

**Lørenskog kommune.**

## **RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV SØKNAD OM – OG TILDELING AV KOMMUNAL Utleiebolig.**

Vedtatt i Lørenskog kommunestyre 20.06.12. Sak.nr. 078/12.

### **1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

#### **1.1 Formål**

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

#### **1.2 Virkeområde**

*Retningslinjene legges til grunn for:*

- a) behandling av søknader om kommunal bolig*
- b) prioritering ved tildeling av bolig,*
- c) fastsettelse av særskilte vilkår for leieforholdet*

*Med innvilgelse, menes det at boligsøker får vedtak om at han eller hun fyller vilkårene for kommunal utleiebolig.*

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

#### **1.2 Kommunal utleiebolig – definisjon**

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

### **2. GENERELLE VILKÅR**

#### **2.1. Alder**

*Søker må være over 18 år på tidspunktet for tildeling av bolig. Dersom den som skal leie boligen 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 folkeregistrert 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. Behovet for kommunens bistand til å skaffe bolig.**

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

*Det kan stilles vilkår om at boligsøker skal ta imot veiledning og praktisk bistand til å søke ordinær bolig. Boligsøker har på samme måte rett på slik bistand, hvis han eller hun 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 bebo utleieboligen. For å få tilsagn 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.*

### **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 bestemmelsene**

*For boligsøkere som har behov for tjenester i boligen, som ikke vil kunne ytes på en forsvarlig måte i en ordinær bolig, kan det unntas fra alle de generelle vilkårene for tildeling av kommunal utleiebolig.*

### **3.3 Behovet for tjenester**

*Ved vurdering av søknad og tildeling av bolig med tjeneste, skal det legges avgjørende vekt på om søker har behov for de tjenester som ytes i de ulike boligene.*

*Ved endrede behov for tjenester, kan kommunen si opp leieforholdet, eventuelt tildele leietaker en annen bolig.*

*Ved søknad om bolig med tjenester, skal søker ha fått et vedtak om tjenester, før søknad om bolig behandles.*

## **4. VILKÅR FOR INNGÅELSE AV KONTRAKT**

### **4.1 Tidligere mislighold**

*Dersom søkeren 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 gis tilsagn om kommunal utleiebolig.*

### **4.2. Krav om bokompetanse**

*Før tildeling av bolig kan kommunen v/boligkontoret stille krav om at boligsøker dokumenterer at han eller hun 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 fasttjeneste.*

### **4.3. Krav om oppfølging i bolig.**

*Før tildeling av bolig, kan kommunen v/boligkontoret stille krav om at boligsøker inngår en forpliktende avtale om boligoppfølging.*

### **4.4 Depositum - garanti**

*Ved tildeling av kommunal utleiebolig er det krav om at leietaker stiller med depositum tilsvarende 6 måneder husleie. Likestilt med depositum er garanti fra bank, NAV eller annen offentlig myndighet.*

### **4.5. Innboforsikring**

*Ved tildeling av bolig, må boligsøker fremlegge dokumentasjon på 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 – Fornyelse av kontrakt**

*Som hovedregel inngås det leiekontrakter på 3 år. Hvis det ansees nødvendig og hensiktsmessig, kan også kortere leiekontrakter inngås. Jfr. Husleielovens § 11-1.*

Leieforholdet opphører, uten oppsigelse fra noen av partene, ved kontraktens utløp. Hvis leietaker ønsker å søke om en ny leieperiode, må dette gjøres innen 3 måneder før utløpet av leiekontrakten.

## **6. TILDELING AV BOLIG**

### **6.1 Garanti for tildeling**

Søkere som er innvilget kommunal bolig, har krav på å bli tildelt en konkret bolig innen 6 måneder etter vedtaksdato.

### **6.2 Kriterier for tildeling av bolig.**

*Tildeling av bolig 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) Tilgangen til egnet bolig*
- e) Ventetid siden vedtak*

### **6.3 Bytte av bolig.**

*Det må fremsettes søknad om bytte av bolig. Ved vurdering av søknad om bytte av bolig, 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 Boligkontoret tildele 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 bolig skal følge Forvaltningslovens krav til saksbehandlingstid.

## **7.2 Opplysningsplikt - Samtykke**

*Lørenskog kommune kan kreve at søker gir relevant informasjon og fremskaffer relevant dokumentasjon som har betydning for saksbehandlingen og tildeling av bolig.*

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

## **7.3 Innvilgelse**

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

*Hvis det ikke finnes en ledig, egnet bolig på innvilgelsestidspunktet, blir søker satt på venteliste.*

*Vedtak om innvilgelse meddeles skriftlig som et tilsagnsvedtak og skal inneholde en kort begrunnelse, med henvisning til gjeldende retningslinjer.*

## **7.4 Avslag - begrunnelse**

*Avslag på søknad om leie av kommunal utleiebolig skjer ut i fra en skjønnsmessig vurdering, og på grunnlag av gjeldende retningslinjer.*

## **7.5 Formelle krav til vedtaket.**

*Vedtak om avslag skal gis skriftlig og være begrunnet.*

*Det skal i vedtaket opplyses 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.*

## **7.6 Klage**

*Vedtaket skal inneholde opplysninger 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.*

*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.*