



LEKA KOMMUNE

Retningslinjer og rutiner for tildeling av kommunale boliger



Innhold

1 Hjemmelsgrunnlag.....	3
2 Formålet med kommunale utleieboliger og målgrupper.....	3
3 Krav og rettigheter for å leie kommunal bolig.....	3
3.1. Kriterier/vilkår.....	3
3.2 Inntekts- og formuesforhold mv.....	4
3.3 Tidligere uoppgjort gjeld / mislighold / kommunal leiehistorikk.....	4
3.4 Prioriteringer	4
4 Saksbehandling m.m.....	5
4.1 Søknad	5
4.2 Vedtak.....	5
4.3 Prioritering.....	5
4.4 Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig.....	5
4.5 Oppfyllelse av positivt vedtak om leie av kommunal bolig.....	5
4.6 Nytt vedtak ved utløp av leieavtale	6
4.7 Bytte av kommunal bolig.....	6
4.8 Kriterier/vilkår for bytte av kommunal bolig	6
5 Husleie	6
6 Klageadgang.....	6

1 Hjemmelsgrunnlag

Utgangspunktet for retningslinjene og rutinene for tildeling av kommunale boliger er **Sosialtjenestelovens § 27. Midlertidig botilbud**. I bestemmelsen heter det:

«Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.»

Kommunale boliger er derfor i seg selv ikke et lovpålagt tilbud. Leka kommune har likevel valgt å disponere og prioritere slike boliger som et boligsosialt virkemiddel for de som ikke på egen hånd er i stand til å skaffe bolig på det private markedet.

2 Formålet med kommunale utleieboliger og målgrupper

Med kommunale utleieboliger i retningslinjene, skal forstås:

- Kommunalt eide boliger til bruk av mennesker med behov som ikke er definert av helsemessig karakter

Retningslinjene gjelder ikke omsorgsboliger. For tildeling av omsorgsboliger gjelder egne retningslinjer. En omsorgsbolig er en boform utformet med tanke på at brukerne kan bli boende, selv med omfattende pleie- og omsorgsbehov. Beboerne i omsorgsboliger må ha kommunalt vedtak om omsorgs- og helsetjenester, vurdert ut ifra behov.

Kommunale utleieboliger er et virkemiddel for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, og er som hovedregel å betrakte som en midlertidig hjelp. Leie av kommunal bolig for vanskeligstilte er dermed et tidsbegrenset tilbud, og leiekontraktens varighet kan være inntil 3 år. Dersom leietaker fortsatt fyller kriteriene for å bo i en kommunal utleiebolig, kan det søkes om fornyelse av leiekontrakten.

For kommunal bolig med spesifisert formål vil leiekontraktens varighet fremgå av særlige vilkår i leiekontrakten. Det vil også settes betingelser for utleie av enkelte boliger med spesifiserte formål. Disse betingelsene vil fremgå av leiekontrakt og husordensregler.

Kommunale boliger kan også nyttes som et virkemiddel til å rekruttere til stillinger i kommunen. Tilbudet skal søkes å være av midlertidig karakter. Leka kommune kan være behjelpelig til å formidle boligkontakt.

3 Krav og rettigheter for å leie kommunal bolig

3.1. Kriterier/vilkår

- Må være fylt 18 år.
- Må ha lovlig opphold i Norge.
- Må ha fast adresse i Leka kommune. Dette gjelder ikke personer som kommer utenfra Leka kommune og som gis kommunal bolig på midlertidig basis i kraft at det har fått stilling i kommunen. Unntak: lærlinger i kommunen.
- Er uten egen selvstendig bolig.

- På grunn av helsemessige eller sosiale årsaker har behov for endring av nåværende boforhold.
- Av helsemessige eller sosiale årsaker har behov for spesielt tilrettelagt bolig.
- Bor i en bolig som er erklært helsefarlig. Dette må dokumenteres.
- Krav til botid gjelder ikke for flyktninger som skal førstegang bosettes etter avtale mellom Staten og Leka kommune.
- Ved familiejenforeninger der herboende har vært bosatt i mindre enn 5 år og selv ikke disponerer bolig eller kan skaffe seg tilfredsstillende bolig.
- Søkers behov for bolig kan være knyttet til at søker har behov for tjenester fra NAV og/eller Leka kommunen.
- Etter 2 år skal leietaker varsles om at utleieperioden er i ferd med å utløpe.
- Start- og utfakturering av husleien er på eksakt dato.

3.2 Inntekts- og formuesforhold mv

Søkere må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å framskaffe egnet bolig. Husstandens samlede inntekt må normalt ikke overstige 3x grunnbeløp i Folketrygden med et tillegg på ½ G for hvert ekstra husstandsmedlem. Grunnbeløpet reguleres årlig av Stortinget.

Søkere som har overdratt bolig eller annen formue som gave, gavesalg, forskudd på arv de siste 2 år, får som hovedregel avslag på søknaden.

Inntekts- og formuesforhold mv gjelder ikke for ansatte som er avhengige av bolig for å tiltre sin stilling i Leka kommune.

3.3 Tidligere uoppgjort gjeld / mislighold / kommunal leiehistorikk

Dersom søkeren overfor kommunen har misligholdt tidligere forpliktelser jfr. Husleiekontrakt, forutsettes som hovedregel inngåelse av nedbetalingskontrakt/oppgjør før vedkommende tildeles kommunal bolig.

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Leka kommune vil dette være grunnlag for å avslå søknad om kommunal bolig.

Dersom søkeren tidligere har misligholdt leiekontrakten samt ikke fulgt husordensreglene for den tildelte boligen, vil dette være grunnlag for å avslå søknad om kommunal bolig. Grovt mislighold av tidligere leiekontrakt som f.eks. skade eller hærverk av boligen, vil føre til avslag på kommunal bolig.

3.4 Prioriteringer

Tildeling av bolig, skjer etter følgende prioriteringer:

1. Enslige forsørgere/familier med barn.
2. Søker uten fast bopel eller egnet bolig, og/eller er uten mulighet til å skaffe seg bolig selv.

Ved tildeling av bolig vil størrelse på bolig bli vurdert ut fra behov.

4 Saksbehandling m.m

4.1 Søknad

Søknad om leie av kommunal bolig skal sendes til: Leka kommune v/ kommunalsjef teknisk og eiendom, Leknesveien 67, 7994 Leka eller post@leka.kommune.no.

Boligtildelingsnemnda vil til enhver tid ha ansvar for behandling av denne typen søknader. Aktuelt søknadsskjema skal benyttes. Søknaden skal være fullstendig utfylt og nødvendig dokumentasjon skal vedlegges.

Søknader behandles i boligtildelingsnemnda i Leka kommune. Møtene er månedlige.

Søknadene er unntatt offentlighet jf. Offl. §13, jf. Fvl. § 13.

4.2 Vedtak

Tildeling skjer i boligtildelingsnemnda i Leka kommune som består av:

- Kommunalsjef Helse og velferd
- Kommunalsjef Teknisk og eiendom
- Sekretær

Nemnda kan kalle inn eksterne deltakere når det er behov for det. Disse vil kun være til stede på den saken de er forespurt.

4.3 Prioritering

Er antallet søkere som fyller grunnkravene i punkt 2 ovenfor, 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 ulike typer boliger som er tilgjengelige.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov, skal prioriteres.

4.4 Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Positive vedtak om leie av kommunal bolig bortfaller dersom:

- Søker som uten saklig grunn avslår boligtilbudet.
- Søker som har gitt mangelfulle opplysninger eller bevisst gitt uriktige opplysninger i sin søknad.
- Søkens situasjon er endret fra søknadstidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnkravene for å leie kommunal bolig for vanskeligstilte.

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

4.5 Oppfyllelse av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Ved vedtak om tildeling av konkret bolig skriver Leka kommune husleiekontrakt med søker, og foretar en gjennomgang av kontraktens innhold og husordensregler for den aktuelle boligen.

Leka kommune v/ boligtildelingsnemnda avtaler overlevering av nøkler til boligen. Nøkler utleveres først når Leka kommune har fått depositum/ depositumsgaranti er betalt/ foreligger dersom dette kreves.

4.6 Nytt vedtak ved utløp av leieavtale

Søkere som ønsker å forlenge en tidsbestemt leieavtale må søke om forlengelse senest 3 måneder før leieavtalens ordinære utløp.

Nytt positivt vedtak om leie av kommunal bolig kan fattes dersom søker ved utløpet av leiekontrakten oppfyller grunnkravene i punkt 2 ovenfor. Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leieavtale.

Når det fattes vedtak om at søker skal få ny leiekontrakt, vurderes det samtidig hvorvidt søker skal tildeles annen egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon samt lengden på det nye leieforholdet.

4.7 Bytte av kommunal bolig

Leietaker av kommunal bolig kan søke om å få bytte til annen bolig. Det utvises streng praksis ved søknad om bytte.

I de tilfeller leietaker må re-lokaliseres/bytte kommunal bolig fordi kommunen har behov for boligen til annet formål, kan leietaker søke praktisk bistand til flytting. Leietaker kan påregne å måtte bytte kommunal bolig. Kommunen kan da bistå med flytting til ny kommunal bolig.

4.8 Kriterier/vilkår for bytte av kommunal bolig

Følgende kriterier/vilkår er gjeldende for bytting av kommunal bolig:

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

5 Husleie

Følgende retningslinjer gjelder for fastsettelse av husleien:

Kommunestyret fastsetter husleien i samsvar med husleielovens kapittel 4. Leieprisvern.

6 Klageadgang

Vedtak i henhold til retningslinjene kan påklages til boligtildelingsnemnda i Leka kommune. Klagefrist er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til søker.

Dersom klage ikke imøtekommes av boligtildelingsnemnda, går klagen videre til kommunal klagenemnd.

Skjønnsvurderinger knyttet til søkers behov i forhold til andre søkere, kan ikke påklages.

Sist endret:	K.sak	17/2021