

Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Moss kommune.

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1. Formål

Forskriften skal legge til rette for at personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet kan få leie nøktern og egnet kommunal bolig.

Kommunal bolig er ett av flere boligsosiale virkemidler kommunen benytter for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Tildeling av kommunal bolig er ingen individuell rettighet, men skjer etter en individuell vurdering av søkerens behov og kommunens tilgjengelige boligressurser.

Målgruppa omfatter personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av økonomiske, helsemessige eller sosiale forhold.

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.

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

§ 2. Virkeområde

Forskriften gjelder tildeling av boliger som Moss kommune disponerer for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Forskriften gjelder kommunens medvirkning til å skaffe bolig til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet jf. boligsosialloven §6.

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

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

Kapittel 2. Grunnkrav og prioritering mellom søkere

§ 3. Nåværende boforhold

Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold i Norge, ha bodd i Moss de siste 2 årene og være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig. Botiden må kunne dokumenteres.

Søker skal dokumentere at mulighetene for å skaffe egnet bolig på egen hånd er vurdert og forsøkt, så langt dette med rimelighet kan forventes. Dette kan blant annet omfatte forsøk på å leie bolig i det private markedet, vurdering av lån eller annen finansiering til kjøp av bolig, samt bruk av andre relevante boligsosiale virkemidler eller boligtiltak.

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 Moss etter avtale mellom staten og Moss 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 leiere som søker om fortsatt leie ved leiekontraktens utløp, anvendes reglene i forskriften § 13.

§ 8. Venteliste

Søker som oppfyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig, men hvor kommunen ikke har tilgjengelig egnet bolig, kan gis vedtak om plass på venteliste.

Vedtak om plass på venteliste gir ikke rettskrav på tildeling av kommunal bolig.

Tildeling kan kun skje når kommunen disponerer en ledig bolig som etter en individuell vurdering anses egnet for søkerens behov.

Vedtak om plass på venteliste gjelder i ett år fra vedtaksdato. Ved utløpet av vedtaksdatoen skal kommunen følge opp og avklare om det fremdeles er behov for å stå på ventelisten. Dersom behovet fortsatt er tilstede må oppdatert dokumentasjon leveres.

Søker plikter uten ugrunnet opphold å melde fra til kommunen om vesentlige endringer i forhold som kan ha betydning for vurderingen av boligbehovet.

Kommunen kan treffe vedtak om at ventelistevedtaket bortfaller dersom søker ikke lenger oppfyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig, herunder dersom søker har skaffet seg egnet bolig.

Kapittel 3. ~~Saksbehandling m.m.~~ Mislighold

§ 9 Mislighold ved tidligere leie av kommunal bolig

Kommunen kan avslå søknad om kommunal bolig dersom søker tidligere vesentlig har misligholdt leieforhold med kommunen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet:

- a) uoppgjort gjeld til kommunen som følge av tidligere kommunalt boforhold, herunder husleierestanser, erstatningskrav eller andre økonomiske forpliktelser
- b) hærverk eller omfattende skadeverk på kommunal bolig
- c) gjentatte eller alvorlige brudd på husordensregler eller andre forhold som har medført vesentlige ulemper for bomiljøet

Før avslag gis skal kommunen foreta en konkret og individuell vurdering av søkerens nåværende situasjon. Det legges blant annet vekt på om misligholdet ligger tilbake i tid, om gjelden er gjort opp eller det er inngått og fulgt en nedbetalingsavtale, samt om søker har vist vilje og evne til å mestre et fremtidig leieforhold.

~~§ 8. Uoppgjort gjeld til Moss kommune~~

~~Dersom søker har uoppgjort gjeld til Moss 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.~~

Kapittel 4. Saksbehandling m.m

§ 10. 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.

§ 11. Leietid

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal som hovedregel angi at søker skal gis en tidsbestemt leieavtale for 3 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 tidsubestemt leiekontrakt. Som personer med varig behov regnes ~~personer over 60 år, personer med nedsatt funksjonsevne. og andre personer som ikke anses for noen gang selv å kunne fremskaffe egnet bolig.~~

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

Vedtaket skal bortfalle når:

- 1) søker uten saklig grunn avslår boligtilbud.
- 2) 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.

Dersom vedtak om leie av kommunal bolig faller bort etter første ledd nr. 1 eller 2 eller annet ledd, skal det fattes eget vedtak om bortfall.

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

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

§ 14. 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.~~

Leieavtale for kommunal bolig inngås som hovedregel for et bestemt tidsrom, med mindre annet følger av særskilt vedtak.

Ved utløpet av leieavtalen må leietaker fremme ny søknad dersom det er behov for fortsatt kommunal bolig.

Det foreligger ikke rett til fornyelse av leieforholdet. Søknad om fortsatt leie skal vurderes på grunnlag av søkerens situasjon på vurderingstidspunktet og etter de til enhver tid gjeldende vilkår i forskriften. Husleien vil bli indeksjustert ved inngåelse av ny leieavtale.

Nytt vedtak om kommunal bolig kan kun fattes dersom søker oppfyller samtlige vilkår for tildeling etter forskriften.

Dersom det etter en konkret og helhetlig vurdering legges til grunn at søker selv kan skaffe eller beholde egnet bolig, eller at behovet for kommunal bolig ikke lenger er til stede, skal søknaden avslås.

Ved vurderingen kan det blant annet legges vekt på:

- a) endringer i husstandens størrelse eller sammensetning,
- b) endringer i inntekts-, formues- eller finansieringsforhold,
- c) endringer i helse- eller funksjonsevne,
- d) muligheten til å skaffe eller beholde egnet bolig i det ordinære boligmarkedet, og
- e) om nåværende bolig fortsatt er egnet og nødvendig ut fra husstandens behov.

Tilknytning til nærmiljø, trivsel i boligen eller ønske om å bli boende gir i seg selv ikke grunnlag for fortsatt leie av kommunal bolig.

§ 15. 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.~~

Kommunale leietakere kan søke om bytte til annen kommunal bolig dersom det foreligger dokumenterbare og vesentlige endringer i husstandens boligbehov.

For å få innvilget bytte må søker oppfylle vilkårene for tildeling av kommunal bolig etter denne forskriften, samt kvalifisere for ønsket boligtype etter prioriteringsreglene i § 7.

Ved vurderingen kan det blant annet legges vekt på endringer i husstandens størrelse, helse- eller funksjonsevne eller andre forhold som medfører at nåværende bolig ikke lenger er egnet.

Ønske om annen beliggenhet, høyere standard eller andre personlige preferanser gir i seg selv ikke grunnlag for bytte av kommunal bolig.

Bytte kan bare innvilges dersom kommunen disponerer en egnet ledig bolig.

§ 16. Klageadgang

Vedtak i henhold til forskriften kan påklages til Moss 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.

Klageinstansen kan prøve alle sider av saken.

Ved behandling av klager som gjelder prioritering mellom kvalifiserte søkere eller tildeling av kommunal bolig, skal det tas hensyn til kommunens tilgjengelige boligressurser og den samlede behovssituasjonen på vedtakstidspunktet.

~~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.~~

§ 17. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft ~~01.01.2020.~~ **01.12.2026**

Personer som leier kommunal bolig i Moss kommune ved ikrafttredelsen av forskriften kan bo ut kontraktstiden uten å måtte søke i henhold til forskriften.