



Retningslinje for tildeling av kommunal utleiebolig i Drangedal kommune

1. Innledning

1.1

Retningslinjene skal legge til rette for at personer som står i en vanskelig situasjon på boligmarkedet i Drangedal kommune, og som ikke selv eller ved hjelp av andre boligsosiale virkemidler, herunder startlån, tilskudd, bostøtte, råd og veiledning, klarer skaffe egnet bolig, kan få leie kommunal utleiebolig fra Drangedal kommune.

1.2

Kommunal utleiebolig er ikke en lovpålagt oppgave, men inngår som et boligsosialt virkemiddel kommunen kan benytte for å bistå personer som står i en vanskelig situasjon på boligmarkedet. Retningslinjene skal sikre forutsigbarhet og rettssikkerhet for søkere, og legge til rette for at prinsippet om likebehandling ivaretas ved tildeling av kommunal bolig.

2. Kommunal utleiebolig

2.1

Med kommunal utleiebolig menes kommunalt eide boliger, kommunalt innleide boliger eller boliger hvor kommunen har tildeling- eller tilvisningsrett etter avtale med andre utleiere.

2.2

Den aktuelle boligen som tildeles skal være nøktern, og ta hensyn til husstandens størrelse.

3. Hvem kan søke

3.1

Målgruppen er personer som står i en vanskelig situasjon på boligmarkedet. Med det menes personer som av ulike grunner ikke har mulighet til å skaffe eller beholde en egnet bolig på egenhånd.

3.2

Dette inkluderer også personer som trenger en særlig tilpasset bolig, eller dem

som trenger det pga behov oppfølging og hjelp i hverdagen på grunn av alder, sykdom, funksjonsnedsettelse eller andre utfordringer.

4. Vilkår for tildeling av kommunal utleiebolig

4.1

Søker må ha lovlig opphold i Norge.

4.2

Søker må være registrert i Folkeregistrert som bosatt i Drangedal kommune. Førstegangsbosetting av flyktninger ihht avtale mellom kommunen og IMDi er unntatt dette kravet.

4.3

Søker må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet.

4.4

Søker må være uten egnet bolig, eller uten muligheter til å skaffe egnet bolig. Dette innebærer at søker enten:

4.4.1 Bor midlertidig hos andre, på midlertidig botilbud, i institusjon eller lignende.

4.4.2 Bor på tidsbestemt leiekontrakt uten rett til fornyelse og har mindre enn 6 måneder igjen av leietid.

4.4.3 Bor i uegnet bolig.

Hva som er en uegnet bolig vil bli individuelt vurdert, men med uegnet bolig menes blant annet at:

4.4.3.1 Søkers nåværende bolig eller adkomst til bolig ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt til søkers funksjonsnivå.

4.4.3.2 Søker har av helsemessige årsaker behov for et botilbud med en annen oppfølging enn det som kan gis ved søkers nåværende bolig.

4.4.3.3 Søkers bosituasjon utgjør en reell fare for funksjonsfall som medfører sosiale eller helsemessige utfordringer.

4.4.4 Ikke har mulighet for å skaffe egnet bolig på det private boligmarkedet

4.4.5 Ikke har fått lån i ordinær bank, eller vedtak om innvilgelse av lån/startlån og evt. tilskudd til kjøp av bolig

5. Prioritering ved tildeling av kommunal bolig

5.1

Er antallet søkere som fyller kravene til tildeling av kommunal bolig større enn antall ledige kommunale boliger til disposisjon, skal det foretas en prioritering mellom kvalifiserte søkere.

5.2

Ved prioritering skal det legges vekt på de kvalifiserte søkers ulike behov og hvilke type boliger som er tilgjengelige.

5.3

Søkere som etter en samlet vurdering syntes å ha de mest trengende boligbehov skal prioriteres.

6. Mislighold ved tidligere leie av kommunal utleiebolig

6.1

Som hovedregel må krav knyttet til tidligere kommunal husleie må være gjort opp før ny tildeling.

6.2

Er søkeren i offentlig gjeldsordning, kan kommunen ikke kreve innfrielse/nedbetaling av husleierestanse.

6.3

Tidligere brudd på leiekontrakt som har medført utkastelse, kan medføre en karantenetid på ett år.

7. Leieforholdets varighet

7.1

Det gis som hovedregel ordinær tidsbegrenset leiekontrakt i tre år etter husleielovens § 9-3.

Unntak for leieforhold som er tilknyttet boliger med heldøgnsomsorg.

7.2

Dersom særlige forhold tilsier det, f.eks. når det er inngått avtale om oppfølging/behandling med andre deler av det kommunale tjenesteapparat, kan det gis leiekontrakt med kortere varighet etter Husleielovens § 11-1. Det kan åpnes for å inngå flere slike korte leieavtaler når det foreligger tungtveiende grunner for dette, jf. Husleielovens § 11-1, 6 ledd.

7.3

Tidsubestemt leiekontrakt kan tilbys ved første fornying etter fylte 75 år og dersom søker fortsatt oppfyller øvrige kriterier.

7.4

Boligen skal ikke framleies. Husleielovens bestemmelser om framleie skal tolkes strengt.

8. Fornyelse av leieforhold

8.1

Leietakere kan søke om fornyelse av leieavtale. Ved fornyelse av leieforholdet gjelder de samme kriterier som for første gangs søkere.

8.2

Leietakere orienteres skriftlig om mulighet for å søke om forlengelse av leiekontrakt før leiekontrakten utløper.

8.3

Ved behandling av søknad om fornyelse av leieavtale vil det bli vurdert om husstanden fremdeles fyller kriteriene for tildeling av kommunal utleiebolig. Det skal vurderes om husstanden har inntekt til kjøp av bolig, i så tilfelle vil det bli gitt veiledning om startlån og tilskudd.

8.4

Helsemessige årsaker og barns tilhørighet til nærmiljøet skal vektlegges.

8.5

Lang botid alene vektlegges ikke.

8.6

Ved innvilgelse av søknad om fornyelse skal det vurderes om annen egnet kommunal utleiebolig skal tildeles, f.eks pga endret husstandsstørrelse, endre behov for fysisk tilrettelegging eller endrende behov for tilrettelegging.

8.7

Eventuelt avslag på forlengelse er et enkeltvedtak som kan påklages.

9. Bytte av bolig

Det kan søkes om bytte av bolig ved:

- 1) Endring i husstandsstørrelse
eller
- 2) Sykdom eller endring i funksjonsnivå som gjør nåværende bolig uegnet

10. Mulighet for å gjøre unntak

Når særlige forhold tilsier det kan kommunen gjøre unntak fra retningslinjene.

11. Klageadgang

11.1

Søker kan klage innen tre uker fra vedtak er mottatt. Klagen må inneholde begrunnelse for klagen og eventuelle nye opplysninger og dokumentasjon.

11.2

Dersom vedtaket ikke endres, sendes klagen til videre til behandling i kommunens klagenemd.

12. Saksbehandlingsrutiner

12.1 Brukermedvirkning

Det skal legges til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov, for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og eventuelle andre forhold ved behandlingen av søknaden. Søker skal få veiledning om hvilken informasjon som må fremskaffes.

12.2 Vedtak og venteliste

12.2.1

Søknad om kommunal bolig sendes til kommunen som saksbehandler søknaden og fatter vedtak.

12.2.2

Søkere som får vedtak om tildeling av kommunal bolig, blir satt på behovsprøvd venteliste, og får et skriftlig tilbud om bolig.

12.2.3

Vedtaket om avslag kan påklages jf. forvaltningsloven § 28.

12.3 Innhold i tildelingsvedtak

12.3.1

Et vedtak om rett til tildeling av en kommunal bolig, skal inneholde en individuell vurdering av søkers boligbehov.

12.3.2

Vedtaket angi leiekontraktens lengde og eventuelle særlige vilkår for tildelingen.

12.4 Barnets beste

Det skal tas hensyn til barnets beste ved søknad om kommunal utleiebolig og ved bytte av bolig. Faktorer som bomiljø, bo-stabilitet og fysiske og helsemessige behov må tas med i vurderingsgrunnlaget.

12.5 Boligtilbud

12.5.1

Det gis vanligvis bare ett tilbud om bolig.

12.5.2

Ønsker ikke søker å ta imot tilbudt bolig kan søker tas ut av ventelisten. Det skal alltid gjøres en vurdering av om tilbudet passer søkers boligbehov. En avgjørelse om å tas ut av ventelista er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningsloven § 28.

12.5.3

Dersom søker tas ut av ventelista, gis en karantenetid på ett år før ny søknad kan fremmes. Søknader om bytte av bolig behandles på samme måte.

Karantenetiden kan oppheves dersom det kommer frem nye opplysninger eller søkerens situasjon endres.

12.6 Omgjøring av vedtak

Kommunen kan fatte vedtak om bortfall av rett til tildeling av kommunal bolig.

Omgjøring av vedtak skal treffes i følgende tilfeller:

12.6.1

Søker takker nei til egnet boligtilbud uten saklig grunn. Før vedtak fattes skal søker få mulighet til å redegjøre for hvorfor søker avslo tilbudet

12.6.2

Søkers situasjon er endret fra vedtakstidspunktet til tidspunktet for tildeling av bolig, slik at søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for å få leie kommunal bolig

12.6.3

Det kommer frem dokumentasjon på at det opprinnelige vedtaket bygger på feilaktige opplysninger som vurderes å ha hatt betydning for at kommunal bolig ble innvilget

12.6.4

Søker kan klage på vedtak om bortfall av rett til tildeling av kommunal bolig, jf. forvaltningsloven § 28.

12.7 Bekreftelse venteliste

12.7.1

Hver 12 måned må søkere som enda ikke er tildelt kommunal bolig bekrefte at de ønsker å stå på venteliste for kommunal bolig. Dette gjøres på forespørsel fra saksbehandler.

12.7.2

Oppdatert informasjon om familiesituasjon og inntekt må redegjøres for når relevant.

12.7.3

Om ikke søker bekrefter at h*n ønsker å stå på venteliste kan kommunen fatte vedtak om å ta søker ut av ventelisten.

12.7.4

Søker kan klage på vedtak om å bli tatt ut av ventelisten, jf. forvaltningsloven § 28.