

# ***Retningslinjer for tildeling av utleigebustader for vanskelegstilte i Bjørnafjorden kommune***

Retningslinjene skal medverka til større framsyn og auka tryggleik for søkjarar til kommunal utleigebustad. Dei gjeld både for vanlege utleigebustader for vanskelegstilte og for omsorgsbustader med heildøgns bemanning, der ein nyttar husleigekontraktar. Dei femnar om tilgangen til alle bustader som kommunen disponerer, uavhengig av om kommunen eig, leiger eller disponerer bustadene på anna grunnlag.

Retningslinjene gjeld ikkje for opphald i institusjon og døgnovernattingsstad.

Utarbeidd dato: 10. januar 2020.

Vedteke av Bjørnafjorden kommunestyre, dd/mm 2020.

## **1. Lovgrunnlaget**

Kommunen har jf. Forvaltningslova ei rettleiingsplikt om gjeldande praksis innan saksområdet, og det vert stilt krav om at grunngjeving for eit enkeltvedtak skal visa til dei reglar/retningslinjer som vedtaket byggjer på.

Sosialtenestelova avgjer at kommunen skal medverka til å skaffa bustader til personar som ikkje sjølv kan ta hand om sine interesser på bustadmarknaden. Kommunale bustader er difor i seg sjølv ikkje eit lovpålagt tilbod. Kommunen har likevel vald å disponera og prioritera slike bustader som eit bustadsosialt verkemiddel for desse personane.

## **2. Målgrupper**

Målgruppa er personar som ikkje sjølv eller ved anna offentleg støtte greier å skaffa seg tilfredsstillande bustad, medrekna personar som treng bustader med særleg tilpassing på grunn av alder, rørsle- eller utviklingshemming.

## **3. Kriterium for tildeling**

**Grunnleggjande krav som MÅ vera oppfylt:**

1. Søkjar må vera fylt 18 år. Dersom søkjar er under 18 år, skal tildeling skje i samarbeid med offentlig verje og tenesteapparat.

2. Søkjar må ha lovleg opphald i Noreg.

3. Søkjar må på tidspunktet for søknad ha budd i Bjørnafjorden kommune dei siste to åra. I særlege tilfelle kan det gjevast unnatak frå kravet om butid. Slike særlege grunnar kan vera omsynet til søkjaren si tilknytning til Bjørnafjorden kommune og behovet for å busetja seg i Bjørnafjorden. Krav om butid gjeld ikkje for flyktningar som skal busetjast for første gong, etter avtale mellom stat og Bjørnafjorden kommune.

4. Søkjar og søkjar sine husstandsmedlemmar over 18 år må ikkje ha inntekt, formue eller anna som gjer søkjar i stand til sjølv å skaffa seg eigna bustad. Det skal leggjast vekt på om søkjar har høve til å kjøpa bustad med hjelp av startlån og/eller bustadstilskot, eller kan visast til den private utleigemarknaden. Sjå kapittel om inntektsgrenser.

Ved trong for omsorgsbustad eller annan spesialtilpassa bustad skal inntektsvurdering saman med funksjonsvurdering liggja til grunn for tildeling. Det skal vurderast om søkjaren kan halda fram med å bu i eigen bustad med bruk av aktuelle utbetnings- og hjelpemiddeltilskot.

5. Søkjar må ha ei tilfredsstillande buevne, dvs. søkjar må kunna ta vare på seg sjølv, betala husleige, følgja husordensreglane og husleigelova, og halda ein viss orden i bustaden.

Søkjarar som treng oppfølging for å kunna fungera i bustaden, kan tildelast bustad viss søkjaren går inn i eit forpliktande samarbeid med tenesteapparatet. Så lenge leigeforholdet gjeld, kan samarbeidsavtalen berre seiast opp av tenesteapparatet. Dersom søkjar har brote tidlegare samarbeidsavtale, tidlegare husleigekontraktar med kommunen, eller har uoppgjort gjeld til Bjørnafjorden kommune, kan kommunen avslå søknad om leige av kommunal bustad på dette grunnlaget. Det kan stillast vilkår om at det vert inngått nedbetalingsavtale for gjelda dersom skuldnaren sin økonomi opnar for det.

#### **Dersom dei nemnde krava er oppfylte, skal følgjande moment vurderast og vektast:**

1. Søkjar må vera utan eigna bustad, eller dokumentera tvingande grunnar til å flytta frå noverande bustad.

2. Søkjar har pga. helse eller sosiale tilhøve trong for endring av noverande butilhøve.

Det skal gjerast ei samla vurdering, der det vert lagt vekt på kva søkjaren treng, og type bustad som er ledig. Kor lang tid ein har stått i kø skal brukast berre for å prioritera mellom søkjarar med same behov. Det skal takast omsyn til at bumiljø ikkje får ei urimeleg belasting.

#### **4. Dispensasjon**

Når særlege omstende tilseier det kan administrasjonen dispensera frå desse kriteria.

#### **5. Rettleiande inntektsgrenser**

Øvste brutto inntektsgrense kjem an på husstanden sin storleik, og skal regulerast i takt med endringar i Folketrygda sitt grunnbeløp (G), som pr. 01.05.2019 er kr. 99 858,-.

<b>Husstandsstørrelse</b>	<b>Grunnbeløp</b>
1 vaksen utan barn	x 3,5
1 vaksen med eitt barn	x 4,0
1 vaksen med 2 barn el meir	x 4,5
2 vaksne utan barn	x 4,5
2 vaksne med eitt barn	x 5,0
2 vaksne med 2 barn el meir	x 5,5

Det skal visast skjøn ut frå ein total økonomisk situasjon.

Viss søkjaren søker på grunn av vanskeleg økonomi, men har ein relativt tilfredsstillande bustad totalt sett (mellom anna pris), og han har ei inntekt som gjer at han kan betena minimum livsopphaldssatsar, vil han ikkje bli prioritert. Då vil det vera meir aktuelt med gjelds-/økonomisk rådgeving.

#### **6. Tal på rom pr. husstandstype**

Den aktuelle bustaden skal vera nøktern i forhold til husstanden sin storleik. Følgjande normer gjeld:

Tal på rom pr. husstandstype:

- Einslege: 1-2 rom

- Einslege med dokumenterte «besøksbarn»: 2 rom
- Einslege og par med 1 barn: 2-3 rom
- Einslege og par med 2 eller fleire barn: 3-4 rom

## **7. Butid**

Som hovudregel vert det gjeve tidsbestemt kontrakt i tre år.

Som unnatak kan det gjevast kortare kontraktar enn tre år, jf. Husleigeloven §11-1, men dei må vera særskilt grunngjeve med anten 1) utprøving av buevne, 2) mellombels trong for bustad, eller 3) sal/rehabilitering. Dei særlege grunnane skal omtalast utfyllande og konkret i vedtaket og i husleigekontrakten.

Søkjjarar som søkjer omsorgsbustad med døgnbemanna tenester, kan få tidsubestemt kontrakt viss tilstanden deira er slik at annan bustad heller ikkje vil vera aktuell på lenger sikt.

## **8. Fornyng av tidsbestemte leigeforhold når leigetida er ute**

Ved fornyng av leigeforholdet gjeld dei same kriterium som for tildeling av bustad. Ved utgangen av leigeforholdet vert leigar orientert om høve til å søkja om forlenging, samt om at det er mogleg å klaga ved eventuelt avslag. Nytt positivt vedtak om leige av kommunal bustad skal fattast etter søknad, dersom leigar framleis oppfyller kriteria i punkt 3 når leigeperioden er slutt.

Kommunen skal vurdera om søkjar skal tildelast annan eigna bustad som er meir tilpassa husstanden sin noverande situasjon.

Før vedtak vert fatta og ny leigekontrakt vert underskriven, skal kommunen vurdera om det er formålstenleg å gjennomføra ei synfaring av bustaden.

Søkjjarar som får avslag på søknad om fornya leigekontrakt, skal i god tid før leigekontrakten går ut bli informert om vedtaket. Dette for at husstanden skal få rimeleg tid til å finna annan bustad.

Kommunen og NAV kan hjelpa til med råd og rettleiing til å finna ein leigebustad i den private marknaden, eller gje råd om offentlege verkemiddel som kan gjera det mogleg å kjøpa eigen bustad.

Ein kan klaga på vedtaket. Sjå kapittel om klagetilgang. Viss klaga ikkje blir teken til følge, eller leigaren ikkje søkjer om forlenga leigekontrakt, må leigaren flytta frå bustaden når leigetida er ute, jf. leigekontrakten.

## **9. Byte av utleigebustad**

Søknadar om byte skal handsamast på same måte som vanleg søknad om kommunal utleigebustad. Det blir lagt til grunn ei streng behovsvurdering.

Kommunen kan be leigaren om å byta bustad når særlege grunnar ligg føre, til dømes når ein betre tilrettelagd bustad blir ledig, eller talet på husstandsmedlemmer vert endra. I slike tilfelle skal det innebera maksimalt ein flytting i ein 3-års periode.

Leigaren må rekna med å byta bustad viss endra helsetilstand/funksjonshemming inneber at rømmingssikring ikkje er tilfredsstillande.

Ei mogleg avvising på slike tilbod om flytting vil kunna føra til oppseiing.

## **10. Saksgang**

Søknad om leige av kommunal bustad skal sendast elektronisk via kommunen sine heimesider eller på papir. Dersom ein søkjer på papir skal ein nytta kommunen sine standard søknadsskjema. Søknaden må vera fullt utfylt og underteikna, og inkludera alle naudsynte vedlegg. Søknaden skal sendast til Bjørnafjorden kommune.

Søkjar får eit skriftleg svar frå kommunen innan tre veker. Ved positivt svar, står han på venteliste viss det ikkje er ledig bustad av den typen søkjar er innstilt til. Viss han får avslag vert det grunngjeve, og han blir informert om retten til å klaga og klagefrist.

Viss kommunen ikkje får handsama saka innan tre veker, står det i brevet at søknaden er motteken og vil bli handsama innan eit konkret tidsrom.

Ved tildeling av konkret bustad får søkjar høve til å sjå på bustaden. Bjørnafjorden kommune skriv så husleigekontrakt med søkjaren, og går gjennom innhaldet i kontrakten og husordensreglane.

Nye opplysningar som kan ha konsekvensar for vedtaket må opplysast om utan opphald. Vedtaket om tildeling av bustad vil bli trekt tilbake dersom det under sakshandsaminga, eller etter at vedtak er fatta, kjem fram opplysningar som ville ha ført til avslag på søknaden ved første gongs handsaming. Eit positivt vedtak er gyldig i eitt år. Søkjar må difor fornya søknaden etter eitt år viss han ikkje har fått tilbod om kommunal bustad og framleis har behov for kommunal bustad.

## **11. Når søkjar ikkje vil ta imot tildelt bustad**

Viss kommunen avgjer at søkjar har sakleg grunn for ikkje å ta imot tildelt bustad, kan søkjar velja om han framleis vil stå på venteliste.

Viss søkjar ikkje grunngjev avvisinga si av tildelt bustad, eller det er ei usakleg grunngjeving, gjev kommunen melding om at han må søkja på nytt viss han framleis ønskjer kommunal utleigebustad. Bustaden sin lokalisering er som hovudregel ikkje å sjå som sakleg grunn til å avslå eit tilbod om konkret bustad.

## **12. Klage**

Avslag på tildeling av bustad kan klagast på. Klagen skal sendast til den instansen som har fatta vedtaket.

Viss vedtaket vert oppretthalde, går saka til den kommunale klagenemnda for endeleg avgjerd, jf Forvaltningslova §28. Klagefrist er tre veker frå det tidspunktet melding om vedtaket er kome fram til søkjar.

Det ein kan klaga på ved evt. positivt vedtak, er bustaden sine eigenskapar, slik som type bustad, tal på rom og fysisk framkomst til bustaden, lengde på leigekontrakten viss denne er under tre år, og evt. avtalevilkår for nedbetaling av gjeld til kommunen.