



TRONDHEIM KOMMUNE

Helse og velferd

Veileder

til retningslinjer for søknadsbehandling og
tildeling av kommunale utleieboliger



Innledning	4
1 Virkeområde	5
2 Formålet med kommunale utleiebolig	6
2.1 Ingen skal være bostedsløse	6
2.2 Flyktningebosetting	6
2.3 Fleksibel tildeling ved mange ledige boliger	8
3 Kriterier som legges til grunn ved søknadsbehandling	8
3.1 Inntekts - og formuesforhold	8
3.1.1 Omsorgsbolig med heldøgns tjenester	8
3.2 Andre boligvirkemidler	10
3.3 Alder	12
3.4 Botid	12
3.4.1 Generelt om botid	12
3.4.2 Lovlig opphold	14
3.4.2.1 Dokumentasjon	14
3.4.2.2 Alternativ mottaksplass (AMOT)	14
3.4.2.3 Utflytting fra mottak uten avtale	15
3.4.2.4 Sekundærbosetting	15
3.4.2.5 EØS-borgere	16
3.4.2.6 Nordiske borgere	16
3.4.2.7 Ikke lovlig opphold	16
3.4.2.8 Unntak fra kriteriet om lovlig opphold	17
3.5 Nåværende boforhold	17
3.5.1 Ved forlengelse av leiekontrakt og bytte av bolig	19
3.6 Helsemessige og sosiale forhold	19
3.6.1 Helsemessige og sosiale forhold	19
3.6.2 Bolig med tjenester	20
3.6.3 Omsorgsboliger med heldøgns tjenester for eldre	20
3.6.4 Bolig i bofellesskap for personer med utviklingshemming	21
3.7 Mislighold	22
3.8 Oppfølgingsbehov	23
3.8.1 Ordinær utleiebolig	24
3.8.2 Bolig med tjenester	25
3.9 Leie før eie	25
4 Søknad	25
4.1 Henvendelser	25
4.2 Opplysninger i søknadsskjemaet	26
4.2.1 Dokumentasjon	26
4.2.2 Selvstendig næringsdrivende	26

4.2.3.Samvær med barn	27
4.2.4 Tilbud om samtale	27
4.3 Søknadsbehandling	27
4.3.1 Nåværende bosituasjon	27
4.3.2 Andre boligvirkemidler	27
4.3.3 Vurdering av bistand i bolig	28
4.3.3.1 Bo- og tjenesteavtale	28
4.3.4 Søknad om forlengelse av leieforhold	28
4.3.5 Innhenting av oppdatert informasjon og dokumentasjon ved omgjøring/bortfall av vedtak	29
5 Vedtak	30
5.1 Vedtak om innvilgelse	30
5.1.1 Bytte av skolekrets	30
5.1.2 Tidsbestemte leiekontrakter	31
5.1.2.1.Kontraktslengde for barnefamilier	31
5.1.3 Antall rom i vedtaket	32
5.1.4 Søknader som mangler nødvendige opplysninger og dokumentasjon	32
5.1.5 Vedtak med vilkår om oppfølging	33
5.1.5.1 Aktuelle målgrupper hvor vedtak med vilkår om oppfølgingsavtale bør vurderes	33
5.1.5.2 Oppfølgingsavtalens innhold	33
5.1.5.3 Koordinering av oppfølgingsavtaler	34
5.1.5.4 Brudd på oppfølgingsavtaler	34
5.2 Vedtak om avslag	35
5.3 Vedtak om fortsatt leie av kommunal utleiebolig (forlengelse)	35
5.4 Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak	38
5.5. Salg og tømning av hus	40
5.5.1 Arbeidsprosess ved salg eller tømning av hus	40
5.5.2 Søknad om forlengelse av leiekontrakt i boliger som skal ut av boligporteføljen	41
6 Klageadgang	41
7 Boligtildeling	42
7.1 Prioriterte grupper	42
7.2 Boligtilbudet	42
7.3 Boligens størrelse	42
8 Bytte av kommunal utleiebolig	44
8.1 Endring av husstandsstørrelse	44
8.2 Bytte av skolekrets	44
8.3 Helsemessige årsaker	44
8.4 Familiegjeningforening	44
8.5 Tekniske - og bygningsmessige forhold	44
8.6 Bomiljøproblematikk	45
8.7 Personer med utviklingshemming	46

9 Avgjørelsesmyndighet	47
10 Utfyllende bestemmelser	48
11 Husleiekontrakt	48
11.1 Tidsbestemt eller tidsubestemt leiekontrakt?	48
11.2 Bruk av tidsbestemt leiekontrakt som er kortere enn 3 år	49
11.2.1 Unntak fra lovens hovedregel om minimum 3 års kontrakter	49
11.2.2 Prøveperiode	49
11.2.3 Tidsavgrenset behov for bolig	50
11.2.4 Boligen kan bare leies ut for en kortere periode enn tre år	51
11.2.5 Kan man bruke flere korte kontrakter etter hverandre?	51
11.2.6 Konsekvenser ved feil lovanvendelse	51
11.3 Kontraktslengde for nyankomne flyktninger	52
11.4 Kontraktsinngåelse for personer under 18 år	52

Innledning

Tilbud om kommunale utleieboliger er ingen lovpålagt oppgave for kommunene. I helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 er det beskrevet at kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker. Det er opp til den enkelte kommune å avgjøre om den skal ha et slikt tilbud og i hvilket omfang. Trondheim kommune har valgt å ha kommunale utleieboliger for vanskeligstilte grupper som et av sine boligvirkemidler.

Det er utarbeidet egne retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger. Retningslinjene ble sist vedtatt i bystyret 3. mars 2022. Disse omhandler virkeområdet, formålet med kommunale utleieboliger, kriterier som legges til grunn for søknadsbehandling, søknad om kommunal utleiebolig, innhold i vedtak, klageadgang, boligtildeling, bytte av kommunal utleiebolig, avgjørelsesmyndighet og utfyllende bestemmelser.

Denne veilederen utdyper innholdet i retningslinjene. Den er laget som en hjelp og veiledning i søknadsbehandlingen og ved tildeling av kommunale utleieboliger. Veilederen er bygd opp etter de samme punktene i retningslinjene, med unntak av punkt 11 om leiekontrakter, som kommer i tillegg. Retningslinjenes bestemmelser er gjengitt i begynnelsen av hvert punkt. For å klargjøre og utdype enkelte punkter er det benyttet eksempler. Det er lagt inn lenker til Kvaliteket, aktuelle nettsider og annen informasjon.

I søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger skal brukermedvirkning vektlegges.

Veilederen er utarbeidet av en arbeidsgruppe med ansatte fra Helse- og velferdskontorene, med representanter fra saksbehandlere, flyktningbosetting, jurist og boligtildeling. Denne veilederen erstatter forrige veileder godkjent 12. desember 2019.

Framtidige endringer av veilederen skal godkjennes av Helse- og velferdsdirektør før de effektueres.

Retningslinjene og veileder finnes også publisert på Kvaliteket og kommunens nettsider.

Trondheim 27. januar 2023

Wenche P. Dehli
Helse-og velferdsdirektør

1 Virkeområde

”Retningslinjene skal legges til grunn for søknadsbehandling og tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger i Trondheim kommune”.

Retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger gjelder for alle utleieboliger som disponeres av Trondheim kommune. Dette gjelder:

- boliger som eies av kommunen
- boliger som kommunen leier inn for videre utleie
- private boliger der kommunen har både tildelingsrett og fullmakt til å inngå leiekontrakter
- private boliger der kommunen gjennom avtaler har tildelingsrett, men hvor eier selv inngår husleiekontrakt

Alle kommunalt eide boliger er registrert i kommunens bolig- og eiendomsregister, BOEI.

2 Formålet med kommunale utleiebolig

“Kommunale utleieboliger er en viktig del av kommunens boligsosiale arbeid. I Trondheim kommune skal ingen være bostedsløse eller mangle tak over hodet. Kommunale boliger leies ut til innbyggere som av økonomiske, sosiale eller helsemessige forhold er vanskeligstilt i dagens boligmarked.

De boligsosiale virkemidlene skal benyttes aktivt og på en målrettet måte. Husstander med svak økonomi eller oppfølgingsbehov skal kunne skaffe og beholde en egnet bolig. Kommunen skal gjøre gode skjønnsbaserte avgjørelser når man behandler søknader om kommunal bolig og bruke retningslinjene for tildeling fleksibelt ved mange ledige boliger”.

Kommunale utleieboliger tilbys vanskeligstilte på boligmarkedet, og de som selv ikke greier å skaffe seg egen egnet bolig. Det skal foretas en vurdering av søkers totale situasjon. Dette for at søkere med størst behov, skal tildeles kommunal utleiebolig. Det er Helse- og velferdskontoret som vurderer hva som er egnet bolig. Se punkt [3.5 Nåværende boforhold](#) for mer utfyllende informasjon. Det skal innhentes nødvendige opplysninger og dokumentasjon. I punkt [4 Søknad](#), gis det en mer utfyllende veiledning om dette.

2.1 Ingen skal være bostedsløse

NAV har ansvar for midlertidig bolig, jmfør [sosialtjenesteloven § 27](#) midlertidig botilbud. Det vil si at personer som ikke har et sted å sove eller oppholde seg det neste døgnet og som selv ikke er i stand til å finne dette, skal få bistand fra NAV til å finne midlertidig bolig. Helse- og velferdskontoret skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, jmfør [helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7](#). Dette vil si at Helse- og velferdskontoret skal bistå med råd og veiledning og gi kommunal bolighjelp.

Kommunal bolighjelp kan være:

- råd og veiledning om det private boligmarkedet
- finansiering til leie av bolig på det private markedet (NAV garanti til depositum)
- finansiering til kjøp av egen bolig (startlån/boligtilskudd/lån i privat bank)
- kommunal utleiebolig
- råd og veiledning om kjøp av privat omsorgsbolig

2.2 Flyktningebosetting

Flyktninger som førstegangsboettes av Trondheim kommune, gis kommunal utleiebolig eller annen bolighjelp så langt de ikke anses å ha mulighet til å skaffe bolig på egen hånd. Flyktninger med vedtak om lovlig opphold i Norge, som gir grunnlag for bosetting i en kommune med offentlig bistand, søkes ut til den enkelte kommune via Integrerings – og mangfoldsdirektoratet, (IMDI). I Trondheim kommune er det Helse- og velferdskontor Lerkendal, ved Flyktningbosetting (Flybo), som svarer på anmodning om bosetting fra IMDI og har ansvaret for bosetting av flyktninger.

Flyktninger som boettes, gis rett til kommunal bolighjelp. Kommunal bolighjelp kan være:

- råd og veiledning om det private boligmarkedet

- bosetting i privat utleiebolig
- finansiering til leie av bolig på det private markedet (kommunal garanti eller kommunalt lån til depositum)
- finansiering til kjøp av egen bolig (startlån/boligtilskudd/lån i privat bank)
- kommunal utleiebolig

Flyktninger som har fått Trondheim som bosettingskommune, kan også skaffe seg bolig selv. Dette kalles selvbosetting. Selvbosetting skjer etter en avtale mellom den enkelte flyktning og Flybo. Flybo må godkjenne leiekontrakten før flyktningen signerer og bosettingsdato avtales.

Ved selvbosetting må flyktningen, som hovedregel, kunne:

- dra på visning alene
- kommunisere med utleier enten på norsk, engelsk eller annet felles språk
- betale første husleie i bank/post

Det stilles følgende krav til bolig/husleiekontrakt:

- utleieobjektet må være godkjent som egen boenhet
- husleiekontrakt må godkjennes av Flybo
- husleien må ligge innenfor NAVs satser for godkjent husleie.

Eksempel på forespørsel hvor selvbosetting ikke godkjennes av Helse- og velferdskontor Lerkendal, Flybo:

- En enslig flyktning på 23 år ønsker selvbosetting. Han har fått Trondheim som bosettingskommune, snakker kun morsmål og har lite skolegang fra hjemlandet. Han leter etter hybel på det private leiemarkedet. Det vurderes at flyktningen ikke bør få selvbosetting, noe som begrunnes med at han ikke har en konkret bolig og at han ikke kan kommunisere på norsk/engelsk.

Eksempel på selvbosetting som godkjennes av Helse- og velferdskontor Lerkendal, Flybo:

- En enslig flyktning på 27 år ønsker selvbosetting. Han har fått Trondheim som bosettingskommune. Han snakker engelsk i tillegg til litt norsk. Han har funnet en liten leilighet, som er godkjent for utleie og er innenfor husleiesatsene som NAV godkjenner. Mottaket gir positive tilbakemeldinger på at han forholder seg til husordensreglene på mottaket. Flybo godkjenner selvbosetting, da han har funnet seg en godkjent bolig for utleie og det vurderes at flyktningen vil være i stand til å gjennomføre det en selvbosetting krever av han.

Ved familiegjenforening har Trondheim kommune ingen forpliktelser til å skaffe bolig. En søknad om kommunal utleiebolig ved familiegjenforening skal behandles på lik linje med andre boligsøknader, Familiegjenjamfør [punkt 4 Søknad](#). Det kan gjøres unntak for enslig mindreårige flyktninger som får familiegjenforening med foreldre og søsken. Dette forutsatt at den enslige mindreårige flyktningen

ikke er i stand til å skaffe seg og familien egnet bolig på det private markedet. Ved forlengelse må det undersøkes om de familiegjenforente har fått permanent opphold selv. Dersom de har fått dette, opphører vilkåret om at de må bo sammen med herboende (den de ble familiegjenforent med). Dersom de ikke har fått permanent opphold selv, vil vilkåret om å bo sammen fortsatt gjelde.

2.3 Fleksibel tildeling ved mange ledige boliger

Dersom det er mange ledige kommunale utleieboliger over tid og det ikke er ventelister, skal Boligsosialt team informere saksbehandlere på Helse- og velferdskontoret om mulighet for fleksibel tildeling. Saksbehandler kan da ut fra en skjønnsmessig vurdering legge til grunn en mer liberal praktisering av vilkårene for innvilgelse av kommunal utleiebolig.

I tillegg kan Boligsosialt team være fleksibel ved tildeling ved mange ledige boliger. Dette kan for eksempel være å tildele familier som har vedtak på 3-roms leilighet, en 4-roms når det er mange ledige 4-roms leiligheter.

3 Kriterier som legges til grunn ved søknadsbehandling

3.1 Inntekts - og formuesforhold

"Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig med mindre særlige grunner foreligger".

Lav eller varierende inntekt er alene ikke grunnlag for innvilgelse av kommunal bolig. Trondheim kommune har lagt seg på storbysnittet som veiledende inntektsgrense. Dette vil si 3,5 G for enslige og 4 G for par, med mindre særlige grunner foreligger.

"Alternative muligheter" gjelder blant annet studenter som har mulighet for å skaffe seg bolig gjennom Studentsamskipnaden i Trondheim. Det kan også gjelde personer som har bruksrett til bolig eller tjenestebolig. Det vises også til punkt [3.2 Andre boligvirkemidler](#).

I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å gjøre unntak fra inntekts- og formuesforhold. Dette gjelder særlig ved behov for omfattende tjenester og der bolig tildeles som en del av et helhetlig tjenestetilbud. Det kan være bolig i bofelleskap, botiltak og omsorgsboliger med heldøgns omsorgstjenester. Se også punkt [3.6 Helsemessige og sosiale forhold](#).

Søkere som har overdratt bolig eller annen formue som gave/gavesalg/forskudd på arv siste år, får som hovedregel avslag på søknaden.

3.1.1 Omsorgsbolig med heldøgns tjenester

Dette gjelder tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns omsorgstjenester.

Omsorgsboliger for eldre er tilpasset for å kunne yte heldøgns omsorg. Tilsyn og hjelp til pasienten eller bruker skal være tilsvarende tilbudet som gis i sykehjem. Boligene skal i hovedsak tilbys personer over 67 år. Søknaden om heldøgns omsorgsbolig må vurderes etter retningslinjene, og det må

vurderes om søker kan benytte andre boligvirkemidler som for eksempel kjøp av privat omsorgsbolig med mulighet for heldøgns omsorg.

Dersom det er vurdert at søker ikke kan hjem fra opphold på sykehus/helsehus, må saksbehandleren først vurdere om søker kan benytte andre boligvirkemidler. Dersom søker ikke får tilslag på kjøp av omsorgsbolig innen rimelig tid og opptar en plass på sykehus eller helsehus, kan det ses bort fra inntekts- og formuesforhold ved behandling av søknad om kommunal utleiebolig. Dersom søker er hjemmeboende eller er på opphold på sykehus/helsehus og kan hjem i påvente av annen bolig, skal søknaden, som hovedregel, avslås dersom søker kan benytte andre boligvirkemidler.

Eksempler på unntak fra inntekts- og formuesforhold:

- Søker har omfattende rusproblem og en alvorlig psykisk lidelse. Søker har nylig mottatt voldsoffererstatning og har dermed i utgangspunktet økonomi til å kjøpe bolig. På grunn av helsesituasjonen, vurderer saksbehandler at det er lite sannsynlig at søker er i stand til å skaffe seg og ivareta en privat bolig. Søker har behov for omfattende oppfølging, og bør tilbys bolig i botiltak. Søker innvilges derfor kommunal utleiebolig, til tross for formue.
- Søker på 85 år har behov for heldøgns omsorgstjenester. Søker eier egen bolig og har formue. Det er vurdert at søker ikke kan dra hjem fra opphold på helsehus. Saksbehandler har vurdert at søker kan kjøpe privat omsorgsbolig med mulighet for heldøgns omsorg. Søker har ikke fått tilslag på kjøp innen rimelig tid, og opptar en plass på helsehus. Det sees bort fra inntekts- og formuesforhold ved behandling av søknad om kommunal utleiebolig. Søker innvilges derfor kommunal utleiebolig til tross for formue, med bakgrunn i behov for heldøgnstjenester, samt at søker opptar en plass på helsehus.

Eksempel på avslag på grunn av inntekts- og formuesforhold:

- Par på 22 og 23 år. Begge har deltidsjobb, med varierende inntekt. De har fått avslag på søknad om startlån og oppgir selv at de har forsøkt å skaffe seg bolig på det private leiemarkedet i en kort periode. Paret har ingen helseutfordringer. På grunn av varierende inntekt, mener de selv at det vil være vanskelig å betale husleie i privat bolig. Varierende inntekt er i seg selv ikke tilstrekkelig grunnlag for å få innvilget kommunal utleiebolig, og søknaden avslås. Paret tilbys samtale med Helse- og velferdskontoret der det gis råd og veiledning om andre boligvirkemidler, som statlig bostøtte og eventuelt økonomisk sosialhjelp fra NAV.

Eksempel på søknadsbehandling ved samlivsbrudd:

- Søker har søkt om separasjon fra ektefelle. Skiftet er ikke gjennomført. Paret har hatt felles bolig, som ikke er solgt. Ektefelle bor igjen i felles bolig. Søker har formue i felles bolig, men økonomien er uavklart siden skiftet ikke er oppgjort. Ektefelle bidrar ikke til samarbeid for

å gjennomføre skiftet. Dersom det blir offentlig skifte vil denne prosessen ta år, og søker vil ikke få frigjort midler til selv å kjøpe bolig innen rimelig tid. Det kan gjøres unntak for formuesforhold, dersom saksbehandler vurderer at søker forøvrig vurderes til å være vanskeligstilt på boligmarkedet, og ikke kan benytte andre boligvirkemidler. Det skal ikke gjøres unntak dersom søker er i stand til å skaffe seg bolig på det private markedet.

3.2 Andre boligvirkemidler

“Søkere som kan dra nytte av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig skal tilbys en samtale med biveileder som et ledd i søknadsbehandlingen, og skal kun innvilges kommunal bolig dersom de har saklige grunner til å ikke benytte seg av andre muligheter”.

I Trondheim kommune er det saksbehandler ved Helse- og velferdskontoret som behandler boligsøknaden, som skal tilby samtale. Saksbehandler kan tilby samtale per telefon, elektronisk eller ved fysisk møte. Det er saksbehandler ved Helse- og velferdskontoret som vurderer hva som er saklig grunn for å ikke benytte seg av andre muligheter, jmfør punkt [3.1 Inntekts- og formuesforhold](#) og [3.6 Helsemessige- og sosiale forhold](#).

Når søkere henvender seg til kommunen med et boligbehov, skal det vurderes om de kan dra nytte av andre boligvirkemidler.

De ulike boligvirkemidlene kan være:

- Boligrådgivning
- Det private leiemarkedet
- Finansieringsmuligheter i private banker
- Husbandens startlånsordning og boligtilskudd til kjøp av bolig
- Tilskudd til tilpasning av egen bolig
- Refinansiering og utbedringslån
- Husbanken bostøtteordning
- Kommunal garanti til depositum, og unntaksvis lån til depositum fra NAV
- Økonomisk sosialhjelp
- Boliger for studenter/studentsamskipnaden
- Kjøp av privat omsorgsbolig

Husbandens bostøtteordning og økonomisk sosialhjelp kan være avgjørende for om søker greier å betale husleie og beholde boligen, eller styrke økonomien slik at søker blir i stand til å leie bolig på det private boligmarkedet.

Kommunal garanti og lån til depositum fra NAV, kan være utslagsgivende for å kunne skaffe seg bolig på det private boligmarkedet. Finansiering til kjøp av bolig kan være en kombinasjon av lån i privat bank og startlån. Startlån kan også gis i kombinasjon med boligtilskudd.

Kan boligsøker dra nytte av noen av de nevnte boligvirkemidlene skal søknaden, som hovedregel, avslås.

Det står i retningslinjene at det kun skal innvilges kommunal utleiebolig dersom boligsøker har saklig grunn til å ikke benytte seg av andre muligheter. Det er Helse- og velferdskontoret som avgjør hva som er saklig grunn. Det er ikke saklig grunn at boligsøker ikke ønsker å ta opp lån, ønsker lav husleie, ønsker å leie kommunalt, ønsker å selge dagens bolig, ikke ønsker å ha kontakt med NAV eller ikke ønsker å leie studentbolig. Listen er ikke uttømmende.

Eksempler på avslag:

- Søker leier privat bolig, men ønsker å søke om kommunal utleiebolig da søker synes boligen han leier er for liten og har for dårlig standard. I samtale med søker gis det råd og veiledning til å kontakte huseier for å be om utbedringer av dagens bolig. Helse- og velferdskontoret vurderer at søker er i stand til å skaffe seg bolig på det private markedet, da søker allerede har vært i stand til dette og er i stand til å ivareta boligen og sine forpliktelser i husleiekontrakten.
- Søker har uføretrygd og har ikke gjeld, men ønsker ikke å eie egen bolig. Søker har tilsagn om startlån og boligtilskudd, og er i stand til å kjøpe bolig i Trondheim. Søker ønsker å leie kommunal utleiebolig i stedet, da han ikke ønsker å ha lån. Søknaden avslås med begrunnelse i at søker er i stand til å benytte andre boligvirkemidler, og at begrunnelsen for å ikke benytte andre boligvirkemidler (startlån og tilskudd) ikke er saklig.

Eksempel på innvilgelse:

- Søker har formue og uføretrygd, men har omfattende rusutfordringer og har behov for bolig med personalbase. Søker har en atferd og helsemessige utfordringer som tilsier at han trenger en base med kompetanse på rus, og det vurderes derfor uhensiktsmessig å oppfordre søker til å kjøpe bolig på det private markedet. Søker innvilges kommunal utleiebolig, da det vurderes at søker har saklig grunn til å ikke benytte seg av andre muligheter. Helse- og velferdskontoret ser punkt [3.2 Andre boligvirkemidler](#) og [3.6 takke neiHelsemessige og sosial forhold](#) i sammenheng, og innvilger vedtak om kommunal utleiebolig.

Dersom boligsøkere har takket nei til et boligtilbud og har fått grundig informasjon, råd og veiledning om konsekvensene ved å takke nei, kan dette være en grunn til å avslå en ny søknad selv om boligsøker fortsatt fyller kriteriene. Dette dersom det er kort tid mellom søknadene, og det ikke foreligger nye opplysninger som tilsier at søknaden skal innvilges.

Eksempel på avslag hvor søker tidligere har takket nei:

- Søker har hjerteproblemer og problemer med gangfunksjonen. Hun bor i 3. etasje og det er ikke heis i huset. Hun har fått tilbud om bolig med livsløpsstandard. I samtale med søker er det informert om at tilbudet er i tråd med hennes behov. Hun velger å

takke nei til tilbudet. Det søkes på nytt om bolig en uke etter at hun avslo boligtilbudet. Det gis avslag på søknaden fordi søker takket nei til egnet boligtilbud for en uke siden, og det ikke foreligger noen nye opplysninger i saken.

- Søker tildeles bolig i henhold til boligbehov vurdert av Helse- og velferdskontoret. Søker takker nei fordi han mener husleien er for høy. Søker tilbys samtale og får råd og veiledning om at det kan søkes om bostøtte og informasjon om økonomisk sosialhjelp. Helse- og velferdskontoret vurderer tilbudet til å være i tråd med vedtaket og det fattes bortfallsvedtak etter gjeldende rutiner. Det søkes på nytt etter en måned, uten at det foreligger nye opplysninger. Søknaden avslås med bakgrunn i at søker nylig takket nei til egnet tilbud.

3.3 Alder

”Som hovedregel skal søker være over 18 år. Det kan gjøres skjønsmessige unntak fra dette”.

Skjønsmessige unntak kan gjøres i følgende tilfeller:

- Søker under 18 år med daglig omsorg for barn
- Ungdom som skal ha bolig som alternativ til institusjon/fosterhjem, eller for ungdom som skal flytte ut fra foreldrehjem/institusjon/fosterhjem og der boligen er en del av et helhetlig tilbud (gjelder ikke enslige mindreårige flyktninger). Dette gjelder personer som fyller 18 år i løpet av nærmeste måneder
- Ungdom under 18 år som bor i barnebolig. Se [punkt 11.4 Kontraktsinngåelse for personer under 18 år.](#)

For enslige mindreårige flyktninger skal forløp for overføring for ungdom fra barne- og familietjenesten til Helse- og velferdskontorene og NAV følges. Det vil si at det ikke skal gjøres unntak for alder. Det kan være aktuelt at Barne- og familietjenesten, Omsorgsenheten kjøper helse- og omsorgstjenester fra Helse- og velferdskontoret. Dette kan også gjelde for eksempel bolig med tjenester før den enslige mindreårige flyktingen fyller 20 år.

3.4 Botid

”Søker skal ha en sammenhengende folkeregistrert botid i kommunen de siste to årene med mindre særlige grunner foreligger. Utenlandske statsborgere må i tillegg ha lovlig opphold i landet. Det kan gjøres unntak fra regelen om lovlig opphold, dersom det er tungtveiende årsaker til det. Det stilles ingen krav om botid hos flyktninger som førstegangsboettes i Trondheim kommune.”

3.4.1 Generelt om botid

Kravet om botid skal håndheves strengt. Unntak fra botid skal ikke innvilges før dette er godkjent av nærmeste leder. To års botid må være registrert i Folkeregisteret. Det kan gjøres unntak fra kravet om folkeregistrert botid, hvis søker kan dokumentere faktisk botid på annen måte. Dette kan for eksempel gjøres ved bekreftelse fra andre i det offentlige hjelpeapparatet.

Trondheim kommune har mange institusjoner som ligger i eller i nær tilknytning til kommunen. Det skal, som hovedregel, ikke gjøres unntak for botid for personer som er inneliggende i disse institusjonene. Unntak fra botidsregelen kan likevel vurderes dersom særlige grunner tilsier det.

Særlige grunner kan være:

- Personer som oppholder seg i Trondheim, og som ikke har nær tilknytning til andre kommuner og hvor bolig er en del av et helhetlig tilbud for å kunne yte forsvarlig helsehjelp (alle de tre nevnte forholdene må være oppfylt for at unntaket skal komme til anvendelse)
- Personer med nedsatt funksjonsevne med behov for omfattende helsetjenester der kommunal bolig er en del av et helhetlig tilbud. Dette kan for eksempel være studenter som har behov for omfattende bistand og det ikke er mulig å gi et godt nok tjenestetilbud i en studentbolig

Unntak fra botid gjelder ikke der:

- Søker eller andre i husstanden har behov for langvarig og omfattende behandling i spesialisthelsetjenesten i Trondheim. Alle har rett på samme helsetilbud i spesialisthelsetjenesten uavhengig av hvilken kommune vedkommende bor i
- Søker oppholder seg på institusjon i Trondheim kommune, for eksempel ved soning eller rusbehandling
- Søker eller andre i husstanden har familie i Trondheim
- Søker bor i midlertidig bolig via NAV

Personer som har utvandret og som kommer tilbake til kommunen og søker kommunal utleiebolig, skal få søknaden sin behandlet på lik linje med ny søknad. Kravet om botid gjelder også her.

Eksempel på unntak fra krav om botid:

- Søker har en lang historikk med vagabondering og har oppholdt seg i mange kommuner de siste årene. Søker har ingen spesiell tilknytning til andre kommuner. Søker har en alvorlig psykisk lidelse, og har ikke innsikt i egen helsesituasjon. Etter et lengre opphold i spesialisthelsetjenesten vurderes det at søker gis tilbud om kommunal utleiebolig som en del av et helhetlig tjenestetilbud. Boligtilbudet er avgjørende for å kunne yte forsvarlig helsehjelp. Etter drøfting med avdelingsleder ved Helse- og velferdskontoret, gjøres det unntak fra botid.

Eksempel der unntak fra botid ikke skal benyttes:

- Søker soner en lengre dom i Trondheim fengsel. Siste seks måneder har søker sonet i åpen soning. Søker bodde før soning i en annen kommune. Søker har behov for helse- og omsorgstjenester, men behovet er ikke omfattende. Det gjøres ikke unntak fra botidsregelen, da søkers tjenestetilbud og boligbehov kan dekkes av hjemkommunen. Søker har ikke nær tilknytning til Trondheim kommune. Søknaden avslås.

- Familie bosatt i en annen kommune. Barn i familien har behov for behandling over tid ved St. Olavs Hospital. Familien søker om kommunal utleiebolig i Trondheim kommune med begrunnelse i at det er praktisk å bo i nærhet av sykehuset. Søknaden avslås da familien har egnet bolig i en annen kommune, og det er mulig å skaffe bolig på det private leiemarkedet dersom de ønsker å bo i Trondheim. Familien har rett til samme helsehjelp fra spesialisthelsetjenesten uavhengig av hvor de bor i landet, og dette vil derfor ikke være grunn til å innvilge kommunal utleiebolig. Søknaden avslås.

3.4.2 Lovlig opphold

3.4.2.1 Dokumentasjon

Der søker er registrert med utenlandsk statsborgerskap i Folkeregisteret skal det kreves dokumentasjon på lovlig opphold i form av:

- Pass (eventuelt med visum)
- Vedtak fra Utlendingsdirektoratet (UDI)
- Bekreftelse på lovlig opphold fra UDI eller Politiets utlendingsenhet

Det er viktig å se hele vedtaket fra UDI, da det i vedtaket vil framgå hjemmel for opphold, ved familiegjennforening om herboende har forsørgeransvar, om bolig på søkertidspunktet var vurdert som egnet og om UDI eventuelt har gjort unntak fra forsørgelseskravet.

Eksempel på hvor det er viktig å kreve dokumentasjon på lovlig opphold:

- Helse- og velferdskontoret mottar søknad fra enslig mann. Det er ikke vedlagt dokumentasjon på lovlig opphold i landet. Saksbehandler sjekker Folkeregisteret, hvor han står oppført som utvandret. Søker opplyser om at han har søkt om ny oppholdstillatelse. Saksbehandler krever at søker leverer dokumentasjon på at oppholdstillatelse er innvilget, før søknad om kommunal utleiebolig kan behandles.
- Søker har fått innvilget midlertidig oppholdstillatelse. Han har fått innvilget kommunal utleiebolig med 3-års husleiekontrakt. Han har i denne perioden begått kriminelle handlinger, og får dermed avslag på videre oppholdstillatelse. I søknad om forlengelse av leieforholdet oppgir søker at han har klaget på avgjørelsen om videre oppholdstillatelse og fått innvilget utsatt iverksetting av utvisningsvedtaket. Saksbehandler ber om bekræftelse på dette. Så lenge søker har fått innvilget utsatt iverksetting, anses det som at han har lovlig opphold i landet fram til klagesaken blir endelig behandlet. Leieforholdet kan dermed forlenges under forutsetning av at han fremdeles fyller kriteriene for kommunal utleiebolig.

Alle som får innvilget oppholdstillatelse, vil først få en midlertidig oppholdstillatelse. Denne kan være på for eksempel ett eller tre år. Kommunen skal likevel, som hovedregel, inngå 3-års husleiekontrakt. Etter tre år kan det søkes om permanent opphold, se [UDI for vilkår](#). For barnefamilier, se punkt [5.1.2 Tidsbestemte leiekontrakter](#).

3.4.2.2 Alternativ mottaksplass (AMOT)

Alle asylsøkere som søker om bolig eller andre tjenester i kommunen, skal henvises til å søke bistand fra Utlendingsdirektoratet, UDI. Asylsøkere som ønsker å søke om alternativ mottaksplass, må søke via UDI. Det er UDI som vurderer om vilkårene for AMOT er oppfylt. UDI tar kontakt med Trondheim kommune, ved Helse- og velferdskontor Lerkendal, Flybo, i saker hvor det er ønskelig med AMOT.

UDI har hovedansvaret for personer i mottak, og kommunen avgjør om det skal inngås en avtale med UDI, når UDI har vurdert om vedkommende oppfyller vilkårene. Ved inngåelse av avtale har personen alle rettigheter innenfor det kommunale hjelpeapparatet, på lik linje med kommunens innbyggere. Kommunen mottar engangstilskudd, samt månedlig tilskudd fra UDI for de personene dette gjelder. Dette gjelder inntil avtalen opphører, som følge av oppsigelse eller utsøking for bosetting via IMDI. Målgruppen og vilkår for å søke AMOT kan finnes i [UDIs regelverk](#).

Behov for bolig er ikke alene grunnlag nok for å søke om alternativ mottaksplass. Hvis botilbudet på mottaket er uegnet, er det UDI sitt ansvar å finne egnet botilbud på annet mottak i landet. Ofte har de som innvilges alternativ mottaksplass mulighet for å bo hos familie, og dette settes som et vilkår for innvilgelse av alternativ mottaksplass. Dette gjøres selv om boligen i utgangspunktet kan vurderes som for liten.

Hvis det søkes om AMOT og kommunal utleiebolig til en som har behov for omfattende omsorgstjenester må søknaden om kommunal utleiebolig avslås og UDI må finne annet egnet mottak, eventuelt kjøpe plass på egnet helseinstitusjon. Se også [rutine](#).

3.4.2.3 Utflytting fra mottak uten avtale

Flyktninger med oppholdstillatelse kan flytte fra et statlig mottak til hvilken som helst kommune, uten at det foreligger avtale mellom stat og kommune. Dersom flyktningen velger å flytte ut av mottaket uten slik avtale, må vedkommende selv ta ansvar for å skaffe seg bolig og forsørge seg selv. Ved uklarhet, ta kontakt med Helse- og velferdskontor Lerkendal ved Flybo for avklaring.

3.4.2.4 Sekundærbosetting

Sekundærbosetting gjelder flyktninger som er bosatt i en kommune, og som søker om overflytting til en annen kommune. Sekundærbosetting gjelder kun hvis det søkes om flytting i løpet av de fem første årene etter bosetting. Dette gjelder der hvor flyktningen har behov for offentlig bistand. Det er hjemkommunen som søker om sekundærbosetting. Trondheim kommune innvilger dette bare unntaksvis, og det skal foreligge særskilte grunner.

Særskilte grunner er for eksempel:

- Nær familie i kommunen, og det vil være åpenbart urimelig at flyktningen ikke skal få bo i nærheten av familien
- Søker har fått fast jobb i Trondheim, og et familiemedlem har behov for å fullføre introduksjonsprogrammet. Det kan da settes vilkår om at familien må skaffe seg bolig selv.

Innvilges sekundærbosetting, kan Helse- og velferdskontor Lerkendal, Flybo, innvilge kommunal boligbistand eller kommunal utleiebolig dersom flyktningen fyller kriteriene for kommunal utleiebolig. Gis det tilbud om kommunal utleiebolig, gjøres unntak fra botidsregelen. Det er ingen

klagerett på vedtak om sekundærbosetting, da det ikke regnes som enkeltvedtak etter [forvaltningsloven § 2 første ledd, bokstav b](#). Det er Helse- og velferdskontor Lerkendal, Flybo, som behandler alle henvendelser om sekundærbosetting.

Eksempler på innvilgelse av søknad om sekundærbosetting:

- Søker bosatt i Trondheim, bor i et kollektiv sammen med tre andre. Det søkes om sekundærbosetting for kjæresten, da de venter barn og ønsker å bo sammen og ha felles omsorg for barnet. Det søkes samtidig om kommunal utleiebolig. Det er vurdert av Helse- og velferdskontor Lerkendal ved Flybo at søker ikke er i stand til å benytte seg av andre boligvirkemidler og søknaden innvilges.
- Søker er enslig forsørger, har omfattende helseproblemer og nær familie bosatt i Trondheim. Det har stor betydning for søkers helse og barnets fungering å komme nær familien. Da søkers foreldre har store helseproblemer, kan ikke søker og barn bo sammen med foreldre og voksne søsken. Det vurderes at søker ikke er i stand til å benytte seg av andre boligvirkemidler. Søknaden innvilges.

Eksempler på avslag på sekundærbosetting:

- Søker er bosatt i nabokommune til Trondheim, og søker om sekundærbosetting på grunn av lang reisetid til jobb eller skole. Søknaden avslås. Lang reisetid til jobb/skole er ikke grunnlag for å innvilge sekundærbosetting.
- Søker har flyttet til Trondheim og er student ved NTNU. Søker er selvforsørgende og det er ikke nødvendig å søke om sekundærbosetting. Han har fått familiegjenforening og søker derfor om kommunal utleiebolig. Det gis avslag på kommunal utleiebolig. I samtale gis det råd og veiledning, og en anbefaling om å kontakte Studentsamskipnaden (SIT-bolig).

3.4.2.5 EØS-borgere

EØS-borgere skal forsørge seg selv, og eventuelt sin familie, med inntektsgivende arbeid og bolig. Det vil si at de ikke fyller kriteriene for kommunal utleiebolig, og det skal fattes avslag.

3.4.2.6 Nordiske borgere

Nordiske borgere skal vurderes på lik linje som norske statsborgere. Det gjøres oppmerksom på at kravet til botid fortsatt vil være gjeldende, se punkt [3.4 Botid](#).

3.4.2.7 Ikke lovlig opphold

Personer som ikke har lovlig opphold i landet har ikke krav på individuelle tjenester etter sosialtjenesteloven, med unntak av informasjon, råd og veiledning. Hvis en person ikke kan sørge for sitt livsopphold, og heller ikke kan få statlig innkvartering (mottak), har vedkommende i en nødssituasjon rett til økonomisk stønad og hjelp til å finne midlertidig botilbud i en kort periode.

Hjelp gis inntil vedkommende i praksis kan forlate landet. Det kan stilles krav om at vedkommende aktivt bidrar til egen utreise, blant annet kan det stilles krav om å skaffe nødvendige reisedokumenter. Personer uten lovlig opphold i landet, har ikke rett på kommunal utleiebolig. Det kan gjøres unntak for lovlig opphold, dersom det er tungtveiende grunner til det. Se punktet [3.4.2.8 Unntak fra kriteriet om lovlig opphold](#).

Eksempel på avslag:

- Familie som har fått endelig avslag på sin asylsøknad, men de er definert som ureturnerbar av UDI. Familien skal forsørges og få dekket sitt boligbehov av UDI. Familien søker om kommunal utleiebolig i Trondheim. Familien har ingen krav på tjenester eller økonomisk stønad fra kommunen/NAV, og skal heller ikke innvilges kommunal utleiebolig.

Informasjon om en søker er bosatt av kommunen eller ikke, vil ikke komme fram i Folkeregisteret. For å få opplysninger om dette, ta kontakt med Politiets utlendingsenhet, IMDI eller UDI. Ved tvil om oppholdsgrunnlaget, kontakt Helse- og velferds kontor Lerkendal, ved Flybo, som har ansvaret for bosetting av flyktninger i kommunen.

3.4.2.8 Unntak fra kriteriet om lovlig opphold

Det er Helse- og velferds kontor Lerkendal, Flybo som skal behandle nye søknader for personer uten lovlig opphold.

Det er per tiden uavklart hvordan personer uten lovlig opphold skal kunne ivareta sine økonomiske forpliktelser i et leieforhold. Kommunedirektøren jobber med en sak som vil peke på mulige løsninger som i spesielle tilfeller kan gi personer uten lovlig opphold tilpassede rettigheter som innbygger. Muligheter for finansiering av leie i kommunal utleiebolig er en del av det som nå utredes. Veilederen blir oppdatert så snart som mulig.

3.4.2.9 Andre saker hvor personer uten lovlig opphold er involvert

Dersom en leietaker lar en asylsøker flytte inn i sin kommunale utleiebolig og deretter søker om bytte av bolig begrunnet i at boligen ikke er stor nok, avslås søknaden. Asylsøkeren henvises til UDI. Vurderer UDI å søke alternativ mottaksplass, skal all kontakt med UDI i slike saker foregå via Helse- og velferds kontor Lerkendal, ved Flybo, som har ansvaret for flyktningebosettingen i kommunen.

3.5 Nåværende boforhold

“Søker må være uten egnet bolig eller i ferd med å miste egnet bolig”.

Å være uten egnet bolig innebærer at boligen, etter kommunens vurdering, ikke tilfredsstillers søkers behov. Hva egnet bolig er, kan oppleves ulikt for søker og kommunen.

Det er NAV som har ansvaret for midlertidig botilbud, jamfør [sosialtjenesteloven § 27](#).

Eksempel på uegnet bolig:

- Søker med alvorlig psykisk helseproblematikk bor i privat bokollektiv med fem andre personer. Søker fungerer dårlig i sosiale sammenhenger. Beboerne deler alle fellesrom, inkludert bad. Boligen vurderes som uegnet, da søkers symptomer forverres av bosituasjonen og han isolerer seg. Han mottar arbeidsavklaringspenger, da hans arbeidsevne og helsetilstand er uavklart. Han har behov for helse- og omsorgstjenester, og det vil bli utfordrende å gi disse i et bokollektiv. På bakgrunn i hans behov for helse- og omsorgstjenester, sosiale fungering, og uavklart økonomiske situasjon, vurderes det at han ikke er i stand til å benytte seg av andre boligvirkemidler. Helse- og velferdskontoret innvilger kommunal utleiebolig.
- Familie som har bodd i midlertidig bolig over tid via NAV. De har med bistand fra NAV forsøkt å skaffe seg bolig på det private markedet over lang tid. Familien mottar supplerende økonomisk sosialhjelp, har store helseutfordringer, dårlig tilknytning til arbeidsliv og flere barn. Søker er uten egnet bolig, vurderes til å ikke være i stand til å benytte andre boligvirkemidler, og innvilges derfor kommunal utleiebolig.

Eksempel på egnet bolig:

- Familie på to voksne og tre barn på 1, 3 og 7 år bor i en privat leid bolig med tre soverom. De søker kommunal utleiebolig, da de opplever at boligen er for liten, og at husleien er for høy. Det gis avslag på søknaden, da boligen vurderes som egnet av Helse- og velferdskontoret. Familien ville ikke fått en større kommunal utleiebolig enn de har i dag. Dersom de ikke er økonomisk i stand til å betale husleie, må de rådes til å søke bostøtte, økonomisk sosialhjelp eller skaffe seg en ny privat leiebolig.

Søker kan også være i en slik situasjon at vedkommende er i ferd med å miste sitt private leieforhold, og det ikke er mulig å fortsette leieforholdet. Her er det viktig å kreve dokumentasjon på at leieforholdet ikke kan fortsette, og undersøke om dokumentasjonen tilfredsstillende juridiske krav ved opphør av leieforhold, jmfør [husleieloven § 9-7](#) om formkrav til utleierens oppsigelse. Det er i slike tilfeller spesielt viktig å merke seg at leietaker må klage skriftlig på oppsigelsen, innen en måned etter mottatt oppsigelse. Søkere som er i en slik situasjon skal prioriteres for råd og veiledning, for å bistå søker med å beholde nåværende leieforhold.

Eksempler på oppsigelse fra privat leieforhold:

- Par som venter barn bor i en privat leid sokkelleilighet. Oppsigelsen er begrunnet i at boligen ikke er barnevennlig. Dette er ikke en saklig grunn for oppsigelse. Paret informeres om at det er en ugyldig oppsigelse, og at de kan levere en skriftlig klage på oppsigelsen innen en måned etter at de mottok den. Familien bør oppfordres til å innhente juridisk bistand, og gis informasjon om dette av Helse- og velferdskontoret. Søknaden om kommunal utleiebolig avslås.

- Søker bor i privat leiebolig. Han har mottatt en muntlig oppsigelse av utleier på grunn av festbråk. Leietaker har ikke tidligere fått verken muntlige eller skriftlige advarsler. Oppsigelsen er ikke i tråd med reglene i husleieloven. Søker bør rådes til å klage på oppsigelsen. Søknaden om kommunal utleiebolig avslås.

Se oversikt over [rettshjelpstiltak](#).

3.5.1 Ved forlengelse av leiekontrakt og bytte av bolig

Det at søknaden leveres kort tid før husleiekontrakten utløpet, gir ikke grunnlag for å innvilge forlengelse. Søknad om forlengelse skal vurderes på lik linje som ny søknad, jamfør [punkt 4.3.1 Nåværende bosituasjon](#).

Ved bytte av bolig, se [punkt 8 Bytte av kommunal utleiebolig](#).

Dersom søker har behov for juridisk bistand i forbindelse med oppsigelse, bør de henvises til aktuelle rettshjelpstiltak. [Se oversikt over rettshjelpstiltak](#).

3.6 Helsemessige og sosiale forhold

”Helsemessige og sosiale forhold vektlegges ved behandling av søknaden. Søkere som har omfattende bistand fra hjelpeapparatet kan tildeles bolig såfremt boligen har betydning for et helhetlig tilbud og når annen boligbistand ikke er aktuelt”.

I behandling av søknad om kommunal utleiebolig, er det i hovedsak helsemessige og sosiale forhold som vektlegges ved vurdering av om søknaden skal innvilges eller avslås. Svak økonomi alene, er sjelden grunnlag for innvilgelse. I disse tilfellene må det forsøkes å styrke familiens økonomi for å skaffe eller å beholde en egnet bolig.

Det vises til punkt [2 Formålet med kommunale utleieboliger](#), der det er beskrevet at kommunale utleieboliger skal leies ut til personer som er vanskeligstilt på boligmarkedet av økonomiske, sosiale eller helsemessige forhold. De boligsosiale virkemidlene skal benyttes aktivt og på en målrettet måte.

3.6.1 Helsemessige og sosiale forhold

Helsemessige og sosiale forhold må ses i sammenheng med punkt [3.2 Andre boligvirkemidler](#). Saksbehandler skal gjøre en grundig vurdering av om søker kan dra nytte av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig.

Helsemessige og sosiale utfordringer som tilsier at søker ikke kan benytte andre boligvirkemidler selv eller ved hjelp av andre, avgjør om en søknad blir innvilget eller avslått. Utfordringer kan for eksempel være bostedsløshet, rus, analfabetisme, omfattende gjeldsproblematikk, psykiske helseutfordringer, funksjonsnedsettelse, stort forsørgeransvar og svak økonomi.

Helseutfordringer for barn i familien, er alene, ikke grunnlag for innvilgelse av kommunal utleiebolig. Dersom familien har andre utfordringer som svak økonomi, lav eller manglende tilknytning til arbeidslivet eller helseutfordringer hos foresatte, kan helseutfordringer hos barn også vektlegges i en totalvurdering av familiens behov.

På tross av både helsemessige og sosiale utfordringer, kan en søker fortsatt være i stand til å benytte andre boligvirkemidler. Søknaden kan da avslås.

Eksempler på saker hvor sosiale forhold har betydning for søknadsbehandlingen:

Eksempel på avslag:

- Søker er deltaker i introduksjonsprogrammet. UDI har innvilget familiegjenforening med kone og to barn. Søker bor i en 2-roms leilighet og har behov for større bolig. Søker har en deltidsjobb og snakker godt engelsk. Trondheim kommune har ingen forpliktelser til å tilby bolig ved familiegjenforening. Det foreligger ingen opplysninger om helseutfordringer hos familiemedlemmene. Det foreligger ingen spesielle sosiale forhold som tilsier at ikke familien kan finne bolig på det private leiemarkedet. Søknaden avslås. Det gis råd og veiledning og eventuelt bistand til å skaffe bolig på det private boligmarkedet.

Eksempler på innvilgelse:

- Søker med barn bor på krisesenter. Søker er utsatt for vold og trusler fra ektefelle over mange år, og har med bakgrunn av dette store utfordringer med psykisk helse. Familien leier kommunal utleiebolig og er allerede vurdert til å fylle kriteriene. Søker og ektefelle har samme rettigheter til å overta leieforholdet, og må selv bli enige om hvem som skal overta. Ektefelle har fått besøksforbud fra politiet til søker og barn. Helse- og velferdskontor vurderer at det er til det beste for søker å få tilbud på bolig på ny adresse da det er vanskelig å komme til enighet med ektefelle. Søker er ikke i arbeid, men har oppfølging fra NAV. Familiens sikkerhet må ivaretas i samarbeid med politiet. Søker innvilges ny kommunal utleiebolig.

3.6.2 Bolig med tjenester

Behov for bolig med tjenester, der annen bolig med ambulerende tjenester ikke er tilstrekkelig for å ivareta hjelpebehov, vil kunne være grunnlag for innvilgelse av kommunal utleiebolig. I retningslinjene står det at det kan tildeles bolig såfremt boligen er en del av et helhetlig tilbud og annen boligbistand ikke er aktuell.

3.6.3 Omsorgsboliger med heldøgns tjenester for eldre

Dette gjelder boliger som tilsvarer bolig særskilt tilrettelagt for heldøgns omsorgstjenester.

Omsorgsboliger for eldre tilknyttet personalbase er tilpasset for å kunne yte heldøgns omsorg. Tilsyn og hjelp til pasienten eller bruker skal være tilsvarende tilbudet som gis i sykehjem. Boligene skal i hovedsak tilbys personer over 67 år, jmfør [Forskrift om sykehjem eller tilsvarende bolig særskilt tilrettelagt for HDO-tjenester – kriterier og venteliste, Trondheim kommune, Trøndelag](#). Søknaden om heldøgns omsorgsbolig må vurderes etter retningslinjene og det må vurderes om søker kan benytte andre boligvirkemidler, som for eksempel kjøp av privat omsorgsbolig med mulighet for heldøgns omsorg.

Dersom det er vurdert at søker ikke kan hjem fra opphold på sykehus/helsehus, må saksbehandleren først vurdere om søker kan benytte andre boligvirkemidler. Dersom søker ikke får tilslag på kjøp av omsorgsbolig innen rimelig tid og opptar en plass på sykehus eller helsehus, kan søknad innvilges som en del av et helhetlig tilbud. Dersom søker er hjemmeboende eller er på opphold på sykehus/helsehus og kan hjem i påvente av annen bolig, skal søknaden avslås dersom søker kan benytte andre boligvirkemidler.

Dersom par søker om kommunal utleiebolig med heldøgns omsorg og bare en part har behov for tjenesten, skal paret få felles vedtak om kommunal utleiebolig. Dersom leietaker som har behov for heldøgn omsorg dør i løpet av leieperioden, kan Helse- og velferdskontoret avslå en søknad om forlengelse dersom gjenlevende part ikke har behov for heldøgns tjenester. Dersom gjenlevende part fortsatt fyller kriteriene for kommunal utleiebolig, kan Helse- og velferdskontor innvilge bytte til annen bolig.

Eksempel på avslag:

- Søker har behov for tilrettelagt bolig med bakgrunn i fysisk funksjonshemming. Søker har økonomi til å kjøpe bolig selv, og søknad om kommunal utleiebolig avslås. En løsning kan være å kjøpe privat omsorgsbolig eller leilighet med livsløpsstandard.
- Søker er over 60 år og har behov for tilrettelagt bolig. Vedkommende er i stand til å bruke trygghetsalarm. Da søker har økonomi til å kjøpe bolig selv og kan motta tjenester i en ordinær bolig, gis avslag på søknad om kommunal utleiebolig. Det gis råd og veiledning om kjøp av privat omsorgsbolig, samt informasjon om hvor søker kan kjøpe bolig. Saksbehandler bør i tillegg skrive et notat i i Helseplattformen. I notatet bør det henvises til søknaden om godkjenning til privat omsorgsbolig, og at saksbehandler anbefaler prioritering og bekrefter behovet for slik bolig.

Eksempler på innvilgelse:

- Søker er 75 år. Han er alvorlig syk og er vurdert til å ikke være samtykkekompetent. Søker er for tiden på rehabilitering i en kommunal institusjon. Søker eier egen bolig, men han kan ikke flytte tilbake til boligen da denne ikke er egnet. Søker ønsker ikke å selge boligen. Helse- og velferdskontoret har vurdert at søker trenger en omsorgsbolig med heldøgns omsorg. Det er ikke søkt om verge og prosessen med salg av bolig kan ikke settes i gang før søker er innvilge verge og fratatt rettslig handleevne. Dette vil ta lang tid å få avklart. Det blir derfor gjort unntak fra [punkt 3.1 Inntekts- og formuesforhold](#). Søker får derfor innvilget kommunal utleiebolig, jmfør [punkt 3.6 Helsemessige og sosiale forhold](#).

3.6.4 Bolig i bofellesskap for personer med utviklingshemming

I Boligpolitisk plan vedtatt 30. september 2020 står følgende i punkt:

“6-6 Utviklingshemmede og funksjonshemmede

Personer med utviklingshemming eller funksjonshemming skal i større grad eie sin egen bolig. For de med størst behov for tjenester skal det fortsatt gis tilbud om bolig i kommunalt bofellesskap. Bofellesskap med privat eierskap organiseres om mulig slik at kjøp og salg enkelt kan skje ved behov for å bytte bolig. Kommunen skal legge til rette for at profesjonelle private utbyggere kan involveres i utbyggingen av slike bofellesskap.”

Det vises til [formannskapssak 206/14](#):

VEDTAK:

- 1. Det skal søkes om bolig når boligbehovet er reelt, og det skal i utgangspunktet gis ett boligtilbud.*
- 2. Boligtilbudet skal gis så snart som mulig etter vedtak om bolig, og målsettingen må være at alle skal ha fått et boligtilbud innen seks måneder (i Boligpolitisk plan 2020 er dette endret til tre måneder).*
- 3. Det skal gis større muligheter for bytte av bolig i bofellesskap.*
- 4. Veilederen i retningslinjene får følgende tillegg: Helse- og velferdskontoret har ansvar for at det blir en tett dialog med personer med psykisk utviklingshemming i forkant av søknad om bolig i bofellesskap, og helse- og velferdskontoret skal også sørge for en god prosess for flytting til egen bolig. Koordinator i ansvarsgruppen skal ha en sentral rolle i denne prosessen.*
- 5. I forkant av boligvedtak skal det tas en kartlegging av søker som skal danne grunnlag for vedtak om bolig, og ved tildeling av bolig skal det foretas en ny kartlegging som skal danne grunnlag for det tjenestebeskrivende vedtaket.*
- 6. Tillegg til retningslinjenes pkt 8: Der hvor personer med psykisk utviklingshemming som har bolig i bofellesskap får behov for bytte av bolig med bakgrunn i brukersammensetning, type bolig, bomiljø og bydel, skal det likevel legges vekt på å imøtekomme ønske om bytte av bolig.*

Det skal vurderes om kjøp av bolig er en mulighet for personer med utviklingshemming som har behov for tjenester. Ved hvert boligprosjekt skal det etableres en koordineringsgruppe med representanter fra Helse- og velferdskontorene, Trondheim eiendom, Kommunedirektørens fagstab, Eierskapsenheten og NAV Lerkendal/boligfinansiering. Det gis hjelp til å finne egnede boliger, og tilbudet koordineres med tjenestetilbudet. Representanter fra Kommunaldirektørens fagstab følger opp driftsbudsjett til boligprosjektene.

For mer utfyllende informasjon se [Strategiplan for personer med utviklingshemming og eller utviklingsforstyrrelse 2019-2023](#) , LØFT 5.5.

3.7 Mislighold

“Dersom boligsøker har misligholdt leieforhold med kommunen eller misligholdt lån fra kommunen, kan søknaden avslås. Det stilles krav om at husleierestanse og annen gjeld knyttet til kommunale boforhold skal være oppgjort. Søkere som er i en slik situasjon skal tilbys økonomisk råd og veiledning og få bistand til å ordne opp i de forholdene som gjør at søknaden om kommunal bolig ikke kan

innvilges. Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom skyldnerens økonomi åpner for det. Dersom dette gjøres kan likevel søknaden godkjennes”.

Tidligere mislighold av leieforhold med kommunen kan være økonomisk og/eller brudd på husleiekontrakten og/eller husordensreglene.

Økonomisk mislighold kan være uoppgjort gjeld i form av erstatningskrav, husleierestanser eller mislighold av kommunale lån. Det stilles krav om at gjeld knyttet til kommunale boforhold skal være oppgjort i henhold til rutine for [”Husleierestanser ved søknad om kommunal utleiebolig”](#). Saksbehandler skal gi nødvendig råd og veiledning, og eventuelt bistand til å rydde opp i tidligere husleierestanser, før eventuelt nytt boligtilbud gis. Saksbehandler skal hen vise til NAV dersom det vurderes nødvendig. Saksbehandler skal også hen vise til Trondheim eiendom dersom det vurderes at søker har økonomi til å inngå nedbetalingsavtale med Trondheim eiendom. Det er Trondheim eiendom som avgjør om nedbetalingsavtale skal inngås.

Mislighold av leieforhold kan være ulovlig framleie, ulovlig opptak av husstandsmedlem, alvorlige klager på bomiljø, mislighold av leilighet som forsøpling og/eller overfylt leilighet. Saksbehandler må vurdere alvorlighetsgraden av misligholdet, hvor lenge siden misligholdet skjedde, og på bakgrunn av dette vurdere å avslå eller innvilge søknaden. Dersom søknaden innvilges, skal det stilles vilkår om oppfølgingsavtale. Se [punkt 5.1.4. Vedtak med vilkår om oppfølging](#) og [3.8 Oppfølgingsbehov](#).

Eksempel på avslag med bakgrunn i mislighold:

- Søker har nylig blitt sagt opp fra et kommunalt leieforhold med bakgrunn i manglende betaling av husleie. Søker ble tilbudt økonomisk råd og veiledning før leieforholdet ble avvirket. Søker har en høy husleierestanse til Trondheim kommune, og har ikke inngått noen nedbetalingsavtale med Trondheim eiendom. Vedkommende søker på nytt om kommunal utleiebolig. Helse- og velferdskontoret tilbyr samtale for økonomisk råd og veiledning, men søker takker nei til dette. Søknaden avslås med bakgrunn i husleierestanse.

Eksempel på innvilgelses selv om det foreligger mislighold:

- Søker har nylig blitt sagt opp fra sin ordinære kommunale utleiebolig med bakgrunn i alvorlige klager på bomiljø. Søker har ikke klart å ivareta sine forpliktelser knyttet til husleiekontrakten og husordensreglene. Klagene er knyttet til rusrelatert trafikk til leiligheten og trusler mot flere naboer. I tillegg klages det på mye støy nattetid. Søker er bostedsløs per i dag. Søker innvilges bolig med personalbase med vilkår om oppfølgingsavtale, selv om søker har mislighold i tidligere leieforhold. Det vurderes at søker ikke er i stand til å skaffe seg egnet bolig på egen hånd, og at søker har behov for bistand til å ivareta sitt leieforhold.

3.8 Oppfølgingsbehov

“Søkere som har behov for biveiledning skal tilbys dette gjennom et forpliktende samarbeid med aktuelt tjenesteapparat”.

Med utgangspunkt i erfaringer fra tidligere leieforhold og/eller ut fra søkers situasjon, skal det foretas en individuell vurdering om søker vil mestre bosituasjonen og de forpliktelser som er knyttet til leie av bolig. Dersom det vurderes at søker har behov for bistand for å mestre bosituasjonen, tilbys dette gjennom et forpliktende samarbeid med oppfølging i kommunal utleiebolig. Det skal fremgå i vedtaket om det er vilkår om oppfølging for å få tildelt kommunal utleiebolig. Dersom søker takker nei til samarbeid, kan søker miste tilbudet om kommunal utleiebolig.

Innvilges søknad om kommunal utleiebolig med vilkår om oppfølging, skal det inngås egen oppfølgingsavtale. Oppfølgingsavtalen skal inneholde hvem som er part i avtalen, bakgrunnen for avtalen, formålet, avtalte møtetidspunkt/evaluering og konsekvenser for brudd på avtalen. Avtalen underskrives av leietaker, saksbehandler og relevante samarbeidspartnere. Mer utfyllende informasjon om dette finner du under [punkt 5.1.4 Vedtak med vilkår om oppfølging](#).

3.8.1 Ordinær utleiebolig

Ved søknadsbehandlingen vurderes søkers totale situasjon. Der kommunen er kjent med søkers utfordringer, og vurderer at disse kan medføre vanskeligheter i bosituasjonen, skal det i vedtaket stilles vilkår om oppfølging, som en forutsetning for å leie kommunal utleiebolig. Personer med kjente atferdsproblemer skal vurderes for annet tilbud enn ordinær kommunal utleiebolig, som for eksempel botiltak.

Der det er usikkerhet om vedkommende kan ivareta boforholdet, for eksempel på grunn av rusavhengighet, kan det stilles vilkår om oppfølgingsavtale. Vilkåret må ha en saklig sammenheng med tjenesten/tildelingen og ikke være uforholdsmessig tyngende for søker.

I Boligpolitisk plan 2020, vedtatt 30. september 2020 står følgende om trygge bomiljø:

“Trygt bomiljø handler blant annet om å ikke føle seg utsatt for vold eller andre kriminelle handlinger. Den som trives i sitt nærmiljø vil i større grad ønske å bo videre i sin bolig. Personer som har utfordringer med å fungere i boligen og nærmiljøet, vil på sin side være tjent med oppfølging, slik at boforholdet kan vedvare.

Dersom Trondheim kommune skal kunne tilby gode og trygge bomiljø, vurderes det som om beslutningen i Boligprogrammet fra 2011-2014 fortsatt, som hovedregel, skal følges:

“Borettslagsboliger og ordinære kommunale leiegårder skal i all hovedsak fortsatt benyttes til personer uten kjente atferdsmessige problemer som klart vil være til en belastning for omgivelsene. (...)”

Eksempel på oppfølgingsbehov:

- Søker nylig fylt 18 år, ønsker ikke ettervern fra Barne- og familietjenesten, og har søkt om ordinær kommunal utleiebolig. Han har bodd i institusjon før han flyttet tilbake til sin mor rett før fylte 18 år. Bakgrunn for plassering i institusjon var atferdsproblematikk og rus. Har ruset seg på hasj og alkohol. Han fungerte bra i institusjon, fikk derfor flytte tilbake til sin mor. Søker følger nå opp skole, men har vært en del i kontakt med politiet på grunn av besittelse av hasj. Det er usikkert om søker vil klare å ivareta et boforhold, omfang av rus er ikke kjent, og det er uklart om han frivillig vil ta imot tjenester. Det vurderes derfor å innvilge ordinær kommunal utleiebolig med vilkår om oppfølgingsavtale.
- Enslig mindreårig flyktning, fyller 20 år om en måned, har bodd både i bofelleskap gjennom BFT Omsorgsenheten og i privat bokollektiv hvor han ble sagt opp på grunn av atferd. På grunn av atferdsproblematikk er det vanskelig for søker å benytte seg av det private leiemarkedet. Da søker har mistet et leieforhold med bakgrunn i atferdsproblematikk, innvilges han leiekontrakt på ett år med vilkår om oppfølgingsavtale. Det benyttes kort leiekontrakt fordi det foreligger erfaringer fra tidligere leieforhold om mislighold.

3.8.2 Bolig med tjenester

Personer som tildeles bolig i Enhet for rustjenester eller Botiltak og treffsted for psykisk helse, skal ha vilkår om oppfølgingsavtale i vedtaket, jmfør rutine.

I andre boliger med tjenester skal det foretas en individuell vurdering om det skal settes vilkår om oppfølgingsavtale.

3.9 Leie før eie

“Kommunen skal gi leietakere av ordinær kommunal bolig mulighet for å kjøpe boligen av kommunen”.

Leietakere som bor i kommunal utleiebolig i sameie eller borettslag, skal få råd og veiledning om muligheten til å kjøpe boligen de bor i. Det skal gis råd og veiledning om finansieringsmuligheter og hvem de kan kontakte for å starte prosessen. Det er NAV Lerkendal som bistår i prosessen med kjøp av kommunale utleieboliger. Boliger i heleide kommunale hus kan vurderes kjøpt så fremt de blir seksjonert. Det skal da gis råd og veiledning om finansieringsmuligheter og kjøp av bolig på det private markedet

Det skal ikke fattes vedtak på tildeling av bolig i sameie eller borettslag, eller legges føringer på dette i bestilling av bolig til boligtildeling.

4 Søknad

“Skriftlig søknad om kommunal utleiebolig, bytte av kommunal utleiebolig og fortsatt leie av kommunal utleiebolig (forlengelse) med nødvendig dokumentasjon, skal leveres kommunen ved Helse – og velferdskontoret i bydelen der boligsøker har tilhørighet. Søker skal benytte kommunens søknadsskjema. Ved behov skal Helse og velferdskontoret bistå med utfylling av søknad og nødvendig dokumentasjon. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som har betydning for søknaden. Søker skal tilbys en samtale, råd og veiledning med saksbehandler/boveileder”.

4.1 Henvendelser

Søknad om kommunal utleiebolig skal sendes til Helse- og velferdskontoret i bydelen der boligsøker har tilhørighet. For bostedsløse og personer bosatt i annen kommune, skal søknaden behandles der søkeren først henvender seg, jamfør [rutine](#). Helse- og velferdskontorene skal bistå boligsøker med utfylling av søknadsskjema ved behov. Muntlig søknad kan også fremmes.

Flyktninger som er bosatt i kommunen, skal det første året henvende seg til Helse- og velferdskontor Lerkendal, Flybo, som har ansvaret for flyktningebosetting. Søknaden skal ikke overføres bydel, selv om det er en aktiv familiegjenforeningssak.

I tillegg har Flybo ansvaret for:

- All utsøking fra IMDI og bosetting av flyktninger over 18 år
- Alle boligsøknader innenfor det første året etter bosetting; gjelder alle familiemedlemmer som søker bolig på eget grunnlag og søknader om bytte. Gjelder også de som er bosatt privat ved førstegangs bosetting
- Søknader om alternativ mottaksplass (AMOT)
- Søknader om sekundærbosetting til eller fra Trondheim kommune – gjelder i fem år etter bosettingstidspunktet
- Søknader hvor en av medsøkerne er asylsøker uavhengig av om andre/herboende har oppholdstillatelse og botid
- Søknader fra personer som er selvbosatt ved førstegangs bosetting og som søker bolig i løpet av første året etter bosetting
- Søknader fra enslig mindreårige flyktninger (EM) som får familiegjenforening, når EM fortsatt er under BFT Omsorgsenheten. Søknader hvor EM ikke lenger er under BFT Omsorgsenheten skal behandles på bydel
- Søknader fra boligsøkerer uten lovlig opphold i Norge

4.2 Opplysninger i søknadsskjemaet

4.2.1 Dokumentasjon

Dokumentasjon som skal vedlegges søknaden er beskrevet i søknadsskjemaet for kommunal utleiebolig. Det kan i enkelte saker være aktuelt å innhente annen dokumentasjon som kan være relevant for søknaden. Det er Helse- og velferdskontorene som vurderer hva som er relevant og nødvendig dokumentasjon.

Søknadsskjema for kommunal utleiebolig inneholder en erklæring som underskrives av boligsøker. Den gir kommunen fullmakt til å innhente og utveksle informasjon som er nødvendig for søknadsbehandlingen, og for å kontrollere opplysningene som er gitt.

Dette gjelder blant annet opplysninger fra:

- Skatteetaten (Folkeregisteret og Ligningskontoret)
- NAV
- IMDI, Integrerings – og mangfoldsdirektoratet
- UDI, Utlendingsdirektoratet
- Kommunale enheter

- Spesialisthelsetjenesten
- Oppholdskort

4.2.2 Selvstendig næringsdrivende

For selvstendig næringsdrivende må det leveres årsregnskap for enkeltmannsforetak. Det er ikke tilstrekkelig med kun lønsslipp eller skattemelding, da det ikke vil fremgå av disse hvor mye verdier som ligger i foretaket. I årsregnskapet vil det framgå mer nøyaktig hvilke inntekter og utgifter søker har og om det er verdier i foretaket som tilsier at andre boligvirkemidler kan benyttes.

4.2.3. Samvær med barn

Dersom søker har samvær med barn under 18 år, skal dette dokumenteres. Godkjent dokumentasjon er samværsavtaler fra familievernkontor, eller skriftlige avtaler mellom foresatte der samvær er beskrevet. Samværet må være minst 50% for at barnet skal regnes med i husstanden.

4.2.4 Tilbud om samtale

Saksbehandler ved Helse- og velferdskontoret som behandler boligsøknaden, skal tilby samtale til søker. Saksbehandler kan tilby samtale per telefon, elektronisk eller ved fysisk møte. Dersom søker ikke er mulig å komme i kontakt med, ikke møter på avtaler og/eller søker motsetter seg å oppgi nødvendige opplysninger, kan søknaden avslås, jmfør [forvaltningsloven § 17](#).

4.3 Søknadsbehandling

Alle boligvirkemidler skal være vurdert før kommunal utleiebolig innvilges, både ved nye søknader og søknad om forlengelse av leiekontrakt. Det skal tilbys en samtale til boligsøker før vedtak fattes. Helse- og velferdskontoret bør vurdere om det skal foretas hjemmebesøk/befaring av boligen ved søknad om forlengelse og søknad om bytte. Dersom det mistenkes at leietaker ikke har ivaretatt sine forpliktelser i leieforholdet, skal saksbehandler dra på tilsyn/hjemmebesøk før søknaden om forlengelse vurderes.

4.3.1 Nåværende bosituasjon

Utgangspunkt for all søknadsbehandling skal være søkers nåværende bosituasjon. Har søker privat bolig, skal det vurderes hva som skal til for å bli boende i nåværende bolig. Det må også vurderes om det er mulighet for økonomisk støtteordninger, som Husbankens bostøtteordning, økonomisk sosialhjelp til dekning av boutgifter, restanse eller lignende. Det må opplyses om ulike [rettshjelpstiltak](#) som søker kan benytte seg av. Se også [punkt 3.5 Nåværende boforhold](#).

Søknad om forlengelse skal vurderes på lik linje med nye søknader. Trondheim eiendom sender ut to varsel, ett varsel seks måneder og ett varsel en måned før utløp av husleiekontrakt. Det er ikke grunnlag for innvilgelse at søknad leveres kort tid før kontrakten utløper.

4.3.2 Andre boligvirkemidler

Helse - og velferdskontorene skal vurdere om søker kan benytte andre boligvirkemidler før vedtaket om kommunal utleiebolig fattes.

Aktuelle boligvirkemidler kan være:

- Boligrådgivning
- Det private leiemarkedet
- Finansieringsmuligheter i private banker
- Husbankens startlånsordning og boligtilskudd til kjøp av bolig
- Tilskudd til tilpasning av egen bolig
- Refinansiering og utbedringslån
- Husbanken bostøtteordning
- Kommunal NAV- garanti til depositum, og unntaksvis kommunalt lån fra NAV til depositum
- Økonomisk sosialhjelp
- Boliger for studenter/studentsamskipnaden
- Kjøp av privat omsorgsbolig

4.3.3 Vurdering av bistand i bolig

For søkere som har behov for kommunal utleiebolig skal følgende behov vurderes:

- Oppfølgingsbehov i boligen ut fra erfaringer fra tidligere leieforhold og dagens bistandsbehov ved søknadstidspunktet. Er søker i stand til å følge krav i husleieavtalen, følge husordensreglene, bistand til renhold, holde orden, søppelhåndtering, sette grenser for besøkende, forholde seg til naboer og lignende?
- Bistand til økonomistyring: avtaler for å sikre betaling av boutgifter og andre utgifter for å trygge situasjonen
- Helsereelatert bistand: helsereelaterte tjenester, som også kan kombineres med boligoppfølging. Ut fra søkers hjelpebehov, vurderes blant annet behovet for tilrettelagt bolig

For personer som skrives ut fra institusjon vurderes oppfølgingsbehovet og helsereelatert bistand i samarbeid med relevante instanser i det offentlige hjelpeapparatet.

Saksbehandler ved Helse- og velferdskontoret skal selv kartlegge og innhente opplysninger fra aktuelle samarbeidspartnere, videre vurdere om kommunal utleiebolig skal innvilges og eventuelt hvilken boligtype som er egnet.

I utgangspunktet er omsorgsboliger for eldre forbeholdt personer over 67 år. Se [punkt 3.6 Helsemessige- og sosiale forhold](#).

4.3.3.1 Bo- og tjenesteavtale

I noen botilbud kan det benyttes bo- og tjenesteavtale i stedet for ordinær husleiekontrakt. Per januar 2023 benyttes dette kun i ett botilbudet for ungdom i aktiv rus i Enhet for rustjenester (Bispegata 9D). Det er tjenestetilbudet som er det vesentlige i avtaleforholdet og ikke botilbudet. Disse avtalene gir mulighet for mer tilpasset oppfølging av den enkelte. Bo- og tjenesteavtale innebærer forpliktelser fra ansatte og beboer. Boperioden skal brukes målrettet til å sette beboer i stand til å klare å bo i annet egnet botilbud når bo- og tjenesteavtalen opphører. Avtalen fratar beboer en del vanlige rettigheter som for eksempel overnattingsgjester, dyr i boligen, husordensregler etter husleieloven og av den grunn bør ikke oppholdet strekke seg over for lang tid. Tidsaspektet må ses i sammenheng med hvor omfattende behovet for botrening/oppfølging er for den enkelte. Se også inntaksrutine for Bispegata 9D.

4.3.4 Søknad om forlengelse av leieforhold

Det fremgår i retningslinjene at dersom Helse- og velferdskontoret ikke mottar søknad om forlengelse, plikter Trondheim kommune å forsøke og komme i kontakt med leietaker før det vurderes å sende varsel om avvikling av leieforholdet. Dette blir ivaretatt av Trondheim eiendom, som sender ut to varsel om utløp av kontrakt, seks måneder og en måned før kontrakt utløper. Leietaker blir her varslet om når kontrakten utløper, og at de må kontakte Helse- og velferdskontoret dersom de fortsatt har behov for å leie kommunal utleiebolig. I tillegg er det et samarbeid mellom Helse- og velferdskontor og Trondheim eiendom med gjennomgang av leietakere som får varsel om avvikling av leieforholdet.

Søknad om forlengelse av leieforholdet skal behandles på lik linje med ny søknad og all nødvendig dokumentasjon skal innhentes. At søknad leveres kort tid før leiekontrakt utløper, gir ikke i seg selv grunnlag for innvilgelse.

Trondheim kommune skal yte boligrådgivning spesielt til kommunale leietakere og bistå dem i deres videre boligkarriere. Målet er at leietaker skal bli mest mulig selvhjulpen i det ordinære boligmarkedet. Alle andre boligvirkemidler enn kommunal utleiebolig skal derfor vurderes nøye. Det er her viktig at det tilbys samtale med leietaker, for å vurdere hvilke muligheter som kan være aktuelle og tilby en [boplan](#). [Boplan](#) er et frivillig tilbud til leietakere som bor i kommunal utleiebolig. Planen skal si noe om hvordan leietaker skal gis bedre muligheter og forberede seg til å leie bolig privat eller kjøpe bolig. Planen skal også si noe om hvordan leietaker skal sikre seg en god og trygg bosituasjon, og få bistand til å mestre sitt boforhold.

Det er politisk vedtatt at alle barnefamilier som er bosatt i kommunal utleiebolig skal tilbys samtale eller hjemmebesøk ett år før leiekontrakten utløper. For de som har fått utarbeidet boplan skal denne gjennomgås, alternativt at boplan utarbeides. Dette for å kartlegge familiens videre boligbehov, muligheter på det private boligmarkedet samt gi råd og veiledning om boligvirkemidler; lån, tilskudd, depositum og bostøtte med mer.

Ved behandling av søknaden skal det legges vekt på eventuelle klager på bomiljø, mislighold av oppfølgingsavtaler, husleierestanser og ulovlig framleie. Det er vedtatt egne rutiner for [husleierestanse](#) og [oppfølgingsavtale](#). Det vises også til [punkt 3.7 Mislighold](#) og [3.8 Oppfølgingsavtaler](#).

Før søknad om forlengelse vurderes, må saksbehandler vurdere om det er hensiktsmessig å foreta et tilsyn av boligen. Dette for å se om det er skader, behov for vedlikehold og om søker har ivaretatt sine forpliktelser i leieforholdet. Søker plikter å gi Trondheim kommune adgang til husrommet for tilsyn, jmfør [husleieloven §5-6](#). Tilsyn avtales mellom Trondheim eiendom og Helse- og velferdskontoret.

Kommunal utleiebolig er et virkemiddel for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom dagens leieforhold ikke fungerer, må andre tiltak vurderes i samarbeid med det offentlige hjelpeapparatet, for eksempel oppfølging og praktisk bistand i boligen. Er ikke dette aktuelt, må det vurderes annen kommunal bolighjelp enn ordinær kommunal utleiebolig, for eksempel botiltak for ulike målgrupper, institusjonsplass eller lignende.

4.3.5 Innhenting av oppdatert informasjon og dokumentasjon ved omgjøring/bortfall av vedtak

Begrepene omgjøring og bortfall brukes om hverandre i retningslinjene. Omgjøring av vedtak innebærer at det fattes nytt vedtak med et annet innhold. Et bortfallsvedtak innebærer at vedtaket opphører.

Ved lang ventetid for tildeling av bolig skal søkers situasjon vurderes på nytt. Er søkers situasjon endret, kan opprinnelig vedtak omgjøres og eventuelle nye vilkår settes i nytt vedtak. Se [punkt 5.4 Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak](#).

Dersom en søker som er innvilget bytte av kommunal utleiebolig opparbeider seg husleierestanse i tidsrommet fra vedtak blir fattet og til signering av kontrakt, kan det være aktuelt å fatte bortfallsvedtak, jmfør [rutine](#) for husleierestanser ved søknad om kommunal utleiebolig.

Eksempler på bortfallsvedtak:

- Søker har fått tilbud om 2-roms leilighet, men takket nei etter visning på grunn av at boligen ikke lå i ønsket området. Boligtildeling og saksbehandler er enig om at dette ikke er saklig grunn for å takke nei til boligtilbudet. Boligtildeling sender forhåndsvarsel om bortfall og boligsøker får 14 dagers frist til å uttale seg etter at varsel er mottatt. Vedkommende uttaler seg ikke og bortfallsvedtak fattes av boligtildeling. Hvis søker påklager bortfallsvedtaket, skal Helse- og velferdskontoret behandle klagesaken.
- Søker har fått vedtak om kommunal utleiebolig. Før bolig er tildelt, blir saksbehandler gjort kjent med at har skaffet seg bolig på det private leiemarkedet. Søker fyller ikke lengre kriteriene for leie av kommunal utleiebolig og Helse- og velferdskontor sender forhåndsvarsel om bortfall og boligsøker får 14 dagers uttalelsesfrist etter varsel er mottatt. Vedkommende uttaler seg ikke og bortfallsvedtak fattes av Helse- og velferdskontoret.

5 Vedtak

“Begrunnet vedtak om kommunal utleiebolig fattes på grunnlag av gjeldende retningslinjer, kommunal praksis, kommunale føringer for prioritering av bestemte målgrupper og politiske vedtak. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang, klageinstans, klagefrist og hvem klagen skal sendes til”.

5.1 Vedtak om innvilgelse

“Det fattes kun vedtak om tidsbestemte leiekontrakter. For psykisk utviklingshemmede skal det likevel som hovedregel ikke gis tidsbestemte leiekontrakter. Ved behov for varig kommunal bolighjelp, kan vedtaket i tillegg inneholde tilsagn om dette. Vedtaket skal inneholde antall rom, kontraktslengde, eventuelle vilkår for tildeling av boligen og grunner til at vedtaket kan omgjøres. Videre skal det

opplyses at søker må akseptere vilkårene som stilles i vedtaket og at det som hovedregel kun gis et boligtilbud. I vedtaket skal det også opplyses om at søker må akseptere vilkårene i husleiekontrakten.

Barnefamilier skal som hovedregel tilbys leieavtaler med varighet på 10 år eller mer. Barnets beste skal ligge til grunn i vurderingene ved søknad om forlengelse også etter 10 år. Ingen barn skal være nødt til å bytte skolekrets ved et eventuelt bytte av kommunal bolig. Dette gjelder så lenge foresatte har forsørgeransvar for hjemmeboende barn. Alle enslige søkere/par som har forsørgeransvar defineres som en barnefamilie”.

5.1.1 Bytte av skolekrets

Det er vedtatt i nye retningslinjer at ingen barn skal være nødt til å bytte skolekrets ved et eventuelt bytte av kommunal utleiebolig. Store familieboliger og tilrettelagte boliger er derimot et knapphetsgode på det private markedet og i den kommunale boligporteføljen. I enkelte deler av kommunen vil det ikke være mulig å skaffe store og/eller tilrettelagte boliger. Dersom det ikke finnes egnet bolig i nåværende skolekrets, bør saksbehandler gå i dialog med søker om muligheten for å tildele en egnet bolig utenfor ønsket skolekrets. Saksbehandler bør, sammen med søker, vurdere barnets behov for å beholde skolekrets opp mot å bo i uegnet bolig over tid.

Helse- og velferdskontoret bør gi råd og veiledning til søker om muligheten til å søke om å fravike nærskoleprinsippet, dersom det er lang ventetid og/eller få eller ingen boliger i dagen skolekrets.

5.1.2 Tidsbestemte leiekontrakter

Retningslinjene fastslår at det, med unntak for boliger til personer med utviklingshemming, kun skal fattes vedtak om tidsbestemte leiekontrakter.

Husleielovens minstekrav til lengde på husleiekontrakter er tre år jmfør [husleielovens § 9-3 første ledd](#), men kan variere fra tre år og mer. Se [punkt 11.2 Bruk av tidsbestemt leiekontrakt som er kortere enn 3 år](#), og eventuelt når det kan gjøres unntak fra minimumsregelen på tre år.

5.1.2.1. Kontraktslengde for barnefamilier

Barnefamilier skal som hovedregel tilbys leiekontrakter på 10 år eller mer. Det må vurderes unntak fra hovedregel ut fra familiesammensetning, boligstørrelse og alder på barn. Barnefamilier er alle enslige og par med barn som bor mer enn 50% hos foreldre/foresatte og som har forsørgeransvar for barna. Hvis hjemmeboende barn skal vektlegges i søknaden, må leietaker ha minimum 50 % forsørgeransvar.

Det skal foretas en individuell vurdering av kontraktslengde. Det skal legges vekt på antall barn, barnas alder og det skal avklares om familien har omfattende og langvarige utfordringer. Det skal også foretas en vurdering av behovet for bostabilitet, tilknytning til nærmiljø og skole. Dette skal vektlegges både ved førstegangssøknad og ved søknad om forlengelse og/eller bytte. Ved søknad om forlengelse, se [punkt 5.3 Vedtak om fortsatt leie av kommunal utleiebolig \(forlengelse av leieforholdet\)](#). Dersom det fattes vedtak på kontraktslengde under ti år, skal dette begrunnes i vedtaket.

For barnefamilier skal det, ett år før leiekontrakten utløper, innkalles til samtale eller foretas hjemmebesøk for å kartlegge muligheter på det private boligmarkedet samt gi råd og veiledning om

de ulike boligvirkemidlene; lån, tilskudd, depositum og bostøtte med mer. Familier skal få tilbud om utarbeidelse av en boplan. Se også [punkt 4.3.4 Søknad om forlengelse av leieforhold](#).

Ved søknad om forlengelse må Helse- og velferdskontoret vurdere om søker fortsatt oppfyller kriteriene for kommunal utleiebolig. Ved innvilgelse av søknaden kan kommunen vedta at søker gis tilbud om annen bolig. Dette kan for eksempel skyldes at husstanden har blitt mindre, at boligbehovet har endret seg eller at boligen skal ut av boligporteføljen (se [punkt 5.5 Salg og tømning av hus](#)). Det innvilges da bytte av bolig.

Ved førstegangs bosetting av flyktninger, tilbys de som hovedregel en 3- års leiekontrakt. Dette fordi mange flyktninger etter endt introduksjonsprogram, vil være i stand til å skaffe bolig på det private boligmarkedet. For barnefamilier skal det som hovedregel innvilges 10-års kontrakt eller mer. Generelle regler om unntak gjelder også for flyktninger.

Det er som hovedregel kun barn under 18 år som tas med i beregningen i husstanden. Det legges til grunn at barn over 18 år skal sørge for eget boligbehov. Ved samværsavtale med barn må det være minimum 50% dokumentert samvær, dersom barna skal regnes i husstanden. Dersom barn er over 18 år og er under videregående opplæring, skal de tas med i beregningen av husstanden dersom de bor minst 50% hjemme. Barna skal vurderes om en del av husstanden til de er ferdig med videregående opplæring.

Eksempler der det kan gjøres unntak fra 10- års husleiekontrakt

- Familie med barn på 14 og 17 år. Familien vurderes å fylle kriteriene for kommunal utleiebolig. Familien tilbys en seks års kontrakt, da barna vil være over 20 år når kontrakten går ut. Det må da påregnes at barna er selvhjulpen på boligmarkedet. Dersom familien søker om forlengelse etter seks år, vil kun foresatte vurderes som en del av husstanden.
- Enslig mor med ett barn på sju år. Mor har uføretrygd og har ingen gjeld. Familien oppholder seg på krisesenter etter samlivsbrudd. Familien har leid privat bolig av tidligere ektemanns nettverk. Søker har ikke formue, snakker lite norsk og har lite nettverk. Helse- og velferdskontoret vurderer at søker er i stand til å benytte andre boligvirkemidler innen rimelig tid, og det innvilges derfor husleiekontrakt på tre år slik at familien får ivaretatt sitt boligbehov for en periode. Helse- og velferdskontoret bistår søker med å søke om startlån og boligtilskudd, da det vurderes at søker vil kunne kjøpe egen bolig innen tre år.

5.1.3 Antall rom i vedtaket

Saksbehandler skal gjøre individuelle vurderinger ut i fra boligens størrelse, planløsning og antall rom. Det skal ikke skrives konkret antall rom i vedtaket, men benytte betegnelsen 1-2 roms, 2-3 roms, 3-4 roms og lignende.

I Boligpolitisk plan 2020 står følgende; *“Husstander med innvilget søknad tildeles en bolig med en nøktern størrelse ut fra antall husstandsmedlemmer.”* Se [punkt 7.3 Boligens størrelse](#).

For foresatte med samværsrett må samværet være minst 50% for at behovet for større bolig skal tas hensyn til. Samværsrett må dokumenteres med skriftlig samværsavtale.

5.1.4 Søknader som mangler nødvendige opplysninger og dokumentasjon

Dersom en søknad mangler nødvendige opplysninger, skal søker varsles om dette og gis en mulighet til å fremskaffe det som mangler innen rimelig tid. Saksbehandler kan fremskaffe nødvendige opplysninger med søkers samtykke, jamfør [søknadsskjema](#).

Saksbehandler ved Helse- og velferdskontoret som behandler søknaden, skal tilby samtale til søker. Saksbehandler kan tilby samtale per telefon, elektronisk eller ved fysisk møte. Dersom søker ikke er mulig å nå, ikke møter på avtaler og/eller motsetter seg å oppgi nødvendige opplysninger, kan søknaden avslås, jamfør [forvaltningsloven § 17](#). Vedtaket om avslag må inneholde informasjon om hvilke opplysninger som mangler i saken, de muligheter søker har hatt til å komme med opplysningene og i tillegg hvilken betydning de manglende opplysningene har hatt for vurdering av søknaden.

5.1.5 Vedtak med vilkår om oppfølging

For at søker skal kunne mestre boforholdet kan det være behov for å sette vilkår om oppfølging i vedtak om kommunal utleiebolig, og det må inngås oppfølgingsavtale. Helse- og velferdskontoret har ansvar for utforming og koordinering rundt oppfølgingsavtalen. Avtalen inngås mellom søker, Helse- og velferdskontoret og relevante samarbeidspartnere. Oppfølgingsavtalen skal gjennomgås og signeres av alle parter før inngåelse av husleiekontrakt.

5.1.5.1 Aktuelle målgrupper hvor vedtak med vilkår om oppfølgingsavtale bør vurderes

- Enslige mindreårige flyktninger
- Personer som er i tiltak i regi av fra Barne- og familietjenesten, og som tildeles bolig som alternativ til institusjon
- Personer som flytter ut fra botiltak, og som av Helse- og velferdskontoret vurderes som aktuell for ordinær utleiebolig
- Leietakere som har misligholdt nåværende eller tidligere leieforhold. Med tidligere leieforhold menes både private og kommunale leieforhold
- Personer som skal tildeles bolig innenfor Enhet for rustjenester eller Botiltak og treffsted for psykisk helse
- Personer som skal skrives ut fra behandling eller institusjon der man ser behov for å prøve ut om søker mestrer boforholdet

Se også [rutine om oppfølgingsavtale](#).

Selv om søker tilhører en eller flere av ovennevnte målgrupper, skal det ikke automatisk stilles vilkår om oppfølging, men foretas en individuell vurdering i hvert enkelt tilfelle. For personer som skal få tilbud om bolig innen Enhet for rustjenester eller Botiltak og treffsted for psykisk helse, skal det stilles vilkår om oppfølging, jamfør [rutine](#).

5.1.5.2 Oppfølgingsavtalens innhold

Oppfølgingsavtalen skal utformes ut ifra hver enkelt søkers behov. Mal for oppfølgingsavtale ligger i Helseplattformen:

Den bør inneholde følgende punkter:

- Formål og bakgrunn for avtalen
- Hvilke tiltak oppfølgingen innebærer
- Ansvarsfordeling dersom flere aktører innen hjelpeapparatet er delaktige i avtalen
- Informasjon om hvilken kontakt og/eller dialog det skal være mellom beboer og de ulike aktørene, samt tidspunkt for faste møter og hjemmebesøk
- Dersom beboer samtykker til at oppfølgingsansvarlig skal ha nøkkel til boligen, skal dette begrunnes i avtalen
- Konsekvenser ved brudd på oppfølgingsavtalen
- Tidspunkt for evaluering og informasjon om hva som skal evalueres
- Avtalens varighet

5.1.5.3 Koordinering av oppfølgingsavtaler

- Når en søker har vedtak med vilkår om oppfølging, har Helse- og velferdskontoret ansvaret for koordinering og eventuelt overføring til ny bydel
- Helse- og velferdskontoret har ansvar for koordinering for oppfølgingsavtalen så lenge avtalen varer
- Ved evaluering av oppfølgingavtale, skal Helse og velferdskontoret foreta tilsyn/hjemmebesøk før forlengelse av avtalen blir behandlet

5.1.5.4 Brudd på oppfølgingsavtaler

Konsekvenser ved brudd på oppfølgingsavtale må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må utøves skjønn og det er viktig å vurdere dette ut fra formålet med oppfølgingsavtalen.

Dersom det er brudd på oppfølgingsavtalen og det i tillegg er brudd på leiekontrakten eller husordensreglene, kan dette få konsekvenser i form av at leieforholdet ikke blir forlenget eller at leiekontrakten blir oppsagt.

Dersom det er brudd på oppfølgingsavtale, men det ikke foreligger brudd på leiekontrakten eller husordensreglene, kan dette få konsekvenser ved en søknad om forlengelse av leiekontrakten. Leietaker kan ikke bli sagt opp på bakgrunn av brudd på oppfølgingsavtalen alene.

Dersom det ikke er brudd på oppfølgingsavtalen, men leietaker gjentatte ganger bryter husordensreglene og/eller husleiekontrakten, kan dette føre til skriftlig advarsel, ikke få forlenget husleiekontrakt, oppsigelse, heving og/eller midlertidig forføyning. Kommunen må vurdere alternative tiltak, hjelpebehov eller alternativ bolig.

Eksempler der det bør vurderes vilkår om oppfølging:

- Søker har tidligere bodd i et kommunalt botiltak og mistet botilbudet på grunn av omfattende bomiljøproblematikk. Deretter har søker bodd i et privat leieforhold i en kort periode og har hatt omfattende rusproblematikk. Dette har ført til vansker med å mestre boforholdet. Søker er per i dag rusfri og oppholder seg i behandlingsinstitusjon.

Planlagt opphold er tre måneder, med poliklinisk behandling ved utskriving. Søker har tett oppfølging fra samhandlingstiltak for unge rusmisbrukere, SAMUR. Med bakgrunn i tidligere bomiljøproblematikk, settes det vilkår om oppfølgingsavtale. Relevante parter i oppfølgingsavtalen bør være Helse- og velferdskontoret, SAMUR og eventuelt bomiljøteam. Det bør også vurderes å tilby en kortere husleiekontrakt enn tre år, da søker har misligholdt både kommunalt og privat leieforhold tidligere.

- Søker, 65 år har bodd i ordinær kommunal bolig i 15 år. Søker er innlagt i helsehus på grunn av fall i hjemmet. Ved utskriving fra helsehus blir det avdekket at leiligheten er overfylt med gjenstander og er uframkommelig. Det er bekymring for brannfare, skader på leiligheten, og det er bekymring for leietakers helsesituasjon da det ikke er mulig å benytte kjøkken og bad. Leietaker søker om bytte av bolig, som innvilges. I vedtaket settes det vilkår om inngåelse av oppfølgingsavtale for å sikre at leietaker ivaretar leieforholdet, og forhindre gjentakelse. Aktuelle parter i oppfølgingsavtalen er Helse- og velferdskontoret, hjemmetjeneste og bomiljø.

5.2 Vedtak om avslag

“Vedtaket om avslag skal inneholde en individuell begrunnelse og informasjon om klageadgang. I tillegg skal avslaget inneholde råd og veiledning om alternative muligheter og andre boligvirkemidler, og tilbud om en samtale med saksbehandler/boligveileder”.

Vedtaket skal inneholde en individuell begrunnelse med utgangspunkt i søknadens innhold og informasjon om klageadgang. Råd og veiledning om alternative muligheter skal være realistiske og vurdert ut fra informasjonen som kommer fram i søknaden. Anbefales det å søke andre boligvirkemidler, skal det legges ved informasjon om dette. I avslaget skal det gis tilbud om en samtale med Helse- og velferdskontoret.

5.3 Vedtak om fortsatt leie av kommunal utleiebolig (forlengelse)

“Ved søknad om fortsatt leie av kommunal utleiebolig skal det foretas en ny vurdering. Vurderingen skal bygge på en helhetlig vurdering av den enkeltes behov, der særlig stabilitet for barnefamilier skal vektlegges. Dersom kommunen ikke mottar søknad om forlengelse plikter kommunen å forsøke å komme i kontakt med leietaker før det vurderes å sende varsel om avvikling av leieforholdet. Innvilges søknaden, skal det vurderes om ny leiekontrakt skal inngås for nåværende leieforhold eller om det skal fattes vedtak om annen kommunal utleiebolig. Trondheim kommune kan kreve befaring av leiligheten før behandling av søknaden”.

Ved søknad om fortsatt leie av kommunal utleiebolig skal det foretas en ny helhetlig vurdering av søkers situasjon. Se [punkt 4.3 Søknadsbehandling](#). Selv om leietaker søker sent, skal det ikke innvilges forlengelse med begrunnelse i at de “står i fare for å miste boligen”, jmfør [punkt 3.5 Nåværende boforhold](#).

Bostabilitet for barnefamilier skal vektlegges. Se også [punkt 5.1.2.1 Tidsbestemte leiekontrakter for barnefamilier](#). Barnets beste skal ligge til grunn i vurderingene ved søknad om forlengelse også etter

10 år. Barnets beste er et rettslig prinsipp som skal sikres at barns interesser løftes frem og vektlegges når det tas stilling til spørsmål som har betydning for barn.

Det fremgår i retningslinjene at dersom Helse- og velferdskontoret ikke mottar søknad om forlengelse, plikter Trondheim kommune å forsøke å komme i kontakt med leietaker før det vurderes å sende varsel om avvikling av leieforholdet. Dette blir ivaretatt av at Trondheim eiendom sender ut to varsler om utløp av kontrakt, et seks måneder før og et en måned før kontrakt utløper. Leietaker blir her varslet om når kontrakten utløper, og at de må kontakte Helse- og velferdskontoret dersom de vil få vurdert om de fortsatt fyller kriteriene for å leie bolig av kommunen.

I vedtaket om fortsatt leie, oppgis tidspunkt for kontraktsinngåelse. Kontrakten kan også sendes for signering per post. Hvis Helse- og velferdskontoret velger å sende ut husleiekontrakten må leietaker returnere kontrakten signert til Helse- og velferdskontoret før kontrakten utløper. Det skal tilstrebtes å inngå ny kontrakt så nære den utløpende kontrakten som mulig.

Noen kommunale utleieboliger er klausulerte, det vil si at det er begrensninger når det gjelder opptak i husstanden og framleie. Dette er hjemlet i [husleieloven §11-1](#). Alle boliger med tjenester og tilrettelagte boliger med omsorgsboligstandard skal klausuleres. Saksbehandler må se på første husleiekontrakt for leieforholdet for å se om husleiekontrakten er klausulert. Ta kontakt med boligsosialt team eller Trondheim eiendom hvis husleiekontrakten ikke er tilgjengelig for saksbehandler. Dersom den kommunale utleieboligen er klausulert, skal følgende setning skrives inn under punkt 13 *Andre bestemmelser* i husleiekontrakten:

“Leiekontrakten gjelder for en type bolig som gir leietaker færre rettigheter når det gjelder framleie og opptak i husstand enn det husleieloven ellers gir, jf. Leiekontraktens pkt. 7. og pkt. 8.”

For de med midlertidig opphold må det ved en søknad om forlengelse dokumenteres gyldig oppholdstillatelse eller om det er søkt permanent opphold. Se UDI for [vilkår](#).

Ved søknad om forlengelse, der Helse- og velferdskontoret vurderer at leietaker ikke lenger fyller kriteriene for å bo i kommunal utleiebolig, avslås søknaden. Ved søknad der det vurderes at boligen ikke lenger er egnet, avslås søknad om forlengelse. Dersom leietaker fortsatt oppfyller kriteriene for kommunal utleiebolig, kan det innvilges bytte til annen bolig. Der det tar tid å få tildelt ny bolig, kan det innvilges forlengelse i nåværende bolig. Dette for å unngå at leietaker blir boende uten gyldig kontrakt i påvente av ny bolig. Det skal her ikke gis 10-års leieavtale, da det er vurdert grunnlag for bytte av bolig. Se eget [punkt 8 Bytte av kommunal utleiebolig](#).

Ved manglende betaling av husleie eller ved alvorlige klager på bomiljø der det vurderes oppsigelse, avslås søknad om forlengelse. Leietaker med særskilte behov kan tilbys bytte til annen egnet bolig.

Eksempel på innvilgelse av forlengelse/fortsatt leie:

- Leietaker har bodd i kommunal utleiebolig i over fem år. Han har nylig vært i rusbehandling og jobber nå som lærling. Han har to år igjen av gjeldsordning. Han vurderes til å være i en sårbar fase etter endt behandling, samt fortsatt økonomisk vanskeligstilt. Kriterier for fortsatt leie av kommunal utleiebolig vurderes å være oppfylt. Søknaden innvilges.

- En familie med tre barn i alderen 5, 7 og 10 år, søker forlengelse av leiekontrakt da deres opprinnelige treårs kontrakt går ut. Familien har inntekt i form av økonomisk sosialhjelp og bostøtte. Foreldrene har ingen tilknytning til arbeidslivet. Yngste barnet har funksjonsnedsettelse og har tilrettelagt oppfølging i barnehagen. Det vurderes at de oppfyller kriteriene for fortsatt leie, og kontrakt forlenges.

Eksempel på bytte av bolig ved forlengelse:

- Leietaker bor alene i en 4-roms kommunal utleiebolig. Barna har flyttet ut. Det søkes om forlengelse av leiekontrakt. Søker får avslag på forlengelse med begrunnelse at vedkommende bor i for stor bolig. Dersom leietaker fortsatt fyller kriterier til kommunal utleiebolig, kan det innvilges bytte til 1- 2 roms leilighet.
- Leietaker har bodd i botiltak i fem år, har i dag stabil psykisk helse og benytter ikke tjenestetilbudet i boligen. Leietaker har omfattende gjeldsproblematikk og benytter daglig lavterskeltilbud psykisk helse. Botiltaket og Helse- og velferdskontoret er enige om at leietaker ikke har behov for omsorgsnivået leietaker har per i dag. Leietaker fyller fortsatt kriteriene for leie av kommunal utleiebolig. Søknaden om forlengelse avslås. Da søker fortsatt fyller vilkårene for kommunal utleiebolig innvilges bytte til ordinær bolig.

Eksempel på avslag ved forlengelse:

- Familie har bodd i kommunal utleiebolig over lengre tid og søker om forlengelse. Far i familien er i jobb og har fast inntekt. Ingen av familiemedlemmene har helseutfordringer. Familien har ingen gjeld. Mor har nylig fått fagbrev og har en deltidsstilling. Det vurderes at familien vil være i stand til å benytte seg av andre boligvirkemidler, søknaden avslås.
- Søker har bodd i kommunal utleiebolig i snart tre år. Søker har gjentatte ganger mottatt klager på bomiljø i forbindelse med sitt leieforhold og har mottatt flere skriftlige advarsler. I siste advarsel ble det opplyst at leietaker trolig vil bli sagt opp dersom Trondheim kommune mottar nye klager på søkers leieforhold. Søker har i tillegg flere måneders husleierestanse. Søknaden avslås, med bakgrunn i alvorlige og gjentatte brudd på husleiekontrakten, samt manglende betaling. Dersom det søkes om ny bolig, må det vurderes om søker har behov for bolig i botiltak.

5.4 Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak

“Et vedtak om innvilgelse kan omgjøres slik at det faller bort i blant annet følgende tilfeller:

- a) når søker uten saklig grunn ikke tar imot botilbudet*
- b) dersom søker over tid ikke er i dialog med kommunen og for eksempel uteblir fra orienteringssamtale, visning eller kontraktinngåelse*
- c) når søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger oppfyller kriteriene i retningslinjene for leie av kommunal utleiebolig*
- d) dersom søker får tilbud om annen kommunal bolighjelp, som for eksempel startlån til kjøp av bolig, kommunal garanti eller kommunalt lån til depositum til leie av bolig*
- e) ved mislighold av oppfølgingsavtale eller andre avtaler*
- f) søker ikke godtar avtalevilkårene kommunen stiller*
- g) søker har gitt uriktige opplysninger som er av betydning for søknadsbehandlingen*
- h) søker har skaffet seg bolig selv*

Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak må være forankret i boligvedtaket og/ eller i retningslinjene”.

I retningslinjene brukes begrepet omgjøringsvedtak. Begrepet omgjøringsvedtak, omfatter også bortfallsvedtak. Omgjøring av vedtak innebærer at det fattes nytt vedtak med et annet innhold. Et bortfallsvedtak innebærer at man fatter et nytt vedtak som opphever det opprinnelige vedtaket, og søker strykes fra ventelisten.

Før det fattes omgjørings- eller bortfallsvedtak skal søker gis forhåndsvarsel med en frist for å uttale seg, jmfør [forvaltningslovens §16](#). Fristen bør være minimum 14 dager fra mottatt brev. Saksbehandler må sørge for at saken er så godt opplyst som mulig før omgjørings- eller bortfallsvedtak fattes.

I de tilfeller hvor søker trekker søknaden, er det ikke behov for å fatte bortfallsvedtak.

Bortfall av vedtak om kommunal utleiebolig, kan fattes i følgende tilfeller:

- Når kommunen ikke får tak i søker over tid, og ikke får gitt boligtilbudet. Trondheim kommune skal forsøke å nå søker via telefon, sms, brev, e-post og via eventuelle samarbeidspartnere.
- Når søker uten saklig grunn avslår boligtilbudet. Det er Helse- og velferdskontoret som vurderer hva som er saklig grunn.
- Når søker ikke møter til obligatorisk orienteringssamtale, for eksempel bo - og tjenestetilbudet for unge i aktiv rus i botiltak.
- Når søker ikke møter til avtalt visning av bolig og/eller kontraktsavtale.
- Når søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller kriteriene for å få leie kommunal utleiebolig. For eksempel at søker har skaffet seg eller fått konkret tilbud om annen egnet bolig, eller at den økonomiske situasjonen har bedret seg slik at søker selv er i stand til å skaffe seg egen bolig.
- Dersom søker får tilbud om andre boligvirkemidler, for eksempel startlån og tilskudd, kommunal NAV garanti eller NAV lån til depositum til leie av bolig, og anses i stand til å skaffe bolig på det private boligmarkedet.
- Ved mislighold av oppfølgingsavtale eller andre avtaler.

Mislighold av oppfølgingsavtale kan få konsekvenser i form av at søknad om fortsatt leie av bolig ikke blir innvilget. Se også [punkt 5.1.5.4 Brudd på oppfølgingsavtalen](#).

- Der søker ikke godtar avtalevilkårene kommunen stiller.
Dette kan for eksempel være at det gis vedtak om kommunal utleiebolig med vilkår om oppfølgingsavtale og at søker ikke vil signere denne, eller at søker ikke godtar vilkårene i husleiekontrakten.
- Der søker har gitt feilaktige opplysninger, som kan ha innvirket på utfallet av søknaden. Eksempler på dette kan være der:
 - det er betydelig avvik mellom søkers oppgitte inntekt og faktisk inntekt
 - søker har en betydelig formue som ikke er informert om i søknaden
 - søker har oppgitt feil antall husstandsmedlemmer
 - dokumenter i saken er forfalsket

Listen er ikke uttømmende.

Eksempel på bortfallsvedtak:

- Leietaker har fått vedtak om forlengelse av kommunal utleiebolig. Det er fem måneder til nåværende husleiekontrakt utløper og ny kontrakt skal inngås. I mellomtiden opplyser leietaker at han har skaffet seg bolig på det private leiemarkedet. Helse- og velferdskontoret sender skriftlig forhåndsvarsel om bortfall av vedtak. Da leietaker ikke har kommet med innsigelser innen angitt frist, fattes bortfallsvedtak.
- Søker med barn bor i en liten 2-roms leilighet og har ikke klart å finne seg annen egnet bolig på det private markedet. Søker er innvilget kommunal utleiebolig og tildelt en 3-roms leilighet. Før visning takker søker nei, da boligen ikke ligger i barnets nåværende skolekrets. Både Helse- og velferdskontoret og boligtildeling har vært i kontakt med søker og informert om at kommunen ikke har kommunale utleieboliger i skolekretsen. I samtaler med søker har kommunen forsøkt å få søker til å utvide området, da boligen som er tildelt er nærmest mulig dagens skolekrets. I samtalen vektlegges muligheten for bostabilitet i den tildelte boligen. Det blir også lagt vekt på behovet for en stabil bolig framfor uegnet bolig. Søker velger likevel å takke nei og møter ikke på visning. Helse- og velferdskontoret sender skriftlig forhåndsvarsel om bortfall av vedtak. Søker klager og legger ved legeerklæring som sier at barnet har behov for å bo i samme skolekrets på grunn av lærevansker og tilpasning på skolen. Søker har mulighet for å søke om unntak fra nærscoleprinsippet. Søker strykes fra ventelista og bortfallsvedtak fattes.
- Foreldre med voksen sønn bor i 4-roms kommunal utleiebolig. Det gis avslag på forlengelse av leiekontrakt på grunn av at boligen er vurdert for stor for husholdningen. Foreldrene får innvilget bytte til mindre bolig da det er vurdert at de fortsatt fyller kriteriene for å leie bolig av kommunen. Familien mener boligen er for langt unna sentrum og for liten, da foreldrene ønsker at den voksne sønnen fortsatt skal bo sammen med dem. Sønnen har ingen utfordringer som det skal tas hensyn til. Søkerne

takker nei, og det fattes varsel om bortfall. Familien kommer ikke med noen uttalelser innen fristen. Bortfallsvedtak fattes og familien strykes fra ventelista.

- Enslig mann med psykiske helseutfordringer. Har to barn, men kan ikke ha samvær i dagens bolig da han bor i bokollektiv. Det er vurdert at han ikke klarer å skaffe seg bolig på egen hånd ved hjelp av andre boligvirkemidler. Han ønsker bolig i nærheten av barnas barnehage. Han har samværsavtale som bekrefter samvær annenhver helg og hver torsdag. Det tildeles bolig i samme del av byen, men ikke umiddelbar nærhet av barnehagen. Det er bussforbindelse direkte til barnehagen. Han takker nei på grunn av at han mener at boligen ligger for langt unna barnehagen. Søker får varsel om bortfall, da det vurderes at samværet ikke er av så stort omfang at nærhet til barnehage er en saklig grunn til å takke nei. Det kommer ingen nye opplysninger, det fattes bortfallsvedtak og søker strykes fra ventelisten.
- Enslig mor med tre barn i alderen 1, 3 og 12 år. Familien leier 2-roms leilighet, og det innvilges søknad om bytte av bolig til 4-roms. Søker takker nei til relevant boligtilbud, da leietaker mener husleien i den nye boligen er for høy. I samtale med søker gir saksbehandler og boligtildeling råd og veiledning om økonomiske virkemidler. Søker velger likevel å takke nei til boligtilbudet. Helse- og velferdskontoret sender varsel om bortfall, uten at det kommer uttalelser innen fristen. Bortfallsvedtak fattes og søker strykes fra ventelista. Søker informeres om at ved en ny søknad må hun påregne avslag, med begrunnelse at hun takket nei til et relevant boligtilbud. Hun søker på nytt en måned etter at bortfallsvedtaket ble fattet, og får avslag med bakgrunn i at det ikke foreligger nye opplysninger i saken.

5.5. Salg og tømning av hus

“Dersom kommunen går til oppsigelse av leieforholdet grunnet salg eller annen saklig grunn som ikke skyldes leietaker så ligger følgende føringer jfr. vedtak i formannskapet 16.11.2021 (oppsigelse ved ombygging/salg av hus)

- a) Leietaker skal ha mottatt et tilbud om nytt bopel, med minst tilsvarende standard, som er innflyttingsklart før kontrakten utløper.*
- b) Det nye bopellet som tilbys skal så langt mulig ikke medføre vesentlige ulemper for leietakeren med tanke på beliggenhet, pris eller andre forhold.*
- c) Dersom det bor barn i skolepliktig alder i leiligheten skal beboerne så langt mulig tilbys ny bolig i samme skolekrets.*

Tvangsfravikelse kan skje når leietiden er utløpt, jfr. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven og om leietaker er skyldig i brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jfr. husleieloven § 9-9.

I alle slike vurderinger skal helse og sosialfaglige vurderinger vektet tungt. Kommunen skal strekke seg så langt det er mulig, for å kunne sikre at beboeren har et bosted. Kommunen skal ikke bidra til økt bostedsløshet”.

5.5.1 Arbeidsprosess ved salg eller tømning av hus

Når kommunen går til oppsigelse av et leieforhold grunnet salg eller ombygging skal rutine for samhandling mellom Trondheim eiendom, Helse- og velferdskontoret og boligsosialt team følges.

Saksbehandler fra Helse- og velferdskontoret og en ansatt fra boligsosialt team drar på hjemmebesøk til leietaker for å gi informasjon og kartlegge framtidig boligbehov. Dersom andre boligvirkemidler ikke er aktuelt, bistår Helse- og velferdskontoret leietaker med å fylle ut søknad om bytte av kommunal utleiebolig. Leietaker skal søke om bytte av bolig, og det skal fattes et nytt vedtak som gjelder den nye boligen. I disse sakene skal Helse- og velferdskontoret ha lavere terskel for innvilgelse, da det er ikke er forhold hos leietaker som er årsaken til oppsigelse og leietaker har svært begrenset tid til å finne annen egnet bolig selv. Dersom det er klart at leietaker kan skaffe seg bolig på egenhånd, kan avslag fattes.

I etterkant av hjemmebesøk sender Trondheim eiendom oppsigelse til leietaker. I disse sakene gis det tre måneders oppsigelse.

Alle leietakere som blir berørt av flytteprosessen i forbindelse med ombygging, enten om de søker selv eller Trondheim kommune sier de opp, får dekket flytting etter gjeldende rutine. Dette gjelder ikke ved salg, dersom leietaker flytter før planlagt tømning. Se også [rutine for husleiefastsettelse ved salg, ombygging eller avvikling av bygg](#). Leietaker må selv pakke eiendeler, og boligsosialt team bestiller flytting etter avtale med leietaker. Dersom leietaker flytter og leverer nøkler innen 5 virkedager etter å ha skrevet kontrakt i ny bolig, belastes ikke leietaker for dobbel husleie.

5.5.2 Søknad om forlengelse av leiekontrakt i boliger som skal ut av boligporteføljen

Dersom det er notert på leieobjektet i BOEI at kontrakten ikke skal forlenges på grunn av at boligen skal ut av boligporteføljen, kan søknaden ikke forlenges. Dersom leietaker fortsatt fyller kriteriene for kommunal utleiebolig, innvilger Helse- og velferdskontoret bytte av kommunal bolig. Dersom leietaker ikke har fått tilbud om ny bolig innen kontrakten går ut, må kontrakten i dagens bolig forlenges i påvente av ny bolig etter avtale med boligsosialt team. Det tilbys da 3- års husleiekontrakt. Kontrakten skal forlenges så nært inntil utløpsdato som mulig. I vedtaket må det opplyses at kontrakten ikke kan forlenges i nåværende bolig, da boligen skal ut av boligporteføljen.

6 Klageadgang

“Vedtaket i henhold til disse retningslinjene kan påklages til formannskapet eller den kommunale instansen formannskapet delegerer sin myndighet til. Klagen sendes til den instans som har fattet vedtaket. Klagefristen er 4 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til søker”.

Det er klageadgang på alle vedtak vedrørende kommunal utleiebolig. Trondheim kommune har utarbeidet egne rutiner for [klagebehandling](#). Tildeling av konkret kommunal utleiebolig er ikke et vedtak, og kan derfor ikke klages på.

Det er mulig å klage på manglende tildeling av bolig (at vedtaket ikke er utført). Helse- og velferdskontoret må da vurdere om det må settes inn kompensierende tiltak i påvente av tildeling av bolig. For mer informasjon se [rutine for manglende tildeling](#).

Klager sendes til det Helse- og velferdskontoret som har fattet vedtaket. Den kommunale klagenemnda er endelig klageinstans.

7 Boligtildeling

“Kommunens boligmasse og tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet vil være avgjørende for hvilken bolig som tildeles. I perioden fra innvilgelsesvedtak fattes og fram til boligtildeling finner sted skal det undersøkes om vilkårene for innvilgelse fortsatt er oppfylt jf vedtaket. Hvis vilkårene ikke er oppfylt kan det fattes omgjøringsvedtak. Tildeling av kommunal utleiebolig skjer på grunnlag av innvilgelsesvedtaket og i samsvar med kommunens gjeldende føringer for prioritering av målgrupper. Det skal tas hensyn til bomiljøproblematikk ved tildeling av bolig”.

7.1 Prioriterte grupper

Tildeling av ordinære utleieboliger og boliger med tjenester skjer i samsvar med gjeldende prioriteringsnøkkel for tildeling av kommunal utleiebolig.

7.2 Boligtilbudet

Boligtilbudet skal være i tråd med vedtaket, og størrelsen på boligen bestemmes ut fra antall personer og alder på husstandsmedlemmene. Samtidig er kommunens totale boligmasse og tilgjengelige utleieboliger på tildelingstidspunktet avgjørende for hvilken bolig som tildeles.

Boligsosialt team, som tildeler kommunale utleieboliger, kan være fleksibel ved tildeling dersom det er mange ledige boliger. Dette kan for eksempel være å tildele familier som har vedtak på 3- roms, 4 roms dersom det er mange ledige 4- roms.

7.3 Boligens størrelse

Kommunens boligmasse består av ulike typer boliger med ulik størrelse, antall rom og standard. Søker må regne med en nøktern størrelse på boligen. Kommunen har få store kommunale utleieboliger. Barnerike familier må derfor påregne at flere barn må dele soverom.

Nedenfor følger eksempler på husstandsstørrelse og valg av bolig. Det gjøres oppmerksom på at boliger med samme antall rom kan være ulik både i utforming og areal. Eksempel på dette er 1- roms leilighet som kan variere fra 15 til 50 kvm.

Det skal gjøres individuell vurderinger ut fra boligstørrelse, planløsning og antall rom ved tildeling av bolig. Vedtaket skal ikke inneholde konkret antall rom, men beskrives som for eksempel 3-4 roms og lignende.

Det er som hovedregel kun barn under 18 år som tas med i beregningen i husstanden. Det legges til grunn at barn over 18 år skal sørge for eget boligbehov. Ved samværsavtale med barn må det være minimum 50% dokumentert samvær, dersom barna skal regnes med i husstanden.

Dersom barn er over 18 år og er under videregående opplæring, skal de tas med i beregningen av husstanden dersom de bor minst 50% i boligsøkers husstand.

Dersom ett eller flere familiemedlem, på grunn av omfattende helseproblematikk må ha eget rom, kan det vurderes unntak fra eksemplene under. Unntak skal drøftes med boligtildeling, som kan

vurdere om det er mulig å fremskaffe egnet bolig.

Eksemplene under er veiledende. Det er tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet som er avgjørende for hvilken bolig som tildeles.

Eksempel på hvem som tilbys 1-roms leilighet (fra 16 - 50 kvm)

En-to personer:

- *enslig eller par*

Eksempler på hvem kan tilbys 2-roms leilighet:

En-tre person(-er):

- *enslig/par*
- *enslige/par med ett barn*

Eksempler på hvem kan tilbys 3-roms leilighet:

To-fire personer:

- *enslig /par med inntil to barn*

Eksempler på hvem kan tilbys 4-roms leilighet:

Tre-seks personer:

- *par/enslig med inntil fire barn*

Eksempler på hvem kan tilbys 5-roms leilighet:

Seks- åtte personer:

- *par/enslig med inntil seks barn*

Eksempler på hvem kan tilbys 6-roms leilighet eller større leiligheter:

Kommunen har svært få slike boliger og det er vanskelig å fremskaffe så store boliger. Det skal derfor ikke fattes vedtak på 6-roms eller større, men 5-6-roms. Disse boligene skal forbeholdes barnefamilier med seks eller flere barn.

8 Bytte av kommunal utleiebolig

“Bytte av bolig kan innvilges dersom det er behov for større bolig på bakgrunn av familieførøkelse eller andre relevante forhold. Det bør også være lav terskel for å få innvilget bytte av bolig dersom det oppstår bomiljøproblematikk”.

Søknadene om bytte skal behandles på lik linje som en ny søknad og all nødvendig dokumentasjon skal innhentes, men det bør legges en strengere vurdering til grunn da leietaker allerede leier kommunal utleiebolig. Trondheim kommune kan kreve befaring av dagens bolig før søknaden behandles.

Følgende relevante forhold bør vektlegges ved vurdering av bytte:

8.1 Endring av husstandsstørrelse

Kommunale leietakere med endret boligbehov, kan vurderes for bytte av bolig med bakgrunn i en endring av husstandsstørrelse som for eksempel ved familieførøkelse eller at barn flytter ut.

8.2 Bytte av skolekrets

Det er vedtatt i nye retningslinjer at ingen barn skal være nødt til å bytte skolekrets ved et eventuelt bytte av kommunal utleiebolig. Store familieboliger og tilrettelagte boliger er derimot et knapphetsgode på det private markedet og i den kommunale boligporteføljen. I enkelte deler av kommunen vil det ikke være mulig å skaffe store og/eller tilrettelagte boliger. Dersom det ikke finnes egnet bolig i nåværende skolekrets, bør saksbehandler gå i dialog med søker om muligheten for å tildele en egnet bolig utenfor ønsket skolekrets. Man bør sammen med søker vurdere barnets behov for å beholde skolekrets, opp mot å bo i uegnet bolig over tid.

Helse- og velferdskontoret bør gi råd og veiledning til søker om muligheten til å søke om å fravike nærskoleprinsippet, dersom det er lang ventetid og/eller få eller ingen boliger i dagen skolekrets.

8.3 Helsemessige årsaker

Der det har vært endring i helsesituasjonen hos leietaker eller andre medlemmer av husstanden, som tilsier at dagens bolig ikke er egnet, kan Helse- og velferdskontoret innvilge bytte av bolig. Dette kan for eksempel være at leietaker har behov for et annet omsorgsnivå eller har behov for mer fysisk tilrettelagt bolig.

8.4 Familiegjenforening

Trondheim kommune har ingen forpliktelser til å tilby bytte av bolig ved familiegjenforening. En slik søknad skal behandles på lik linje med andre søknader, hvor også andre boligvirkemidler skal vurderes, jmfør [punkt 2 Formålet med kommunal bolig](#) og [punkt 4 Søknadsbehandling](#).

8.5 Tekniske - og bygningsmessige forhold

Som hovedregel innvilges ikke søknader om bytte av kommunal utleiebolig med bakgrunn i tekniske - og bygningsmessige forhold knyttet til boligen. Helse- og velferdskontoret skal i slike saker sette

leietaker i kontakt med Trondheim eiendom for befaring og eventuell utbedring av boligen. Trondheim eiendom skal dokumentere hvilke utbedringer som kan gjøres for at leietaker kan bli boende. Dersom det er behov for omfattende rehabilitering av leilighet og leietaker bør flytte, skal dette varsles skriftlig til Boligsosialt team, som varsler videre til saksbehandler på Helse- og velferdskontoret. Helse- og velferdskontoret skal da vurdere grunnlag for å innvilge bytte. Se også rutine for [byggskader](#).

8.6 Bomiljøproblematikk

Dersom leietaker søker bytte med bakgrunn i bomiljøproblematikk, skal Helse- og velferdskontoret oppfordre leietaker til å sende [skriftlig klage](#) til Bomiljøteam. Bomiljøteam behandler saken, og setter inn tiltak i henhold til gjeldende rutiner.

Bostabilitet for barnefamilier og det å beholde skolekrets skal prioriteres, og det er derfor den som skaper bomiljøproblematikken som hovedregel skal flytte. Dersom barnefamilien som klager innvilges bytte, vil bomiljøet være like uegnet for neste barnefamilie som flytter inn.

Dersom tiltak fra bomiljøteam ikke fører til bedring i bomiljøet, eller det ikke er grunnlag for oppsigelse, kan det være aktuelt å ikke forlenge kontrakten for leietaker på denne adressen. Helse- og velferdskontor ved saksbehandler og bomiljøteam skal kontakte leietaker det klages på og oppfordre leietakeren til å søke bytte, samt informere og tilby relevante kommunale tjenester som kan bidra til at leietaker kan mestre sitt boforhold. Det kan også være aktuelt å vurdere behov for innvilgelse av bolig med høyere omsorgsnivå. Ved nytt tilbud skal vilkår om oppfølgingsavtale vurderes. Se [punkt 3.8 Oppfølgingsbehov](#).

Dersom bomiljøproblematikken ikke er bedret over tid og bomiljøteam har forsøkt å sette inn tiltak, og barnefamilien fortsatt ønsker å bytte kommunal utleiebolig, bør bytte innvilges. Leietaker skal så langt mulig tilbys ny bolig i samme skolekrets.

Eksempler på avslag på søknad om bytte av kommunal utleiebolig:

- Enslig mor med tre barn på 14, 17 og 20 år leier 4-roms leilighet. Hun søker om bytte til større bolig. 20-åringen må påregnes å flytte hjemmefra og enslig mor med to barn må påregne en nøktern størrelse på boligen. Søknaden avslås.
- Person med utviklingshemming bor i bofellesskap. Verge søker om bytte av bolig, da boligen ligger på andre siden av byen fra foreldrene. Saksbehandler har dialog med leietaker/verge og drøfter med personalet i bofellesskapet for å kartlegge leietakers behov samt kompetanse i dagens personalbase. Kompetansen hos personalet og dagens tilbud gjenspeiler leietakers behov, og søknaden avslås da det heller ikke finnes tilsvarende tilbud i nærhet av foreldrene.
- Søker bor i kommunal utleiebolig sammen med to barn. I søknaden opplyses det om at søker ønsker bytte med bakgrunn i festbråk fra nabo. Søker har ikke sendt klage på sin nabo til bomiljøteam. I samtale med søker bistår Helse- og velferdskontor søker til å sende klage. Bomiljøteam behandler klagesaken etter gjeldende rutiner. Søknaden avslås, og det gis informasjon om å søke på nytt, dersom forholdene ikke bedrer seg.

- Søker bor 3. etasje uten heis, og har ryggproblemer. Søker ønsker å søke bytte til en bolig med heis eller bolig i 1. etasje. Søker mottar ikke noen form for behandling for sine helseutfordringer per i dag. Det innhentes opplysninger fra fysioterapeut som tidligere har gitt behandling til søker. Fysioterapeut gir tilbakemelding om at helseutfordringene ikke tilsier at søker ikke kan gå trapp. Søknaden avslås.
- Enslig mann søker bytte av bolig med bakgrunn i tyveri i bod. Leietaker oppfordres til å anmelde kriminelle forhold. Det gis avslag på søknad da dette ikke gir grunnlag for bytte.
- Familie søker bytte av bolig på grunn av fuktproblematikk i leiligheten. Helse- og velferdskontoret kontakter Trondheim eiendom og ber om at det foretas en befaring av leiligheten for å vurdere fuktskade. Dersom det er omfattende skade, skal følgende rutine benyttes, og Trondheim eiendom vurderer om det er grunnlag for utbedring. Dersom familien ikke kan bo i leiligheten under utbedringen, varsler Trondheim eiendom om dette og erstatningsbolig vurderes etter rutine. Dersom Trondheim eiendom vurderer at det ikke er skade, skal søknaden avslås da det vurderes at leietaker er ivaretatt i dagens leieforhold.

Eksempel på innvilgelse av søknad om bytte av kommunal utleiebolig:

- Mor med to barn på 3 og 7 år, har delt omsorg for barna. Mor søker om bytte av kommunal bolig fra en 2-roms til en større bolig på grunn av samvær med barn. Helse- og velferdskontoret ber om dokumentasjon på omfang av samvær. Samværsavtale viser at mor har samvær annenhver helg og en dag i uken. Søknaden avslås, da omfanget av samværet er for lite til å innvilge større bolig. Etter ett år søker hun på nytt og kan nå dokumentere delt samvær med 50 prosent. Søknaden innvilges, da samværet er av betydelig omfang, og det gis tilbud om 3-roms leilighet.
- Familie har over tid bodd i en oppgang med svært mye feststøy og mye rusrelatert trafikk til nabo. Familien har sendt flere klager på bomiljø, men tiltak fra bomiljøteam har ikke ført frem. Barna tør ikke å være hjemme alene, oppholde seg i trappeoppgang eller i felles uteareal. Familien innvilges bytte, og Helse- og velferdskontor ved saksbehandler og bomiljøteam jobber videre for å bedre bomiljøet.

For eksempel på søknad om bytte og bortfallsvedtak, se [punkt 5.4 Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak/bortfallsvedtak](#).

8.7 Personer med utviklingshemming

For bolig for personer med utviklingshemming vises det til politisk sak 14/48501 - *Retningslinjer og søknadsbehandling for bolig i bofellesskap for personer med utviklingshemming* - behandlet i formannskapet 14.10.2014.

VEDTAK:

1. Det skal søkes om bolig når boligbehovet er reelt, og det skal i utgangspunktet gis ett boligtilbud.
2. Boligtilbudet skal gis så snart som mulig etter vedtak om bolig, og målsettingen må være at alle skal ha fått et boligtilbud innen seks måneder.
3. Det skal gis større muligheter for bytte av bolig i bofellesskap.
4. Veilederen i retningslinjene får følgende tillegg: Helse- og velferdskontoret har ansvar for at det blir en tett dialog med personer med psykisk utviklingshemming i forkant av søknad om bolig i bofellesskap, og helse- og velferdskontoret skal også sørge for en god prosess for flytting til egen bolig. Koordinator i ansvarsgruppen skal ha en sentral rolle i denne prosessen.
5. I forkant av boligvedtak skal det tas en kartlegging av søker som skal danne grunnlag for vedtak om bolig, og ved tildeling av bolig skal det foretas en ny kartlegging som skal danne grunnlag for det tjenestebeskrivende vedtaket.
6. Tillegg til retningslinjenes pkt 8: Der hvor personer med psykisk utviklingshemming som har bolig i bofellesskap får behov for bytte av bolig med bakgrunn i brukersammensetning, type bolig, bomiljø og bydel, skal det likevel legges vekt på å imøtekomme ønske om bytte av bolig.

For personer med utviklingshemming, som har bolig i bofellesskap, skal kommunen legge vekt på beboers ønske om bytte av bolig med bakgrunn i brukersammensetning, type bolig, bomiljø og bydel.

9 Avgjørelsesmyndighet

“Kommunedirektøren eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker som faller inn under disse retningslinjene”.

Kommunens Helse- og velferdskontor har ansvaret for søknadsbehandling som gjelder kommunalt disponerte utleieboliger, i henhold til disse retningslinjer og interne rutiner.

Helse- og velferdskontor Lerkendal, Flybo, har ansvaret for søknadsbehandling som gjelder nyankomne flyktninger, søknader det første året etter bosetting i kommunen og for personer uten lovlig opphold.

Helse- og velferdskontor Lerkendal ved boligtildeling, har ansvaret for tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger og inngåelse av leiekontrakter på vegne av Trondheim kommune.

10 Utfyllende bestemmelser

“Kommunedirektøren eller den han bemyndiger gis fullmakt til å utarbeide utfyllende veileder, prioritering av målgrupper for tildeling av konkret utleiebolig og andre retningsgivende rutiner”.

Veileder for søknadsbehandling og tildeling av kommunal utleiebolig skal benyttes aktivt ved søknadsbehandling og tildeling. Kommunen har utarbeidet egen prioriteringsnøkkel for tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger. Prioriteringsnøkkelen og veileder kan endres med utgangspunkt i søkergruppens behov og kommunens tilgjengelige boligmasse

11 Husleiekontrakt

11.1 Tidsbestemt eller tidsubestemt leiekontrakt?

Det skal kun tilbys tidsbestemte leiekontrakter. For personer med utviklingshemming er det politisk vedtatt at det som hovedregel skal gis tidsubestemte leiekontrakter, jmfør vedtak i Bystyret, sak 10/36818 - *Ressursbruk og organisering av tjenester*.

Det skal foretas en individuell vurdering av kontraktslengde. Dette gjelder både ved førstegangs inngåelse av leiekontrakt og ved søknad om forlengelse av leieforholdet. Ved søknad om forlengelse, behandles saken etter gjeldende retningslinjer, jmfør [punkt 5.3 Vedtak om fortsatt leie av kommunal utleiebolig \(forlengelse\)](#).

Det er ikke adgang til å inngår tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år, jmfør [husleielovens §9-3 første ledd første punktum](#). I særskilte unntakstilfeller kan det inngås tidsbestemte leiekontrakter for kortere tid enn tre år, se [punkt 11.2 Bruk av tidsbestemt leiekontrakt som er kortere enn 3 år](#).

Husleiekontrakten lengde kan variere fra tre år og mer. For barnefamilier skal det som hovedregel tilbys husleiekontrakt med varighet på ti år eller mer. Det skal likevel foretas en individuell vurdering av kontraktslengde. Se [punkt 5.1 Vedtak om innvilgelse](#) for mer utfyllende informasjon.

Det er ingen øvre grense for hvor mange tidsbestemte leiekontrakter som kan avløse hverandre, heller ikke når disse inngås for den samme boligen.

Dersom leietaker er under 18 år, skal leiekontrakten som hovedregel signeres av foreldre/verge. For mer utfyllende informasjon, se [punkt 3.3 Alder](#).

Eksempel på kontraktslengde for barnefamilier etter hovedregel:

- Barnerik familie med barn i alderen 0- 13 år. Søker og medsøker er hjemmeværende med barn, og har økonomisk sosialhjelp som inntekt. De har ingen tilknytning til arbeidslivet på grunn av helseutfordringer. Saksbehandler vurderer at familien med små barn og lav inntekt er i en slik situasjon at de har behov for en stabil bosituasjon over tid. Helse- og

velferdskontoret fatter vedtak om kommunal utleiebolig med husleiekontrakt med varighet på ti år eller mer.

For eksempel på unntak fra hovedregel for barnefamilier, se eksempel under [5.1 Vedtak om innvilgelse](#). Dersom det fattes vedtak på kontraktlengde under ti år, skal dette begrunnes i vedtaket.

11.2 Bruk av tidsbestemt leiekontrakt som er kortere enn 3 år

11.2.1 Unntak fra lovens hovedregel om minimum 3 års kontrakter

Tidsbestemte leiekontrakter skal som hovedregel ikke inngås for kortere tid enn tre år. Det kan inngås kortere kontrakter hvis utleier har *saklig grunn* for tidsavgrensningen. Slike grunner kan for eksempel være hvis huset skal rives, ombygges eller selges.

Til vanskeligstilte på boligmarkedet kan kommunen inngå kortere kontrakter hvis det er *særlige grunner* til det. For eksempel når man er usikker på om leietakeren klarer å bo i boligen eller tilpasse seg krav til naboskap, eller at leietaker skal overta en annen og bedre tilpasset bolig i løpet av kortere tid enn tre år.

Det skal som hovedregel ikke inngås flere kortere leiekontrakter etter hverandre for samme bolig. Hvis det foreligger *særskilte grunner*, kan det likevel inngås flere leiekontrakter av kortere varighet. Dette er en unntaksregel.

Hvis kommunen inngår kort leiekontrakt uten at det er hjemmel for det, kan det føre til at kontrakten går over til å være tidsubestemt. Ved tvil skal saksbehandler derfor kontakte jurist ved Helse- og velferdskontoret før det fattes vedtak med kontraktlengde kortere varighet enn tre år. Ved usikkerhet bør det inngås en treårskontrakt. Kontraktlengden fastsettes allerede i vedtaket.

Videre i dette kapitlet vil begrepet kort kontrakt bli benyttet om tidsbestemte kontrakter på mindre enn tre år.

11.2.2 Prøveperiode

Hvis det er usikkert om søker er i stand til å mestre boforholdet basert på tidligere erfaringer, bør det benyttes kort husleiekontrakt for en prøveperiode. Dette kan for eksempel være alvorlig bomiljøproblematikk, forsøpling og lignende. Det er i utgangspunktet ingen begrensning på hvor kort en slik kontrakt kan være, men kontrakter under seks måneder bør unngås. I disse sakene skal det settes vilkår om oppfølgingsavtale i vedtaket.

Når prøveperioden er ferdig, skal det i utgangspunktet enten inngå tidsbestemt leiekontrakt på minimum tre år eller la være å fornye kontrakten. Hvis det foreligger særskilte grunner kan det likevel inngås en ny kort kontrakt.

Eksempel på vurdering av kontraktslengde – prøveperiode:

- Søker har tidligere mistet sin kommunale utleiebolig med bakgrunn i omfattende klager på bomiljø. Søker har vært til behandling i rusinstitusjon i tre måneder og har fullført denne. Helse- og velferdskontoret har vurdert at det skal gis vedtak om ordinær kommunal utleiebolig, samt vilkår om oppfølgingsavtale. Det gis korttidskontrakt på ett år med bakgrunn i en prøveperiode, og oppfølgingsavtale inngås før signering av kontrakt.

Etter prøveperioden ble det ikke inngått treårs leiekontrakt slik hovedregelen er, da det forelå nye klager på bomiljø. Søker har selv et sterkt ønske om å beholde boligen. Søker har frivillig lagt seg inn til behandling i rusinstitusjon og har tett oppfølging. Søker har et ønske om å bli rusfri og å mestre boforholdet. Det inngås oppfølgingsavtale og ny korttidskontrakt for en ny prøveperiode. Fungerer leieforholdet etter den nye prøveperioden og det ikke foreligger nye klager på bomiljø, skal det inngås en kontrakt på minimum tre år. Se [punkt 11.2.5 Kan man bruke flere korte kontrakter etter hverandre?](#) for mer informasjon.

Se også [punkt 3.8 Oppfølgingsbehov](#) og [5.1.5 Vedtak med vilkår om oppfølging](#).

11.2.3 Tidsavgrenset behov for bolig

Hvis boligsøker har behov for kommunal utleiebolig i en tidsbegrenset periode som er kortere enn tre år, kan det inngås kort kontrakt. Det midlertidige behovet må være for en avgrenset tidsperiode. Boligsøker har selv anledning til å si opp sitt leieforhold i leietiden med én måneds varsel.

Hvis det oppstår en skade på boligen i leieperioden, kan leietaker få tilbud om en annen bolig mens skaden utbedres. Det inngås ikke ny kontrakt, men det gis et tilbudsbrev om midlertidig bolig, se [rutine](#).

Eksempler på tidsbegrenset behov for bolig:

- Søker bor i kommunal utleiebolig, og kontrakten utløper 31. januar. Søker har inngått leiekontrakt i en privat leiebolig som først begynner å løpe fra 1. mai. Leiekontrakten forlenges med tre måneder fram til 30. april.
- Leietaker søker om forlengelse av leiekontrakt nær utløpsdato av leiekontrakten. Leietaker fyller ikke lenger vilkårene for å leie kommunal bolig. Dette er ikke god nok grunn for å inngå kort kontrakt, og søknaden avslås.
- Søker er under gjeldsordning og er ferdig med avtalen om to år. Søker får en bedre økonomisk situasjon om to år, og det gis en husleiekontrakt på tre år. Vedkommende

kan si opp sitt leieforhold dersom søker benytter seg av andre boligvirkemiddel i løpet av leieperioden.

- Søker har fått innvilget startlån, men har ikke kjøpt konkret bolig. Det kan ikke gis kortere kontrakt i påvente av boligkjøp, så lenge det ikke er en konkret dato for overtakelse. Søknaden om forlengelse avslås, da Helse- og velferdskontoret vurderer at boligsøker kan benytte andre boligvirkemidler, og dermed ikke fyller kriteriene for kommunal utleiebolig.

11.2.4 Boligen kan bare leies ut for en kortere periode enn tre år

Det kan være flere grunner til at en bolig bare kan leies ut for en kortere periode. Dette kan være på grunn av at huset skal rives eller ombygges og det er ikke ønskelig å la huset stå tomt. Det kan være planlagt salg av hus eller eiendom innenfor en bestemt tidsperiode og det er ønskelig å leie ut fram til salg. Hvis tidsrammen forskyves, kan man inngå en ny kort kontrakt. Det er viktig at det benyttes konkrete datoer.

Se også [punkt 5.5 Tømming av hus](#).

11.2.5 Kan man bruke flere korte kontrakter etter hverandre?

Det kan som utgangspunkt ikke inngås flere leiekontrakter av kortere varighet enn tre år for samme bolig, mellom samme parter. Dette gjelder likevel ikke hvis det foreligger særskilte grunner for dette. Dette er en streng unntaksregel. Hvis vilkåret om særskilte grunner er oppfylt, setter loven ingen begrensninger i hvor mange korte kontrakter det kan inngås etter hverandre. Hver gang kontrakten fornyes med mindre enn tre år, må dette begrunnes godt. Det bør derfor ikke inngås flere korte kontrakter etter hverandre, uten at man har spurt jurist ved Helse- og velferdskontoret om råd.

Et eksempel på særskilte grunner står under [punkt 11.2.2 Prøveperiode](#). I eksempelet ser kommunen et stort behov for nok en prøveperiode for å se om beboer er i stand til ivareta sine forpliktelser i leieforholdet. Det kan også inngås en ny kort leiekontrakt hvis det for eksempel har skjedd en forsinkelse i anskaffelsesprosessen med ny bolig.

11.2.6 Konsekvenser ved feil lovanvendelse

Hvis saksbehandler er i tvil om det kan fattes vedtak om kortere leietid enn tre år, må det tas kontakt med jurist ved Helse- og velferdskontoret. Hvis det fortsatt er tvil bør man la være å gi kortere kontrakt enn tre år, da konsekvensen av å gjøre feil er at kontrakten går over til å bli tidsubestemt. Hvis slik feil blir oppdaget før kontrakt inngås, må man endre det opprinnelige vedtaket. I og med at dette må anses å være en omgjøring til fordel for boligsøker, anses dette å være problemfritt, og man trenger ikke å sende forhåndsvarsel til boligsøker om dette.

11.3 Kontraktslengde for nyankomne flyktninger

Nyankomne flyktninger gis oppholdsvedtak fra UDI om ett eller tre års opphold i Norge. I de fleste saker blir oppholdet forlenget. Som hovedregel gis det treårskontrakter for denne gruppen. For barnefamilier er hovedregel ti år eller mer, se [punkt 5.1.2 Tidsbestemte leiekontrakter](#).

11.4 Kontraktsinngåelse for personer under 18 år

Dersom leietaker er under 18 år, skal leiekontrakten som hovedregel signeres av foreldre/verge. Dersom foreldre/verge ikke ønsker eller evner å inngå leiekontrakt, og det vurderes som hensiktsmessig av Barne- og familietjenesten (BFT) at ungdommen får kommunal utleiebolig, skal BFT fatte vedtak om hjelpetiltak etter [barnevernloven § 4-4 andre ledd](#). I tillegg skal Helse- og velferdskontoret fatte vedtak om kommunal utleiebolig, jmfør [punkt 3.3 Alder](#).

BFT ved enhetsleder må bekrefte til boligtildeling at de er ansvarlig for leieforholdet, og det inngås husleiekontrakt. Helse- og velferdskontor Lerkendal, ved boligtildeling flytter inn BFT som leietaker i Bolig- og eiendomsregisteret (BOEI) og sender faktura til BFT.

Boligtildeling kan i samarbeid med Helse- og avlastningstjenesten for barn og unge (HABU) tildele bolig til ungdom under 18 år. Da inngås det husleiekontrakt med HABU.

Boligtildeling skal gjennomgå husleiekontrakten og husordensreglene med ungdommen før kontrakten signeres. Oppfølger bør delta på dette møtet. Hvis ungdommen fikk tildelt bolig før fylte 18 år, skal kontrakten overføres til leietaker når vedkommende fyller 18 år. Den resterende leietiden skal settes i kontrakten, slik at totalt kontraktslengde er i samsvar med vedtaket. Dette skal da skrives inn i kontrakten under andre bestemmelser. Boligtildeling innkaller leietaker til kontraktsmøte.

Trondheim kommune
Helse- og velferd
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

www.trondheim.kommune.no

Forsidefoto:
Layout: Kommunikasjonsenheten, ghl

