

Møtedato:03.03.2022

Sak: 21/22

Reviderte retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig

Bystyret vedtar følgende retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger:

1. Virkeområde

Retningslinjene skal legges til grunn ved søknadsbehandling og tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger i Trondheim kommune.

2. Formålet med kommunale utleieboliger

Kommunale utleieboliger er en viktig del av kommunens boligsosiale arbeid. I Trondheim kommune skal ingen være bostedsløse eller mangle tak over hodet. Kommunale boliger leies ut til innbyggere som av økonomiske, sosiale eller helsemessige forhold er vanskeligstilt i dagens boligmarked. De boligsosiale virkemidlene skal benyttes aktivt og på en målrettet måte. Husstander med svak økonomi eller oppfølgingsbehov skal kunne skaffe og beholde en egnet bolig. Kommunen skal gjøre gode skjønnsbaserte avgjørelser når man behandler søknader om kommunal bolig og bruke retningslinjene for tildeling fleksibelt ved mange ledige boliger.

3. Kriterier som legges til grunn ved søknadsbehandling

3.1 Inntekts - og formuesforhold

Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig med mindre særlige grunner foreligger.

3.2 Andre boligvirkemidler

Søkere som kan dra nytte av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig skal tilbys en samtale med boveileder som et ledd i søknadsbehandlingen, og skal kun innvilges kommunal bolig dersom de har saklige grunner til å ikke benytte seg av andre muligheter.

3.3 Alder

Som hovedregel skal søker være over 18 år. Det kan gjøres skjønsmessige unntak fra dette.

3.4 Botid

Søker skal ha en sammenhengende folkeregistrert botid i kommunen de siste to årene med mindre særlige grunner foreligger. Utenlandske statsborgere må i tillegg ha lovlig opphold i landet. Det kan gjøres unntak fra regelen om lovlig opphold, dersom det er tungtveiende årsaker til det. Det stilles ingen krav om botid hos flyktninger som førstegangsboettes i Trondheim kommune.

3.5 Nåværende boforhold

Søker må være uten egnet bolig eller i ferd med å miste egnet bolig.

3.6 Helsemessige og sosiale forhold

Helsemessige og sosiale forhold vektlegges ved behandling av søknaden. Søkere som har omfattende bistand fra hjelpeapparatet, kan tildeles bolig så framtidig boligen har betydning for et helhetlig tilbud og når annen boligbistand ikke er aktuelt.

3.7 Mislighold

Dersom boligsøker har misligholdt leieforhold med kommunen eller misligholdt lån fra kommunen, kan søknaden avslås. Det stilles krav om at husleierestanse og annen gjeld knyttet til kommunale boforhold skal være oppgjort. Søkere som er i en slik situasjon skal tilbys økonomisk råd og veiledning og få bistand til å ordne opp i de forholdene som gjør at søknaden om kommunal bolig ikke kan innvilges. Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom skyldnerens økonomi åpner for det. Dersom dette gjøres kan likevel søknaden godkjennes.

3.8 Oppfølgingsbehov

Søkere som har behov for biveiledning skal tilbys dette gjennom et forpliktende samarbeid med aktuelt tjenesteapparat.

3.9 Leie før eie

Kommunen skal gi leietakere av ordinær kommunal bolig mulighet for å kjøpe boligen av kommunen.

4. Søknad

Skriftlig søknad om kommunal utleiebolig, bytte av kommunal utleiebolig og fortsatt leie av kommunal utleiebolig (forlengelse) med nødvendig dokumentasjon, skal leveres kommunen ved Helse – og velferdskontoret i bydelen der boligsøker har tilhørighet. Søker skal benytte kommunens søknadsskjema. Ved behov skal Helse og velferdskontoret bistå med utfylling av søknad og nødvendig dokumentasjon. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som har betydning for søknaden. Søker skal tilbys en samtale, råd og veiledning med saksbehandler/boveileder.

5. Vedtak

Begrunnet vedtak om kommunal utleiebolig fattes på grunnlag av gjeldende retningslinjer, kommunal praksis, kommunale føringer for prioritering av bestemte målgrupper og politiske vedtak. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang, klageinstans, klagefrist og hvem klagen skal sendes til.

5.1 Vedtak om innvilgelse

Det fattes kun vedtak om tidsbestemte leiekontrakter. For psykisk utviklingshemmede skal det likevel som hovedregel ikke gis tidsbestemte leiekontrakter. Ved behov for varig kommunal boligbistand, kan vedtaket i tillegg inneholde tilsagn om dette. Vedtaket skal inneholde antall rom, kontraktslengde, eventuelle vilkår for tildeling av boligen og grunner til at vedtaket kan omgjøres. Videre skal det opplyses at søker må akseptere vilkårene som stilles i vedtaket og at det som hovedregel kun gis et boligtilbud. I vedtaket skal det også opplyses om at søker må akseptere vilkårene i husleiekontrakten.

Barnefamilier skal som hovedregel tilbys leieavtaler med varighet på 10 år eller mer. Barnets beste skal ligge til grunn i vurderingene ved søknad om forlengelse også etter 10 år. Ingen barn skal være nødt til å bytte skolekrets ved et eventuelt bytte av kommunal bolig. Dette gjelder så lenge foresatte har forsørgeransvar for hjemmeboende barn. Alle enslige søkere/par som har forsørgeransvar defineres som en barnefamilie.

5.2 Vedtak om avslag

Vedtak om avslag skal inneholde en individuell begrunnelse og informasjon om klageadgang. I tillegg skal avslaget inneholde råd og veiledning om alternative muligheter og andre boligvirkemidler, og tilbud om en samtale med saksbehandler/boligveileder.

5.3 Vedtak om fortsatt leie av kommunal utleiebolig (forlengelse av leieforholdet)

Ved søknad om fortsatt leie av kommunal utleiebolig skal det foretas en ny vurdering. Vurderingen skal bygge på en helhetlig vurdering av den enkeltes behov, der særlig stabilitet for barnefamilier skal vektlegges. Dersom kommunen ikke mottar søknad om forlengelse plikter kommunen å forsøke å komme i kontakt med leietaker før det vurderes å sende varsel om avvikling av leieforholdet. Innvilges søknaden, skal det vurderes om ny leiekontrakt skal inngås for nåværende leieforhold eller om det skal fattes vedtak om annen kommunal utleiebolig. Trondheim kommune kan kreve befaring av leiligheten før behandling av søknaden.

5.4 Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak

Et vedtak om innvilgelse kan omgjøres slik at det faller bort i blant annet følgende tilfeller:

- a) når søker uten saklig grunn ikke tar imot botilbudet
- b) dersom søker over tid ikke er i dialog med kommunen og for eksempel uteblir fra orienteringssamtale, visning eller kontraktinngåelse
- c) når søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger oppfyller kriteriene i retningslinjene for leie av kommunal utleiebolig
- d) dersom søker får tilbud om annen kommunal bolig hjelp, som for eksempel startlån til kjøp av bolig, kommunal garanti eller kommunalt lån til depositum til leie av bolig
- e) ved mislighold av oppfølgingsavtale eller andre avtaler
- f) søker ikke godtar avtalevilkårene kommunen stiller
- g) søker har gitt uriktige opplysninger som er av betydning for søknadsbehandlingen
- h) søker har skaffet seg bolig selv

Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak må være forankret i boligvedtaket og/eller i retningslinjene.

5.5. Dersom kommunen går til oppsigelse av leieforholdet grunnet salg eller annen saklig grunn som ikke skyldes leietaker så ligger følgende føringer jfr. vedtak i formannskapet 16.11.2021

- a) Leietaker skal leietaker ha mottatt et tilbud om nytt bopel, med minst tilsvarende standard, som er innflyttingsklart før kontrakten utløper.
- b) Det nye bopellet som tilbys skal så langt mulig ikke medføre vesentlige ulemper for leietakeren med tanke på beliggenhet, pris eller andre forhold.

- c) Dersom det bor barn i skolepliktig alder i leiligheten skal beboerne så langt mulig tilbys ny bolig i samme skolekrets.

Tvangsfravikelse kan skje når leietiden er utløpt, jfr. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven og om leietaker er skyldig i brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jfr. husleieloven § 9-9.

I alle slike vurderinger skal helse og sosialfaglige vurderinger vektes tungt. Kommunen skal strekke seg så langt det er mulig, for å kunne sikre at beboeren har et bosted. Kommunen skal ikke bidra til økt bostedsløshet.

6. Klageadgang

Vedtak i henhold til disse retningslinjene kan påklages til formannskapet eller den kommunale instansen formannskapet delegerer sin myndighet til. Klagen sendes til den instans som har fattet vedtaket. Klagefristen er 4 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til søker.

7. Boligtildeling

Kommunens boligmasse og tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet vil være avgjørende for hvilken bolig som tildeles. I perioden fra innvilgelsesvedtak fattes og fram til boligtildeling finner sted skal det undersøkes om vilkårene for innvilgelse fortsatt er oppfylt jf vedtaket. Hvis vilkårene ikke er oppfylt kan det fattes omgjøringsvedtak. Tildeling av kommunal utleiebolig skjer på grunnlag av innvilgelsesvedtaket og i samsvar med kommunens gjeldende føringer for prioritering av målgrupper. Det skal tas hensyn til bomiljøproblematikk ved tildeling av bolig.

8. Bytte av kommunal utleiebolig

Bytte av bolig kan innvilges dersom det er behov for større bolig på bakgrunn av familieførøkelse eller andre relevante forhold. Det bør også være lav terskel for å få innvilget bytte av bolig dersom det oppstår bomiljøproblematikk.

9. Avgjørelsesmyndighet

Kommunedirektøren eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker som faller inn under disse retningslinjene.

10. Utfyllende bestemmelser

Kommunedirektøren eller den han bemyndiger gis fullmakt til å utarbeide utfyllende veileder, prioritering av målgrupper for tildeling av konkret utleiebolig og andre retningsgivende rutiner.