

Retningslinjer boligtildeling

(Vedtatt i kommunestyre 25. mai 2024)

DOKUMENTETS VIRKEOMRÅDE OG FORMÅL

Dette er et dokument som skal brukes av tildelingsteamet, fagenhetene og Boligtjenesten i forbindelse med tildeling av Kommunal bolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dokumentet gjøres tilgjengelig for øvrige, ved at det legges ut på Meråker kommunes hjemmeside. Tildelingsrutinen skal bidra til mer forutsigbarhet og bedre rettsikkerhet for søkere til kommunal bolig.

Definisjoner, avklaringer og avgrensning

Kommunal bolig: Boliger som er forbeholdt vanskeligstilte boligsøkere som ikke klarer å skaffe egnet bolig selv eller med annen hjelp. Vanskene med å skaffe bolig kan skyldes utfordringer med for eksempel rus, fysisk eller psykisk helse, eller andre årsaker. Kommunal bolig tildeles vanskeligstilte på boligmarkedet 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 lignende forhold (husleieloven).

En Kommunal bolig tildeles for tre år av gangen med mulighet for å søke om forlengelse. Formålet med kommunale boliger er å sikre bolig til personer som av ulike årsaker ikke oppnår dette på egenhånd. Kommunale boliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tilvisningsavtaler: I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet. Dermed kan kommunen tilvise sine boligsøkere til privat leieforhold, der det foreligger avtale om tilvisning.

Fagenheter: Når det henvises til fagenhetene i boligtildelingsrutinene, så vil dette være eksempelvis: NAV, virksomhet for psykisk helse, barneverntjenesten, Integreringsenheten eller andre relevante kommunale enheter.

Boligtjenesten: Har ansvar for å koordinere kommunens ulike boligtjenester internt og eksternt. Boligtjenesten skal være «En dør inn» for innbyggere med boligbehov. Boligtjenesten kartlegger søknader

om Kommunal bolig, innstiller til boligtildelingsteamet, som ledes av boligkoordinator.

Boligtildelingsteamet: Består av boligtjenesten, NAV, avdeling for psykisk helse, FDV og Integreringsenheten. Boligtildelingsteamet har myndighet til å tildele kommunale boliger.

Avgrensning: Omsorgsboliger og tilrettelagte boliger omfattes ikke av denne rutinebeskrivelsen. Søknader om nevnte boliger, rettes henholdsvis Forvaltningskontoret og behandles der. Boligtjenesten skal ved behov veilede i forhold til dette og sørge for gode overganger ved behov for nevnte boliger.

Regelverket: Kommunens ansvar for å medvirke til og skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet er nedfelt i Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. § 3-7, og Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen §§ 15 og 27. En Kommunal bolig er en midlertidig bolig. I henhold til husleieloven § 9-3 gis det hovedsakelig leiekontrakt for tre år. Det kan avtales kortere leietid for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet (husleieloven § 11-1).

Dårlig økonomi er ikke alene nok til å oppfylle rett til Kommunal bolig, annen veiledning og bistand kan da være aktuelt for å løse den enkeltes situasjon. Det tas spesielle hensyn til barnefamilier (jf. Barnekonvensjonen).

Formålet med kommunale boliger

Kriterier for tildeling

Tildelingsteamet tildeler alle kommunale boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. For å kunne bli vurdert som søker til kommunale boliger stilles følgende vilkår:

1. Søker må ha fylt 18 år.
2. Søker må ha lovlig opphold i Norge
3. Søker klarer ikke alene å tilegne seg bolig med bakgrunn i dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer. Dårlig økonomi er i seg selv ikke tilstrekkelig for å oppfylle vilkår om innvilgelse av kommunal bolig.

Barnefamilier som oppfyller overnevnte vilkår skal prioriteres ved tildeling av boliger. Tildeling av ledig bolig gjøres til søker som vurderes å ha størst behov, uavhengig av hvor lenge søker har hatt vedtak om innvilget bolig. Det skal allikevel gjøres vurdering om rett bolig til rett person.

Fastsettelse av vilkår

Hvis søker tidligere er oppsagt fra leieforhold i kommunal bolig, og bolig tildeles for andre gang kan det stilles krav om boveiledning i husleiekontrakten. Dette gjøres i samråd med leietaker og den aktuelle tjenesten som har ansvar for oppfølging av leietaker.

Søknad og veiledning

Søknad om Kommunal bolig skrives på særskilt skjema som leveres/ sendes Meråker kommune ved Boligtjenesten Meråker. Skjemaet ligger tilgjengelig på Meråker kommunes nettside under bolig og kan videre hentes ved NAV Meråker. Det er også mulig å sende søknad digitalt.

Som hovedregel sender søker/leverer søker selv inn søknad om Kommunal bolig.

Om andre kommunale enheter mottar søknad om Kommunal bolig, skal denne oversendes Boligtjenesten.

Vedlegg til søknaden

Det fremgår av søknadsskjema at dokumentasjon som skattemelding og eventuelle uttalelser fra fagenheter skal legges ved. Boligtjenesten kan innhent manglende dokumentasjon som anses for å være nødvendig for å tilstrekkelig opplyse søknaden, dette jfr. Samtykke i søknadsskjema. Kommunen oppfyller sin veiledningsplikt ved å informere søker om tilbudet. Ved behov hjelper fagenhetene eller Boligtjenesten søker med utfylling av skjema. Ansatte som drar på hjemmebesøk til brukere fyller ut skjema sammen med søker i forbindelse med kartlegging av behov. I utgangspunktet skal leietaker bo i den boligen som er tildelt og innflyttet. Det kan imidlertid søkes om bytte av kommunal bolig dersom det foreligger særlige årsaker, som for eksempel endringer i helsesituasjonen eller i husstanden som gjør nåværende bolig uegnet. Søknaden må være skriftlig, og saksutredes/kartlegges av Boligtjenesten, og behandles av tildelingsteamet.

Saksbehandlingen

Boligtjenesten behandler saken og tar utgangspunkt i søknaden, samtale med søker og uttalelse fra

fagenhet der det foreligger. Boligtjenesten skal videre undersøke følgende:

- om søker har leid kommunal bolig tidligere
- om det er registrert vesentlig mislighold i forbindelse med leieforholdet (for eksempel brudd på ordensregler eller hærverk).

Boligtjenesten skal vurdere søknader om Kommunal bolig i forhold til andre mer selvstendigjørende alternativer, som eksempelvis ordinære leieforhold, mulighet for tilvisning av søker til ordinære leieforhold, og mulighet for å eie bolig.

Dersom søker har misligholdt husleieinnbetaling i et tidligere leieforhold formidlet av Meråker kommune, skal dette som hovedregel utestående være oppgjort før ny søknad om bolig behandles. I de tilfeller der søker har restanser, informeres søker og eventuell tjeneste

Boligtjenesten undersøker også om det er registrert andre forhold som kan ha betydning for leieforholdet. Tidligere erfaringer i boforhold tas også med i saksutredning. I saksutredningen skal boevne og behov for oppfølging i bolig vurderes. I tilfeller der søker i tidligere boforhold har misligholdt, utført hærverk eller lignende kan søknad avslås, eventuelt innvilges med vilkår om oppfølging, begrenset kontraktstid og/eller med vilkår om boveiledning, dette i henhold til Husleieloven § 11-1.

Boligtjenesten utarbeider innstilling til tildelingsteamet.

Tildelingsteamet vurderer om innstillingen er i henhold til kriterier for tildeling av bolig og om saksbehandlingen er i henhold til kommunens boligtildelingsrutine. Beslutning fattes i henhold til en vurdering av søkers helhetlige situasjon, herunder fagenhets uttalelse, søkers egen uttalelse, tidligere historikk og vurdering av mulighet på ordinært boligmarked.

Tildelingsteamet fatter beslutning om positivt vedtak når det vurderes at søker oppfyller kriteriene for å få bolig, uavhengig av om det er ledig bolig.

Vedtaket innhold, klagerett

Boligtjenesten utarbeider og sender ut enkeltvedtak basert på beslutningen og begrunnelsen til boligtildelingsteamet jf. forvaltningsloven kapittel V.

Det skal av vedtaket fremgå hvorvidt søker er vurdert til å få innvilget Kommunal bolig eller ikke. Videre skal det fremgå av vedtaket om søker er tildelt en konkret

bolig eller om søker står på venteliste i påvente av ledig bolig. Om søker er tildelt konkret bolig, følger tildelingsbrev vedtaket.

Vedtaket skal vise til aktuelle lover, som nevnt innledningsvis. Vedtaket skal videre gjøre rede for vurderingen og de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøvelse av forvaltningens skjønn. Vedtaket skal inneholde informasjon om bakgrunnen for tildeling eller avslag. Søkers plikt til å informere om endringer i bo- og livssituasjonen i tidsrommet fra vedtak er mottatt til bolig tildeles skal også fremkomme i vedtak.

Vedtak om retten til bolig kan påklages i henhold til forvaltningsloven kap. VI. Informasjon om klageadgang og klagefrist skal gis i vedtaket.

1. Vedtak om tildeling av kommunal bolig eller avslag på søknaden meddeles skriftlig med begrunnelse og med orientering om klageadgang, klagefrist, samt adressat for klage. Vedtaket om kommunale boliger kan påklages etter Forvaltningsloven § 28. Ved klage behandles den på ny av vedtaksinstansen og ved opprettholdelse av vedtaket legges en saksutredning fram i formannskapet for videre politisk behandling.
2. Søkere som tidligere har misligholdt sine forpliktelser med hensyn til boligen og/eller husleia forutsettes som hovedregel å inngå nedbetalingsavtale før tildeling av ny kommunal bolig.

Bortfall av vedtak

Vedtak om bolig bortfaller hvis søker uten saklig grunn avslår boligtilbudet eller dersom søkers bo- og livssituasjon er endret slik at kriteriene ikke lenger er oppfylt. Søker gis denne informasjonen i vedtak om innvilget bolig, og i tildelingsbrevet.

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.

Før tildelingsbrev sendes undersøker Boligtjenesten om bo- og livssituasjonen til søker er den samme som ble lagt til grunn for vedtak om innvilget bolig i henhold til kriterier for tildeling av Kommunal bolig.

Om søker får avslag på søknad om kommunal bolig kan allikevel Boligtjenesten bistå de som ønsker det med veiledning eksempelvis i forhold til å tilegne seg ordinære leieforhold, bistand til å søke startlån til kjøp av egen bolig eller utbedring av nåværende bolig.

Når bolig er tildelt og søker har takket ja innkaller Boligtjenesten til kontraktsmøte. På kontraktsmøtet deltar representant fra Boligtjenesten, leietaker og ved behov representant fra tjenesten.

- a. Før møtet skal depositum være avklart (kommunal garanti er gyldig depositum).
- b. I møtet informeres leietaker om innholdet i leiekontrakten og eventuelle husregler.
- c. Leiekontrakt signeres og journalføres.
- d. Ved behov kan Boligtjenesten i møtet bistå i forhold til søknader om bostøtte, flyttemelding eller lignende.

Om leieforholdet:

En Kommunal bolig er en midlertidig bolig. I henhold til husleieloven § 9-3 gis det hovedsakelig leiekontrakt for tre år. Det kan avtales kortere leietid for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet (husleieloven § 11-1). Husleieloven §11-1 referert under:

«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.

Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt etter paragrafen her.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3 bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved

vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

Det kan avtales at framleie ved midlertidig fravær som nevnt i § 7-4 kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

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.»

Forventninger til beboere i Kommunal bolig

Kommunal bolig er i utgangspunktet et midlertidig tilbud, det legges til grunn at beboere i Kommunal bolig anvender botiden godt, i forhold til å avklare egne muligheter for å tilegne seg et ordinært boforhold. Boligtjenesten kan bistå med veiledning av den enkelte husstand, herunder i forhold til å på sikt kunne eie egen bolig, eller til å kunne leie i det ordinære markedet.

Oppfølgingsavtaler

I noen tilfeller gjøres det avtaler om oppfølging i boligen, eksempler på dette kan være at virksomhet for psykisk helse eller miljøarbeidertjenesten skal gjøre oppfølging i boligen. Fagenhetene (eventuelt i samarbeid med Boligtjenesten) har ansvar for å følge opp eventuelle oppfølgingsavtaler.

Forlengelse av leieforholdet

Søknad om forlengelse av leieforholdet må være skriftlig. Søknaden kartlegges/saksutredes av Boligtjenesten, og behandles etter samme rutiner som ved førstegangssøknad av tildelingsteamet.

I de tilfeller der leieforholdet forlenges vurderer tildelingsteamet hvorvidt søker skal tildeles annen mer egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon.

Det gis ikke forlengelse av leieforholdet når det foreligger vesentlig mislighold av leieavtalen. Boligtjenesten kan befale boligen ved begrunnet behov. (jf. Husleieloven §5-6)



Boligtildelingsteamet:

1. Boligtildelingsteamet har myndighet til å tildele kommunale boliger.
2. Boligtjenesten innkaller til og leder møter i boligtildelingsteamet.
3. Boligtildelingsteamet har faste møter hver fjortende dag med obligatorisk oppmøte.

Følgende enheter har faste medlemmer i boligtildelingsteamet:

- a. Boligtjenesten
- b. Integreringsenheten
- c. NAV
- d. Avdeling for psykisk helse
- e. FDV
- f. Forvaltningskontoret

Hvert medlem stiller med en stemme. Andre kommunale enheter kan delta ved behov i konkrete saker, da uten stemmerett. Årlig, i juni måned, skal boligtildelingsteamet evaluere, og eventuelt revidere boligtildelingsrutinen.

Rapportering

Hvert år i desember utarbeider boligtjenesten en statusrapport. Rapporten skal inneholde informasjon om boligsituasjonen: Antall tildelte boliger, antall søkere med vedtak om innvilget bolig som venter på å få tildelt bolig, hvilken type boliger det er behov for, og annen relevant informasjon. Rapporten fremlegges boligtildelingsteamet, og oversendes kommunedirektøren.