



Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Nordre Follo kommune

Sett inn hjemmel: kst vedtak etter behandling, jf kommuneloven §5-3

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med forskriften er å bidra til at vanskeligstilte personer og husstander som ikke selv kan skaffe eller beholde egnet bolig, får tilgang til nøktern og egnet kommunal bolig.

Forskriften skal fremme rettssikkerhet, likebehandling og en helhetlig boligsosial oppfølging.

Kommunal bolig tildeles etter en konkret og skjønnsmessig vurdering av søkers behov, sett opp mot tilgjengelige boliger. Oppfyllelse av vilkårene i forskriften gir ikke i seg selv rett til tildeling av kommunal bolig.

Vilkåret om at en søker må være uten egnet bolig omfatter flere situasjoner, eksempelvis:

- Personer som bor i midlertidig botilbud
- Personer med tidsbegrensede leieforhold uten reell mulighet for fornyelse
- Personer som bor i en bolig som er uegnet ut fra helse, funksjon eller livssituasjon

§ 2. Virkeområde

Forskriften gjelder alle boliger som Nordre Follo kommune disponerer for utleie til privatpersoner.

Forskriften gjelder ikke institusjonsopphold, døgnovernatting, behandlingsopphold eller midlertidig botilbud etter sosialtjenesteloven § 27.

Den gjelder heller ikke privatinnleide framleieboliger i regi av flyktningtjenesten som følge av ekstraordinære flyktningestrømninger.

Denne forskriften omfatter ikke sykehjemsplasser eller boliger særskilt tilrettelagt for heldøgns helse- og omsorgstjenester, som tildeles som et alternativ til institusjon etter egen forskrift.

§ 3. Definisjoner

- Kommunal bolig: Bolig som Nordre Follo kommune disponerer og tildeler etter denne forskriften, herunder ordinære frittstående og samlokaliserte boliger og omsorgsboliger/samlokaliserte boliger.
- Omsorgsbolig og samlokalisert bolig: tilrettelagt bolig hvor beboer mottar helse- og omsorgstjenester etter individuelle vedtak. Tjenestene tildeles uavhengig av selve boligtildelingen og kan variere i omfang, herunder også omfatte heldøgns tjenester.
- Boligsosial bistand: Individuell bistand etter boligsosialloven.
- Vanskeligstilt på boligmarkedet: Personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som har behov for bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig, jf. boligsosialloven.

Kapittel 2. Målgruppe og grunnvilkår

§ 4. Målgruppe

Kommunal bolig kan tildeles personer som på grunn av sosiale, økonomiske eller helsemessige forhold ikke kan skaffe eller beholde egnet bolig. Søker må være uten bolig eller være i ferd med å bli uten bolig. Dette omfatter personer med særskilte tjenestebehov, nyankomne flyktninger og personer med behov for tilrettelagt bolig.

§ 5. Botidskrav

Hovedregel

Søker må ha lovlig opphold i Norge og ha vært folkeregistrert bosatt i Nordre Follo kommune de siste 2 årene.



Nordre Follo kommune

Reell botid

Botiden må være reell og dokumentert. Botid opparbeides ikke under institusjonsopphold uten tidligere adresse i kommunen.

§6 Unntak

Nyankomne flyktninger og andre tungtveiende sosiale forhold.

Vurdering av «tungtveiende sosiale forhold»:

Unntak fra botidskravet skal anvendes restriktivt, men kan være aktuelt når det vil være urimelig å opprettholde kravet.

Unntak skal vurderes individuelt og begrunnes i vedtaket.

Eksempler kan være:

- Barnefamilier som står i fare for å bli uten bolig
- Situasjoner hvor hensynet til barnets beste tilsier etablering i kommunen
- Bosatt i kommunen før opphold i fengsel eller behandlingsinstitusjon

Kapittel 3. Søknad og saksbehandling

§ 7. Søknad

Søknad skal som hovedregel leveres på fastsatt skjema med nødvendig dokumentasjon. Ved behov for veiledning kan muntlig eller papirsøknad benyttes.

§ 8. Saksbehandling og vedtak

Kommunen skal fatte enkeltvedtak ved innvilgelse eller avslag. Vedtaket skal inneholde vurdering, begrunnelse og eventuelle vilkår.

I søknadsbehandlingen skal det tas hensyn til barnets beste.

§9. Brukermedvirkning og opplysning av saken

I behandlingen av søknader skal det legges til rette for at søker og øvrige medlemmer av husstanden får medvirke og gi uttrykk for egne behov. Dette kan blant annet gjelde ønsker knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og andre forhold som har betydning for trivsel og hverdagsfungering i boligen.

Kommunen skal samtidig bidra til at saken er tilstrekkelig opplyst før vedtak treffes. Dette innebærer at søker veiledes og ved behov får bistand til å fremskaffe relevant dokumentasjon. Aktuell dokumentasjon kan for eksempel være uttalelser fra lege, skole eller andre instanser som har kjennskap til husstandens situasjon og behov.

§10. Mislighold ved tidligere leie av kommunal bolig.

Har søker misligholdt tidligere leieavtale fra kommunen, kan søknad avslås. Dette gjelder ved brudd på husordensreglene som er beskrevet i leieavtalen som også innebefatter støy, ødeleggelser mm. Før det fattes vedtak om innvilgelse av kommunal bolig skal søker ha betalt skyldig husleie og andre ubetalte kostnader fra tidligere leie av kommunal bolig.

Klageinstans er kommunal klagenemd.

Kapittel 4. Tildeling av bolig

§ 11. Tildeling av kommunal bolig

Bolig tildeles etter vurdering av dokumentert behov, egnethet og tilgjengelig boligmasse.



Nordre Follo kommune

Kommunen skal ved behandling av søknad om kommunal bolig foreta en konkret og individuell vurdering av søkerens behov for bolig, herunder om søker etter en samlet vurdering ikke er i stand til å skaffe eller opprettholde et egnet botilbud selv.

Dersom søker oppfyller vilkårene for tildeling, men kommunen ikke har ledig bolig på vedtakstidspunktet, skal det treffes vedtak om rett til kommunal bolig. Søkeren skal i slike tilfeller settes på venteliste.

§ 12. Prioritering mellom søkere

Når flere søkere oppfyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig, og tilgjengelig boligmasse ikke er tilstrekkelig, skal kommunen foreta en prioritering mellom søkerne.

Prioriteringen skal baseres på en samlet vurdering av den enkelte søkers situasjon. For boliger som er forbeholdt bestemte målgrupper, skal prioriteringen skje blant søkere som tilhører den aktuelle målgruppen.

Ved prioriteringen skal det særlig legges vekt på:

- a) hvor akutt og alvorlig boligsituasjonen er,
- b) om søker står i fare for å bli uten bolig eller egnet botilbud,
- c) søkerens helse- og omsorgsbehov, herunder fysisk og psykisk funksjonsevne, og
- d) hensynet til barn og behovet for en stabil og trygg bostatus.

Søkere som etter en samlet vurdering har de mest omfattende behovene, og som samtidig er uten eller står i fare for å bli uten bolig eller egnet botilbud, skal prioriteres foran andre søkere.

§ 13. Bortfall av vedtak

Vedtak om tildeling av kommunal bolig kan falle bort dersom:

- a) søker ikke medvirker til gjennomføring av vedtaket,
- b) det inntreffer vesentlige endringer i de forhold som lå til grunn for vedtaket,
- c) søker uten saklig grunn avslår tilbud om egnet bolig, eller
- d) søker ikke inngår leiekontrakt innen fastsatt frist etter tilbud om bolig.

Før vedtak bortfaller etter første ledd, skal kommunen foreta en konkret vurdering av om vilkårene er oppfylt. Det skal blant annet tas hensyn til om forhold på søkerens side gir rimelig grunn for manglende medvirkning eller fristoversittelse.

Bortfall av vedtak er et enkeltvedtak som kan påklages.
Kommunal klagenemnd er klageinstans.

§ 14. Bytte av bolig

Leietaker i kommunal bolig kan søke om bytte av bolig dersom nåværende bolig i vesentlig grad ikke lenger er egnet, og dette ikke kan avhjelpes gjennom tilpasning av tjenester eller andre tiltak.

Bytte innvilges kun i tilfeller hvor det foreligger et dokumentert og tungtveiende behov.

Som vesentlige endringer regnes forhold av en slik karakter at det ikke er forsvarlig å opprettholde nåværende boforhold.

Dette kan blant annet omfatte:

- a) betydelige og varige endringer i husstandens størrelse
- b) vesentlige og dokumenterte endringer i fysisk eller psykisk funksjonsnivå, eller
- c) alvorlige og dokumenterte forhold i bomiljøet som innebærer utrygghet, herunder trakassering eller trusler

Forhold som hovedsakelig er begrunnet i ønsker om annen beliggenhet, standard, størrelse eller andre personlige preferanser gir ikke grunnlag for bytte.



Innvilgelse av søknad om bytte gjøres etter individuell vurdering av endret behov. Innvilgelse gir ikke rett til ny bolig, men innebærer at søker kan vurderes for annen bolig når dette er tilgjengelig. Dersom bytte innvilges, vil søker settes på venteliste for aktuell boligtype fra det tidspunkt søknaden er mottatt.

Kapittel 5. Leieforhold

§ 15. Kontrakt

Leieforhold reguleres av husleielovens kap 11, om vanskeligstilte på boligmarkedet.

§ 16. Husleie

Fastsettes etter politisk vedtatt nivå.

§ 17. Oppfølging i bolig

Denne forskrift regulerer kun tildeling av bolig. Tjenester i hjemmet reguleres av andre særlover.

Kapittel 6. Personopplysninger

§ 18. Innhenting og behandling av personopplysninger

Kommunen kan innhente og behandle personopplysninger om søker og husstanden i den utstrekning det er nødvendig for å behandle søknader og følge opp leieforholdet.

Behandlingen skal skje i tråd med gjeldende regler om personvern og taushetsplikt.

Kommunen kan også behandle opplysninger til statistikk og analyse i samsvar med gjeldende regelverk.

Kapittel 7. Ikrafttredelse

§ 19. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft dd.mm.2026.

Denne forskrift erstatter gjeldene retningslinje for tildeling av kommunal bolig i Nordre Follo kommune, fra 09.06.2020