

Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Nord-Odal kommune

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1. Formål

Forskriften skal legge til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet i Nord-Odal kommune som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet kan få leie nøktern og egnet kommunal bolig. Målgruppa omfatter personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av økonomiske, helsemessige eller sosiale forhold.

Kommunal bolig er ikke en rettighet.

Forskriften skal bidra til økt rettsikkerhet for søkere til kommunal bolig.

§ 2. Virkeområde

Forskriften gjelder tildeling av boliger som Nord-Odal kommune disponerer for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Forskriften gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1.

Forskriften gjelder ikke for omsorgsboliger for eldre, opphold i institusjon eller døgnovernattingssted, eller enkeltpersoners rett til midlertidig bolig (akuttbolig) etter lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27.

Ungdom som ønsker å etablere seg i egen bolig må ha egen inntektssikring med studielån/stipend eller arbeidsinntekt. Dette gjelder ungdom i aldersgruppen hvor det er normalt at man er i et utdanningsløp. Disse er derfor ikke målgruppe for tildeling av kommunal bolig. Det skal foretas en individuell vurdering i hvert tilfelle, og dersom det foreligger andre særlige grunner kan dette fravikes.

Kapittel 2. Grunnkrav og prioritering mellom søkere

§ 3. Nåværende boforhold

Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold i Norge, og være folkeregistrert i Nord-Odal kommune de siste 3 årene, og være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig. Botiden må kunne dokumenteres.

Det kan gjøres unntak både fra kravet om faktisk botid og kravet til dokumentasjon av denne, når særlige grunner gjør kravet urimelig.

Det stilles ingen krav til botid hos flyktninger som skal førstegangs bosettes i Nord-Odal kommune etter avtale mellom staten og Nord-Odal kommune.

§ 4. Alder

Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner.

§ 5. Søkere med behov for oppfølging

Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av tilgjengelige bo trenings-, bo oppfølgings- eller lignende hjelpetiltak.

Hjelpetiltak som anses nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, skal spesifiseres og forelegges søker til uttalelse og godkjenning, før de tas inn som vilkår i et positivt vedtak.

Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være nødvendige for å mestre bosituasjonen, skal søknaden avslås.

§ 6. Økonomiske forhold

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

§ 7. Prioritering

Er antallet søkere som fyller grunnkravene i forskriften større enn antall kommunale boliger til disposisjon, skal det foretas en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere. Ved prioriteringen skal det legges vekt på de kvalifiserte søkeres ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige. Søkere med omsorg for barn skal prioriteres høyt i tildeling av bolig. Det skal vurderes at tildelingen av bolig er til barnets beste.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov, skal prioriteres.

Det kan tas hensyn til at noen boformer stiller spesielle krav til en variert sammensetning av beboere.

Når det gjelder kommunale leietakere som søker om fortsatt leie ved leiekontraktens utløp, anvendes reglene i forskriften § 13.

Kapittel 3. Saksbehandling m.m

§ 8. Uoppgjort gjeld til Nord-Odal kommune

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Nord-Odal kommune som følge av tidligere boforhold, kan kommunen avslå søknad om å få leie kommunal bolig på dette grunnlag.

Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom skyldnerens økonomi åpner for det.

§ 9. Vedtak

Den som er tildelt myndighet fatter vedtak etter denne forskriften.

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal angi den type bolig søker skal tildeles, leiekontraktens lengde, antall rom, forutsetninger som gjelder fysisk tilgjengelighet til boligen, eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansett nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen og eventuelt vilkår om at søker inngår nedbetalingsavtale for gjeld i henhold til forskriften § 8.

Dersom søknaden avslås fordi søker ikke har akseptert hjelpetiltak som anses nødvendige for at søker skal mestre bosituasjonen, skal de ikke-aksepterte hjelpetiltakene spesifiseres i avslagsvedtaket.

§ 10. Leietid

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal som hovedregel angi at søker skal gis en tidsbestemt leieavtale for 3 år, jfr. Husleielovens § 9-3. I enkelte tilfeller og særlig der det er familier med små barn, kan det være hensiktsmessig å gi leieavtale for 5 år. Hvis det anses nødvendig kan også kortere leiekontrakter inngås, jfr. Husleielovens § 11-1.

Søkere med varig behov for kommunal bolig skal som hovedregel, etter en konkret vurdering gis positive vedtak som angir en tidsbestemt leiekontrakt. Som personer med varig behov regnes personer over 60 år, psykisk utviklingshemmede, varig funksjonshemmede og andre personer som ikke anses for noen gang selv å kunne fremskaffe egnet bolig.

§ 11. Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket skal bortfalle når:

- Søker uten saklig grunn avslår boligtilbud.
- Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnkravene for å få leie kommunal bolig.

Vedtaket kan bortfalle hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har misligholdt nedbetalingsavtale i henhold til forskriften § 8.

§ 12. Oppfyllelse av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket anses oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt i henhold til vedtaket.

§ 13. Nytt vedtak ved utløp av leiekontrakt til kommunal bolig

Nytt positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal fattes etter søknad dersom leier ved utløpet av leiekontrakten til nåværende kommunale bolig oppfyller grunnkravene i forskriften.

Søknaden kan avslås dersom det foreligger uoppgjort gjeld til kommunen i henhold til forskriften § 8 og det ikke er inngått nedbetalingsavtale for gjelden.

Søknaden kan også avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt eller nedbetalingsavtale inngått i henhold til forskriften § 8.

Når kommunen fatter vedtak om at søker skal få ny leiekontrakt, vurderer kommunen samtidig hvorvidt søker skal tildeles annen egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon.

§ 14. Bytte av kommunal bolig

Kommunale leietakere med endrede boligbehov kan søke om å bytte til en annen type kommunal bolig.

For å bytte bolig må søker fylle grunnkravene i forskriften, samt oppfylle krav til nytt vedtak om kommunal bolig. I tillegg må søker kvalifisere for å bli prioritert til ønsket type bolig etter forskriften § 7.

§ 15. Klageadgang

Vedtak i henhold til forskriften kan påklages til Nord-Odal kommunes klagenemnd. Klagen sendes den instans som har fattet vedtaket. Klagefrist er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til søker. Gjenstand for klageadgang ved eventuelt positivt vedtak er blant annet boligens egnethet mht. type bolig, antall rom og fysisk tilgjengelighet til boligen, den lengde på leiekontrakt vedtaket angir hvis denne er under tre år og eventuelt vilkår om nedbetalingsavtale i henhold til forskriften § 8.

§ 16. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft xx.xx.2024. Personer som leier kommunal bolig i Nord-Odal kommune ved ikrafttredelsen av forskriften kan bo ut kontraktstiden uten å måtte søke i henhold til forskriften.