
Retningslinjer for tildeling av kommunal bolig i Kristiansand kommune

Vedtatt av Helseutvalget i Kristiansand kommune 7. juni 2022

INNHold

1 Innledende bestemmelser

- 1.1 Formål
- 1.2 Målgruppe
- 1.3 Kommunal bolig og virkeområde

2 Vilkår for å få leie kommunal bolig

- 2.1 Nåværende boforhold
- 2.2 Alder
- 2.3 Søkere med behov for oppfølging
- 2.4 Alternative muligheter
- 2.5 Gjeld til Kristiansand kommune

3 Prioritering mellom søkere som fyller vilkårene

- 3.1 Prioritering

4 Søknad om fornyelse av leieforholdet og bytte av bolig

- 4.1 Søknad om fornyelse av leieforholdet
- 4.2 Søknad om bytte av kommunal bolig

5 Søknad, vedtak og klageadgang

- 5.1 Søknad
- 5.2 Vedtak

6 Leietid og opphør av vedtak

- 6.1 Leietid
- 6.2 Opphør av vedtak om leie av kommunal bolig
- 6.3 Klageadgang

7 Avsluttende bestemmelser

- 7.1 Ikrafttredelse
- 7.2 Opphevelse av gjeldende regler
- 7.3 Myndighet og delegasjon

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Retningslinjene skal legge til rette for at personer som er ute av stand til selv å skaffe seg et sted å bo kan få leie en kommunal bolig.

Utleiebolig i seg selv er ikke en lovpålagt oppgave for kommunen, men et av flere virkemidler kommunen kan benytte for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Disse retningslinjene skal bidra til økt rettsikkerhet for søkere av kommunal bolig og være grunnlaget for å best mulig ivareta likebehandlingsprinsippet av søkere av kommunal bolig.

1. 2 Målgruppe

Målgruppen er innbyggere som på grunn av helsemessige og/eller sosiale utfordringer av spesielt vanskelig karakter er *vanskeligstilte på boligmarkedet*, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Avgrensninger

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe av innbyggere, men et samlebegrep som brukes om personer og familier som er ute av stand til å få dekket boligbehovene sine selv.

Det betyr at ingen diagnose, tilstand, alder, funksjonshemming, økonomisk situasjon eller andre individuelle forhold i seg selv betyr å være målgruppen med mindre de samtidig er ute av stand til selv å skaffe seg en bolig.

1.3 Kommunal bolig og virkeområde

Retningslinjene gjelder ved tildeling av boliger som Kristiansand kommune disponerer for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet. Retningslinjene gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. [husleieloven § 1-1](#).

Retningslinjene gjelder der det blir inngått en individuell og ordinær leieavtale mellom den enkelte leietager og kommunen (utleier) om leie av en konkret bolig.

Avgrensninger

Retningslinjene gjelder ikke for kort- eller langtidsopphold i institusjon (sykehjem, omsorgsbolig med mer), midlertidig botilbud (nødsituasjon) i henhold til Lov om sosiale tjenester i NAV, eller andre døgnopphold der tjenester eller behandling er det vesentlige i oppholdet.

2 Vilkår for å få leie kommunal bolig

2.1 Nåværende boforhold

Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold i Norge og ha folkeregistrert adresse i Kristiansand kommune, og være, eller være i ferd med å bli, uten bolig.

Hvis søknaden gjelder en fysisk tilrettelagt bolig må søker dokumentere, eller på annen måte tydeliggjøre, å være i behov av fysisk tilrettelagt bolig som følge av fysisk funksjonsnedsettelse. Det forutsettes at nåværende bolig ikke er, eller kan, tilrettelegges i tilstrekkelig grad.

Når særlige grunner gjør kravet til folkeregistrert adresse urimelig, for eksempel ved langvarig behandlings- eller soningsopphold annet sted i landet, kan det gjøre unntak.

Det stilles ikke krav om folkeregistrert adresse i Kristiansand for flyktninger som skal 1.gangbosettes etter avtale mellom staten (IMDi) og Kristiansand kommune. Merk; med unntak av enslige mindreårig, er de som skal 1.gangbosettes i utgangspunktet ikke å regne som vanskeligstilte på boligmarkedet (jfr punkt 1.2 *Målgruppe*, 2. og 3. avsnitt).

2.2 Alder

Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år.

Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom:

- a) søker har daglig omsorg for barn eller,
 - b) søknad er underskrevet av foresatt, verge eller eventuelt barnevernet.
- Tildeling av bolig kan uansett ikke skje tidligst før bruker er fylt 18 år.

2.3 Søkere med behov for oppfølging

Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av tilgjengelige bo- og oppfølgingstjenester eller annen form for hjelpetiltak.

Oppfølgingstiltak skal tilbys der det foreligger klare holdepunkter for at søker ikke vil mestre bosituasjonen uten slik nødvendig oppfølging. Tiltak skal ha som mål at søker skal mestre sin bosituasjon og forpliktelser til boforholdet best mulig.

Tiltak kan være at søker etablerer direkte trekk for innbetaling av husleie, forplikter seg til å motta bistand og oppfølging i hjemmet eller samarbeid med andre instanser som er nødvendig for å kunne mestre bosituasjonen.

Alle tiltak skal tilpasses individuelt og i størst mulig utstrekning utarbeides i samarbeid og forståelse med søker.

Tildeling av konkret bolig kan bli stilt i bero dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være helt nødvendige for å mestre bosituasjonen.

2.4 Alternative muligheter

Søker kan ikke ha andre alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig. Søker må kunne dokumentere eller tydeliggjøre på annen måte hvilke muligheter som er prøvd ut for å løse boligbehovet.

Ved søknad om kommunal bolig undersøker kommunen om det kan foreligge potensiale for kjøp av egen bolig ved hjelp av startlån og/eller en ordinær kredittinstitusjon.

2.5 Gjeld til Kristiansand kommune

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Kristiansand kommune som følge av tidligere boforhold, kan søknaden avslås på dette grunnlag.

Alternativt kan det stilles krav om at søker har inngått en forpliktende og varig avtale om nedbetaling av gjelden før tildeling av kommunal bolig kan finne sted.

3 Prioritering mellom søkere som fyller vilkårene

3.1 Prioritering

Er antallet søkere som fyller vilkårene i retningslinjene, punkt 2.1 – 2.5, større enn antall kommunale boliger til disposisjon og egnet for den enkelte søker, skal det foretas en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere.

Ved prioriteringen skal det legges vekt på søkeres ulike behov og hvilke boliger som er tilgjengelige. For søkere med omsorg for barn blir også barnas behov vurdert.

Søkere som etter en samlet vurdering har de mest påtrengende boligbehov skal prioriteres.

Hensyn knyttet til sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet inngår som en del av vurderingen. Det kan tas hensyn til at noen bomiljøer stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.

Søkere som kvalifiserer for tildeling av kommunal bolig, men hvor det ikke er egnet eller tilgjengelig bolig på vedtakstidspunkt, settes på venteliste.

4 Søknad om fornyelse av leieforholdet og bytte av bolig

4.1 Søknad om fornyelse av leieforholdet

Leietakere som søker om fornyelse av boforholdet, blir vurdert på lik linje som førstegangssøkere i henhold til vilkårene under punkt 2.1 til 2.5.

4.2 Søknad om bytte av kommunal bolig

Som hovedregel foretas ikke bytte av kommunal bolig.

Det forutsettes at leietaker selv planlegger og skaffer seg egnet bolig ved endret boligbehov som følge av endringer i husstanden størrelse.

Kommunale leietakere med endrede boligbehov kan søke om bytte til annen type kommunal bolig. Søknad om bytte av kommunal bolig kan i særskilte tilfeller innvilges dersom:

- a) nåværende bolig er uegnet av helsemessige grunner,
- b) det foreligger tungtveiende sosiale forhold som tilsier bytte av bolig eller
- c) det foreligger vesentlige byggetekniske mangler ved nåværende bolig.

For å komme i betraktning for bytte av bolig må vilkårene under punkt 2.1 – 2.5 være oppfylt. I tillegg må søker kvalifisere for å bli prioritert til ønsket type bolig i henhold til punkt 3.1.

5 Søknad, vedtak og klageadgang

5.1 Søknad

Søknad om å få leie kommunal bolig skal sendes den enhet i Kristiansand kommune som til enhver tid har ansvar for behandling av slike søknader.

5.2 Vedtak

Den som er tildelt myndighet av bystyret fattet vedtak etter disse retningslinjene.

6 Leietid og opphør av vedtak

6.1 Leietid

Et positivt vedtak vil innebære en tidsbestemt leieavtale, som hovedregel for 3 år.

Det kan gjøres unntak fra hovedregel om leietid dersom det foreligger særlige grunner for dette.

En kommunal utleiebolig er et knapphetsgode og er i hovedsak tiltenkt som en midlertidig løsning i en vanskelig livssituasjon.

Det forventes at leietaker gjør en selvstendig innsats for å komme i posisjon til selv å dekke sitt boligbehov under hele leieperioden i kommunal bolig.

6.2 Opphør av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket opphører når:

1. søker er tildelt en kommunal bolig for leie, eller
2. søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller vilkårene for å få leie kommunal bolig.

Vedtaket kan opphøre hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har motsatt seg *nødvendig oppfølging* i henhold til punkt 2.3 eller *nedbetalingsavtale* i henhold til punkt 2.5.

Dersom vedtak om leie av kommunal bolig opphører etter første ledd nr. 2 skal det fattes eget vedtak om opphør av vedtaket.

6.3 Klageadgang

Vedtak i henhold til retningslinjene kan påklages til Kristiansand kommune. Klagen sendes den instans som har fattet vedtaket.

Klagefrist er 4 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til søker.

Søker kan påklage avslag som er begrunnet i henhold til i retningslinjenes punkt 2.1 – 2.5 (*Vilkår*) og punkt 6.2 (*Opphør*).

Det gis ikke klageadgang til skjønnsvurderinger knyttet til søkers behov i forhold til andre søkere.

Ved et eventuelt positivt vedtak kan ikke den konkrete boligen, eller dens geografiske beliggenhet, påklages.

7 Avsluttende bestemmelser

7.1 Ikrafttredelse

Retningslinjene gjelder fra [dag/måned/år] i henhold til vedtak i helseutvalget 24/22 - 7. juni 2022

7.2 Opphevelse av gjeldende regler

Gjeldende bestemmelser og regler for tildeling av kommunal bolig oppheves fra samme tidspunkt i henhold til vedtak i helseutvalget 24/22 - 7. juni 2022

7.3 Myndighet og delegasjon

Myndighet til å fatte vedtak etter *retningslinjer for tildeling av kommunal bolig i Kristiansand kommune* delegeres til kommunedirektøren i henhold til vedtak i helseutvalget [nr] [dag/måned/år]