

UTKAST

Forskrift om tildeling av kommunal bolig, Ørland kommune

Hjemmel: LOV-2018-06-22-83, LOV-2022-12-20-121

Vedtatt av kommunestyret i Ørland kommune (dato år)

§ 1. Forskriftens formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet i Ørland kommune som ikke selv eller ved hjelp av andre aktuelle boligsosiale virkemidler klarer å skaffe egnet bolig, kan få leie en nøktern og egnet kommunal bolig.

§ 2. Kommunal bolig

Med kommunal bolig menes i denne forskrift kommunalt eide og innleide boliger som forvaltes av Ørland 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 ikke for omsorgsboliger.

§ 3. Alder, opphold og botid

Søker må på vedtakstidspunktet ha fylt 18 år. Dersom søker har daglig omsorg for barn, eller det foreligger andre særlige grunner, kan det gjøres unntak fra aldersvilkåret.

Søker må på vedtakstidspunktet ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Ørland kommune de siste to årene.

Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid dersom søker nå bor i Ørland kommune og tidligere har bodd sammenhengende i Ørland kommune i mer enn fem år. Søker må forut for tilbakeflyttingen til Ørland ikke ha bodd utenfor kommunen i mer enn 12 måneder. Det kan gjøres unntak for unge søkere som anses å være i en særlig vanskelig situasjon.

Botidsvilkåret anses oppfylt dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole, militæret og lignende, fylte botidsvilkåret i tredje ledd.

§ 4. Nåværende bosituasjon

Søker må være uten bolig, være i ferd med å bli uten bolig eller bo i uegnet bolig. Grunnvilkåret er oppfylt dersom søker på vedtakstidspunktet:

- a. er uten egen bolig,
- b. har mindre enn tre måneder igjen av leieavtale for nåværende bolig og kan sannsynliggjøre at utleier ikke vil fornye leiekontrakten,
- c. har mindre enn tre måneder før utskrivningsdato fra institusjon eller løslatelse fra fengsel, og ikke har tilbud om egnet bolig før utskrivningsdato eller løslatelsesdato, eller
- d. bor i uegnet bolig, jf. § 5.

§ 5. Nærmere om uegnet bolig

Det må vurderes individuelt om en bolig er egnet eller ikke til husstandens behov. Med uegnet bolig menes blant annet at:

- a. boligen ut fra antall rom, boareal og utforming er for liten for husstandsstørrelsen, likevel slik at det må påregnes at barn deler soverom,
- b. søker eller noen i søkers husstand har en fysisk funksjonsnedsettelse og boligen eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt,
- c. det er forhold i eller i tilknytningen til søkers bolig som virker truende på velferden til søker eller noen i søkers husstand.

Barn som har delt fast bosted, skal anses som husstandsmedlem ved begge foreldres bosteder og skal derfor regnes med i vurderingene om boligens egnethet.

§ 6. Alternative muligheter

Søker må anses enten selv eller gjennom tilbud fra kommunene å være uten alternative muligheter til å skaffe annen egnet bolig. Med alternative muligheter menes her at søker:

- a. vurderes selv å ha mulighet for å skaffe egnet bolig på det private boligmarkedet, jf. § 1,
- b. har, eller i løpet av de siste seks månedene har fått, tilbud om egnet bolig som kommunen har inngått tilvisningsavtale for,
- c. har fått vedtak om innvilgelse av startlån og tilskudd om kjøp av egen egnet bolig.

§ 7. Inntekts- og formuesgrense

Søker og dennes husstands bruttoinntekt må på vedtakstidspunktet være under de øvre inntektsgrensene i tredje ledd. Med bruttoinntekt menes her løpende skattepliktig inntekt i henhold til skatteloven kapittel 5.

Bruttoinntekt til husstandsmedlemmer under fylte 20 år på vedtakstidspunktet, medregnes ikke.

Øvre samlet brutto inntektsgrense for husstanden er:

- a. 4 ganger folketrygdens grunnbeløp (G) for enslige.
- b. 5 G for husstander på to eller flere personer, med påslag på 5 % av 5 G for hvert husstandsmedlem utover to. Husstandens samlede nettoformue må være under 1 G. Nettoformue til husstandsmedlemmer under 20 år medregnes ikke.

§ 8. Prioritering

Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er ledige boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkerens økonomi, nåværende bosituasjon, fysisk tilrettelegging, barn i husstanden, medisinske og sosiale forhold. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehovene, skal prioriteres.

Forventer kommunen at det ikke kan tildeles egnet bolig tilpasset husstanden innen seks måneder, kan søknaden avslås av den grunn. Søkere som blir prioritert, får vedtak om innvilgelse av kommunal bolig og settes på venteliste. Søkere som ikke når opp i prioriteringen sammenlignet med øvrige søkere, skal få avslag. De som har fått avslag skal av kommune få tilbud om individuelt tilpasset

bistand i henhold til lov 20. desember 2022 nr. 121 om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6.

§ 9. Mislighold ved tidligere leie av kommunal bolig

Har søker misligholdt tidligere leieavtale, kan søknaden avslås. Før det fattes vedtak om innvilgelse av kommunal bolig bør søker ha betalt skyldig husleie og andre ubetalte kostnader fra tidligere leie av kommunal bolig.

§ 10. Leietid

Søkere gis ved førstegangs leie en leieavtale på tre år.

For de tidsbestemte leiekontraktene kan kommunen regulere disse leieforholdene etter husleielovens § 11-1.

Kommunen kan i særlige tilfeller gi kortere leietid enn tre år, jf. husleieloven § 11-1. Ved bytte av kommunal bolig gjelder egne bestemmelser om leietid, jf. § 12.

§ 11. Fornyelse av leieavtale

Leiere i kommunale boliger kan søke om fornyelse av leieavtale. For å få rett på ny leieavtale må søker oppfylle grunnvilkårene som gjelder for personer som søker kommunal bolig for første gang.

I behandlingen av søknad om fornyelse av leieavtale skal kommunen vurdere om husstanden på grunn av endrede boligbehov skal tildeles en annen egnet kommunal bolig, herunder en annen boligtype. Det skal i vurderingen tas hensyn til om flytting til en annen bolig vil være urimelig på grunn av helsemessige årsaker for søker. At søker og husstanden har bodd lenge i boligen, er ikke grunn alene til å anse det som urimelig å flytte til annen egnet kommunal bolig. Er det mindreårige barn i husstanden, skal det legges vekt på forhold som tilsier at de bør bli boende i nærmiljøet.

Dersom det er innvilget annen egnet bolig, men slik bolig ikke blir ledig innen utløpsdato for nåværende bolig, skal søker i mellomtiden tilbys en korttidskontrakt etter husleieloven § 11-1 sjette ledd for boligen søker bor i og settes på venteliste. Kommunen skal opplyse om dette i vedtaket om fornyelse av leiekontrakt.

§ 12. Bytte av kommunal bolig

Kommunale leiere kan søke om å bytte kommunal bolig dersom boligen på grunn av vesentlige endrede boligbehov er uegnet. Med vesentlige endrede boligbehov menes blant annet:

- a. endring i husstandsstørrelsen
- b. endring i fysisk eller psykisk fungering hos søker eller noen i dennes husstand
- c. at søker eller noen i husstanden er utsatt for trakassering, trusler eller lignende i sitt bomiljø.

I tillegg til vilkåret i første ledd må søker oppfylle grunnvilkårene som gjelder for personer som søker kommunal bolig for første gang. Det skal ikke foretas prioritering ved søknad om bytte av kommunal bolig. Søker som er innvilget bytte av kommunal bolig, settes på venteliste for aktuell boligtype etter søknadsdato. Ved tildeling av annen konkret bolig skal leietiden for denne boligen utgjøre resterende leieperiode for den kommunale boligen søker flytter fra.

§ 13. Bortfall av kommunal bolig

Kommunen kan fatte vedtak om bortfall av kommunal bolig. Vedtak om bortfall kan treffes etter at søker er innvilget kommunal bolig, men før søker har inngått leieavtale. Slike vedtak innebærer at søker likevel ikke innvilges kommunal bolig. Søker kan klage på vedtak om bortfall av kommunal bolig, jf. forvaltningsloven §28.

§ 14. Vedtak om bortfall av kommunal bolig skal treffes i følgende tilfeller:

- a. søker takker nei til egnet boligtilbud uten saklig grunn. Før vedtak fattes skal søker få mulighet til å redegjøre for hvorfor søker avsto tilbudet,
- b. søkers situasjon er endret fra vedtakstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for å få leie kommunal bolig, eller
- c. det fremkommer dokumentasjon på at det opprinnelige vedtaket bygger på feilaktige opplysninger som vurderes å ha hatt betydning for at kommunal bolig ble innvilget.

§ 15. Barnets beste

Det skal i søknadsbehandlingen tas hensyn til barnets behov for stabilitet, bomiljømessige faktorer, helsemessige behov og behov til fysisk utforming av boligen og boligens beliggenhet. Behov for å fortsette i samme skole og barnehage og andre forhold knyttet til barnets helse og trivsel, skal vektlegges.

§ 16. Søknad

Søknad om kommunal bolig skal sendes til kommunen.

§ 17. Vedtak

Både vedtak som innvilger kommunal bolig og avslag skal være skriftlig og begrunnes.

Et vedtak som innvilger kommunal bolig, skal inneholde en individuell vurdering av søkers behov for bolig tilrettelagt for helsemessige eller sosiale forhold. Videre skal vedtaket angi den type bolig som søker skal tildeles, leiekontraktens lengde, antall rom og forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen.

§ 18. Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal bolig

Vedtaket er oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt. Leieforholdet reguleres av husleieloven og inngått leiekontrakt.

§ 19. Innhenting og behandling av personopplysninger

For saksbehandling av søknader om kommunal bolig kan Ørland kommune innhente og behandle følgende opplysninger om søker og søkers husstand fra NAV, Skatteetaten, Husbanken og andre offentlige instanser i samsvar med deres hjemler for utlevering av nødvendige opplysninger:

- a. opplysninger om navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, kundenummer, reservasjonsstatus for digital post, kontonummer, målform og fødselsnummer
- b. opplysninger om eventuell verge og søkers rettslige handleevne i økonomiske forhold
- c. opplysninger om inntekt og formue

d. opplysninger om offentlige ytelser

e. opplysninger om bolig.

§ 20. Klageadgang

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker.

§ 21. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft fra den tid kommunestyret bestemmer.

UTKAST