

Forslag til forskrift om tildeling av kommunal bolig, Tromsø kommune

Hjemmel: Fastsatt av Tromsø kommunestyre (dato) med hjemmel i lov 22. juni 2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 5-3.

Kapittel 1 – Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Forskriften inneholder retningslinjer som skal bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunale boliger i Tromsø kommune.

Det å skaffe seg bolig er i utgangspunktet et privat ansvar, og kommunal bolig er ingen lovfestet rettighet. Kommunale boliger kan imidlertid være et tiltak for å bistå særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet. Retningslinjen skal legge til rette for at personer som faller inn under målgruppen kan få leie nøktern og egnet kommunal bolig.

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

§ 1-2 Målgruppe

Målgruppen for retningslinjen er personer som på grunn av økonomiske, sosiale, helsemessige eller andre liknende forhold, ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig bistand, klarer å skaffe seg egnet bolig.

§ 1-3 Virkeområde

Denne forskrift gjelder for kommunalt eide og innleide boliger som forvaltes av kommunalt foretak eller annen virksomhet i Tromsø kommune, og hvor boforholdet er forankret i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag.

Forskriften omfatter ikke opphold i institusjon, døgnovernattingssted eller der behandling er det vesentlige i avtaleforholdet. Forskriften gjelder heller ikke for:

- a. Enslige mindreårige flyktninger og flyktninger som førstegangsboettes etter avtale mellom Stat og kommunen
- b. Midlertidig bolig etter sosialtjenesteloven § 27
- c. Boliger som er forbeholdt personer under 18 år
- d. Barnevernets treningsleiligheter
- e. Boligtiltak med bo- og tjenesteavtaler

§ 1-4 Anvendelsesområde for forskriftens kapitler

Forskriftens kapittel 2, 5, 6, 7 og 8 gjelder for alle boliger som tildeles etter denne forskriften.

Forskriftens kapittel 3 gjelder for søkere som har behov for omsorgsbolig eller bofellesskap med bemanning eller nærhet til bemanning.

Forskriftens kapittel 4 gjelder for øvrige søkere som har behov for kommunal velferdsbolig eller universelt utformede boliger.

Kapittel 2 – Grunnvilkår for tildeling av kommunal bolig

§ 2-1 Alder

Søker må være fylt 18 år på vedtakstidspunktet.

§ 2-2 Opphold og botid

Søker må på vedtakstidspunktet ha lovlig opphold i Norge og ha bodd sammenhengende i Tromsø kommune de siste 2 årene. Botiden må dokumenteres med utskrift fra Folkeregisteret.

For søkere som oppholder seg i institusjon må botidskravet være oppfylt forut for institusjonsoppholdet.

Kommunen kan i særskilte tilfeller gjøre unntak fra kravet om botid. For eksempel hvis manglende tildeling av kommunal bolig vil være åpenbart urimelig eller i strid med annen lovgivning.

§ 2-3 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.

Ved tildeling av kommunal bolig kan kommunen stille som vilkår at gjelden må være dekket eller inngått nedbetalingsavtale på, før ny husleiekontrakt inngås.

§ 2-4 Søkere med behov for oppfølging

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.

Kapittel 3 – Tilleggsvilkår som gjelder for søkere som omfattes av § 1-4 annet ledd

§ 3-1 Helsemessige forhold

Søker er vurdert til å være ute av stand til å finne seg egnet bolig selv på det private boligmarkedet grunnet helsemessige forhold.

Behovet for bolig må skyldes varige fysiske eller psykiske funksjonsnedsettelse, alvorlige psykiske lidelser, alvorlige rusproblemer eller nedsatt funksjonsevne på grunn av alder. Forholdene må dokumenteres av relevant fagpersonell.

§ 3-2 Behov for helse- og omsorgstjenester

Søker må ha behov for og blitt tilbudt nødvendige helse- og omsorgstjenester fra kommunen.

Ved tilbud om bolig etter dette kapittelet kan kommunen sette vilkår om at søker tar imot det tjenestetilbudet som er tilknyttet den aktuelle boligen. Tjenestetilbudets innhold og omfang følger av eget vedtak fra kommunen.

Hvis søker velger å ikke ta imot det tjenestetilbudet som var tiltenkt ved tildeling av kommunal bolig, kan vedtaket om bolig bortfalle.

§ 3-3 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) muligheten for bo videre i opprinnelig hjem med bistand fra hjemmebaserte tjenester er vurdert å være utilstrekkelig for å ivareta søkers hjelpebehov, eller
- b) nåværende bolig er utformet på en måte som gjør det vanskelig for søker å bo der, hvor utbedring, endring i nåværende bolig og flytting til annen bolig anses å være en urimelig løsning. I vurderingen kan det legges vekt på søkers økonomiske forhold. Eller
- c) flytting til annen privat eller kommunal velferdsbolig er vurdert til å være en uaktuell løsning på grunn av søkers helsetilstand.

Søker må dokumentere at en av alternativene i annet ledd er oppfylt. Søker må også, så vidt det er mulig, dokumentere hva som er gjort for å skaffe seg egnet bolig på det private boligmarkedet.

Kapittel 4 – Tilleggsvilkår som gjelder for søkere som omfattes av § 1-4 tredje ledd

§ 4-1 Sosiale eller helsemessige forhold

Søker er vurdert til å være ute av stand til å finne seg egnet bolig selv på det private boligmarkedet grunnet sterke sosiale eller helsemessige forhold. Forholdene må dokumenteres av relevant fagpersonell.

§ 4-2 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, eller
- 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 dokumentere at en av alternativene i annet ledd er oppfylt. Hvis nåværende bolig ikke anses som egnet må søker dokumentere hva det er som gjør boligen uegnet.

§ 4-3 Uten alternative muligheter

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

Søker må, så vidt det er mulig, dokumentere hva som er gjort for å skaffe seg bolig på det private boligmarkedet.

§ 4-4inntekts- og formuesgrense

Søker og dennes husstands bruttoinntekt må være under inntektsgrensene i annet ledd. Med bruttoinntekt menes løpende skattepliktig inntekt i henhold til skatteloven kapittel 5.

I vurdering av bistandsbehovet som følge av lav inntekt beregnes det en øvre grense på:

- a. 3 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) for enslige.
- b. 4.5 G for husstander med to eller flere personer, med et påslag på 5% av 4.5 G for hvert husstandsmedlem utover to.

Øvre veiledende grense for bruttoformue tilsvarer 1 G uansett husstandsstørrelsen og må være likvide midler eller annen formue som kan brukes for å fremskaffe bolig.

Inntekt og formue til husstandsmedlemmer under 20 år og som foresatte fortsatt har forsørgelsesplikt for, medregnes ikke. Dette gjelder likevel ikke hvis søker selv er under 20 år.

Det kan gjøres unntak fra inntekts- og formuesgrensen hvis det foreligger tungtveiende sosiale eller helsemessige forhold. Forholdene må dokumenteres av relevant fagpersonell.

Kapittel 5 – Prioritering mellom søkere som fyller vilkårene

§ 5-1 Prioritering

Dersom antall søkere som fyller vilkårene i forskriftens kapittel 2, kapittel 3 og kapittel 4, er større enn antallet tilgjengelige kommunale boliger, skal kommunen foreta en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere. Ved prioriteringen skal det legges vekt på de kvalifiserte søkers ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha det mest påtrengende boligbehovet skal til enhver tid ha høyest prioritet. Dersom to eller flere søkere stiller likt etter behovsprøving og det ikke er mer enn en bolig å tildele, skal prioriteringsnøkler i § 5-2 være avgjørende.

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

§ 5-2 Særskilte prioriteringsnøkler

For søkere som stiller likt etter en behovsprøving i § 5-1 til boliger som omfattes av § 1-4 annet ledd, skal prioriteres i følgende rekkefølge:

- a. Søkere som er utskrivningsklare pasienter fra institusjon.
- b. Søkere som bor i midlertidig bolig med vedtak fra NAV, eller søkere som er uten fast bolig.
- c. Tjenestemottakere som bor i et område uten trygghetsalarm med nabokontakter, hvor økning av tjenester i nåværende bolig ikke er mulig.
- d. Boliger med to soverom prioriteres samboende eller ektefeller, og/eller søkere med omfattende hjelpemidler/medisinsk teknisk utstyr.
- e. Boliger som er tilpasset rullestol tildeles fortrinnsvis søkere med behov for rullestol.
- f. Søkere som har lengst ansiennitet på ventelisten.

For søkere som stiller likt etter en behovsprøving, jf. § 5-1 til boliger som omfattes § 1-4 tredje ledd, skal prioriteres i følgende rekkefølge:

- a. Søkere som er utskrivningsklare pasienter, hvor kommunen er betalingspliktig etter forskrift om kommunal betaling for utskrivningsklare pasienter.
- b. Søkere som er bosatt i midlertidig bolig med vedtak fra NAV
- c. Søkere som er utskrivningsklare fra annen institusjon, slik som fengsel, rusbehandling, Helsehuset, barnevernets treningsleiligheter eller lignende.
- d. Søkere på krisesenter.
- e. Søkere som er uten fast bolig, herunder søkere som på vedtakstidspunktet bor hos slekt, venner eller på natthjem.

- f. Søkere med prioritet for bytte av kommunal bolig grunnet vesentlige endringer i sine helsemessige eller sosiale forhold.
- g. Søkere som leier privat, men som bor i dokumentert uegnet bolig.
- h. Søkere som har lengst ansiennitet på ventelisten.

Kapittel 6 – Søknad og saksbehandling m.m.

§ 6-1 Søknad

Søknad om leie, bytte av eller fortsatt leie av kommunal bolig skal være skriftlig og underskrevet av søker eller bemyndig person. Kommunes standard søknadsskjema skal benyttes. Søker plikter å gi kommunen nødvendige opplysninger og dokumentasjon som har betydning for søknaden.

Kommunen skal ved behov veilede søkere i hvordan man søker om kommunal bolig og hvilken dokumentasjon som må ligge vedlagt.

§ 6-2 Vedtak

Hvis søker fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig, kan kommunen fatte vedtak om innvilgelse og tildele kommunal bolig til vedkommende.

Hvis søker fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig, men uten at det er tilgjengelige boliger å tildele, kan kommunen fatte vedtak om innvilgelse av søknaden og samtidig orientere om at søker settes på venteliste til kommunal bolig.

Hvis søker ikke fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig skal søknaden avslås. Ved ufullstendig søknad eller mangelfull dokumentasjon kan kommunen også avslå søknaden. Det samme gjelder hvis søker tidligere har misligholdt et leieforhold med Tromsø kommune.

Vedtak etter denne forskrift skal være skriftlig og begrunnet. Vedtak om innvilgelse skal også angi hvilken type bolig som søker skal tildeles, leiekontraktens lengde, antall rom og forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen.

Vedtak etter denne forskrift fattes av den som har myndighet til det i henhold til kommunens delegasjonsreglement.

§ 6-3 Venteliste

Ved manglende bolig å tildele settes innvilgede søkere på venteliste. Det forventes at søkere som står på venteliste for kommunal bolig til enhver tid forsøker å finne bolig på det private boligmarkedet. Kommunen kan be om dokumentasjon på hvilke forsøk søker har gjort for å finne egnet bolig.

Kommunen skal løpende vurdere om søker fremdeles fyller vilkårene for kommunal bolig etter denne forskrift. Hvis søkers situasjon er endret fra vedtakstidspunktet slik at vilkårene i forskriften ikke lenger er oppfylt, skal kommunen treffe vedtak om omgjøring i tråd med forskriftens § 6-6 og ta søker av ventelisten.

Når kommunen få ledig bolig, tilbys boligen til den som regnes som høyest prioritert etter reglene i kapittel 5.

§ 6-4 Tidligere tilbud om kommunal bolig

Hvis søker tidligere har takket nei til tilbud om egnet kommunal bolig uten saklig begrunnelse og det ikke er endringer i søkers situasjon, kan søknad om bolig avslås. Boligens standard eller beliggenhet regnes ikke som saklig begrunnelse, med mindre tungtveiende helsemessige eller sosiale grunner tilsier noe annet.

Ved vurderingen av om søknaden skal avslås skal kommunen legge vekt på hvor lang tid det har gått siden tidligere tilbud ble gitt.

§ 6-5 Bortfall av vedtak

Et vedtak om innvilgelse av kommunal bolig skal bortfalle i følgende tilfeller:

- a) søker har ikke akseptert boligtilbudet innen svarfristen i tilbudet,
- b) søker ønsker ikke godta eventuelle vilkår som er satt i vedtaket, eller
- c) inngått husleiekontrakt blir oppsagt som følge av mislighold fra søkers side.

Hvis vedtaket bortfaller skal kommunen orientere søker om at vedtaket er bortfalt.

§ 6-6 Omgjøring av vedtak

Kommunen kan omgjøre et vedtak om tildeling av kommunal bolig i de tilfeller når:

- a) søker avslår et tilbud om kommunal bolig uten saklig begrunnelse,
- b) det fremkommer at det opprinnelige vedtaket bygger på feilaktige opplysninger som har hatt betydning for innvilgelse av kommunal bolig, eller
- c) søkers situasjon har endret seg etter vedtakstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for å få tildelt kommunal bolig etter denne forskrift.

Før vedtak fattes skal søker få mulighet til å uttale seg.

§ 6-7 Klageadgang

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom fram til søker. Begrunnet klage sendes til det organ som har fattet vedtaket.

Klageinstansen er Tromsø kommunes klageutvalg. Vedtak i klageutvalget kan ikke påklages, jf. forvaltningslovens § 28 tredje ledd.

§ 6-8 Barnets beste

Kommunen skal ved saksbehandlingen vektlegge hensynet til barnets beste.

Kapittel 7 – Fellesbestemmelser om leietid, bytte og fornyelse av leieavtale

§ 7-1 Leietid

Kommunal bolig tildeles som regel for en periode på 3 år. Det kan i særlige tilfeller fattes vedtak om tidsbestemt leiekontrakt av kortere varighet enn 3 år.

For familier med barn der det foreligger dokumentert samvær på 30% eller mer, og hvor barn i husstanden er i alderen 0 til 13 år, kan det innvilges leieperiode på inntil 5 år.

Kommunen kan gi vedtak på tidsbestemte kontrakter av lengre varighet enn hovedregelen i første ledd, hvis søker er vurdert til å ha et varig behov for bolig som faller inn under kapittel 3.

§ 7-2 Fornyelse av leieavtale

Hvis leietaker ønsker å fornye leiekontrakten må leietaker søke om dette senest seks måneder før leiekontrakten utløper. Tildeling av fornyet leiekontrakt vurderes på lik linje som ved ny søknad etter denne forskrift, og på bakgrunn av søkers nåværende situasjon.

Kommunen kan avslå en søknad om forlenget leiekontrakt hvis det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt eller manglende oppfyllelse av vilkår stilt i det opprinnelige vedtaket.

Når kommunen fatter vedtak om forlenget leiekontrakt, gis det i utgangspunktet på samme sted, med mindre nåværende bolig vurderes av kommunen som uegnet. Da kan kommunen tildele annen egnet bolig.

§ 7-3 Bytte av kommunal bolig

Hvis leietaker i kommunal bolig har behov for å bytte bolig, må leietaker søke om dette til kommunen.

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

- a. gjenværende tid av nåværende leieforhold er minst 6 måneder, og
- b. søkers nåværende kommunale bolig ikke lenger anses som egnet. Søker må dokumentere hva som gjør boligen uegnet, og
- c. søker, så vidt mulig, har dokumentert hva som er gjort for å skaffe seg egnet bolig på det private markedet.

Hvis kommunen innvilger bytte av kommunal bolig, men uten at det er tilgjengelige boliger å tildele, settes søker på venteliste i tråd med § 6-3.

Kapittel 8 – Avsluttende bestemmelser

§ 8-1 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft fra den tid kommunestyret bestemmer.

