

BOLIG FOR VELFERD BEDRE STYRINGSINFORMASJON

## Vedlegg 1: Om begrepene





## Innhold

<b>1.</b>	<b>OM BEGREPER I STRATEGIEN BOLIG FOR VELFERD</b>	<b>4</b>
1.1	Innledning	4
1.2	Vanskeligstilte på boligmarkedet	4
1.3	Bo- og oppholdssteder	5
1.4	Midlertidig botilbud	7
1.5	Varig bolig	9
1.6	Egnet bolig	9
1.7	Annet	10
<b>2.</b>	<b>BAKGRUNNSINFORMASJON</b>	<b>10</b>

# 1. OM BEGREPER I STRATEGIEN BOLIG FOR VELFERD

## 1.1 Innledning

I forbindelse med gjennomføringen av oppdraget bedre styringsinformasjon har arbeidsgruppen hatt behov for å operasjonalisere de forskjellige begrepene som benyttes i strategien. Dette behovet har også vært sterkt framhevet fra strategiens ressursgruppe.

I del tre i strategien *Bolig for velferd* er det gitt en nærmere beskrivelse av målgrupper, ansvarfordeling mellom aktørene og omtale av virkemidler og tilskuddordninger. En gjennomgang av ulike kilder har vist at det ofte ikke finnes klare og entydige definisjoner for begrepene som anvendes. Ulike fagfelt og forvaltningsnivå kan også tillegge ordene ulik betydning.

Prosjektets vurderinger og avgrensinger av begrepene er i stor grad knyttet opp mot beskrivelsene gitt i strategien *Bolig for velferd* og i lovverk og rundskriv. Det er viktig med en lik forståelse av begreper både for å kunne sette klare målsettinger og innhente styringsdata.

## 1.2 Vanskeligstilte på boligmarkedet

I Norge har vi gjennomgående høy bostandard. Nesten åtte av ti eier sin egen bolig, og boligene blir stadig bedre. Vi bor også romsligere enn i de fleste andre land. Bolig er likevel et gode som ikke er likt fordelt. Forskning viser at husholdninger med lave inntekter oftere bor trangt og oppgir problemer knyttet til fukt og råte i boligen.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er i strategien definert som personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Disse befinner seg i en av følgende situasjoner:

- Uten egen bolig
- Står i fare for å miste boligen sin
- Bor i en uegnet bolig eller bomiljø

Nedefor gis en nærmere spesifisering av de ulike situasjonene vanskeligstilte på boligmarkedet befinner seg i<sup>1</sup>.

### Uten egen bolig/Bostedsløs

- Personer som mangler tak over hodet kommende natt
- Personer som er henvist til akutt eller midlertidig overnatting
- Personer som er under kriminalomsorgen og skal løslates innen to måneder og som ikke har egen eid eller leid bolig
- Personer som er i institusjon og skal skrives ut innen to måneder og som ikke har egen eid eller leid bolig
- Personer som bor midlertidig hos

---

1) Spesifiseringen baserer seg på arbeid i regi av FEANTSA som har utarbeidet en typologi for bostedsløshet (ETHOS). Se FEANSTAS nettsider: <http://www.feantsa.org/spip.php?rubrique175&lang=en>

venner, kjente eller slektninger

- Personer med oppholdstillatelse i asylmottak som ikke er bosatt innen de fastsatte tidsmålene (3 måneder for enslige mindreårige og barnefamilier, 6 måneder for voksne uten barn) fra vedtak om opphold til bosetting

### Står i fare for å miste boligen

- Personer som er begjært utkastet eller boligen er begjært tvangssolgt
- Personer uten gyldig leiekontrakt, og hvor leier ikke beskyttes av husleieloven
- Personer med boutgiftsbelastning som ikke står i rimelig forhold til inntekten

### Bor i uengnet bolig eller bomiljø

- Personer som bor i bolig med dårlig fysisk standard
- Personer som bor i bolig som ikke er tilpasset deres spesielle behov
- Personer som bor i for liten bolig
- Personer som bor hos foreldre/foresatte, og situasjonen er uønsket og til problem for minst en av partene
- Personer som bor i et belastet bomiljø

Husleieloven § 11-1 har også en definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet:

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

I arbeidet med bedre styringsinformasjon har arbeidsgruppen valgt å forholde seg til definisjonene som benyttes i strategien *Bolig for Velferd*.

### Mindreårige under 18 år

Barn under 18 år regnes ikke som vanskeligstilte på selvstendig grunnlag da de normalt vil tilhøre en husstand, eller være under omsorg av barnevernet. Husstanden de tilhører kan imidlertid regnes som vanskeligstilt på boligmarkedet på grunn av forhold ved barna, eksempelvis funksjonsnedsettelse. Selv om barn under 18 år kan regnes som bostedsløse uten å være en del av en husholdning, blir disse barna holdt utenfor arbeidet med styringsinformasjon, siden antallet er så lite at det er vanskelig å anvende som styringsdata<sup>2</sup>.

## 1.3 Bo- og oppholdssteder

For å fastslå om en husstand er vanskeligstilt p å boligmarkedet må konkrete forhold ved personen, husstanden, oppholdsstedet og livssituasjonen identifiseres.

---

2) Eksempelvis var det fire personer under 18 år som sonet dom i fengsel per 1. januar 2012 (SSB). Barn med barnevernstiltak kan i visse situasjoner regnes som vanskeligstilte.

Overordnet kan bo- og oppholdssted til vanskeligstilte på boligmarkedet inndeles etter:

- Bostedsløs
- Institusjon
- Fengsel
- Asylmottak
- Midlertidig botilbud
- Egnet og varig bolig
- Annet

### Bostedsløse

Bostedsløse er beskrevet under punktet om vanskeligstilte på boligmarkedet på side 4 og 5. Dette er den samme definisjonen som er benyttet i de gjennomførte nasjonale kartleggingene av bostedsløse. I kartleggingene er imidlertid ikke personer med oppholdstillatelse i asylmottak medregnet.

### Institusjon

En institusjon er et oppholdssted som er tilrettelagt for opphold i kortere eller lengre perioder. Formålet med oppholdet er definert, og personene får sørget for sitt livsopphold gjennom måltider, egen seng eller rom, nødvendig transport osv. I tillegg vil en normalt motta en form for behandling, pleie eller tilsyn. Eksempler kan være akuttinstitusjoner, behandlingsinstitusjoner eller omsorgsinstitusjoner. I arbeidet med bedre styringsinformasjon ser vi kun på døgninstitusjoner, da de andre formene forutsetter at personen har bolig.

Folke- og boligtellingsen 2011 (SSB) viser at 1,1 prosent av befolkningen ikke bor i en privat husholdning. Personer i institusjoner bor ikke i en normal husholdning, og regnes i utgangspunktet ikke som vanskeligstilte på boligmarkedet. Unntaket vil være personer som oppholder seg en kort periode i institusjon, eller som skal skrives ut og mangler egnet bolig.

I forskrift til kommunale helse- og omsorgstjenesteloven angis hva som regnes som institusjon etter loven. Som institusjon etter helse- og omsorgstjenesteloven § 3-2 første ledd nr. 6 bokstav c og institusjon under den kommunale helse- og omsorgstjenesten etter pasientskadeloven § 1 regnes:

- a) Barnebolig, herunder avlastningsboliger
- b) Institusjon med heldøgns helse- og omsorgstjenester for rusmiddelavhengige
- c) Aldershjem
- d) Sykehjem
- e) Tilbud om døgnopphold for øyeblikkelig hjelp

Under de statlige helseforetakene er det en rekke behandlingsinstitusjoner som enten kan være statlige eller private med driftsavtaler. I tillegg er det en del private institusjoner, hvor kommuner kjøper enkeltplasser. Disse regnes også som institusjoner. Privatpersoner som selv betaler for opphold i private behandlingstilbud (eks. rusbehandling) kan inkluderes om de er kjent for kommunen.

I tillegg kommer barnevernsinstitusjoner, hvor en i visse situasjoner vil kunne bli regnet som vanskeligstilt.

## Fengsel

Fengsel kan regnes som institusjon, hvor formålet er straffegjennomføring. I arbeidet med styringsinformasjon benyttes betegnelsen innsatte på de som får fengselsstraff og sitter i fengsel. Soningen gjennomføres på ulike sikkerhetsnivå, eller i gjennomgangsboliger. Ofte vil innsatte starte straffegjennomføringen i et fengsel med høyt sikkerhetsnivå. Kriminalomsorgen skal vurdere overføring til fengsel med lavere sikkerhetsnivå når det gjenstår ett år til prøveløslatelse. Overføring skjer for å skape en gradvis tilbakeføring fra fengsel til full frihet.

Enkelte innsatte kan ha behov for behandling, bo- og/eller arbeidstrening eller annet som ikke kan gis i fengslene. Straffegjennomføringsloven §12 gir mulighet til at innsatte i noen tilfeller kan gjennomføre straffen i en behandlingsinstitusjon.

## Asylmottak

Mennesker som søker om beskyttelse i Norge, har en lovfestet rett til et sted å bo mens de venter på at søknaden deres blir behandlet. Det er et frivillig, midlertidig botilbud (begrepet brukes av UDI). Personer som bor i mottak og som har arbeidsinntekt må etter bestemte regler betale husleie. Asylsøkere som har arbeid og bolig og kan forsørge deg selv, kan flytte ut av mottaket. Det samme gjelder personer som har familie eller andre i Norge som er villige til å forsørge og tilby dem et sted å bo. Når asylsøker flytter fra mottaket, mister en retten til pengestøtte fra norske myndigheter.

Det finnes en rekke bestemmelser rundt etablering, drift og beboere i asylmottak. En oversikt finnes på UDi sine nettsider: <https://www.udiregelverk.no/no/emner/asylmottak/>

## 1.4 Midlertidig botilbud

Det er ingen klar og entydig definisjon av midlertidig botilbud eller avgrensning i forhold til korte tidsbestemte kontrakter.<sup>3</sup>

### I KOSTRA brukes følgende definisjoner

“Midlertidig botilbud er botilbud der det ikke inngås husleiekontrakt, og omfatter botilbud der man kan oppholde seg hele døgnet (for eksempel pensjonater, hospits eller campinghytter), i motsetning til natthjem der man som regel ikke kan oppholde seg på dagtid. Botilbud med korttidskontrakt og korttidsopphold på institusjon, regnes ikke som midlertidig botilbud.”

Både i kartleggingene av bostedsløse og i rapporten «På ubestemt tid» (begge NIBR) brukes en noe utvidet definisjon som i større grad fanger opp personer i den kommunale rusomsorgen. I «På ubestemt tid» blir det avdekket store forskjeller i den kommunale praksisen. Opphold for personer og barnefamilier i krisesenter rapporteres i liten grad som midlertidige botilbud, selv om en del av disse er bostedsløse. På den andre siden har 40 % av kommunene henvist bostedsløse kvinner til krisesenter.

I rapporten «På ubestemt tid» (NIBR) framheves det at både *midlertidig* og *botilbud* er vagt definert både i lovverk og retningslinjer.

Indeling av midlertidig botilbud:

- **Døgnovernattingssteder** er et botilbud som er basert på utleie

3) Se eksempelvis NIBR sin rapport «På ubestemt tid» 2011

av rom på døgnbasis, pensjonat, hotell, hospits, campinghytte, der personen kan oppholde seg hele døgnet. Normalt er det NAV i kommunen som framskaffer rom etter sosialtjenesteloven § 27. Det er ikke noen formelle krav utover at tilbudet skal ha en forsvarlig kvalitet og være egnet (med et særlig krav overfor barnefamilier) og at det ikke bør brukes over tre måneder.

- **Natthjem** er et tilbud der den overnattende ikke disponerer rommet på dagtid. Natthjem og lignende tilbud kjennetegnes ofte av at de tilbyr en seng for natten. Natthjem fyller ikke vilkårene til kvalitet etter sosialtjenesteloven § 27. Det er kun et fåtall kommuner som i dag bruker natthjem, selv om en del flere har lignende akutttilbud særlig overfor rusmiddelavhengige som klassifiseres som institusjonstilbud. Her kan den bostedsløse selv i større grad oppsøke tilbudet uten å gå via NAV. Frivillige organisasjoner tilbyr natthjem i de større byene uten at dette nødvendigvis inngår i et kommunalt tilbud.

**Andre midlertidige botilbud** er botilbud som ikke lar seg plassere i de to andre kategoriene. Dette gjelder blant annet akutttilbud til ungdom, treningsboliger og tilbud til flyktninger som venter på innflytting i egen bolig. Dette gjelder også krisesenter for kvinner, og botilbud for personer med rusproblemer og psykiske lidelser. Felles for disse er at de har tilknytning til problemsituasjoner som eksempelvis vold, familiekonflikter og rusmiddelmissbruk. Dette er personer som av ulike grunner har behov for opphold i et midlertidige botilbud, før de flytter til

en ordinær bolig. Utgiftene for slike tilbud dekkes både med og uten egenbetaling. Kommunene kan også kjøpe korttidsplasser fra eks. Frelsesarmeen eller lignende organisasjoner. Det er imidlertid vanskelig å kategorisere disse tilbudene ytterligere. Slike tilbud finnes i hovedsak i de store bykommunene, men forskjellen mellom kommunen er store.

I strategien knyttes innsatsen til å hjelpe de som bor i midlertidig botilbud til en varig bolig. Her blir det henvist til bestemmelsen i § 27. Utgangspunktet er at dette gjelder personer og husstander som står uten bolig, og som får hjelp gjennom NAV. Dette er naturalytelser som gis i form av et enkeltvedtak. Kommunene skal rapportere dette til SSB via KOSTRA. Dette er en pliktmessig ytelse som normalt vil være et tilbud som gis til personer som er uten bolig, herunder personer som kun har midlertidig opphold i kommunen. Tilbudene som gis i akuttsituasjoner skal være kortvarige og skal maksimalt gis for tre måneder.

Bruk av natthjem er også en form for midlertidig botilbud. Botilbudet begrenses til akutte situasjoner, og kan kun brukes fram til neste morgen. Natthjem er definert og rapporteres i KOSTRA

I tillegg er det en del midlertidige tilbud som ikke er definert etter § 27 og/eller ikke rapporteres til KOSTRA. Eksempler på dette er tilbud som korttidskontrakter, gjennomgangsboliger, ettervernstilbud, krisesenter, ungdomstiltak o.l.

Selv om opphold i institusjon kan være kortvarig, regnes ikke institusjon som et midlertidige botilbud. Personer som oppholder seg kortvarig i institusjon, og som ikke har en egnet bolig to måneder før utskrivning, vil bli definert som bostedsløse. Dette gjelder også personer som oppholder seg i tiltak eller boliger



uten vedtak etter § 27 som er midlertidige, uavhengig av om det betales egenandeler eller husleie.

Utenom midlertidige botilbud etter § 27 er det begrenset tilgjengelig styringsinformasjon, med unntak av natthjem. Det bør imidlertid i dialog med kommuner, i FoU, andre datakilder og i kartlegginger av bostedsløse innhentes informasjon om omfang og bruk av denne typen tilbud. Fylkesmannen skal føre tilsyn med kommunenes arbeidet etter § 27 og tilbud etter Helse- og omsorgsloven.

## 1.5 Varig bolig

I strategien Bolig for velferd er det ikke gitt en klar og entydig definisjon av bolig og begrepene egen og egnet. Boliger omtales ofte ut fra type bolig, eksempelvis enebolig, rekkehus, blokk og bygård (EU-SILC), og ut fra lokalisering som frittliggende og samlokalisert. Kvaliteten i selve boligen er også sentral og måles etter tilgjengelighet, råte/fukt, lys, sanitærforhold, oppvarming og kjøling. I tillegg omtales problemer rundt boligen som støy, forurensing, kriminalitet og kvaliteter i bo- og nærmiljøet.

I arbeidet med bedre styringsinformasjon er det lagt til grunn at en varig bolig er en egen eid bolig eller utleiebolig med ordinær leiekontrakt etter husleieloven, med minst tre års varighet. Leieforhold etter unntaksbestemmelsene i § 11-1 forutsettes være inngått etter de strenge vilkårene loven setter om at «det foreligger særlige grunner». «En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene, skal anses som tidsubestemt.»

Leieforhold som er inngått for kortere tid enn tre år etter vilkårene i § 9-3 der utleier bor i samme bolig, anses i utgangspunktet

som et forhold mellom leietaker og utleier. Slike boforhold kan anses som uegnet for barnefamilier når boligen og standarden ikke står i forhold til husstandens behov for en stabil bosituasjon

Kartleggingen av de vanskeligstilte i boligmarkedet som SSB foretok i 2014 viser at 55,7 % bodde i en eid bolig på landsbasis. En eid bolig vil i utgangspunktet alltid være varig. Unntaket er når boligen står i akutt fare for å bli tvangssolgt. Selv om en normalt vil stimulere til at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig, kan en eid bolig i en del tilfeller være uegnet. Eksempler på dette kan være at boligen er for liten (trangbodd) eller for stor. Dårlig tilgjengelighet kan også gjøre en eid bolig uegnet. Det samme gjelder fukt og råte, og boliger som er vanskelig å varme opp. Husstander med svak økonomi kan også ha vanskeligheter med å gjennomføre nødvendig vedlikehold på en tilfredsstillende måte.

## 1.6 Egnet bolig

### Uegnet bolig eller bomiljø gjelder:

- Personer som bor i bolig med dårlig fysisk standard
- Personer som bor i bolig som ikke er tilpasset deres spesielle behov
- Personer som bor i for liten bolig
- Personer som bor hos foreldre/foresatte, og situasjonen er uønsket og til problem for minst en av partene
- Personer som bor i et belastet bomiljø

Utenom trangboddhet og dels fysiske mangler ved en bolig, er det vanskelig å gi presise avgrensinger for hva som er egnet og uegnet for den enkelte person og husstand. Det vil variere ut fra alder, livsfase, fysisk funksjon, familiesammensetning og personlige preferanser.

## 1.7 Annet

I tillegg er det være andre bo- og oppholdssteder som ikke er beskrevet i dette vedlegget. Dette kan for eksempel være næringslokaler, hytter/fritidsboliger, bil, båt, osv.

## 2. BAKGRUNNSINFORMASJON

### § 27. Midlertidig botilbud – Fra rundskriv til Lov om sosiale tjenester i NAV

Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

#### 4.27.1 Om bestemmelsen

Bestemmelsen regulerer den enkeltes rett til å få et midlertidig botilbud. Ansvar for tjenesten ligger i NAV-kontoret.

Midlertidig botilbud skal avhjelpe akutt bostedsløshet og er ikke ment å vare over tid. Med akutt bostedsløshet menes at tjenestemottaker ikke har et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet.

Bestemmelsen innebærer en plikt til å gi en naturalytelse, noe som innebærer at NAV-kontoret må fremskaffe et konkret og tilgjengelig botilbud til den som ikke klarer det selv.

#### 4.27.1.1 Vedtak og klage

Avgjørelse om innvilgelse eller avslag på midlertidig botilbud er enkeltvedtak. NAV-kontoret må følge de krav til saksbehandling som følger av denne loven, forvaltningsloven og uskrevne normer om god forvaltningsskikk.

Søknad om midlertidig botilbud må vurderes samme dag som den er mottatt, og hvilke opplysninger som er nødvendige må begrenses til den konkrete situasjon.

Enkeltvedtak kan påklages til fylkesmannen.

#### 4.27.2 Nærmere om bestemmelsens innhold

##### 4.27.2.1 Rett til midlertidig botilbud

Tjenestemottakere som ikke har et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet har krav på midlertidig botilbud. Årsaken til behovet og om situasjonen har vart over tid, er uten betydning for retten til tjenesten. Tjenestemottakere som bor hos venner, bekjente eller familie kan også ha krav på midlertidig botilbud. Det stilles ikke krav om at tjenestemottaker først må ha forsøkt å finne et botilbud selv.

##### 4.27.2.2 Krav til det midlertidige botilbudet

Det midlertidige botilbudet som benyttes må være kvalitetsmessig forsvarlig ut fra den enkelte tjenestemottakers behov. Tjenestemottaker skal sikres en selvstendig tilværelse med mulighet til å opprettholde relasjoner og sosialt nettverk, delta i alminnelige daglige aktiviteter, og kunne være i eller forsøke å finne seg arbeid. NAV-kontoret må vurdere om det midlertidige botilbudet er egnet til å ivareta disse behovene.

Det midlertidige botilbudet må ha en forsvarlig standard. Det skal normalt være god tilgang til bad og toalett, mulighet for matlaging og vask av tøy. Tjenestemottaker skal ha rett til privatliv og kunne motta besøk. Hvis tjenestemottaker er utestengt fra å benytte egen enhet eller eget rom store deler av døgnet, fyller ikke tilbudet kravene som stilles til midlertidig botilbud.

NAV-kontoret må sikre at det midlertidige botilbudet som benyttes er forsvarlig. Hvis kontoret finner det hensiktsmessig, bør det inngås kvalitetsavtaler med leverandører av midlertidige botilbud.

NAV-kontoret må sikre at det midlertidige botilbudet i seg selv og for den enkelte er forsvarlig også der kontoret benytter et tilbud i en annen kommune.

#### **4.27.2.3 Begrensninger i bruk av midlertidig botilbud**

Bruk av midlertidig botilbud skal begrenses i omfang og lengde, og opphold som varer mer enn 3 måneder bør kun unntaksvis forekomme.

Midlertidig botilbud skal kun unntaksvis benyttes til barnefamilier og ungdom og *aldri vare i mer enn tre måneder*. Kravet til botilbudet skjerpes hvis det skal benyttes av barn og unge, og tilbudet må ikke være stigmatiserende. Botilbudet må blant annet ivareta barn og unges rett til privatliv og sosialt samvær med andre, og mulighet til å gjøre lekser uforstyrret.

Midlertidig botilbud skal kun unntaksvis benyttes ved løslatelse fra fengsel eller ved utskrivning fra institusjon. NAV-kontoret bør sikre direkte overgang til varig botilbud for personer i slike sårbare faser.

Når midlertidig botilbud benyttes, skal NAV-kontoret så vidt mulig umiddelbart iverksette tiltak for å sikre overgang til varig botilbud. NAV-kontoret skal sørge for at tjenestemottaker innkalles til oppfølgingssamtale snarest mulig, hvor enten reetablering i eksisterende bolig eller nytt botilbud av mer varig karakter søkes sikret. For tjenestemottakere som ikke klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet, bør bolig og nødvendige tjenester for å sikre en stabil bosituasjon være en del av individuell plan.

#### **4.27.2.4 Oppholdskommunens ansvar**

Rett til midlertidig botilbud omfatter alle som oppholder seg i kommunen, selv om oppholdet er midlertidig. Oppholdskommunens ansvar etter § 3 er for å hindre at tjenestemottaker blir kasteball mellom kommuner. NAV-kontoret kan ikke avvise en person eller avslå en søknad om midlertidig botilbud med den begrunnelse at vedkommende tilhører en annen kommune. NAV-kontoret må alltid vurdere personens situasjon her og nå.

#### **4.27.2.5 Betaling**

Bestemmelsen regulerer ikke hvorvidt tjenestemottaker selv skal betale for det midlertidige botilbudet. Tjenesten er en naturalytelse, og NAV-kontorets ansvar er å sikre at tjenestemottaker faktisk har et sted å sove og oppholde seg det neste døgnet. Hvis tjenestemottaker ikke har penger til å betale for det midlertidige botilbudet, må NAV-kontoret vurdere om

## Husleieloven:

Hovedregelen er leieavtaler på minimum tre år, men det er to unntak:

### § 9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig (utdrag)

*Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus. Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke dersom:*

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller*
- b) utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen.*

### § 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet (utdrag)

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også utleie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3. Det er ikke adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Dersom det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsubestemt.

§ 11-2 og §11-3 inneholder unntaksbestemmelser knyttet til elve- og studentboliger og tjenesteboliger. Dette er grupper en normalt ikke regner som vanskeligstilte i boligmarkedet

## Kommentar:

Husleieloven bruker ikke begrepene midlertid og varig bolig. Her skiller det kun på varigheten på leieforholdet – tidsbestemt (normalt 3 år) og tidsubestemt leieforhold som løper til det sies opp.

Det er mulig på visse vilkår å sette leieperioden til ett år ved utleie av del av egen bolig som sokkelleilighet, hybel o.l. For kommunene er det mulig å sette leietiden under tre år, men vilkårene er strenge. I forarbeidene heter det: Når det foreligger tungtveiende grunner bør det likevel være mulig å inngå flere slike tidsbestemte leieavtaler. Men dette skal være en snever unntaksregel. Departementet viser også til at det er viktig å

vurdere om en avtale av kortere varighet kan komme i strid med begrensningene som følger av menneskerettighetene.

For å forebygge misbruk av bestemmelsen foreslår departementet at det framgår klart av bestemmelsen at en tidsbestemt avtale inngått i strid med denne bestemmelsen, skal anses som tidsubestemt.

Kommunene rapportere gjennom KOSTRA-skjema 13 på bruk av kortidskontakter. 1 244 kontakter er inngått for en periode under ett år, hvorav 352 under seks måneder i 2013. Bruken av denne typen avtaler, som kan være i strid med husleieloven, er relativt begrenset. Det brukes i en del kommuner over hele landet, men omfanget er begrenset og stabil sammenlignet med tidligere år.

Utgitt av:  
Husbanken på vegne av prosjektet "Bedre styringsinformasjon"  
April 2016