

Alta kommune

Retningslinjer for tildeling av kommunale gjennomgangsboliger

Innholdsfortegnelse

Dokumentets virkeområde og formål	2
Definisjoner, avklaringer og avgrensning	2
Regelverket:.....	3
Formålet med kommunale gjennomgangsboliger	3
Kriterier for tildeling	3
Fastsettelse av vilkår	3
Søknad og veiledning.....	3
Vedlegg til søknaden	4
Saksbehandlingen.....	4
Vedtaketts innhold, klagerett.....	5
Klage	5
Bortfall av vedtak.....	5
Tildelingsbrev	5
Om leieforholdet:	6
Forventninger til beboere i kommunal gjennomgangsbolig	6
Oppfølgingsavtaler	7
Forlengelse av leieforholdet.....	7
Vedlegg til retningslinje for tildeling av kommunale gjennomgangsboliger.....	8
Om boligtildelingsutvalget:	8
Rapportering.....	8
Boligservicekontoret- ansvar og myndighet i forhold til kommunale gjennomgangsboliger	9

Retningslinjene er administrativt vedtatt av rådmannen 23.09.2021

Dokumentets virkeområde og formål

Dette er et dokument som skal brukes av boligtildelingsutvalget, fagenhetene og boligservicekontoret i forbindelse med tildeling av kommunal gjennomgangsbolig til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dokumentet gjøres tilgjengelig for øvrige, ved at det legges ut på Alta kommunes hjemmeside.

Formålet med tildelingsrutinen er å sikre likebehandling og forsvarlig saksbehandling for søkere av kommunale gjennomgangsboliger.

Definisjoner, avklaringer og avgrensning

Kommunal gjennomgangsbolig: Boliger som er forbeholdt vanskeligstilte boligsøkere som ikke klarer å skaffe egnet bolig selv eller med annen hjelp. Vanskene med å skaffe bolig kan skyldes utfordringer med for eksempel rus, fysisk eller psykisk helse, eller andre årsaker.

Kommunal bolig tildeles vanskeligstilte på boligmarkedet som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller lignende forhold (husleieloven).

En kommunal gjennomgangsbolig tildeles for tre år av gangen med mulighet for å søke om forlengelse.

Tilvisningsavtaler: I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale får kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet, men bare en andel av utleieboligene, (inntil 40 %) er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene i prosjektet kan leies ut på det åpne boligmarkedet. Dermed kan kommunen tilvise sine boligsøkere til privat leieforhold, der det foreligger avtale om tilvisning.

Fagenheter: Når det henvises til *fagenhetene* i boligtildelingsrutinene, så vil dette være eksempelvis: NAV, virksomhet for psykisk helse, barneverntjenesten, Avdeling for bosetting og integrering eller andre relevante kommunale enheter.

Boligservicekontoret: Har ansvar for å koordinere kommunens ulike boligjenester internt og eksternt. Boligservicekontoret skal være «En dør inn» for innbyggere med boligbehov. Boligservicekontoret kartlegger søknader om kommunal gjennomgangsbolig, innstiller til boligtildelingsutvalg, som ledes av boligservicekontoret.

Boligtildelingsutvalget: Består av boligservicekontoret, NAV, Virksomhet for psykisk helse, stiftelsen utleieboliger og avdeling for bosetting og integrering. Boligtildelingsutvalget har myndighet til å tildele kommunale gjennomgangsboliger.

Stiftelsen utleieboliger: Er eier og utleier av de fleste kommunale gjennomgangsboligene, med få unntak der Alta kommune eier boliger.

Stiftelsen utleieboliger har i hovedsak ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av boligmassen, unntakene er kommunalt eide boliger. Stiftelsen utleieboliger og Alta kommune forholder seg til husleieloven.

Avgrensning: *Omsorgsboliger og tilrettelagte boliger* omfattes ikke av denne rutinebeskrivelsen. Søknader om nevnte boliger, rettes henholdsvis virksomhet for omsorgsboliger og virksomhet for

tilrettelagte boliger, og behandles der. Boligservicekontoret skal ved behov veilede i forhold til dette -og sørge for gode overganger ved behov for nevnte boliger.

Regelverket:

Kommunens ansvar for å medvirke til og skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet er nedfelt i Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (heretter benevnt HOL) § 3-7, og Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen §§ 15 og 27. (heretter benevnt Sotjl.) En kommunal gjennomgangsbolig er en midlertidig bolig. I henhold til husleieloven § 9-3 gis det hovedsakelig leiekontrakt for tre år. Det kan avtales kortere leietid for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet (husleieloven § 11-1).

Dårlig økonomi er ikke alene nok til å oppfylle rett til kommunal gjennomgangsbolig, annen veiledning og bistand kan da være aktuelt for å løse den enkelte situasjon. Det tas spesielle hensyn til barnefamilier (jf. Barnekonvensjonen).

Formålet med kommunale gjennomgangsboliger

Kommunale gjennomgangsboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. Formålet med kommunale gjennomgangsboliger er å sikre bolig til personer som av ulike årsaker ikke oppnår dette på egenhånd.

Kriterier for tildeling

Boligtildelingsutvalget tildeler alle kommunale gjennomgangsboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

For å kunne bli vurdert som søker til kommunale boliger stilles følgende vilkår:

1. Søker må ha fylt 18 år.
2. Søker må ha lovlig opphold i Norge
3. Søker klarer ikke alene å tilegne seg bolig med bakgrunn i dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer. Dårlig økonomi er i seg selv ikke tilstrekkelig for å oppfylle vilkår om innvilgelse av kommunal bolig.

Barnefamilier som oppfyller overnevnte vilkår skal prioriteres ved tildeling av boliger.

Tildeling av ledig bolig gjøres til søker som vurderes å ha størst behov, uavhengig av hvor lenge søker har hatt vedtak om innvilget bolig. Det skal allikevel gjøres vurdering om rett bolig til rett person.

Fastsettelse av vilkår

Hvis søker tidligere er oppsagt fra leieforhold i kommunal bolig, og bolig tildeles for andre gang kan det stilles krav om boveiledning i husleiekontrakten. Dette gjøres i samråd med leietaker og den aktuelle tjenesten som har ansvar for oppfølging av leietaker.

Søknad og veiledning

Søknad om kommunal gjennomgangsbolig skrives på særskilt skjema som leveres/ sendes Alta kommune ved boligservicekontoret, postboks 1403, 9506 Alta. Skjemaet ligger tilgjengelig på Alta kommunes nettside under bolig og kan videre hentes ved NAV Alta, Løkkeveien 35, 9510 Alta og ved Servicesenteret på Alta rådhus, Sandfallveien 1, 9510 Alta. Det er dessverre ikke mulig å sende søknad digitalt.

Som hovedregel sender søker/leverer søker selv inn søknad om kommunal gjennomgangsbolig.

Om andre kommunale enheter mottar søknad om kommunal gjennomgangsbolig, skal denne oversendes Boligservicekontoret.

Vedlegg til søknaden

Det fremgår av søknadsskjema at dokumentasjon som skattemelding og eventuelle uttalelser fra fagenheter skal legges ved. Boligservicekontoret kan innhent manglende dokumentasjon som anses for å være nødvendig for å tilstrekkelig opplyse søknaden, dette jfr. Samtykke i søknadsskjema.

Kommunen oppfyller sin veiledningsplikt ved å informere søker om tilbudet. Ved behov hjelper fagenhetene eller boligservicekontoret søker med utfylling av skjema. Ansatte som drar på hjemmebesøk til brukere fyller ut skjema sammen med søker i forbindelse med kartlegging av behov.

I utgangspunktet skal leietaker bo i den boligen som er tildelt og innflyttet. Det kan imidlertid søkes om bytte av kommunal bolig dersom det foreligger særlige årsaker, som for eksempel endringer i helsesituasjonen eller i husstanden som gjør nåværende bolig uegnet. Søknaden må være skriftlig, og saksutredes/kartlegges av boligservicekontoret, og behandles av boligtildelingsutvalget.

Saksbehandlingen

Boligservicekontoret behandler saken og tar utgangspunkt i søknaden, samtale med søker og uttalelse fra fagenhet der det foreligger.

Boligservicekontoret skal videre undersøke følgende:

- om søker har leid kommunal bolig tidligere
- om det er registrert vesentlig mislighold i forbindelse med leieforholdet (for eksempel brudd på ordensregler eller hærverk).

Boligservicekontoret skal vurdere søknader om kommunal gjennomgangsbolig i forhold til andre mer selvstendigjørende alternativer, som eksempelvis ordinære leieforhold, mulighet for tilvisning av søker til ordinære leieforhold, og mulighet for å eie bolig.

Dersom søker har misligholdt husleieinnbetaling i et tidligere leieforhold formidlet av Alta kommune, skal dette som hovedregel utestående være oppgjort før ny søknad om bolig behandles. I de tilfeller der søker har restanser, informeres søker og eventuell tjeneste

Boligservicekontoret undersøker også om det er registrert andre forhold som kan ha betydning for leieforholdet. Tidligere erfaringer i boforhold tas også med i saksutredning. I saksutredningen skal boevne og behov for oppfølging i bolig vurderes. I tilfeller der søker i tidligere boforhold har misligholdt, utført hærverk eller lignende kan søknad avslås, eventuelt innvilges med vilkår om oppfølging, begrenset kontraktstid og/eller med vilkår om boveiledning, dette i henhold til Husleieloven § 11-1.

Boligservicekontoret utarbeider innstilling til boligtildelingsutvalget.

Boligtildelingsutvalget vurderer om innstillingen er i henhold til kriterier for tildeling av bolig og om saksbehandlingen er i henhold til kommunens boligtildelingsrutine. Beslutning fattes i henhold til en vurdering av søkers helhetlige situasjon, herunder fagenhets uttalelse, søkers egen uttalelse, tidligere historikk og vurdering av mulighet på ordinært boligmarked.

Boligtildelingsutvalget fatter beslutning om positivt vedtak når det vurderes at søker oppfyller kriteriene for å få bolig, uavhengig av om det er ledig bolig.

Vedtaketts innhold, klagerett

Boligservicekontoret utarbeider og sender ut enkeltvedtak basert på beslutningen og begrunnelsen til boligtildelingsutvalgt jf. forvaltningsloven kapittel V.

Det skal av vedtaket fremgå hvorvidt søker er vurdert til å få innvilget kommunal gjennomgangsbolig eller ikke. Videre skal det fremgå av vedtaket om søker er tildelt en konkret bolig eller om søker står på venteliste i påvente av ledig bolig. Om søker er tildelt konkret bolig, følger tildelingsbrev vedtaket.

Vedtaket skal vise til aktuelle lover, som nevnt innledningsvis. Vedtaket skal videre gjøre rede for vurderingen og de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøvelse av forvaltningens skjønn. Vedtaket skal inneholde informasjon om bakgrunnen for tildeling eller avslag. Søkers plikt til å informere om endringer i bo- og livssituasjonen i tidsrommet fra vedtak er mottatt til bolig tildeles skal også fremkomme i vedtak.

Vedtaket om retten til bolig kan påklages i henhold til forvaltningsloven kap. VI. Informasjon om klageadgang og klagefrist skal gis i vedtaket.

Klage

Ved en eventuell klage er det boligservicekontoret som vurderer om klagen inneholder nye opplysninger, og sender deretter innstilling til boligtildelingsutvalget som vurderer klagen.

Dersom vedtaket opprettholdes av boligtildelingsutvalget, oversendes klagen til kommunal klagenemnd for endelig behandling. Tildeling av konkret bolig kan ikke påklages.

Alta kommunale klagenemnd er klageinstans på vedtak etter Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsetaten §§ 15 og 27.

Bortfall av vedtak

Vedtaket om bolig bortfaller hvis søker uten saklig grunn avslår boligtilbudet eller dersom søkers bo- og livssituasjon er endret slik at kriteriene ikke lenger er oppfylt. Søker gis denne informasjonen i vedtak om innvilget bolig, og i tildelingsbrevet.

Tildelingsbrev

Når egnet bolig er ledig sender boligservicekontoret tildelingsbrev til søker. Brevet er ikke i vedtaksform og søker kan ikke klage på den konkrete boligen/ adressen som tildeles.

Det settes en rimelig svarfrist etter datering av tildelingsbrevet.

Før tildelingsbrev sendes undersøker boligservicekontoret om bo- og livssituasjonen til søker er den samme som ble lagt til grunn for vedtak om innvilget bolig i henhold til kriterier for tildeling av kommunal gjennomgangsbolig.

Om søker får avslag på søknad om kommunal bolig kan allikevel boligservicekontoret bistå de som ønsker det med veiledning eksempelvis i forhold til å tilegne seg ordinære leieforhold, bistand til å søke startlån til kjøp av egen bolig eller utbedring av nåværende bolig.

Når bolig er tildelt og søker har takket ja innkaller boligservicekontoret til kontraktsmøte. På kontraktsmøtet deltar representant fra boligservicekontoret, representant fra Stiftelsen utleieboliger, leietaker og ved behov representant fra tjenesten.

- a. Før møtet skal depositum være avklart (kommunal garanti er gyldig depositum).
- b. I møtet informeres leietaker om innholdet i leiekontrakten og eventuelle husregler.
- c. Leiekontrakt signeres og oppbevares av Stiftelsen utleieboliger.
- d. Ved behov kan boligservicekontoret i møtet bistå i forhold til søknader om bostøtte, flyttemelding eller lignende.

Om leieforholdet:

En kommunal gjennomgangsbolig er en midlertidig bolig. I henhold til husleieloven § 9-3 gis det hovedsakelig leiekontrakt for tre år. Det kan avtales kortere leietid for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet (husleieloven § 11-1). Husleieloven §11-1 referert under:

«Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også utleie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt etter paragrafen her.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i [§ 7-1](#) første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i [§ 7-1](#) annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i [§ 7-3](#) bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

Det kan avtales at framleie ved midlertidig fravær som nevnt i [§ 7-4](#) kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av [§ 9-3](#). Det er ikke adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av [§ 9-3](#). Dersom det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av [§ 9-3](#). En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsubestemt.»

Forventninger til beboere i kommunal gjennomgangsbolig

Kommunal gjennomgangsbolig er i utgangspunktet et midlertidig tilbud, det legges til grunn at beboere i kommunal gjennomgangsbolig anvender botiden godt, i forhold til å avklare egne muligheter for å tilegne seg et ordinært boforhold. Boligservicekontoret kan bistå med veiledning av

den enkelte husstand, herunder i forhold til å på sikt kunne eie egen bolig, eller til å kunne leie i det ordinære markedet.

Oppfølgingsavtaler

I noen tilfeller gjøres det avtaler om oppfølging i boligen, eksempler på dette kan være at virksomhet for psykisk helse eller miljøarbeidertjenesten skal gjøre oppfølging i boligen.

Fagenhetene (eventuelt i samarbeid med boligservicekontoret) har ansvar for å følge opp eventuelle oppfølgingsavtaler.

Forlengelse av leieforholdet

Søknad om forlengelse av leieforholdet må være skriftlig. Søknaden kartlegges/saksutredes av boligservicekontoret, og behandles etter samme rutiner som ved førstegangssøknad av boligtildelingsutvalget.

I de tilfeller der leieforholdet forlenges vurderer boligtildelingsutvalget hvorvidt søker skal tildeles annen mer egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon.

Det gis ikke forlengelse av leieforholdet når det foreligger vesentlig mislighold av leieavtalen. Stiftelsen utleieboliger kan befare boligen ved begrunnet behov. (jf. Husleieloven §5-6)

Vedlegg til retningslinje for tildeling av kommunale gjennomgangsboliger

Om boligtildelingsutvalget:

1. Boligtildelingsutvalget har myndighet til å tildele kommunale gjennomgangsboliger.
2. Boligservicekontoret innkaller til og leder møter i boligtildelingsutvalget.
3. Boligtildelingsutvalget har faste møter hver fjortende dag med obligatorisk oppmøte.
Følgende enheter har faste medlemmer i boligtildelingsutvalget:

- a. Boligservicekontoret
- b. Avdeling for Bosetting og integrering
- c. NAV
- d. Virksomhet for psykisk helse
- e. Stiftelsen utleieboliger

Hvert medlem stiller med en stemme.

Andre kommunale enheter kan delta ved behov i konkrete saker, da uten stemmerett.

Årlig i mai skal boligtildelingsutvalget evaluere, og eventuelt revidere boligtildelingsrutinen.

Rapportering

I mai hvert år utarbeider boligservicekontoret en statusrapport. Rapporten skal inneholde informasjon om boligsituasjonen: Antall tildelte boliger, antall søkere med vedtak om innvilget bolig som venter på å få tildelt bolig, hvilken type boliger det er behov for, og annen relevant informasjon. Rapporten fremlegges boligtildelingsutvalget, og oversendes rådmannen.

Boligservicekontoret- ansvar og myndighet i forhold til kommunale gjennomgangsboliger

2. Boligservicekontoret skal fungere som en dør inn for våre innbyggere med boligbehov, herunder også ha en koordinerende og sektorovergripende funksjon for å ivareta helhetlige oppfølgingsløp for den enkelte.
3. Boligservicekontoret har ansvar for at andre mer selvstendigjørende alternativer i forhold til anskaffelse av bolig vurderes før det besluttet tildeling av kommunal gjennomgangsbolig.
4. Boligservicekontoret skal ha oversikt over kommunens boligmasse, herunder også oversikt over tilvisningsavtaler.
5. Boligservicekontoret innkaller til og leder møter i boligtildelingsutvalget for kommunale gjennomgangsboliger hver 14. dag.
6. Boligservicekontoret skal vurdere om søknad om kommunal gjennomgangsbolig er fullstendig, og kartlegger søker ved samtaler og innhenting av nødvendig informasjon jfr. Samtykke ved søknad.
Kommunen oppfyller sin plikt til å belyse saken tilstrekkelig ved å innhente manglende informasjon.
7. Boligservicekontoret legger fram innstilling for boligtildelingsutvalget og har etter beslutning i utvalget ansvar for å fatte vedtak i henhold til boligtildelingsrutinen.
8. Boligservicekontoret innkaller til, og avholder kontraktmøter med utleier og leietaker når bolig er tildelt. I enkelte tilfeller deltar også annen relevant kommunal tjeneste.
9. Boligservicekontoret skal ha oversikt over alle som har søkt, alle som har vedtak om bolig (Venteliste). På tildelingsmøtene gjøres en ny vurdering av søkere med vedtak hver gang det er ledig bolig.
10. Boligservicekontoret skal innkalle til, og avholde faste samarbeidsmøter med stiftelsen utleieboliger en gang pr. måned.
11. Boligservicekontoret er ansvarlig for arkivering av søknader, dokumentasjon, vedtak og tildelingsbrev jfr. Gjeldende arkivrutine.
12. Boligservicekontoret skal veilede om klagerett, og motta klager på vedtak og vurderer om klagen skal tas til behandling eller avvises. Boligservicekontoret innstiller klager til behandling av boligtildelingsutvalget og sørger for oversendelse til kommunal klagenemd i de saker der vedtak besluttet opprettholdt av utvalget.