



## Retningslinjer for tildeling av kommunalt disponerte boliger

Vedtatt av rådmannen 04.04.2018 – § 5 endret ihht. K-sak 041/19

### Innledende bestemmelser.

#### § 1 Virkeområde

Disse retningslinjene skal legges til grunn for søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger i Larvik kommune og der kommunen har tildelingsrett til private boliger.

#### § 2 Lovgrunnlaget

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. § 3-7.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, § 15

Lov om husleieavtaler (husleieloven).

§ 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

#### § 3 Formålet med kommunale utleieboliger

Kommunale utleieboliger og boliger der kommunen har tildelingsrett er et virkemiddel for å bistå boligsøkere med spesielle behov og vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er som hovedregel å betrakte som et botilbud med tidsbegrensede kontrakter. Kommunale utleieboliger og boliger der kommunen har tildelingsrett kan også gis på varig basis. Dette gjelder særlig trygde- og omsorgsboliger.

#### § 4 Målgruppe

Målgruppa for tildelingskriteriene er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig, herunder bostedsløse, personer med rusproblemer, personer med psykiske lidelser samt personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning.

### Bestemmelser om vilkår knyttet til søker

#### § 5 Krav til søkere

Ved søknad om kommunal bolig må kommunens søknadsskjema benyttes, og den dokumentasjon som etterspørres i skjemaet må vedlegges, deriblant dokumentasjon på løpende inntekter og siste års selvangivelse.

Andre særskilte forhold som er av betydning for behandling av søknaden må dokumenteres.

Er det mangler ved en søknad, vil det som mangler etterspørres.

Søknaden må signeres.

Søkere må som hovedregel være over 18 år. Søkere under 18 år må søke i samarbeid med verge og tjenesteapparat.

Søker må være folkeregistrert i Larvik kommune, eller ha en annen nær tilknytning til kommunen. Kravet om å være folkeregistrert i Larvik gjelder ikke flyktninger som bosettes av Larvik kommune. For tildeling av omsorgsboliger er det satt krav om 2 års botid i Larvik kommune. Søkere til trygde- og omsorgsbolig må motta ytelser fra NAV.

## **§ 6 Søkere med behov for oppfølging**

Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av tilgjengelige botrenings-, booppfølgings- eller lignende hjelpetiltak.

Hjelpetiltak som anses nødvendige av aktuell enhet for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, kan spesifiseres som vilkår i et positivt vedtak.

Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

Lovlige vilkår kan for eksempel være vilkår om at søker etablerer frivillig trekk for innbetaling av husleie, forplikter seg til å motta veiledning ved hjemmebesøk, eller forplikter seg til å samarbeide med andre instanser.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være nødvendige for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

## **§ 7 Søkere med behov for bolig som er særskilt tilrettelagt for helseformål og sosiale formål**

Søkers behov for særskilt tilrettelagt bolig for helseformål og sosiale formål må dokumenteres. Legeerklæring må vedlegges og/eller offentlig ansatt kontaktperson må oppgis. Ved behov innhentes uttalelse fra Omsorgstjenestene. Uttalelsen tillegges avgjørende vekt ved behandling av søknader.

Særskilt tilrettelegging for slike formål kan bestå i fysisk tilrettelegging av boligen, som eksempelvis rullestoltilpasning (brede dører, ingen terskler, spesialinnredet bad/toalett) og alarminnretning. Den særskilte tilrettelegging kan også bestå i andre forhold, eksempelvis gjennom tilknyttet vaktjeneste eller nærhet til et lovpålagt pleie- eller servicetilbud.

## **§ 8 Inntekts- og formuesforhold mv.**

Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig. Søkere med inntekt eller formue som gjør det mulig å kjøpe bolig, men som av religiøse eller andre grunner ikke ønsker å ta opp lån vil få søknaden avslått. Søkere som har egen bolig eller har overdratt bolig eller annen formue som gave/gavesalg/forskudd på arv i de siste to år, får som hovedregel avslag på søknaden om kommunal utleiebolig.

## **Øvrige bestemmelser**

### **§ 9 Depositum**

Ved inngåelse av kontrakt i kommunalt eid eller innleid bolig vil det kreves et depositum, eller en garanti for depositum, med 4 mnd. husleie.

Garantien kan kreves innfridd, eller depositumet kan gå til dekning av, manglende husleiebetaling, påført skade på leieobjektet eller ved manglende vask ved utflytting.

### **§ 10 Prioritering**

Er antallet søkere som fyller grunnkravene i i kriterienes §§ 5 - 8 større enn antall kommunale boliger til disposisjon, skal det foretas en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere. Ved

prioriteringen skal det legges vekt på de kvalifiserte søkeres ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov, skal prioriteres.

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

Når det gjelder kommunale leietakere som søker om fortsatt leie ved leiekontraktens utløp, anvendes reglene i tildelingskriterienes § 15.

Det gis normalt kun ett tilbud om kommunal bolig.

## **§ 11 Nåværende boforhold**

Det legges vekt på om søker er uten fast bopel, oppsagt fra nåværende boforhold, står i *reell* fare for å miste bolig, bor i ikke-godkjent bolig eller uegnet bolig,

Det legges avgjørende vekt på at søker er uten mulighet for å skaffe seg alternativ bolig selv.

## **§ 12 Egnen bolig**

Hva som er egnen bolig vurderes ut fra boligens størrelse i forhold til antall husstandsmedlemmer og eventuelle særlige behov som knytter seg til fysisk tilrettelegging/innemiljø og/eller påkrevd nærhet til tjenestetilbud.

En viss trangbodddhet må påregnes i kommunal bolig, uten at den nødvendigvis anses som uegnet. Små husstander kan ikke påregne et soverom til hvert husstandsmedlem og store husstander må for eksempel påregne at 3 - 4 barn deler soverom.

For at en bolig skal kunne anses egnen for funksjonshemmede eller eldre, må den blant annet være tilstrekkelig fysisk tilrettelagt.

## **§ 13 Bytte av kommunal bolig**

Søknad om bytte av kommunal bolig innvilges som hovedregel ikke.

Søknad om bytte kan unntaksvis innvilges dersom:

Boligen er uegnet av helsemessige forhold, det har vært forandring i husstandens størrelse og/eller det er andre tungtveiende sosiale forhold som tilsier bytte av bolig.

Alle forhold må dokumenteres

## **§ 14 Leietid**

Et vedtak om leie av kommunal bolig skal som hovedregel angi at søker skal gis en tidsbestemt leieavtale for 3 år.

Søkere med varig behov for kommunal bolig kan etter en konkret vurdering gis vedtak som angir en tidsbestemt leiekontrakt av lengre varighet enn 3 år. Som personer med varig behov regnes personer over 60 år, psykisk utviklingshemmede, varig funksjonshemmede og andre personer som ikke anses for noen gang selv å kunne fremskaffe egnen bolig

## **§ 15 Nytt vedtak ved utløp av leiekontrakt til kommunal bolig**

Nytt vedtak om leie av kommunal bolig fattes etter søknad dersom leier ved utløpet av leiekontrakten til nåværende kommunale bolig oppfyller grunnkravene i kriterienes §§ 5 – 8. Søknaden kan avslås dersom det foreligger uoppgjort gjeld til kommunen i henhold til

kriterienes § 17 og det ikke er inngått nedbetalingsavtale for gjelden.

Søknaden kan også avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt, samarbeidsavtale inngått i henhold til kriterienes § 6 eller nedbetalingsavtale inngått i henhold til kriterienes § 17.

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.

## **§ 16 Bortfall av vedtak om leie av kommunal bolig**

Dersom søker takker nei til tildelt bolig, anses søkers behov for bolig som opphørt og søker blir strøket fra søkerlisten. Søker skal meddeles denne praksis i vedtaksbrevet.

Oppstår det nytt behov, må det søkes på nytt.

Vedtaket kan bortfalle hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har misligholdt samarbeidsavtale i henhold til kriterienes § 6 eller nedbetalingsavtale i henhold til § 17.

I disse tilfellene skal det fattes eget vedtak om bortfall.

## **§ 17 Uoppgjort gjeld til Larvik kommune**

Dersom husleie blir misligholdt vil en eventuell bostøtte utbetales til Larvik kommune, jmf. Husbanklovens § 17.

Beløpet skal gå til dekning av forfalt husleie og evt. gebyrer.

Eventuelt overskytende bostøtte skal utbetales leietaker dersom ikke annet er avtalt

Dersom søkeren overfor kommunen har misligholdt boliglånsforpliktelser eller husleie i tidligere leieforhold, forutsettes som hovedregel oppgjør eller inngåelse av nedbetalingsavtale før vedkommende tildeles ny kommunal bolig.

## **§ 18 Avslag og klageadgang**

Avslag på søknad om leie av kommunal utleiebolig, avslag på fornyelse av leiekontrakt i kommunal utleiebolig og avslag på søknad om bytte av kommunal utleiebolig skal være skriftlig. Avslaget skal også være begrunnet og med opplysning om klageadgang, klagefrist, samt adressat for klage.

**Avslag kan påklages til *klagenemda*, jfr. *Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker* § 28.**

## **Avsluttende bestemmelser**

### **§ 19 Avgjørelsesmyndighet**

Rådmannen eller den han bemyndiger har avgjørelsesmyndighet i saker etter disse tildelingskriteriene.

### **§ 20 Boligforvaltningens mandat**

Boligforvaltningen er av rådmannen delegert myndighet til å behandle og fatte vedtak i saker som gjelder søknad om kommunalt eid bolig, boliger tilhørende Larvik kommunale boligstiftelse, Stiftelsen eldreboliger i Lardal, samt innleide boliger og omsorgsboliger. Boligforvaltningen samhandler med andre virksomheter der søker mottar tjenester, jfr. vedlagte samhandlingsrutiner.

Delegasjonen omfatter ikke tildeling av bolig til personer som er dømt til tvungen psykisk helsevern etter straffelovens § 39, nr. 1.