



Kommunale utleieboliger

RISIKOREDUKSJON

Innhold

1. Innledning	4
2. Overordnet strategi for kommunale boliger	6
2.1 Formålet med kommunale utleieboliger	6
2.2 Planlegging og utbygging av kommunale utleieboliger – fremtidige behov	6
2.3 Strategi for plassering av boliger for personer med spesielle utfordringer	8
2.4 Sikkerhetsnivå i kommunale utleieboliger med utgangspunkt i langsiktig planlegging	8
3. Tildeling av bolig – hvilke kriterier legges til grunn?	10
3.1 Kartlegging og vurdering av risiko	10
3.2 Samarbeid mellom kommunale etater	10
3.3 Valg av bolig basert på risikovurdering	11
3.4 Informasjon og opplæring i bruk av bolig	12
3.5 Tildeling og oppfølging av kommunale boliger for rusmisbrukere	12
4. Oppfølging av beboere	13
4.1 Samarbeid med offentlige etater	13
4.2 Tilsyn hos leietakere generelt	13
4.3 Tilsyn hos leietakere med lav boevne	13
4.4 Vurdering av endring av risiko generelt	14
4.5 Tilsynspersonenes vurdering av egen sikkerhet ved inspeksjoner	14
5. Krav til brannsikring og andre skadeforebyggende tiltak	15
6. Eiers og brukers ansvar for vedlikehold av sikkerhetsutstyr	17
7. Gevinst ved god forvaltning av kommunale utleieboliger	18



INNHALDET i denne
brosjyren gjelder fra
15.08.2017.

Innledning

Temaheftet gir råd og informasjon som kan bidra til å redusere risiko knyttet til kommunale utleieboliger.

Kommunale utleieboliger har en høyere brannrisiko enn boliger generelt. Dette er særlig knyttet til beboergrupper med spesielle behov og utfordringer. Erfaring viser også at det er unormalt mange skader knyttet til vannlekkasjer og hærverk for disse beboergruppene.

NOEN AV UTFORDRINGENE MED KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER ER:

- Mangelfull risikovurdering av beboer ved tildeling av bolig til personer med spesielle behov/utfordringer og/eller redusert boevne. Dette fører til at bolig tildeles uten at sikkerheten for beboer og naboer er tilfredsstillende ivaretatt.
- Mangelfull informasjon mellom de som tildeler bolig og de som forvalter bolig.
- Mangelfull oppfølging av beboere med spesielle utfordringer med tanke på å fange opp veiledningsbehov, behov for sikringstiltak og endring av risiko.
- Mangel på tilrettelagte boliger som er tilpasset ulike beboergrupper.





**KOMMUNALE
UTLEIEBOLIGER**
Risikoreduksjon

Overordnet strategi for kommunale utleieboliger

En konkret boligsosial handlingsplan og et system for oppfølging gjør det mulig for kommunen å nå målene i handlingsplanen.

Kommunen har et ansvar for å skaffe bolig til personer som av en eller annen grunn ikke er i stand til å skaffe bolig ved egen hjelp. I tillegg har kommunen et visst antall boliger til rådighet for ordinær leie, ofte til ansatte i kommunen eller midlertidige boliger for personer som skal slå seg ned i kommunen.

Kommunen må ha vedtatt en boligsosial handlingsplan. Denne må være så konkret som mulig, slik at den er et godt og egnet styringsverktøy. Samtidig må kommunen ha et system for å følge opp strategien som er valgt, slik at målene i handlingsplanen blir nådd.

2.1 FORMÅLET MED KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER

For å lykkes med god forvaltning av utleieboligene er det viktig at det er fattet et politisk vedtak om formålet med denne virksomheten. Skal kommunen kun tilfredsstillende kravet om å skaffe folk bolig, eller skal man samtidig sette krav til standard for disse boligene?

Likeledes må det være klarlagt om kommunen ønsker at boligene skal være permanent for beboeren, eller om man aktivt skal jobbe med å få vedkommende inn på det tradisjonelle boligmarkedet. Vedtaket bør også si noe om kommunen ønsker å eie eller leie slike boliger.

2.2 PLANLEGGING OG UTBYGGING AV KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER – KARTLEGG FREMTIDIGE BEHOV

Planlegging og utbygging av kommunale boliger må tuftes på den overordnede strategien kommunen har på dette området. For å lykkes er det viktig at kommunen har gode prognoser for fremtidig behov for utleieboliger fordelt på ulike beboergrupper.

Fremtidig behov for kommunale utleieboliger må kartlegges både i forhold til antall og type bolig. På den måten kan man etablere planer som sikrer at kommunen har tilstrekkelig antall boliger av ulike typer, tilpasset de beboergruppene man forventer å ha, og som også er tilpasset kommunens formål med de kommunale utleieboligene.

En slik langsiktig prognose vil gi et godt grunnlag for planlegging av utbygging/ombygging av riktige boliger fremover. Kunnskap om fremtidig behov kan de ulike tildelende virksomhetene fremskaffe, for eksempel for de neste fem årene. Selv om ikke alt er forutsigbart, kan man ha en kvalifisert forventning om hvordan behovet vil utvikle seg. Gevinsten er forhåpentligvis tryggere forhold og mindre kostnadskrevende boliger.



Planlegging og utbygging av kommunale boliger må tuftes på den overordnede strategien kommunen har på dette området. For å lykkes er det viktig at kommunen har gode prognoser for fremtidig behov for utleieboliger fordelt på ulike beboergrupper.

2.3 STRATEGI FOR Plassering av boliger for personer med spesielle utfordringer

Kommunen må ha en strategi for hvor boliger for personer med spesielle utfordringer skal plasseres geografisk. Strategien må omfatte flere forhold, som kvalitet for den enkelte beboer, hensyn til eventuelle behandlingsopplegg for beboeren og hensyn til lokalmiljøet. Hensynet til lokalmiljøet må ikke gå på bekostning av, men være et element i, en risikovurdering rundt sikkerheten til beboeren og øvrige beboere i nærmiljøet.

Her er det viktig å vurdere om boligene skal:

- samles på enkelte geografiske steder
- innlemmes i eksisterende, ordinære bomiljø
- plasseres sentralt i kommunen, eller plasseres i mer perifere områder

Ulike modeller har vært forsøkt, med litt ulik erfaring. Det er ikke umiddelbart så lett å trekke noen entydig konklusjon ut av disse erfaringene. Den enkelte kommune må ta ansvaret for å lage en modell som er egnet ut i fra sine forhold og forutsetninger.

Når det gjelder tyngre beboergrupper, har noen kommuner valgt en institusjonspreget boform. Her poengteres det at døgnbemanning er viktig. Man får da bedre kontroll med beboernes handlinger i bygget, og bemanningen kan hjelpe beboerne. I tillegg anser man det som viktig å skjerme beboerne for uønsket besøk. Løsningen kan virke dyr, men det hevdes at dette er et godt og «rimelig» alternativ for denne beboergruppen.

MOTSTAND OG KOMMUNIKASJON

Den største hinderet for å få gjennomført en god strategi for plassering av kommunale boliger, kan ofte være folks holdninger til å få slike boliger i sitt nabolag. Vi vil alle vise omtanke for mennesker som trenger slike boliger. Men vi vil helst ikke ha de i vårt nabolag. Her må kommunen ha en god kommunikasjon med nabolagene før vedtakene fattes. Mye motstand kan ofte begrunnes i manglende kunnskap.

Vi skal ikke her ta stilling til hvilke alternativer som er best. Det finnes sannsynligvis gode argumenter for ulike alternativer, og det vil være positive og negative sider forbundet med de ulike løsningene. Det viktigste er at valgene kommunen har foretatt, er basert på en risikovurdering av de personene man har tildelt bolig til.

DOKUMENTÉR RISIKOVURDERINGENE

Det vil alltid være muligheter for at større uønskede hendelser kan skje i tilknytning til enkelte av disse boligene. Hvis en slik hendelse inntreffer, kan kommunen bli utsatt for hard kritikk fra media og andre interessentgrupper. I slike tilfeller er det ofte godt å ha en risikovurdering som dokumenterer hvorfor tildelingen er foretatt.

Skal en slik risikovurdering bli fullverdig, må den kobles opp mot et overordnet mål og en strategi for plassering av personer som har et slikt behov. Dette bør være politisk forankret.

2.4 SIKKERHETSNIVÅ I KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER MED UTGANGSPUNKT I LANGSIKTIG PLANLEGGING

Som en del av det kommunale vedtaket om formålet med kommunale utleieboliger, bør man etablere minimumskrav til sikkerhet i utleieboligene. Boligene skal være bygget i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Hvis boligen skal brukes til noe annet enn ordinær bolig, skal bruksendringen av boligen byggesaks-behandles i kommunen.

SÆRSKILTE SIKKERHETSTILTAK ER OFTE NØDVENDIG

Det er en forutsetning at offentlige krav er ivaretatt, men i boliger for personer med spesielle utfordringer vil dette ofte ikke være tilfredsstillende. Kommunen må derfor opprette særskilte krav til sikkerhetstiltak for de ulike beboergruppene. Dette må settes i sammenheng med de fremtidige behovene kommunen har identifisert for gruppene, slik at det er nok boliger med tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Vi anbefaler derfor at sikringstiltak som tar høyde for endret risiko senere, etableres allerede ved nybygging og ved rehabilitering/ombygging av eksisterende boliger. Ved å installere sikkerhetstiltak som dekker de fleste beboergruppene, får man en mer fleksibel bruk av boligene.



Kommunen må ha god kommunikasjon med nabolagene før vedtak om plassering av kommunale boliger fattes. Mye motstand kan ofte begrunnes i manglende kunnskap.

Tildeling av bolig – hvilke kriterier legges til grunn?

Riktig bolig til riktig beboer

3.1 KARTLEGGING OG VURDERING AV RISIKO

Det er helt avgjørende at boligen er egnet og tilpasset beboers boevne og eventuelt andre forhold som påvirker sikkerheten i og rundt bygget. Kartlegging og risikovurdering av beboers boevne er derfor helt grunnleggende for å kunne gi et tilfredsstillende botilbud.

Kommunen må vurdere i hvor stor grad byggets sikkerhetsinnretninger kan benyttes av beboeren. Blant annet må man vurdere om beboeren er i stand til å evakuere seg selv ved å bruke f. eks. vindu som rømningsvei i boliger der vinduet er å anse som en rømningsvei. Eller om beboeren vil kunne høre og forstå brannalarmen, eller er i stand til å iverksette skadebegrensende tiltak som brannslukking og varsling.

Kommunen må ha beskrevet hvilken risiko som er akseptabel og styrende for det sikkerhetsnivået som etableres i de kommunale utleieboligene. Basert på en risikokartlegging av den enkelte bolig og den enkelte beboer ved tildeling, må kommunen sette i gang organisatoriske og tekniske tiltak som sørger for at de oppnår det vedtatte sikkerhetsnivået.

3.2 SAMARBEID MELLOM KOMMUNALE ETATER

En god risikovurdering krever bred kunnskap om de risikoforholdene som foreligger. Samtidig er man avhengig av faglig kunnskap for å iverksette effektfulle tiltak. Det innebærer i praksis at tildelende virksomhet må legge frem relevant informasjon om den som skal tildeles bolig, slik at de som forvalter utleieboligene kan skaffe tilfredsstillende bolig basert på en risikovurdering.

Noen ser det som en utfordring å samarbeide slik på tvers av etater på grunn av beboers personvern og tildelende virksomhets taushetsplikt. Men her må vi presisere at deling av slik kunnskap er viktig, både av hensyn til beboers og eventuelle naboers sikkerhet. Blant annet står det i Helsepersonell-loven om opplysningsplikt til nødetatene for å avverge alvorlig skade på person eller eiendom.

Vi forutsetter samtidig at opplysninger fra slike samarbeidsmøter er taushetsbelagt. Poenget er å få til et godt samarbeid for å trygge personsikkerheten til både beboer og naboer, ikke å blottlegge den enkeltes feil og mangler.



3.3 VALG AV BOLIG BASERT PÅ RISIKOVURDERING

Boligen må tilpasses beboers boevne, og tildeling må være basert på en risikovurdering av beboeren og omgivelsene før beboeren mottar boligen.

Minimumskrav til sikkerhetsnivå må være i henhold til den tildelingsstrategien som kommunen har etablert, slik at boligen som tilbys har tilfredsstillende sikkerhet både for beboeren og for eventuelle naboer. Risikovurderingen må omfatte alle risikoforhold som vil påvirke valg av bolig og brukers boevne.

ULIKE BEBOERE – ULIKE TILTAK

For beboere som ikke anses å utgjøre en særskilt risiko, vil det normalt ikke kreves tiltak ut over det som er minimumskrav i offentlige lover og forskrifter for boliger.

For beboere som utgjør en moderat risiko, må kommunen vurdere hvilke tiltak som er nødvendig for at beboeren får best mulig forutsetning for å kunne ivareta egen sikkerhet, og som samtidig medfører minst mulig risiko for omgivelsene.

Beboere med redusert mobilitet bør som hovedregel ha tilgang på alternativ rømningsvei direkte ut på bakkenivå.

For de beboere som utgjør en stor risiko både for seg selv og andre, kan det medføre at boligtilbudet blir robuste løsninger. Dette kan være frittliggende spesialbygninger med integrerte brannsikrings tiltak som ikke lett kan settes ut av funksjon, og som har redusert risiko knyttet til vannskader, hærverk og andre forhold knyttet til beboere med særlige utfordringer.

IKKE ALLTID FØRST ER BEST

Det kan bli et press om at ledig bolig skal tilbys «den som står øverst på listen og trenger bolig mest», uten at det blir vurdert om boligen er egnet eller ikke. Dette fører til «feilplasseringer» der risikoen ikke er godt nok vurdert. Både boligens utstyr og etasjeplassering vil ha stor betydning for om boligen er godt nok egnet. Derfor er det viktig at krav til risikovurdering og nødvendige tiltak er politisk forankret.

3.4 INFORMASJON OG OPPLÆRING I BRUK AV BOLIG

Erfaring viser at beboere kan mangle kunnskap eller erfaring om hvordan en norsk bolig og utstyret i den skal brukes. Dette gjelder for alle, men ikke minst gjelder det flyktninger og asylsøkere, som ikke kan forventes å ha tilfredsstillende kunnskap om norske boforhold.

Det er en forutsetning at disse får nødvendige kunnskap for å kunne håndtere både bygg og utstyr. Brosjyrer på ulike språk kan være et godt utgangspunkt, men den enkelte beboer må også få en praktisk brukerveiledning.

OPPFØLGING ER VIKTIG

Det vil være nødvendig med oppfølgingsmøter og besøk/tilsyn frem til beboeren er kjent med riktig bruk av boligen, for å sikre at veiledningen er forstått. Det må være klare føringer for hvem som har dette oppfølgingsansvaret, slik at det blir utført. Bruk av sjekklister der man blant annet går gjennom plassering av hovedstoppekran, skifting av sikringer, branninstruks og røykvarslerens funksjon må være en del av den systematiske gjennomgangen ved tildeling av bolig. Dette skal beboeren kjenne til før innflytting (ut ifra sjekklister).

Det kan være fornuftig at forvalter og tildelende virksomhet møter beboer ved innflytting for å gå gjennom leiligheten, og for å gi opplæring uavhengig av beboergruppe. Dette er viktig både med tanke på brukerveiledning og avklaring av forventninger man har til beboers ansvar for boligen, blant annet beboers vedlikeholdsansvar.

3.5 TILDELING OG OPPFØLGING AV KOMMUNALE BOLIGER FOR RUSMISBRUKERE

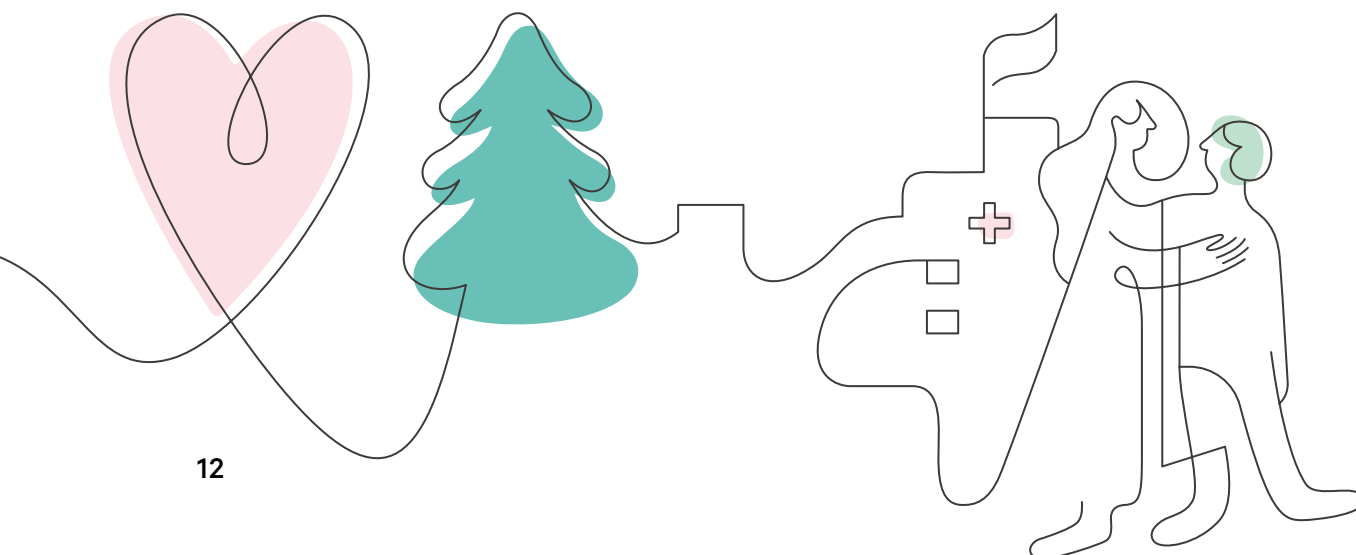
Boliger for rusmisbrukere blir ofte betraktet som en spesiell risiko, i form av høy brannrisiko og hard bruk. Med bakgrunn i denne erkjennelsen kan det være naturlig å tilby "slitne" boliger til denne gruppen. Så får kommunen heller bygge nytt når den tid kommer.

Det er sannsynligvis ikke den beste løsningen, hverken økonomisk eller menneskelig. Rusmisbrukere er ingen homogen gruppe.

Enkelte kommuner har gode erfaringer med å tilpasse boforhold og oppfølging til den enkelte rusmisbruker. For enkelte rusmisbrukere har man i tillegg konkludert med at hardbruksboliger er den beste løsningen.

Kommuner som lykkes med boforhold til rusmisbrukere har en klar strategi for hvordan utfordringen skal løses. Strategien har politisk forankring. Det er da viktig at strategien blir mer enn et vedtak. Her kreves handling og gjennomføringsevne.

Erfaringer viser at det kan være problematisk, fordi det kan være vanskelig å få aksept for plassering av rusmisbrukere i etablerte bomiljøer. Alternativet kan fort bli ansamlinger av rusmisbrukere. Vi skal ikke ta stilling til om det er en god eller dårlig løsning, men løsningen må være gjennomtenkt og fundert på en risikovurdering.





Oppfølging av beboere

4.1 SAMARBEID MELLOM OFFENTLIGE ETATER

For å få en tilfredsstillende oppfølging av beboere med spesielle behov/utfordringer, må det etableres faste samarbeidsrutiner med aktuelle offentlige etater, før beboer tildeles bolig. Dette må skje etter at man ved tildeling av bolig har gjort en risikovurdering basert på beboers evne til å ta vare på seg selv og boligen.

Her må aktuelle offentlige etater delta allerede på det første tildelingsmøtet, for å få belyst ulike problemstillinger i en tidlig fase.

4.2 TILSYN HOS BEBOERE GENERELT

Vi møter ofte innsigelser mot at huseier kan eller skal foreta inspeksjoner hos beboer. Her er det viktig å gi god informasjon til beboer ved tildeling av bolig, og å lage en kontrakt som beskriver hvordan kommunen har mulighet til å sjekke boligen. Det må poengteres at det kun har med boligens tilstand og sikkerhet å gjøre, og ikke selve beboeren.

Enkelte kommuner har gitt oss tilbakemelding om at første og andregangs tilsyn med fordel kan avtales idet leiekontrakten signeres og boenheten overtas av beboer. Fokuserer man på beboerens trivsel i og tilfredshet med den «nye» leiligheten, er det langt enklere å få til avtaler om oppfølgingsbesøk enn om man fokuserer på «tilsyn».

Oppfølging av beboer må være beskrevet som en del av internkontrollen. Beskriv hvem som har ansvaret for oppfølging, hvor ofte oppfølgingen skal foregå, og hvem som skal utføre oppfølgingen.

4.3 TILSYN HOS

LEIETAKERE MED LAV BOEVNE

Leiligheter som tilhører rusmisbrukere blir ofte utsatt for hard bruk. Samtidig vil brannrisikoen være høy på grunn av leietakers handlinger eller unnlater. I tillegg får beboerne ofte besøk av venner med sammenfallende interesser, noe som ytterligere øker risikoen for brann og andre bygningskader.

Jevnlig tilsyn eller oppfølging kan redusere risikoen, fordi man da har mulighet til å oppdage og utbedre skadetilløp før de tar helt overhånd. Samtidig kan det være nødvendig å poengtere hvilke regler som gjelder for bruk av leiligheten, selv om de antakelig ble kommunisert ved tildeling. En god ting kan ikke gjentas for ofte, husk at positiv tilnærming er en viktig "inngangsnøkkel".

OPPFØLGING LØNNER SEG

Noen kommuner har valgt å opprette stillinger som er dedikert til tilsyn av utleieboliger. Mange stillingstitler kan benyttes, og vi understreker nok en gang at positivt fokus er viktig. En "miljø-vaktmester" vil ha et langt bedre utgangspunkt for å få til avtaler med en beboer som kanskje ikke ønsker oppfølging, enn det en "inspektør" har.

Vi vet at tilsyn/oppfølging er økonomisk lønnsomt. Ettersom behov og tilstandsgrad varierer fra kommune til kommune, er det vanskelig å sette noe konkret tall på hvor lønnsom en slik stilling vil være. Erfaringer enkelte kommuner har gjort, tyder imidlertid på at en slik stilling vil betale seg selv 4-5 ganger.

4.4 VURDERING AV ENDRING AV RISIKO GENERELT

En risiko kan ofte endre seg over tid. Eldre personer kan endre seg fra å være helt funksjonsfriske, til å trenge hjelp i en evakuerings situasjon. I rusmiljøer kan det være endringer i beboerens vennekrets som utfordrer sikkerheten.

Hvis kommunen skal lykkes med å ha kontroll på sikkerhetsnivået i den enkelte boligen, må den etablere et system som fanger opp slike endringer i risikobildet.

Systemet skal ha klare føringer for:

- Hvem som har oppfølgingsansvaret (vil avhenge av hvilke tjenester kommunen tilbyr beboeren)
- Hva som skal følges opp
- Når det skal følges opp
- Hvor og hvordan eventuelle avvik/bekymringer skal meldes
- Klare instruksjoner for hvordan slike avvik/bekymringer skal håndteres av mottakende enhet

Det kan oppstå diskusjoner omkring hvilke oppgaver som naturlig ligger hos den enkelte yrkesgruppe. Sykepleiere eller miljøarbeidere kan for eksempel ta opp at de ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere brannsikkerhet.

Her er det imidlertid ikke snakk om tekniske vurderinger, men en vurdering av om de forhold de observerer når de likevel er på brukerbesøk, er slik de selv vurderer at forholdene bør være.

Ser man noe man ville vurdert som en trussel mot egen sikkerhet i egen bolig, vil et slikt forhold etter all sannsynlighet også være en trussel mot beboerens og eventuelle naboers sikkerhet. Slike observasjoner må da kommuniseres til andre i kommunen som kan sørge for nødvendig oppfølging.

Det er fornuftig å benytte en sjekklister slik at flest mulig momenter kan fanges opp under et besøk, uavhengig av hvilken yrkesgruppe som er innom.

4.5 TILSYNSPERSONENES VURDERING AV EGEN SIKKERHET VED INSPEKSJONER

Det er ikke sikkert at en varslet inspeksjon blir godt mottatt. Vi understreker igjen at det er lurt å ha en positiv tilnærming, slik at et mulig konfliktnivå dempes mest mulig før besøket finner sted.

Den som skal utføre tilsynet, må derfor vurdere risikoen ved en slik inspeksjon. Hvilke vurderinger man gjør og eventuelle tiltak man iverksetter, vil variere fra tilfelle til tilfelle.

«Sikker jobbanalyse» må gjennomføres for å:

- redusere risiko for personskader
- kunne dokumentere at tilfredsstillende tiltak er iverksatt dersom en uønsket hendelse likevel inntreffer.



Krav til brannsikring og andre skadeforebyggende tiltak

Noen beboergrupper trenger særskilte brannsikringstiltak ut over offentlige minimumskrav, og her finnes det en rekke tekniske hjelpemidler.

Man kan med fordel inkludere tekniske, skadeforebyggende løsninger knyttet til vannskader og hærverk i sikringstiltakene.

Det er en forutsetning at offentlige minimumskrav til brannsikring er ivaretatt, men i boliger for personer med spesielle utfordringer vil disse ofte ikke være tilstrekkelig. Derfor må kommunen etablere særskilte krav til sikkerhetstiltak basert på ulike beboergrupper. Dette bør også inkludere andre skadeforebyggende tiltak knyttet til vannskader, hærverk og så videre.

Tekniske brannsikringstiltak kan være:

- Komfyrvakt
- Manuelt slukkeutstyr
- Brannalarmanlegg
- Faste automatiske slukkeanlegg
- Mobile automatiske slukkeanlegg
- Kontroll av elektriske anlegg
- Fungerende brannskiller

For vann- og fuktsikring finnes blant annet:

- Vannstoppeventil med følere
- Vannvarslere
- Avtrekksvifter med fuktdetektor

Den tekniske utviklingen går raskt. Teknisk utstyr blir stadig mer avansert, samtidig som prisen går ned. I dag kan boliger ha innbruddsalarmsystemer med detektorer som kan overføre bilder til en vakt-sentral. Mange eldre har trygghetsalarm, og denne er det mulig å koble brannvarsling på.

Alle tekniske sikringstiltak må organiseres slik at det finnes et aksjonsapparat både når noe skjer, og i hverdagen, for å sikre at de fungerer som de skal. Alarmoverføring og alarmorganisering er derfor et viktig punkt når man planlegger **tekniske** sikringstiltak. Det må også etableres rutiner for ettersyn og vedlikehold basert på risikovurderingen av beboeren.

Teknisk utstyr bør velges med henblikk på beboeren av den boligen som utstyret skal installeres i. Dersom man tror at utstyret av forskjellige årsaker ikke får stå i fred, bør man velge mer robust utstyr, eller utstyr som monteres på en slik måte at det er vanskelig å ødelegge.

Alle tekniske sikringstiltak må organiseres slik at det finnes et aksjonsapparat både når noe skjer, og i hverdagen.

Alarmoverføring og alarmorganisering er viktig.





Kommunen må vurdere beboerens antatte evne til vedlikehold av sikkerhetsutstyr, og ut i fra det vurdere om kommunen selv må foreta vedlikeholdet, eller om det kan overlates til beboer.

Eiers og brukers ansvar for vedlikehold av sikkerhetsutstyr

Forskriften om brannforebygging har bestemmelser som sier at selv om kontroll og vedlikehold er overlatt til beboer, er eieren (kommunen) fortsatt ansvarlig.

Kommunen må derfor vurdere beboerens antatte evne til vedlikehold og testing av sikkerhetsutstyr, og ut i fra det vurdere om kommunen selv må foreta vedlikeholdet, eller om det kan overlates til beboer.

Som utleier er kommunen ansvarlig for at kravet til brannsikring er ivaretatt. Alle boenheter skal derfor ved innflytting være tilstrekkelig utstyrt med brannsikringstiltak etter gjeldende regler.

Beboers ansvar for vedlikehold framkommer av husleiekontrakten, og kommunen legger som oftest Husleieloven til grunn for utarbeidelse av denne. Ifølge Husleieloven er beboeren forpliktet til, om ikke annet er avtalt, å foreta nødvendig vedlikehold, som for eksempel funksjonskontroll, skifte av batteri på røykvarslere og sjekk av brannslukkingsutstyr.

Det er imidlertid viktig å merke seg at forskriften om brannforebygging har bestemmelser som sier at selv om kontroll og vedlikehold er overlatt til beboer, er eieren fortsatt ansvarlig.

Det er spesielt viktig å være klar over dette i tilfeller der kommunen leier ut bolig til personer som en ikke kan forvente kan klare slikt vedlikehold.

Basert på risikovurderingen som gjennomføres ved tildeling av bolig, må derfor kommunen vurdere beboerens antatte evne til vedlikehold, og ut i fra det vurdere om kommunen selv må foreta slikt vedlikehold, eller om det kan overlates til beboer. Spesielt viktig vil en slik vurdering være i bygg med flere boenheter, der beboer ikke bare påvirker sin egen sikkerhet, men også naboens.

Gevinst ved god forvaltning av kommunale utleieboliger

God forvaltning av kommunale utleieboliger gir en økonomisk gevinst.

Det er vanskelig å oppgi et eksakt beløp på de årlige utgiftene kommunene har på å utbedre skader som følge av hærverk, hard eller feil bruk av kommunale utleieboliger. Hvis vi tar utgangspunkt i statistikk fra SSB, kan vi likevel sette opp følgende regnestykke:

DET FINNES 105.000 KOMMUNALE BOLIGER, HVORAV:

- 9 prosent bebos av personer med rusproblemer
- 9 prosent bebos av personer med psykiske problemer
- 6 prosent bebos av personer med både rus- og psykiske problemer
- 18 prosent bebos av flyktninger

Forutsatt at man bruker 40.000 kroner ekstra per enhet for å utbedre unødige feil og mangler på grunn av hard eller feil bruk, gir det en årlig totalkostnad på 1.764.000 000 kroner.

I tillegg kommer brann og vannskader som forsikringselskapene i utgangspunktet dekker, men som utløser en egenandel som kan være betydelig. Forsikringspremien vil også være høyere for kommuner med mange skader, slik at dette bidrar til at totalkostnadene øker.





God forvaltning av
kommunale utleieboliger
er lønnsomt

KLP SKADEFORSIKRING AS

PB. 400 Sentrum, 0103 Oslo

Tlf.: 22 03 20 00

Faks: 22 03 39 41

E-post: servicesalg@klp.no

www.klp.no

HOVEDKONTOR

Dronning Eufemiasgate 10, Oslo

Tlf.: 55 54 85 00

KLPs oppdrag er å spare pensjonen så den øker i verdi, men det er ikke likegyldig hvordan. Vi har etiske minstekrav for all vår kapitalforvaltning. Dette er ikke bare store ord, men handlinger tett på deg. Det er dine pensjonspenger vi jobber for å investere i ansvarlige og skikkelige selskaper. **Les mer om hvordan vi tar samfunnsansvar på klp.no**



Heftet er utarbeidet sammen med KLP
Skadeforsikrings samarbeidspartner,
NBLF (Norsk brannbefals landsforbund)

