

«Retningslinjer for tildeling av kommunal bolig i Tromsø kommune»

KAPITTEL 1: Innledende bestemmelser

1.1 FORMÅL:

Retningslinjen skal bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunale boliger i Tromsø kommune.

Retningslinjen skal legge til rette for at personer som faller inn under målgruppen i retningslinjen kan få leie nøktern og egnet kommunal bolig i samsvar med lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 og helse- og omsorgstjenestelovens § 3-7.

Utleie av kommunale boliger skjer i samsvar med husleielovens § 11-1.

Retningslinjen vil ikke gjelde «midlertidig botilbud» etter lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27.

1.2 MÅLGRUPPE

Målgruppen for retningslinjen er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand, klarer å skaffe seg egnet bolig. Herunder omfattes personer som trenger hjelp på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske markedet eller liknende forhold.

Kapittel 2: Grunnvilkår for å få leie kommunal bolig

2.1 VILKÅR FOR TILDELING AV BOLIG

For å få leie kommunal bolig etter denne retningslinje, må som hovedregel alle grunnvilkårene i punkt 2.2 - 2.7 være oppfylt.

Det kan gjøres unntak fra en eller flere av grunnvilkårene ved urimelig utslag i enkelttilfeller.

2.2. INNTEKTS- OG FORMUESFORHOLD MV.

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

I vurdering av bistandsbehovet som følge av lav inntekt beregnes det en øvre grense på 3 ganger folketrygdens grunnbeløp(G) for enslige, 4,5G for par og et påslag på 5 % av (G) pr ekstra husstandsmedlem.

Øvre veiledende grense for formue tilsvarer G uansett husstandsstørrelsen og må være likvide midler eller annen formue som kan brukes for å fremskaffe bolig.

2.3. OPPHOLDSTILLATELSE OG BOTID

Søker må på søknadstidspunktet ha oppholdstillatelse i Norge, og ha bodd i Tromsø kommune de siste 6 månedene. Botiden må dokumenteres med utskrift fra folkeregisteret.

Vilkåret om botid gjelder ikke flyktninger som skal førstegangsboettes etter avtale mellom staten og Tromsø kommune.

2.4. NÅVÆRENDE BOFORHOLD

Søker må være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig og ha behov for bistand for å skaffe seg bolig.

Søker anses å være i ferd med å bli uten egnet bolig hvis;

- a) nåværende leiekontrakt utløper innen 3 måneder uten at søker har rett til fornyelse. Søkeren må legge frem skriftlig dokumentasjon på dette i søknaden.
- b) søker ikke har noe bosted ved utskrivning fra institusjon eller lignende botilbud, og utskrivelse vil skje innen 3 måneder, eller
- c) søkerens nåværende bolig ikke anses som egnet

Søker må, så vidt det er mulig, dokumentere hva som er gjort for å skaffe seg bolig på det private markedet. Søker må også dokumentere dagens boforhold, og hva som eventuelt gjør denne boligen uegnet.

2.5. ALDER

Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år.

2.6. SØKERE MED BEHOV FOR OPPFØLGNING

Søkere må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved bistand fra tilgjengelige hjelpetiltak og/eller inngåelse av trekkavtaler for betaling av husleie.

Hjelpetiltak/trekkavtale som anses nødvendig for at søker skal kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser til denne, skal spesifiseres og tas inn som vilkår i vedtak om tildeling av bolig.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak eller trekkavtale, som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen og forpliktelser til denne, skal søknaden avslås.

2.7. UOPPGJORT GJELD TIL TROMSØ KOMMUNE

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Tromsø kommune som følge av tidligere boforhold, kan kommunen avslå søknad om leie av bolig på dette grunnlag.

Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom skyldnerens økonomi åpner for det.

Kapittel 3: Prioritering mellom søkere som oppfyller grunnvilkårene

3.1. PRIORITERING

Dersom antallet søkere som oppfyller grunnvilkårene i retningslinjens kapittel 2 er større enn antallet tilgjengelige kommunale boliger, skal det foretas en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere. Ved prioriteringen skal det legges vekt på søkerens ulike behov og hvilke typer bolig som er tilgjengelig.

Søkerne som etter en samlet vurdering synes å ha det mest påtrengende boligbehovet, skal prioriteres. Dersom to eller flere søkere stiller likt etter behovsprøving og det ikke er mer enn en egnet bolig å tildele, vil ansiennitet på søkerliste bli avgjørende.

Det kan tas hensyn til at noen boligformer stiller spesielle krav til en variert sammensetning av beboere.

Kapittel 4: Søknad og saksbehandling

4.1. SØKNAD

Søknad om leie av kommunal bolig, bytte av kommunal bolig og fortsatt leie av kommunal utleieboliq med nødvendige opplysninger, skal leveres Tromsø kommune ved Boligkontoret til postmottak Rådhuset. Tromsø kommunes standard søknadsskjema skal anvendes.

4.2. VEDTAK

Den som er tildelt myndighet av byrådet/ansvarlig byråd fatter vedtak etter denne retningslinje.

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal angi grunnlaget for tildeling etter retningslinjens kapittel 2, leiekontraktens lengde, antall rom og leieareal, den totale leieutgiften, eventuelle vilkår for tildeling av boligen jf retningslinjens punkt 2.6 og 2.7, frist for aksept av tilbudet og informasjon om klageadgang.

Dersom søker oppfyller vilkårene for tildeling av bolig etter retningslinjens kapittel 2, men uten at det er tilgjengelige boliger å tildele, skal det fattes vedtak om at søknaden er avslått. Søker skal i avslaget bli opplyst om at han/hun oppfyller vilkårene, og vil stå oppført i søkerliste i inntil 3 måneder. Dette forplikter likevel ikke at søker vil få tildelt bolig.

Dersom søker ikke oppfyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig etter retningslinjens kapittel 2, skal det fattes vedtak om at søknaden er avslått. Vedtaket om avslag skal inneholde begrunnelse for avslaget og informasjon om klageadgang.

4.3. BORTFALL AV POSITIVT VEDTAK OM LEIE AV KOMMUNAL BOLIG

Vedtaket om leie av bolig skal bortfalle når:

- a) søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger oppfyller grunnvilkårene i kapittel 2, eller
- b) søker ikke tar imot tilbudet om bolig.

Hvis vedtaket faller bort etter første ledd bokstav a), skal det fattes vedtak om bortfall.

4.4. LEIETID

Kommunal bolig tildeles som regel for en periode på 3 år.

Det kan også fattes vedtak om tidsbestemt leiekontrakt av kortere varighet enn 3 år, jf husleielovens § 11-1 sjette ledd.

Helt unntaksvis kan det gis vedtak på tidsbestemte kontrakter av lengre varighet enn hovedregelen. Dette gjelder kun for søkere med varige behov for kommunal bolig. Med varige behov regnes psykisk utviklingshemmede, varige funksjonshemmede og andre som ikke anses for selv å kunne fremskaffe seg egnet bolig i den perioden som er satt i kontrakten.

4.5. NYTT VEDTAK VED UTLØP AV LEIEKONTRAKT TIL KOMMUNAL BOLIG

Hvis leietaker ønsker å fornye leiekontrakten må hun/han søke om dette. Søknaden må fremsettes minst seks måneder før utløpet av inngått leiekontrakt. Det skal i søknaden fremkomme hva man har gjort selv for å skaffe seg bolig på det private markedet.

Hvis det ikke finnes alternative bomuligheter, og øvrige vilkår i retningslinjens kapittel 2 er oppfylt, vil søknaden bli tatt inn til vurdering om det skal fattes nytt vedtak om leie av kommunal bolig.

Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt, herunder også eventuell avtale om hjelpetiltak eller trekkavtale i henhold til retningslinjens punkt 2.6 eller trekkavtale i henhold til retningslinjens punkt 2.7.

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.

4.6. VEDTAK OM BYTTE AV KOMMUNAL BOLIG

Dersom leietaker i kommunal bolig ønsker å bytte bolig må hun/han søke om dette.

Bytting internt innenfor Tromsø kommunes boligmasse kan innvilges søkere som oppfyller følgende vilkår;

- a) søker må på grunn av økonomiske, helsemessige eller sosiale forhold være ute av stand til å skaffe seg bolig på egenhånd, og
- b) søkers nåværende bolig må anses uegnet for søker, og
- c) søker kvalifiserer til å bli prioritert til bytte av bolig etter retningslinjens punkt 3.1.

4.7. KLAGADGANG

Vedtak i henhold til retningslinjen kan påklages Tromsø kommunes klagenemd. Klagen sendes til den avdeling som har fattet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er kommet fram til søker.

4.8. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Byrådet, eller den byrådet bemyndiger, gis fullmakt til å utarbeide utfyllende veileder, prioriteringer av målgrupper for tildeling av konkret utleiebolig og andre retningsgivende rutiner.