**Retningsliner for tildeling av kommunal utleigebustad i Vågå kommune**

**Kapittel 1 – Innleiing**

1.1 FORMÅL

Retningslinene skal bidra til auka rettstryggleik for søkjarar til kommunal utleigebustad i Vågå kommune.

Kommunale utleigebustader er eit behovsprøvd verkemiddel for å hjelpe vanskelegstilte i bustadmarknaden til å få leige nøktern og eigna bustad. Utleigebustadene kan også bli leigde ut for å rekruttere eller behalde kommunen sine tilsette, men vanskelegstilte har fortrinnsrett.

Kommunen sitt ansvar for vanskelegstilte er definert i Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 og Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet.

Kommunen pliktar ikkje å stille med ledig bustad, men skal gi nødvendig bistand, slik at dei som treng det kan skaffe seg eigen bustad.

Utleige av kommunale bustader skjer i samsvar med Lov om husleieavtaler § 11-1.

Retningslinene gjeld ikkje "midlertidig butilbod" etter Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27.

1.2 MÅLGRUPPE

Målgruppe for retningslinene er personar som sjølve ikkje greier å skaffe seg eigna bustad i kommunen. Dette kan omfatte personar som treng bistand pga. økonomi, nedsett funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problem, eller har dårleg kunnskap om den norske leigemarknaden.

**Kapittel 2 – Vilkår for å leige kommunal bustad**

2.1 INNLEIING

For å få leige kommunal bustad etter desse retningslinene, må som hovudregel alle vilkår i punkt 2.2-2.7 ver oppfylt. Det kan likevel gjerast unnatak frå eitt eller fleire av vilkåra dersom det i enkelttilfelle blir urimeleg.

2.2 ALDER

Søkjar må på søknadstidspunktet vera 18 år.

2.3 OPPHALDSLØYVE

Søkjar må på søknadstidspunktet ha opphaldsløyve i Norge.

2.4 INNTEKTS- OG FORMUETILHØVE

Retningslinene gjeld ikkje for søkjarar som har inntekt, formue eller alternative moglegheiter som gjer søkjaren i stand til å sjølv skaffe seg bustad. Inntekts- og formuetilhøve skal dokumenterast ved skattemelding for siste år, samt lønsutbetaling, trygdeutbetaling eller økonomisk sosialhjelp for siste månad.

2.5 NÅVERANDE BUTILHØVE

Søkjar må vera, eller vera i ferd med å bli utan eigna bustad, og samtidig ha behov for hjelp til å skaffe seg eigna bustad.

Søkjar blir vurdert til å stå i fare for å bli utan eigna bustad, dersom

1. nåverande leigeavtale går ut innan tre månader utan at søkjar har rett til fornying. Skriftleg dokumentasjon må leggjast ved søknaden.
2. søkjar ikkje har bustad ved utskriving frå institusjon, og utskriving vil skje innan tre månader.
3. nåverande bustad ikkje blir vurdert som eigna i høve økonomi, funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problem, eller anna.

Søkjar må dokumentere kva som er gjort for å skaffe seg bustad i den private marknaden, med mindre det er opplagt at søkjaren ikkje vil kunne greie det. Søkjar må dokumentere dagens butilhøve og kva som eventuelt gjer denne ueigna.

2.6 SØKJARAR SOM TRENG OPPFØLGING

Søkjar sin evne til å bu må bli vurdert. Søkjar må kunne meistre butilhøva og pliktene som er knytte til dette, eventuelt med hjelp frå tilgjengelege hjelpetiltak og/eller oppretting av trekkavtale for betaling av husleige.

Nødvendige hjelpetiltak og/eller trekkavtale må vera spesifisert og blir tekne inn som vilkår i vedtak om tildeling av bustad.

Dersom søkjar ikkje ynskjer å nytte seg av trekkavtale eller hjelpetiltak kommunen tilbyr for å meistre busituasjonen, blir søknaden avslegen.

2.7 TIDLEGARE GJELD OG MISLEGHALD AV LEIGEAVTALE

Dersom søkjar har gjeld som ikkje er gjort opp til Vågå kommune som fylgje av tidlegare butilhøve, kan kommunen avslå søknaden om leige av bustad på grunnlag av dette. Gjelda kan vera ubetalt husleige eller erstatningskrav knytt til skadar og utgifter til reinhald, skadeverk eller liknande.

Dersom søkjaren tidlegare har misleghalde leigeavtala, kan dette medføre at søkjaren ikkje får tildelt annan kommunal bustad.

Det kan stillast vilkår om at det blir inngått nedbetalingsavtale for gjelda dersom økonomien til søkjaren tillèt det.

**Kapittel 3 – Prioritering mellom søkjarar som oppfyller grunnvilkåra**

Dersom talet på søkjarar som oppfyller grunnvilkåra i retningslinene kapittel 2 er større enn talet på tilgjengelege bustader, skal kommunedirektøren gjera ei prioritering blant elles kvalifiserte søkjarar. Ved prioriteringa skal det leggjast vekt på søkjarane sine ulike behov og kva for type bustad som er tilgjengeleg.

Søkjarar som etter ei samla vurdering har det største bustadbehovet, skal prioriterast. Dersom to eller fleire søkjarar stiller likt etter behovsprøving og det er berre ein eigna bustad å tildele, vil ansiennitet på søkjarliste bli avgjerande.

**Kapittel 4 – Søknad og søknadsbehandling**

4.1 SØKNAD

Søknad om leige av kommunal bustad, byte av kommunal bustad eller forlenging av leigeavtale, skal saman med nødvendig dokumentasjon sendast elektronisk via Vågå kommune si heimeside eller sendast/leverast Servicetorget i Vågå kommune. Standard søknadsskjema skal nyttast.

Søkjaren pliktar å gi nødvendige opplysningar og leggje ved dokumentasjon som har betydning for søknaden. Søkjaren gir samtykke gjennom søknaden til at kommunen kan utveksle informasjon som er nødvendig mellom samarbeidande tenester i saksbehandlinga av søknaden.

Dersom søknaden er ufullstendig eller manglar dokumentasjon, får søkjaren skriftleg beskjed om kva som manglar. Dersom manglande opplysningar ikkje blir leverte innan fristen, blir søknaden avslegen.

4.2 VEDTAK

Kommunedirektøren eller saksbehandlar med delegert fullmakt fattar vedtak etter desse retningslinene.

Når nokon ved søknad eller på annan måte ber om bistand frå kommunen, skal kommunen ta stilling til om personen er vanskelegstilt i bustadmarknaden. Avgjersle om å gi eller avslå bistand, er enkeltvedtak etter forvaltningslova, jf. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, § 7.

Vedtak om tildeling av kommunal bustad skal vera grunngjeve etter kapittel 2 i retningslinene, og skal innehalde lengde på leigeavtala, leigeareal og talet på rom, total månadleg leigesum, eventuelt depositum, eventuelle vilkår for tildeling av bustaden etter punkt 2.6 og 2.7 i retningslinene, frist for aksept av tilbodet og informasjon om klagerett.

Dersom søkjaren oppfyller vilkåra for tildeling av kommunal bustad etter kapittel 2 i retningslinene, men utan at det er tilgjengelege bustader å tildele, skal det fattast vedtak om at søknaden er innvilga og søkjaren må stå på venteliste. Dersom kommunen ikkje har funne eigna bustad innan fire månader frå vedtaket er fatta, skal saka avsluttast. Skriftleg orientering om avslutta sak skal sendast til søkjaren.

Dersom søkjaren ikkje oppfyller vilkåra for kommunal bustad etter kapittel 2 i retningslinene, skal det fattast vedtak om at søknaden er avslegen. Vedtaket skal innehalde grunngjeving for avslaget og informasjon om klagerett.

4.3 ENDRA SITUASJON

Vedtak om leige av kommunal utleigebustad fell bort når

1. situasjonen til søkjaren er endra frå søknadstidspunktet til inngåing av leigekontrakt, slik at søkjar ikkje lenger oppfyller grunnvilkåra i kapittel 2, eller
2. søkjaren har fått to tilbod om bustad, men avslege båe.

Dersom vedtaket fell bort, skal det fattast skriftleg vedtak om avslag.

4.4 LEIGETID OG DEPOSITUM

Kommunal utleigebustad blir som regel tildelt for ei periode på tre år, med gjensidig frist for oppseiing på tre månader.

Det kan fattast vedtak om tidsbestemt leigekontrakt for stuttare periode enn tre år, jf. Lov om husleieavtaler § 11-1 sjette ledd.

Kommunen kan i leigeavtala krevje at leigetakaren stiller med depositum eller garanti frå NAV før innflytting i bustaden.

4.5 FORNYING AV LEIGEKONTRAKT

Dersom leigetakaren ynskjer å fornye leigeavtala, må det søkjast om dette minst seks månader før leigeavtala går ut. Det skal i søknaden gå fram og dokumenterast kva leigetakaren sjølv har gjort for å skaffe seg bustad i den private marknaden.

Dersom vilkåra i kapittel 2 er oppfylte og det ikkje finst alternative moglegheiter for søkjaren, fattar kommunen nytt vedtak. Søknaden kan bli avslegen dersom det ligg føre misleghald av nåverande avtale, jf. også punkt 2.6 og 2.7.

Dersom kommunen fattar vedtak om ny leigekontrakt, blir det samtidig gjort vurderingar rundt kor vidt husstanden sin nåverande situasjon tilseier at det bør tildelast ein annan eigna bustad.

4.6 VEDTAK OM BYTE AV BUSTAD

Dersom leigetakar i kommunal bustad ynskjer å byte bustad, må det leverast skriftleg søknad om dette. Byting av bustad i kommunen si bustadmasse kan innvilgast søkjarar som oppfyller desse vilkåra:

1. søkjar må på grunn av økonomiske, helsemessige eller sosiale forhold vera ute av stand til å skaffe seg bustad på eiga hand, og
2. nåverande bustad er ueigna, og
3. søkjar kvalifiserer til å bli prioritert til byte av bustad etter kapittel 3 i retningslinene.

4.7 KLAGERETT

Vedtak etter desse retningslinene er enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker kapittel V. Klage og omgjering av vedtaket fylgjer av same lov kapittel VI. Klagefristen er tre veker frå det tidspunktet mottakaren har fått beskjed om vedtaket.

Kommunen er klageinstans.