med på råd og være involvert i planleggingsprosessen. Det betyr rett til å velge bosted, og hvor og med hvem man vil bo, på lik linje med andre (CRPD, artikkel 19).

Omsorgsboliger finansiert med investeringstilskudd skal:

- Oppfylle kravene om integrering og normalisering ved etablering av boligløsninger.
- Plasseres i ordinære boligområder.
- Ikke ha et institusjonslignende preg.
- Ikke ha for stort antall boenheter lokalisert sammen.
- Tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriften.
- Være universelt utformet i henhold til Norsk Standard NS 11001-2:2018, del 2: Boliger
- Ha energieffektive løsninger.
- Tilfredsstille kravene i arbeidsmiljøloven.
- Være tilrettelagt for tilkobling og montering av elektroniske hjelpemidler, kommunikasjons- og varslingssystemer og annen velferdsteknologi.

HB 8.B.18 Retningslinjer for investeringstilskudd fra Husbanken til sykehjemsplasser og omsorgsbolig.

Veileder for investeringstilskudd, kap. 6.5 Utforming, Dialogverktøy for planlegging og utforming.

Husbanken stiller krav til utforming og areal. Selvstendige boliger må være minst 55 m², og boenheter i bofellesskap minst 40 m². Bokollektiv skal ha privat boenhet på minst 28 m².

Anbefalt manøvreringsareal er snusirkel med diameter 160 cm. Uteplasser, atkomst og gangveier skal ha en maksimal stigning på 1:20. Minste gulvareal for bad er 240 x 240 cm.

Se Husbankens "Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg". Her finner du detaljerte krav til boligene, dimensjonering og utforming, med sjekklister. (Kap. 3 Boformer og kap. 5 Dimensjoneringsgrunnlag).

Innbyggere som bor i omsorgsboliger kan tildeles bostøtte, men ikke boligtilskudd. Søknad om omsorgsbolig behandles av kommunen.

Det innebærer en **institusjonalisering** når store bofellesskap og tjenester samlokaliseres. Mange kommuner tilbyr omsorgsbolig til vanskeligstilte på boligmarkedet, i stedet for å finne en løsning i det ordinære boligmarkedet. Kommunen har veiledningsplikt og skal bistå den enkelte med å finne egnet bolig. Dette inkluderer bruk av Husbankens låneordninger og kommunale tilskudd. Både muligheter for å eie selv og for å leie må vurderes. Det boligpolitiske målet om at flest mulig skal eie egen bolig gjelder for alle innbyggere.

Klage og flytting

Klage på den tekniske utførelsen av boligen må rettes til kommunen. Dersom boligen ikke er universelt utformet, oppfyller ikke kommunen Husbankens kriterier for tilskudd.

Enhver borger står fritt til å flytte. Du har krav på tjenester uavhengig av hvor du bor.

- *Forskrift om investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken, lovdata.no*
- *HB 8.B.18 Retningslinjer for investeringstilskudd fra Husbanken, husbanken.no*
- *Veileder investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger, husbanken.no*
- *Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg, husbanken.no*
- *HB 8.E.12 Dialogverktøy for planlegging og vurdering av samlokaliserte boliger og fellesskapsboliger. Sjekklister. (Jf. kap. 6.5 i Veileder investeringstilskudd).*
- *Helse- og omsorgstjenesteloven, § 3-7 Boliger og § 3-8 BPA, lovdata.no*
- *Offentlig nettsted med boliginformasjon, Veiviseren.no*
- *Unge på boligmarkedet, nhf.no/publikasjoner*
- *Bøkene «Sjef i eget hus» og «Veien fram til egen bolig», nfunorge.org*

11. UNGE PÅ SYKEHJEM

Stortinget bestemte i 1998 at ingen yngre personer med funksjonsnedsettelse skal bo på alders- eller sykehjem mot sin vilje. Alle under 67 år har rett til å flytte ut og de under 50 år skal prioriteres. Målet er at alle som ønsker det skal få flytte ut. Kommunene skal sørge for at unge ikke bor på sykehjem. Likevel bor fortsatt unge mennesker der mot sin vilje. Etter pasient- og brukerrettighetsloven har du rett til å medvirke, og kommunens tilbud skal utformes i samarbeid med deg. Loven gir deg rett til brukerstyrt personlig assistanse (§ 2-1 d). Du kan klage skriftlig til statsforvalteren. Du kan søke råd hos pasient- og brukerombudet.

- *Lov om pasient- og brukerrettigheter, lovdata.no*
- *Forvaltningsloven, lovdata.no*
- *Lov om helse- og omsorgstjenester, lovdata.no*

12. NETTSTEDER OG INFORMASJON

Arbeids- og velferdsforvaltningen, Hjelpemidler og boligtilpasning

- Folketrygdloven. Rettigheter, søknad og regelverk, nav.no
- Løsninger, veiledere og eksempler, kunnskapsbanken.net
- Oversikt over hjelpemidler, hjelpemiddeldatabasen.no

Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet, bufdir.no

- Nettsider om universell utforming og statistikk

Direktoratet for byggkvalitet, dibk.no

- Plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift og veiledere.

Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap, dsb.no

- Informasjon om brannvern og brannsikkerhet

Diskrimineringsnemnda, no

- Likestillings- og diskrimineringsloven. Klager og vedtak.

FN-sambandet, fn.no

- CRPD. Konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- FNs bærekraftsmål

Forbrukerrådet, forbrukerradet.no

- Regelverk, økonomi, sjekklister og kontrakter.

Husbanken, husbanken.no

- Lovverk og veiledere om lån og tilskudd.
- Livsløpsbolig. Tilpasning av bolig. Finansieringsmuligheter.
- Heis og tilgjengelighet i lavblokker. Finansiering og eksempler.
- Bostøttekalkulator og lånekalkulator.
- Rapporter forskning og utvikling.

Hørselshemmedes Landsforbund, hlf.no

- Tilgjengelighetsguide

Kommunenes nettsider

- Informasjon om lån, tilskudd og boligrådgivning.

Kommunesektorens organisasjon, ks.no

- Universell utforming. Veiledere og filmer.
- Velferdsteknologi

Likestillings- og diskrimineringsombudet, ldo.no

- Lovverk og veiledning

Lovdata, lovdata.no

- Alle lover og forskrifter

Norges Astma- og allergiforbund, naaf.no

- Universell utforming av bygg

Norges Blindeforbund, blindeforbundet.no

- Nettsider om universell utforming

Norges Handikapforbund, nhf.no/publikasjoner

- Full deltakelse og likestilling. NHF's likestillingsstrategi.
- Tilgjengelige bygg og uteområder
- Tilgjengelige boliger. Tilpasning av eksisterende boliger.
- Bruk dine rettigheter. Tekniske hjelpemidler.
- Unge på boligmarkedet
- Kjøkkenet. Valg og løsninger.
- Bolig for barn med funksjonshemming
- Toalett og bad. Detaljer som teller
- Inspirasjon. Universell utforming – en utfordring
- Kommunal boligpolitikk. Universell utforming av boliger og uteområder.

Norske Boligbyggelags Landsforbund, nbbl.no

- Etterinstallering av heis i borettslag – muligheter og løsninger
- Heis gir trygghet og trivsel

Norsk brannvernforening, Brannvernforeningen.no

- Informasjon om brannvern og brannsikkerhet

Norsk Forbund for Utviklingshemmede, nfunorge.org

- Temasiden Eget hjem, med rettigheter og gode eksempler
- Sjef i eget hus (bok)
- Veien fram til egen bolig (bok)

SAFO, safo.no

- Et godt liv i egen bolig, brosjyre

SINTEF Norges byggforskningsinstitutt, byggforsk.no

- Byggforskserien. Planløsningsblad bolig, bygg og omgivelser. Universell utforming.

Standard Norge, standard.no

- Standardkontrakter
- Norsk Standard NS 11001-2:2018. Universell utforming av byggverk. Del 2: Boliger.

Veiviseren.no

Offentlig nettsted med samlet boliginformasjon

- Lover og finansiering
- Livsløpsbolig og boligtilpasning
- Veiledere, filmer og eksempler
- Kommuneplanlegging og løsninger



Norges
Handikapforbund

Norges Handikapforbund 2021
Postboks 9217 Grønland
0134 Oslo
Telefon 24 10 24 00
Faks 24 10 24 99
nhf@nhf.no
www.nhf.no

Foto: Einar Aslaksen