

Forskrift om tildeling av kommunal bolig

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1 Formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet som ikke selv eller ved hjelp av andre boligsosiale virkemidler klarer å skaffe seg en egnet bolig, kan leie en bolig gjennom kommunen.

Forskriften angir grunnvilkår for å sikre likebehandling av søknader.

§ 2 Lovgrunnlag

Kommunen skal i henhold til boligsosialloven § 6 medvirke til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Ved inngåelse av husleiekontrakt gjelder husleielovens ordinære bestemmelser og unntaksbestemmelser for boliger til vanskeligstilte, jf. husleielovens § 11-1.

§ 3 Definisjon av kommunal bolig

Med kommunale boliger menes i denne forskriften alle boliger som kommunen disponerer for utleie til privatpersoner. Dette innebærer boliger som eies av kommunen selv, eller som eies av stiftelser, organisasjoner og privatpersoner hvor det foreligger avtale om kommunal tildelingsrett.

Forskriften gjelder ikke

- a. Trygghetsboliger
- b. Kommunale boliger tilrettelagt for heldøgns tjenester
- c. Institusjonsopphold
- d. Døgnovernattingsplasser

Kapittel 2. Bestemmelser om grunnvilkår og prioriteringer

§ 4 Målgruppe

Målgruppen for kommunal bolig er personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne forskriften personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet som følge av utfordringer av økonomiske, helsemessige og/eller sosiale årsaker, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

§ 5 Alder, opphold og botid

Søker må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet. Det kan i særlige tilfeller gjøres unntak fra aldersvilkåret.

Søker må på vedtakstidspunktet som hovedregel ha lovlig opphold og ha bodd sammenhengende i Fredrikstad de siste to årene. Botidsvilkåret anses oppfylt

dersom søker like før opphold i institusjon, fengsel, skole, militæret og lignende, fylte botidsvilkåret i annet ledd første punktum. Det kan gjøres unntak fra vilkåret om botid i særlige tilfeller.

Det er ikke vilkår om botid for flyktninger som skal førstegangsboettes i Fredrikstad etter avtale mellom staten og Fredrikstad kommune.

§ 6 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. § 6-1

§ 6-1 Uegnet bolig

Kommunen gjør en individuell og helhetlig vurdering av om søker har uegnet bolig. I vurderingen skal det vektlegges om:

- a. boligen eller adkomsten til boligen ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt søkers funksjonsevne
- b. søkers funksjonsevne eller annen helsemessig situasjon tilsier at søker har behov for et botilbud med annen oppfølging enn det som kan gis ved søkers nåværende bolig
- c. boligen ikke er tilpasset til antall husstandsmedlemmer
- d. boligen av andre særlige årsaker vurderes som uegnet

§ 7 Inntekt og formue

Søker må som hovedregel ikke ha skattbar inntekt eller formue som gjør at søker er i stand til å fremskaffe egnet bolig.

§ 8 Vilkår

Det kan stilles vilkår ved tildeling av kommunal bolig til søkere med individuelle behov. Vilkårene skal bidra til å fremme bo mestring, bo stabilitet og botrygghet.

- a. Søkere som vurderes å ha behov for helse- og omsorgstjenester i hjemmet for å mestre bosituasjonen, kan få vilkår om å inngå et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet, som nedfelles i en skriftlig samarbeidsavtale. Formålet med samarbeidsavtalen er at leietaker skal bevare boforholdet og forhindre fravikelser på grunn av nedsatt bo kompetanse.
- b. Søkere som har uttalte eller kjente utfordringer med å håndtere personlig økonomi, kan få krav om å undertegne trekkavtale ved kontraktsinngåelse.

- c. For søkere som har gjeld fra tidligere leieforhold i Fredrikstad kommune, kan denne gjelden kreves helt eller delvis oppgjort før søker kan få tildelt annen bolig. Fredrikstad kommune kan, der direkte oppgjør eller nedbetalingsavtale ikke er mulig, kreve signering av gjeldsbrev og direkte trekk av husleie.
- d. For søkere som ikke ønsker å inngå forpliktende samarbeid som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

§ 9 Prioritering

Dersom det er flere søkere som fyller grunnvilkårene enn det er tilgjengelige egnede boliger, skal kommunen foreta en prioritering ut fra en totalvurdering av søkerens fysiske og psykiske funksjonsevne, helsesituasjon for øvrig, barn i husstanden og nåværende bosituasjon. For boliger forbeholdt konkrete målgrupper skal prioriteringen skje blant søkerne tilhørende målgruppen boligene er ment for, og personer som er uten bolig, eller i ferd med å bli det, prioriteres.

§ 10 Venteliste

Når søker fyller grunnvilkårene og etterspørselen på leie av bolig er større enn tilgangen, fattes det vedtak om avslag på søknad om kommunal utleiebolig. Søker skal orienteres om at vedkommende settes på behovsprøvd venteliste, jf. § 9.

Som hovedregel settes søker på venteliste i seks måneder. Ved behov for å forlenge ventelisteperioden må søker dokumentere at vedkommende fremdeles fyller grunnvilkårene i §§ 4 til 7.

§ 11 Tildeling av kommunal utleiebolig

Ved tildeling av kommunale utleieboliger vurderes både privateide og kommunalt disponerte boliger, jfr. § 3. Bestemmelsene i § 9 skal benyttes.

Leieperioden skal som hovedregel begrenses i henhold til husleieloven §§ 9-2 og 9-3.

Det kan i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis tidsubestemt leiekontrakt i henhold til husleieloven § 9-1.

Det kan også i særlige tilfeller der søkers livssituasjon tilsier det gis prøvetid i henhold til husleieloven § 11-1, 6. ledd.

Husleielovens øvrige særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter kan gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig jf. husleieloven § 11-1.

Kapittel 3. Bestemmelser om fornyelse og bytte av kommunal bolig m.m.

§ 12 Fornyelse av leiekontrakt i kommunal bolig

Dersom leietaker ikke har klart å fremskaffe annen bolig før endt leieperiode, eller der hvor leieperioden nærmer seg utløp, kan det søkes om fornyelse av leiekontrakt.

Fornyelse av leiekontrakten vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7. Det skal innhentes opplysninger om søker har misligholdt leiekontrakt og/eller misligholdt samarbeidsavtale.

Søker plikter å la Fredrikstad kommune foreta tilsyn i boligen før søknaden behandles, jf. husleieloven § 5-6.

Dersom grunnvilkårene er oppfylt, kan søker få vedtak om ny leieperiode og kontrakten fornyes i henhold til husleielovens bestemmelser om minstetid i leiekontrakter, jf. husleieloven § 9-3.

Der søker fremdeles fyller grunnvilkårene for kommunal bolig, men husstanden har blitt mindre eller boligbehovet har endret seg, kan kommunen bestemme at søkeren gis tilbud om annen bolig enn den som vedkommende hittil har leid. Det kan da innvilges annen bolig som etter en helhetlig og individuell vurdering samsvarer med boligbehovet.

Dersom søker har misligholdt leiekontrakten og/eller husordensregler, kan søknaden avslås. Søknaden kan også avslås i de tilfeller der søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for tildeling av kommunal utleiebolig tilrettelagt for heldøgns tjenester.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved fornyelse av leiekontrakten.

§ 13 Bytte av kommunal utleiebolig

Det kan søkes om bytte av kommunal utleiebolig. Søknad må begrunnes og behovet dokumenteres.

Søknaden vurderes etter samme grunnvilkår som en førstegangssøknad, jf. §§ 4 til 7.

Dersom det er hæverk eller skader på bolig påført av leietaker, må dette være erstattet før bytte kan gjennomføres. I tillegg må eventuell husleierestanse på nåværende adresse nedbetales eller det må skrives en nedbetalingsavtale/gjeldsbrev og fremtidig trekkavtale.

Det kan stilles vilkår iht. § 8 ved bytte av bolig.

§ 14 Bortfall av vedtak om rett til å leie kommunal bolig

Vedtaket skal bortfalle når:

- 1) Leieforholdet opphører i leieperioden.
- 2) Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tildelingstidspunktet, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig.
- 3) Søker avslår boligtilbud uten saklig grunn.

§ 15 Brukermedvirkning

Kommunen skal i søknadsbehandlingen legge til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov for eksempel knyttet til boligstørrelse,

beliggenhet og andre forhold som vil påvirke trivsel i bolig. Videre skal søker gis bistand til å fremskaffe dokumentasjon på forhold som kan være relevant for saksbehandlingen. Dette kan for eksempel være uttalelse fra lege, skole eller andre relevante instanser husstanden er i kontakt med.

§ 16 Vedtak

Vedtak etter denne forskrift fattes av Fredrikstad kommune.

Vedtak som innvilger eller avslår søknad om kommunal utleiebolig eller kommunalt disponerte boliger skal være skriftlig og begrunnet.

Et vedtak som innvilger bolig, skal inneholde individuell vurdering av søkers behov for bolig.

§ 17 Oppfyllelse av vedtak som innvilger kommunal bolig

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

§ 18 Klageadgang

Vedtak etter denne forskrift er enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 18 første ledd. Alle sider ved et vedtak kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Klagen sendes til Fredrikstad kommune. Klageinstansen er Fredrikstad kommunes klagenemnd.

§ 19 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft fra den tid bystyret bestemmer.