



Retningslinjer for leie av kommunal bolig

1. Formål

Retningslinjene skal bidra til økt rettssikkerhet for de som søker kommunal bolig i Tranøy.

2. Virkeområde

Disse retningslinjene skal legges til grunn ved søknad om, og tildeling av, kommunale boliger i Tranøy kommune.

Retningslinjene gjelder ikke ved søknad om midlertidig botilbud (akuttbolig) etter § 27 i *Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen* (sosialtjenesteloven). Kommunale boliger kan likevel brukes som akuttbolig når vedtak er fattet etter denne bestemmelsen.

3. Kommunale boliger - definisjon

Med kommunale boliger menes i disse retningslinjene boliger som kommunen eier eller disponerer. Disse er:

- a) **Utleieboliger:** Tranøy kommune eier 36 boenheter for utleie, hvorav inntil 12 enheter er forbeholdt kommunalt ansatte.
- b) **Private boliger innleid for framleie:** Kommunen leier inn et antall boliger (hus, leiligheter, hybler) som hovedsakelig framleies til førstegangsbosatte flyktninger.
- c) **Boliger med tildelingsrett:** Boliger for vanskeligstilte, etablert i samarbeid mellom Tranøy kommune og private utbyggere, hvor kommunen har tildelingsrett eller leier inn for framleie.
- d) **Omsorgsboliger:** Boliger tilrettelagt for pleie- og omsorgsformål og som har fast tilknyttet bemanning hele eller deler av døgnet.

4. Kommunens plikt og søkeres rett til kommunal bolig

I utgangspunktet er det opp til den enkelte å skaffe seg en bolig, enten ved å eie eller leie. Sosialtjenesteloven § 15 sier at kommunen skal *medvirke* til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Samtidig som loven pålegger kommunen et ansvar for å skaffe bolig, gir den ikke søkere en juridisk rett til å kreve en bolig av kommunen.

5. Saksgang

Veien fram til kommunal bolig (normal saksgang):

a) **Søknad.** Det søkes om bolig på skjemaet "Søknad om leie av kommunal bolig" som fås ved henvendelse til kommunens resepsjon. Skjemaet kan også lastes ned fra kommunens hjemmeside www.tranøy.kommune.no

b) **Vedtak** på søknad om kommunal utleiebolig skjer ut ifra en skjønnsmessig vurdering og på grunnlag av gjeldende kriterier. Avgjørelsen er et enkeltvedtak som skal meddeles skriftlig og begrunnes med opplysning om klageadgang, klagefrist samt adressat for klage.

c) Ventetid; tida mellom vedtak om bolig og tildeling av bolig. Ventetid/maksimal ventetid er til vanlig ikke fastsatt i vedtaket.

d) Tildeling av bolig er vanligvis ikke et enkeltvedtak, og gir derfor ikke adgang til klage. Men dersom boligen avviker fra det som er vedtatt i pkt b), vil tildelingsvedtaket være et enkeltvedtak som kan påklages.

e) Underskriving av kontrakt

6. Bolig til vanskeligstilte

Vanskeligstilte kan leie utleieboliger, boliger med tildelingsrett og private boliger innleid for framleie.

Målgruppe:

Personer som er bostedsløse, helsemessig, sosialt eller økonomisk vanskeligstilte eller ikke har greid å skaffe seg bolig på egen hånd.

Til målgruppen hører bla a:

- Flyktninger som bosetter seg for første gang (i introduksjonsprogram)
- Personer med helsemessige, sosiale eller økonomiske vansker
- Rusmisbrukere og personer under ettervern

Søknaden behandles etter følgende kriterier:

- Må ha lovlig opphold i Norge
- Må være fylt 18 år. Dersom søker er under 18 år, skal innvilgelse skje i samarbeid med verge og tjenesteapparat.
- Må ha fast adresse eller ha vært bosatt/hatt opphold i Tranøy de siste 12 måneder.
- Er uten egen, selvstendig bolig
- Bor i en bolig som er erklært helsefarlig
- Har behov for endring av nåværende boforhold
- Har behov for oppfølging i bolig av helsemessige eller sosiale årsaker
- Har behov for tilrettelagt bolig av helsemessige eller sosiale årsaker
- Mangler inntekt, formue eller alternative muligheter til å skaffe seg egnet bolig

Krav til botid gjelder ikke for flyktninger som skal førstegangsboettes etter avtale mellom utlendingsmyndighetene og Tranøy kommune.

Ved mangel på ledig bolig skal søker som fyller kriteriene få tilbud om å stå på venteliste. Dette skal framgå av vedtaket.

Leiekontraktens varighet:

Leie av kommunal bolig til vanskeligstilte er et tidsbegrenset tilbud, og leiekontraktens varighet kan være inntil 3 år. Dersom leietaker fortsatt fyller kriteriene for å bo i en kommunal bolig, kan det søkes om fornyelse av leiekontrakten.

For kommunal bolig med spesifisert formål vil leiekontraktens varighet framgå av særlige vilkår i leiekontrakten. Det kan også settes betingelser for utleie av boliger med spesifisert formål. Disse betingelsene vil framgå av leiekontrakt, oppfølgingsavtale og husordensregler. Hvor stor leilighet som tildeles vil avhenge av husstandens størrelse.

Oppfølgingsbehov

Søkere som vurderes å ha oppfølgingsbehov for å kunne fungere i boligen, tildeles bolig forutsatt at søkeren går inn i et forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet.

7. Omsorgsbolig

Omsorgsbolig er bolig som er tilrettelagt for pleie- og omsorgsformål og som har fast tilknyttet bemanning hele eller deler av døgnet.

Målgruppe:

Personer som på grunn av funksjonsnedsettelse har et omsorgsbehov som ikke kan ivaretas i egen bolig.

Søknaden behandles etter følgende kriterier:

- Må ha lovlig opphold i Norge
- Må være fylt 18 år. Dersom søker er under 18 år, skal innvilgelse skje i samarbeid med verge og tjenesteapparat.
- Må ha fast adresse eller ha vært bosatt/hatt opphold i Tranøy de siste 12 måneder.
- Har nedsatt funksjonsevne og behov for bistand eller assistanse på flere områder.
- Har behov for helse- og omsorgstjenester av et visst omfang
- Har behov for spesielt tilrettelagt bolig

Ved mangel på ledig bolig skal søker som fyller kriteriene få tilbud om å stå på venteliste. Dette skal framgå av vedtaket.

Leiekontraktens varighet:

Beboere i omsorgsbolig trenger oftest tilpasset tjenestetilbud i boligen livet ut. Hovedregelen er derfor at omsorgsbolig tildeles på tidsbestemt kontrakt. For personer i en rehabiliteringssituasjon kan bolig tildeles for en tidsavgrenset periode.

8. Bolig til ungdom og unge barnefamilier

Dersom kommunen har ledige boliger for utleie, kan de tildeles unge søkere som er i etableringsfasen.

Søknaden behandles etter følgende kriterier:

- Må ha lovlig opphold i Norge
- Må være i alderen 18 – 35 år
- Er uten egen, selvstendig bolig

Ved mangel på ledig bolig skal søker som fyller kriteriene få tilbud om å stå på venteliste 1/2 år. Dette skal framgå av vedtaket.

Leiekontraktens varighet:

Leie av kommunal bolig til ungdom og unge barnefamilier er et tidsbegrenset tilbud, og leiekontraktens varighet kan være inntil 3 år.

9. Bolig til kommunalt ansatte

Tranøy kommune har - som mange andre bygdekommuner - problemer med rekruttering til enkelte stillinger. Inntil 12 utleieboliger forbeholdes kommunalt ansatte og leies ut på 3-års oppsigelige kontrakter.

Ved mangel på ledig bolig skal søker som fyller kriteriene få tilbud om å stå på venteliste 1/2 år. Dette skal framgå av vedtaket.

I perioder når det ikke er behov for så mange personalboliger, kan de leies ut til andre søkere på korttidskontrakt (mindre enn 3 år) med hjemmel i Husleieloven § 9-3 b).

10. Bolig til andre

Dersom kommunen har ledige boliger for utleie, kan de tildeles andre søkere som ikke kommer inn under pkt 6 – 9 overfor.

Søknaden behandles etter følgende kriterier:

- Må ha lovlig opphold i Norge
- Må være fylt 18 år
- Er uten egen, selvstendig bolig

Ved mangel på ledig bolig skal søker som fyller kriteriene få tilbud om å stå på venteliste ½ år. Dette skal framgå av vedtaket.

Leiekontraktens varighet: Tidsbegrenset inntil 3 år.

11. Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket faller bort når

- søker uten saklig grunn avslår boligtilbudet, har oppgitt mangelfulle opplysninger eller bevisst har gitt uriktige opplysninger i søknaden.
- søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunkt for tildeling av bolig, slik at søker ikke lengere fyller grunnkravene for å leie kommunal bolig.

Dersom vedtak om leie av kommunal bolig faller bort, skal det fattes eget vedtak om bortfall.

12. Bytte av kommunal bolig

Leietaker *kan* søke om å få bytte til annen bolig. Det utvises streng praksis ved søknader om bytte.

Kriterier/vilkår:

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

13. Fornyelse

Søknad om fornyelse av leiekontrakt vurderes etter gjeldende retningslinjer, og må fremsettes innen 3-tre-måneder før kontraktens utløp.

14. Tidligere mislighold

Søkere med tidligere husleierestanser fra leieforhold med kommunen, vil ikke få tilbud om bolig før det foreligger en nedbetalingsplan eller restansen er oppgjort.

15. Depositum

Tranøy kommune krever ikke depositum ved leie av kommunal bolig.

Vedtatt av Utvalg for oppvekst, kultur og omsorg den 08.10.2012 (Sak nr 53/12).

Revidert av Utvalg for oppvekst, kultur og omsorg den 04.04.2016 (sak nr 8/16).