



# SKJERVØY KOMMUNE

## RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV KOMMUNALE BOLIGER



### **Kapittel 1. Innledende bestemmelser:**

#### **§ 1 Formål**

Retningslinjene skal legge til rette for at personer som omfattes av målgruppen, 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 eller eier, med unntak av boliger som tildeles på bakgrunn av søknad til hjemmebaserte tjenester. 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 boligbistand, 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. Det er botiden registrert i Folkeregisteret som er gjeldende som botid. Botiden må dokumenteres ved utskrift fra Folkeregisteret ved forespørsel.

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. Lik botid hos flykninger som skal førstegangs bosettes i Skjervøy etter avtale mellom stat og Skjervøy kommune.
- b) Hvis Skjervøy kommune som arbeidsgiver trenger arbeidskraft, der denne kan skaffes ved at ansatte flytter til kommunen og kommunal bolig tilbys. Da tilbys det bolig for 1 år, slik at man får god tid til selv å finne noe i markedet.

### **§ 5 Alder:**

Søker må i utgangspunktet på tildelingstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom søker har daglig omsorg for barn. Eller at det er andre spesielle utfordringer, dette eksempel lik: saker gjennom Barnevernet, Rop og Nav.

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

Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne. Eventuelle 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 mm:**

Opplysninger om søkers inntekt -og formuesforhold hentes automatisk fra Skatteetaten. Søker trenger ikke sende inn slik dokumentasjon.

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

### **§ 8 Prioritering:**

Er antallet søkere som fyller grunnkravene 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 allerede kommunale leietakere 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 til Skjervøy kommune:**

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Skjervøy kommune som følge av tidligere boforhold, kan kommunen avslå søknad om å få leie kommunal bolig. Søknaden kan likevel innvilges, men det stilles da vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjeld.

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

### **§ 10 Søknad**

Søknadsskjema om kommunal bolig finnes på kommunens hjemmeside. Søknadene skrives og behandles digitalt gjennom Husbankens forvaltningssystem for kommunale utleieboliger, KOBO. Det er en chattefunksjon i KOBO, så søker kan stille spørsmål underveis i søknadsprosessen, eller komme med nye opplysninger underveis.

Søknaden om å leie kommunal bolig skal sendes Skjervøy kommune teknisk drift og utvikling ved Boligforvaltningen. Søknaden behandles i Husutleienemnda ved første møte etter søknad er mottatt. Det settes opp møter hver 4 uke. Søker skal ha mottatt svar, eller midlertidig svar senest 3 uker fra søknad er mottatt hos kommunen.

### **§ 11 Vedtak:**

Husutleienemnda fatter vedtak etter kommunens vedtatte retningslinjer. Det skal sendes svar så raskt det lar seg gjøre når alle forbehold er avklart:

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal angi den type bolig søker skal tildeles, leiekontraktens lengde, antall rom, størrelse, adresse, månedspris- og hva som er med i denne, tilgjengelighet og eventuelt parkering.

Eventuelle vilkår om at søker inngår nedbetalingsavtale for gjeld i henhold til retningslinjen § 9.

Det skal også opplyses om klagerett.

Det skal settes en svarfrist på maks 14 dager for å gi svar på positivt vedtak, om søker ønsker boligen.

Negative vedtak: skal inneholde begrunnelsen for at det ble gjort et slikt vedtak. Her skal også klageretten stå beskrevet.

### **§ 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 positive vedtak som angir en lengre varighet. 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.

Flyktninger som har krav på 5 års bohjelp, skriver kontrakt for 3 år, deretter eventuelt for 2 år.

Ved ny leietid/kontrakt kan leietaker måtte bytte til annen utleiebolig en nåværende, her må da behovet ha forandret seg fra forrige periode. Eks: det er blitt færre i husholdet så mindre bolig er mer hensiktsmessig.

### **§12b Bi-leietaker:**

Hvis boligen leietaker leier er dimensjonert for flere beboere enn de som bor ved kontraktsinngåelse, kan det gis dispensasjon for at andre flytter inn i etterkant. Dette forutsetter, at de nye som flytter inn får eget soverom i boligen. Kontrakten gjelder som før, men navnet til ekstra leietaker påføres som bi-leietaker. Hvis hovedleietaker (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 hovedleietaker fortsetter leieforholdet som før bi-leietaker kom inn. Bi-leietaker har 3 mnd på å flytte ut og finne annen bolig. Det er hovedleietaker som bestemmer hvor lenge bi-leietaker får bo i samme bolig som han selv.

Hva boligen er dimensjonert for er det Boligforvaltningen som avgjør etter byggets tekniske forutsetninger.

### **§ 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 skal også bortfalle hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har misligholdt samarbeidsavtale i henhold til retningslinjen § 6 eller ikke laget 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 internt i behandlingssystemet.

Hvis ikke svar på positivt vedtak er kommet inn innen fristen på 14 dager blir det automatisk gjort et vedtak om bortfall, dette sendes ikke søker.

### **§ 14 Oppfyllelse av positivt vedtak:**

Oppfyllelse av positivt vedtak om leie av kommunal bolig anses som 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 to søkere stiller likt etter behandling, og en ikke har hatt kommunal bolig før, så skal den som ikke har hatt kommunal bolig få positivt svar.

Søknaden kan avslås dersom det foreligger uoppgjort gjeld til kommunen i henhold til retningslinjene:

Etter § 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:**

Husutleienemdas vedtak er enkeltvedtak som kan påklages til Skjervøy kommunes klageorgan. Klagen sendes Skjervøy kommune teknisk drift og utvikling på epost: [Skj-teknisk@skjervoy.kommune.no](mailto:Skj-<u>teknisk@skjervoy.kommune.no</u>)

Derfra behandles den av Husutleienemda ved neste møte. Om vedtaket opprettholdes, skal kommunens klagenemd sluttbehandle saken.

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

## **Kapittel 6. Avsluttende bestemmelser**

### **§ 17 Utfyllende bestemmelser:**

Kommunedirektøren kan gi veileder til retningslinjene.

- a) Det er ikke anledning å holde husdyr i kommunale boliger, dette for å unngå allergiplager til senere leietakere, samt slitasje på boligen. Unntaket er hvis dette er til medisinsk hjelp og kan dokumenteres nødvendig fra lege. Eks: Førerhund eller behandling med dyr som hjelpemiddel.
- b) Røyking er forbudt i alle kommunale boliger.

**§ 18 Ikrafttredelse:** Retningslinjene trer i kraft fra tidspunkt Skjervøy kommunestyre vedtar disse bestemmelsene med vedtak.