



Hemsedal Kommune

Retningslinjer for kommunal bolig

Innhold

1.	Innledning.....	3
1.1.	Formål.....	3
1.2.	Kommunal bolig	3
1.3.	Målgruppe	3
1.3.1.	Vanskeligstilte på boligmarkedet.....	3
1.3.2.	Flyktninger	3
1.3.3.	Ansatte i Hemsedal kommune	3
2.	Vilkår å leie kommunal bolig.....	4
2.1.	Grunnkrav	4
2.1.1.	Innledning.....	4
2.1.2.	Ikke mulige alternativer.	4
2.1.3.	Boligstatus	4
2.1.4.	Tilknytning og botid	4
2.1.5.	Alder.....	4
2.1.6.	Økonomi	4
2.1.7.	Helsemessige og sosiale forhold.....	4
2.1.8.	Mestre bosituasjon	5
2.1.9.	Tidligere mislighold av leiekontrakt.....	5
2.1.10.	Tidligere tilbud.....	5
2.2.	Bolig til kommunalt ansatte	5
3.	Prioritering mellom søkere som oppfyller kravene	5
4.	Saksbehandling.....	6
4.1.	Søknad	6
4.2.	Vedtak	6
4.3.	Venteliste.....	6
4.4.	Klageadgang	6
5.	Leieforholdet	6
5.1.	Leiekontrakt	6
5.2.	Leieperiode.....	7
5.3.	Fornyelse av leiekontrakt.....	7
5.4.	Bytte av bolig.....	7

6. Oppfølging av leieforholdet	7
--------------------------------------	---

1. Innledning

1.1. Formål

Formålet med retningslinjene er å legge til rette for at de som faller innenfor målgruppen kan få leie en nøktern og egnet kommunal bolig.

Retningslinjene skal bidra til lik saksbehandling og økt rettssikkerhet for søkere til kommunal bolig.

Leie av kommunal bolig tildeles etter retningslinjene gitt her og skjer i henhold til husleieloven § 11-1 der den kommer til anvendelse.

1.2. Kommunal bolig

Med kommunal bolig menes boliger som kommunen disponerer og som benyttes til utleie til privatpersoner. Omsorgsboliger er ikke inkludert i dette.

Retningslinjene gjelder ikke ved søknad om midlertidig botilbud etter § 27 i sosialtjenesteloven. Dersom behovet for bolig er akutt og en ikke har et sted å bo de neste dagene må NAV kontaktes for midlertidig botilbud.

1.3. Målgruppe

Målgruppene for kommunal bolig er vanskeligstilte på boligmarkedet, flyktninger som førstegangsboettes og ansatte i Hemsedal kommune.

1.3.1. Vanskeligstilte på boligmarkedet

Å være vanskeligstilt betyr at søker ikke greier å skaffe egnet bolig selv, eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand. Dette kan skyldes dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale utfordringer, dårlig kjennskap til det norske boligmarkedet eller lignende.

1.3.2. Flyktninger

Flyktninger som førstegangsboettes av Hemsedal kommune, etter bosettingsvedtak fattet av kommunestyret, tildeles kommunal bolig eller gis annen bolighjelp hvis de ikke har mulighet til å skaffe bolig på egen hånd.

1.3.3. Ansatte i Hemsedal kommune

Som ledd i å beholde eller rekruttere ansatte til Hemsedal kommune kan kommunal bolig tildeles ansatte ved ledige boliger. For ansatte inngås det tidsbestemte leieavtaler på 1 år i henhold til unntaket i husleieloven § 9-3 første ledd bokstav b.

2. Vilkår å leie kommunal bolig

2.1. Grunnkrav

2.1.1. Innledning

For å få leie kommunal bolig etter denne retningslinjen må som hovedregel alle vilkårene være oppfylt. Det kan gjøres unntak fra et eller flere av grunnvilkårene ved åpenbart urimelig utslag i enkeltsaker.

2.1.2. Ikke mulige alternativer.

Søker har ikke mulighet til å skaffe seg og/eller beholde egnet bolig på egenhånd eller ved hjelp av andre offentlige hjelpetiltak.

Søkere som kan dra nytte av offentlige boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig, skal i utgangspunktet ikke innvilges kommunal bolig. Dette kan være statlig bostøtte, startlån, tilskudd til etablering eller bistand til å finne egnet bolig på det private markedet.

Søker må kunne dokumentere at vedkommende har forsøkt å skaffe bolig på egen hånd og ved hjelp av annen offentlig støtte.

2.1.3. Boligstatus

Søker må være uten egnet bolig eller er i ferd med å bli uten egnet bolig.

2.1.4. Tilknytning og botid

Søker må ha oppholdstillatelse i Norge på søknadstidspunktet. Søker må som hovedregel være folkeregistrert i Hemsedal kommune, og må ha vært folkeregistrert og reelt bosatt i kommunen i minst 1 år.

Kravet om botid gjelder ikke for flyktninger som førstegangsboettes.

2.1.5. Alder

Søker må som hovedregel være fylt 18 år på søknadstidspunktet. Det kan gjøres unntak dersom søker har daglig omsorg for barn, eller ved andre særskilte forhold.

Husleiekontrakt inngås i så fall med foresatt eller verge.

2.1.6. Økonomi

Det vil som hovedregel bli gjort en individuell vurdering av husstandens totaløkonomi, der det tas hensyn til inntekt, formue, gjeldsbyrde, bidragsforpliktelse, mulighet for offentlig bistand og lignende.

2.1.7. Helsemessige og sosiale forhold

Helsemessige og sosiale forhold vil tillegges vekt ved behandling av søknaden.

2.1.8. Mestre bosituasjon

Søkere må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av tilgjengelige hjelpetiltak. Dersom det anses nødvendig kan det settes som et vilkår at søker forplikter seg til å ta imot hjelpetiltak/tjenester fra kommunen.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses nødvendige for å mestre bosituasjonen, skal søknaden avslås.

2.1.9. Tidligere mislighold av leiekontrakt

Har søker uoppgjort gjeld til Hemsedal kommune som følge av tidligere boforhold, stilles det vilkår om at gjelden skal være oppgjort eller at det inngås nedbetalingsavtale.

Dersom søker tidligere har misligholdt leieforhold med kommunen, for eksempel ved skade eller hærverk på boligen, kan søknaden avslås.

2.1.10. Tidligere tilbud

Dersom søker ikke har tatt imot tidligere botilbud eller annen bolighjelp som kommunen anser egnet, kan søknaden avslås.

2.2. Bolig til kommunalt ansatte

Ved ledig kapasitet på kommunale boliger kan de benyttes til kommunalt ansatte i en midlertidig periode på inntil 1 år. Dette som et virkemiddel for å beholde og rekruttere ansatte i kommunen. Grunnvilkårene i pkt. 2.1 gjelder ikke for ansatte i kommunen i slike tilfeller.

3. Prioritering mellom søkere som oppfyller kravene

Dersom antall søkere er høyere enn antall tilgjengelige boliger skal det prioriteres mellom søkere som fyller kravene etter følgende rekkefølge:

- Bostedsløse
 - o Barnefamilier
 - o Flyktninger
 - o Løslatte fra fengsel og utskrevne fra behandlingsinstitusjon
- Barnefamilier
- Øvrige vanskeligstilte/flyktninger
- Ansatte

Ved prioriteringen kan det legges vekt på de kvalifiserte søkeres ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

4. Saksbehandling

4.1. Søknad

Ved søknad om leie av kommunal bolig, forlengelse av husleiekontrakt eller bytte av bolig, skal det som hovedregel leveres inn søknad via digitalt søknadsskjema på kommunens hjemmeside.

Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som har betydning for søknaden. Ved uriktige eller mangelfulle opplysninger som ikke rettes kan søknaden avslås. Søker innkalles til samtale hvis det anses nødvendig for søknadsbehandlingen.

4.2. Vedtak

Søknad om kommunal bolig behandles etter denne retningslinjen. Et vedtak om tildeling eller avslag er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven.

Vedtaket skal inneholde informasjon om bolig, kontraktslengde, eventuelle særskilte vilkår for tildeling av boligen og svarfrist. Videre skal det opplyses at søker må akseptere vilkårene som stilles i vedtaket og at det som hovedregel kun gis ett boligtilbud.

I vedtaket skal det også opplyses om at søker må akseptere vilkårene i husleiekontrakten og i hvilke tilfeller vedtaket kan omgjøres. Det skal opplyses om klageadgangen.

Dersom søknaden avslås skal begrunnelsen være individuell. I tillegg skal avslaget inneholde råd og veiledning om alternative muligheter og andre boligvirkemidler der det er aktuelt.

4.3. Venteliste

Dersom søker oppfyller vilkår for tildeling av kommunal bolig og kommunen ikke har ledig egnet bolig, blir det fattet vedtak og søker blir satt på venteliste. Det vil bli gjort en ny vurdering av søkers behov når det blir ledig bolig. Søkere på venteliste prioriteres etter behov.

4.4. Klageadgang

Vedtak i henhold til disse retningslinjene kan påklages. Klagen sendes til den virksomheten som har fattet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt vedtaket er kommet fram til søker. Klageorgan i Hemsedal kommune er formannskapet.

5. Leieforholdet

5.1. Leiekontrakt

Det inngås en leiekontrakt mellom kommunen og leietaker. Kommunen setter krav om depositum eller depositumsgaranti for å inngå husleieavtale. Denne skal gjelde for heile kontraktperioden.

Det er forbudt å røyke inne i de kommunale boligene. Husdyr er ikke tillatt uten samtykke fra utleier.

5.2. Leieperiode

Hovedregelen er at det inngås tidsbestemt husleieavtale mellom kommunen og leietaker for tre år. Ved særlige grunner kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år, jf. husleieloven § 11-1 sjette ledd.

For ansatte i kommunen er leietiden 1 år jfr. punkt 2.2.

5.3. Fornyelse av leiekontrakt

Leietaker må søke om fornyelse av leiekontrakt senest 4 måneder før leiekontrakten utløper. Tildeling av fornyet leiekontrakt vurderes på lik linje som ved ny søknad og skjer på bakgrunn av gjeldende retningslinjer og vurdering av søkers behov. Dersom søknaden innvilges, skal det vurderes om ny leiekontrakt skal inngås for nåværende bolig eller om det skal fattes vedtak om annen kommunal bolig.

Det kan gis avslag dersom eksisterende leiekontrakt, vilkår for tildeling eller nedbetalingsavtale er misligholdt.

5.4. Bytte av bolig

Søknad om bytte av bolig må inngis skriftlig og må begrunnes. Bytte kan innvilges dersom:

- Boligen er uegnet på grunn av helsemessige årsaker.
- Det er forandringer i husstandens størrelse.
- Boligen er uegnet på grunn av andre tungtveiende grunner

6. Oppfølging av leieforholdet

I leieperioden reguleres forholdet mellom leietaker og kommunen som utleier av leiekontrakten og bestemmelsene i husleieloven.

Endringer i retningslinjene som ikke har prinsipiell betydning kan gjøres av kommunedirektør uten politisk behandling i henhold til kommuneloven § 13-1 sjette ledd.