

# RETNINGSLINER FOR TILDELING AV KOMMUNAL BUSTAD I STORD KOMMUNE

## 1. INNLEIANDE REGLAR

### § 1 Føremål

Retningslinene skal leggje til rette for at personar som ikkje sjølv kan ivareta sine interesser i bustadmarknaden, kan få leiga ein nøktern og eigna kommunal bustad.

Retningslinene skal bidra til lik handsaming og sikre rettstryggleiken for søkjarar til kommunale bustadar.

### § 2 Verkeområde - Kommunal bustad og omsorgsbustad

Retningslinene gjeld for alle bustadar som Stord kommune eig, disponerer og/eller har tildelingsrett på.

Retningslinene gjeld ikkje for:

- a) handsaming av søknad om opphald i institusjon i høve Lov om kommunale helse- og omsorgstenester (2011) §3-2
- b) Plassar på Knutsaåsen omsorgssenter, Backertunet HDO og liknande tilbod
- c) Enkeltpersonar sin rett til mellombels butilbod etter Lov om sosiale tenester i NAV, §27

### § 3 Målgruppe

Målgruppa er personar som ikkje sjølv eller med andre former for offentleg hjelp greier å skaffa seg ein eigna bustad på grunn av:

- a) dårleg økonomi,
- b) nedsett funksjonsevne,
- c) helsevanskar,
- d) sosiale vanskar,
- e) manglande kunnskap om den norske bustadmarknaden

Lista er ikkje uttømmende.

## 2. GRUNNKRAV FOR Å LEIGE KOMMUNAL BUSTAD

### § 4 Vilkår ved tildeling av bustad

For å få leiga kommunal bustad etter desse retningslinene, må som hovudregel alle grunnvilkåra under vere oppfylt.

Det kan gjerast unntak frå eit eller fleire av grunnvilkåra ved særskilt urimeleg utslag i einskild saker.

### § 5 Moglege alternativ

Søkjar er som hovudregel ikkje kvalifisert for tildeling av kommunal bustad dersom søkjar har alternative måtar å skaffa seg bustad på. Kommunen kan gi hjelp og rettleiing i alternative måtar å skaffa bustad på, t.d. startlån.

### § 6 Opphaldsløyve

Søkjar må ha lovleg opphald i Noreg på søknadstidspunktet.

### § 7 Alder

Søkjar må vera fylt 18 år på søknadstidspunktet. Det kan gjerast unntak frå krav om alder dersom søkjar har dagleg omsorg for born eller dersom det ligg føre andre særlege grunnar. Leigekontrakt må i slike tilfelle inngåast med verje eller tenesteapparat.

### **§ 8 Bu-tid.**

Søkjjar må vera busett i Stord kommune og må ha budd i kommunen i minimum 1 år samanhengande det siste året. Butida må dokumenterast med utskrift frå folkeregisteret.

Kravet om butid gjeld ikkje for flyktningar som Stord kommune skal førstegongs-busetja etter avtale mellom staten og kommunen.

### **§ 9 Noverande butilhøve**

Søkjjar må vera, eller vera i ferd med å bli, utan eigna bustad og ha behov for hjelp til å skaffe seg bustad.

Søkjjar vert rekna som å vera i ferd med å bli utan eigna bustad dersom:

- a) Leigekontrakten går ut innan seks månader utan at søkjjar har høve til å fornya denne
- b) Søkjjar skal skrivast ut frå institusjon, fengsel eller liknande buform innan seks månader og ikkje har bustad
- c) Søkjjar bur i mellombels bustad etter lov om sosiale tenester i NAV
- d) Søkjjar bur i ein bustad som er ueigna pga varig nedsett funksjonsevne, utforming/storleik på bustaden i høve familien eller helsemessige årsaker
- e) Søkjjar bur mellombels hos familie/vener

### **§ 10 Økonomiske forhold (inntekt/formue)**

Det skal gjerast ei individuell vurdering av husstandens totale økonomi. Det skal takast omsyn til inntekt, formue, gjeld, bidragsplikt og liknande sett opp mot høve til å skaffa seg bustad på eiga hand.

Dersom søkjjar har økonomi til å skaffa seg eigna bustad på eiga hand er han som hovudregel ikkje i målgruppa for kommunal bustad.

### **§ 11 Uoppgjort gjeld til Stord kommune**

Dersom søkjjar har uoppgjort husleigeskuld til Stord kommune som følgje av tidlegare butilhøve, må søkjjar som hovudregel betale gjelda eller signere gjeldsbrev med nedbetalingsavtale for å få ein ny leigeavtale.

### **§ 12 Søkjjarar med behov for teneste og oppfølging i bustad**

Har søkjjar behov for tenester frå kommunen for å meistre ein busituasjon, vert det berre tildelt bustad dersom søkjjar går inn i eit forpliktande samarbeid med oppfølgingstenesta.

Søkjjar skal få informasjon om kva hjelpetiltak som vert vurdert som nødvendige, og skal få høve til å uttala seg og godkjenna desse før dei vert sett som vilkår i eit positivt vedtak.

Dei aksepterte hjelpetiltaka skal danna grunnlag for ein samarbeidsavtale mellom søkjjar og kommunen.

Dersom søkjjar ikkje ønskjer å ta imot oppfølging som vert vurdert som nødvendig for å meistre busituasjonen, skal det gis avslag på søknaden.

### **§ 13 Søkjjarar med behov for tilrettelagt bustad**

Dersom søkjjar utfrå helsemessige og/eller sosiale tilhøve har behov for tilretteleggingstiltak i bustaden, skal det tildelast bustad som ivaretek dette.

Det skal takast med i saksutgreiinga og vedtaket at det er den særskilte tilrettelegginga som gjer at søkjjar er innvilga bustaden.

### **§ 14 Garantikrav**

Kommunen set krav om depositum eller depositumsgaranti for å inngå husleigeavtale, og ein depositumsgaranti skal gjelda for heile kontraksperioden.

### **3. SAKSHANDSAMING M.M.**

#### **§ 15 Søknad**

Søknad med naudsynt dokumentasjon skal sendast til bustadkontoret og skal handsamast fortløpande etter gjeldande retningslinjer.

#### **§ 16 Vedtak**

Vedtak etter desse retningslinene er enkeltvedtak etter forvaltningslova § 2.

Ein søkjar som fyller vilkåra for kommunal bustad skal få vedtak om dette.

Søkjar med positivt vedtak vil verta vurdert for ledige bustader i inntil 1 år etter vedtaket.

Dersom søkjar ikkje vert prioritert til ledige bustader innan 1 år, må det søkjast på nytt dersom behovet for kommunal bustad framleis er til stades.

Dersom søkjar vert prioritert til ein ledig bustad vil søkjar få positivt vedtak med tilbod om dette. Eit positivt vedtak om leige av kommunal bustad skal beskrive kva type bustad som vert tildelt, husleige, leigetid, antal rom, tilrettelegging i bustad, eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er naudsynte for at søkjar skal meistre busituasjonen, og eventuelt vilkår om at søkjar inngår nedbetalingsavtale for gjeld jfr. §11.

Dersom søkjar takkar nei til ein tildelt bustad utan sakleg grunn, vil søkjar som hovudregel verta fjerna frå søkerlista og det skal fattast eit omgjeringsvedtak, jmf § 17 a).

Søkjar som ikkje fyller grunnvilkåra i pkt. 2 for å få tildelt kommunal bustad vil få avslag på søknaden. Avslaget skal vera skriftleg og det skal opplysast i vedtaket kva grunnvilkår søkjar ikkje fyller. Dersom søknaden vert avslått fordi søkjar ikkje har akseptert hjelpetiltak som er naudsynt for at søkjar skal meistre busituasjonen, skal dei ikkje-aksepterte hjelpetiltaka spesifiserast i vedtaket om avslag.

#### **§ 17 Grunnlag for å fatte omgjeringsvedtak**

Vedtak om tildeling av kommunal bustad kan falle bort dersom:

- a) Søkjar utan sakleg grunn ikkje tek imot butilbodet eller ikkje svarer på tilbodet innan 14 dagar frå mottak av tilbodet
- b) Søkjar utan sakleg grunn ikkje stiller til avtalt synfaring av bustad og/eller kontraksavtale
- c) Søkjar sin situasjon er endra frå søknadstidspunkt til tidspunkt for inngåing av leigekontrakt, slik at søkjar ikkje lenger fyller grunnvilkåra for tildeling av kommunal bustad.
- d) Søkjar får tilbod om anna kommunal bustadhjelp, t.d. startlån til kjøp av bustad
- e) Søkjar mislegheld oppfølgingsavtale eller andre avtalar før inngåing av leigekontrakt
- f) Søkjar ikkje godtek dei avtalevilkåra som kommunen stiller
- g) Søkjar har gjeve feil opplysningar som er av betydning for behandling av søknaden
- h) Søkjar har skaffa seg bustad sjølv

Lista er ikkje uttømmende.

Grunnlag for å fatte omgjeringsvedtak må vere forankra i bustadvedtaket og/eller i retningslinene.

#### **§ 18 Oppfyljing av positivt vedtak om leige av kommunal bustad**

Vedtaket er oppfylt når det er inngått leigekontrakt i samsvar med vedtaket.

### **§ 19 Leigetid**

Hovudregelen er at det vert inngått tidsbestemt husleigeavtale mellom kommunen og leigetakar for tre år, jf. Husleigelovens § 9-3. Ved særlege grunnar kan ein inngå tidsbestemt leigeavtale for kortare tid enn tre år, jf. husleigeloven § 11-1 sjette ledd.

Alle som inngår tidsbestemt husleigeavtale skal få tilbod om ein plan for å skaffa annan framtidig bustad.

For søkjarar med varig behov for kommunal bustad kan ein etter ei konkret vurdering inngå tidsubestemt leigeavtale.

### **§ 20 Nytt vedtak ved utløp av leigekontrakt til kommunal bustad**

Dersom leigetakar ønskjer å fornya leigekontrakten, må det søkjast om forlenging minst tre månader før noverande leigekontrakt går ut. Dersom leigetakar framleis fyller grunnvilkåra for tildeling av kommunal bustad kan det fattast nytt vedtak om tildeling av kommunal bustad.

Dersom kommunen fattar vedtak om at søkjar skal få ny leigekontrakt, vurderer kommunen samstundes om søkjar skal tildelast annan kommunal bustad som er betre tilpassa husstanden sin noverande situasjon. Husleiga kan regulerast til gjengs leige før ny husleigekontrakt vert inngått.

Det kan gis avslag dersom noverande leigekontrakt, samarbeidsavtale eller nedbetalingsavtale er misleghalden.

### **§ 21 Byte av kommunal utleigebustad**

Leigetakar kan søkja om byte av bustad dersom bustadbehovet endrar seg. For å få byte bustad må søkjar fylla grunnvilkåra i pkt. 2 og verta prioritert til rett bustad i samsvar med pkt. 4.

### **§ 22 Housing First**

Tildeling av kommunal bustad til personar som har oppfølging av buoppfølgingsteamet og fell inn under «Housing First», skal gjerast etter særlege rutinar (sjå vedlegg).

### **§ 23 Klagerett**

Vedtak om rett til kommunal bustad er eit enkeltvedtak og kan klagast på. Klage på vedtak skal sendast til den instansen som har fatta vedtaket innan 3 veker etter at vedtaket er motteke. Dersom søkjar ikkje får medhald vert saka sendt til Den særskilde klagenemnda i kommunen for endeleg avgjerd.

## **4. PRIORITERING MELLOM SØKJARAR SOM FYLLER GRUNNKRAVA**

### **§ 24 Prioritering mellom søkjarar**

Dersom talet på søkjarar som fyller grunnvilkåra er høgare enn talet på ledige bustadar, skal det gjerast ei prioritering mellom dei kvalifiserte søkjarane. I prioriteringa skal behovet til dei kvalifiserte søkjarane og kva type bustad som er tilgjengeleg vektleggjast.

Søkjarar som etter ei samla vurdering har mest påtrengjande behov skal prioriterast, og personar som er heilt utan bustad skal prioriterast først ved tildeling av leigd bustad.

Det kan takast omsyn til at nokre buformer og bustadar stiller krav til samansetting av bebuuarar.

## **5. AVSLUTTANDE REGLER**

### **§ 25 Utfyllande reglar**

Kommunestyret kan gi instruks til retningslinene.

### **§ 26 Iverksetting**

Retningslinene trer i kraft 1. mars 2018 og erstattar tidlegare retningsliner.

### **§ 27 Overgangsreglar**

Personar som leiger kommunal bustad når desse retningslinene trer i kraft, kan bu ut kontraktstida utan å måtte søkja etter dei nye retningslinene.

Når kontraktstida går ut må det søkjast på nytt dersom behovet for kommunal bustad fortsatt er til stades. For å få ny leigekontrakt må søkjar fylla grunnkrava i gjeldande retningsliner.