



Regler for tildeling av kommunale utleieboliger i Randaberg kommune

Kap. 1: Hjemmelsgrunnlag og avgjørelsesmyndighet

1.1 Formål

Formålet med disse reglene er at kommunale utleieboliger skal tildeles den søker som til enhver tid har størst behov. Det er kun vanskeligstilte husstander, som ikke selv eller ved hjelp av annen offentlig bistand greier å skaffe seg tilfredsstillende bolig, som kan bli registrert som vanskeligstilt boligsøker og få tildelt en kommunal utleiebolig.

1.2 Rettslig grunnlag

Kommunale utleieboliger tildeles etter lov om kommunale helse- og omsorgstjenester § 3-7, Boliger til vanskeligstilte. Bestemmelsen omfatter at kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, inkludert boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Kommunal utleiebolig er ikke en lovpålagt tjeneste, og søker har ikke krav på å få tildelt slik bolig. Vedtak om tildeling av kommunal utleiebolig er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven.

1.3 Kommunens boligtildelingsutvalg

Det er kommunens boligtildelingsutvalg som har myndighet til å tildele kommunale utleieboliger til vanskeligstilte. Med kommunale utleieboliger forstås det her med boliger utenfor institusjon, og som disponeres av kommunen for videre utleie.

Boliger med heldøgns bemanning, tildeles i koordineringsmøtet i tjenesteområdet Helse og oppvekst.

Kap. 2: Vilkår for å bli godkjent som vanskeligstilt boligsøker

2.1 Lovlig opphold

Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold i Norge.

2.2 Krav til botid

Søker må på søknadstidspunktet ha bodd i Randaberg kommune i de to siste årene. I særlige tilfeller kan det gis unntak for kravet om botid. Slike særlige grunner kan være hensynet til søkers tilknytning til Randaberg kommune og behovet for å bosette seg i Randaberg kommune. Kommunens innbyggere vil, under ellers like vilkår, vanligvis bli



prioritert. Krav om botid gjelder ikke for flyktninger som skal bosettes for første gang av Randaberg kommune.

2.3 18 års grense

Som hovedregel skal søker på søknadstidspunktet være fylt 18 år.

2.4 Hva kreves for å bli godkjent

For å bli godkjent som vanskeligstilt boligsøker må søker på søknadstidspunktet være uten egnet bolig, stå i fare for å miste bolig i løpet av de nærmeste seks månedene, eller at kommunens boligtildelingsutvalg vurderer nåværende bolig som uegnet på grunn av størrelse, helsefare eller manglende tilrettelegging.

Som vanskeligstilt i denne sammenheng regnes den som på grunn av problemer med økonomi, rus, fysisk og psykisk helse eller av andre grunner ikke klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet. Det kan kreves at helsemessige problemer dokumenteres av lege.

2.5 Tilrettelagt bolig

Ved søknad om tilrettelagt bolig, skal det først undersøkes om søkerens nåværende bolig i tilstrekkelig grad kan tilrettelegges.

2.6 Boevne

Det kreves at søkeren har boevne. Med boevne forstås evne, med eller uten hjelp, til å ivareta de forpliktelser som påhviler leieren etter leiekontrakt og husleielovgivning. Boligtildelingsutvalget kan lage egne rutiner for kartlegging av boevne.

2.7 Inntekt

Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til å selv fremskaffe egnet bolig.

Husstandens samlede årsinntekt må normalt ikke overstige 3 ganger Grunnbeløpet, med et tillegg på ½ G for hvert ekstra husstandsmedlem. Grunnbeløpet reguleres årlig.

Ved vurdering av inntekt kan det tas hensyn til om husstanden har økonomiske forpliktelser, som gjeld, bidrag eller lignende, og som gjør at husstanden er ute av stand til å selv skaffe egen bolig.

Boligtildelingsutvalget skal vurdere om søker er i stand til å skaffe seg bolig ved kjøp eller leie på det private markedet.



Kap. 3: Tildeling av bolig til søkere som er godkjent som vanskeligstilte boligsøkere

3.1 Behovsvurdering

Det skal foretas en prioritering mellom søkerne. Det skal legges vekt på behov og type bolig som er tilgjengelig. Søkers sosiale og helsemessige situasjon skal også vektlegges ved vurdering av behov. Den søker som, etter en samlet vurdering, synes å ha det største behovet, skal prioriteres. Ansiennitet fra søknadsdato skal benyttes dersom søkere vurderes som likestilte.

3.2 Følgende søkere skal ha høyest prioritet:

- Vanskeligstilte med omsorg for barn under 18 år (aleneforeldre og barnefamilier)
- Vanskeligstilte under 30 år
- Vanskeligstilte som ikke har egnet bolig ved løslatelse fra fengsel eller utskrivelse fra institusjon (rusbehandling, behandling for psykiske lidelser)
- Flyktninger som bosettes i Randaberg etter avtale med IMDI og kommunestyrevedtak (ikke prioritert rekkefølge).

Kap. 4: Saksbehandling

4.1 Søknad

Søknad om kommunal bolig sendes inn elektronisk, via Randaberg kommunes nettside. Søkere som oppfyller vilkårene i kapittel 2, vil bli registrert som vanskeligstilte boligsøkere. Ny søknad må leveres dersom det er mer enn 12 måneder siden vedkommende ble registrert. Søker er ansvarlig for å informere boligtildelingsutvalget om nye opplysninger som kan ha betydning for tildelingen.

4.2 Uoppgjort gjeld

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Randaberg kommune, skal det inngås nedbetalingsavtale for gjelden i de tilfeller søkers økonomiske situasjon tillater det. Som uoppgjort gjeld til Randaberg kommune regnes skyldig beløp fra tidligere kommunalt leieforhold eller erstatningsansvar som følger av skade påført tidligere leid kommunal bolig.



4.3 Vedtak

Det skrives vedtak om tildeling av bolig. Nærmere opplysninger vedrørende boligen vil komme frem i husleiekontrakten.

4.4 Husleiekontrakt

Som hovedregel skal søker gis en tidsbestemt husleiekontrakt på tre år. Det kan gjøres unntak fra hovedregelen. Det kan i enkelttilfeller gis en tidsbestemt husleiekontrakt med kortere varighet enn tre år, jf. Husleielovens § 11-1. Søker må levere ny søknad om forlengelse av husleiekontrakt i god tid før husleiekontraktens utløp.

4.5 Oppfølgingsavtale

I de tilfeller der søker vurderes til ikke å mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, skal det inngås oppfølgingsavtale med kommunen. En oppfølgingsavtale skal forplikte beboer og kommunen om nødvendig samarbeid for å sikre at søker skal mestre bosituasjonen.

Kap. 5: Når søker ikke vil ta imot tildelt bolig

5.1 Avslag

Søker kan ha saklig grunn for å avslå tilbud om konkret bolig. Søker kan i slike tilfeller fortsatt stå på ventelisten. Når søker, uten saklig grunn, avslår tilbud om kommunal utleiebolig, eller dersom søkers situasjon har endret seg fra søknadstidspunktet til inngåelse av kontrakt - slik at søker ikke lenger fyller vilkårene - skal det gis vedtak om avslag. Søker vil i disse tilfellene bli strøket fra ventelisten.

Kap. 6: Bytte av kommunal bolig

6.1 Boligbytte

Kommunale leiere med endrede boligbehov kan søke om å bytte til annen kommunal utleiebolig. Bytte av kommunal bolig godkjennes kun på grunn av dokumenterte årsaker, for



eksempel endringer i husstandens størrelse og behov, helsemessige forhold eller sosiale årsaker. Man kan for eksempel ikke søke om å bytte kommunal bolig på grunn av høy husleie. For å bytte bolig må søker fylle kravene i regelverkets kap. 2, pkt. 4.2 gjelder tilsvarende.

6.2 Ny kontrakt

Ved bytte av kommunal bolig må det inngås ny husleiekontrakt for ny bolig.

Kap. 7: Vurdering av leieforhold ved husleiekontraktens utløp

7.1 Forlengelse

En søknad om forlengelse av leieforholdet skal behandles etter de samme krav som er nevnt i kap. 2. Når kommunen fatter vedtak om at søker skal få ny leiekontrakt, vurderer kommunen samtidig om søker skal tildeles en annen egnet bolig, tilpasset husstandens nåværende situasjon. Før vedtak fattes og ny leiekontrakt inngås, skal kommunen foreta befaring i boligen.

7.2 Mislighold

Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende husleiekontrakt, oppfølgingsavtale inngått etter pkt. 4.5, eller nedbetalingsavtale inngått etter pkt. 4.2.

7.3 Avslag

Søkere som får avslag på søknad om forlengelse av husleiekontrakt, skal i god tid før husleiekontraktens utløp bli informert om vedtaket. Dette gjør en for at husstanden skal få rimelig tid til å finne annen bolig, og samtidig avslutte det kommunale leieforholdet på en tilfredsstillende måte. Vedtaket kan påklages etter regelen om klage i kap. 8.

7.4 Råd og veiledning

Kommunen skal, så langt det er mulig, gi råd og veiledning i forhold til det private markedet eller andre offentlige virkemidler som kan gjøre det mulig å kjøpe egen bolig.



Kap. 8: Klageadgang

8.1 Enkeltvedtak

Avslag og avgjørelser etter regelverket, kap. 2 og 7, regnes som enkeltvedtak og kan påklages. Klageinstans er: Klagenemnda i Randaberg kommune.

Klagen sendes til: NAV Randaberg, postboks 78, 4096 Randaberg,

NAV Randaberg kan gi nødvendig råd og veiledning før klagen sendes. Klagefristen er tre uker fra det tidspunktet søker har mottatt vedtaket.

8.2 Varsel om fraflytting

Ved opprettholdelse av vedtak etter klagebehandling skal vanlig varsling om fraflytting og eventuelt fravikelsesregler og prosedyrer følges. Dersom beboer ikke flytter frivillig, skal kommunen gjennomføre formell fravikelsesprosedyre.