

# Retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig i Iveland kommune

## 1. Formål

Formålet med disse retningslinjene er å sikre en forsvarlig, forutsigbar og likeverdig behandling av søknader om kommunal bolig. Retningslinjene skal bidra til at kommunens boligsosiale utleieboliger tildeles personer og husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet, og som ikke selv eller ved hjelp av andre boligvirkemidler kan skaffe eller beholde en egnet bolig. Kommunale boliger er et boligsosialt virkemiddel som skal bidra til trygge boforhold og økt mulighet for mestring og selvstendighet.

Retningslinjene skal ses i sammenheng med kommunens ansvar etter lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet.

## 2. Rettslig grunnlag

Retningslinjene må ses i sammenheng med:

- lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet
- forvaltningsloven
- husleieloven
- sosialtjenesteloven
- helse- og omsorgstjenesteloven
- plan- og bygningsloven
- personopplysningsloven med personvernforordningen (GDPR)
- likestillings- og diskrimineringsloven

### 3. Virkeområde

Disse retningslinjene gjelder tildeling og forvaltning av boliger som inngår i Iveland kommunes boligsosiale boligtilbud.

Det boligsosiale boligtilbudet skal bidra til å skaffe egnede boliger til personer og husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet, og som ikke selv eller ved hjelp av andre offentlige virkemidler kan skaffe eller beholde en egnet bolig.

Retningslinjene gjelder ikke automatisk for alle boliger som kommunen eier eller disponerer. Kommunen kan eie eller disponere boliger som benyttes til andre formål enn boligsosiale formål, herunder ordinær utleie, rekrutteringsboliger, tjenesteboliger eller andre boligpolitiske formål.

Retningslinjene gjelder ikke for:

- midlertidig botilbud etter sosialtjenesteloven § 27
- omsorgsboliger der tildeling reguleres gjennom egne kriterier eller vedtak
- institusjonsplasser eller heldøgns omsorgstilbud
- boliger som etter politisk vedtak er avsatt til andre formål

### 4. Målgruppe og vurderingsmomenter

Ved vurdering av søknader skal det foretas en helhetsvurdering.

Det kan legges vekt på:

#### 1. Boligsituasjon

- bostedsløshet
- fare for å miste bolig
- behov for bolig som er egnet ut fra helse- eller funksjonsmessige forhold
- uverdige boforhold
- vold i nære relasjoner

## 2. Helse- og omsorgsforhold

- fysisk funksjonsnedsettelse
- psykiske helseutfordringer
- rusrelaterte utfordringer
- behov for oppfølging eller tjenester som har betydning for bosituasjonen

## 3. Barns behov

Familier med barn skal vies særlig oppmerksomhet. Det skal legges vekt på barnets beste i samsvar med FNs barnekonvensjon.

## 4. Økonomiske forhold

Det skal vurderes om søker har økonomisk mulighet til å skaffe egnet bolig selv, blant annet gjennom inntekt, formue, lån, startlån, bostøtte eller andre finansieringsordninger.

## 5. Tilknytning til kommunen

Det kan legges vekt på:

- fast bosted i kommunen
- arbeid i kommunen
- nær familie i kommunen
- behov for kommunale tjenester

Manglende tilknytning skal ikke alene være avgjørende dersom søker ellers har et dokumentert og vesentlig boligbehov.

## 5. Kriterier for tildeling av utleiebolig

For å kunne vurderes for tildeling av kommunal utleiebolig må søker:

- ha lovlig opphold i Norge

- som hovedregel ha fylt 18 år
- som hovedregel ha bodd sammenhengende i Iveland kommune de siste to årene før søknad, eller ha særlige grunner for å bosette seg i kommunen \*
- på grunn av helsemessige, sosiale, økonomiske eller andre særlige forhold ha behov for endring av nåværende bosituasjon
- være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig og uten mulighet til å skaffe egnet bolig selv
- dokumentere at det er forsøkt å skaffe egnet bolig selv
- dersom søker har bolig, ha en bosituasjon som ikke på en hensiktsmessig måte kan løses gjennom utbedring eller tilpasning av eksisterende bolig
- fremlegge legeattest eller annen relevant dokumentasjon dersom helseforhold er en del av grunnlaget for søknaden

*\*Det kan gjøres unntak fra botidskravet dersom særlige forhold tilsier det.*

Flyktninger som førstegangsbosettes i Iveland kommune etter kommunestyrets bosettingsvedtak, kan tildeles kommunal bolig eller annen egnet bolighjelp.

## 6. Behov for oppfølging

Ved vurdering av søknaden skal det tas hensyn til om søker kan mestre bosituasjonen, eventuelt med tilgjengelig oppfølging og bistand fra kommunen. Dersom søker har behov for oppfølging for å kunne bo og beholde boligen, skal kommunen i samarbeid med søker vurdere hvilke tiltak som kan være aktuelle. Eventuelle helse-, omsorgs- eller sosialtjenester vurderes og tildeles etter gjeldende regelverk.

Behov for oppfølging skal inngå i den samlede vurderingen av hvilken bolig som er egnet for søker.

## 7. Inntekts- og formuesforhold

Søker må ikke ha inntekt, formue eller andre økonomiske muligheter som gjør vedkommende i stand til selv å skaffe egnet bolig. Kravet kan fravikes dersom det foreligger særlige grunner.

## 8. Uoppgjort gjeld og mislighold av tidligere leieforhold

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Iveland kommune etter tidligere leieforhold, kan kommunen ved tildeling av bolig stille vilkår om at det inngås og overholdes en nedbetalingsavtale, så langt søkers økonomiske situasjon gir grunnlag for dette. Kommunen skal være særlig oppmerksom på forhold som kan medføre risiko for mislighold eller tvungen fravikelse. Det skal så tidlig som mulig søkes samarbeid med leietaker, og ved behov tilbys veiledning eller andre relevante tiltak for å forebygge tap av bolig.

## 9. Tidligere tilbud

Dersom søker tidligere har takket nei til tilbud om bolig uten saklig begrunnelse, og det ikke har skjedd vesentlige endringer i søkerens situasjon, kan dette inngå i vurderingen av en ny søknad.

Boligens standard eller beliggenhet regnes som hovedregel ikke som saklig begrunnelse, med mindre tungtveiende helsemessige eller sosiale forhold tilsier noe annet.

## 10. Dokumentasjon

Søker skal legge fram nødvendig dokumentasjon, herunder:

- inntekts- og formueopplysninger
- leiekontrakt, oppsigelse eller dokumentasjon på manglende bolig
- legeerklæring eller annen relevant faglig dokumentasjon når dette er nødvendig

- opplysninger om familierelaterte og sosiale forhold som har betydning for søknaden

Dersom nødvendig dokumentasjon mangler, skal søker gis anledning til å komplettere søknaden. Dersom nødvendig dokumentasjon fortsatt ikke blir lagt fram, og saken derfor ikke kan behandles på et forsvarlig grunnlag, kan søknaden avvises.

## 11. Søknad og saksforberedende behandling

Søknad om kommunal utleiebolig sendes fortrinnsvis elektronisk via kommunens søknadsløsning. Ved behov kan kommunen bistå søker med å gjennomføre søknaden. Kommunens søknadsskjema skal benyttes, og nødvendig dokumentasjon skal følge søknaden.

Søker skal gi de opplysningene og den dokumentasjonen som er nødvendig for å behandle søknaden. Kommunen skal ved behov gi veiledning og kan be om ytterligere opplysninger eller dokumentasjon. Relevante opplysninger kan innhentes etter samtykke fra søker.

## 12. Vedtak

Vedtak fattes i henhold til disse retningslinjene og kommunens delegeringsreglement.

Vedtaket skal begrunnes i samsvar med forvaltningslovens regler.

Dersom søker oppfyller vilkårene for kommunal utleiebolig, men kommunen ikke har egnet bolig tilgjengelig, kan søker registreres som aktuell boligsøker. Når egnet bolig blir tilgjengelig, foretas en ny vurdering og prioritering etter punkt 13 før bolig tildeles.

Eventuelle vilkår som stilles i forbindelse med vedtaket, skal fremgå tydelig av vedtaket. Vedtak om avslag skal begrunnes. Underretning om vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang, klagefrist, klageinstans og fremgangsmåte for klage i samsvar med forvaltningsloven.

### 13. Prioritering ved tildeling

Tildeling av kommunale boliger skjer etter en helhetlig vurdering av søkerens behov og situasjon. Når det er flere kvalifiserte søkere enn tilgjengelige boliger, skal søkere med de mest påtrengende boligbehovene prioriteres.

I prioriteringen skal det blant annet legges vekt på:

- om husstanden har barn i en utsatt situasjon
- om søker står i fare for å miste bolig eller er uten bolig
- behov for særskilt tilrettelagt bolig
- alvorlige sosiale eller helsemessige forhold
- andre forhold som har vesentlig betydning for boligbehovet

Boligens egnethet for søkerens eller husstandens behov skal alltid vurderes.

### 14. Leiekontrakt og leietid

Tildeling av kommunal utleiebolig følges opp med skriftlig leiekontrakt i samsvar med husleielovens regler.

Som hovedregel inngås tidsbestemt leieavtale for tre år. Dersom særlige forhold tilsier det, kan det etter en konkret vurdering inngås leieavtale med lengre varighet. Kortere leietid kan bare brukes dersom husleieloven åpner for det.

Ved tidsbestemt leieavtale må leietaker søke om fornyelse senest seks måneder før leieavtalen utløper. Ved søknad om fornyelse foretas en ny vurdering av om vilkårene for kommunal utleiebolig fortsatt er oppfylt.

Leietaker skal følge husordensregler og øvrige vilkår som følger av leieavtalen.

### 15. Husleie og depositum

Husleien fastsettes av kommunen i tråd med gjeldende lovverk og kommunens vedtatte satser.

Ved leie av kommunal bolig kan det stilles krav om depositum eller husleiegaranti i samsvar med husleielovens regler. Depositum kan settes til inntil tre måneders husleie.

Depositum eller garanti kan tjene som sikkerhet for krav som følger av leieforholdet, blant annet:

- manglende husleiebetaling
- skade på boligen
- manglende rengjøring ved utflytting
- utgifter ved fravikelse
- andre krav som følger av leieavtalen

Husleiegaranti skal gjelde for hele leieforholdets varighet.

## 16. Omgjøring av vedtak

Et vedtak om tildeling kan omgjøres dersom:

- søker avslår tilbud om bolig uten saklig begrunnelse
- det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger som har hatt betydning for vedtaket
- vilkår som er satt for tildelingen, ikke oppfylles
- søkerens situasjon har endret seg vesentlig før leiekontrakt inngås
- søker har skaffet egnet bolig selv
- søker mottar og aksepterer annen boligbistand som dekker boligbehovet

Omgjøring skal skje i samsvar med forvaltningslovens regler.

## 17. Opphør av leieforhold

Leieforholdet opphører i samsvar med leieavtalen og husleielovens regler.

Ved vesentlig mislighold kan kommunen følge opp leieforholdet etter reglene i husleieloven.

Ved utløp av en tidsbestemt leieavtale vurderes eventuell fornyelse etter kriteriene i disse retningslinjene.

### 18. Klageadgang

Vedtak etter disse retningslinjene som er enkeltvedtak etter forvaltningsloven, kan påklages etter forvaltningslovens regler.

Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt søker mottar vedtaket. Klagen sendes til Iveland kommune. Dersom vedtaket ikke omgjøres, oversendes saken til kommunens klagenemnd for endelig behandling.

### 19. Ikrafttredelse

Retningslinjene trer i kraft fra kommunestyrets vedtak.

Fra samme tidspunkt oppheves Vedtekter for kommunale boliger, sist endret 13. april 2015.