



SURNADAL KOMMUNE

Retningslinjer for tildeling av kommunal bustad i Surnadal kommune



RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV KOMMUNAL BUSTAD I SURNADAL KOMMUNE

Retningslinjene bygger særleg på følgande heimlar og rettsgrunnlag: [Husleigelova](#), [Forvaltningslova](#), [Boligsosialloven](#), [Sosialtenestelova](#) og [Helse- og omsorgstenestelova](#).

Dei som søker om kommunale bustad skal få tilbod om råd og rettleiing om alternative løysingar for sitt bustadbehov. Dette kan vere bruk av Husbankens verkemidlar, som startlån, bustadtilskot og statens bustøtteordning eller ordinær leige på det private bustadmarknaden.

Dei som leiger kommunale bustader skal også få informasjon og rettleiing dersom dei ønsker å kjøpe ein kommunal bustad.

Kapittel 1 Innleiande føresegner

1.1 Føremål

Retningslinjene skal legge til rette for at personar i målgruppa skal få leige nøktern og eigna kommunal bustad. Retningslinjene skal sikre rettvis, føreseieleg og lovleg praksis for tildeling av kommunale bustad, slik at personar som ikkje kan skaffe eller behalde eigna bustad får nødvendig bistand i tråd med kommunens plikter etter bustadsosiallova og sosialtenestelova.

1.2 Kommunal bustad

Kommunale bustader er bustader som kommunen disponerer. Retningslinjene gjeld buforhold som har si forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. Husleigelova § 1-1. Desse retningslinjene gjeld ikkje opphald i døgnovernattingsstad, akuttbustad, institusjon eller der behandling er det vesentlege i avtaleforholdet. Slike kommunale ansvarsområde er regulert etter anna lovverk.

1.3 Målgruppe

Målgruppa for retningslinjene er personar som ikkje på eiga hand eller ved hjelp av andre former for offentleg bustønad greier å skaffe seg eigna bustad, inkludert personar som har behov for bustader med særleg tilpassing på grunn av alder, rørsle- eller utviklingshemming jf. §6 i Boligsosialloven, §15 Lov om sosiale tenester, §4-2 Helse- og omsorgstenestelova.

Dette kan for eksempel vere personar med dårleg økonomi og/eller manglande språkkunnskap, funksjonsnedsettingar, psykiske lidningar, rusmiddelmissbruk eller andre forhold som medfører at dei har eit vanskelegare utgangspunkt enn andre.

1.4 Kommunens organisering

Surnadal kommune har valt å organisere seg ved at tildeling av kommunal bustad skjer ved uttale frå følgande tenester:

- Integreringstenesta
- Bu- og aktivitet
- NAV
- Helse
- Teknisk drift

Svar på søknad sendast frå teknisk drift. Tildelingsgruppa for tildeling av bustad har møte kvar tredje veke, ved behov oftare. Omsorgsbustad blir tildelt etter saksbehandling ved heimetenesta. Jf. §4-2 Helse- og omsorgstenestelova.

Kapittel 2 Grunnkrav for å få leige kommunal bustad

2.1 Lovleg opphald og botid i Norge

Søkar må på søknadstidspunktet ha lovleg opphald i Norge. Dette må kunne dokumenterast. Vilkår om botid gjeld ikkje flyktningar som fyrstegongs-busettast i Surnadal kommune.

2.2 Alder

Søkar må ved søknadstidspunktet vere fylt 18 år. Det kan gjerast unntak frå alderskravet dersom søkar har dagleg omsorg for barn, eller det føreligg andre særlege grunnar.

2.3 Noverande buforhold

Søkar må ved søknadstidspunktet vere eller vere i ferd med å bli, utan eigna bustad. Søkar blir rekna for å vere utan eigna bustad når:

- Leigekontrakt går ut innan 6 månader og det ikkje er moglegheit for fornying.
- Søkar ikkje har bustad ved utskriving frå institusjon eller fengsel.
- Søkar har stadfesting på mellombels bustad frå NAV jf. § 27 i lov om sosiale tenester.
- Søkar ikkje har moglegheit til å ivareta sine interesser på boligmarkedet jf. § 15 i lov om sosiale tenester.
- Søkar sin noverande bustad ikkje er eigna grunna av varig nedsett funksjonsevne, bustadens utforming/funksjonaltet eller helsemessige årsakar.

2.4 Inntekts- og formuesforhold mv.

Søkar må kunne dokumentere at han/ho/familien ikkje har midlar til å klare å skaffe seg eigna bustad på annan måte.

2.5 Søkarar med behov for oppfølging

Søkarar må antas å meistre busituasjonen og forpliktingar knytt til denne. Dersom helsemessige forhold, rusavhengigheit, gjeldsproblem eller tidlegare buerfaring tilseier at

søkar har behov for tenester frå kommunen i form av rettleiing og praktisk bistand i buforholdet, kan tildeling av kommunal bustad gjerast betinga. Det kan gjerast avtale om oppfølging frå aktuelle tenester før innflytting i bustad.

2.6 Søkarar som har alternative moglegheiter

Søkarar som har alternative moglegheiter til sjølv eller med bistand å skaffe seg eigna bustad er som hovudregel ikkje kvalifisert for tildeling av kommunal bustad.

2.7 Byte av bustad

Som hovudregel blir byte av kommunal bustad ikkje gjort. Unntak kan gjerast dersom det er tenleg eller naudsynt av helsemessige årsaker. I slike tilfelle må ein søke om byte av bustad, og søknaden blir behandla på same vis som opphavleg søknad om bustad.

Ved behov kan Surnadal kommune ha anledning til å flytte leigebuarar til ein annan bustad, jf. Husleigelova § 9-5.

Kapittel 3 Prioritering mellom søkarar som fyller grunnkrava

3.1 Prioritering

Dersom antal søkarar som fyller grunnkrava i retningslinjene pkt. 2.1 til 2.7 er større enn talet på kommunale bustader til disposisjon, skal det bli gjort ei prioritering mellom elles kvalifiserte søkarar. Ved prioritering skal det bli lagt vekt på søkarane sine ulike behov og ulike typar bustader som er tilgjengelege.

Søkar som etter samla vurdering synest å ha det største bustadbehovet, skal prioriterast. Vurderinga skal oppfylle forvaltningskrav og vere grunngjeve og dokumentert i saksdokumentet.

Den som blir prioritert ved tildeling må ha budd i Surnadal kommune dei siste to åra. Unntak frå dette gjeld for flyktningar som etter busettingsvedtak i kommunestyret skal busettast i Surnadal kommune for første gong.

3.2 Uoppgjort gjeld til Surnadal kommune

Dersom søkar har uoppgjort gjeld til Surnadal kommune som følge av tidlegare buforhold, kan kommunen på dette grunnlaget avslå søknad om leige av kommunal bustad. Det kan stillast vilkår om å inngå nedbetalingsavtale for gjelda, dersom skyldnaren sin økonomi gir rom for det.

3.3 Forlengje leigekontrakt ved uoppgjort gjeld

Når leigetakarar busette i kommunal gjennomgangsbustad søker om å fortsette leigeforholdet ved leigekontrakten sitt utløp, kan eventuell uoppgjort gjeld til Surnadal kommune føre til avslag med mindre nedbetalingsavtale ikkje er inngått.

Kapittel 4 Oppfølging av leilegheit og leigetakar i gjennomgangsbustad

4.1 Oppfølging av leigebustad

Tekniske tenester skal ha eitt tilpassa tilsyn av leigebustaden. Det vil bli sendt ut varsel i rimeleg tid til leigetakaren når kontrollen blir gjennomført. Tilsynet kan gjennomførast utan at leigetakaren er til stades, under føresetnad om at leigetakaren har gitt skriftleg samtykke til dette. Etter husleigelova §5-6 pliktar leigetakaren i nødvendig utstrekning å gi utleigaren eller utleigarens representant adgang til husrommet for tilsyn.

4.2 Oppfølging av leigetakar

Ved behov for oppfølging av leigetakar i bustaden blir aktuel teneste kontakta. Jf. §5 i Boligsosialloven, samarbeid på tvers av einingar samt §6 i Boligsosialloven, individuelt tilpassa bistand.

Kapittel 5 Saksbehandling mv.

5.1 Søknad

Søknad om å få leige kommunal bustad skal sendast Surnadal kommune. Når søknaden er motteken, blir saka tatt opp i tildelingsgruppa for behandling. Saksbehandlar kan ta kontakt med søkar for å innhente meir informasjon eller gi rettleiing til søkar, jf. Forvaltningslova § 11. Søkar vil innan tre veker få svar på søknaden med eit vedtak jf. Forvaltningslova § 11a.

5.2 Husdyr

Som hovudregel er det ikkje tillate med dyr i dei kommunale bustadene. Ved særleg helsemessige og sosiale grunnar kan det bli gitt løyve etter særskild vurdering. Dyret skal ikkje vere til ulempe for utleigar eller for andre bebuarar i nabolaget. Ved slik kjennskap kan anledning til å ha husdyr i kommunal bustad bli revurdert.

5.3 Leigetid

Eit vedtak om leige av kommunal bustad skal som hovudregel tilby at søkaren får ein tidsavgrensa leigekontrakt på inntil 3 år. Søkarar med varig behov for kommunal bustad kan etter ei konkret vurdering få positive vedtak som tilbyr ein tidsubestemt leigekontrakt av lengre varigheit enn 3 år. Etter evaluering av vidare leigeforhold, skal kommunen ha moglegheit til å flytte leigebuarar til ein annan bustad, jf. Husleigelova §9-5.

5.4 Vedtaksformer

Tildelingsgruppa gjer vedtak etter desse retningslinjene:

Positivt vedtak om leige av kommunal bustad skal definere den type bustad søkeren blir tildelt, lengda på leigekontrakten, antal rom, føresetnader om fysisk tilgjengelegheit til bustaden og eventuelle vilkår om at søkeren inngår nedbetalingsavtale for gjeld i samsvar med retningslinjene 3.2 og 4.2.

Søkar som ikkje fyller grunnkrava skal få avslag på søknad. Det kan også gis avslag dersom søkeren ut frå ei prioritering mellom søkarane som fyller grunnkrava ikkje vil kunne oppnå tilbod om bustad innan 12 månader. Det skal gis avslag på søknad dersom:

- **Søkeren ikkje fyller grunnkrava.**
- **Søkeren ikkje tar imot bustadtilbod som er gitt.**
- **Søkarens situasjon er endra frå søknadstidspunktet slik at søkeren ikkje lenger fyller vilkåra i kapittel 2.**
- **Søknader som manglar dokumentasjon, dersom søkeren ikkje bidrar til at dette blir dokumentert innan fristen på 3 veker vil få avslag.**

5.5 Oppfylling av vedtak om leige av kommunal bustad

Vedtaket er å sjå som oppfylt ved signatur av leigekontrakt i samsvar med vedtaket.

5.6 Nytt vedtak ved utløp av leigekontrakt til kommunal bustad

Nytt vedtak om leige av kommunal bustad skal fattast etter søknad, dersom leigetakaren ved utløpet av leigekontrakten til noverande kommunal bustad oppfyller grunnkrava i retningslinjene pkt. 2.1 til 2.7.

Søknaden kan bli avslått dersom det føreligg uoppgjort gjeld til kommunen i samsvar med retningslinjene pkt. 3.2. og det ikkje er inngått nedbetalingsavtale for gjelda.

5.7 Klageadgang

- **Klage på vedtak om omsorgsbustad jf Forvaltningslova § 28:**

Klagefristen er 3 veker frå det tidspunkt underretning om vedtaket kom fram til søkeren. Klagen skal sendast til heimetenesta, som har fatta vedtaket. Vi behandlar klagen din og du får eit skriftleg svar frå oss. Dersom vi er uenig i klagen din, blir klagen sendt vidare til Statsforvalteren.

Klage på vedtak om omsorgsbustad kan sendast til Statsforvaltaren.

- **Klage på vedtak om kommunal bustad jf. Forvaltningslova § 28:**

Klagefristen er 3 veker frå det tidspunkt underretning om vedtaket kom fram til søkeren. Klagen skal sendast til Surnadal kommune v/ tildelingsgruppa for behandling. Dersom vi er uenig i klagen din, blir klagen din sendt vidare for behandling i Hovudutval for tenesteutvikling (HTU), som er kommunens klageinstans.