

Boligtilpassing



Husbanken



Innhold

FORORD	s 3	ØKONOMISKE VIRKEMIDLER	s 11
HVORFOR BOLIGRÅDGIVING?	s 4	Heistilskudd	
UTFORDRINGER VED BOLIGTILPASSING	s 4	Boligtilskudd til utredning og prosjektering	
Boligrådgiving		Boligtilskudd til egen bolig (etablering og tilpassing)	
Finansiering		Startlån	
		Grunnlån	
ROLLER OG ANSVAR	s 6	NASJONAL POLITIKK FOR TILGJENGELIGE BOLIGER	s 13
Bruker og byggherre		Universell utforming – en sentral strategi	
Kommune			
Hjelpemiddelsentralen		LITTERATURLISTE	s 14
Husbanken		Bolig og hjelpemidler	
MODELL FOR BOLIGTILPASSING	s 7	Universell utforming og tilgjengelighet	
Tverrfaglig team – rådgivningsgruppe		UFORMELT OG BRUKERRETET TVERRFAGLIG TEAM	s 15
Prosessbeskrivelse			
Kontakt		VIRKEMIDLER	s 16
Utredning		LÅNEORDNINGER	
Valg av tiltak		TILSKUDDSORDNING	s 17
Prosjektering			
Gjennomføring			
Oppfølging			
Evaluering			

Redaksjonskomite:

Aina Tjosås, Husbanken Region vest
Britt Nina Borge, Husbanken Region vest
Monica Ketelsen, Husbanken Region vest
Eli Nordvik, Hjelpemiddelsentralen i Sør-Trøndelag
Gry Nordmark, Hjelpemiddelsentralen i Østfold
Kerstin Wahlborg, Hjelpemiddelsentralen i Nord-Trøndelag
Vigdis Jynge, NAV Kompetansesenter for tilrettelegging og deltakelse
Illustrasjon: Konvoi AS, Bergen og Apell, Drammen

Utgitt august 2012

Heftet kan lastes ned fra

www.nav.no eller www.husbanken.no

FORORD

Målgruppen for dette heftet er personer med nedsatt forflytningsevne, pårørende, ansatte i kommunen og andre som skal bidra til å gjøre eksisterende bolig tilgjengelig, tilrettelagt og funksjonell.

I dag er det få boliger som er tilgjengelig og egnet for personer med nedsatt forflytningsevne. Flere egnede boliger vil gi personer med nedsatt forflytningsevne et enklere liv i egen bolig og større valg ved kjøp eller leie av bolig.

Det er kostbart og slitsomt å bygge om boligen enten man selv får nedsatt funksjon eller ombygging er nødvendig for barn i familien eller andre pårørende. Ved nedsatt forflytningsevne, varig eller midlertidig, er en brukbar bolig en forutsetning for en praktisk hverdag.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan få både faglige råd og økonomisk støtte til tilrettelegging av boligen.

Faglige råd kan gis av Husbanken, NAV Hjelpemiddelsentral og kommunene ved bygging av ny bolig og ved ombygging av eksisterende bolig.

Når en person har behov for å få tilrettelagt boligen med en kombinasjon av hjelpemidler og ombygging, må flere etater bidra både ved utredning av mulige løsninger og ved utføring av utbedringen.

Det vanligste er at bruker først kommer i kontakt med ergoterapeuten i kommunen. Ergoterapeuten initierer et samarbeid som involverer:

- Teknisk etat i kommunen for å vurdere byggtekniske forhold, skaffe til veie tegninger osv.
- Kommunal etat med ansvar for økonomiske virkemidler for å vurdere brukers økonomi og mulighet for økonomisk støtte.
- NAV Hjelpemiddelsentral for å vurdere aktuelle hjelpemiddelløsninger og hva som må gjøres med boligen for at hjelpemidler kan installeres.
- Leverandør av hjelpemidler for å vurdere bygningen, måle opp og beregne kostnader f. eks ved innstallering av heis.
- Håndverkere (snekker, elektriker, rørlegger) for å få kostnadsoverslag på bygningsmessige arbeider.

Man kan velge løsning når de forskjellige løsningsalternativene er utredet og konsekvensene er beskrevet. Søknaden sendes til aktuelle etater. Søknaden må være kvalitetssikret på brukerbehov, funksjonalitet, teknisk løsning og finansiering. Kommunen må følge opp for å se at den valgte løsningen fungerer som tiltenkt og fordi kommunen har plikt til å kontrollere at offentlige midler blir brukt etter hensikten.



HVORFOR BOLIGRÅDGIVNING?

Få boliger er tilpasset personer som har nedsatt funksjonsevne. Mange får problemer med å bo i sin eksisterende bolig på grunn av nedsatt bevegelse, syn og hørsel, allergi eller av andre årsaker. Ifølge den siste folke- og boligtellingsen er kun ni prosent av boligene i landet egnet for rullestolbrukere. Tilpassing av bolig er derfor et viktig virkemiddel for å sikre at personer med nedsatt funksjonsevne får en egnet bolig. Dette vil bidra til at de i større grad mestrer eget boforhold og at deres behov for øvrige tjenester avtar.

Ofte er ombygging av eksisterende bolig den beste løsningen. Andre ganger kan det være en bedre løsning å flytte til en mer egnet bolig. I akutte situasjoner hvor det er viktig at løsningen kommer på plass umiddelbart, kan midlertidige løsninger tas i bruk mens brukers behov utredes, flytting vurderes osv. Trappeklatrere, bæresystemer, midlertidige ramper er eksempler på midlertidige løsninger.

Tilpassing av bolig kan omfatte tilrettelegging av adkomst i form av ramper eller heis, påbygg eller ombygning av bad og kjøkken og installering av innvendig heis eller trappeheis. Mindre tilpassinger kan være utvidelse av dører, fjerning av terskler, plassering av håndtak, installasjon av ledelinjer, endring av belysning og lignende. Tilpassingen kan løses enten bygningsmessig eller ved installasjon av hjelpemidler – eller i en kombinasjon av hjelpemidler og tilrettelegging.

UTFORDRINGER VED BOLIGTILPASSING

Brukers mulighet til å få boligrådgivning er utfordring nummer én. Det handler om å få faglig bistand til å se og vurdere forskjellige løsningsmuligheter og hvilke konsekvenser de ulike løsningene fører til. Ansvaret for boligrådgivningen er i dag spredd på mange aktører som ikke nødvendigvis samhandler. Det gjør at brukere ofte får tilfeldig og lite helhetlig bistand. Neste utfordring er finansiering. Manglende samsvar mellom Husbankens og folketrygdens økonomiske støtteordninger og for lite fleksibilitet i regelverket kan gjøre finansieringen komplisert. Begrensede tilskuddsmidler kan også gjøre det vanskelig å realisere en tilfredsstillende boligutbedring.

Boligrådgivning

Kommunen har ansvar for boligrådgiving. Kommunen kan ha behov for arkitektfaglig bistand, råd om tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne, råd om hjelpemidler og om muligheter for finansiering ved valg av forskjellige løsninger. NAV Hjelpemiddelsentral og Husbanken kan bistå kommunen i dette arbeidet.

Den som eier boligen er juridisk og økonomisk ansvarlig for tilpassingen. I denne sammenheng omtales eier og bruker som samme person. Bruker er byggherre i egen sak og er ansvarlig for alle avgjørelser. Det er krevende for bruker å få de ulike etatene til å samarbeide, ha oversikt over de ulike ordningene og hvor man får dekket hva. Kommunen kan bistå i dette arbeidet. Boligrådgivningen skal skje på brukers premisser og rådgivningen må basere seg på erfarings-kompetansen til bruker. Boligrådgivningen samordner tjenester og ytelser på vegne av og i samarbeid med brukeren. Boligrådgivningen er sammensatt og kan strekke seg over tid.

Når en person har behov for å tilrettelegge boligen med en kombinasjon av hjelpemidler og ombygging, må flere etater inn i bildet både ved utredning av løsninger og senere ved selve utbedringen.

Det vanlige er at bruker først kommer i kontakt med ergoterapeuten i kommunen. Ergoterapeuten setter så i gang et samarbeid som involverer:

- Teknisk etat for å vurdere byggtekniske forhold, skaffe til veie tegninger osv.
- Etat med ansvar for økonomiske virkemidler for å vurdere brukers økonomi og muligheter til økonomisk støtte.
- Hjelpemiddelsentralen for å vurdere aktuelle hjelpemiddelløsninger og hva som må gjøres med boligen for å installere hjelpemidlene. Arkitektfaglig bistand kan være nødvendig.
- Leverandør for å måle opp og gi kostnadsoverslag ved for eksempel installering av heis.
- Håndverkere (snekker, elektriker, rørlegger) for å få kostnadsoverslag på bygningsmessige arbeider.

Når de forskjellige løsningsalternativene, og hvilke konsekvenser de ulike løsningene gir, er utredet og valgene er tatt, skal søknader sendes til de etatene som er involvert. Løsningene må være kvalitetssikret når det gjelder behov, funksjonalitet og finansiering. Kommunen må følge opp for å se at de valgte løsningene fungerer, og fordi kommunen har plikt til å etterse at offentlige midler blir brukt etter hensikten.

Finansiering

Husbanken kan bidra med **lån og tilskudd** både ved **ny bolig og ved ombygging av eksisterende bolig**. NAV Hjelpemiddelsentral kan bidra med **tilskudd til ombygging av eksisterende bolig**, men ikke til ombygging ved kjøp av nybygg eller bruktbolig.

Husbankens ordninger er basert på individuell vurdering og økonomisk behovsprøving, mens folketrygdens ordninger er rettighetsbasert for personer med varig og vesentlig nedsatt funksjonsevne. NAV Hjelpemiddelsentral har ansvar for folketrygdens ordninger og låner ut hjelpemidler gratis så lenge brukeren har behov for det og vilkårene i folketrygden er oppfylt. Alternativt kan bruker få tilskudd i stedet for heis, løfteplattform eller rampe dersom det er mer hensiktsmessig. Les mer side 16.

Det er bruker som er ansvarlig for boligtilpassingen. To etater med forskjellige finansieringsordninger kan imidlertid gjøre det vanskelig for bruker å velge den beste løsningen. For eksempel kan en bruker foretrekke trappeheis fremfor å utbedre boligen fordi det oppfattes som den enkleste løsningen – selv om utbedring av boligen klart er en bedre løsning. Ulempen er at utbedringen som oftest må finansieres med lån og egne midler, eventuelt i kombinasjon med boligtilskudd. Begrensede tilskuddsmidler gjør det vanskelig å realisere en tilfredsstillende boligutbedring for personer med svak økonomi.

ROLLER OG ANSVAR

Bruker og byggherre

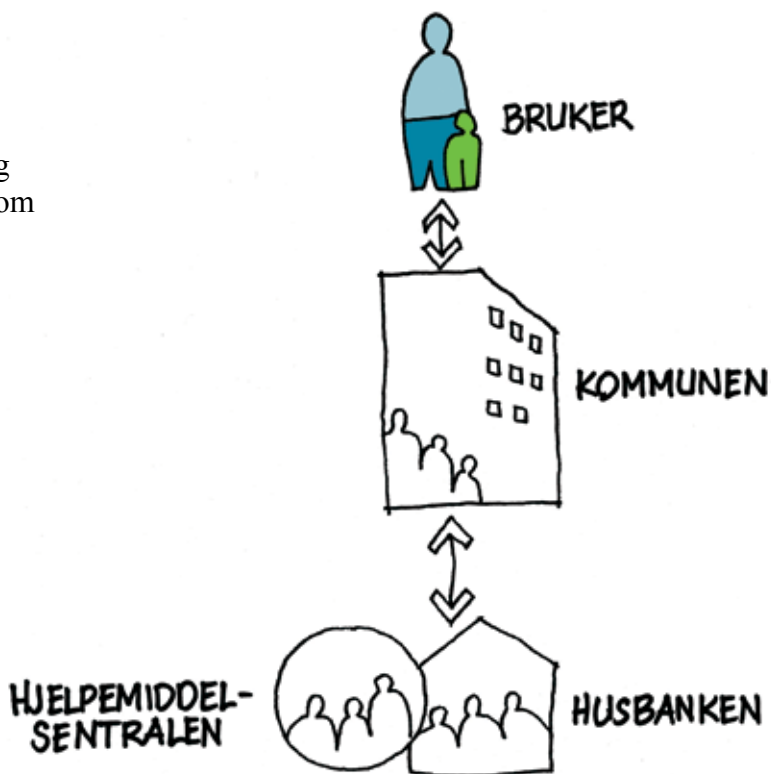
I boligsaker benyttes begrepene bruker og byggherre. Byggherre er den som eier boligen og som er juridisk og økonomisk ansvarlig for alt som gjøres med boligen. For å kunne foreta en riktig avgjørelse er det viktig at fagfolk/boligrådgiver informerer godt om ulike løsningsmuligheter og hvilke konsekvenser de ulike løsningene gir. Bruker er den som bor i og bruker boligen. Benevnelsen «bruker» er valgt fordi den gir en tydeligere beskrivelse av rollen enn andre begrep som blir benyttet i sammenheng med saksbehandling, som for eksempel søker eller kunde.

Kommune

Det er opp til den enkelte kommune å bestemme hvordan boligrådgivningstjenesten skal organiseres. Kommunene har ansvar for formidling av hjelpemidler og for å tilrettelegge miljøet rundt den enkelte bruker. Tradisjonelt er det ergoterapeuter og fysioterapeuter som jobber med formidling av hjelpemidler og tilrettelegging av miljø. Mens andre instanser i kommunen har kompetanse på økonomi og tekniske forhold. Dersom fagfolkene i kommunen ikke har nok kompetanse, er det nødvendig å trekke inn andre samarbeidspartnere som hjelpemiddelsentralen, Husbankens regionskontor eller andre aktører for å bistå bruker.

Hjelpemiddelsentralen

Hjelpemiddelsentralen har et overordnet og koordinerende ansvar for hjelpemidler (ved varig behov) i sitt fylke og fungerer som en andrelinjetjeneste. Hjelpemiddelsentralen arbeider hovedsakelig med tekniske og ergonomiske tiltak overfor enkeltbrukere. Hjelpemiddelsentralen kan gi råd i valg av funksjonelle løsninger og tilpasse ulike hjelpemidler til bruk i og utenfor boligen. Det skjer i nært samarbeid med fagpersoner i kommunen som er ansvarlig for hjelpemiddelformidlingen på stedet.



Hjelpemiddelsentralen kan sammen med ansvarlige fagpersoner i kommunen foreta hjemmebesøk hos bruker for å bistå med råd om individuelle og hensiktsmessige løsninger. Hjelpemiddelsentralen kan også bistå ved planlegging av bygg og boliger der tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne er viktig.

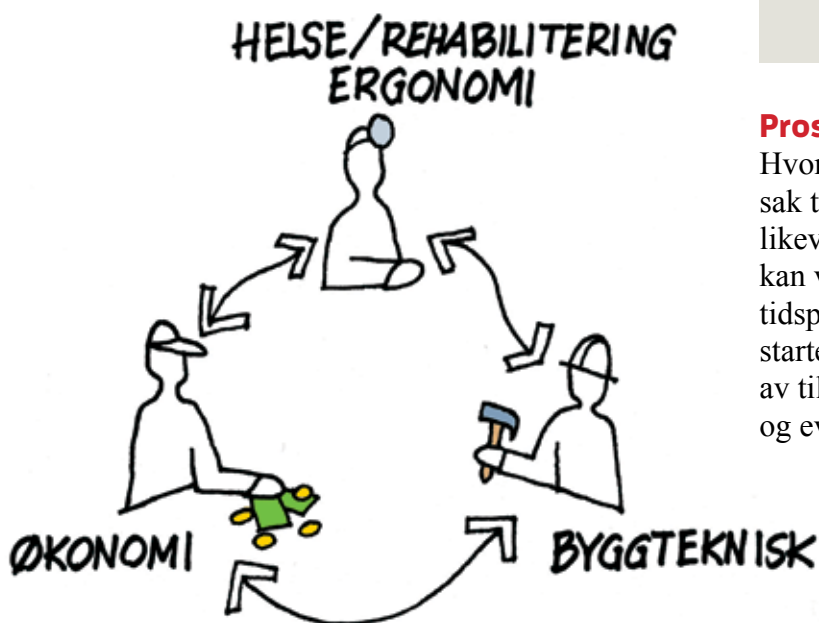
Husbanken

Husbanken er en viktig samarbeidspartner for kommunen i tilpassingssaker. Husbanken kan bidra med råd og veiledning overfor boligrådgivningstjenesten i kommunen.

MODELL FOR BOLIGTILPASSING

Modellen ble utviklet i Prosjekt boligtilpassing, et samarbeidsprosjekt mellom NAV Hjelpemiddelsentral, Husbanken og utvalgte kommuner i Hordaland og Sør-Trøndelag, Norges Handikapforbund og Funksjonshemmedes fellesorganisasjon.

Se intervju med boligrådgiver Svein Gjerstad på side 15.



Tverrfaglig team – rådgivningsgruppe

Kommunen bør etablere et tverrfaglig team som samarbeider tett i boligsaker. Teamet kan være sammensatt av boligkonsulent, ergoterapeut, fysioterapeut og en fagperson med byggeteknisk bakgrunn. Teamet bør forankres i kommunens administrasjon og kunne ta kontakt med andre i kommunen dersom de anser det som nødvendig.

Et av medlemmene i teamet bør fungere som kontaktperson for bruker. Hjelpemiddelsentralen og Husbanken må bistå rådgivningsgruppen og bruker ved behov.

SUKSESSKRITERIER

- Tjenesten må forankres i ledelsen.
- Informasjon om mulighetene er nødvendig både for bruker og tjenesteapparatet.
- Tverretatlig og tverrfaglig samarbeid er nødvendig for å oppnå gode løsninger.
- Bruker er byggherre. Bruker/byggherre bør ha én kontaktperson som koordinerer tjenestene.
- Alle økonomiske virkemidler må inn i samme finansieringsplan.

Prosessbeskrivelse

Hvordan en boligtilpassing håndteres varierer fra sak til sak og fra kommune til kommune. Det er likevel viktig med en fast struktur slik at alle parter kan være sikre på at beslutninger tas på riktig tidspunkt. Under er det beskrevet en prosess som starter med kontakt, fortsetter med utredning, valg av tiltak, prosjektering, gjennomføring, oppfølging og evaluering.

Kontakt

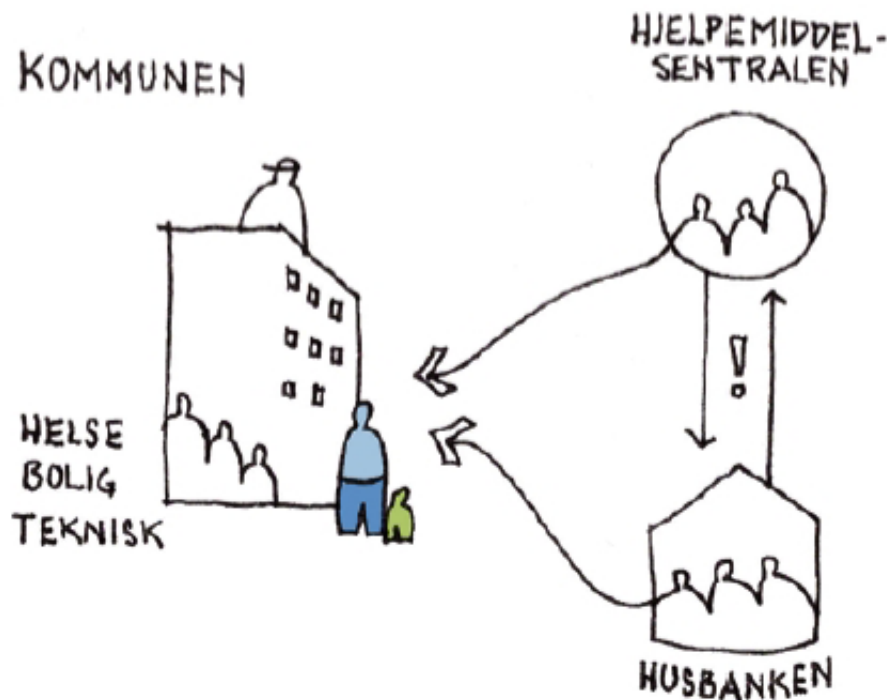
Bruker kan enten komme i kontakt med boligrådgivingen via kundetorget i kommunen, via ergoterapeut, fysioterapeut, hjemmehjelp, hjemmesykepleien eller et sykehus.

Boligrådgivingen må ha tett og god dialog med bruker, slik at bruker har kontroll over prosessen. Boligrådgivingen må ta seg tilstrekkelig tid til å beskrive roller og oppgaver og de prosessene som skal gjennomføres. Boligrådgivingen er pådriver, men det er brukeren som må ta de endelige valgene og være ansvarlig for dem.

For at arbeidet i kommunen skal fungere godt, må det være tett kontakt mellom de ulike etatene/ tjenestene. Boligrådgivingen må kunne vise bruker til rett etat/instans, bør holde seg orientert om hva som skjer i de andre etatene og formidle videre oppgaver som må tas opp på et høyere nivå i kommunen. Boligrådgivingen har en viktig rolle i det eksterne nettverket mellom kommunen, Husbanken og Hjelpemiddelsentralen. Husbanken og Hjelpemiddelsentralen har lang erfaring med tilpassing av boliger. Kommunen og bruker kan derfor være tjent med å søke råd ved ombygging.

- **Hvilke bygningstekniske muligheter har eksisterende bolig?**

Det er viktig å vurdere utvendig adkomst, fremkommelighet i huset, tilgjengelig plass og funksjonalitet (plassering av rom og funksjoner i forhold til hverandre, materialer, oppvarming, brannsikkerhet, lys osv.). Interkommunalt samarbeid kan praktiseres for kommuner som ikke har tilstrekkelig kompetanse i egen kommune. Kommuner som ikke har byggeteknisk kompetanse å tilby bruker må kjøpe denne hos private aktører. Til dette kan det søkes om utrednings- og prosjekteringstilskudd, se side 17.



Utredning

I samarbeid med bruker kartlegges følgende punkter:

- **Hvilke behov har brukeren?**

Ergoterapeut og fysioterapeut har ofte godkunnskap om sykdom/diagnose og prognose. I noen saker foreligger det en utredning fra helseforetak eller en annen institusjon.

- **Hvordan er brukers økonomi?**

- **Er det behov for hjelpemidler?**

Lag oversikt over hvilke hjelpemidler som trengs. Noen installasjoner krever ekstra feste i vegg/tak eller andre bygningsmessige inngrep (se Hjelpemidler i bolig – en veileder om bygningsmessige forbedringer).

Utredningen vil legge føringer for hvor omfattende utbedringen kan bli. Det må være et overordnet mål at brukers økonomi er tilfredsstillende også etter at utbedringen er utført. I enkelte saker kan det være nødvendig at kommunen går inn med ekstra tilskudd for å få et godt resultat.

En god utredning skal forhindre at det settes i gang store utbedringsarbeider som bruker ikke har økonomi til å gjennomføre eller som ikke er en god løsning.

Utredningen bør gi svar på:

- **Funksjon**

Hvilke behov har bruker i dag?

Hva er det som ikke fungerer i boligen slik den er i dag?

Hva er brukers fremtidige boligbehov?

- **Prognose**

Hvordan er prognosen?

- **Løsninger**

Kan boligen utbedres?

Dersom boligen ikke kan utbedres, kan bruker benytte midlertidige løsninger eller må bruker flytte?

Hvis bruker må flytte, må det bygges nytt hus? eller er det hus i området som kan tilpasses?

Kan hjelpemidler løse brukerbehovene?

For eksempel en heis eller rampe?

- **Økonomi**

Er brukers økonomi tilstrekkelig til å finansiere ombygging til en funksjonell bolig? Har bruker mulighet for å ta opp lån? Dersom det ikke er mulig for bruker å finansiere en ombygging uten hjelp må kommunens tilskuddsordninger vurderes for å finansiere ombyggingen.

Det kan søkes om utredningstilskudd hos Husbanken.

Valg av tiltak

Når økonomi, behov og bolig er kartlagt, velger bruker den løsningen som er mest formålstjenlig. Alternative boligløsninger og finansiering bør presenteres og bruker bør gjøres oppmerksom på konsekvenser av de ulike valgene.

I denne fasen vil man som boligrådgiver kunne oppleve at bruker velger et annet tiltak enn det som synes optimalt. Det kan være flere grunner til det. Det kan være vanskelig å akseptere at huset man har bodd i hele livet ikke kan utbedres. Det kan også være at det ikke er økonomi til å bygge om boligen slik man ønsker.

Prosjektering

Når løsningen er valgt, kan planleggingsarbeidet settes i gang. Dersom det er nødvendig å hente kvalifisert hjelp utenfra til å tegne og beskrive løsninger og til følge opp byggeprosessen, kan kostnadene til dette dekkes på flere måter:

- De kan legges til utbedringskostnadene og slik bli en del av grunnlaget for låneberegningen.
- Det kan søkes Husbanken om prosjekteringstilskudd, se side 17.

Et tilskudd i denne fasen kan ha mye å si for den videre prosessen.

Gjennomføring

Brukeren kan søke om finansiering av ønsket løsning. Det skal framgå hvordan arbeidet skal organiseres og hvem som skal utføre det. Boligrådgiver skal gi kvalifisert råd og veiledning, også når bruker skal finansiere løsningen selv. Boligrådgiver må ha løpende dialog med bruker under gjennomføringen slik at mulige avvik blir fanget opp på et tidlig tidspunkt og konsekvenser av disse blir diskutert og håndtert med en gang de oppstår.

Oppfølging

Boligrådgivingen må løpende følge prosessen og sikre at boligen fungerer slik som forutsatt.

Evaluering

Skal boligrådgiving lykkes, bør alle involverte ha samme forståelse av problematikken og oversikt over hvor nødvendig kunnskap finnes. Kommunen bør derfor etablere en systematisk og løpende evaluering av arbeidet med boligtilpassing.

GEVINSTER VED TVERRFAGLIG OG TVERRETATLIG SAMARBEID

Gevinst for bruker:

- én fast kontaktperson/koordinator
- at alle aspekter ved boligsaken vurderes i sammenheng på et tidlig tidspunkt (økonomi, fysisk tilrettelegging, hjelpemidler og andre tiltak)
- oversikt over alle mulighetene som grunnlag for valg og beslutninger

Gevinst for kommune:

- nødvendig kompetanse til å tilpasse boliger til personer med nedsatt funksjonsevne
- mindre press på kommunale tjenester når flere boliger er tilpasset brukerne
- mindre press på omsorgsboliger og sykehjem når flere private boliger er tilpasset brukerne
- pådrivere med relevant kompetanse som er kontaktpersoner og koordinatører
- oversikt over virkemidlene fra flere etater
- bedre oversikt over boligsektoren og bedre grunnlag for å forvalte kommunale utleieboliger
- økt kompetanse og bevissthet om boligplanlegging og boligsosiale handlingsplaner fordi kommunen i større grad kjenner brukernes behov og behov for tilpassede boliger
- økt kunnskap om andre etaters kompetanse, mandat og økonomiske virkemidler

Gevinst for Staten (Husbanken og NAV Hjelpemiddelsentral):

- bedre boligtilpassing og større brukertilfredshet
- mer målrettet og effektiv bruk av offentlige midler
- større fleksibilitet i bruk av statlige midler
- større del av boligmassen som blir tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne

ØKONOMISKE VIRKEMIDLER

Heistilskudd

Siden september 2004 har Hjelpemiddelsentralene fått mulighet til å benytte folketrygdens midler på en mer fleksibel måte. Det vil si at folketrygden kan utbetale et tilskudd istedenfor hjelpemidlene: trappeheis, løfteplattform og rampe. Hensikten er å unngå at det installeres dyre og midlertidige hjelpemiddelløsninger istedenfor å tilrettelegge nødvendige funksjoner på en boligflate.

Utbetaling av tilskudd i stedet for hjelpemidler gjelder brukere som fyller kriteriene for å få trappeheis, løfteplattform og/eller rampe, men som vil være tjent med å få tilrettelagt boligen på annen måte. Forutsatt at trappeheis, løfteplattform eller rampe ikke installeres, kan folketrygden sammen med Husbanken og kommunens ordninger bidra til at boligen blir tilrettelagt. Bruker vil kunne få den løsningen som han/hun mener løser forflytningsproblemene best i egen bolig.

Forutsetning

- For å få tilskudd i stedet for hjelpemiddel må bruker fylle kriteriene for å få trappeheis, løfteplattform og/eller rampe i henhold til lov om folketrygd.
- Utbetaling av tilskuddet forutsetter at hjelpemidlet (trappeheis, løfteplattform og eller rampe) ikke blir installert.

Kriterier ved vurdering av tilskudd i stedet for hjelpemiddel

- Tilskuddet skal ikke erstatte allerede eksisterende ordninger fra Husbanken og kommune
- Tilskuddet skal inngå i en felles finansieringsplan sammen med midler fra Husbanken/ kommunen/privat bank
- Tilskuddet skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for brukers økonomi ved vurdering av om bruker kommer inn under Husbankens / kommunens ordninger.

- Tilskuddet fra folketrygden kommer i tillegg til andre ordninger. Totalt tilskudd fra folketrygden/Husbanken/kommunen skal imidlertid ikke overstige totalkostnaden.
- Tilskuddet skal brukes for å løse brukers forflytningsproblemer i forhold til adkomst og/eller vertikale forflytningsproblemer inne i boligen – i eksisterende bolig.
- Tilskuddet skal i større grad gi bruker alternative valgmuligheter enn dagens ordninger.

Begrensninger

- Tilskudd i stedet for hjelpemiddel gjelder kun for trappeheis, løfteplattform og rampe.
- Tilskuddet skal ikke overstige hjelpemidlets kostnad. Hjelpemidlets kostnad blir vurdert ut fra gjeldende priser/rammeavtaler i ”Produkt og prisoversikt” (Rosa katalog). Moms blir inkludert i hjelpemidlets kostnad.
- Tilskuddet kan ikke brukes til kjøp/bygging av ny bolig eller som flyttetilskudd. Det er ingen begrensning i forhold til brukergrupper.

Boligtilskudd til utredning og prosjektering

Når boligen må tilpasses spesielle behov for at en person med nedsatt funksjonsevne skal kunne bo der, kan vedkommende søke om boligtilskudd for å dekke kostnader til faglig bistand til prosjektering, det vil si til arkitekthonorar eller liknende.

Det kan også gis tilskudd til utredning i forkant av prosjekteringen. Tilskudd til utredning kan gis til enkle undersøkelser av bolig og uteområder, beskrivelser av den tekniske tilstanden på boligen, arealbehov, muligheter og begrensninger og økonomisk overslag. Dette gjelder enten du skal bygge nytt, kjøpe bolig eller bygge om boligen du bor i. Tilskuddet er beløpsbegrenset.

Tilskuddet gis til personer med nedsatt funksjonsevne og andre som har behov for tilrettelegging av boligen. Bruker velger selv fagkyndig, men prosjektering av boligen og utredning i forkant må skje i forståelse med ergoterapeut/boligkonsulent i kommunen.

Søknad om tilskudd skal sendes til Husbanken etter påtegning i kommunen.

Boligtilskudd til egen bolig (etablering og tilpassing)

Boligtilskudd til egen bolig skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Boligtilskudd er strengt behovsprøvd i forhold til søkerens økonomiske situasjon. Bare de mest vanskeligstilte kan få boligtilskudd. Hvor mye tilskudd som blir gitt, avhenger av boligbehov, husstandens økonomi og muligheter for andre offentlige støtteordninger, som for eksempel bostøtte.

Tilskuddet kan gis til kjøp av brukt bolig, nybygg, utbedring og spesialtilpassing av boligen for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilskuddet kan også i spesielle tilfeller gis til refinansiering. Dette er særlig aktuelt der boligen er godt tilpasset et spesielt behov og hvor kommunen ut fra en helhetsvurdering mener at den beste løsningen er at husstanden får beholde boligen.

I tillegg kan det søkes tilskudd til utredning og prosjektering (se eget punkt).

Det er kommunene som behandler og eventuelt tildeler boligtilskudd til enkeltpersoner. Søknaden sendes til kommunen.

Startlån

Startlån skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke får lån i ordinære kredittinstitusjoner.

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte blant andre unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige, personer med nedsatt funksjonsevne, flyktninger og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

Startlån kan gis til kjøp, utbedring og oppføring av bolig. Startlån kan også benyttes til refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden får en mulighet til å bli boende i boligen.

Kommunen kan velge å bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som toplån der det private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Som prinsipp kan kommunen legge til grunn at jo mer vanskeligstilt husstanden er, jo større andel av finansieringen bør være startlån. For særlig vanskeligstilte husstander kan startlånet brukes i kombinasjon med boligtilskudd.

Kommunen administrerer ordningen og søker Husbanken om midler. Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om det kan gis lån, og eventuelt hvor stort lånet kan bli.

Retningslinjer og praksis varierer derfor noe fra kommune til kommune.

Søknad om startlån skal sendes til kommunen.

Grunnlån

Grunnlån skal fremme viktige kvaliteter som universell utforming og miljø i ny og eksisterende bebyggelse. Videre skal grunnlånet finansiere boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene.

Lånet kan benyttes til finansiering av nye boliger og utbedring av brukte boliger. Grunnlån kan unntaksvis gis til kjøp av brukt bolig. Grunnlån kan også gis til spesialtilpassing av boliger for personer med nedsatt funksjonsevne.

Med spesialinnredning/spesialtilpassing menes:

- ekstra utvendig terrengarbeid der det er nødvendig for å bedre tilgjengeligheten
- spesialinnredning av kjøkken/bad
- forsterking av bygningskonstruksjoner for å kunne tåle belastning fra heis eller andre tekniske installasjoner
- andre arbeider som etter dokumentasjon fra lege, ergoterapeut eller andre fagpersoner er nødvendige for personer med nedsatt funksjonsevne

Ved oppføring av bolig vil grunnlånet normalt utgjøre inntil 80 prosent av prosjektkostnadene eller salgsprisen dersom prosjektet tilfredsstiller kriteriene for universell utforming og miljø.

Ved utbedring kan grunnlånet utgjøre inntil 100 prosent av de utbedringskostnader Husbanken godkjenner. Det er likevel en forutsetning at samlet lånebelastning ikke overstiger 90 prosent av antatt omsetningsverdi etter utbedring.

Søknad om grunnlån skal sendes til Husbanken.

NASJONAL POLITIKK FOR TILGJENGELIGE BOLIGER

Et av regjeringens boligpolitiske hovedmål er å øke antall boliger som er tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder personer som er født med eller som i relativt ung alder får en funksjonsnedsettelse og eldre som opplever at aldringen gradvis nedsetter deres funksjons- eller orienteringsevne (St.meld.23 (2003-2004) Om boligpolitikken).

For å oppnå bedre helhet i boligtilretteleggingen for personer med nedsatt funksjonsevne foreslår regjeringen i stortingsmeldingen styrking av to hovedområder:

- Faglig bistand til å definere behov og løsninger for tilpassing av bolig og
- Finansiering av løsningene

Som påpekt i NOU 2001:22 **Fra bruker til borger** (Manneråkutvalget) kan det oppsplittede ansvaret for finansiering av tilgjengelighetstiltak mellom Rikstrygdeverket (nå NAV) og Husbanken føre til gråsoner der de mest effektive løsningene ikke blir valgt. Det blir valgt dårligere og kanskje dyrere løsninger gjennom et hjelpemiddel i stedet for en tilrettelegging av boligen som er mer funksjonell for bruker. NOU 2002:2 **Boligmarkedene og boligpolitikken** (Boligutvalget) anbefaler at folketrygdens og Husbankens virkemidler utvikles slik at ordningene kan virke gjensidig utfyllende.

Universell utforming – en sentral strategi

I Norge ble universell utforming fastlagt som et prinsipp for politikk og lovgiving fra slutten av 1990-tallet. Et av regjeringens boligpolitiske hovedmål er å øke antallet boliger som er tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne. St. meld nr 40 (2002-2003) **Nedbygging av funksjonshemmende barrierer** fremholder universell utforming som en sentral strategi i dette arbeidet. Strategien vektlegger at det skal velges løsninger som omfatter alle, fremfor spesielle løsninger for bestemte målgrupper.

1. januar 2009 ble en ny og offensiv lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne gjort gjeldende. Formålet med loven er å styrke det rettslige vernet mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne og hindre diskriminering mellom annet på grunn av manglende tilgjengelighet.

Regjeringens visjon er at Norge skal være universelt utformet innen 2025. Dette er nedfelt i handlingsplanen for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013. I handlingsplanen er det fire innsatsområder, det er uteområder / planlegging, bygninger, transport og IKT og en rekke tidsfaste mål og tiltak.

Ny plan- og bygningslov kom 1. juli 2010. Hensynet til universell utforming står sentralt i loven.

LITTERATURLISTE

Bolig og hjelpemidler

Hjelpemidler i boliger – en veileder om bygningsmessige forbedringer

Veilederen er ment som en hjelp for fagfolk som arbeider med nybygg og utbedring av boliger hvor det skal bo bevegelseshemmede personer. Den beskriver hvilke bygningsmessige forbedringer som bør gjøres i en bolig for å kunne montere nødvendige hjelpemidler.

Kan lastes ned som pdf fra www.nav.no

Tilrettelegging for adkomst og tilgjengelighet i egen bolig

Retningslinjer for hjelpemiddelsentralene ved vurdering og anskaffelse av løfteplattformer (med og uten sjakt) og trappeheiser. Kan lastes ned som pdf fra www.nav.no

Kjøkkenet – valg av løsning

Veilederen gir råd og veiledning når det gjelder planlegging av kjøkken, ulike produkter, tekniske hjelpemidler m.m. Illustrert med foto og tegninger. Norges Handikapforbund, Oslo 2001. 26 sider.

Heftet kan bestilles gratis fra Norges Handikapforbund, eller lastes ned som pdf fra www.nhf.no

Unge på boligmarkedet

Heftet viser fire eksempler på individuelle løsninger: prosessen frem mot boligvalg, planløsning, hjelpemidler og brukererfaring. Norges Handikapforbund, 1999, revidert 2009. 24 sider. Heftet kan bestilles gratis fra Norges Handikapforbund, eller lastes ned som pdf fra www.nhf.no

Universell utforming og tilgjengelighet

Tilgjengelige bygg og uteområder

Heftet inneholder sentrale grunnelementer for planløsning og utforming av byggverk og utearealer. Det inneholder sentrale bestemmelser i lovverket og viser løsninger som kan brukes av alle. Norges Handikapforbund (NHF), 2004. 48 sider. Kan bestilles gratis fra Norges Handikapforbund. Kan også lastes ned som pdf fra www.nhf.no

Tilgjengelighetsguide

Norges Blindeforbunds tilgjengelighetskrav i bygg. Heftet omhandler hvilke krav synshemmede har til tilgjengelighet. I første del beskrives krav til utforming av ulike deler av et bygg. I siste del forklares en del begreper, samt gir informasjon om riktig bruk av lys og farger. Bestilles fra www.blindeforbundet.no

UFORMELT OG BRUKERRETET TVERRFAGLIG TEAM



Modellen for boligrådgivning er hentet fra Lindås kommune i Hordaland som var med i Prosjekt boligtilpassing.



Rådgivningsarbeidet begynner med at jeg får en telefon eller e-post fra sykehuset, hjemmetjenesten, bruker eller pårørende, forteller Svein Gjerstad, boligrådgiver i Lindås kommune. Deretter avtaler vi tid for hjemmebesøk og teamet med to fysioterapeuter, en byggeleder pluss meg, reiser til brukers hjem. Ved første besøk går vi igjennom hele boligen for å få oversikt over situasjonen slik at vi slipper å dra tilbake mange ganger. Vi legger stor vekt på brukermedvirkning og opptre ikke som verdensmestre, understreker han.

Gjerstad samordner teamet, har kontakt med brukerne, vurderer virkemidler, finansiering og brukerens økonomiske evne. Fysioterapeutene hjelper til med funksjonsvurdering, praktiske løsninger og kontakt med pleie og omsorgssektoren, hjelpemiddelsentralen og hjelpemiddelleverandører. Byggeleder representerer den byggetekniske kompetansen, kostnadsberegning og vurdering av praktiske løsninger.

Tidligere var boligrådgivningstjenesten i kommunen spredd på mange aktører. Alle mente at andre enn de selv hadde ansvaret og samordning av kommunens tiltak på området var mangelfull. Pasienter ble liggende unødvendig lenge på rehabiliteringsavdelingen fordi hjemmet ikke ble tilpasset i tide.

Bevisst tilrettelegging av bolig kan spare kommunen for store summer, sier Gjerstad.

Virkemidler	Omtale	Økonomisk ramme/vilkår
 <p>"Tilskudd" (Folketrygden)</p> <p>Utvidet ordning i 2010, 2011 og inn-til videre. Gjelder alle kommuner i alle landets fylker</p>	<p>Tilskuddet skal brukes for å løse brukers forflyttingsproblemer i eksisterende bolig. Tilskudd gis til brukere som er berettiget til trappeheis løfteplattform, og/eller rampe i hht lov om folketrygd. Tilskuddet skal i større grad gi bruker alternative valgmuligheter enn dagens ordning. Ordningen erstatter ikke eksisterende ordninger fra Husbanken og kommunen og skal inngå i en felles "kasse" sammen med disse midlene.</p>	<p>Utbetaling forutsetter at hjelpemidlet (trappeheis, løfteplattform og/eller rampe) ikke blir installert. Tilskuddet skal ikke overstige hjelpemidlets kostnad. Tilskuddet skal ikke inngå i "brukers egenkapital".</p>
<p>Låneordninger</p>		
<p>Startlån (Kommune)</p>	<p>Startlån skal gå til personer som har problemer med å etablere seg i egen bolig og til vanskeligstilte som har behov for å kunne bli boende i boligen. Lånet kan finansiere hele boligkjøpet eller være topplån der andre gir grunnfinansieringen. Startlån kan også gis til utbedring av bolig. Samarbeid mellom de private banker og kommunen er viktig for å "sy" sammen en finansieringspakke. Som et utgangspunkt tar de private banker grunnfinansieringen, og kommunen toppfinansieringen som startlån.</p>	<p>Kommunen administrerer ordningen og søker Husbanken om midler. Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om lån, og eventuelt hvor stort lånet blir. Retningslinjer og praksis vil kunne variere noe fra kommune til kommune.</p>
 <p>Husbanken</p> <p>Grunnlån (Husbanken)</p>	<p>Lånet kan benyttes til finansiering av nye boliger og utbedring av brukte boliger. Grunnlån kan unntaksvis gis til kjøp og utbedring av brukt bolig. Grunnlån kan også gis til spesialtilpassing av boliger for funksjonshemmede.</p> <p>Med spesialinnredning/spesialtilpassing menes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ekstra utvendig terrengarbeid der det er nødvendig for å bedre tilgjengeligheten ● spesialinnredning av kjøkken/bad ● forsterking av bygningskonstruksjoner for å kunne tåle belastning fra heis eller andre tekniske installasjoner ● andre arbeid som etter dokumentasjon fra lege, ergoterapeut eller andre fagpersoner er nødvendige for den funksjonshemmede. Det kan gis høyere lån til funksjonshemmede når det er økonomisk behov for det. 	<p>Ved oppføring av bolig vil grunnlånet normalt utgjøre inntil 80 % av kostnadene.</p> <p>Ved utbedring kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de utbedringskostnader Husbanken godkjenner. Det er likevel en forutsetning at samlet lånebelastning ikke overstiger 90 % av antatt omsetningsverdi etter utbedring.</p>

Tilskuddsordninger	Omtale	Økonomisk ramme/vilkår
 <p>Husbanken Utredningstilskudd (Husbanken)</p>	<p>Tilskuddet gis til funksjonshemmede og andre som har behov for tilrettelegging av boligen. Tilskudd til utredning kan gis til enkle undersøkelser av bolig og uteområder, beskrivelser av den tekniske tilstanden på boligen, arealbehov, muligheter og begrensninger og økonomisk overslag. Utredning skal utføres av fagkyndig.</p> <p>Før tilskudd kan gis bør kommunen utrede brukers økonomi og behov.</p>	<p>Husbanken kan dekke utgifter til utredning med inntil kr 12 000 per sak.</p>
 <p>Husbanken Prosjekterings-tilskudd (Husbanken)</p>	<p>Tilskuddet gis til funksjonshemmede og andre som har behov for tilrettelegging av boligen.</p> <p>Tilskudd til prosjektering kan gis til dekning av kostnader til faglig bistand til prosjektering, dvs til arkitektonorar eller lignende. Søker velger selv fagkyndig, men prosjektering av boligen og evt. utredning i forkant må skje i forståelse med ergoterapeut/boligkonsulent i kommunen. Prosjektering skal utføres av fagkyndig.</p> <p>Før tilskudd kan gis bør kommunen utrede brukers økonomi og behov.</p>	<p>Husbanken kan dekke utgifter til prosjektering med inntil kr 12 000 per sak.</p> <p>Det kan i særskilte tilfeller gis høyere tilskudd. I tilfeller hvor tilskudd går ut over standardsatsene, skal søkers økonomi vurderes.</p>
<p>Tilskudd til etablering i egen bolig (Kommune)</p>	<p>Boligtilskudd skal bidra til at husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktninger, eldre og unge i etableringsfasen skal få nøkterne og egnede boliger.</p> <p>Det kan gis tilskudd til oppføring, utbedring/tilpasning, kjøp og refinansiering av bolig. Tilskudd gis som oftest i kombinasjon med lån.</p>	<p>Kommunen administrerer ordningen og søker Husbanken om midler til videretildeling. Ordningen er strengt økonomisk behovsprøvd. Ved tilskudd til enkeltpersoner vil det bli lagt vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter. Nivået på tilskuddet vurderes ut fra en helhetsvurdering av behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger.</p>
<p>Tilskudd til tilpasning av bolig (Kommune)</p>	<p>Tilskudd til tilpasning av bolig skal bidra til at eldre og funksjonshemmede får en bolig som over tid fungerer godt i forhold til bevegelsesvansker eller annen funksjonshemming. Tilskuddet gis til enklere tilpasning av bolig.</p>	<p>Kommunen administrerer ordningen og søker Husbanken om midler. Ordningen er økonomisk behovsprøvd. Inntil 40 000 kroner kan gis uten at det tas pant i eiendommen.</p>
<p>Bostøtte (Kommune)</p>	<p>Bostøtten skal hjelpe husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg og bli boende i en god bolig. I tillegg må boligen være en godkjent helårsbolig.</p>	<p>Det er forholdet mellom boutgifter og inntekter for husstanden som avgjør om det bevilges bostøtte og hvor stor støtten blir.</p>

Brosjyren er utarbeidet av
NAV Kompetansesenter for tilrettelegging og deltakelse og Husbanken

