



Helse og velferd

# Veileder

til retningslinjer for søknadsbehandling  
og tildeling av kommunale utleieboliger



<b>Innledning</b>	<b>4</b>
<b>1 Virkeområde</b>	<b>5</b>
<b>2 Formålet med kommunale utleieboliger</b>	<b>6</b>
<b>3 Kriterier som legges til grunn ved søknadsbehandling</b>	<b>8</b>
3.1 Inntekts - og formuesforhold	8
3.2 Andre boligvirkemidler	9
3.3 Alder	10
3.4 Botid	11
3.4.1 Lovlig opphold	12
Dokumentasjon	12
Alternativ mottaksplass (AMOT)	13
Utflytting fra mottak uten avtale	14
Sekundærbosetting	14
Rett til opphold, men ikke rett til kommunal bolig	15
3.5 Nåværende boforhold	17
3.6 Helsemessige og sosiale forhold	18
3.7 Mislighold	20
3.8 Oppfølgingsbehov	20
Ordinær utleiebolig	21
3.9 Tidligere tilbud	22
<b>4 Søknad om kommunal bolig</b>	<b>23</b>
4.1 Henvendelser	23
4.2 Opplysninger i søknadsskjemaet	23
4.3 Søknadsbehandling	24
4.3.1 Nåværende bosituasjon	25
4.3.2 Andre boligvirkemidler	25
4.3.3 Hjelpetbehov	25
4.3.4 Søknad om forlengelse av leieforhold	26
4.3.5 Innhenting av oppdatert informasjon/dokumentasjon – omgjøring/bortfall av vedtak	27
<b>5 Vedtak</b>	<b>28</b>
5.1 Vedtak om innvilgelse	28
5.1.1 Tidsbestemte leiekontrakter	28
5.1.2 Boligens størrelse	29
5.1.3 Søknader som mangler nødvendige opplysninger og dokumentasjon	30
5.1.4 Vedtak med vilkår om oppfølging	30
Aktuelle målgrupper hvor vedtak med vilkår om oppfølgingsavtale bør vurderes (jf. rutine om oppfølgingsavtale)	30
Oppfølgingsavtalens innhold	30

5.2 Vedtak om avslag	32
5.3 Vedtak om fortsatt leie av kommunal utleiebolig (forlengelse)	32
5.4 Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak/bortfallsvedtak	33
<b>6 Klageadgang</b>	<b>36</b>
<b>7 Boligtildeling</b>	<b>37</b>
7.1 Prioriterte grupper	37
7.2 Boligtilbudet	37
7.3 Boligens størrelse	37
<b>8 Bytte av kommunal utleiebolig</b>	<b>39</b>
<b>9 Husleiekontrakt</b>	<b>42</b>
9.1 Tidsbestemt eller tidsubestemt leiekontrakt?	42
9.2 Bruk av tidsbestemt leiekontrakt som er kortere enn 3 år	42
9.2.1 Unntak fra lovens hovedregel om minimum 3 års kontrakter	42
9.2.2 Prøveperiode	43
9.2.3 Tidsavgrenset behov for bolig	44
9.2.4 Boligen kan bare leies ut for en kortere periode enn tre år	44
9.2.5 Kan man bruke flere korte kontrakter etter hverandre?	45
9.2.6 Ved feil lovforståelse går den korte leiekontrakten over til å bli en tidsubestemt leiekontrakt	45
9.3 Kontraktslengde for nyankomne flyktninger	45
9.4 Kontraktsinngåelse for personer under 18 år	46
<b>10 Avgjørelsesmyndighet</b>	<b>47</b>
<b>11 Utfyllende bestemmelser</b>	<b>48</b>

# Innledning

Tilbud om kommunale utleieboliger er ingen lovpålagt oppgave for kommunene. Det er opp til den enkelte kommune å avgjøre om den skal ha et slikt tilbud og i hvilket omfang. Trondheim kommune har valgt å ha kommunale utleieboliger for særskilt vanskeligstilte grupper.

Det er utarbeidet egne retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger. Retningslinjene ble sist vedtatt i bystyret 04.10.2018. Disse omhandler virkeområdet, formålet med kommunale utleieboliger, kriterier som legges til grunn for søknadsbehandling, søknad om kommunal utleiebolig, innhold i vedtak, klageadgang, boligtildeling, bytte av kommunal utleiebolig, avgjørelsesmyndighet og utfyllende bestemmelser.

Denne veilederen utdyper innholdet i retningslinjene. Den er laget som en hjelp og veiledning i søknadsbehandlingen og ved tildeling av bolig. Veilederen er bygd opp etter de samme punktene i retningslinjene, med unntak av pkt 9 om leiekontrakter, som kommer i tillegg. Retningslinjenes bestemmelser er gjengitt i begynnelsen av hvert punkt. For å klargjøre og utdype enkelte punkter er det benyttet eksempler. Det er lagt inn lenker til Kvaliteket, aktuelle nettsider og annen informasjon.

Veilederen er utarbeidet av ei arbeidsgruppe med ansatte fra helse- og velferdskontorene og kommunedirektørens fagstab.

Framtidige endringer av veilederen skal godkjennes av kommunedirektøren før de effektueres.

Retningslinjene og veileder finner du på Kvaliteket og kommunens nettsider.

Trondheim 12.12.2019

Helge Garåsen  
helse- og velferdsdirektør

# 1 Virkeområde

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

Retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger gjelder for alle utleieboliger som disponeres av Trondheim kommune. Dette gjelder:

- boliger som eies av kommunen
- boliger som kommunen leier inn for videre utleie
- private boliger der kommunen har både tildelingsrett og fullmakt til å inngå leiekontrakter
- private boliger der kommunen gjennom avtaler har tildelingsrett, men hvor eier selv inngår husleiekontrakt

Alle kommunalt eide boliger er registrert i kommunens bolig- og eiendomsregister, BOEI.

## 2 Formålet med kommunale utleieboliger

*”Kommunale utleieboliger er et boligvirkemiddel for å bistå særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet. De leies ut til personer som er uten egnet bolig og som selv eller ved annen hjelp ikke er i stand til å skaffe seg bolig.*

*Flyktninger som førstegangsboettes av Trondheim kommune, etter bosettingsvedtak fattet av bystyret, gis kommunal utleiebolig eller annen bolighjelp så langt de ikke anses å ha mulighet til å skaffe bolig på egen hånd.*

Kommunale utleieboliger tilbys særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet, og som selv ikke greier å skaffe seg egen egnet bolig. Det skal foretas en grundig vurdering av søkerne. Dette for at søkere med størst behov for kommunal bolig, gis slik hjelp. Det skal innhentes nødvendige opplysninger og dokumentasjon. I punkt 4 om søknadsbehandling, gis det en mer utfyllende veiledning om dette.

Flyktninger med vedtak om lovlig opphold i Norge, som gir grunnlag for bosetting i en kommune med offentlig bistand, søkes ut til den enkelte kommune via Integrerings – og mangfoldsdirektoratet, (IMDI) I Trondheim kommune er det helse- og velferdskontor Lerkendal, ved Flyktningbosetting (Flybo), som svarer på anmodning om bosetting fra IMDI og har ansvaret for bosetting av flyktninger.

Flyktninger som boettes, gis rett til kommunal bolighjelp. Kommunal bolighjelp kan være:

- råd og veiledning om det private boligmarkedet
- bosetting i privat utleiebolig
- finansiering til leie av bolig på det private markedet (kommunal garanti eller kommunalt lån til depositum)
- finansiering til kjøp av egen bolig (startlån/boligtilskudd)
- kommunal utleiebolig

Flyktninger som har fått Trondheim som bosettingskommune, kan også skaffe seg bolig selv, selvbosetting. Selvbosetting skjer etter en avtale mellom den enkelte flyktning og Flybo.

Ved selvbosetting stilles det følgende krav:

- dra på visning alene og kommuniserer med utleier enten på norsk eller engelsk
- betale første husleie i bank/post

Det stilles følgende krav til boligen:

- utleieobjektet er godkjent som egen boenhet
- godkjent husleiekontrakt
- husleie som ligger innenfor NAVs satser for husleie.

Eksempel på forespørsel hvor selvbosetting ikke godkjennes av helse- og velferdskontoret Lerkendal, Flybo:

- En enslig flyktning på 23 år fra Syria ønsker selvbosetting. Han har fått Trondheim som bosettingskommune, snakker kun kurmanji og har lite skolegang fra hjemlandet. Han leter etter hybel på det private leiemarkedet. Mottaket rapporterer at han ikke tar sin del av fellesoppgavene, som for eksempel renhold i fellesareal som stue og kjøkken. Han har en del fravær på skolen og har problemer med å innordne seg andre han bor sammen med og husordensreglene. Det vurderes at flyktningen ikke bør få selvbosetting, noe som begrunnes med at han ikke har en konkret bolig og språkproblemer.

Eksempel på selvbosetting som godkjennes av helse- og velferdskontoret Lerkendal, Flybo:

- En enslig flyktning på 27 år fra Syria ønsker selvbosetting. Han har fått Trondheim som bosettingskommune. Han snakker engelsk i tillegg til litt norsk. Han har påstartet universitetsutdanning i hjemlandet. Han har funnet en liten leilighet, som er godkjent for utleie. Flybo godkjenner selvbosetting, da det vurderes at flyktningen vil være i stand til å gjennomføre det en selvbosetting krever av han.

Ved familiegjenforening har Trondheim kommune ingen forpliktelser til å skaffe bolig. En slik søknad skal behandles på lik linje med andre søknader, hvor også andre boligvirkemidler skal vurderes, jf. punkt 4 om søknadsbehandling. Det kan gjøres unntak for enslig mindreårige flyktninger som får familiegjenforening med foreldre og søsken. Dette forutsatt at den enslige mindreårige flyktningen ikke er i stand til å skaffe seg og familien egnet bolig på det private markedet.



## 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”.*

Lav inntekt alene er ikke grunnlag for innvilgelse av kommunal bolig. Husbankens gjeldende inntektsgrunnlag for søknad om bostøtte skal være retningsgivende ved behandling av søknader. Inntektsgrunnlag for bostøtte finner du [her](#).

”Alternative muligheter” gjelder blant annet studenter som har mulighet for å skaffe seg bolig gjennom Studentsamskipnaden i Trondheim. Det kan også gjelde personer som har rettigheter til bolig som for eksempel bruksrett til bolig eller tjenestebolig.

I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å gjøre unntak fra inntekts- og formuesforhold. Dette gjelder særlig ved behov for omfattende tjenester og bolig tildeles som en del av et helhetlig tjenestetilbud. Dette kan være bolig i bofellesskap, botiltak og omsorgsboliger med heldøgns omsorgstjenester.

Det stilles ikke krav til inntekts- og formuesforhold for søkere som har behov for omsorgsbolig tilsvarende sykehjem. Dette gjelder i utgangspunktet for personer over 67 år.

Eksempler på unntak fra inntekts- og formuesforhold:

- Boligsøker har omfattende rusproblem og en alvorlig psykisk lidelse. Søker har nylig mottatt voldsoffererstatning og har dermed i utgangspunktet økonomi til å kjøpe bolig. På grunn av helsesituasjonen er det lite sannsynlig at søker er i stand til å skaffe seg og ivareta en privat bolig. Søker har behov for omfattende oppfølging, og kan tilbys bolig i botiltak.
- Eldre person som har behov for omfattende heldøgns omsorgstjeneste, også på natt. Personen eier egen bolig og har formue. Det ses bort fra inntekts- og formuesforhold ved behandling av søknad. Søker får vedtak på heldøgns omsorg (vedtak 94) og kan få dette i sykehjem eller i tilsvarende omsorgsbolig.



Eksempel på avslag på inntekt:

- Par på 22 og 23 år. Begge har deltidsjobb, med varierende inntekt. De har fått avslag på søknad om startlån og oppgir selv at de har forsøkt å skaffe seg bolig på det private leiemarkedet. På grunn av varierende inntekt, mener de selv at det vil være vanskelig å betale husleie i privat bolig. Lav og varierende inntekt er i seg selv ikke tilstrekkelig for å få innvilget kommunal utleiebolig, og søknaden avslås. Det gis råd og veiledning om andre boligvirkemidler som statlig bostøtte og eventuelt økonomisk sosialhjelp fra NAV.

Søkere som har overdratt bolig eller annen formue som gave/gavesalg/forskudd på arv siste år (kreve dokumentasjon på siste skattemelding), får som hovedregel avslag på søknaden.

### 3.2 Andre boligvirkemidler

*”Søkere som kan dra nytte av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig skal ikke innvilges kommunal bolig”.*

Når søkere henvender seg til kommunen med et boligbehov, skal det vurderes om de kan dra nytte av andre boligvirkemidler.

De ulike boligvirkemidlene kan være:

- Boligrådgivning
- Det private leiemarkedet
- Finansieringsmuligheter i private banker
- [Husbankens startlansordning og boligtilskudd til kjøp av bolig](#)
- [Tilskudd til tilpasning av egen bolig](#)
- Refinansiering og utbedringslån
- Husbanken [bostøtteordning](#)
- Kommunal [garanti til depositum](#), og unntaksvis kommunalt lån til depositum
- Økonomisk sosialhjelp

Husbankens bostøtteordning og økonomisk sosialhjelp kan være avgjørende for om man greier å betale husleie og beholde boligen, eller styrke økonomien slik at man blir i stand til å leie bolig på det private boligmarkedet.

Kommunal garanti og kommunalt lån til depositum kan være utslagsgivende for å kunne skaffe seg bolig på det private boligmarkedet. Finansiering til kjøp av bolig kan være en kombinasjon av lån i privat bank og startlån. Startlån kan også gis i kombinasjon med boligtilskudd.

Kan boligsøker dra nytte av noen av de nevnte boligvirkemidlene, skal søknaden avslås.

Det er politisk vedtatt satsning på boligrådgivning. Dette innebærer:

- Alle kommunale leietakere skal få tilbud om boligrådgivning for å få vurdert alternative boligløsninger, blant annet eie bolig.
- Personer som kontakter kommunen for hjelp til bolig skal sikres en best mulig boligrådgivning i første møte.
- Boligsøkere skal sikres praktisk bistand ved behov.
- Økonomisk rådgivning og oppfølging er en forutsetning når vanskeligstilte blir innvilget lån og tilskudd til egen bolig.

God boligrådgivning bidrar til å gjøre flest mulig selvhjulpne, innenfor det ordinære boligmarkedet. Aktiv hjelp fra kommunens side gjennom råd, veiledning og eventuelt praktisk bistand til å dra nytte av andre boligvirkemidler, er hjelp til selvhjelp.

NAV-kontorene møter dem som er uten bolig og har ansvaret for informasjon om alle boligvirkemidler, det private boligmarkedet, kommunal utleiebolig, depositum, startlån og bostøtte. NAV bistår med utfylling av søknader, gir råd og veiledning til å finne bolig på det private boligmarkedet og til bruk av internett for å selvstendiggjøre boligsøker.

Helse og velferdskontorene bistår også med råd og veiledning om boligvirkemidlene, bistand til å fylle ut søknadsskjema og til å klage på vedtak dersom det er behov for det.

NAV arrangerer boligskole for kommunalt ansatte som blant annet omfatter det private boligmarkedet, depositumsordning, bostøtteordningen, startlån og tilskudd til kjøp av bolig.

### 3.3 Alder

*”Søker må være over 18 år. Det kan gjøres unntak i særskilte tilfeller”.*

Det kan vurderes unntak i følgende tilfeller:

- person med daglig omsorg for barn
- ungdom som skal ha bolig som alternativ til institusjon/fosterhjem, eller for ungdom som skal flytte ut fra foreldrehjem/institusjon/fosterhjem og der boligen er en del av et helhetlig tilbud (gjelder ikke enslige mindreårige flyktninger). Dette gjelder personer som fyller 18 i løpet av nærmeste måneder.
- ungdom under 18 som bor i barnebolig (se pkt 9.4 vedrørende kontraktsinngåelse)

For enslige mindreårige flyktninger skal forløp for overføring for ungdom fra [barne- og familietjenesten til helse- og velferdskontorene og NAV følges](#). Det vil si at det i utgangspunktet ikke skal gjøres unntak for alder. Det kan være aktuelt at Omsorgsenheten kjøper helse- og omsorgstjenester fra HVK. Dette kan også gjelde for eksempel bolig med tjenester før den enslige mindreårige flyktningen fyller 20 år.

### 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 stilles ingen krav om botid hos flyktninger som førstegangs bosettes i Trondheim kommune.*

Kravet om botid skal håndheves strengt. Registrert botid i Folkeregisteret skal dokumenteres. Det kan gjøres unntak fra kravet om folkeregistrert botid, hvis søker kan dokumentere faktisk botid på annen måte. Dette kan for eksempel gjøres ved skriftlig bekreftelse fra andre i det offentlige hjelpeapparatet.

Trondheim kommune har mange institusjoner som ligger i eller i nær tilknytning til kommunen. Det skal ikke gjøres unntak for botid for personer som er inneliggende i disse institusjonene. Unntak fra botidsregelen kan likevel vurderes dersom særlige grunner tilsier det.

Særlige grunner kan være:

- behov for langvarig og omfattende behandling i spesialisthelsetjenesten som ikke kan gis i hjemkommunen/fylket
- personer som oppholder seg i Trondheim, og som ikke har nær tilknytning til andre kommuner og hvor bolig er en del av et helhetlig tilbud for å kunne yte forsvarlig helsehjelp
- personer med nedsatt funksjonsevne med behov for omfattende helsetjenester der kommunal bolig er en del av et helhetlig tilbud. Dette kan for eksempel være studenter som har behov for omfattende bistand og det ikke er mulig å gi et godt nok tjenestetilbud i en studentbolig.

Unntak fra botid gjelder ikke:

- behandling fra spesialisthelsetjenesten som søker kan motta selv om søker ikke bor i Trondheim kommune
- at søker oppholder seg på institusjon i Trondheim kommune, for eksempel ved soning eller rusbehandling
- at søker har familie i Trondheim

Eksempel på unntak fra krav om av botid:

- Søker har en lang historikk med vagabondering og har oppholdt seg i mange kommuner de siste årene. Søker har en alvorlig psykisk lidelse og har ikke innsikt i egen helsesituasjon. Etter et lengre opphold i spesialisthelsetjeneste vurderes det at søker gis tilbud om kommunal bolig som en del av et helhetlig tjenestetilbud. Boligtilbudet er avgjørende for å kunne yte forsvarlig helsehjelp.

Eksempel der unntak fra botid ikke skal benyttes:

- Søker soner en lengre dom i Trondheim fengsel. Siste seks måneder har søker sonet i åpen soning. Søker bodde før soning i annen kommune. Søker har behov for helse-og omsorgstjenester, men behovet er ikke omfattende. Det gjøres ikke unntak fra botidsregelen, da søkers tjenestetilbud kan dekkes av hjemkommunen.
- Familie som bor i kommunal bolig i en annen kommune i Trøndelag. Barn i familien har behov for behandling over tid ved St. Olav. Familien søker om bolig i Trondheim kommune med begrunnelse i at det er praktisk å bo i nærhet av sykehuset. Søknaden avslås da familien har egnet bolig i annen kommune, og det er mulig å skaffe bolig på det private leiemarkedet.

### 3.4.1 Lovlig opphold

#### Dokumentasjon

Der søker er registrert med utenlandsk statsborgerskap i folkeregisteret skal det kreves dokumentasjon på lovlig opphold i form av:

- pass (eventuelt med visum)
- vedtak fra Utlendingsdirektoratet (UDI)
- bekreftelse på lovlig opphold fra UDI eller Politiets utlendingsenhet

Det er viktig å se hele vedtaket fra UDI, da det i vedtaket vil framgå hjemmel for opphold, ved familiegjenforening om herboende har forsørgeransvar, om bolig på søkertidspunktet var vurdert som egnet og om UDI eventuelt har gjort unntak fra forsørgelses kravet.

En uattestert kopi av vedtak eller bekreftelse på lovlig opphold, skal som hovedregel ikke godtas.

Det skal tas kopi av arbeids- og oppholdstillatelser, og denne skal legges ved søknaden om kommunal bolig. Arbeids- eller oppholdstillatelser alene som dokumentasjon, gir ikke grunnlag for kommunal bolig. Ofte er arbeids- og oppholdstillatelser knyttet til at man allerede har skaffet seg jobb og er selvforsørget.

Eksempel på hvor det er viktig å kreve dokumentasjon på lovlig opphold:

- Helse- og velferdskontoret mottar søknad fra enslig mann fra Somalia. Det er ikke vedlagt dokumentasjon på lovlig opphold i landet. Saksbehandler sjekker folkeregisteret, hvor han står oppført som utvandret. Søker påstår at han har søkt om ny oppholdstillatelse. Saksbehandler krever at søker leverer dokumentasjon på at oppholdstillatelse er innvilget.
- Søker fra Afghanistan har fått innvilget midlertidig oppholdstillatelse. Han har fått innvilget kommunal bolig med 3-års husleiekontrakt. Han har i denne perioden begått kriminelle handlinger og får dermed avslag på videre oppholdstillatelse. I søknad om forlengelse av leieforholdet, oppgir søker at han har påklaget avgjørelsen om videre oppholdstillatelse og fått innvilget utsatt iverksetting av utvisningsvedtaket. Saksbehandler ber om bekreftelse på dette. Så lenge søker har fått innvilget utsatt iverksetting, anses det som at han har lovlig opphold i landet, fram til klagesaken blir endelig behandlet. Leieforholdet kan dermed forlenges med 3 år.

De fleste som innvilges vedtak om lovlig opphold i landet får bare opphold for ett år av gangen, men kommunen skal likevel som hovedregel inngå 3-års husleiekontrakt. Etter 3 år kan det søkes om permanent opphold, se [UDI for vilkår](#). For store barnefamilier og/eller familier med omfattende helseproblematikk, kan det vurderes å tilby lengre leiekontrakter, for eksempel 5 år.

### **Alternativ mottaksplass (AMOT)**

Alle asylsøkere som søker om bolig eller andre tjenester i kommunen, skal henvises til å søke bistand fra Utlendingsdirektoratet, UDI. Asylsøkere som ønsker å søke om alternativ mottaksplass må søke via UDI. Det er UDI som vurderer om vilkårene for AMOT er oppfylt. UDI tar kontakt med Trondheim kommune, ved Flybo, i saker hvor det er ønskelig med AMOT.

UDI har hovedansvaret for personer i mottak, og kommunen avgjør om det skal inngås en avtale med UDI. Ved inngåelse av avtale har personen alle rettigheter innenfor det kommunale hjelpeapparatet, på lik linje med kommunens innbyggere. Kommunen mottar engangstilskudd samt månedlig tilskudd fra UDI for de personene dette gjelder. Dette inntil avtalen opphører som følge av oppsigelse eller utsøking for bosetting via IMDI. Målgruppen og vilkår for å søke AMOT kan finnes i [UDIs regelverk](#).

Behov for bolig er ikke alene grunnlag nok for å søke om alternativ mottaksplass. Hvis det er uegnet botilbud på mottak, er det UDIs ansvar å finne egnet botilbud på annet mottak i landet. Ofte har de som innvilges alternativ mottaksplass mulighet for å bo hos familie, og dette settes som et vilkår for innvilgelse av alternativ mottaksplass. Dette gjøres selv om boligen i utgangspunktet kan vurderes som for liten.

Hvis det søkes om kommunal bolig til en som har behov for omfattende omsorgstjenester må UDI finne annet egnet mottak, eventuelt kjøpe plass på egnet helseinstitusjon. Se også [rutine](#).

### **Utflytting fra mottak uten avtale**

En person med oppholdstillatelse kan flytte fra et statlig mottak til hvilken som helst kommune, uten at det foreligger avtale mellom stat og kommune. Dersom en person velger å flytte ut av mottaket uten slik avtale, må vedkommende selv ta ansvar for å skaffe seg bolig.

### **Sekundærbosetting**

Sekundærbosetting gjelder flyktninger som er mottatt og bosatt i en kommune, og som søker om overflytting til en annen kommune. Sekundærbosetting gjelder kun hvis det søkes om flytting i løpet av de 5 første årene etter bosetting. Det gjelder hvor flyktningen har behov for offentlig bistand til økonomi, helsetjenester og/eller bolig. Det er hjemkommunen som søker om sekundærbosetting. Trondheim kommune innvilger dette bare unntaksvis og det skal foreligge særskilt begrunnelse.

Særskilte grunner er f.eks.:

- sykdom som trenger langvarig behandling ved sykehus i kommunen og hvor behandling fra spesialisthelsetjeneste ikke kan gis i bosettingskommunen/fylket
- nær familie i kommunen og det vil være åpenbart urimelig at flyktningen ikke skal få bo i nærheten av familien

Innvilges sekundærbosetting, kan helse- og velferdskontor Lerkendal, Flybo, innvilge kommunal boligbistand eller kommunal utleiebolig. Gis det tilbud om kommunal utleiebolig, gjøres unntak fra botidsregelen. Det er ingen klagerett på vedtak om sekundærbosetting, da det ikke regnes som enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2, 1. ledd, bokstav b. Det er helse- og velferdskontor Lerkendal, Flybo, som behandler alle henvendelser om sekundærbosetting.

Eksempler på innvilgelse av søknad om sekundærbosetting:

- Mann er bosatt i Trondheim. Han bor i et kollektiv sammen med 3 andre. Det søkes om sekundærbosetting for hans kjæreste da de venter barn og ønsker å bo sammen og ha felles omsorg for barnet. Det søkes samtidig om kommunal bolig. Søknaden innvilges.
- Enslig mor har omfattende helseproblemer og behov for behandling som hun ikke kan få i bosettingskommunen, søker om sekundærbosetting. Mor har foreldre og søsken bosatt i Trondheim. Det har stor betydning for mors helse og barnets fungering å komme nær foreldre og søsken. Da hennes foreldre har store helseproblemer, kan ikke mor og barn bo sammen med foreldre og voksne søsken. Søknaden innvilges, og mor og barn gis en egen bolig.

Eksempler på avslag på sekundærbosetting:

- Person er bosatt i nabokommune til Trondheim, og søker om sekundærbosetting på grunn av lang reisetid til jobb eller skole. Søknaden avslås. Reisetid er ingen særskilte grunn for å innvilge søknaden.
- For personer som ønsker å flytte til Trondheim på grunn av behov for spesialisthelsetjenester vurderes søknad om sekundærbosetting strengt. Man kan motta behandling fra spesialisthelsetjeneste, uten at det er nødvendig at man flytter til behandlingsstedet. Det er derfor ikke grunnlag for å innvilge sekundærbosetting i disse sakene.
- En søker har flyttet til Trondheim og er student ved NTNU. Vedkommende er selvforsørgende og det er ikke nødvendig å søke om sekundærbosetting. Han har fått familiegjenforening og søker derfor om kommunal utleiebolig. Det gis avslag på kommunal utleiebolig. I vedtaket gis det tilbud om råd og veiledning, og en anbefaling om å kontakte Studentsamskipnaden (SIT-bolig).

### **Rett til opphold, men ikke rett til kommunal bolig**

Personer som har utlendingsmyndighetens samtykke til å oppholde seg i landet, mens deres søknad om opphold blir behandlet, har krav på bistand etter helse- og omsorgstjenesteloven. Disse kan ut fra en individuell vurdering, og ut fra sine behov ha rett til midlertidig botilbud etter sosialtjenesteloven §27 i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, men ikke rett til kommunal bolig. Det er NAV som har ansvaret for behandling av søknader om midlertidig botilbud.

Mens man søker om opphold, anses disse søkerne som om de har opphold, inntil eventuelt endelig avslag er gitt. Leier personen en kommunal bolig og leiekontrakten går ut, er det grunnlag for å innvilge fortsatt leie av kommunal bolig.



Utlendingsmyndighetene kan fatte vedtak om opphold i Norge med begrensninger om at personen skal sørge for seg selv. Trondheim kommune tilbyr ikke kommunal utleiebolig til disse.

### **Ikke lovlig opphold**

Personer som ikke har lovlig opphold i landet har ikke krav på individuelle tjenester etter sosialtjenesteloven, med unntak av informasjon, råd og veiledning. Hvis en person ikke kan sørge for sitt livsopphold, og heller ikke kan få statlig innkvartering (mottak) har vedkommende i en nødssituasjon rett til økonomisk stønad og hjelp til å finne midlertidig botilbud i en kort periode. Hjelp gis inntil vedkommende i praksis kan forlate landet. Det kan stilles krav om at vedkommende aktivt bidrar til egen utreise, blant annet kan det stilles krav om å skaffe nødvendige reisedokumenter.

Eksempel på slike saker:

- En asylsøkende familie bor på Trondheim mottak, og UDI innvilger vedtak om opphold med vilkår om at vedkommende skal forsørge seg selv. Kommunen yter ingen bistand til bosetting og kommunen mottar ikke integreringstilskudd. UDI og asylmottaket har ansvaret for familien, som om familien bodde i mottak. UDI skal sørge for bolig og livsopphold. Personer med slikt vedtak bosetter seg i private boliger ofte med bistand fra mottaket, og de melder adresseendring til folkeregisteret.

I folkeregisteret fremkommer det ikke at det er UDI som har ansvaret. Informasjon om vedkommende er bosatt av kommunen eller ikke, vil heller ikke komme fram. I slike saker må dette sjekkes ved å kontakte Politiets utlendingsenhet, IMDI eller UDI. Ved tvil kontakt helse- og velferdskontor Lerkendal som har ansvaret for bosetting av flyktninger i kommunen.

### **Andre saker hvor personer uten lovlig opphold er involvert.**

Dersom en leietaker tar opp asylsøkere som husstandsmedlemmer, og deretter søker om bytte av bolig begrunnet i at boligen ikke er stor nok, avslås søknaden. Asylsøkeren henvises til UDI. Vurderer UDI å søke alternativ mottaksplass, skal all kontakt med UDI i slike saker foregå via Helse-og velferdskontor Lerkendal, ved Flybo, som har ansvaret for flyktningebosettingen i kommunen.



### 3.5 Nåværende boforhold

*”Søker må være uten fast eller egnet bolig, eller være i ferd med å miste sin bolig”.*

”Uten fast bolig” vil si personer som er bostedsløse og som ikke disponerer egen eid eller leid bolig. Dette kan være personer uten bolig kommende natt, som bor tilfeldig hos slekt og venner, eller som ved utskrivning fra institusjon eller lignende ikke har bolig. Det er NAV som har ansvaret for midlertidig botilbud.

Å være uten egnet bolig innebærer at boligen, etter kommunens vurdering, ikke tilfredsstillers søkers behov. Hva egnet bolig er, kan oppleves forskjellig for søker og kommunen.

Eksempel på uegnet bolig:

- Mann med autisme bor i privat bokollektiv med fem andre personer. Han fungerer dårlig i sosiale sammenhenger. Beboerne deler alle fellesrom, inkludert bad. Boligen vurderes som uegnet, da brukers symptomer forverres og han isolerer seg. Han mottar arbeidsavklaringspenger da hans arbeidsevne og helsetilstand er uavklart. Han har behov for helse- og omsorgstjenester og det vil bli utfordringer med å gi disse i et bokollektiv. På bakgrunn i hans behov for helse- og omsorgstjenester, sosiale fungering, og uavklart økonomisk situasjon vurderes det at han ikke er i stand til å skaffe seg alternativ bolig selv. helse- og velferdskontoret innvilger kommunal bolig.

Eksempel på egnet bolig:

- Familie på to voksne og tre barn på 1, 3 og 7 år bor i en privat leid bolig med tre soverom. De søker kommunal bolig, da de opplever at boligen er for liten, og at husleien er for høy. Det gis avslag på søknaden, da boligen vurderes som egnet. Familien ville ikke fått en større kommunal bolig enn de har i dag. Dersom de ikke er økonomisk i stand til å betale husleie, må de rådes til å søke bostøtte, økonomisk sosialhjelp eller skaffe seg en ny privat leiebolig.

Søker kan også være i en slik situasjon at vedkommende er i ferd med å miste sin bolig, og det er ikke mulighet for å fortsette leieforholdet. Her er det viktig å kreve dokumentasjon på at leieforholdet ikke kan fortsette, og undersøke om dokumentasjonen tilfredsstillers juridiske krav ved opphør av leieforhold, jf. husleieloven § 9-7 om formkrav til utleierens oppsigelse. Det er i slike tilfeller spesielt viktig å merke seg at leietaker må klage skriftlig på oppsigelsen, innen en måned etter mottatt oppsigelse. Boligsøkere som er i en slik situasjon skal prioriteres for råd og veiledning, for å bistå boligsøker med å beholde nåværende leieforhold.

Eksempler på oppsigelse fra privat leieforhold:

- Par som venter barn bor i en privat leid sokkelleilighet. Oppsigelsen er begrunnet i at boligen ikke er barnevennlig. Dette er ikke en saklig grunn for oppsigelse. Paret informeres om at det er en ugyldig oppsigelse, og at de kan levere en skriftlig klage på oppsigelsen innen en måned etter at de mottok den.
- Søker bor i privat leiebolig. Han har mottatt en muntlig oppsigelse av utleier på grunn av festbråk. Leietaker har ikke tidligere fått verken muntlige eller skriftlige advarsler. Oppsigelsen er ikke i tråd med reglene i husleieloven. Søker bør rådes til å klage på oppsigelsen.

Dersom boligsøker har behov for juridisk bistand i forbindelse med oppsigelse bør de henvises til aktuelle rettshjelpstiltak. [Se oversikt over rettshjelpstiltak.](#)

### 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 såfremt boligen har betydning for et helhetlig tilbud og når annen boligbistand ikke er aktuelt.*

Søker har behov for tilrettelagt bolig med bakgrunn i fysisk funksjonshemming. Søker har økonomi til å kjøpe bolig selv, og søknad om kommunal bolig avslås. En løsning kan være å kjøpe privat omsorgsbolig eller leilighet med livsløpsstandard.

Helse- og velferdskontoret har ansvaret for at det er tett dialog med personer med utviklingshemming i forkant av søknad om bolig i bofellesskap. Det skal foretas en kartlegging av søker før vedtak om bolig fattes og det skal være løpende kontakt med søker i ventetiden. Dette danner grunnlaget for det tjenestebeskrivende vedtaket. Helse- og velferdskontoret skal koordinere tjenester, sikre god overføring av informasjon, avklare hvem som har ansvar for hva og fatte vedtak. Det skal søkes om bolig når boligbehovet er reelt, og det skal i utgangspunktet gis ett boligtilbud, jf. [formannskapssak 206/14](#). Dersom søker takker nei til tilbudet - skal dette dokumenteres i Gerica. Det skal også dokumenteres i Gerica dersom saksbehandler forespør søker/pårørende/verge om en ledig bolig i bofellesskap kan være aktuell for søker, selv om det ikke blir gitt et skriftlig tilbud.

Det skal vurderes om kjøp av bolig er en mulighet for personer med utviklingshemming som har behov for tjenester. Dette bør skje i samarbeid med helse- og velferdskontorene. Ved hvert boligprosjekt skal det etableres en koordineringsgruppe med representanter fra HVK, Trondheim eiendom, rådmannens fagstab, Eierskapsenheten og NAV Lerkendal/boligfinansieringsgruppen. Det gis hjelp til å finne egnede boliger, og tilbudet koordineres i forhold til tjenestetilbudet. Representanter fra rådmannens fagstab følger opp driftsbudsjett til boligprosjektene.

Husleielovens minstekrav til kontraktslengde er tre år, jamfør husleielovens §9-3 første ledd. Ved søknad fra barnefamilier skal det foretas en individuell vurdering av kontraktslengde, det vil si at det skal vurderes å innvilge kontrakter på for eksempel, fem eller sju år. Det skal legges vekt på antall barn, barnas alder og det skal avklares om familien har omfattende og langvarige utfordringer. Det skal også foretas en vurdering av behovet for bostabilitet, tilknytning til nærmiljø og skole. Dette skal vektlegges både ved førstegangssøknad og ved søknad om forlengelse eller bytte.

Eksempel på avslag på kommunal utleiebolig med tjenester:

- Søker har behov for tilrettelagt bolig. Vedkommende er i stand til å bruke trygghetsalarm. Da søker har økonomi til å kjøpe bolig selv og kan motta tjenester i en ordinær bolig, gis avslag på søknad om kommunal utleiebolig. Det gis råd og veiledning om kjøp av privat omsorgsbolig i vedtaket, samt informasjon om hvor søker kan kjøpe bolig. Saksbehandler bør i tillegg skrive rapport i Geric, som det henvises til i søknaden om godkjenning til privat omsorgsbolig, der man anbefaler prioritering og bekrefter behovet for slik bolig.

Eksempler på saker hvor sosiale forhold har betydning for søknadsbehandlingen:

*Eksempel på avslag:*

- Søker er knyttet til Kvalifiseringssenteret for innvandrere via introduksjonsprogrammet. UDI har innvilget familiegjenforening med kone og to barn. Søker bor i en 2-roms leilighet og har behov for større leilighet. Trondheim kommune har ingen forpliktelser til å tilby bolig ved familiegjenforening. Det foreligger ingen opplysninger om helseutfordringer hos familiemedlemmene. Det foreligger ingen spesielle sosiale forhold som tilsier at ikke familien kan finne bolig på det private leiemarkedet. Søknaden avslås, det gis råd og veiledning og eventuelt bistand til å skaffe bolig på det private boligmarkedet.

*Eksempler på innvilgelse:*

- Søker med barn bor på krisesenter. Søker utsettes for trusler og vold fra ektefelle. Familien leier kommunal utleiebolig, og det er uaktuelt at søker tar over boligen, da politiet vurderer at det er fare for å bli oppsøkt og utsatt for vold og trusler. Søker er ikke i arbeid, men har oppfølging fra NAV. Søker har omfattende helseutfordringer, og får innvilget kommunal utleiebolig.

### 3.7 Mislighold

*”Dersom boligsøker har misligholdt leieforhold med kommunen eller misligholdt lån fra kommunen, skal søknaden som hovedregel avslås.*

*Det stilles krav om at husleierestanse og annen gjeld knyttet til kommunale boforhold skal være oppgjort.”*

Tidligere mislighold av leieforhold med kommunen kan være uoppgjort gjeld i form av erstatningskrav, husleierestanser eller mislighold av kommunale lån.

Det stilles krav om at gjeld knyttet til kommunale boforhold skal være oppgjort i henhold til egne retningslinjer for [”Husleierestanser ved søknad om kommunal utleiebolig”](#).

Det er viktig at saksbehandlere gir nødvendig råd og veiledning, og eventuelt bistand til å rydde opp tidligere husleierestanser, før eventuelt nytt boligtilbud tilbys.

### 3.8 Oppfølgingsbehov

*”Søkere som vurderes å ha oppfølgingsbehov i boligen for å mestre bosituasjonen, kan bare tildeles bolig forutsatt at søkeren går inn i et forpliktende samarbeid med hjelpeapparatet”.*

Med utgangspunkt i erfaringer fra tidligere leieforhold og/eller ut fra søkers situasjon, skal det foretas en vurdering om søker vil mestre bosituasjonen og de forpliktelser som er knyttet til leie av bolig. Dersom det vurderes at søker har behov for bistand for å mestre bosituasjonen, må søker forplikte seg til å ta imot oppfølging i boligen eller lignende hjelpetiltak før husleiekontrakt signeres.

Oppfølgingsavtale skal vurderes i følgende tilfeller, se punkt 5.1.4:

- mislighold fra tidligere leieforhold, både privat og kommunal. Med mislighold menes restanse, skadeverk, bomiljøklager, brannfarlig atferd, kjente atferdsproblem
- ved utskrivning fra institusjon
- når det skal tildeles ordinær bolig til søkere med rusproblematikk
- søkere som har mottatt tjenester fra BFT, inkludert enslige mindreårige, og hvor det er usikkert om de klarer å ivareta et leieforhold

Innvilges søknad om kommunal utleiebolig med vilkår om oppfølging i boligen, skal det inngås egen oppfølgingsavtale. Oppfølgingsavtalen skal inneholde hvem som er part i avtalen, bakgrunnen for avtalen, formålet, avtalte møtetidspunkt/evaluering og konsekvenser for brudd på avtalen. Avtalen underskrives av leietaker, kommunens saksbehandler og utførende enhet. Mer utfyllende informasjon om dette finner du under punkt 5.1.4 om vedtak med vilkår om oppfølging.

## Ordinær utleiebolig

Ved søknadsbehandlingen vurderes søkers totale situasjon. Der kommunen er kjent med søkers utfordringer, og vurderer at disse kan medføre vanskeligheter i bosituasjonen, skal det i vedtaket stilles krav om oppfølging, som en forutsetning for å leie bolig. Personer med kjente rus- og atferdsproblemer skal vurderes for annet tilbud enn ordinær kommunal bolig, som for eksempel tilbud i Enhet for rustjenester eller Botiltak og treffsted for psykisk helse.

Der det er usikkerhet om vedkommende kan ivareta boforholdet, for eksempel på grunn av rusmisbruk, kan det stilles vilkår om oppfølgingsavtale i en 3-års kontrakt. Vilkåret må ha en saklig sammenheng med tjenesten/tildelingen og ikke være uforholdsmessig tyngende for bruker.

Følgende vedtak i Boligprogrammet 2011 - 2014, skal følges:

*”Borettslagsboliger og ordinære kommunale leiegårder skal i all hovedsak fortsatt benyttes til personer uten kjente atferdsmessige problemer som klart vil være til en belastning for omgivelsene.*

*Personer med kjente adferdsmessige problem bosettes primært i heleide i kommunale bygg med en bygningsstruktur, lokalisering og et tjenestetilbud som er tilpasset målgruppen. Personer med ulik problematikk skal imidlertid fremdeles kunne bosettes i borettslagsbolig eller ordinær kommunal leiegård når slikt tilbud ansees som tilrådelig, og det gis tilstrekkelig individuell booppfølging”.*

Eksempel på oppfølgingsbehov:

- Søker nylig fylt 18 år, ønsker ikke videre ettervern fra BFT, og har søkt om ordinær kommunal bolig. Han har bodd i institusjon før han flyttet tilbake til sin mor rett før fylte 18 år. Bakgrunn for plassering i institusjon var atferdsproblematikk og rus, hovedsakelig hasj og alkohol. Han fungerte bra i institusjon, fikk derfor flytte tilbake til sin mor, men har nå droppet ut av skole og har vært en del i kontakt med politiet på grunn av besittelse av hasj. Det er usikkert om søker vil klare å ivareta et boforhold, omfang av rus er ikke kjent, og det er uklart om han frivillig vil ta imot tjenester. Det vurderes derfor å innvilge ordinær bolig med vilkår om oppfølgingsavtale.
- Enslig mindreårig flyktning, fyller 20 år om en måned, har bodd både i bofelleskap gjennom Omsorgsenheten og i privat bokollektiv hvor han ble sagt opp på grunn av atferd. På grunn av atferdsproblematikk er det vanskelig for søker å benytte seg av det private leiemarkedet. Da søker har mistet et leieforhold innvilges han ordinær kommunal bolig med leiekontrakt på ett år med vilkår om oppfølgingsavtale. Det benyttes kort leiekontrakt fordi det foreligger erfaringer fra tidligere leieforhold om mislighold.



## Bolig med tjenester

Personer som tildeles bolig i Enhet for rustjenester eller Botiltak og treffsted for psykisk helse, skal ha vilkår om oppfølgingsavtale i vedtaket, jfr. [rutine](#).

### 3.9 Tidligere tilbud

*”Dersom søker ikke har tatt imot tidligere botilbud eller annen bolighjelp som kommunen anser egnet, kan søknaden avslås.”*

Dersom boligsøkere har takket nei til et boligtilbud, kan dette være en grunn til å avslå en ny søknad, selv om boligsøker fortsatt fyller kriteriene. Dette dersom det er kort tid mellom søknadene, og det ikke foreligger nye relevante grunner for å innvilge søknaden.

Eksempel på avslag hvor søker tidligere har takket nei:

- Boligsøker har hjerteproblemer og problemer med gangfunksjonen. Hun bor i 3. etasje og det er ikke heis i huset. Hun har fått tilbud om bolig med livsløpsstandard. I samtale med søker er det informert om at tilbudet er i tråd med hennes behov. Hun velger å takke nei til tilbudet. Det søkes på nytt om bolig en uke etter at hun avslø boligtilbudet. Det gis avslag på søknaden.
- Boligsøker tildeles bolig i henhold til boligbehov vurdert av helse- og velferdskontoret. Søker takker nei fordi han mener husleien er for høy. Søker får råd og veiledning om at det kan søkes om bostøtte og informasjon om økonomisk sosialhjelp. Helse- og velferdskontoret vurderer tilbudet til å være i tråd med vedtaket og vedkommende strykes fra ventelisten. Det søkes på nytt etter en måned, uten at det foreligger nye opplysninger. Søknaden avslås.

## 4 Søknad om kommunal bolig

*”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 bor, eller har annen tilhørighet som gjør det naturlig at søknaden behandles der. Søker skal benytte kommunens søknadsskjema.*

*Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som har betydning for søknaden.*

*Boligsøknader som er ufullstendige kan avslås. Søker kan kreves innkalt til samtale hvis det anses nødvendig for søknadsbehandlingen.”*

### 4.1 Henvendelser

Søknad om leie av kommunal utleiebolig skal sendes til helse- og velferdskontoret i bydelen der boligsøker bor. For bostedsløse og personer bosatt i annen kommune, skal søknaden behandles der søkeren først henvender seg, jamfør [rutine](#). Helse- og velferdskontorene skal bistå boligsøkere ved utfylling av søknadsskjema ved behov. Muntlig søknad kan også fremmes. Dette skal dokumenteres i Gericca.

Flyktninger som er bosatt i kommunen skal det første året henvende seg til Helse- og velferdskontor Lerkendal, ved Flybo, som har ansvaret for flyktningebosetting. Dette gjelder alle familiemedlemmer, også barn over 18 år som er bosatt sammen med sin familie. Søknaden skal ikke overføres bydel, dersom det er en aktiv familiegjenforeningssak. I tillegg har dette kontoret ansvaret for:

- All utsøknning fra IMDI og bosetting av flyktninger over 18 år.
- Alle boligsøknader innenfor botid på 1 år; gjelder alle familiemedlemmer som søker bolig på eget grunnlag og byttesøknader. Gjelder også de som er bosatt privat ved førstegangs bosetting
- Søknader om alternativ mottaksplass (AMOT).
- Søknader om sekundærbosetting til Trondheim kommune – gjelder i fem år etter bosettingstidspunktet.
- Søknader hvor en av medsøkerne er asylsøker uavhengig av om andre/herboende har oppholdstillatelse og botid.
- Søknader fra personer som er selvbosatt i løpet av første året etter bosetting.
- Søknader fra enslig mindreårige flyktninger (EM) som får familiegjenforening, når EM fortsatt er under Omsorgsenheten. Søknader hvor EM ikke lenger er under Omsorgsenheten skal behandles på bydel.

### 4.2 Opplysninger i søknadsskjemaet

Dokumentasjon som skal vedlegges søknaden er beskrevet i søknadsskjemaet for kommunal utleiebolig. Det kan i enkelte saker være aktuelt å innhente annen dokumentasjon som kan være relevant for søknaden. Det er helse- og velferdskontorene som vurderer hva som er relevant og nødvendig dokumentasjon.

Søknadsskjema for kommunal utleiebolig inneholder en erklæring som underskrives av boligsøker. Den gir kommunen fullmakt til å innhente og utveksle informasjon som er nødvendig for søknadsbehandlingen, og for å kontrollere opplysningene som er gitt.

Dette gjelder blant annet opplysninger fra:

- Skatteetaten (Folkeregisteret og Ligningskontoret)
- NAV
- IMDI, Integrerings – og mangfoldsdirektoratet
- UDI, Utlendingsdirektoratet
- kommunale enheter
- spesialisthelsetjenesten

### **EØS- borgere og personer som er registrert utvandret**

EØS borgere skal forsørge seg selv med inntektsgivende arbeid og bolig. Det finnes egen mal i Gerica på avslag på søknad om kommunal bolig for EØS borgere (tekst B08).

Det kan gjøres unntak i særlige tilfeller, for eksempel dersom personen har oppholdt seg mange år i Trondheim og har behov for omfattende tjenester.

Personer som har utvandret og som kommer tilbake til kommunen og søker kommunal bolig, skal få søknaden sin behandlet etter gjeldende retningslinjer.

Boligsøknader som er ufullstendige eller der hvor søker motsetter seg å oppgi nødvendige opplysninger, kan avslås, se pkt 5.1.4.

## **4.3 Søknadsbehandling**

Alle boligvirkemidler skal være vurdert før kommunal bolig innvilges, både ved nye søknader og søknad om forlengelse av leiekontrakt. Det skal være dialog med boligsøker før vedtak fattes. Helse- og velferdskontoret bør vurdere om det skal foretas hjemmebesøk/ befaring av boligen ved søknad om forlengelse og søknad om bytte. Dersom det mistenkes at leietaker ikke har ivaretatt sine forpliktelser i leieforholdet, skal saksbehandler dra på hjemmebesøk før søknaden om forlengelse vurderes.

For søkere som fyller kriteriene, og hvor det ikke anses riktig å tildele ordinær utleiebolig, skal det vurderes kommunalt botilbud med bo- og tjenesteavtaler. Dette gjelder følgende adresser (pr september 2019):

- Bispegt 9 D
- Jarleveien 10, hybelavdeling, ROP, samtidig ruslidelser og psykiske lidelser
- Osloveien 155

Det er egne inntaksrutiner for botilbud med bo- og tjenesteavtaler som finnes i kvaliteteet.

Dersom søker har samvær med barn under 18 år, skal dette dokumenteres. Godkjent dokumentasjon er samværsavtaler fra familievernkontor, eller skriftlige avtaler mellom foresatte der samvær er beskrevet. Samværet må være minst 50% for at barnet skal telles med i husstanden.

Helse- og velferdskontoret har ansvar for at det er tett dialog med personer med utviklingshemming i forkant av søknad om bolig i bofellesskap. Det skal foretas en kartlegging av søker både før vedtak om bolig og før tildeling av bolig. Dette danner grunnlaget for det tjenestebeskrivende vedtaket. Helse- og velferdskontoret skal også sørge for en god flytteprosess. Det skal søkes om bolig når boligbehovet er reelt, og det skal i utgangspunktet gis et boligtilbud, jf. [formannskapssak 206/14](#).

#### 4.3.1 Nåværende bosituasjon

Utgangspunkt for all søknadsbehandling skal være søkers nåværende bosituasjon. Har søker bolig, skal det vurderes hva som skal til for å bli boende i nåværende bolig. Eksempel:

- Er beboers rettigheter ivaretatt, jf. leiekontrakt, rådfør eventuelt med jurist ved helse- og velferdskontoret
- Vurdere mulighet for økonomisk støtteordninger, som Husbankens bostøtteordning, økonomisk sosialhjelp til dekning av boutgifter eller lignende

#### [Opplyse om ulike rettshjelpstiltak som beboer kan benytte seg av](#)

Søknad om forlengelse skal vurderes på lik linje med nye søknader. Trondheim eiendom sender ut to varsel, ett varsel seks måneder og ett varsel en måned før utløp av husleiekontrakt. Det er ikke grunnlag for innvilgelse at søknad leveres kort tid før utløpt kontrakt.

#### 4.3.2 Andre boligvirkemidler

Helse - og velferdskontorene skal vurdere om søker kan benytte andre boligvirkemidler før søknaden vurderes for kommunal bolig.

De ulike boligvirkemidlene er:

- Boligrådgivning
- Det private leiemarkedet
- Finansieringsmuligheter i private banker
- [Husbankens startlånsordning og boligtilskudd til kjøp av bolig](#)
- [Tilskudd til tilpasning av egen bolig](#)
- Refinansiering og utbedringslån
- Husbanken [bostøtteordning](#)
- Kommunal [garanti til depositum](#), og unntaksvis kommunalt lån til depositum
- Økonomisk sosialhjelp

#### 4.3.3 Hjelpetbehov

For de som har behov for kommunal bolig skal følgende hjelpebehov vurderes:

- oppfølgingsbehov i boligen ut fra erfaringer fra tidligere leieforhold og dagens bistandsbehov ved søknadstidspunktet. Er søker i stand til å følge krav i husleieavtalen, følge husordensreglene, bistand til renhold, holde orden, søppelhåndtering, sette grenser for besøkende, forholde seg til naboer og lignende?
- bistand til økonomistyring: avtaler for å sikre betaling av boutgifter og andre utgifter for å trygge bosituasjonen

- helserelatert bistand: helserelaterte tjenester, som også kan kombineres med boligoppfølging. Ut fra søkers hjelpebehov, vurderes blant annet behovet for tilrettelagt bolig

For personer som skrives ut fra institusjon vurderes oppfølgingsbehovet og helserelatert bistand i samarbeid med relevante instanser i hjelpeapparatet.

Saksbehandler på helse- og velferdskontor skal ut i fra egen kartlegging innhente opplysninger, vurdere om bolig skal innvilges og eventuelt hvilke boligtype som er egnet.

I utgangspunktet er omsorgsboliger i helse- og velferdssenter forbeholdt personer over 67 år. Brukere med behov for heldøgns omsorgstjenester under 67 år kan også tildeles omsorgsbolig i Helse- og velferdssenter.

#### **4.3.4 Søknad om forlengelse av leieforhold**

Det sendes ut to varsel fra Trondheim eiendom om kontraktsutløp, seks måneder og en måned før kontraktsutløp.

Søknad om forlengelse av leieforholdet skal behandles på lik linje med ny søknad og all nødvendig dokumentasjon skal innhentes. At søknad leveres kort tid før leiekontrakt utløper, gir ikke i seg selv grunnlag for innvilgelse. Trondheim kommune skal yte boligrådgivning spesielt til kommunale leietakere og bistå kommunale leietakere i deres videre boligkarriere. Målet er at leietaker skal bli mest mulig selvhjulpen i det ordinære boligmarkedet. Alle andre boligvirkemidler enn kommunal bolig skal derfor vurderes nøye. Det er her viktig at det gjennomføres samtale med leietaker, for å vurdere hvilke muligheter som kan være aktuelle.

Barnefamilier innkalles til samtale eller det foretas hjemmebesøk et år før leiekontrakten utløper.. For de som har fått utarbeidet Boplan skal denne gjennomgås, alternativt at Boplan utarbeides. Dette for å kartlegge familiens videre boligbehov, muligheter på det private boligmarkedet samt gi råd og veiledning om boligvirkemidler; lån, tilskudd, depositum og bostøtte med mer. Familien gis også tilbud om en boplan.

Ved behandling av søknaden skal det legges vekt på eventuelle bomiljøklager, mislighold av oppfølgingsavtaler, husleierestanser og ulovlig framleie. Det er vedtatt egne rutiner for [husleierestanse](#) og [oppfølgingsavtale](#).

Søker plikter å la Trondheim kommune foreta en befaring av boligen før søknad om bytte behandles, hvis kommunen ønsker det. Befaring avtales mellom Trondheim eiendom og Helse- og velferd.

Når det gjelder søknader fra flyktninger som har vært bosatt i kommunen mindre enn ett år, ligger dette ansvaret hos helse- og velferdskontor Lerkendal ved flyktningebosetting, Flybo.

Kommunal utleiebolig er et virkemiddel for å hjelpe særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom dagens leieforhold fungerer dårlig, må andre tiltak vurderes i samarbeid med det øvrige hjelpeapparatet, for eksempel oppfølging og praktisk bistand i boligen. Er ikke dette aktuelt, må det

vurderes annen kommunal bolighjelp enn ordinær kommunal utleiebolig, for eksempel botiltak for ulike målgrupper, institusjonsplass eller lignende.

#### **4.3.5 Innhenting av oppdatert informasjon/dokumentasjon – omgjøring/bortfall av vedtak**

Begrepene omgjøring og bortfall brukes om hverandre i retningslinjene. Omgjøring av vedtak innebærer at det fattes nytt vedtak med et annet innhold. Et bortfallsvedtak innebærer at vedtaket opphører.

Ved lang ventetid for tildeling av bolig skal søkers situasjon bli vurdert på nytt. Er søkers situasjon endret, kan opprinnelig vedtak omgjøres og eventuelle nye vilkår settes i nytt vedtak. Se punkt 5.4 for omgjøringsvedtak.

Dersom en søker som er innvilget bytte av kommunal bolig opparbeider seg husleierestanse i tidsrommet fra konkret boligtildeling og til innflytting, kan det være aktuelt å fatte omgjøringsvedtak, jf. rutine for husleierestanser ved søknad om kommunal utleiebolig.

Eksempler på bortfallsvedtak:

- Søker har fått tilbud om 2-roms bolig, men takket nei på grunn av ikke ønsket beliggenhet. Boligtildeling og saksbehandler er enig om at dette ikke er saklig grunn for å takke nei til et boligtilbud. Boligtildeling sender forhåndsvarsel om bortfall og boligsøker får 14 dagers frist til å uttale seg etter at varsel er mottatt. Vedkommende uttaler seg ikke og bortfallsvedtak fattes av boligtildeling. Hvis søker påklager bortfallsvedtaket skal HVK behandle klagesaken.
- Søker har fått vedtak om kommunal bolig. Før bolig er tildelt, blir saksbehandler gjort kjent med at søker har fått innvilget startlån til kjøp av bolig, eller har skaffet seg bolig på det private leiemarkedet. HVK sender forhåndsvarsel om bortfall og boligsøker får 14 dagers uttalelsesfrist etter varsel er mottatt. Vedkommende uttaler seg ikke og bortfallsvedtak fattes av HVK.

## 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”.*

Vedtaket fattes i tråd med gjeldende retningslinjer. Det skal foretas en bred skjønnsmessig helhetsvurdering av hver enkelt søknad. Begrunnet vedtak om innvilgelse, avslag, omgjøring eller bortfall av vedtak, meddeles skriftlig med henvisning til gjeldende retningslinjer.

### 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 bolighjelp, 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. Boligsøker må regne med en viss trangboddhet.*

*I vedtaket skal det også opplyses om at søker må akseptere vilkårene i husleiekontrakten”.*

#### 5.1.1 Tidsbestemte leiekontrakter

Retningslinjene fastslår at det, med unntak for boliger til personer med utviklingshemming, kun skal fattes vedtak om tidsbestemte leiekontrakter.

Husleielovens minstekrav til lengde på husleiekontrakter er tre år jamfør husleielovens §9-3 1. ledd, men kan variere fra tre år og mer. For barnefamilier og familier med langvarige og omfattende helsemessige- og sosiale utfordringer skal det vurderes å tilby lengre husleiekontrakt enn tre år. Det skal tas hensyn til barnas situasjon og behovet for stabilitet.

Det skal foretas en individuell vurdering av kontraktslengde. Dette gjelder både ved første gangs inngåelse av leiekontrakt og ved søknad om forlengelse av leieforholdet. Ved søknad om forlengelse, behandles saken etter gjeldende retningslinjer, jfr. pkt 5.3.

For barnefamilier skal det et år før leiekontrakten utløper, innkalles til samtale eller foretas hjemmebesøk, for å kartlegge muligheter på det private boligmarkedet samt gi råd og veiledning om de ulike boligvirkemidlene; lån, tilskudd, depositum og bostøtte med mer. Familier skal få [tilbud](#) om utarbeidelse av en [boplan](#).



Ved utløp av tidsbestemt leiekontrakt vil søknad om forlenget leieforhold medføre en vurdering om søker fortsatt oppfyller vilkårene for kommunal bolig. Ved innvilgelse av søknaden kan kommunen vedta at søker gis tilbud om annen bolig. Dette kan for eksempel skyldes at husstanden har blitt mindre eller at boligbehovet har endret seg. Det innvilges da bytte av bolig.

Ved førstegangs bosetting av flyktninger, tilbys som hovedregel en 3 års leiekontrakt. Dette fordi mange flyktninger etter endt introduksjonsprogram, vil være i stand til å skaffe bolig på det private boligmarkedet. For store barnefamilier og/eller familier med omfattende helseproblematikk, kan det vurderes å tilby lengre leiekontrakter, for eksempel 5 år.

Eksempel der man bør tilby husleiekontrakt ut over tre år:

- Familie med flere barn, foreldrene har omfattende helseproblemer, og har derfor ingen tilknytning til arbeidslivet. Inntekt per i dag er sosialhjelp og familien har behov for tolk. Flere av barna blir 18 år i løpet av neste fem år. Familien tilbys en 5-års husleiekontrakt. Dette med bakgrunn i familiestørrelse, manglende inntekt, omfattende helseproblematikk og manglende tilknytning til arbeidslivet. Ved søknad om forlengelse, skal det vurderes om familien fortsatt fyller kriteriene for kommunal bolig. Hvis ja, skal det vurderes bytte til annen mindre bolig på grunn av barnas alder.

Eksempel der man bør tilby kontrakt på tre år:

- Enslig mor med to barn. Mors inntekt er arbeidsavklaringspenger, AAP. Mor har mye gjeld og helseproblematikk. Familien bor i en treroms leilighet sammen med barn på 15 og 17 år, og familien har flyttet mye. Barn på 17 år har oppfølging fra BUP. Familien innvilges tre års kontrakt, da barna fyller 18 år i løpet av leieperioden. Ved søknad om forlengelse, skal det vurderes om familien fortsatt fyller kriteriene for kommunal bolig.

### 5.1.2 Boligens størrelse

Saksbehandler skal gjøre individuelle vurderinger ut i fra boligstørrelsen, planløsning og antall rom når det tildeles bolig. Det er derfor viktig at konkret antall rom ikke skrives, men at man benytter betegnelsen 3-4 roms og lignende.

Kommunal bolig er i utgangspunktet en midlertidig boligløsning og det må forventes en viss trangboddhet. Se også punkt 7.3.

For foreldre med samværsrett må samværet være minst 50% for at behovet for større bolig skal tas hensyn til. Samværsrett må dokumenteres.

### 5.1.3 Søknader som mangler nødvendige opplysninger og dokumentasjon

Dersom en søknad mangler nødvendige opplysninger, skal søker varsles om dette og gis en mulighet til å fremskaffe det som mangler innen rimelig tid. Saksbehandler kan fremskaffe nødvendige opplysninger med søkers samtykke, jf. søknadsskjema.

Dersom søker ikke kommer med tilstrekkelige opplysninger, og søknaden heller ikke kan innvilges på bakgrunn av de opplysningene som foreligger, fattes vedtak om avslag i henhold til forvaltningsloven § 17. Vedtaket må inneholde informasjon om hvilke opplysninger som mangler i saken, de muligheter søker har hatt til å komme med opplysningene og i tillegg hvilken betydning de manglende opplysningene har hatt for vurdering av søknaden.

### 5.1.4 Vedtak med vilkår om oppfølging

For at boligsøker skal kunne mestre boforholdet kan det være behov for å sette vilkår om oppfølging i vedtak om bolig, og det må inngås oppfølgingsavtale. HVK har ansvar for utforming og koordinering rundt oppfølgingsavtalen. Avtalen inngås mellom søker, HVK og relevante samarbeidspartnere. Oppfølgingsavtalen skal gjennomgås og signeres av alle parter før inngåelse av husleiekontrakt.

**Aktuelle målgrupper hvor vedtak med vilkår om oppfølgingsavtale bør vurderes** (jf. [rutine om oppfølgingsavtale](#))

- Gjengangere i fengsel (ved forestående løslatelse)
- Enslige mindreårige flyktninger
- Personer som er i tiltak i regi av fra barne- og familietjenesten, og som tildeles bolig som alternativ til institusjon
- Personer som flytter ut fra botiltak, og som av HVK vurderer som aktuell for ordinær bolig
- Leietakere som har misligholdt nåværende eller tidligere leieforhold. Med tidligere leieforhold, gjelder både private og kommunale leieforhold.
- Personer som skal tildeles bolig innenfor botiltak rus og psykisk helse
- Personer som skal skrives ut fra behandling/institusjon der man ser behov for å prøve ut om søker mestrer boforholdet

Selv om søker tilhører en eller flere av ovennevnte målgrupper, skal det ikke automatisk stilles vilkår om oppfølging, men foretas en individuell vurdering i hvert enkelt tilfelle.

### Oppfølgingsavtalens innhold

Oppfølgingsavtalen skal utformes ut ifra hver enkelt søkers behov. Mal for oppfølgingsavtale ligger i gerica (mal C20) og flettes fra saksbilde.

Den bør inneholde følgende punkter:

- Formål og bakgrunn for avtalen
- Hvilke tiltak oppfølgingen innebærer
- Ansvarsfordeling dersom flere aktører innen hjelpeapparatet er delaktige i avtalen
- Informasjon om hvilken kontakt/dialog det skal være mellom beboer og de ulike aktørene, samt tidspunkt for faste møter og hjemmebesøk
- Dersom beboer samtykker til at oppfølgingsansvarlig skal ha nøkkel til boligen, skal dette begrunnes i avtalen
- Konsekvenser ved brudd på oppfølgingsavtalen
- Tidspunkt for evaluering og informasjon om hva som skal evalueres

- Avtalens varighet og eventuelt oppsigelse

### **Koordinering av oppfølgingsavtaler**

- Når en boligsøker har boligvedtak med vilkår om oppfølging, har HVK ansvaret for koordinering og eventuelt overføring til ny bydel.
- HVK har ansvar for koordinering for oppfølgingsavtalen i hele leieperioden
- Ved evaluering av oppfølgingsavtale, skal HVK foreta hjemmebesøk før forlengelse blir behandlet.

### **Når er en oppfølgingsavtale brutt?**

Konsekvenser ved brudd på oppfølgingsavtale må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må utøves skjønn og det er viktig å vurdere dette ut fra formålet med oppfølgingsavtalen.

Dersom oppfølgingsavtalen er brutt, og det i tillegg foreligger brudd på leiekontrakten eller husordensreglene, kan dette få konsekvenser i form av ikke forlenget leieforhold eller oppsigelse på leiekontrakten.

Dersom oppfølgingsavtalen ikke er brutt, men leietaker gjentatte ganger bryter husordensreglene eller husleiekontrakten, kan føre til skriftlig advarsel, oppsigelse, midlertidig forføyning og lignende. Kommunen må vurdere alternative tiltak, hjelpebehov eller alternativ bolig.

Eksempler der det bør vurderes vilkår om oppfølging:

- Søker har tidligere bodd i et kommunalt botiltak og mistet botilbudet på grunn av omfattende bomiljøproblematikk. Deretter har søker bodd i et privat leieforhold i en kort periode og har i perioder hatt omfattende rusproblematikk, og har hatt vansker med å mestre boforholdet. Hun er per i dag rusfri og oppholder seg i behandlingsinstitusjon. Planlagt opphold er tre måneder, med poliklinisk behandling ved utskrivning. Hun har tett oppfølging fra samhandlingstiltak for unge rusmisbrukere, SAMUR. Med bakgrunn i tidligere bomiljøproblematikk, settes det vilkår om oppfølgingsavtale. Relevante parter i oppfølgingsavtalen bør være HVK, SAMUR og eventuelt bomiljøgruppen. Det bør også vurderes å tilby en kortere husleiekontrakt enn tre år, da søker har misligholdt både kommunalt og privat leieforhold tidligere.
- Mann, 65 år har bodd i ordinær kommunal bolig i 15 år. Han er innlagt i helsehus på grunn av fall i hjemmet. Ved utskrivning fra helsehus blir det avdekket at leiligheten er overfylt med gjenstander og er uframkommelig. Det er bekymring for brannfare, skader på leiligheten, og det er bekymring for leietakers helsesituasjon da det ikke er mulig å benytte kjøkken og bad. Leietaker søker om bytte av bolig, som innvilges. I vedtaket settes det vilkår om inngåelse av oppfølgingsavtale for å sikre at leietaker ivaretar leieforholdet, og forhindrer gjentakelse. Aktuelle parter i oppfølgingsavtalen er HVK, hjemmetjeneste og bomiljø.

## 5.2 Vedtak om avslag

*"Vedtaket 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".*

Vedtaket skal inneholde en individuell begrunnelse med utgangspunkt i søknadens innhold og informasjon om klageadgang. Råd og veiledning om alternative muligheter skal være realistiske og vurdert ut fra informasjonen som kommer fram i søknaden. Anbefales det å søke andre boligvirkemidler skal det legges ved informasjon om dette og eventuelt innkalle til samtale.

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

*"Ved søknad om fortsatt leie av kommunal utleiebolig skal det foretas en ny vurdering på lik linje med en ny søknad. Det skal vurderes om ny kontrakt 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 søknad".*

Søknad om fortsatt leie av kommunal utleiebolig skal behandles på lik linje som en ny søknad og ny dokumentasjon skal innhentes. Se pkt 4.3 om søknadsbehandling. Selv om leietaker søker sent, skal det ikke innvilges med begrunnelse i at de "står i fare for å miste boligen", jfr. pkt 3.5

Søknaden behandles etter [prioriteringsnøkkel for Helse- og velferd og tjenestetilbud](#). I vedtaket oppgis tidspunkt for kontraktsinngåelse eller husleiekontrakten vedlegges vedtaket som sendes ut. Hvis man velger å sende ut husleiekontrakten må leietaker returnere kontrakten signert til helse- og velferdskontoret før kontrakten utløper. Man skal tilstrebe å inngå ny kontrakt så nære den utløpende kontrakten som mulig.

For de med midlertidig opphold må det ved en søknad om forlengelse etter 3 år, dokumenteres type opphold og om det er søkt permanent opphold. Se UDI for [vilkår](#).

Ved søknad om forlengelse, der helse- og velferdskontoret vurderer at leietaker ikke lenger fyller kriteriene for å bo i kommunal bolig, avslås søknaden.

Ved søknad der det vurderes at boligen ikke lenger er egnet, avslås søknad om forlengelse. Dersom bruker fortsatt har behov for kommunal bolig, kan det innvilges bytte til annen kommunal utleiebolig. Det kan innvilges forlengelse, der det tar tid å få tildelt ny bolig. Dette for å unngå at noen blir boende uten gyldig kontrakt, i påvente av ny bolig. Se eget pkt 8 om bytte av kommunal utleiebolig.

Ved manglende betaling av husleie eller ved alvorlige bomiljøklager der det vurderes oppsigelse, avslås søknad om forlengelse. Beboere med særskilte behov kan tilbys bytte til egnet botiltak.

Eksempel på bytte av bolig ved forlengelse:

- Leietaker bor alene i en fireroms kommunal utleiebolig. Barna har flyttet ut. Ved utløp av leiekontrakten søker hun om forlengelse. Hun får avslag på forlengelse med begrunnelse at vedkommende bor i for stor bolig. Leietaker fyller fortsatt krav til kommunal utleiebolig, og det innvilges bytte til egnet bolig.
- Leietaker har bodd i kommunal bolig i over fem år. Han har nylig vært i rusbehandling og jobber nå som lærling. Han har to år igjen av gjeldsordning. Han vurderes til å være i en sårbar fase etter endt behandling, samt fortsatt økonomisk vanskeligstilt. Kriterier for fortsatt leie av kommunal utleiebolig vurderes å være oppfylt. Søknaden innvilges.
- Leietaker har bodd i botiltak i ti år, og har i dag stabil psykisk helse og benytter ikke tjenestetilbudet i boligen hun bor i. Leietaker har omfattende gjeldsproblematikk og benytter daglig lavterskeltilbud psykisk helse. Botiltaket og HVK er enige om at leietaker ikke har behov for det omsorgsnivået hun har per i dag. Leietaker fyller fortsatt kriteriene for leie av kommunal bolig. Søknaden om forlengelse avslås. Da hun fyller fortsatt krav til kommunal utleiebolig innvilges bytte til ordinær bolig.

## 5.4 Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak/bortfallsvedtak

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

- *når søker uten saklig grunn ikke tar imot botilbudet*
- *når søker uten saklig grunn ikke møter til orienteringssamtale, avtalt visning av bolig og/eller kontraktsavtale*
- *når søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller kriteriene i retningslinjene for leie av kommunal utleiebolig.*
- *dersom søker får tilbud om annen kommunal bolighjelp, som for eksempel startlån til kjøp av bolig, kommunalt garanti eller kommunalt lån til depositum til leie av bolig*
- *ved mislighold av oppfølgingsavtale eller andre avtaler*
- *søker ikke godtar de avtalevilkårene kommunen stiller*
- *søker har gitt uriktige opplysninger som er av betydning for søknadsbehandlingen*
- *søker har skaffet seg bolig selv*

*Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak forankres i boligvedtaket og/eller i retningslinjene.”*

I retningslinjene brukes begrepet omgjøringsvedtak. Begrepene omgjøring og bortfall brukes om hverandre, men har ulik betydning. Omgjøring av vedtak innebærer at det fattes nytt

vedtak med et annet innhold. Et bortfallsvedtak innebærer at man fatter et nytt vedtak som opphever det opprinnelige vedtaket, og man strykes fra ventelisten.

Før det fattes omgjørings- eller bortfallsvedtak skal søker gis forhåndsvarsel med frist til å svare (forvaltningslovens § 16). Saksbehandler må sørge for at saken er godt nok belyst før omgjørings- eller bortfallsvedtak fattes.

I de tilfeller hvor søker trekker søknaden, er det ikke behov for å fatte bortfallsvedtak.

Bortfall av positivt vedtak om kommunal bolig, kan fattes i følgende tilfeller:

- Når søker uten saklig grunn avslår boligtilbudet.
- Når søker ikke møter til obligatorisk orienteringssamtale, for eksempel bo - og tjenestetilbudet for unge i Bispegata 9, ROP - tilbudet i Jarleveien 10 og Osloveien 155.
- Når søker ikke kontakter botiltak for avtale eller ikke møter til avtalt tidspunkt kan det fattes bortfallsvedtak. Det skal være enighet mellom saksbehandler og boligtildeling ved helse- og velferdskontoret om dette.
- Når søker ikke møter til avtalt visning av bolig og/eller kontraktsavtale.
- Når søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller kravene for å få leie kommunal utleiebolig. For eksempel at søker har skaffet seg eller fått konkret tilbud om annen egnet bolig, eller at den økonomiske situasjonen har bedret seg slik at søker selv er i stand til å skaffe seg egen bolig.
- Dersom søker får tilbud om andre boligvirkemidler, for eksempel startlån og tilskudd, kommunal garanti eller kommunalt lån til depositum til leie av bolig, og anses i stand til å skaffe bolig på det private boligmarkedet.
- Ved mislighold av oppfølgingsavtale.

Dette gjelder ved ny søknad, søknad om bytte av bolig eller fortsatt leie av bolig. Mislighold av oppfølgingsavtale kan få konsekvenser i form av at søknad om fortsatt leie av bolig ikke blir innvilget. Dette forutsetter at mislighold av oppfølgingsavtalen har hatt negative konsekvenser for leieforholdet.

- Der søker ikke godtar avtalevilkårene kommunen stiller.  
Dette kan for eksempel være at det gis vedtak om kommunal utleiebolig, forutsatt inngåelse av oppfølgingsavtale eller at søker ikke godtar vilkårene i husleiekontrakten.
- Der søker har gitt feilaktige opplysninger, som kan ha innvirket på utfallet av søknaden. Eksempler på dette kan være:
  - der det er et ikke ubetydelig avvik mellom søkers oppgitte inntekt og faktisk inntekt
  - der søker har en ikke ubetydelig formue som ikke er informert om i søknaden
  - der søker har oppgitt feil antall husstandsmedlemmer
  - der dokumenter i saken er forfalsket

### Eksempel på bortfallsvedtak:

- Leietaker har fått vedtak om forlengelse av kommunal utleiebolig. Det er fem måneder til nåværende husleiekontrakt utløper og ny kontrakt skal inngås. I mellomtiden opplyser leietaker at han har skaffet seg bolig på det private leiemarkedet. Helse- og velferdskontor sender skriftlig forhåndsvarsel om bortfall av vedtak. Dersom leietaker ikke har kommet med innsigelser innen angitt frist, fattes bortfallsvedtak.
- Søker med barn er innvilget kommunal bolig, og får tildelt 3- roms leilighet. Før visning takker søker nei, da boligen ikke ligger i barnets skolekrets. Både helse- og velferdskontor og boligtildeling har vært i kontakt med boligsøker og informert om at kommunen ikke har kommunale boliger i ønsket skolekrets. I samtaler med boligsøker har kommunen forsøkt å få søker til å utvide området, og boligen er tildelt nærmest mulig dagens skolekrets. Søker velger likevel å takke nei og møter ikke på visning. Helse- og velferdskontor sender skriftlig forhåndsvarsel om bortfall av vedtak. Søker klager og legger ved legeerklæring som sier at barnet har behov for å bo i samme skolekrets, på grunn av lærevansker og tilpasning på skolen. Søker har mulighet for å søke om unntak fra nærskoleprinsippet eller leie privat bolig i nærhet av skolen. Søker strykes fra ventelista og bortfallsvedtak fattes.
- Familie med voksen sønn bor i 4-roms kommunal bolig. Det gis avslag på forlengelse av leiekontrakt på grunn av at boligen er for stor for husholdningen. Familien får innvilget bytte til mindre bolig. Familien mener boligen er for langt unna sentrum og for liten, da familien ønsker fortsatt at voksen sønn skal bo sammen med dem. Sønn har ingen utfordringer som det skal tas hensyn til. Søker takker nei, og det fattes varsel om bortfall. Familien kommer ikke med noen uttalelser innen fristen. Bortfallsvedtak fattes og familien strykes fra ventelista.
- Enslig mann med psykiske problemer. Har to barn, men kan ikke ha samvær i dagens bolig da han bor i bokollektiv, og det er vurdert at han ikke klarer å skaffe seg bolig på egen hånd. Han ønsker bolig i nærheten av barnas barnehage. Han har samværsavtale som bekrefter 50% samvær. Det tildeles bolig i samme del av byen, men ikke umiddelbar nærhet av barnehagen. Det er bussforbindelse direkte til barnehagen. Han takker nei på grunn av geografisk beliggenhet. Søker får varsel om bortfall. Det kommer ingen nye opplysninger, det fattes bortfallsvedtak og søker strykes fra ventelisten.



## 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”.*

Det er klageadgang på alle vedtak vedrørende kommunal utleiebolig. Rutine for behandling av [klagesaker](#) finner du i Kvaliteket.

## 7 Boligtildeling

*”Kommunens totale boligmasse og tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet vil være avgjørende for hvilken bolig som tildeles. Boligsøker må regne med en viss trangboddhet.*

*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.”*

### 7.1 Prioriterte grupper

Tildeling av ordinære utleieboliger og boliger med tjenester skjer i samsvar med gjeldende [prioriteringsnøkkel](#) for tildeling av kommunal utleiebolig.

### 7.2 Boligtilbudet

Boligtilbudet skal være i tråd med vedtaket, og størrelsen på boligen bestemmes ut fra antall personer og alder på husstandsmedlemmene. Samtidig er kommunens totale boligmasse og tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet avgjørende for hvilken bolig som tildeles.

### 7.3 Boligens størrelse

Kommunens boligmasse består av ulike typer boliger med ulik størrelse, antall rom og standard. Boligsøker må regne med en nøktern størrelse på boligen. Kommunen har få store kommunale utleieboliger. Barnerike familier må derfor påregne at flere barn må dele soverom.

Nedenfor følger eksempler på husstandsstørrelse og valg av bolig. Det gjøres oppmerksom på at boliger med samme antall rom kan være ulik både i utforming og areal. Eksempel på dette er 1- roms leilighet som kan variere fra 15 til 50 kvm.

Kommunal bolig er i utgangspunktet ment som midlertidig boligløsning og det må forventes en viss trangboddhet.

Det skal gjøres individuell vurderinger ut fra boligstørrelse, planløsning og antall rom ved tildeling av bolig. Vedtaket skal ikke inneholde konkret antall rom, men beskrives som f eks 3-4 roms og lignende.

Det er som hovedregel kun barn under 18 år som tas med i beregningen i husstanden. Det legges til grunn at barn over 18 år skal sørge for eget boligbehov. Ved samværsavtale med barn må det være

minimum 50% dokumentert samvær, dersom barna skal regnes i husstanden.

### **Eksempel på hvem som tilbys 1-roms leilighet (fra 16 - 50 kvm)**

*1-2 personer:*

- *enslig, par,*
- *enslig med ett barn*

### **Eksempler på hvem kan tilbys 2-roms leilighet:**

*1-4 personer:*

- *enslig, par,*
- *enslige og par med inntil 2 barn*

### **Eksempler på hvem kan tilbys 3-roms leilighet:**

*2-4 personer:*

- *enslig med ett barn der foresatt/barn har omfattende helseproblematikk som tilsier at de må ha eget rom*
- *enslig med inntil tre barn*
- *par med to barn*

### **Eksempler på hvem kan tilbys 4-roms leilighet:**

*4-8 personer:*

- *par med to barn der foresatt/ barn har omfattende helseproblematikk som tilsier at de må ha eget rom*
- *par med inntil seks barn*
- *enslig fra tre til syv barn*

### **Eksempler på hvem kan tilbys 5-roms leilighet:**

*5-10 personer:*

- *par med tre barn der foresatt/ barn har omfattende helseproblematikk som tilsier at de må ha eget rom*
- *par med inntil åtte barn*
- *enslig fra fire til åtte barn*

### **Eksempler på hvem kan tilbys 6-roms leilighet:**

Kommunen har svært få slike boliger. Det skal derfor ikke fattes vedtak på 6- roms, men 5-6- roms. Disse boligene skal beholdes barnefamilier med 6 eller flere barn.

## 8 Bytte av kommunal utleiebolig

*”Som hovedregel innvilges ikke bytte av kommunal utleiebolig. Der innvilgelse av søknad likevel er aktuelt, kan Trondheim kommune kreve befaring av leiligheten før behandling av søknad”.*

Kommunale beboere med endret boligbehov kan vurderes for bytte av bolig med bakgrunn i vesentlig endring av husstandsstørrelse og/eller helsemessige årsaker. Søknadene skal behandles på lik linje som en ny søknad og all nødvendig dokumentasjon skal innhentes. Det skal legges en strengere vurdering til grunn ved søknadsbehandlingen da beboer allerede leier kommunal utleiebolig.

For bolig for personer med utviklingshemming vises det til politisk sak 14/48501 - *Retningslinjer og søknadsbehandling for bolig i bofellesskap for personer med utviklingshemming* - behandlet i formannskapet 14.10.2014.

### VEDTAK:

1. Det skal søkes om bolig når boligbehovet er reelt, og det skal i utgangspunktet gis ett boligtilbud.
2. Boligtilbudet skal gis så snart som mulig etter vedtak om bolig, og målsettingen må være at alle skal ha fått et boligtilbud innen seks måneder.
3. Det skal gis større muligheter for bytte av bolig i bofellesskap.
4. Veilederen i retningslinjene får følgende tillegg: Helse- og velferdskontoret har ansvar for at det blir en tett dialog med personer med psykisk utviklingshemming i forkant av søknad om bolig i bofellesskap, og helse- og velferdskontoret skal også sørge for en god prosess for flytting til egen bolig. Koordinator i ansvarsgruppen skal ha en sentral rolle i denne prosessen.
5. I forkant av boligvedtak skal det tas en kartlegging av søker som skal danne grunnlag for vedtak om bolig, og ved tildeling av bolig skal det foretas en ny kartlegging som skal danne grunnlag for det tjenestebeskrivende vedtaket.
6. Tillegg til retningslinjenes pkt 8: Der hvor personer med psykisk utviklingshemming som har bolig i bofellesskap får behov for bytte av bolig med bakgrunn i brukersammensetning, type bolig, bomiljø og bydel, skal det likevel legges vekt på å imøtekomme ønske om bytte av bolig.

Trondheim kommune har ingen forpliktelser til å tilby bytte av bolig ved familiegjennomføring. En slik søknad skal behandles på lik linje med andre søknader, hvor også andre boligvirkemidler skal vurderes, jf. punkt 2 formålet med kommunal bolig og pkt 4 om søknadsbehandling.

Som hovedregel innvilges ikke søknader om bytte av bolig med bakgrunn i tekniske - og bygningsmessige forhold knyttet til leiligheten. Helse- og velferdskontoret skal i slike saker sette leietaker i kontakt med Trondheim eiendom for befaring og eventuell utbedring av leilighet. Trondheim eiendom skal dokumentere hvilke utbedringer som kan gjøres for at leietaker kan bli boende. Dersom det er behov for omfattende rehabilitering av leilighet og leietaker bør flytte, skal dette varsles skriftlig til helse- og velferdskontoret. Helse- og velferdskontoret skal vurdere grunnlag for å innvilge bytte. Se også rutine for [byggskader](#).

Dersom leietaker søker bytte med bakgrunn i bomiljøproblematikk skal helse- og velferdskontoret som hovedregel avslå, og oppfordre leietaker til å sende skriftlig klage til bomiljø. Bomiljø behandler saken, og setter inn tiltak i henhold til gjeldende rutiner. Dersom leietaker skal innvilges bytte med bakgrunn i bomiljøproblematikk, skal saken diskuteres med bomiljøgruppa før innvilgelse.

Dersom det er en uheldig beboersammensetning, skal i utgangspunktet den som skaper bomiljøproblematikken flytte. Leietaker, helse- og velferdskontoret og bomiljø kan sammen finne ulike løsninger. Dette kan være: vurdering om økte tjenester fra kommunen, søke om bytte av bolig og eventuelt oppsigelse av leieforhold, kombinert med innvilgelse av bolig i høyere omsorgsnivå. Ved nytt tilbud skal vilkår om oppfølgingsavtale vurderes. Se punkt 3.8.

Det skal i søknadsbehandlingen legges vekt på eventuelle klager og mislighold av leieforholdet. For personer med utviklingshemming, som har bolig i bofellesskap, skal kommunen legge vekt på beboers ønske om bytte av bolig med bakgrunn i brukersammensetning, type bolig, bomiljø og bydel.

Eksempler på avslag på søknad om bytte av bolig:

- Familie med mor, far og to barn i alderen 3 og 18 år leier 2-roms kommunal bolig og det søkes om bytte av bolig. Søknaden avslås, da 18-åringen ikke tas med i vurderingen, og familien må fortsatt regne med nøktern størrelse på bolig. Større leiligheter tilbys større familier.
- Enslig mor med tre barn på 14, 17 og 19 år leier 3-roms leilighet. Hun søker om bytte til større bolig. 19 åringen må påregnes å flytte hjemmefra og enslig mor med to barn må påregne en nøktern størrelse på boligen. Søknaden avslås.
- Person med utviklingshemming bor i bofellesskap for personer med utviklingshemming. Verge søker om bytte av bolig, da boligen ligger på andre siden av byen for foreldrene. Saksbehandler har dialog med leietaker/verge og drøfter med personalet i bofellesskapet for å kartlegge leietakers behov samt kompetanse i dagens personalbase. Kompetansen hos personalet og dagens tilbud gjenspeiler leietakers behov og søknaden avslås da det heller ikke finnes tilsvarende tilbud i nærhet av foreldrene.

Eksempel på innvilgelse av søknad om bytte av bolig:

- Mor med tre barn på 1, 3 og 7 år, har delt omsorg for barna. Mor søker om bytte av kommunal bolig fra en 2-roms til en større bolig på grunn av samvær med barn. Helse- og velferdskontoret ber om dokumentasjon på omfang av samvær. Samværsavtale viser at mor har samvær annenhver helg og en dag i uken. Søknaden avslås, da omfanget av samværet er for lite til å innvilge større bolig. Etter ett år søker hun på nytt og kan nå dokumentere delt samvær med 50 prosent. Søknaden innvilges, da samværet er av betydelig omfang, og det gis tilbud om 3-roms leilighet.

Eksempler på søknader om bytte av bolig på grunn av bomiljøproblematikk og skader på bolig:

- Enslig mann søker bytte av bolig med bakgrunn i at det er uro i bomiljøet og tyveri i bod. Det gis avslag på søknad om bytte av kommunal bolig, da dette ikke gir grunnlag for bytte. Leietaker gis samtidig råd og veiledning på hvordan han kan kontakte bomiljøgruppa, og oppfordres samtidig til å sende inn skriftlig klage på sin nabo. Bomiljøgruppa behandler klagen etter gjeldende rutiner, og vurderer tiltak ut fra alvorlighetsgrad på klagen. Leietaker oppfordres til å anmelde kriminelle forhold.
- Familie søker bytte av bolig på grunn av fuktproblematikk i leiligheten. Helse- og velferdskontoret kontakter Trondheim eiendom og ber om at det foretas en befaring av leiligheten for å vurdere fuktskade. Dersom det er omfattende skade, skal følgende [rutine benyttes](#). Dersom det ikke oppdages skade, skal søknaden avslås da det vurderes at leietaker er ivaretatt i dagens leieforhold.

Eksempel på søknad om bytte av bolig og bortfallsvedtak:

- Enslig mor med tre barn i alderen 6, 9 og 12 år. Familien leier 2-roms leilighet, og det innvilges søknad om bytte av bolig. Det takkes nei til relevant boligtilbud, da leietaker syns husleien i den nye boligen er for høy. Bortfallsvedtak fattes og søker strykes fra ventelista. Søker informeres om at ved en ny søknad må hun påregne avslag, med begrunnelse at hun takket nei til et relevant boligtilbud. Hun søker på nytt tre måneder etter at bortfallsvedtaket ble fattet, og får avslag med bakgrunn i at det ikke foreligger nye opplysninger i saken.

## 9 Husleiekontrakt

### 9.1 Tidsbestemt eller tidsubestemt leiekontrakt?

Det skal kun tilbys tidsbestemte leiekontrakter. For personer med utviklingshemming er det politisk vedtatt at det som hovedregel skal gis tidsubestemte leiekontrakter, jf vedtak i Bystyret, sak 10/36818 - *Ressursbruk og organisering av tjenester*.

Husleielovens minstekrav til lengde på husleiekontrakter er tre år jmfør husleielovens §9-3 1. ledd, men kan variere fra tre år og mer. For barnefamilier og familier med langvarige og omfattende helsemessige- og sosiale utfordringer skal det vurderes å tilby lengre husleiekontrakt enn tre år. Det skal tas hensyn til barnas situasjon og behovet for stabilitet.

Det skal foretas en individuell vurdering av kontraktslengde. Dette gjelder både ved førstegangs inngåelse av leiekontrakt og ved søknad om forlengelse av leieforholdet. Ved søknad om forlengelse, behandles saken etter gjeldende retningslinjer, jfr. pkt 5.3.

Det er ingen øvre grense for hvor mange tidsbestemte leiekontrakter som kan avløse hverandre, heller ikke når disse inngås for den samme boligen. I særskilte unntakstilfeller kan det inngås tidsbestemte leiekontrakter for kortere tid enn tre år, se punkt 9.2.

Dersom leietaker er under 18 år, skal leiekontrakten som hovedregel signeres av foreldre/verge. For mer utfyllende informasjon, se punkt 3.3. Alder i veileder.

Eksempel på kontraktslengde på tre år og oppover:

- Barnefamilie med flere barn i alder 0- 13 år. Søker har deltidsjobb og medsøker er hjemmeværende med barn. De får innvilget kommunal utleiebolig. Saksbehandler vurderer at familien med små barn og lav inntekt er i en slik situasjon at de har behov for en stabil bosituasjon over tid. Det gis vedtak om fem års husleiekontrakt.

### 9.2 Bruk av tidsbestemt leiekontrakt som er kortere enn 3 år

#### 9.2.1 Unntak fra lovens hovedregel om minimum 3 års kontrakter

Tidsbestemte leiekontrakter skal som hovedregel ikke inngås for kortere tid enn tre år. Det kan inngås kortere kontrakter hvis utleier har *saklig grunn* for tidsavgrensningen. Slike grunner kan for eksempel være hvis huset skal rives, ombygges eller selges.

Til vanskeligstilte på boligmarkedet kan kommunen inngå kortere kontrakter hvis det er *særlig grunner* til det. For eksempel når man er usikker på om leietakeren klarer å bo i boligen eller tilpasse seg krav til naboskap, eller at leietaker skal overta en annen og bedre tilpasset bolig i løpet av kortere tid enn tre år.

Det skal som hovedregel ikke inngås flere kortere leiekontrakter etter hverandre for samme bolig. Hvis det foreligger *særskilte grunner*, kan det likevel inngås flere leiekontrakter av kortere varighet. Dette er en unntaksregel. Det kan gjelde forhold som har oppstått etter at den første korttidskontrakt ble inngått, for eksempel at kontrakten opprinnelig var på ett år.

Hvis kommunen inngår kort leiekontrakt uten at det er hjemmel for det, kan det føre til at kontrakten går over til å være tidsbestemt. Ved tvil skal saksbehandler derfor kontakte jurist ved helse- og velferdskontoret før inngåelse av en kort kontrakt. Ved usikkerhet bør det inngås en treårskontrakt. Kontraktslengden fastsettes allerede i vedtaket.

Videre i dette kapittelet vil begrepet kort kontrakt bli benyttet om tidsbestemte kontrakter på mindre enn tre år.

### 9.2.2 Prøveperiode

Hvis det, basert på tidligere erfaringer med beboer, er usikkert om beboer er i stand til å mestre boforholdet, bør det benyttes kort husleiekontrakt for en prøveperiode. Dette kan for eksempel være alvorlig bomiljøproblematikk, forsøpling og lignende. Det er i utgangspunktet ingen begrensning på hvor kort en slik kontrakt kan være, men kontrakter under seks måneder bør ikke inngås i annet enn unntakstilfeller. Det skal inngås oppfølgingsavtale i slike saker.

Når prøveperioden er ferdig skal det i utgangspunktet enten inngå tidsbestemt leiekontrakt på minimum tre år eller la være å fornye kontrakten.

Hvis det foreligger særskilte grunner kan det likevel inngås en ny kort kontrakt.

Eksempel på vurdering av kontraktslengde – prøveperiode:

- Søker har tidligere mistet sin kommunale utleiebolig med bakgrunn i bomiljøklager. Søker har vært til behandling i rusinstitusjon og har fullført denne. Helse- og velferdskontoret har vurdert at det skal gis vedtak om ordinær kommunal utleiebolig, samt vilkår om oppfølging. Det gis korttidskontrakt med bakgrunn i en prøveperiode og oppfølgingsavtale inngås før signering av kontrakt.

Etter prøveperioden ble det ikke inngått treårs leiekontrakt slik hovedregelen er, da det forelå nye bomiljøklager. Mannen har selv et sterkt ønske om å beholde boligen. Han har frivillig lagt seg inn til behandling i rusinstitusjon og har tett oppfølging. Han har et ønske om å bli rusfri og å mestre boforholdet. Det inngås oppfølgingsavtale og ny korttidskontrakt for en ny prøveperiode. Fungerer leieforholdet etter den nye prøveperioden og det ikke foreligger nye bomiljøklager skal det inngås en kontrakt på minimum tre år. Se punkt 9.2.5 for mer informasjon.

Se også punkt 3.8 Oppfølgingsbehov og 5.1.4 Vedtak med vilkår om oppfølging.



### 9.2.3 Tidsavgrenset behov for bolig

Hvis boligsøker har behov for kommunal utleiebolig i en tidsbegrenset periode som er kortere enn tre år, kan det inngås kort kontrakt. Det er en forutsetning at det midlertidige behovet er for en avgrenset tidsperiode. Boligsøker har selv anledning til å si opp sitt leieforhold i leietiden med én måneds varsel.

Hvis det oppstår en skade på boligen i leieperioden, kan leietaker få tilbud om en annen bolig mens skaden utbedres. Det inngås ikke ny kontrakt, men det gis et tilbudsbrev om midlertidig bolig, se [rutine](#).

Eksempler på tidsbegrenset behov for bolig:

- En søker har fått innvilget utdanningsplass i en annen by fra 1. august. Nåværende leiekontrakt utløper 30. april. Søker innvilges en forlengelse på tre måneder fram til 31. juli.
- Søker bor i kommunal utleiebolig, og kontrakten utløper 31. januar. Søker har inngått leiekontrakt i en privat leiebolig som først begynner å løpe fra 1. mai. Leiekontrakten forlenges med tre måneder fram til 30. april.
- Leietaker søker om forlengelse av leiekontrakt nær utløpsdato av leiekontrakten. Leietaker fyller ikke lenger vilkårene for å leie kommunal bolig. Dette er ikke god nok grunn for å inngå kort kontrakt.
- En boligsøker er under gjeldsordning og er ferdig med avtalen om to år. Søker får en bedre økonomisk situasjon om to år, og det gis en husleiekontrakt på tre år. Vedkommende kan si opp sitt leieforhold dersom han/hun finner en leilighet på det private markedet.
- Der boligsøker som har mulighet for å søke lån til kjøp av bolig i nær framtid, gis det ikke kortere kontrakt i påvente av boligkjøp. Søknaden om forlengelse avslås, da boligsøker kan benytte andre boligvirkemidler.

### 9.2.4 Boligen kan bare leies ut for en kortere periode enn tre år

Det kan være flere grunner til at en bolig bare kan leies ut for en kortere periode. Dette kan være på grunn av at huset skal rives eller ombygges og det er ikke ønskelig å la huset stå tomt. Det kan være planlagt salg av hus eller eiendom innenfor en bestemt tidsperiode og det er ønskelig å leie ut fram til salg. Hvis tidsrammen forskyves, kan man inngå en ny kort kontrakt. Det er viktig at det benyttes konkrete datoer.

### 9.2.5 Kan man bruke flere korte kontrakter etter hverandre?

Det kan som utgangspunkt *ikke inngås flere leiekontrakter av kortere varighet enn tre år* for samme bolig, mellom samme parter. Dette gjelder likevel ikke hvis det foreligger "*særskilte grunner*" for dette. Dette er en streng unntaksregel. Hvis vilkåret om *særskilte grunner* er oppfylt, setter loven ingen begrensninger i hvor mange korte kontrakter det kan inngås etter hverandre. Hver gang kontrakten fornyes med mindre enn tre år, må dette begrunnes godt. Det bør derfor ikke inngås flere korte kontrakter etter hverandre, uten at man har spurt jurist ved helse- og velferdskontoret om råd.

Et eksempel på *særskilte grunner* kan være slik tilfellet var under punkt 9.2.2, der kommunen ser et stort behov for nok en prøveperiode for å se om beboer er i stand til å bo i boligen.

Eksempel på bruk av flere korte kontrakter:

- Det er usikkerhet om beboer er i stand til å bo i egen bolig, og det blir inngått en kort leiekontrakt og oppfølgingsavtale. Ved tidspunkt for utgått leiekontrakt er hjelpeapparatet fortsatt usikker på beboers boevne og det gis ny kort leiekontrakt og annen type oppfølging.
- Det kan inngås en ny kort leiekontrakt hvis det har skjedd en forsinkelse i anskaffelsesprosessen med ny bolig.

### 9.2.6 Ved feil lovforståelse går den korte leiekontrakten over til å bli en tidsbestemt leiekontrakt

Hvis saksbehandler er i tvil om det kan fattes vedtak om kortere leietid enn tre år, må det tas kontakt med jurist ved helse- og velferdskontoret. Hvis det fortsatt er tvil bør man la være å gi kortere kontrakt enn tre år, da konsekvensen av å gjøre feil er at kontrakten går over til å bli tidsbestemt. Hvis slik feil blir oppdaget før kontrakt inngås, må man omgjøre det opprinnelige vedtaket. I og med at dette må anses å være en omgjøring til fordel for boligsøker, anses dette å være problemfritt, og man trenger ikke å sende forhåndsvarsel til boligsøker om dette.

## 9.3 Kontraktslengde for nyankomne flyktninger

Nyankomne flyktninger gis oppholdsvedtak fra UDI om kun ett års opphold i Norge. I de fleste saker blir oppholdet forlenget. Som hovedregel gis det treårskontrakter for denne gruppen, men det *kan vurderes lengre kontrakter* for eksempel til store barnefamilier eller hvor det er omfattende helseproblematikk.

## 9.4 Kontraktsinngåelse for personer under 18 år

Dersom leietaker er under 18 år, skal leiekontrakten som hovedregel signeres av foreldre/verge. Dersom foreldre/verge ikke ønsker eller evner å inngå leiekontrakt, og det vurderes som hensiktsmessig av Barne- og familietjenesten (BFT) at ungdommen får kommunal bolig, kan BFT fatte vedtak om hjelpetiltak etter barnevernloven § 4-4 andre ledd. BFT v/enhetsleder må bekrefte til boligtildeling at de er ansvarlig for leieforholdet, og det inngås husleiekontrakt. HVK Lerkendal boligtildeling flytter BFT som leietaker inn i Bolig- og eiendomsregisteret (BOEI) og sender faktura til BFT.

Boligtildeling kan i samarbeid med Helse- og avlastningstjenesten for barn og unge (HABU) tildele bolig til ungdom under 18 år. Det inngås husleiekontrakt med HABU.

Boligtildeling skal gjennomgå husleiekontrakten og husordensreglene med ungdommen før kontrakten signeres. Oppfølger bør delta på dette møtet. Hvis ungdommen fikk tildelt bolig før fylte 18 år, skal kontrakten overføres til leietaker når vedkommende fyller 18 år. Den resterende leietiden skal settes i kontrakten. Det inngås ikke ny treårs-avtale. Boligtildeling innkaller leietaker til kontraktsmøte.

## 10 Avgjørelsesmyndighet

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

Kommunens helse- og velferdskontor har ansvaret for søknadsbehandling som gjelder kommunalt disponerte utleieboliger. Helse- og velferdskontor Lerkendal har ansvaret for søknadsbehandling som gjelder nyankomne flyktninger og søknader det første året etter bosetting i kommunen. Helse- og velferdskontor Lerkendal ved boligtildeling har ansvaret for tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger og inngåelse av leiekontrakter på vegne av Trondheim kommune.

## 11 Utfyllende bestemmelser

*”Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide utfyllende veileder, prioriteringsnøkkel for tildeling av konkret bolig og annen retningsgivende rutiner”.*

Kommunen har utarbeidet egen prioriteringsnøkkel for tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger. Prioriteringsnøkkel kan endres med utgangspunkt i søkergruppens behov og kommunens tilgjengelige boligmasse. Ved endringer og utfordringer knyttet til kommunens boligmasse, gis det mulighet for å endre praksisen som er omtalt i denne veilederen.