

Lørenskog kommune

RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV SØKNAD OM, OG TILDELING AV KOMMUNAL Utleiebolig

Vedtatt i Lørenskog kommunestyre 23.06.21

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Formålet med disse bestemmelsene er å styrke rettsikkerheten til innbyggere som søker kommunal utleiebolig, samt å bidra til effektiv og målrettet utnyttelse av Lørenskog kommunes utleieboliger, med og uten bemanning.

1.2 Virkeområde

Retningslinjene legges til grunn for:

- 1. behandling av søknader om kommunal utleiebolig, med og uten bemanning*
- 2. vilkår for inngåelse av leiekontrakt*
- 3. prioritering ved tildeling av kommunal utleiebolig*
- 4. fastsettelse av særskilte vilkår for leieforholdet*

1.3 Kommunal utleiebolig – definisjon

Med kommunal utleiebolig menes alle boliger som Lørenskog kommune eier eller har tildelingsrett for.

Med innvilgelse, menes det at det fattes et enkeltvedtak om at boligsøker fyller vilkårene for å bli tildelt kommunal utleiebolig.

Med avslag, menes det at det fattes et enkeltvedtak om at søker ikke oppfyller vilkårene for å bli tildelt kommunal utleiebolig.

Med tildeling, menes det at den som er innvilget kommunal bolig blir tildelt en konkret bolig.

2. GENERELLE VILKÅR FOR INNVILGELSE AV KOMMUNAL Utleiebolig

2.1. Alder

Søker må være fylt 18 år for å fremme søknad om kommunal utleiebolig.

Dersom den som skal søke om kommunal utleiebolig er under 18 år skal søknad fremmes av verge eller ansvarlig faginstans. Leietakerrollen og leietakeransvaret ivaretas av verge eller ansvarlig faginstans frem til leietaker fyller 18 år.

2.2. Krav til botid.

Søker skal som hovedregel være folkeregistret i Lørenskog kommune og ha bodd sammenhengende i kommunen de siste tre år.

Kravet til botid gjelder ikke flyktninger som bosettes i Lørenskog kommune, etter avtale med IMDI.

2.3 Boligsituasjonen på søkertidspunktet

Søker må være uten fast eller egnet bolig, eller stå i fare for å miste bolig i løpet av kort tid.

2.4. Søkernes behov for kommunens bistand til å skaffe bolig.

Søker må være i en situasjon der det ikke er rimelig å forvente at søker selv er i stand til å skaffe seg en egnet bolig på det ordinære boligmarkedet.

Kommunen kan gi råd, veiledning og bistand til å søke ordinær bolig. Søker har på samme måte rett på slik bistand hvis søker ønsker dette.

2.5 Inntektsforhold

Vurdering av rett til kommunal utleiebolig gjøres på grunnlag av opplysninger om inntektsforholdene til søker og eventuelle andre som skal bo i den kommunale utleieboligen. For å få innvilget søknad om kommunal utleiebolig, kan den samlede årsinntekt for enslige normalt ikke overstige 3 ganger folketrygdens grunnbeløp (G).

For familier blir det lagt til 0,4G per barn, og per voksent familiemedlem utover ett. Samlet inntekt i husstanden, uavhengig av antall personer i husstanden, kan normalt ikke overstige 4,5G.

Barnetrygd, kontantstøtte og barnebidrag regnes ikke som inntekt ved vurdering av søknad om kommunal utleiebolig.

2.6. Formuesforhold

Søkere som har tilstrekkelig formue til selv å kunne finansiere egen bolig vil ikke bli innvilget kommunal utleiebolig. Som formue regnes både bankinnskudd, egenkapital i nåværende bolig eller andre formuesgjenstander av betydelig verdi.

Søker som frivillig har redusert sin formue gjennom å overdra bolig eller annen formue som gave/gavesalg/forskudd på arv de siste tre ligningsår før søknadsdato, får som hovedregel avslag på søknad om kommunal utleiebolig.

2.7. Unntak fra de generelle vilkårene.

Ved spesielle forhold kan det gis unntak fra alle de generelle vilkårene. De forhold som påberopes av søker kan kreves dokumentert av relevant myndighet eller fagperson. Spesielle forhold kan være særskilte helseutfordringer eller spesielle familieforhold knyttet til søker eller dennes familie.

3. SPESIELT OM BOLIGER MED TJENESTER

3.1. Definisjon

Med bolig med tjenester menes kommunale utleieboliger der tjenester av ulik art og omfang inngår som en integrert del av boligtilbudet.

3.2 Unntak fra de generelle vilkårene

For søkere som har behov for tjenester i bolig, hvor tjenesten ikke kan ytes på forsvarlig måte i ordinær bolig, kan det gjøres unntak fra alle de generelle vilkårene for innvilgelse av kommunal utleiebolig.

3.3 Behovet for tjenester

Ved vurdering av innvilgelse og tildeling av kommunal utleiebolig med tjenester, skal det legges avgjørende vekt på om søker har behov for disse tjenestene.

Dersom leierens behov for tjenester endrer seg i leieperioden, kan kommunen ved boligkontoret, etter en konkret vurdering, si opp avtalen om bolig med tjenester. I denne vurderingen vil bl.a. gjenstående leietid, leietakers helse, om vedkommende tilbys en annen bolig, belastningen for leietakeren og belastningen for husstandsmedlemmer være relevant. Dette gjelder ikke tildeling av bolig med tjenester etter helse- og omsorgstjenesteloven.

4. VILKÅR FOR INNGÅELSE AV LEIEKONTRAKT

4.1 Tidligere mislighold

Dersom søker overfor kommunen har misligholdt husleie eller lignende forpliktelser, forutsettes det som hovedregel at restansen blir nedbetalt, eller at det inngås en realistisk nedbetalingsavtale før det kan inngås leiekontrakt i kommunal utleiebolig.

4.2. Krav om bokompetanse

Før tildeling av kommunal utleiebolig kan kommunen ved boligkontoret stille krav om at søker dokumenterer at søker er i stand til å ivareta sine forpliktelser som leietaker og beboer av boligen. Det kan også kreves opplysninger om hvilke oppfølgingstiltak som er iverksatt og planlagt fra relevant fagteneste.

4.3. Oppfølging i bolig

Før tildeling av kommunal utleiebolig kan boligkontoret i tett samarbeid med aktuelle tjenester i kommunen oppfordre søker til å inngå en avtale om boligoppfølging.

4.4. Innboforsikring

Ved tildeling av kommunal utleiebolig, må søker dokumentere at det er tegnet innboforsikring for den aktuelle boligen. Leietaker plikter å ha gyldig innboforsikring i hele leieperioden.

5. KONTRAKTSBESTEMMELSER

5.1. Husleieloven

Leieforholdet reguleres av Husleielovens bestemmelser. Hvis Husleielovens unntaksbestemmelser kommer til anvendelse, skal dette opplyses i leiekontrakten.

5.2 Leieforholdets varighet

Som hovedregel skal det inngås leiekontrakt på tre år jfr. husleieloven § 9-3 første ledd. Dersom det foreligger særlige grunner, kan det likevel inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3 jfr. husleieloven § 11-1 sjette ledd.

Det er ikke adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Dersom det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som en tidsubestemt avtale jfr. husleieloven § 11-1 sjette ledd.

5.3 Søknad om ny kontrakt

Hvis leietaker ønsker å søke om ny leiekontrakt, må dette gjøres innen 3 måneder før utløp av leiekontrakten.

Ved endt kontraktsperiode må det gjøres en ny vurdering av om søker fyller vilkårene for innvilgelse av kommunal utleiebolig etter de generelle retningslinjene.

5.4 Oppsigelse av tidsbestemt leieavtale

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid.

En tidsbestemt leieavtale til kommunal utleiebolig kan sies opp i leietiden i samsvar med reglene i husleieloven dersom det er avtalt oppsigelsesrett, eller dersom utleieren (kommunen) har forsømt sin plikt til skriftlig å opplyse leier om at leieavtalen ikke kan sies opp i avtalte leietid.

5.5 Oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Er ikke annet avtalt, kan tidsubestemt leieavtaler til kommunal utleiebolig sies opp av leieren. Utleieren (kommunen) kan si opp tidsubestemt leieavtale til kommunal utleiebolig dersom vilkårene i husleieloven § 9-5, annet ledd er oppfylt.

Dersom leietakers behov for endring av boligstørrelse endrer seg i leieperioden ved at for eksempel husstandsmedlemmer flytter ut av boligen, kan kommunen ved boligkontoret, etter en konkret vurdering, vurdere å si opp leieavtalen. I denne vurderingen vil bl.a. gjestående

leietid, leietakers helse, om vedkommende tilbys en annen bolig, belastningen for leietakeren og belastningen for husstandsmedlemmer være relevante momenter.

6. TILDELING AV KOMMUNAL Utleiebolig

6.1 Vilkår for tildeling av kommunal utleiebolig

Tildeling av kommunal utleiebolig skjer ut fra en samlet vurdering av søkers situasjon på tildelingstidspunktet.

Prioritering og tildeling skjer ut fra følgende kriterier:

- a) Aktuell boligsituasjon*
- b) Helsemessige og sosiale forhold*
- c) Familieforhold, med særlig vekt på barns situasjon*
- d) Tilgang til egnet kommunal utleiebolig*
- e) Ventetid siden innvilgelsesvedtak på kommunal utleiebolig*

6.2 Bytte av kommunal utleiebolig

Det må fremsettes søknad om bytte av kommunal utleiebolig. Ved vurdering av søknad om bytte av kommunal utleiebolig, vil det ble lagt avgjørende vekt på om leietakers situasjon og boligbehov har endret seg i så stor grad at boligen ikke lenger er egnet.

På samme måte, kan kommunens boligkontor tilby leietaker en annen bolig, hvis behovet for bolig ansees som endret i så stor grad at en annen bolig vil være mer egnet.

7. REGLER FOR SAKSBEHANDLINGEN

7.1 Saksbehandlingstid

Behandling av søknad på kommunal utleiebolig skal følge Forvaltningslovens krav til saksbehandlingstid.

7.2 Opplysningsplikt

Lørenskog kommune kan kreve at søker gir relevant informasjon og fremskaffer relevant dokumentasjon som har betydning for saksbehandlingen i forbindelse med innvilgelse og tildeling av kommunal utleiebolig.

7.3 Samtykke

Ved å søke kommunal utleiebolig, gir søker Lørenskog kommune og kommunen i NAV fullmakt til å innhente de opplysninger som ansees relevant for å kunne ta stilling til søknad om bolig.

7.4 Innvilgelse

Innvilgelse av søknad om kommunal utleiebolig skjer på grunnlag av gjeldende retningslinjer.

Hvis det ikke finnes en ledig, egnet kommunal utleiebolig på innvilgelsestidspunktet, blir søker satt på venteliste.

Vedtak om innvilgelse meddeles søker skriftlig som et enkeltvedtak og skal inneholde en kort begrunnelse, med henvisning til gjeldende retningslinjer. Kopi sendes boligkontoret.

7.5 Avslag

Avslag på søknad om kommunal utleiebolig begrunnes i henhold til gjeldende retningslinjer og meddeles søker skriftlig som et enkeltvedtak. Kopi sendes boligkontoret.

7.6 Formelle krav til vedtaket

Enkeltvedtak om kommunal utleiebolig skal være skriftlig og begrunnet.

Vedtaket skal opplyse om klageadgang, klagefrist, klageorgan, adressat for klage, nærmere opplysninger om hvordan en klage skal utformes, retten til å se sakens dokumenter, samt opplyse om kommunens veilednings- og bistandsplikt.

7.7 Klageadgang

Vedtak om tilsagn om eller avslag på kommunal utleiebolig, herunder avslag på fornyelse av leiekontrakt, kan påklages. Klageorgan er kommunens særskilte klagenemnd, jf. forvaltningsloven § 28.

Klagefristen er tre uker regnet fra det tidspunkt underretning om vedtaket har kommet fram til søkeren.

Klagen skal framsettes skriftlig og være underskrevet av klageren eller dennes fullmektig. I klagen skal det oppgis hvilket vedtak som det klages over, og hvilken endring som ønskes. Klagen bør også nevne de grunner klagen støtter seg til, samt eventuelle andre opplysninger som kan være av betydning for behandlingen av klagen.