



Retningslinje for tildeling av ordinære kommunale bustadar i Lom kommune

Vedteke i kommunestyre 18.06.24. Sist oppdatert: Juni 2024

Innhald

Kapittel 1 – Innleiing	2
1.1 Formål.....	2
1.2 Målgruppe	2
1.3 Tverrfagleg eining for bustadtenester (bustadgruppa).....	2
Kapittel 2 – Vilkår for leige av kommunal bustad	3
2.1 Innleiing	3
2.2 Alder	3
2.3 Opphaldsløyve og bustadsadresse	3
2.4 Inntekts- og formuetilhøve.....	3
2.5 Nåverande butilhøve	3
2.6 Bu-evne og oppfølging.....	3
2.7 Tidlegare gjeld og misleghald av leigeavtale	4
Kapittel 3 – Prioritering mellom søkjarar som oppfyller grunnvilkåra	4
Kapittel 4 – Søknad og søknadsbehandling	4
4.1 Søknad	4
4.2 Vedtak.....	4
4.3 Endra situasjon	5
4.4 Leigetid og oppseiing.....	5
4.5 Fornyng av leigekontrakt	6
4.6 Vedtak om byte av bustad.....	6
4.7 Klagerett	6

Kapittel 1 – Innleiing

1.1 Formål

Retningslinjene skal bidra til auka rettstryggleik for søkjarar til kommunal utleigebustad i Lom kommune.

Kommunale utleigebustader er eit behovsprøvd verkemiddel for å hjelpe vanskelegstilte på bustadmarknaden til å få leige eigna bustad. Bustaden er eit midlertidig tilbod. Utleigebustadene kan også bli leigde ut i høve rekruttering av kommunalt tilsette eller til innbyggjarar som ikkje er vanskelegstilte på bustadmarknaden, men vanskelegstilte på bustadmarknaden har fortrinnsrett.

Kommunen sitt ansvar for å bistå vanskelegstilte på bustadmarknaden er definert i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (sosialtjenesteloven) § 15 og Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosial lov) § 6. Kommunen pliktar ikkje å stille med ledig bustad, men skal gje nødvendig bistand, slik at dei som treng det kan skaffe seg eigen bustad.

Utleige av kommunale bustader skjer i samsvar med husleieloven § 11-1.

Retningslinjene gjeld ikkje "midlertidig butilbod" etter Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27.

1.2 Målgruppe

Målgruppe for retningslinja er personar som reknast som vanskelegstilte på bustadmarknaden. Det vil seie personar som ikkje kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden, og difor treng bistand til å skaffe eller behalde ein eigna bustad. Ein kan vere vanskelegstilt på bustadmarknaden på grunn av økonomi, nedsett funksjonsevne, helsemessige- eller sosial problem eller ved at ein har avgrensa kjennskap den norske leigemarknaden.

Dersom det er ledige kommunale bustader, og ingen søknadar frå personar som er vanskelegstilte på bustadmarknaden, kan andre personar få innvilga søknad om kommunal bustad. Dersom det er fleire i denne kategorien som ynskjer å leige same bustad, så må kommunen ta ei skjønnsmessig vurdering av kven som skal få tilbodet. Kommunalt tilsette og folk som ynskjer å busette seg i Lom kommune på lang sikt vil bli prioritert høgast i denne kategorien.

1.3 Tverrfagleg eining for bustadtenester (bustadgruppa)

Det er bustadgruppa som vurderer søknadar om kommunal bustad for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Gruppa består fast av bustadkonsulent, kommunal byggdriftar og merkantil ressurs i kommunen. I tillegg innkallast aktuelle ressursar ut frå behov; NAV-konsulent, saksbehandlar tildelingskontor, flyktningkonsulent og eventuelle andre. Bustadkonsulent er leiar av gruppa og saksbehandlar søknadar etter drøfting i bustadgruppa. Merkantil ressurs har ansvar for leigekontraktar og oppfølging av desse.

Kapittel 2 – Vilkår for leige av kommunal bustad

2.1 Innleiing

For å få leige kommunal bustad etter desse retningslinene, må som hovudregel alle grunnvilkåra i punkt 2.2-2.7 vere oppfylt. Det kan i enkeltsaker likevel gjerast unntak frå eitt eller fleire av vilkåra dersom det av ulike grunner blir vurdert som rett.

2.2 Alder

Søkjjar må på søknadstidspunktet vera 18 år.

2.3 Opphaldsløyve og bustadsadresse

Søkjjar må på søknadstidspunktet ha opphaldsløyve i Norge. Søkjjar må bu i kommunen eller melde flytting til Lom ved tildeling av bustad

2.4 Inntekts- og formuethøve

Søkjjar må ved søknad oppgeve informasjon om eige inntekts- og formuethøve. Det gjerast i søknadsportalen KOBO ved å krysse av at kommunen kan hente ut opplysningar frå skatteetaten. Alternativt må inntekts- og formuethøve dokumenterast ved å legge ved skattemelding frå siste år, samt lønsutbetaling, trygdeutbetaling eller økonomisk sosialhjelp for siste månad.

2.5 Nåverande butilhøve

Søkjjar må vera, eller vera i ferd med å bli utan eigna bustad, og samtidig ha behov for hjelp til å skaffe seg eigna bustad.

Søkjjar blir vurdert til å stå i fare for å bli utan eigna bustad, dersom

- a. nåverande leigeavtale går ut innan tre månader utan at søkjjar har rett til fornying (skriftleg dokumentasjon må leggjast ved søknaden), eller
- b. søkjjar ikkje har bustad ved utskriving frå institusjon, og utskriving vil skje innan tre månader, eller
- c. nåverande bustad ikkje blir vurdert som eigna i høve økonomi, funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problem, eller anna.

Søkjjar må dokumentere kva som er gjort for å skaffe seg bustad i den private marknaden, med mindre det er opplagt at søkjaren ikkje vil kunne greie det. Søkjjar må dokumentere dagens butilhøve og kva som eventuelt gjer denne ueigna.

2.6 Bu-evne og oppfølging

Søkjjar sin evne til å bu må bli vurdert. Søkjjar må kunne mestre butilhøva og pliktene som er knytt til denne, eventuelt med hjelp frå tilgjengelege hjelpetiltak og/eller oppretting av trekkavtale for betaling av husleige. Naudsynte hjelpetiltak og/eller trekkavtale må vera spesifisert og blir take inn som vilkår i vedtak om tildeling av bustad.

Dersom kommunen ser det som naudsynt med hjelpetiltak og/eller trekkavtale for at bebuar skal kunne mestre bu-situasjonen og søkjjar ikkje ynskjer å nytte seg av dette, blir søknaden avslegen.

2.7 Tidlegare gjeld og misleghald av leigeavtale

Dersom søkjar har gjeld til Lom kommune som fylgje av tidlegare butilhøve som ikkje er gjort opp, kan kommunen avslå søknaden om leige av bustad på grunnlag av dette. Gjelda kan vera ubetalt husleige eller erstatningskrav knytt til skadar og utgifter til reinhald, skadeverk eller liknande.

Dersom søkjaren tidlegare har misleghalde leigeavtala, kan dette medføre at søkjaren ikkje får tildelt annan kommunal bustad. Det kan stillast vilkår om at det blir inngått nedbetalingsavtale for gjelda dersom økonomien til søkjaren tillèt det.

Kapittel 3 – Prioritering mellom søkjarar som oppfyller grunnvilkåra

Dersom talet på søkjarar som oppfyller grunnvilkåra i kapittel 2 i retningslinjene er større enn talet på tilgjengelege bustader, skal bustadgruppa gjera ei prioritering blant elles kvalifiserte søkjarar. Ved prioriteringa skal det leggjast vekt på søkjarane sine ulike behov og kva for type bustad som er tilgjengeleg.

Søkjarar som etter ei samla vurdering har det største bustadbehovet, skal prioriterast. Dersom to eller fleire søkjarar stiller likt etter behovsprøving og det er berre éin eigna bustad å tildele, vil ansiennitet på søkjarliste bli avgjerande. Omsyn til barn vil særleg vektleggast.

Kapittel 4 – Søknad og søknadsbehandling

4.1 Søknad

Søknad om leige av kommunal bustad, byte av kommunal bustad eller forlenging av leigeavtale gjerast via søknadsportalen KOBO. Naudsynt dokumentasjon må leggjast ved. Det gjerast ved å samtykke til at kommunen innhentar informasjon frå folkeregisteret og skatteetaten inne i søknadsportalen. Alternativt må naudsynt dokumentasjon på økonomisk tilhøve leverast inn (sjå punkt 2.4). Søkjar pliktar å gi naudsynte opplysningar og leggje ved dokumentasjon som har betydning for søknaden.

Gjennom søknaden gjev søkjar samtykke til at kommunen kan utveksle naudsynt informasjon mellom samarbeidande tenester i saksbehandlinga av søknaden.

Dersom søknaden er ufullstendig eller manglar dokumentasjon, får søkjaren beskjed om kva som manglar. Dersom manglande opplysningar ikkje blir levert innan ei oppgitt frist, blir søknaden avslegen.

4.2 Vedtak

Tildeling av kommunal bustad gjerast etter ein samla vurdering basert på informasjon gitt i søknad, og eventuell informasjon frå samarbeidande tenester. Som ein hovudregel skal punkta 2.2-2.7 vere oppfylt for å få tildelt ein kommunal bustad.

Vedtak om tildeling av kommunal bustad fattast etter forvaltningslova, og skal vera basert på ei samla vurdering av søkjaren sitt økonomiske, helsemessige og sosiale tilhøve, samt etter kapittel 2 i retningslinjene.

Vedtaket skal seie noko om lengde på leigeavtala, leigeareal og talet på rom, total månadleg leigesum, eventuelt depositum, eventuelle vilkår for tildeling av bustaden etter punkt 2.6 og 2.7 i retningslinene, frist for aksept av tilbodet og informasjon om klagerett.

Dersom søkjaren ikkje oppfyller vilkåra for kommunal bustad etter kapittel 2 i retningslinjene, skal det fattast vedtak om at søknaden er avslegen. Vedtaket skal innehalde grunngjeving for avslaget og informasjon om klagerett.

Venteliste

Dersom søkjaren oppfyller vilkåra for tildeling av kommunal bustad etter kapittel 2 i retningslinjene, men utan at det er tilgjengelege bustader å tildele, skal søkjar informerast munnleg eller skriftleg om at han/ho settast på venteliste. Ved prioritering av søkjarar går behov før plass i venteliste.

Dersom kommunen ikkje har funne egna bustad innan seks månadar må søkjar sende inn ny søknad. Søkjar må sjølv gje beskjed til kommunen dersom vedkommande ikkje lenger ynskjer å stå på venteliste.

4.3 Endra situasjon

Vedtak om leige av kommunal utleigebustad fell bort når

- a) situasjonen til søkjaren er endra frå søknadstidspunktet til inngåing av leigekontrakt, slik at søkjar ikkje lenger oppfyller grunnvilkåra i kapittel 2, eller
- b) søkjaren har fått to tilbod om bustad, men avslege båe.

Dersom vedtaket fell bort, skal det fattast skriftleg vedtak om avslag.

4.4 Leigetid og oppseiing

Hovudregelen for leigetid på kommunale utleigebustader er tre år, med gjensidig frist for oppseiing på tre månader, jf. Husleigeloven §9-6. Leigetakar kan seie opp med 1 månads varsel.

Dersom det er særlege grunner kan ein inngå tidsbestemt leigekontrakt for stuttare periode enn tre år, jf. husleieloven § 11-1 sjette ledd.

Kommunen kan i leigeavtala krevje at leigetakaren stiller med depositum eller garanti frå NAV før innflytting i bustaden.

For andre søkjarar som ikkje er vanskelegstilte på bustadmarknaden og får innvilga kommunal bustad er leigetida som hovudregel på 1 år, med moglegheit til forlenging etter avtale.

4.5 Fornyng av leigekontrakt

Dersom leigetakaren ynskjer å fornye leigeavtala, må det søkjast om dette minst seks månader før leigeavtala går ut. Det skal i søknaden gå fram og dokumenterast kva leigetakaren sjølv har gjort for å skaffe seg bustad i den private marknaden.

Dersom vilkåra i kapittel 2 er oppfylte og det ikkje finst alternative moglegheiter for søkjaren på den private marknaden, fattar kommunen nytt vedtak. Søknaden kan bli avslegen dersom det ligg føre misleghald av nåverande avtale, jf. punkt 2.6 og 2.7.

Dersom kommunen fattar vedtak om ny leigekontrakt, blir det samtidig gjort vurderingar rundt kor vidt husstanden sin nåverande situasjon tilseier at det bør tildelast ein annan eigna bustad.

4.6 Vedtak om byte av bustad

Dersom leigetakar i kommunal bustad ynskjer å byte bustad, må det leverast skriftleg søknad om dette. Ingen har krav på å byte bustad.

Byting av bustad i kommunen si bustadmasse kan innvilgast søkjarar som oppfyller desse vilkåra:

- a) søkjar må på grunn av økonomiske, helsemessige eller sosiale tilhøve vera ute av stand til å skaffe seg bustad på eiga hand, og
- b) nåverande bustad er ueigna, og
- c) søkjar kvalifiserer til å bli prioritert til byte av bustad etter kapittel 3 i retningslinene.

Byte av bustad forutset at det er ledige kommunale bustader tilgjengelege. Ved byte av kommunal bustad vil varigheita på gjeldande utleigekontrakt bli overført.

4.7 Klagerett

Vedtak om kommunal bustad kan klagast på etter forvaltningslova kapittel 6. Det er kommunen som er klageinstans for vedtak om kommunal bustad.

Klaga skal

- sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket
- vere underteikna av klagar eller klagars fullmektig
- nemne vedtaket det klagast over
- seie noko om den eller dei endringane ein ynskjer
- grunngje klage

Klagefristen er tre veker frå det tidspunktet mottakaren har fått beskjed om vedtaket, jf. forvaltningslova §29.