



---

# Notat

---

Til:

Kopi til: »

Saksbehandler: Einar Edvardsen

Vår referanse: 21/15- 7 / FE-613

Dato: 27.09.2022

---

## Emne: Retningslinjer for tildeling av kommunale utleieboliger i Skjervøy Kommune

### RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV KOMMUNALE BOLIGER I SKJERVØY KOMMUNE

## Kapittel 1. Innledende bestemmelser:

### § 1 Formål

Retningslinjene skal legge til rette for at personer som omfattes av målgruppen i retningslinjene, kan få leie nøktern og egnet kommunal bolig. Retningslinjene skal bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunal bolig.

### § 2 Kommunal bolig

Med kommunal bolig menes alle boliger kommunen disponerer. Retningslinjene gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1.

### § 3 Målgruppe

Målgruppen for retningslinjene er personer som ikke selv, eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand, greier å skaffe seg egnet bolig, herunder personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning.

## Kapittel 2. Grunnkrav for å få leie kommunal bolig:

### § 4 Nåværende boforhold

Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold i Norge, ha bodd i Skjervøy kommune de siste 2 årene og være, eller være i ferd med, å bli uten egnet bolig. Botiden må dokumenteres ved utskrift fra Folkeregister. Det kan gjøres unntak fra kravet til registrering i Folkeregisteret dersom søker på annen måte kan dokumentere faktisk botid.

I særlige tilfeller kan det gjøres unntak både fra kravet om faktisk botid og kravet til dokumentasjon av denne:

a) Når andre særlige grunner gjør kravet til botid og/eller dokumentasjon av botid urimelig. Det stilles ingen krav til botid hos flyktninger som skal førstegangs bosettes i Skjervøy etter avtale mellom staten og Skjervøy kommune.

b) Hvis Skjervøy kommune som arbeidsgiver trenger arbeidskraft, der denne kan skaffes ved at det tilbys kommunal bolig.

#### **§ 5 Alder**

Søker må på tildelingstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom søker har daglig omsorg for barn, eller det foreligger andre særlige grunner.

#### **§ 6 Søkere med behov for oppfølging**

Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt med støtte i tilgjengelige hjelpetiltak. Hjelpetiltak som anses nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, skal spesifiseres og forelegges søker til uttalelse og godkjenning. Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

#### **§ 7 Inntekts- og formuesforhold**

Søker skal helst ikke ha inntekt og/eller formue som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig.

### **Kapittel 3. Prioritering mellom søkere som fyller grunnkravene:**

#### **§ 8 Prioritering**

Er antallet søkere som fyller grunnkravene i retningslinjen § 4-7 større enn antall kommunale boliger til disposisjon, skal det foretas en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere. Ved prioriteringen skal det legges vekt på de kvalifiserte søkeres ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov, skal prioriteres. Det kan tas hensyn til at noen boformer stiller spesielle krav til en variert sammensetning av beboere. Når det gjelder kommunale leiere som søker om fortsatt leie ved leiekontraktens utløp, anvendes reglene i retningslinjen § 15.

### **Kapittel 4. Avslag på grunn av uoppgjort gjeld til Skjervøy kommune:**

#### **§ 9 Uoppgjort gjeld**

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Skjervøy kommune som følge av tidligere boforhold, kan kommunen avslå søknad om å få leie kommunal bolig på dette grunnlag. Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden, dersom skyldnerens økonomi åpner for dette.

### **Kapittel 5. Saksbehandling mm.**

#### **§ 10 Søknad**

Søknad om kommunal bolig skal sendes Skjervøy kommune v/ teknisk etat, boligforvaltningen. Søknaden behandles så i husutleienemnda, ved første møte etter at søknad er mottatt. Søker skal ha mottatt svar, eller midlertidig svar, senest 3 uker fra søknaden er mottatt.

#### **§ 11 Vedtak**

Husutleienemnda fatter vedtak etter disse retningslinjene. Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal angi følgende: type bolig, antall rom, leiekontraktens lengde, forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen, eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansett nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, og eventuelt vilkår om at søker inngår nedbetalingsavtale for gjeld i henhold til retningslinjen § 9.

#### **§ 12a Leietid**

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal som hovedregel angi at søker skal gis en tidsbestemt leieavtale for 3 år. Søkere med varig behov for kommunal bolig kan etter en konkret vurdering gis positivt vedtak som angir en tidsbestemt leiekontrakt av lengre varighet enn 3 år. Som personer med varig behov regnes: psykisk utviklingshemmede, varig funksjonshemmede, eldre og andre personer som ikke anses for noen gang selv å kunne fremskaffe egnet bolig. Disse skriver

kontrakt 3 år av gangen. Flyktninger som har krav på 5 års bohjelp, skriver først ordinær kontrakt for 3 år. Er det behov for videre leie, plikter kommunen å skaffe bolig for ytterligere 2 år.

OBS: Ved ny leietid/kontrakt kan leietaker måtte bytte til annen utleiebolig enn nåværende.

#### **§12b Bi-leietaker**

Hvis boligen leietaker leier er dimensjonert for flere beboere enn de som leier ved kontraktsinngåelse, kan det gis dispensasjon for at andre flytter inn i etterkant. Dette forutsetter at de nye som flytter inn har eget soverom i boligen. Kontrakten gjelder som før, men navnet til ekstra leietaker påføres som bi-leietaker og husleie fordeles. Hvis hoved leietaker (den tildelte) flytter ut, anses leieforholdet som avsluttet i sin helhet. Dette gjelder også hvis partene blir uenige, da må bi-leietaker flytte ut og hoved leietaker fortsetter leieforholdet som før bi-leietaker kom inn i bildet. Bi-leietaker har 3 mnd på å flytte ut og finne annen bolig.

Det er hoved leietaker som bestemmer hvor lenge bi-leietaker får bo i samme bolig som han selv.

#### **§ 13 Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig**

Vedtaket skal bortfalle når: 1) søker uten saklig grunn avslår boligtilbud. 2) søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnkravene for å få leie kommunal bolig. Vedtaket kan bortfalle hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har misligholdt samarbeidsavtalen i henhold til retningslinjen § 6 eller nedbetalingsavtale i henhold til retningslinjen § 9. Dersom vedtak om leie av kommunal bolig faller bort etter første ledd nr. 1 eller 2 eller annet ledd, skal det fattes eget vedtak om bortfall.

#### **§ 14 Oppfyllelse av positivt vedtak om leie av kommunal bolig**

Vedtaket anses oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt i henhold til vedtaket.

#### **§ 15 Nytt vedtak ved utløp av leiekontrakt til kommunal bolig**

Nytt positivt vedtak om leie av kommunal bolig kan fattes etter søknad, dersom leier ved utløpet av leiekontrakten til nåværende kommunale bolig oppfyller grunnkravene i retningslinjen § 4-7.

Hvis 2 stiller likt etter behandling, skal den som ikke har hatt kommunal bolig få positivt svar.

Søknaden kan avslås dersom det foreligger uoppgjort gjeld til kommunen i henhold til retningslinjen I § 9 første ledd, og det ikke er inngått nedbetalingsavtale for gjelden. Søknaden kan også avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt, samarbeidsavtale inngått i henhold til retningslinjen § 6 eller nedbetalingsavtale inngått i henhold til retningslinjen § 9. Når kommunen fatter vedtak om at søker skal få ny leiekontrakt, vurderer kommunen samtidig hvorvidt søker skal tildeles annen egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon. Dette også for at utleier skal ha mulighet for å utføre vedlikehold og liknende på husværet.

#### **§ 16 Klageadgang**

Vedtak i henhold til retningslinjene, kan påklages til Skjervøy kommunes klageorgan. Klagen sendes Skjervøy kommune v/teknisk etat, boligforvaltningen. Derfra behandles den av husutleienemnda i nærmeste møte.

Klagefrist er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til søker.

Klageadgang gjelder også ved eventuelt positivt vedtak, f. eks. i forhold til boligens egnethet mht. type bolig, antall rom og fysisk tilgjengelighet til boligen og liknende.

## **Kapittel 6. Avsluttende bestemmelser:**

### **§ 17 Utfyllende bestemmelser**

- Rådmannen kan gi veileder til retningslinjene.

#### **a) HUSDYR:**

- Det er ikke anledning og holde husdyr i kommunale boliger, unntaket er hvis dette er til medisinsk hjelp og kan dokumenteres fra lege. Eks: Førerhund eller behandling med dyr som hjelpemiddel.

Dette for å unngå allergi plager til senere leietakere og slitasje.

Det skal alltid søkes til husutleienemda før anskaffelse av dyr.

b) RØYKING

-Røyking er forbudt inne i alle kommunale boliger.

### **§ 18 Ikrafttredelse**

Retningslinjene trer i kraft etter kommunestyrets vedtak 9.5.18.