

**Veileder til Retningslinjene for tildeling av kommunal bolig i  
Bamble kommune**

**Vedtatt av kommunestyret 27.10.2016 sak 101/16**



## **Veileder til Retningslinjene for tildeling av kommunal bolig i Bamble kommune**

### **Til retningslinjene Pkt**

#### **1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

##### **1.1 *Formål***

- *Egnet bolig*

Hva som er egnet bolig vurderes ut fra boligens størrelse i forhold til antall husstandsmedlemmer, alder, sammensetning og eventuelle særlige behov som knytter seg til fysisk tilrettelegging/innemiljø og/eller påkrevd nærhet til tjenestetilbud.

I spesielle tilfeller kan det tas hensyn til søkers behov for at det i tilknytning til boligen ikke finnes forhold som virker truende på søkers velferd. Forhold som virker truende på søkers velferd er omstendigheter som kan være så belastende for søkers fysiske eller psykiske helse, eller true søkers sikkerhet i slik grad, at det anses nødvendig å beskytte søker mot forholdene. Eksempler på dette kan være at det bor personer i boligens nærmiljø som vedvarende trakasserer eller truer søker, eller der boligen ligger i et hardt rusbelastet miljø og søker er under rehabilitering og prøver å bli rusfri.

En viss trangboddhet må påregnes i kommunal bolig, uten at den nødvendigvis anses som uegnet. Store husstater må for eksempel påregne at opp til 4 barn deler soverom.

For at en bolig skal kunne anses egnet for funksjonshemmede eller eldre, må den blant annet være tilstrekkelig fysisk tilrettelagt.

##### **1.3 *Målgruppe***

- *Offentlig boligbistand*

Andre former for offentlig boligbistand kan være startlån og boligtilskudd til etablering av egen bolig, eller være hjelpelig med å skaffe egnet leieforhold på det private leiemarkedet.

### **Til retningslinjen Pkt**

#### **2. GRUNNKRAV FOR Å FÅ LEIE KOMMUNAL BOLIG**

##### **2.1 *Nåværende boforhold***

- *Lovlig opphold i Norge*

Der det foreligger forhold som tyder på at søker ikke har lovlig opphold i Norge, kan lovlig opphold kreves dokumentert for eksempel ved stempel i søkers pass/bosettingstillatelse.

- *Uten egnet bolig*

Å være uten egnet bolig vil for eksempel si at søker ikke har bolig, har bolig uten helsemessig forsvarlig standard, har uforholdsmessig liten bolig, har bolig som ikke er nødvendig tilpasset

for funksjonshemmede, at det i tilknytning til boligen finnes forhold som virker truende på søkers velferd, eller at søker bor i bolig som hjemmeboende voksen og kommer innunder retningslinjene Pkt 1.3.

Å være i ferd med å bli uten egnet bolig omfatter blant annet tilfeller der leiekontrakt til nåværende bolig går ut innen seks måneder uten at søker har rett til fornyelse, eller der søker ikke har noe bosted ved utskrivelse fra institusjon eller lignende botilbud, og utskrivelse vil finne sted innen seks måneder.

- *Unntak fra krav om botid og dokumentasjon av botiden*

Pkt 2.1 er ment å være en snever unntaksbestemmelse. Bestemmelsen kan anvendes når særlige grunner gjør kravet til botid og/eller dokumentasjon av botid urimelig. Særlig grunn kan for eksempel oppstå der søker bor i Bamble på søknadstidspunktet og har et dokumentert behov for omsorgsbolig eller annen spesialtilpasset bolig og har sine nærmeste pårørende i Bamble. Andre eksempler kan være tilfeller der søker tidligere har bodd i Bamble i mer enn 3 år og opphold utenfor Bamble har hatt kortere varighet enn 6 måneder, eller der lignende tilfeller gjør kravet til botid urimelig. Ved rimelighetsvurderingen skal det tas særlig hensyn til søkers tilknytning til Bamble kommune og behovet for å bosette seg i Bamble.

- *Unntak fra kravet til registrering i Folkeregisteret*

Det kan gjøres unntak fra kravet om folkeregistrert botid dersom søker på annen måte kan dokumentere faktisk botid

## **2.2 Alder**

- *Særlig grunn til å gjøre unntak fra kravet til alder*

Det kan for eksempel være særlig grunn til å gjøre unntak fra kravet til alder der søker er under offentlig verge og/eller i kontakt med offentlig tjenesteapparat. Innvilgelse skal skje i samarbeid med involverte instanser.

## **2.3 Søkere med behov for oppfølging**

- *Hjelpetiltak*

Hjelpetiltak tilbys der det foreligger klare holdepunkter for at søker ikke vil mestre bosituasjonen uten at slike tiltak benyttes. Dette gjelder ikke hjelpetiltak som er en integrert del av boligtilbudet som f.eks. kollektiv for demente.

Tilgjengelige hjelpetiltak skal utarbeides med sikte på at søker skal kunne mestre sin bosituasjon og forpliktelser knyttet til boforholdet. Eventuelle vilkår må i tillegg ha saklig sammenheng med formålet, ikke være uforholdsmessig tyngende i forhold til formålet eller sette urimelige begrensninger for personlig handle- og valgfrihet.

Hjelpetiltak skal tilpasses individuelt, og bør i størst mulig utstrekning utarbeides etter samtale og i forståelse med søker.

Lovlige vilkår kan for eksempel være vilkår om at søker etablerer direkte trekk for innbetaling av husleie, forplikter seg til å motta veiledning ved hjemmebesøk, eller forplikter seg til å samarbeide med andre instanser.

I tilfeller hvor søknaden blir avslått med bakgrunn i at nødvendig hjelpetiltak ikke vil tas imot av søker, bør søker vurderes i forhold til alternative botilbud. Dette kan være midlertidig boligtilbud formidlet av NAV eller boliger uten tjenester som disponeres av kommunen.

- *Samarbeidsavtale om bo-oppfølging*

Aksepterte hjelpetiltak skal inngå i en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

Samarbeidet kan strekke seg over lengre eller kortere perioder, og kan omfatte flere instanser. Der samarbeidet omfatter flere instanser, bør det oppnevnes en ansvarlig koordinator innen tjenesteapparat. Dersom det er hensiktsmessig å utvide samarbeidet, må søker gi skriftlig samtykke til at opplysninger utveksles mellom de ulike instanser.

Samarbeid vedrørende avtaleforholdet kan blant annet ivaretas ved:

- at søker innkalles til samtale med saksbehandler i kommunen, der behovet for hjelpetiltak kartlegges i fellesskap.
- at kommunens saksbehandler der det er aktuelt innkaller til ansvarsgruppemøte med samarbeidspartner(e). Aktuelle samarbeidspartnere kan være boveileder, NAV, rus-team m.fl.
- at det utarbeides et forslag til mulige tiltak, som forelegges søker og samarbeidende instans(er) til uttalelse.
- at det avtales mål for bo-oppfølgingen, samt en fremdriftsplan frem til dato for evaluering av avtalen.

Leier som misligholder samarbeidsplan, kan nektes nytt positivt vedtak om å få leie bolig i ordinær kommunal boligmasse ved leiekontraktens utløp, selv om nødvendige vilkår i henhold til Pkt 7 er oppfylt. Eventuelt mislighold av husleiekontrakten reguleres av husleieloven.

## **2.4    *Inntekts- og formuesforhold mv.***

- *Forhold som gjør at søker kan framskaffe egen bolig*

Fast inntekt og /eller formue som tilsier at vedkommende kan finansiere egen bolig.

Dersom husstandens økonomi, for eksempel på grunn av stor gjeldsbyrde, stor bidragsforpliktelse eller lignende, gjør søker ute av stand til selv å framskaffe bolig, kan det tas hensyn til dette.

Ved behov for omsorgsbolig eller annen spesialtilpasset bolig skal helsemessige årsaker prioriteres før økonomi ved tildeling.

- *Alternative muligheter*

Med alternative muligheter til selv å fremskaffe egnet bolig menes at det foreligger tilbud om annen bolig, som for eksempel egnet privat leiebolig. Det skal legges vekt på om søker har mulighet til å kjøpe bolig ved hjelp av offentlige eller andre låne-/tilskuddsordninger.

#### **Til retningslinjen Pkt**

### **3. PRIORITERING MELLOM SØKERE SOM FYLLR GRUNNKRAVENE**

Ved prioriteringen, skal kvalifisert søker sammenlignes med andre kvalifiserte søkere til de typer boliger som er aktuelle for søker. Type bolig betegner boligens størrelse og eventuelle andre spesielle kvaliteter. For eksempel bør bolig tilpasset bevegelseshemmede, tildeles etter en prioritering mellom kvalifiserte bevegelseshemmede søkere, og større boliger tildeles etter en prioritering mellom kvalifiserte storhusstandssøkere.

Ved vurderingen av hvem som har det mest påtrengende boligbehov, vektlegges medisinske og/eller sosiale forhold. Følgende kvalifiserte søkere skal likevel ha høyest prioritet:

- flyktninger som skal førstegangsboettes, herunder enslige mindreårige flyktninger.
- søkere som ikke har egnet bolig ved utskrivelse fra institusjon/fengsel og hvor boligtildelingen anses for å være et viktig ledd i rehabiliteringen.

Retningslinjen åpner for at kvalifisert søker kan prioriteres for tildeling av bolig fordi søker har egenskaper som anses nødvendig for at den aktuelle boformen skal fungere etter hensikten. Dette vil blant annet kunne gjelde prioriteringen mellom kvalifiserte søkere til mindre, samlokaliserte boenheter.

#### **Til Retningslinjen Pkt**

### **4. UOPPGJORT GJELD TIL BAMBLE KOMMUNE**

Gjeld som følge av tidligere boforhold er gjeld pga. leietakerens manglende husleiebetaling, erstatningsansvar som følge av skade på tidligere leid bolig, eller andre krav som skriver seg fra tidligere leieavtale. Gjeld pga. mislighold av kommunale formidlings-lån omfattes ikke av bestemmelsen.

For bortfall av vedtak med bakgrunn i uoppgjort gjeld – se Pkt 5.5

#### **Til retningslinjen Pkt**

### **5. SAKSBEHANDLING M.M.**

#### **5.1 Søknad**

- *Søknadsskjema*

Søknad om kommunal bolig skal fremmes på kommunens standard søknadsskjemaer.

Der søker fremmer søknad i vanlig brev form eller lignende, der standard søknadsskjema er mangelfullt utfyllt, eller der søknad er fremmet muntlig og søker ikke er i stand til å fremme

skriftlig søknad, skal kommunen gi søker bistand med å fylle ut nødvendig informasjon på standard skjema. Kommunen må påse at søknaden er undertegnet og datert, samt vedlagt den dokumentasjon søknadsskjemaet etterspør.

Saksgangen vil bli som følger: En søknad kommer inn til Eiendomsforvaltningen og det blir opprettet en sak. I saken skal det inngå en saksfremstilling som dokumenterer grunnlaget for vedtaket i form av relevant informasjon (for eksempel antall voksne, barn, om personen kvalifiserer for momskompensasjon, behov for tilbud om hjelpetiltak, etc.).

Saksframstillingen blir lagt fram for tildelingskomiteen som fatter vedtak i saken. Selve vedtaket skal inneholde informasjon som spesifiseres i punkt 5.2 i retningslinjene. Vedtaket kan påklages i henhold til retningslinjene Pkt 8. Bolig kan tildeles i samme vedtak om det er ledig passende bolig i boligmassen. Hvis det ikke fattes vedtak om konkret bolig blir søker satt opp på venteliste og tildeles bolig av saksbehandler når passende bolig i henhold til vedtaket blir ledig (Pkt 3 i retningslinjene).

- *Søknad om bytte av bolig*

Kommunale leietakere med endrede boligbehov kan søke om å bytte til annen type kommunal bolig hvis det foreligger særlige grunner til at dette er nødvendig. Dette gjøres ved å fylle ut nytt søknadsskjema og å framlegge ny dokumentasjon.

- *Søknad om fornyelse av leieforhold*

I tilfeller hvor leiekontrakten utgår og søker ønsker å fornye leieforholdet, skal dette søkes om på ordinært søknadsskjema for kommunal bolig og begrunnes.

## **5.2 Vedtak**

- *Vedtaketets innhold*

Det bør ikke fattes positive vedtak som kan bli vanskelige å oppfylle på grunn av unødvendig spesifiserte krav til boligens kvalitet, beliggenhet osv.

## **5.3 Leietid**

- *Bruk av kortere leietid*

Som hovedregel skal det inngås leieavtale med 3 års varighet. Det kan inngås leieavtale for kortere tid enn 3 år for bolig som er klausulert i henhold til husleieloven §11-1, som gjelder boliger for personer med spesielle boligbehov.

Det kan være aktuelt å gi kortere leieforhold i tilfeller hvor personer har utfordringer med å bo, i tilfeller hvor livssituasjon og mulighet for selvhjelpenhet vil kunne bedres på kort sikt, eller andre situasjoner hvor søker har et midlertidig behov for bolig. Leietid bør i størst mulig grad samsvare med det midlertidige behovets varighet.

For å unngå at boligen på sikt bebos av personer som ikke har behov for kommunal bolig, skal det fattes vedtak om tildeling av *tidsbestemt* kontrakt selv i tilfeller der søker antas å ha et mer varig boligbehov.

## **5.4 Bolig**

### *- Størrelse på bolig*

Følgende ansees som tilfredsstillende rombehov pr husstand:

- 1 person – 1 rom
- 2 personer – 2 rom
- 3 personer – 3 rom
- 4 personer – 3 rom
- For større husstander– 3 til 4 barn pr soverom (Kommunen skal etterstrebe at ikke flere enn to barn deler soverom.)

Disse normene kan fravikes ved boligbehov som er av midlertidig karakter.

Normene gjelder også ved eventuell ny kontrakt - se Pkt 7.

Ønske/behov for annen bolig på grunn av endring av husstandens størrelse i leietiden vil normalt ikke bli vurdert før ved en eventuell søknad om fornyelse av leieforhold.

## **5.5 Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig**

### *- Endret situasjon for søker*

Bortfall av positivt vedtak på grunn av endret situasjon hos søker, kan være aktuelt der søker etter at vedtaket er fattet for eksempel har skaffet seg, eller fått konkret tilbud om annen egnet bolig, eller har fått midler som åpenbart gjør søker i stand til selv å skaffe egnet bolig. Dette avklares i samarbeid med NAV.

### *- Forutsetninger i vedtak*

Vedtaket kan bortfalle hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt eksempelvis har misligholdt samarbeidsavtale i henhold til Pkt 2.3, ikke har innbetalt depositum/framlagt gyldig depositumsgaranti, eller ikke har innfridd tidligere husleierestanser/erstatningskrav i henhold til Pkt 2.5 og 4.1.

### *- Saklig grunn til å avslå*

Søker kan ha saklig grunn til å avslå boligtilbud dersom boligen ikke samsvarer med spesifiserte krav i vedtaket, eller boligen åpenbart ikke er egnet. Dersom for eksempel en familie på syv får tilbud om en toroms bolig, må man anta at søker har saklig grunn til å avslå det konkrete tilbud om bolig. Det samme må gjelde dersom en bevegelsehemmet får konkret tilbud om bolig som ikke er tilstrekkelig fysisk tilpasset.

Boligens beliggenhet er som hovedregel ikke å anse som saklig grunn til å avslå tilbud om konkret bolig. Det kan gjøres unntak der søker kan dokumentere at beliggenheten er truende for husstandsmedlems velferd.

## **Til retningslinjen Pkt**

## **6. OPPFYLLELSE AV POSITIVT VEDTAK OM LEIE AV KOMMUNAL BOLIG**

### *- Leieforholdet*

Inngått leieforhold reguleres av husleieloven og leiekontrakten.

### **Til retningslinjen Pkt**

## **7 NYTT VEDTAK VED UTLØP AV LEIEKONTRAKT TIL KOMMUNAL BOLIG**

### *- Mislighold*

Eiendomsforvaltningen må vurdere om eventuelt mislighold er av så alvorlig karakter at det er rimelig å nekte leier ny kontrakt på dette grunnlag.

Eiendomsforvaltningen bør ved vurderingen legge vekt på eventuelle endrede forhold rundt søker siden misligholdet fant sted og som tilsier at søker vil være i stand til å følge opp sine fremtidige forpliktelser i boforholdet.

Det kan også vurderes å inngå avtale med leietaker om at nytt leieforhold kan inngås hvis leietaker er villig til å akseptere vilkår om nødvendige hjelpetiltak.