



# Retningslinjer for tildeling av bustad for vanskelegstilte i Vestnes kommune

## Lovgrunnlaget og vedtekne planer:

- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven), §§ 3-7, 4-1
- Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, §§ 4,15,27
- Lov om husleieavtaler (husleieloven), § 11-1
- Bustadsosial handlingsplan, delplan 2011-2014 (evt. seinare vedtekne planer som erstattar denne)

## 1. Formål og målgruppe

### 1.1 Formål

Retningslinjene skal legge til rette for at personar som er i målgruppa kan få leige nøktern og egna kommunal bustad. Retningslinjene skal mellom anna medverke til auka rettstryggleik for bustadsøklarar.

Leige av kommunal bustad for vanskelegstilte er eit tidsbegrensa tilbod.

Retningslinjene gjeld ikkje tildeling av bustad i heildøgnsinstitusjon, Senior Plaza og Aktivitetssenteret.

### 1.2 Målgruppe

Vanskelegstilte på bustadmarknaden er dei som av ein eller annan grunn bur i uegna bustad eller bumiljø, står i fare for å miste bustad eller er utan bustad (*ifr. NOU 2011:15, "Rom for alle", kap. 6*).

Å skaffe seg bustad er i utgangspunktet eit privat ansvar, og kommunal bustad er inga lovfesta rett, med unntak av tildeling av midlertidig bustad.

Innbyggjarar som ikkje sjølv, eller med hjelp av andre former for offentleg bistand, er i stand til å skaffe seg egna bustad, inngår i målgruppa. Kriterier som kan leggest til grunn er: svak økonomi, nedsett funksjonsevne, bustad utan helsemessig forsvarleg standard, helsemessige eller sosiale problem, eller at søklar bur i bustad hjå pårørande.

## 2. Grunnvilkår for vurdering av søknadar

### 2.1 Generelt

Det skal ligge ei totalvurdering til grunn ved behandling av kvar enkelt søknad. Følgjande forhold kan leggest til grunn (2.2-2.5):

### 2.2 Alder

Som hovudregel må søklar på søknadstidspunktet vere fylt 18 år.

### **2.3 Noverande bustadtilhøve og andre bualternativ.**

Søkjar må på søknadstidspunktet ha lovleg opphald i Noreg, ha budd i Vestnes kommune dei siste 12 månadene, og vere eller vere i ferd med å bli utan egna bustad. Unntak er personar som oppheld seg i kommunen og er utan bustad, jfr. Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (§27).

Butid i Vestnes kommune må kunne dokumenterast ved utskrift frå Folkeregisteret. Det kan gjerast unntak frå kravet til registrering i Folkeregisteret dersom søkjar på anna måte kan dokumentere faktisk butid.

Ved særlege høve kan det gjerast unntak både frå kravet om faktisk butid og til dokumentasjon av denne om kravet verkar urimeleg

Om søkjar har høve til å skaffe seg bustad sjølv ved andre alternativ enn kommunal bustad, er han/ho som hovudregel ikkje kvalifisert for tildeling av kommunal bustad.

Før søknaden blir vurdert kan det stillast krav om at søkjar gjer greie for kva som er gjort for å skaffe annan bustad. Om søkjar ikkje har gjort forsøk på å få leige bustad på den private marknaden, kan det stillast krav om at dette vert gjort før kommunen behandlar søknaden.

### **2.4 Økonomiske tilhøve**

Bustadsøkjar/husstanden sin totaløkonomi skal ved behandlinga leggjast til grunn i vurderinga av søknaden. Det skal gjerast individuelle vurderingar i kvar enkelt sak. Det skal takast omsyn til inntekt, formue, gjeldsbyrde og bidragsforplikting, og skal sjåast opp mot om det er mogleg for søkjar å skaffe seg bustad sjølv.

Innbyggjarar med formue/inntekt som gjer at deira økonomiske evne til å skaffe bustad er tilstades, fell som hovudregel ikkje inn under målgruppa for å få tildelt kommunalt husvære.

Hovudregel er at den samla årsinntekta for einslege normalt ikkje skal overstige 3 gonger folketrygdas grunnbeløp G (pr. 01.05.2014 kr. 88.370). For husstand med to vaksne er grensa 4 G, med eit påslag på ½ G for kvart ekstra husstandsmedlem utover 2. (Eks: for to vaksne og eit barn er grensa 4,5 G). Det kan stillast krav om dokumentasjon av inntekt.

Om søkjar har uoppgjort gjeld til Vestnes kommune eller Stiftelsen Vestnes Trygdebustader frå tidlegare leigetilhøve, kan det stillast vilkår om at det vert inngått avtale om nedbetaling av gjelda. Nedbetalingsplana skal ta utgangspunkt i ei individuell vurdering av søkjar/leigetakar sin økonomiske situasjon. Vurderinga skal gjerast med grunnlag i gjeldande lovar og retningsliner for å finne om det er grunnlag for å kunne krevje oppstart av nedbetaling av gjelda umiddelbart eller om det må avvente. Kommunen kan krevje dokumentasjon på at søkjar/leigetakar har oppretta fast nedbetalingsordning for gjelda.

Om søkjar ved tidlegare leigetilhøve ikkje har overhalde betalingsavtale for husleige, kan det stillast krav om oppretting av frivillig eller tvungen betalingsavtale før ny husleigekontrakt vert gjort gyldig.

## **2.5 Søkjarar med behov for oppfølging**

Søkjar må kunne meistre busituasjonen og krav knytt til denne. Om der er opplysningar som tilseier behov for hjelpetiltak for at vedkomande skal meistre busituasjonen, kan kommunen stille krav om at leigetakar tek i mot dei oppfølgingstenestene som vert sett som naudsynte for at tenesta skal vere forsvarleg. Tildeling av bustad kan då vere knytt til vilkår om at søkjaren går inn i eit forpliktande samarbeid med tenesteapparatet, jf. § 4-1 i Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester.

For kommunal bustad med spesifisert formål vil leigekontrakten si lengde gå fram av vilkåra i leigekontrakta, jf. husleieloven § 11-1. Vilråa vil gå fram av tildelingsvedtaket, leigekontrakt, oppfølgingsavtale og eventuelle husordensreglar.

## **2.6 Andre vilkår**

Det er som hovudregel ikkje lov å ha husdyr/kjæledyr i kommunale bustader, men unntak kan vurderast etter grunngeven søknad. Om det vert stilt vilkår frå søkjar om å ta med seg dyr i husværet som vert tildelt, kan tilbodet om tildelt bustad trekkjast attende.

# **3. Prioritering mellom søkjarar som fyller grunnkrava**

## **3.1 Prioritering**

Er talet på søkjarar som fyller grunnvilkåra i retningslinenes pkt. 2.2 til 2.5 større enn talet på bustader kommunen har til disposisjon, skal det gjerast ei prioritering mellom elles kvalifiserte søkjarar. I prioriteringa skal det leggjast vekt på dei ulike behova til dei kvalifiserte søkjarane og kva type bustader som er tilgjengelege. Søkjarar som etter ei samla vurdering synes å ha dei mest påtrengande bustadbehova, skal prioriterast. Ved vurderinga av kven som har det mest påtrengande bustadbehovet, skal det leggjast vekt på medisinske og/eller sosiale forhold.

Det kan takast omsyn til at nokre buformer stiller spesielle krav til samansetning av bebuarar ut frå ulike behov og livssituasjon.

Ein bustad kan definerast som eigna sjølv om den ikkje oppfyller dei optimale ønska til storleik.

Geografisk plassering av bustaden er som hovudregel ikkje å sjå som sakleg grunn for å avslå tilbod om konkret bustad.

Ved utløp av leigekontrakt kan det søkjast om utvida leigetid, jf. pkt. 4.6 under.

Om eigna bustad ikkje er ledig for prioriterte søkjarar på vedtakstidspunktet, kan søkjar settast opp på venteliste for aktuell bustadtype. Søkjar kan velje å ikkje stå på venteliste, noko som vil vere sett på som at søkjar trekkjer søknaden. Det er ikkje klageadgang på avgjerda om å verte sett på venteliste.

## 4. Saksbehandling

### 4.1 Søknad

Søknad om leige av bustad skal sendast til Vestnes kommune og skal handsamast av ei eiga tildelingsnemnd med 3 oppnemnte medlemmar. Kommunen sitt søknadsskjema skal nyttast og skrivast under av søkjar eller representant for søkjar (med mynde). Søkjar plikter å gi dei opplysningar som er nødvendig for å kunne behandle søknaden. Søkjar samtykker gjennom søknaden at kommunen kan innhente og registrere opplysningar om søkjars helsemessige og sosiale forhold som kan vere viktig for behandling av søknaden.

### 4.2 Vedtak

Den som er tildelt mynde av administrasjonssjefen fattar vedtak om tildeling. Nemnda er vedtaksfør med to av medlemmane til stades.

I tildelingsbrevet vil søkjar få presentert konkret bustad som er vurdert som egna. I svarbrevet med tilbod om leige av bustad skal det konkretiserast kva type bustad søkjar er tildelt, geografisk plassering, tidspunkt for når bustaden er forventa klar for innflytting, kontrakten si leigeperiode og vilkår vedr. fysisk tilgjenge til bustaden. Tildelinga av konkret bustad er ikkje å sjå som enkeltvedtak og kan ikkje klagast inn. I tildelingsbrevet skal eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er vurdert som nødvendige for at søkjar skal kunne meistre busituasjonen presenterast, jf. pkt. 2.5. Vidare skal eventuelle vilkår knytt til betaling av husleiga komme fram, og det skal gå fram om det skal inngåast avtale om nedbetaling av uteståande gjeld til kommunen/utleigar, jf. pkt. 2.4.

Om tildelingsbrevet ikkje omtaler bustaden tilstrekkeleg, eller tilbydd bustad er å betrakte som ueigna, kan vedtaket klagast inn. Vedtaket kan og klagast inn ved avslag på søknad om bustad, avslag på søknad om bytte av bustad eller avslag om å forlenge leigetida.

Om søknaden endar med avslag fordi søkjar ikkje har akseptert hjelpetiltak for å meistre busituasjonen, skal det spesifiserast i avslagsvedtaket kva hjelpetiltak søkjar ikkje aksepterer.

Klage som vert grunngjeven med henvisning til utfallet av andre søknader, vert ikkje sett på som omgjeringsgrunn for vedtaket som er klagt inn. Dette ut frå at alle vedtak er individuelt og skjønnsmessig vurdert.

### 4.3 Leigetid og depositum

Eit positivt vedtak om leige av kommunal bustad skal som hovudregel gi søkjar ein tidsbestemt leigeavtale for 3 år, jfr. Lov om husleieavtaler § 9-3.

Ved utleige av bustad er det ikkje krav om depositum/garanti.

### 4.4 Vedtak om leige av bustad vert gjort om og fell bort når:

- søkjar takkar nei til bustadtilbodet
- søkjar sin livssituasjon er endra frå søknadstidspunktet og til tidspunkt for signering av leige kontrakt
- søkjar i leigetida ikkje lenger fyller grunnvilkåra for leige av bustad

- søkjar motsett seg å inngå nedbetalingsavtale på gjeld frå tidlegare leigeforhold, jf. pkt. 2.4
- søkjar mislegheld og/eller nektar   inngå samarbeidsavtale i samsvar med pkt. 2.5.
- søkjar i leigetida ikkje lengre oppfyller grunnvilkåra i retningslinene for tildeling av bustad

Om vedtak om leige av bustad fell bort/leigekontrakta vert heva, skal det sendast skriftleg stadfesting om dette til leigar.

#### **4.5 Gyldig kontrakt om leige av bustad**

Vedtaket er å sj  som oppfylt når leigekontrakt er underskriven av begge partar.

#### **4.6 Nytt vedtak ved utløp av leigekontrakt**

Om leigar ved utløp av kontrakten s kjer om forlenging, skal dette vurderast med utgangspunkt i vilkåra i retningslinene her.

#### **4.7 Nytt vedtak om bytte av bustad**

Søknad om bytte av bustad blir som hovudregel ikkje innvilga. Unntaksvis kan det fattast positivt vedtak på søknaden om:

- bustaden i leigetida har blitt ueigna som følgje av helsemessige årsaker
- det er endring i husstanden
- det er andre vesentlege sosiale tilhøve som kan leggast til grunn

Kommunen kan etter søknad gjere om vedtak slik at leigar f r tildelt meir egna bustad ut frå endringar i husstanden.

#### **4.8 Klageadgang**

Søkjar som har fått tildelt bustad og takkar nei til tilbodet, kan vurderast å ikkje ha rett til å få behandla ny søknad f r tidlegast etter å år, med mindre det ligg føre nye og avgjerande opplysningar. Det same gjeld og om søkjar har fått avslag på søknad og ikkje har nytta seg av retten til å klage på avgjersla innan fristen.

Vedtak om tildelt bustad eller avslag om leige av bustad skal være grunngjeve og med opplysning om klageadgang, klagefrist, samt adressat for klage.

Klagefrist er 3 veker frå det tidspunkt søkjar mottok underretning om vedtaket.

Om p klaga vedtak ikkje vert omgjort, skal klagen utan opphør sendast til kommunen sitt klageorgan, Formannskapet. Vedtak gjort av Formannskapet kan ikkje p klagas.

## **5. Utfyllande vilkår**

Administrasjonssjefen kan gi instruks til retningslinene.

Retningslinene trer i kraft fr  01.04.2015.

Kravet om depositum vart fjerna med verknad fr  06.02.2017.