



Lokal forskrift om tildeling av kommunal bolig Stjørdal kommune

Hjemmel: Vedtatt i Stjørdal kommunestyre den xx.xx.xxxx, sak PS/xx med hjemmel i i lov av 22. juni 2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 5-3 annet ledd.

Kapittel 1 - Innledende bestemmelser

§ 1-1. Formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke selv eller ved hjelp av andre aktuelle boligsosiale virkemidler klarer å skaffe egnet bolig, kan få leie en kommunal bolig.

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.

Å skaffe seg bolig er i utgangspunktet et privat ansvar, og kommunal bolig er ingen lovfestet rettighet. Kommunalt disponerte boliger skal være et virkemiddel for å bistå særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen har plikt til å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet.

§ 1-2. Definisjoner

Kommunale boliger innebærer etter denne forskrift omsorgsboliger og utleieboliger som kommunen disponerer for tildeling til privatpersoner.

I forskriften skilles det mellom to typer kommunal bolig.

- Omsorgsbolig er særlig tilrettelagt bolig, hvor behovet skyldes nedsatt funksjonsevne på grunn av alder, varige fysiske eller psykiske funksjonshinder, psykiske lidelser eller rusproblemer.
- Utleieboliger er boliger for personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

§ 1-3. Virkeområde

Forskriften gjelder ved tildeling av kommunale boliger som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1. Forskriften gjelder ikke opphold i institusjon.

Kapittel 2 – Omsorgsboliger

§ 2-1. Omsorgsboliger

En omsorgsbolig er en bolig der det inngås leieavtale med kommunen og leietaker anses som hjemmeboende. Det fattes eget vedtak om helse- og omsorgstjenester i hjemmet, og det må evt. inngås egen avtale om kostabonnement.

§ 2-2. Kriterier for tildeling av omsorgsbolig

For å kunne vurderes for tildeling av omsorgsbolig må søker oppfylle disse vilkårene;

- a) ha lovlig opphold i Norge,
- b) være fylt 18 år på vedtakstidspunktet,
- c) ha behov for helse- og omsorgstjenester, og det er en forutsetning at søker tar imot slike tjenester ved innflytting,
- d) ha prøvd ut eller vurdert at mulighetene for fortsatt å bo i opprinnelig hjem med bistand fra kommunale helse- og omsorgstjenester er utilstrekkelig eller uhensiktsmessig for å ivareta søkers behov, og
- e) ha en nåværende bolig som er utformet på en måte som gjør det vanskelig å bo der, utbedring eller endring av boligen anses å være en urimelig løsning.

Søkers helsemessige og sosiale forhold tillegges avgjørende vekt ved behandling av søknaden. Et boligbehov alene gir derfor ikke rett til omsorgsbolig, og ventes normalt dekket i et ordinært boligmarked. Søkere som har behov for bistand fra kommunale helse- og omsorgstjenester kan tildeles omsorgsbolig såfremt boligen har betydning for et helhetlig tilbud, og når annen boligbistand ikke er aktuelt. Kommunen kan gi veiledning om tilpasning av egen bolig der dette er aktuelt.

Tjenesteoppfølgingens innhold og omfang følger av egne vedtak om helse- og omsorgstjenester.

§ 2-3. Prioritering

Tildeling av omsorgsboliger skjer etter en helhetlig vurdering av søkers helsemessige behov og situasjon. Det skal foretas en prioritering mellom kvalifiserte søkere. I prioriteringen skal det vektlegges de kvalifiserte søkeres helsemessige behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende behov for omsorgsbolig skal prioriteres. Det kan tas hensyn til at noen boformer og boliger stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.

§ 2-4. Tidligere tilbud

Dersom søker tidligere har takket nei til tilbud om omsorgsbolig uten saklig begrunnelse og det ikke er endringer i søkers situasjon, kan søknad om bolig avslås. Boligens standard eller beliggenhet regnes ikke som saklig begrunnelse.

Kapittel 3 – Kommunal utleiebolig

§ 3-1.Målgruppe for kommunale utleieboliger

Målgruppen er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand evner å skaffe seg bolig.

§ 3-2.Kriterier for tildeling av utleiebolig

For å kunne vurderes for tildeling av utleiebolig må søker oppfylle disse vilkårene:

- a) ha lovlig opphold i Norge,
- b) være fylt 18 år på vedtakstidspunktet,
- c) ha hatt sammenhengende folkeregistrert og faktisk bosted i Stjørdal kommune de siste to årene forut for søknad,
- d) på grunn av helsemessige eller sosiale utfordringer ikke evner å skaffe egnet bolig,
- e) være uten egnet bolig eller i ferd med å miste egnet bolig, og ha behov for hjelp til å skaffe bolig.

Det gjøres unntak for kravet om botid for nyankomne flyktninger og for andre når særlige grunner tilsier det.

§ 3-3.Inntekts- og formuesforhold

Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør vedkommende i stand til selv å fremskaffe egnet bolig.

§ 3-4.Prioritering

Tildeling av kommunale boliger skjer etter en helhetlig vurdering av søkers behov og situasjon. Det skal foretas en prioritering mellom kvalifiserte søkere. I prioriteringen skal det vektlegges de kvalifiserte søkerens behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehovene skal prioriteres. Det kan tas hensyn til at noen boformer og boliger stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.

For kommunale utleieboliger:

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha det mest påtrengende boligbehov, skal prioriteres etter følgende liste:

1. Bostedsløse med barn.
2. Bostedsløs enslig.
3. Personer med bistandsbehov /oppfølgingsbehov.
4. Andre som fyller kriteriene.

Forventer kommunen at det ikke kan tildeles egnet bolig tilpasset husstanden innen seks måneder, kan søknaden avslås av den grunn.

§ 3-5. Tidligere tilbud

Dersom søker tidligere har takket nei til tilbud om bolig uten saklig begrunnelse og det ikke er endringer i søkers situasjon, kan søknad om bolig avvises. Boligens standard eller beliggenhet regnes ikke som saklig begrunnelse, med mindre tungtveiende helsemessige eller sosiale grunner tilsier noe annet.

Kapittel 4 – Fellesbestemmelser om saksbehandling, leieavtale etc.

§ 4-1. Søknad og saksforberedende behandling

Søker må begrunne søknaden og er pliktig til å gi opplysninger og dokumentasjon som er nødvendige for å kunne behandle søknaden.

Det er kommunens søknadsskjemaer som skal benyttes og underskrives av søkeren eller søkerens verge.

Dersom det foreligger uriktige opplysninger, ufullstendig søknad eller mangelfull dokumentasjon etter forespørsel fra Stjørdal kommune, kan behandlingen av søknaden vurderes avvist. Stjørdal kommune skal i tilfellet orientere søker om grunnlag for avvisning av søknad, og gi nødvendig veiledning i saken.

§ 4-2. Vedtak

Begrunnet vedtak fattes etter gjeldende forskrift i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Dersom søker fyller kriteriene for tildeling av kommunal bolig, men uten at kommunen har ledig egnet bolig, skal det fattes vedtak om innvilget søknad. Det skal opplyses om at søker blir satt på venteliste. Når det blir ledig bolig, får søker tilsendt tilbud om konkret bolig.

Ved endrede behov hos leietaker kan leieavtalen sies opp, jf. husleieloven § 9-5. I de tilfeller leietaker fortsatt fyller kriteriene for kommunal utleiebolig vil vedkommende kunne søke om annen bolig etter denne forskriften.

Eventuelle vilkår om akseptert tjenesteoppfølging eller nedbetalingsavtale i henhold til denne forskrift skal fremgå av vedtaket.

Ved avslag på søknad skal vedtaket være begrunnet. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang jf. forskriftens § 4-12.

Vedtaketets gyldighet er 6 måneder fra vedtaksdato.

§ 4-3. Uoppgjort gjeld og mislighold av tidligere leieforhold

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Stjørdal kommune etter tidligere leieforhold som kommunen forvalter, vil det bli stilt vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom skyldnerens økonomi åpner for det.

Stjørdal kommune skal være særlig oppmerksom på forhold som kan medføre risiko for tvungen fravikelse, og så tidlig som mulig innlede samarbeid med leietaker med sikte på å forebygge dette.

§ 4-4. Leietid

Vedtak om bolig skal angi tidspunktet boligen kan disponeres fra.

For omsorgsboliger og utleieboliger vil Stjørdal kommune som hovedregel fatte vedtak om tidsbestemte husleiekontrakter på 3 år, jf. husleieloven 9-3.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år. Det er ikke adgang til å inngå mer enn en tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet med mindre det foreligger tungtveiende grunner jf. husleieloven § 11-1 (6).

Barnefamilier skal som hovedregel tilbys leieavtaler med varighet på 6 år. Barnets beste skal ligge til grunn i vurderingene ved søknad om forlengelse også etter 6 år.

Leietaker må søke om fornyelse av leiekontrakten senest tre (3) måneder før leiekontrakten utløper. Vedtaket revurderes og eventuell tildeling av fornyet leiekontrakt vurderes på lik linje som ved ny søknad jf. forskriftens § 4-1.

§ 4-5. Søknad om bytte av kommunal bolig

Som hovedregel innvilges ikke bytte av kommunal bolig. Bytte til annen type kommunal bolig kan innvilges i disse tilfellene:

- Leiligheten er uegnet på grunn av tungtveiende helsemessige og sosiale forhold.
- Det er forandringer i husstandens størrelse.

§ 4-6. Opptak i husstand

Opptak av husstandsmedlem som nevnt i husleieloven § 11-1 (3) kan bare skje ved utleiers (kommunens) godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

§ 4-7. Depositum

Det stilles ikke krav om depositum

§ 4-8. Omgjøring av vedtak

Når søker har fått positivt vedtak kan vedtaket gjøres om til bortfallsvedtak før signering av leiekontrakt dersom:

- a) søker avslår botilbud uten saklig begrunnelse,
- b) det er gitt uriktige opplysninger i søknaden som har betydning for søknadsbehandlingen,
- c) søker ikke godtar eventuelle vilkår i vedtaket,
- d) søkers situasjon har endret seg fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt,
- e) søker har skaffet bolig selv,
- f) søker får tilbud om alternativ boligbistand og aksepterer slik bistand.

§ 4-9.Oppfyllelse av vedtak

Vedtaket anses oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt i tråd med gitt vedtak.

§ 4-10.Opphør av leieforhold

Det er gjensidig oppsigelsesfrist på 3 mnd., fristen skal gjelde fra dato til dato. For leiligheter i bosenter settes oppsigelsesfristen til 1 mnd.

Oppsigelse fra utleier (kommunen) må:

- være skriftlig,
- være saklig begrunnet,
- opplyse om at leietaker kan protestere skriftlig på oppsigelsen innen en måned etter oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal også opplyse om at leietaker mister retten til å påberope seg at oppsigelsen er ulovlig etter husleielovens § 9-8 hvis leietaker ikke protesterer innen fristen,
- opplyse om at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse (få namsmannen til å kaste deg ut) etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2, når oppsigelsestiden er utløpt.

Dødsfall:

Stjørdal kommune sier automatisk opp alle leiekontraktene ved dødsfall, jf. husleieloven § 9-10.

Dersom leietaker dør og hustandsmedlemmet overtar boligen, jf. husleieloven § 8-2 og § 8-3, kan kommunen si opp hustandsmedlemmet dersom vedkommende ikke oppfyller formålet.

§ 4-11.Tilbakelevering

Boligen skal være ryddet og tømt. Tilbakelevering avtales med Stjørdal kommune, for befarng og levering av nøkler.

For omsorgsboliger er Stjørdal kommune ansvarlig for renhold, men renhold utover normal rundvask faktureres leietaker.

For kommunale utleieboliger er leietaker ansvarlig for renhold. Blir ikke rengjøring gjennomført eller ikke godt nok, må leietaker varsles og kommunen bestiller renhold og fakturerer leietaker.

Kostnaden for gjensatte eiendeler blir fakturert for faktiske kostnader for kommunen.

§ 4-12.Klageadgang

Vedtak fattet på bakgrunn av denne forskrift kan påklages. Klagen må fremsettes innen tre uker etter mottatt vedtak.

Klage sendes til det organ som har fattet vedtaket. Dersom organet opprettholder vedtaket sendes saken videre til Stjørdal kommunes klageorgan for endelig vurdering og avgjørelse jf. forvaltningsloven § 28, 3. ledd.

§ 4-13.Ikraftttredelse

Forskriften trer i kraft fra den tid kommunestyret bestemmer.

§ 4-14.Overgangsbestemmelser

Forskriften gjelder for nye søknader mottatt etter forskriften trer i kraft.