

# FORSKRIFT OM TILDELING AV KOMMUNAL BOLIG I RANA KOMMUNE

Høringsutkast, 2.11.2023

**Hjemmel:** Forskriften fastsettes av Rana kommunestyre med hjemmel i lov 22. juni 2018 nr. 83 om kommuner og fylkeslover (kommuneloven) § 5-3.

# Innholdsfortegnelse

Kapittel 1. Innledende bestemmelser .....	3
§ 1. Formål.....	3
§ 2. Forholdet til lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet.....	3
§ 3. Kommunale boliger .....	3
§ 4. Virkeområde .....	3
Kapittel 2. Omsorgsboliger – Målgruppe og tildelingskriterier .....	4
§ 5. Målgruppe .....	4
§ 6. Grunnkrav for tildeling .....	4
§ 7. Inntekt og formue ved søknad om omsorgsbolig.....	4
§ 8. Uoppgjort gjeld og mislighold.....	4
Kapittel 3. Gjennomgangsboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet – Målgruppe og tildelingskriterier .....	5
§ 9. Målgruppe. ....	5
§ 10. Grunnkrav for tildeling. ....	5
§ 11. Oppfølging gjennom tjenestetilbud.....	5
§ 12. Uoppgjort gjeld og mislighold.....	5
Kapittel 4. Saksbehandling og tildeling av bolig .....	6
§ 13. Søknad .....	6
§ 14. Vedtak.....	6
§ 15. Prioriteringer av søkere .....	6
§ 16. Fornyelse av leiekontrakt .....	6
§ 17. Depositum og innskudd .....	7
§ 18. Søknad om bytte av bolig .....	7
§ 19. Omgjøring av vedtak.....	7
§ 20. Klageadgang.....	7
§ 21. Avgjørelsesmyndighet .....	8
§ 22. Ikrafttredelse .....	8

## **Kapittel 1. Innledende bestemmelser**

### **§ 1. Formål**

Forskriften har til formål å legge til rette for at personer som faller inn under nærmere bestemte målgrupper kan få leie egnet kommunal bolig. Forskriften skal også bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunal bolig.

Å skaffe seg bolig er i utgangspunktet et privat ansvar, og kommunal bolig er ingen lovfestet rettighet. Kommunalt disponerte boliger skal være et virkemiddel for å bistå særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet.

### **§ 2. Forholdet til lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet**

Kommunen skal etter lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen skal gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, helse, funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker.

Kommunens oppgaver etter lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6 om individuelt tilpasset bistand omfattes ikke av forskriften her.

### **§ 3. Kommunale boliger**

Med kommunale boliger menes her alle boliger som kommunen disponerer for tildeling til privatpersoner. Dette kan være boliger som eies av kommunen selv, stiftelser, organisasjoner og private som har inngått avtale om kommunal tildelingsrett. Innskuddsleiligheter med kommunal tildelingsrett, benevnes i denne sammenheng også som kommunal bolig. For boliger som eies av andre enn kommunen kan i tillegg egne vedtekter gjøres gjeldende.

Forskrift skiller mellom to hovedtyper kommunal bolig:

- a) Omsorgsboliger for eldre og andre grupper med særlige tjenestebehov og behov for tilpasset bolig, f.eks. personer med psykiske lidelser, funksjonsnedsettelse, eller personer med andre særlige behov for helse- og omsorgstjenester.
- b) Gjennomgangsboliger for personer som er i en midlertidig, vanskeligstilt situasjon på grunn av helsemessige eller sosiale forhold.

### **§ 4. Virkeområde**

Bestemmelsene her legges til grunn for tildeling og søknadsbehandling for kommunale boliger i Rana kommune. Kommunale boliger tildeles søkere som er uten fast bopel eller egnet bolig, og som er uten mulighet til å skaffe seg alternativ bolig selv.

Forskriften gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1, samt for innskuddsleiligheter nevnt i § 2.

Forskriften gjelder ikke tildeling av bolig til personalformål, opphold i institusjon, midlertidig botiltak i henhold til i lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27 (midlertidig opphold på pensjonat o.l.), eller der behandling er det vesentlige i avtaleforholdet.

Forskriften gjelder heller ikke for flyktninger som førstegangs bosettes eller som skal ha familiegjenforening.

## **Kapittel 2. Omsorgsboliger – Målgruppe og tildelingskriterier**

### **§ 5. Målgruppe**

Omsorgsboliger er et tilbud til personer som på grunn av alder, helse, funksjonsnedsettelse, eller av andre årsaker har et omfattende behov for en tilrettelagt bolig med hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester i, eller i nær tilknytning til boligen, og som er avhengig av praktisk eller personlig hjelp for å greie dagliglivets gjøremål. Boligene kan være frittstående eller inneha fellesskapsløsninger, og kan ha tilknyttet bemanning hele eller deler av døgnet.

### **§ 6. Grunnkrav for tildeling**

Søker må ha lovlig opphold i Norge og ha folkeregisterregistrert adresse i Rana kommune siste to år forut for søknad, med mindre særlige forhold kan dokumenteres.

Søker må være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet om alder i særskilte tilfeller.

- a) Mulighet for fortsatt å bo i opprinnelig hjem med bistand fra hjemmebaserte tjenester skal være prøvd ut, samt vurdert som utilstrekkelige for å ivareta søkers behov.
- b) Søker er ikke i stand til å ivareta seg selv i sitt eget hjem med tilpasning av tjenester.
- c) Nåværende bolig er utformet på en måte som gjør det vanskelig for søker å bo der, og utbedring eller endring i boligen anses å være en urimelig løsning.
- d) Søker anses å ha urimelig store vansker med å skaffe seg egnet bolig i ordinært boligmarked.

### **§ 7. Inntekt og formue ved søknad om omsorgsbolig**

Tildeling av omsorgsbolig er ikke økonomisk behovsprøvd, men vurderes ut fra en helhetlig vurdering av den enkeltes hjelpebehov og behov for tilpasset bosituasjon. Flere omsorgsboliger har krav om innskudd fra leietaker.

Størrelse på innskudd og leiepris anses ikke som saklig grunn for å avslå tilbud om omsorgsbolig, dersom søker ellers anses å ha forsvarlig økonomi til å dekke boutgiftene, eller har mulighet til å skaffe finansiering. Det presiseres at krav til egenfinansiering også stilles til søkere som har overdratt egen bolig eller annen formue som gav/gavesalg/forskudd på arv. Det er anledning til å søke Husbankens bostøtte for reduksjon av boutgifter, samt startlån ved innskudd.

### **§ 8. Uoppgjort gjeld og mislighold**

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Rana kommune etter tidligere leieforhold som kommunen forvalter, kan kommunen avslå søknad om tildeling av kommunal omsorgsbolig. Det kan stilles vilkår

om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom søker får positivt vedtak og skyldnerens økonomi åpner for det.

Dersom husleie blir misligholdt kan en eventuell bostøtte utbetales til Rana kommune etter reglene i gjeldende forskrift om bustøtte.

### **Kapittel 3. Gjennomgangsboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet – Målgruppe og tildelingskriterier**

#### **§ 9. Målgruppe.**

Målgruppen for gjennomgangsboliger er personer som ikke selv, eller ved hjelp av annen offentlig boligbistand, greier å skaffe seg egnet bolig. Dette vil vanligvis gjelde personer som på grunn av helse, funksjonsnedsettelse og økonomiske eller sosiale årsaker har behov for midlertidig bolig.

#### **§ 10. Grunnkrav for tildeling.**

Søker må ha lovlig opphold i Norge og ha folkeregisterregistrert adresse i Rana kommune siste to år forut for søknad, med mindre særlige forhold kan dokumenteres. Søker skal som hovedregel være fylt 18 år.

- a) Søker er, eller blir uten selvstendig bolig, eller mangler bolig etter utskrivning fra institusjon, eller løslatelse fra fengsel.
- b) Søker er eller blir uten selvstendig bolig, og det er mindre enn seks måneder igjen av leietiden.
- c) Søker har på grunn av helsemessige eller sosiale problemer et særlig behov for endring av nåværende boforhold.
- d) Søker anses å ha urimelig store vansker med å skaffe seg alternativ bolig selv.

#### **§ 11. Oppfølging gjennom tjenestetilbud**

Det forutsettes at søkere, som etter en konkret faglig vurdering anses å ha behov for oppfølging av tjenesteapparatet for å mestre sin bosituasjon, inngår forpliktende samarbeid med tjenesten om dette. Oppfølging kan også ha som siktemål å bistå søker med å skaffe annen bolig i løpet av leieperioden.

Dersom slik avtale eller samarbeid ikke oppnås, kan det gi grunnlag for å ikke tilby leieavtale, eller forlengelse av allerede inngått leieavtale. Oppsigelse av leiekontrakt kan likevel ikke skje i strid med husleielovens vilkår for oppsigelse.

#### **§ 12. Uoppgjort gjeld og mislighold**

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Rana kommune etter tidligere leieforhold i kommunalt disponert bolig, kan kommunen avslå søknad på grunnlag av dette. Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom søker får positivt vedtak og skyldnerens økonomi åpner for det.

Rana kommune skal være særlig oppmerksom på forhold som kan medføre risiko for tvungen fravikelse, og så tidlig som mulig innlede samarbeid med leietaker med sikte på å forebygge *dette*.

Dersom husleie blir misligholdt kan en eventuell bostøtte fra Husbanken utbetales til Rana kommune etter reglene i gjeldende forskrift om bustøtte

## **Kapittel 4. Saksbehandling og tildeling av bolig**

### **§ 13. Søknad**

Hovedregel er at det skal søkes digitalt via kommunens hjemmeside. Skriftlig søknad kan sendes kommunens postmottak, ev. via aktuell fagavdeling. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger som har betydning for søknaden. Alle personopplysninger behandles konfidensielt.

### **§ 14. Vedtak**

Begrunnet vedtak fattes etter gjeldende forskrift. For gjennomgangsboliger fatter Rana kommune som hovedregel vedtak om tidsbestemte husleiekontrakter. For visse typer omsorgsboliger, og ved innskuddsleiligheter med kommunal tildelingsrett, vil avtalen kunne være tidsavgrenset.

Husleielovens særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter vil som hovedregel gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig, jf. husleieloven § 11-1.

Vedtaket skal inneholde kontraktslengde, vilkår for tildeling av bolig, herunder evt. hjelpetiltak/oppfølging som anses som nødvendig for at søker skal mestre sin bosituasjon. Det skal opplyses om at søker må akseptere eventuelle vilkår som stilles i vedtaket.

Ved avslag på søknad skal vedtaket være begrunnet. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang, jf. også bestemmelsene i § 19. Ved tilbud om innskuddsleilighet gjelder i tillegg vedtekter i borettslag o.a.

### **§ 15. Prioriteringer av søkere**

Tildeling av kommunale boliger skjer etter en helhetlig vurdering av søkers behov og situasjon. Ved flere søkere enn antall ledige kommunale boliger, skal det foretas en prioritering mellom kvalifiserte søkere. I prioriteringen skal det vektlegges de kvalifiserte søkeres behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelig.

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

Det kan tas hensyn til at noen boformer og boliger stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.

Dersom egnet bolig ikke er ledig for prioriterte søkere på vedtakstidspunktet, skal søker føres opp på venteliste for aktuell boligtype. Det er ikke klageadgang på denne avgjørelsen.

### **§ 16. Fornyelse av leiekontrakt**

Leietaker må søke om fornyelse av leiekontrakt senest seks måneder før leiekontrakten utløper.

Tildeling av fornyet leiekontrakt vurderes på lik linje som ved ny søknad, etter gjeldende forskrift og ny vurdering av søkers behov.

I boliger med innskudd inngås ikke leiekontrakter med krav om fornyelse, og denne type bolig omsettes etter nærmere bestemte vedtekter.

### **§ 17. Depositum og innskudd**

Det kan kreves depositum, eller garanti for depositumsbeløp, tilsvarende inntil seks måneders husleie for tildelt utleiebolig. Depositum innfris etter gjeldende regler i husleieloven og husleiekontrakt. Garanti kan kreves innfridd, eller depositum kan gå til dekning av, manglende husleiebetaling, påført skade på leieobjektet, eller manglende vask ved utflytting.

Mange omsorgsboliger har krav om innskudd som ved kjøp og salg av andel indeksreguleres i henhold til særlige vedtekter.

### **§ 18. Søknad om bytte av bolig**

Som hovedregel gis det ikke anledning til bytte av bolig. Ved unntak legges kriterier som nevnt i disse retningslinjene til grunn for vurdering. Søknad om bytte av bolig skal være begrunnet.

### **§ 19. Omgjøring av vedtak**

I tilfeller hvor søker har fått positivt vedtak kan vedtaket gjøres om til bortfallsvedtak i tilfeller hvor:

- a) søker avslår botilbud uten saklig begrunnelse
- b) gir uriktige opplysninger i søknad som har betydning for søknadsbehandlingen
- c) Ikke godtar eventuelle saklige vilkår i vedtaket
- d) søkers situasjon har endret seg fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt
- e) søker har skaffet bolig selv
- f) søker får tilbud om alternativ boligbistand, og søker aksepter slik bistand.

### **§ 20. Klageadgang**

Vedtak fattet med bakgrunn i disse retningslinjene kan påklages etter gjeldende regler i forvaltningsloven. Begrunnet klage sendes avsender av vedtaket. Klagen må fremsettes innen tre uker etter mottatt vedtak.

Gjenstand for klageadgang ved positivt vedtak kan være boligens egnethet med hensyn til type bolig, fysisk tilgjengelighet til boligen og lengde på leiekontrakt under 3 år. Boligens standard og beliggenhet vil vanligvis ikke være saklig grunn for klage, med mindre tungtveiende helsemessige eller sosiale forhold tilsier annet.

Ved negativt vedtak kan søker påklage avslag som er begrunnet i de grunnkrav som er beskrevet i forskriftens kapittel 2 og 3. Skjønnsvurderinger knyttet til søkers behov i forhold til andre søkere, kan ikke påklages. Dersom administrasjonen opprettholder tidligere vedtak vil klagen sendes formannskapet i Rana kommune for klagebehandling, jf. forvaltningsloven § 28, 3. ledd. Vedtak i formannskapet kan ikke påklages.

Vedtak om tildeling av omsorgsbolig kan unntaksvis påklages etter pasient- og brukerrettighetslovens §§ 7-2 og 7-3. Dette gjelder tildeling av omsorgsbolig som er sammenvevd med og forutsetning for å kunne yte nødvendige helse- og omsorgstjenester etter pasient- og brukerrettighetslovens § 2-1 a og e jf. helse- og omsorgstjenestelovens § 4-1, slik at tildeling av bolig og tjenester av praktiske årsaker må vurderes under ett. Klageinstans er da Statsforvalteren, jf. pasient- og brukerrettighetslovens § 7-2 første ledd.

### **§ 21. Avgjørelsesmyndighet**

Rådmannen i Rana kommune eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker etter denne forskriften.

### **§ 22. Ikrafttredelse**

Forskriften trer i kraft ved kunngjøringen i Norsk Lovtidend. Når forskriften trer i kraft oppheves gammel forskrift om tildeling av kommunale boliger, Rana kommune FOR-2015-02-10-147.