RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV KOMMUNALE BOLIGER

Meråker kommune - Revidert utgave 2025
Vedtatt i kommunestyret 15.09.2025 sak 69/25

---

1. DOKUMENTETS VIRKEOMRÅDE OG FORMÅL

Disse retningslinjene regulerer tildeling av kommunale boliger i Meråker kommune. Retningslinjene er utarbeidet i samsvar med lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet som trådte i kraft 1. juli 2023, forvaltningsloven, og øvrig relevant regelverk.

Formål:

- Sikre at kommunens boliger tildeles på en rettferdig, behovsprøvd og forskjellsfri måte
- Bidra til rettsikkerhet og forutsigbarhet for søkere
- Oppfylle kommunens lovpålagte ansvar for å yte individuelt tilpasset bistand til husstander som trenger hjelp til å skaffe seg egnet bolig
- Etablere klare og transparente kriterier for boligtildeling

Dokumentet gjøres tilgjengelig for allmennheten gjennom publisering på Meråker kommunes hjemmeside i samsvar med offentlighetsloven.

2. LOVGRUNNLAG OG DEFINISJONER

2.1. Lovgrunnlag

Kommunens ansvar på det boligsosiale området er regulert gjennom:

- **Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet** (boligsosial lov)
- **Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m.** § 3-7
- **Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen** §§ 15 og 27
- **Husleieloven** kapittel 11
- **Forvaltningsloven**

2.2. Definisjoner

Kommunal bolig: Bolig som kommunen eier eller på annen måte disponerer for utleie til husstander som trenger bistand til å skaffe seg egnet bolig. Boligen tildeles for bestemt tid, normalt tre år, med mulighet for forlengelse etter ny vurdering.

Husstand som trenger bistand: Husstander som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller lignende forhold.

Individuelt tilpasset bistand: Bistand som er tilpasset den enkelte husholds behov og situasjon, og som kan omfatte både boligtildeling og andre tiltak som kan bidra til å løse boligsituasjonen.

Tilvisningsavtaler: Avtaler mellom kommunen og private utleiere som gir kommunen rett til å foreslå leietakere til deler av utleieprosjekter.

Boligtjenesten: Kommunens sentrale enhet for koordinering av boligsosiale tjenester og behandling av søknader om kommunale boliger.

Boligtildelingsteamet: Tverrfaglig gruppe som vurderer og fatter vedtak om tildeling av kommunale boliger.

2.3. Avgrensning

Omsorgsboliger og andre tilrettelagte boliger som tildeles etter helse- og omsorgstjenesteloven omfattes ikke av disse retningslinjene. Søknader om slike boliger behandles av Forvaltningskontoret etter egne rutiner.

3. MÅLGRUPPE OG VILKÅR FOR TILDELING

3.1. Målgruppe

Kommunalbolighjelp kan ytes til husstander som:

- Har lav inntekt og ikke kan skaffe seg egnet bolig i det private markedet
- Befinner seg i akutte boligsituasjoner
- Er flyktninger og personer med opphold på humanitært grunnlag
- Er unge i etableringsfasen (18-25 år) som trenger bistand
- Er eldre personer som trenger mer hensiktsmessig bolig
- Har funksjonsnedsettelser som krever tilpasset bolig
- Trenger midlertidig bolig i forbindelse med behandling eller rehabilitering

3.2. Generelle vilkår for tildeling

For å kunne innvilges kommunal bolig må følgende vilkår være oppfylt:

1. **Tilknytning til kommunen:** Søker må være folkeregistrert i Meråker kommune eller ha konkret tilknytning til kommunen
2. **Boligbehov:** Søker kan ikke eie eller på annen måte ha tilgang til egnet bolig som dekker husstandens behov
3. **Inntektsvilkår:** Husstandens samlede bruttoinntekt må ikke overstige fastsatte inntektsgrenser (se punkt 5)
4. **Betalingsevne:** Søker må kunne dokumentere økonomisk evne til å betale husleie og øvrige boutgifter
5. **Økonomiske forpliktelser:** Ubetalt gjeld til kommunen må være oppgjort eller det må være inngått betalingsavtale
6. **Alder:** Søker må ha fylt 18 år
7. **Bistandsbehov:** Søker må ikke selv kunne ivareta sine interesser på boligmarkedet på grunn av forhold nevnt i punkt 2.2

Viktig presisering: Dårlig økonomi alene er ikke tilstrekkelig grunnlag for tildeling av kommunal bolig. Det må foreligge andre forhold som gjør at husstanden ikke kan skaffe seg egnet bolig på det ordinære markedet.

3.3. Særlige prioriteringer

Barnefamilier som oppfyller vilkårene skal prioriteres ved tildeling av boliger, i samsvar med barnekonvensjonen og barnets beste-prinsippet.

4. PRIORITERINGSKRITERIER

Tildeling av kommunale boliger skjer etter følgende prioriteringsrekkefølge:

4.1. Første prioritet (akutte behov)

- Utkastelse eller tap av bolig grunnet brann, naturskade eller lignende
- Vold i nære relasjoner hvor rask realisering er nødvendig av sikkerhetshensyn
- Alvorlig helsetilstand som krever spesiell bolig
- Hjemløshet eller truende hjemløshet

4.2. Andre prioritet

- Familier med barn under 18 år i uegnet boligsituasjon
- Enslige forsørgere med omsorg for barn
- Flyktninger og personer med opphold på humanitært grunnlag

- Personer med nedsatt funksjonsevne som trenger tilpasset bolig

4.3. Tredje prioritet

- Unge i etableringsfasen (18-25 år) som trenger bistand
- Eldre som ønsker mindre og mer hensiktsmessig bolig
- Andre med dokumentert boligbehov som oppfyller vilkårene

Ved lik prioritering foretas en helhetsvurdering av den enkelte husholds situasjon og behov.

5. INNTEKTSGRENSER

Tildeling av kommunal bolig forutsetter at husstandens samlede bruttoinntekt ikke overstiger følgende grenser:

Antall personer i husstanden	*Inntektsgrense per år*
1 person	450 000 kr
2 personer	650 000 kr
3 personer	750 000 kr
4 personer	850 000 kr
5+ personer	950 000 kr

Inntektsgrensene justeres årlig og vedtas av kommunestyret.

6. SØKNAD OG SAKSBEHANDLING

6.1. Søknadsmåter

Digital søknad: Hovedkanalen for søknad er Meråker kommunes nettsider gjennom Kobo-systemet utviklet av Husbanken. Søkeren kan følge søkeprosessen digitalt.

Papirsøknad: Tilgjengelig for de som ikke kan benytte digital søknad. Skjema finnes på kommunens nettside og kan hentes ved rådhuset eller NAV.

Veiledningsplikt: Kommunen har plikt til å veilede søkere i henhold til forvaltningsloven § 11. Boligtjenesten og fagenhetene bistår ved behov med utfylling av søknad.

6.2. Nødvendig dokumentasjon

- Inntektsopplysninger for alle i husstanden
- Dokumentasjon på nåværende boligsituasjon
- Helseopplysninger der dette er relevant for boligbehovet
- Annen relevant dokumentasjon

Kommunen kan innhente tilleggsdokumentasjon som anses nødvendig for saksbehandlingen, jf. samtykke i søknadsskjema.

6.3. Saksbehandlingsprosess

Mottaksbekreftelse: Søkere skal motta skriftlig bekreftelse på mottatt søknad.
Saksutredning: Boligtjenesten foretar nødvendig saksutredning, herunder:

- Kartlegging av søkers situasjon og behov
- Vurdering av alternative løsninger
- Innhenting av uttalelser fra relevante fagenheter
- Kontroll av tidligere leieforhold i kommunale boliger

Vurdering: Tildelingsteamet vurderer søknaden mot fastsatte kriterier og fatter vedtak.

Saksbehandlingstid: Søknader behandles løpende. Kommunen skal tilstrebe rask behandling, særlig ved akutte behov.

7. VEDTAK OG KLAGEBEHANDLING

7.1. Vedtak

Vedtak om innvilgelse eller avslag på kommunal bolig fattes som enkeltvedtak etter forvaltningsloven kapittel V.

Vedtakets innhold:

- Klare begrunnelser for innvilgelse eller avslag
- Henvisning til relevante lovbestemmelser
- Angivelse av om søker tildeles konkret bolig eller settes på venteliste
- Informasjon om klageadgang og klagefrist
- Søkers plikter til å melde fra om endringer

7.2. Tildelingsbrev

Når egnet bolig er ledig sender Boligtjenesten tildelingsbrev til søker. Brevet er ikke i vedtaksform og søker kan ikke klage på den konkrete boligen/adressen som tildeles. Det settes en rimelig svarfrist etter datering av tildelingsbrevet.

7.3. Klagebehandling

Vedtak kan påklages etter forvaltningsloven § 28.

Klageinstans: Formannskapet i Meråker kommune. **Klagefrist:** 3 uker fra mottak av vedtak

Klagebehandling:

1. Vedtaksinstansen (boligtildelingsteamet) vurderer først om klagen skal tas til følge
2. Ved opprettholdelse av vedtaket oversendes saken til formannskapet for endelig avgjørelse

8. GRUNNLAG FOR TILDELIG AV BOLIGER

8.1. Tildeling av konkret bolig

Kommunens boligmasse og tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet vil være avgjørende for hvilken bolig som tildeles. I perioden fra innvilgelsesvedtak fattes og fram til boligtildeling finner sted skal det undersøkes om vilkårene for innvilgelse fortsatt er oppfylt jf. vedtaket. Hvis vilkårene ikke lenger er oppfylt kan det fattes omgjøringsvedtak etter forvaltningsloven § 35. Tildeling av kommunal utleiebolig skjer på grunnlag av innvilgelsesvedtaket og i samsvar med kommunens gjeldende prioriteringskriterier.

8.2. Bomiljøhensyn

Det skal tas særlig hensyn til bomiljøproblematikk ved tildeling av bolig. Dette omfatter:

- Vurdering av naborelasjoner og potensielle konflikter
- Hensyn til sårbare grupper, herunder barnefamilier
- Tilrettelegging for god integrering i bomiljøet

8.3. Retningslinjer for boligstørrelse

Tildeling av bolig skal være tilpasset husstandens størrelse og behov:

1-roms (16-50 kvm): 1-2 personer
- Enslig person
- Par uten barn

2-roms: 1-3 personer
- Enslig person eller par
- Enslig eller par med ett barn

3-roms: 2-4 personer
- Enslig eller par med inntil to barn
- Mindre barnefamilier

4-roms: 3-6 personer
- Par eller enslig med inntil fire barn
- Større familier med moderate plassbehovet

5-roms eller større: Kommunen har begrenset tilgang på store boliger og det er vanskelig å fremskaffe boliger av denne størrelsen. Vedtak fattes derfor normalt på 5-6 roms selv om familien kunne hatt behov for større bolig. Disse boligene skal forbeholdes barnefamilier med seks eller flere barn.

Fleksibilitet: Det kan gjøres unntak fra retningslinjene når særlige forhold tilsier det, herunder:

- Funksjonsnedsettelser som krever ekstra plass
- Helsemessige forhold
- Særlige omsorgsbehov
- Midlertidige behov i forbindelse med behandling

9. HUSLEIE OG LEIEVILKÅR

9.1. Husleie

Husleie betales innen den 20. hver måned.

9.2. Leievilkår

- **Leietid:** Leiekontrakt inngås for bestemt tid, normalt 3 år
- **Forlengelse:** Kontrakten kan forlenges etter ny søknad og vurdering
- **Vedlikehold:** Leietaker plikter å holde boligen i god stand
- **Fremleie:** Ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra kommunen
- **Tilsyn:** Kommunen kan inspisere boligen ved begrunnet behov

10.OPPFØLGING OG KONTROLL

10.1. Løpende oppfølging

- **Årlig kontroll:** Leietakers økonomiske situasjon kontrolleres årlig
- **Meldeplikt:** Leietaker skal umiddelbart melde fra om vesentlige endringer i inntekt, husstandssammensetning eller andre forhold som kan påvirke leieforholdet
- **Oppfølgingsavtaler:** Ved behov kan det inngås avtaler om oppfølging fra fagenheter

10.2. Oppsigelse av leieforhold

Leieforholdet kan sies opp av kommunen dersom:

- Leietaker ikke lenger oppfyller vilkårene for kommunal bolig
- Det foreligger vesentlig mislighold av leieavtalen
- Husstandens økonomi er vesentlig bedret slik at de kan skaffe seg bolig på det ordinære markedet

10.3. Bytte av kommunal bolig

Søknad om bytte av kommunal bolig kan innvilges når:

- Det er behov for større bolig på bakgrunn av familieforøkelse
- Husstandens sammensetning endres vesentlig
- Helsemessige forhold krever annen type bolig
- Det oppstår alvorlig bomiljøproblematikk som ikke kan løses på annen måte
- Andre særlige forhold tilsier at nåværende bolig er uegnet

Det skal være lav terskel for å innvilge bytte av bolig ved bomiljøproblematikk for å sikre trygghet og trivsel. Søknad om bytte behandles etter samme rutiner som førstegangs søknad.

11.MISLIGHOLD OG SANKSJONER

11.1. Former for mislighold

- Manglende betaling av husleie og andre avgifter
- Brudd på husordensregler
- Hærverk eller uforsvarlig behandling av boligen
- Ulovlig fremleie eller innlosjering
- Manglende melding om endringer i forhold som påvirker leieretten

11.2. Konsekvenser av mislighold

Ved mislighold kan kommunen:

- Kreve erstatning for skader
- Si opp leieforholdet
- Nekte ny tildeling av kommunal bolig inntil forholdet er ordnet
- Stille vilkår om boveiledning ved eventuell ny tildeling

Søkere som tidligere har misligholdt leieforhold må som hovedregel ha oppgjort utestående gjeld før ny bolig kan tildeles.

12.MIDLERTIDIGHET OG SELVSTENDIGHET

12.1. Midlertidig boligløsning

Kommunal bolig er i utgangspunktet en midlertidig løsning. Leietakere forventes å bruke botiden til å:

- Bedre sin økonomiske situasjon
- Tilegne seg kompetanse for å mestre det ordinære boligmarkedet
- Søke om startlån eller andre støtteordninger for eierbolig
- Finne ordinære leieboliger

12.2. 11.2 Veiledning og bistand

Boligtjenesten tilbyr veiledning om:

- Muligheter i det ordinære boligmarkedet
- Søknad om startlån og bostøtte
- Økonomisk rådgivning
- Kontakt med andre relevante tjenester

13.KVALITETSSIKRING OG EVALUERING

13.1. Oppfølging av retningslinjer

- Retningslinjene evalueres årlig
- Statistikk over søknader og tildelinger utarbeides
- Tilbakemeldinger fra brukere innhentes systematisk

13.2. Kompetanseutvikling

Ansatte i boligtjenesten og tildelingsteamet skal ha nødvendig kompetanse innen:

- Relevant lovverk og regelverk
- Saksbehandling etter forvaltningsloven
- Kommunikasjon og veiledning
- Tverrfaglig samarbeid

14.IKRAFTTREDELSE OG OVERGANGSBESTEMMELSER

Disse retningslinjene trer i kraft 15.09.2025 og erstatter tidligere retningslinjer for tildeling av kommunale boliger i Meråker kommune.

Løpende leiekontrakter fortsetter etter gjeldende vilkår inntil kontraktenes utløp eller eventuelle oppsigelse. Ved fornyelse av kontrakter gjelder nye retningslinjer.

Vedtatt av kommunestyret i Meråker 15.09.2025 Sist oppdatert: 15.09.2025