

Tildeling av kommunale utleieboliger og saksbehandling



Alvdal kommune



Revidert februar 2024

Tildeling av kommunal utleiebolig og saksbehandling

Innholdsfortegnelse

Kommunens plikter	3
Målgruppe	3
Grunnkrav for kommunale boliger	3
Saksbehandling.....	4
Søknad	4
Innhenting av opplysninger	4
Vedtak.....	4
Vedtak med vilkår om oppfølging:.....	4
Klage	5
Innsynsrett	5
Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig.....	5
Vedtaket kan bortfalle når:	5
Leietid	5
Bytte av kommunal utleiebolig.....	6
Venteliste	6

Kommunens plikter

Å skaffe seg bolig er i utgangspunktet et privat ansvar og kommunal bolig er ikke en lovfestet rettighet. Kommunen skal forebygge boligsosiale utfordringer og bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig, jf. [Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet/§1](#).

Kommunen har plikt til å gi individuell bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet, jf. [Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet/§6](#)

Kommunen vurderer hvilken bistand som skal gis og bistandens art skal tilpasses den enkeltes behov. Bistanden kan også gis som råd og veiledning om økonomi, bomestring, kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen.

Målgruppe

Målgruppen for kommunale boliger er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd, herunder personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder og nedsatt funksjonsevne.

Grunnkrav for kommunale boliger

For å kunne bli vurdert til kommunale boliger i Alvdal, stilles følgende vilkår:

- Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold i Norge.
- Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner. Unntak av kravet gjelder også ved mottak av enslige, mindreårige flyktninger.
- Søker må være, eller være i ferd med å bli uten egnet bolig.
- Søker er ikke i stand til å selv skaffe seg egnet bolig på grunn av økonomiske, helsemessige eller sosiale forhold.
- Søker må ha bodd i Alvdal de siste 2 år. Botiden dokumenteres ved behov med utskrift fra folkeregisteret. Det kan gjøres unntak fra kravet til registrering i folkeregisteret dersom søker på annen måte kan dokumentere faktisk botid. I særlige tilfeller kan det gis dispensasjon fra kravet om botid, der det vurderes som nødvendig for å ivareta brukers behov for tjenester på en forsvarlig måte, eller det foreligger andre boligsosiale forhold.
- Det er ingen krav til botid hos flyktninger ved førstegangs bosettelse i Alvdal etter avtale med staten og Alvdal kommune.

Kriteriene gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. [Husleieloven/§1-1](#)

Kriteriene gjelder ikke opphold i institusjon, døgnovernattingssted eller der behandling er det vesentlige i avtaleforholdet.

Det gjøres en individuell vurdering av husstandens totaløkonomi, der det tas hensyn til inntekt, formue, gjeldsbyrde, bidragsforpliktelse og lignende, sett opp mot muligheten søker har til å selv skaffe seg egnet bolig.

Kommunen vil gi bistand og veiledning i alternative muligheter ved behov, for eksempel startlån.

Søkere som kan dra nytte av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig, innvilges ikke kommunal bolig.

Der det vurderes som nødvendig for å ivareta brukers behov for tjenester på en forsvarlig måte eller det foreligger andre boligsosiale forhold, kan det gjøres unntak fra kravet om inntekts- og formuesforhold. Dette kan for eksempel være en bolig i omsorgsbolig med heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Alvdal kommune som følge av tidligere boforhold, kan kommunen avslå søknad om å få leie kommunal bolig på dette grunnlag. Det kan også stilles vilkår om at det inngås en realistisk nedbetalingsavtale før vedkommende kan få tilsagn om kommunal bolig.

Saksbehandling

Søknad

Skriftlig søknad om kommunal utleiebolig, bytte av kommunal utleiebolig, fortsatt leie av kommunal utleiebolig (forlengelse) og bolig med heldøgns helse- og omsorgstjenester med nødvendig dokumentasjon, leveres kommunen ved Tjenestekontoret. Søker skal benytte kommunens søknadsskjema som finnes på kommunens hjemmeside. Søknad kan også fås ved henvendelse til boligkoordinator eller tjenestekontoret.

Innhenting av opplysninger

Opplysninger innhentes så langt det lar seg gjøre i samarbeid med den som søker om kommunal utleiebolig eller ber om bistand eller slik at hun eller han har kjennskap til innhenting.

Etter samtykke fra søker kan kommunen uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra andre offentlige instanser om søkeren og alle voksne som søkeren skal bo sammen med. Kommunen kan bare gjøre dette når det er nødvendig for å behandle søknaden og for å kontrollere opplysningene søker har gitt. Kommunen kan også innhente opplysninger fra Folkeregisteret og skattemyndighetene for å utføre oppgaver etter loven.

Vedtak

Den som er tildelt myndighet i Alvdal kommune, fatter et enkelt vedtak etter forvaltningslovens regler, jf. [Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker \(forvaltningsloven\)](#). Begrunnet vedtak om kommunal utleiebolig fattes på grunnlag av gjeldende retningslinjer, kommunal praksis, kommunale føringer for prioritering av bestemte målgrupper og politiske vedtak.

En avgjørelse om å innvilge eller avslå bistand/bolig gjøres etter innhenting av faktaopplysninger og utøvelse av skjønn. Opplysninger innhentes så langt som mulig i samarbeid med søker evt. verge eller pårørende. Dersom det vurderes som nødvendig må søker eller søkers representant møte personlig for en kartleggingssamtale.

Hvis kommunen fatter vedtak om individuelt tilpasset bistand i annen form enn innvilgelse av bolig, fattes det enkeltvedtak også på det.

Vedtak med vilkår om oppfølging:

Hvis helsemessige forhold, rusavhengighet, gjeldsproblemer eller tidligere boerfaring tilsier at søker har behov for oppfølgingstiltak fra kommunen i form av veiledning og bistand i boforholdet, gjøres tildeling av kommunal bolig betinget av at det inngås en oppfølgingsavtale.

Søkere som vurderes å ha oppfølgingsbehov i boligen for å mestre bosituasjonen, kan bare tildeles bolig forutsatt at søkeren går inn i et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet.

Innvilges søknad om kommunal utleiebolig med vilkår om oppfølging i boligen, inngås egen oppfølgingsavtale. Avtalen inneholder hvem som er part i avtalen, bakgrunnen for avtalen, formålet, avtalte møtetidspunkt/evaluering og konsekvenser på brudd på avtalen. Avtalen underskrives av leietaker og kommunens saksbehandler.

Klage

Vedtaket kan påklages, jf. [Forvaltningsloven §§28-36](#).

og klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtak er kommet frem til søker. Hvis klagen blir sendt for sent, bør det opplyses hvorfor. Klagen sendes i posten til boligkoordinatoren som har fattet vedtaket. Boligkoordinator er behjelpelig med å utforme klage ved behov, jf.

[Forvaltningsloven/§11](#).

Hvis vedtaket ikke endres, sendes saken til kommunens klagenemnd dersom saken gjelder tildeling av kommunale boliger.

I saker som gjelder individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet, sendes klagen til statsforvalteren som er klageinstans.

Innsynsrett

Søkeren har rett til informasjon om hvilke personopplysninger kommunen behandler om seg, og til hvilket formål kommunen behandler disse opplysningene. Innsyn i egne personopplysninger gir kun innsyn til hvilke personopplysninger de ulike virksomhetene i kommunen har om søkeren.

Ønsker søkeren innsyn i en konkret sak, må han eller hun søke boligkoordinator om innsyn i saken. Boligkoordinator gir tilgang til saksopplysninger etter forvaltningslovens regler, jf.

[Forvaltningsloven/§18](#).

Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket kan bortfalle når:

- Søker uten saklig grunn avslår boligtilbud, har gitt mangelfulle opplysninger eller bevisst har gitt uriktige opplysninger i sin søknad.
- Søkernes situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnkravene for å få leie kommunal bolig.
- Hvis søkeren på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har misligholdt eventuell nedbetalingsavtale
- Dersom søker får tilbud om annen individuell tilpasset bistand. Bistanden kan blant annet bestå av økonomisk veiledning, bistand til låne- og tilskuddsordninger, bistand i konkrete kjøps- eller leieprosesser eller annet.

Leietid

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal som hovedregel angi at søker skal gis en tidsbestemt husleiekontrakt for 3 år. Hvis det anses nødvendig, kan også kortere leiekontrakter inngås jfr. [Husleieloven/§9-3](#). Det kreves ikke depositum for kommunale utleieboliger i Alvdal kommune.

Ved søknad om fortsatt leie av kommunal utleiebolig utover tre år skal det foretas en ny vurdering på lik linje med ny søknad. Det skal vurderes om ny kontrakt skal inngås for nåværende leieforhold eller om det skal fattes vedtak om annen kommunal utleiebolig.

For barnefamilier og familier med langvarige og omfattende helsemessige og sosiale utfordringer skal det vurderes å tilby lengere husleiekontrakt enn tre år. Det skal tas hensyn til barnas situasjon og behov for stabilitet, dvs. at barnets beste skal vurderes. Jf. [barnekonvensjonen](#)

Søkere med varig behov for kommunal bolig skal som hovedregel, etter en konkret vurdering, gis positive vedtak som angir en løpende leiekontrakt. Dette gjelder hovedsakelig søkere med utviklingshemming eller søkere med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

Bytte av kommunal utleiebolig

Som hovedregel innvilges ikke bytte av kommunal utleiebolig. Leietakere med endret boligbehov kan vurderes for bytte av bolig med bakgrunn i vesentlig endring av husstandsstørrelse og/eller helsemessige årsaker. Det legges strengere vurdering til grunn ved søknadsbehandlingen da beboer allerede leier kommunal utleiebolig.

Venteliste

Dersom egnet bolig ikke er ledig for prioriterte søkere på vedtakstidspunktet, føres søker opp på venteliste for aktuell boligtype. Det er ikke klageadgang på denne avgjørelsen. Ved ledig bolig foretas det en prioritering basert på søkers behov og hvilken bolig er ledig. Søkere som etter samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov prioriteres.

Ved prioritering av søkere legges det vekt på de kvalifiserte søkeres ulike behov og hvilke boliger som er tilgjengelige. For søkere som har omsorg for barn, vurderes det at tildeling av bolig er til barnets beste. Familier med barnevernstiltak prioriteres dersom endret botilbud vil være med på å gi barna et bedre bomiljø som er med å bygge opp under øvrige barnevernstiltak.