



Saksbehandling og kriterier for tildeling av kommunale utleieboliger –vanskeligstilte på boligmarkedet -

1.0 Innledning – ansvar og ulike former for bistand

Kommunenes ansvar på det boligsosiale området er nå regulert av Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (LOV-2022-12-20-121).

Når noen ved søknad eller på annen måte ber om bistand fra kommunen til å skaffe bolig, skal kommunen ta stilling til om personen er vanskeligstilt på boligmarkedet. En avgjørelse om å gi eller avslå bistand, er et enkeltvedtak.

Kommunen skal gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet, jf Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6. **Kommunen vurderer selv hvilken bistand som skal gis. Bistandens art og omfang skal tilpasses den enkeltes behov.**

Bistanden fra kommunen kan blant annet gå ut på:

- **Råd og veiledning** - om økonomi, bomestring, statlige og kommunale tjenestetilbud eller andre forhold av betydning for bosituasjonen.
- **Praktisk bistand** - slik som hjelp til å søke støtte, låne- og tilskuddsordninger eller tilbud om kommunalt disponert bolig.
- **Bistand** i en konkret kjøps- eller leieprosess.
- **Bistand** til å forebygge utkastelse.

Plikten til å gi individuelt tilpasset bistand omfatter også bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker

Tildeling av kommunal bolig er ett av flere mulige hjelpetiltak kommunen kan sette i verk ovenfor personer som er vanskeligstilt på boligmarkedet. Dersom vedkommende oppfyller vilkårene for krav på bistand fra kommunen må kommunen vurdere andre former for bistand om vedkommende person ikke kan hjelpes med kommunal bolig fordi det ikke er tilgang til dette eller av andre grunner.

2.0 Vilkår for bistand fra kommunen og tildeling av kommunal bolig

For å ha rett til bistand fra kommunen til å skaffe eller beholde bolig, herunder å få tildelt kommunal bolig, så må vedkommende oppfylle følgende vilkår:

- Oppholde seg i kommunen
- Være «Vanskeligstilt på boligmarkedet»



- Lovlig opphold i riket
- Ikke ha eller kunne få tilbud om statlig innkvartering som asylsøker
- Personer som ikke er norske statsborgere, og som ikke har tilknytning til riket, har ikke krav på kommunal bistand, med mindre annet følger av folkerettslig avtale
- For den som oppholder seg i institusjon eller bolig med heldøgns omsorgstjenester, skal individuelt tilpasset bistand gis av den kommunen som var oppholdskommune forut for inntaket

Se nærmere om vilkåret om å være «vanskeligstilt på boligmarkedet» under punkt 4.0.

3.0 Kriterier for prioritering mellom vanskeligstilte søkere

Ved prioritering av kommunal bolig mellom søkere som **er ansett som vanskeligstilt** på boligmarkedet skal det legges vekt på følgende kriterier:

- Omsorgsansvar for barn
- Helsemessige og omsorgsmessige behov
- Sosiale forhold
- Økonomi
- Mulighet til privatliv og familieliv
- Mulighet til å beholde eller skaffe arbeid
- Mulighet til å delta i aktiviteter
- Eventuelle andre tilsvarende viktige hensyn

Prioriteringen gjøres etter en helhetsvurdering og i sammenligning med andre søkere. Den som ut fra en samlet vurdering anses å ha størst behov for kommunal bolig prioriteres først.

Er det ikke ledig egnet kommunal bolig settes søker på venteliste, om ikke personen kan hjelpes på annen måte enn ved kommunal bolig. Når en kommunal bolig blir ledig så gis tilbud til den søker som vurderes å ha størst behov og kan gjøre seg nytte av boligen som har blitt ledig. Søkere som har fått enkeltvedtak om å stå på venteliste må påregne at eventuelle søkere med større behov vil prioritert foran dem.

Annen form for bistand skal vurderes gitt til den som ikke blir prioritert for kommunal bolig, jf punkt 1.0.

4.0 Nærmere om vilkåret «Vanskeligstilt i boligmarkedet»

Vedkommende søker må være «vanskeligstilt på boligmarkedet», jf Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 4.



«Vanskeligstilt på boligmarkedet» er personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Årsaken til at personene ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet kan være økonomiske, sosiale, helse- og omsorgsmessige eller mer sammensatt. Et kjennetegn ved disse personene, er at de ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd.

At en person er vanskeligstilt på boligmarkedet, trenger ikke å bety at personen står uten bolig og er bostedsløs. Også den som står i fare for å miste boligen sin eller bor i en uegnet bolig eller et uegnet bomiljø, kan omfattes av definisjonen.

Det er behovet for bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig som er avgjørende for om man faller innenfor eller utenfor definisjonen. Også dersom problemene kan anses selvforskyldte, vil behovet for bistand medføre at en person kan vurderes å være vanskeligstilt på boligmarkedet.

Hvorvidt en person ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet og derfor har behov for bistand, må alltid avgjøres konkret. I vurderingen av om en person er vanskeligstilt på boligmarkedet skal kommunen for eksempel ta hensyn til helse- og omsorgsmessige og sosiale behov, muligheter for privat- og familieliv, behovet for å beholde eller skaffe arbeid og den enkeltes muligheter for å delta i aktiviteter.

Det er i utgangspunktet ikke et krav at utfordringene har vart en viss tid. Dersom en person eksempelvis mister jobben og står i fare for å miste sin bolig dersom vedkommende ikke får bistand, vil vedkommende etter en konkret vurdering kunne anses som vanskeligstilt på boligmarkedet. Hvorvidt situasjonen har vart over tid vil likevel kunne være et moment i helhetsvurderingen av om personen er å anse som vanskeligstilt på boligmarkedet.

Når kommunen skal vurdere om noen er vanskeligstilt på boligmarkedet, vil det som regel være relevant å se hen til husstandens samlede situasjon.

Før noen registreres som boligsøker skal det vurderes om vedkommende er i stand til å skaffe seg bolig på det private boligmarkedet ved kjøpe eller leie. Videre skal det vurderes om søker er i målgruppa og kan kjøpe en bolig ved hjelp av kommunalt startlån/banklån og boligtilskudd.

Hvem kan ikke anses som «vanskeligstilt i boligmarkedet»?

Loven er ment å skulle hjelpe personer som har utfordringer, som skiller seg fra det normale, og som gjør at de står i fare for å miste sin bolig og/eller ikke selv klarer å skaffe seg nødvendig bolig gjennom kjøp eller leie.

Personer som har vanlige økonomiske, sosiale eller helsemessige utfordringer vil normalt ikke ha krav på kommunal bolig.

Lovens forarbeider nevner som eksempel på personer som ikke kan anses som vanskeligstilte:

- Den som på noe sikt kan opparbeide seg kapital til å kjøpe seg en egen bolig



- Det er ikke tilstrekkelig at man ikke har råd til å kjøpe en egen bolig, såfremt man på egen hånd kan leie en egnet bolig
- Definisjonen omfatter ikke studenter eller unge i etableringsfasen som ikke har opparbeidet seg tilstrekkelig kapital til å komme seg inn i eiermarkedet, om de kan skaffe seg leid bolig
- Søkere som kan dra nytte av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig, skal ikke innvilges kommunal bolig

5.0 Søknadsskjema og dokumentasjon

Ved søknad om kommunal bolig skal gjeldende søknadsskjemaer benyttes, og den dokumentasjon som etterspørres, skal vedlegges. Andre særskilte forhold som er av betydning for behandling av søknaden, må dokumenteres skriftlig.

Kommunen skal bistå søker med å levere søknad dersom søker ønsker det eller kommunen har grunn til å tro at det er nødvendig og søker samtykker.

Kommunen kan, uten hinder av taushetsplikt, innhente opplysninger som er nødvendige for å utføre oppgaver etter loven fra Folkeregisteret og skatteetaten, jf Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 9.

6.0 Vurdering ved husleiekontraktens utløp

En søknad om fornyelse av leieforholdet til en kommunal bolig for vanskeligstilte skal behandles etter gjeldende tildelingskriterier. Når kommunen fatter nytt vedtak skal kommunen samtidig vurdere hvorvidt søker skal tildeles annen egnet bolig som er mer tilpasset husstandens nåværende situasjon.

7.0 Leiekontrakter – midlertidig eller varig vanskeligstilt

Kommunen skal vurdere om søkeren kun er midlertidig vanskeligstilt eller mer varig vanskeligstilt og ut fra dette tilby en kortvarig eller mer langvarig leiekontrakt.

8.0 Bytte av kommunal bolig

Søknad om bytte av kommunal bolig innvilges kun når: Boligen er uegnet av helsemessige forhold eller fordi husstanden har blitt større, eller andre tungtveiende forhold tilsier bytte av bolig. Grunnlaget for bytte skal dokumenteres.

9.0 Betaling av husleie

Husleie betales etter regning fra økonomiavdelingen, Hustadvika kommune.