



Retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig i Bergen kommune

Bystyret i Bergen vedtok retningslinjene i møte 18. juni i sak 227/25.

Innledning

Retningslinjene legger til rette for at vanskeligstilte på boligmarkedet i Bergen kommune, som ikke selv eller ved hjelp av andre boligsosiale virkemidler klarer skaffe egnet bolig, kan få leie kommunal utleiebolig fra Bergen kommune.

Kommunal utleiebolig

Med kommunal utleiebolig menes kommunalt eide boliger, kommunalt innleide boliger eller boliger hvor kommunen har tildeling- eller tilvisningsrett etter avtale med andre utleiere.

Retningslinjene omfatter ikke opphold i institusjon, døgnovernattingssted eller der behandling er det vesentlige i avtaleforholdet.

Den aktuelle boligen som tildeles skal være nøktern, og ta hensyn til husstandens størrelse.

Hvem kan søke

Målgruppen er vanskeligstilte på boligmarkedet. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Søker må være uten alternative muligheter til å skaffe egnet bolig. Med alternative muligheter menes her at søker:

- ikke har mulighet for å skaffe egnet bolig på det private boligmarkedet
- ikke har fått vedtak om innvilgelse av startlån og evt. tilskudd til kjøp av bolig

Søkere må som hovedregel ha fylt 18 år på vedtakstidspunktet.

Søker må være registrert i Folkeregistrert som bosatt i Bergen kommune det siste året.

Dersom søker er utenlandsk statsborger, må oppholdstillatelse være varig/permanent eller det må være innvilget beskyttelse/opphold på grunn av sterke menneskelige hensyn.

Vilkår for tildeling av kommunal utleiebolig

Søker må være uten bolig. Dette innebærer at søker enten:

- Bor midlertidig hos andre, på midlertidig botilbud, i institusjon eller lignende.
- Bor på tidsbestemt leiekontrakt uten rett til fornyelse og har mindre enn 6 måneder igjen av leietid
- Bor i uegnet bolig.

Hva som er en uegnet bolig vil bli individuelt vurdert, men med uegnet bolig menes blant annet at:

- Søkernes nåværende bolig eller adkomst til bolig ikke er tilstrekkelig fysisk tilrettelagt til søkers funksjonsnivå.
- Søker har av helsemessige årsaker behov for et botilbud med en annen oppfølging enn det som kan gis ved søkers nåværende bolig.
- Søkernes boposisjon utgjør en reell fare for funksjonsfall som medfører sosiale eller helsemessige utfordringer.

Inntektsgrenser

Øvre brutto inntektsgrense avhenger av husstandsstørrelse, og skal reguleres i takt med endringer i Folketrygdens grunnbeløp (G).

Husstandsstørrelse:	1 person	2 personer	3 personer	4 personer+
Øvre brutto inntektsgrense:	3,5G	4G	4,5G	5G

Er husstandens samlede netto formue over kr.150.000 for husstander med 1 person, og over kr. 200.000 for husstander med 2 eller flere personer, gis inntekten en påplussing på 10 % av hele formuen.

Mislighold ved tidligere leie av kommunal utleiebolig

Før det kan tildeles kommunal utleiebolig og signeres leiekontrakt, må søker ha betalt krav knyttet til tidligere leie av kommunal bolig, og eventuelt krav knyttet til urettmessig mottatt kommunal bostøtte.

Er søkeren i offentlig gjeldsordning, kan kommunen ikke kreve innfrielse/nedbetaling av husleierestanse. Tidligere brudd på leiekontrakt som har medført utkastelse, vil medføre en karantenetid på ett år.

Leieforholdets varighet

Det gis som hovedregel ordinær tidsbegrenset leiekontrakt i tre år etter husleielovens § 9-3. Dersom særlige forhold tilsier det, f.eks. når det er inngått avtale om oppfølging/behandling med andre deler av det kommunale tjenesteapparat, kan det gis leiekontrakt med kortere varighet etter Husleielovens § 11-1. Det kan åpnes for å inngå flere slike korte leieavtaler når det foreligger tungtveiende grunner for dette, jf. Husleielovens § 11-1, 6 ledd.

Boligen kan som hovedregel ikke framleies. Husleielovens bestemmelser om framleie skal tolkes strengt.

Tidsubestemt leiekontrakt tilbys ved første fornying etter fylte 75 år til husstander som ikke har hjemmeboende barn, og som fortsatt oppfyller øvrige kriterier.

Fornyelse av leieforhold

Leietakere kan søke om fornyelse av leieavtale. Ved fornyelse av leieforholdet gjelder de samme kriterier som for de som søker kommunal utleiebolig for første gang. Leietakere orienteres skriftlig om mulighet for å søke om forlengelse av leiekontrakt før leiekontrakten utløper.

Ved behandling av søknad om fornyelse av leieavtale vil det bli vurdert om husstanden fremdeles fyller kriteriene for tildeling av kommunal utleiebolig. Det skal vurderes om

husstanden har inntekt til kjøp av bolig, i så tilfelle vil det bli gitt rådgivning om startlån og tilskudd.

Ved innvilgelse av søknad om fornyelse skal det vurderes om annen egnet kommunal utleiebolig skal tildeles, på grunn av for eksempel endret husstandsstørrelse, endret behov for fysisk tilrettelegging, eller endrede behov for oppfølging i bolig. Helsemessige årsaker og barns tilhørighet til nærmiljøet vektlegges særlig. Lang botid alene vektlegges ikke. Eventuelt avslag på forlengelse er et enkeltvedtak som kan påklages.

Bytte av bolig

Det kan søkes om bytte av bolig ved:

- Endring i husstandsstørrelse
- Sykdom eller endring i funksjonsnivå som gjør nåværende bolig uegnet

Mulighet for å gjøre unntak

Når særlige forhold tilsier det kan Boligkontoret gjøre unntak fra retningslinjene ved å dispensere fra retningslinjene.

Klageadgang

Søker kan klage innen tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen må inneholde begrunnelse for klagen og eventuelle nye opplysninger og dokumentasjon.

Saksbehandlingsrutiner:

Brukermedvirkning

Det skal legges til rette for at søker og andre i husstanden skal få uttale seg om sine behov, for eksempel knyttet til boligstørrelse, beliggenhet og eventuelle andre forhold ved behandlingen av søknaden. Søker skal få veiledning om hvilken informasjon som må fremskaffes.

Vedtak og venteliste

Søknad om kommunal bolig sendes Boligkontoret, som saksbehandler søknaden og fatter vedtak. Søkere som får vedtak om tildeling av kommunal bolig, blir satt på venteliste, og får et skriftlig tilbud om bolig. Vedtaket kan påklages jf. forvaltningsloven § 28.

Innhold i tildelingsvedtak

Et vedtak om rett til tildeling av en kommunal bolig, skal inneholde en individuell vurdering av søkers boligbehov. Videre skal vedtaket angi den type bolig som søker tildeles, antatt ventetid, leiekontraktens lengde (3 år, evt. unntak 1 år), antall rom og forutsetninger som gjelder fysisk tilgjengelighet til boligen.

Boligtilbud

Det gis vanligvis bare ett tilbud om bolig. Ønsker ikke søker å ta imot tilbudt bolig kan søker tas ut av ventelisten. Det skal alltid gjøres en vurdering av om tilbudet passer søkers boligbehov. Dette vil være et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningsloven § 28.

Dersom søker takker nei til tilbudet, gis en karantenetid på ett år før ny søknad kan fremmes. Søknader om bytte av bolig, behandles på samme måte når det gjelder boligtilbud.

Omgjøring av vedtak

Boligkontoret kan fatte vedtak om bortfall av rett til tildeling av kommunal bolig. Omgjøring av vedtak skal treffes i følgende tilfeller:

- a. søker takker nei til egnet boligtilbud uten saklig grunn. Før vedtak fattes skal søker få mulighet til å redegjøre for hvorfor søker avslo tilbudet,
- b. søkers situasjon er endret fra vedtakstidspunktet til tidspunktet for tildeling av bolig, slik at søker ikke lenger fyller grunnvilkårene for å få leie kommunal bolig, eller det kommer frem dokumentasjon på at det opprinnelige vedtaket bygger på feilaktige opplysninger som vurderes å ha hatt betydning for at kommunal bolig ble innvilget.
- c. Søker kan klage på vedtak om bortfall av rett til tildeling av kommunal bolig, jf. forvaltningsloven § 28.

Fornyning av søknad

Hver sjettede måned må søkere som enda ikke er tildelt kommunal bolig bekrefte at de ønsker fornye boligsøknaden. Dette gjøres på samme elektroniske søknadsskjema som ble benyttet ved søknad om bolig, men denne gangen krysses det av for fornyelse av søknad. Oppdatert informasjon om familiesituasjon og inntekt legges ved når relevant. Om ikke søknad fornyes vil Boligkontoret fatte vedtak om å ta søker ut av ventelisten.

Søker kan klage på vedtak om å bli tatt ut av ventelisten, jf. forvaltningsloven § 28.

Barnets beste

Det skal tas hensyn til barnets beste ved søknad om kommunal utleiebolig og ved bytte av bolig. Faktorer som bomiljø, bo-stabilitet og fysiske og helsemessige behov må tas med i vurderingsgrunnlaget.

Innhenting og behandling av personopplysninger

Bergen kommune kan behandle personopplysninger, også personopplysninger som nevnt i personvernforordningen artikkel 9 og 10, når dette er nødvendig for å behandle søknaden. Opplysninger skal så langt som mulig innhentes i samarbeid med søker eller slik at søker man har kjennskap til innhenting.

Når det er nødvendig for å utføre oppgaver som nevnt i Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, kan kommunen behandle personopplysninger i henhold til Forskrift om behandling av personopplysninger på det boligsosiale feltet:

§ 4. Formålet med behandlingen av personopplysninger er å:

- a. vurdere om en person er vanskeligstilt på boligmarkedet
- b. gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet
- c. ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

§ 5. Personopplysninger som kan behandles:

- a. navn, adresse, telefonnummer, e-postadresse, reservasjonsstatus for digital post, kontonummer, målform, fødselsnummer, d-nummer og sivilstatus

- b. navn og fødselsnummer eller d-nummer på medlemmer av husstanden
- c. eventuell verge og den rettslige handleevnen til den som ber om bistand i økonomiske forhold
- d. inntekt, formue, skatteberegning og gjeld, inkludert opplysninger om offentlige ytelser og stønader
- e. andre økonomiske forhold, for eksempel kredittvurderinger, betalingsanmerkninger og underholdsbidrag
- f. arbeidsforhold
- g. oppholdsrett og oppholdstillatelse, herunder oppholdsgrunnlag, varighet på oppholdsretten og oppholdstillatelsen og om det er søkt om fornyet oppholdstillatelse eller varig oppholdsrett
- h. bolig og boforhold
- i. sosiale og helsemessige forhold
- j. utdanning
- k. skole- og barnehageplass
- l. morsmål og foretrukket tolkespråk
- m. straffedommer og lovovertridelser.

Personopplysninger angitt i første ledd bokstav d, kan kommunen uten hinder av taushetsplikt innhente fra skattemyndighetene på grunnlag av innrapporterte inntektsopplysninger og skatteoppgjøret.

Adgangen til å behandle opplysninger angitt i § 5 gjelder også nødvendige opplysninger om andre som skal bo i boligen; f.eks. samboer og barn (§ 6).

Etat for sosiale tjenester og Etat for boligforvaltning kan utveksle relevante opplysninger om søkere og leiere i kommunale boliger, ved behandlingen av alle typer søknader om kommunal bolig, og i det løpende leieforhold.