



ORKLAND
KOMMUNE

Flytting av beboere i kommunale boliger

Orientering i ekstraordinært kontrollutvalgsmøte 10.06.2024

Rettslig grunnlag

Tildelingskriterier – hvem skal få bo i kommunens boliger og ikke:

- Forvaltningsloven
- Boligsosial lov
- Sosialtjenesteloven
- Kommunens interne retningslinjer

Regulering av forholdet mellom kommunen og beboer:

- Husleieloven
- Husleiekontrakten



Bilde: Stockbilde Microsoft

Ulike grunnlag for flytting

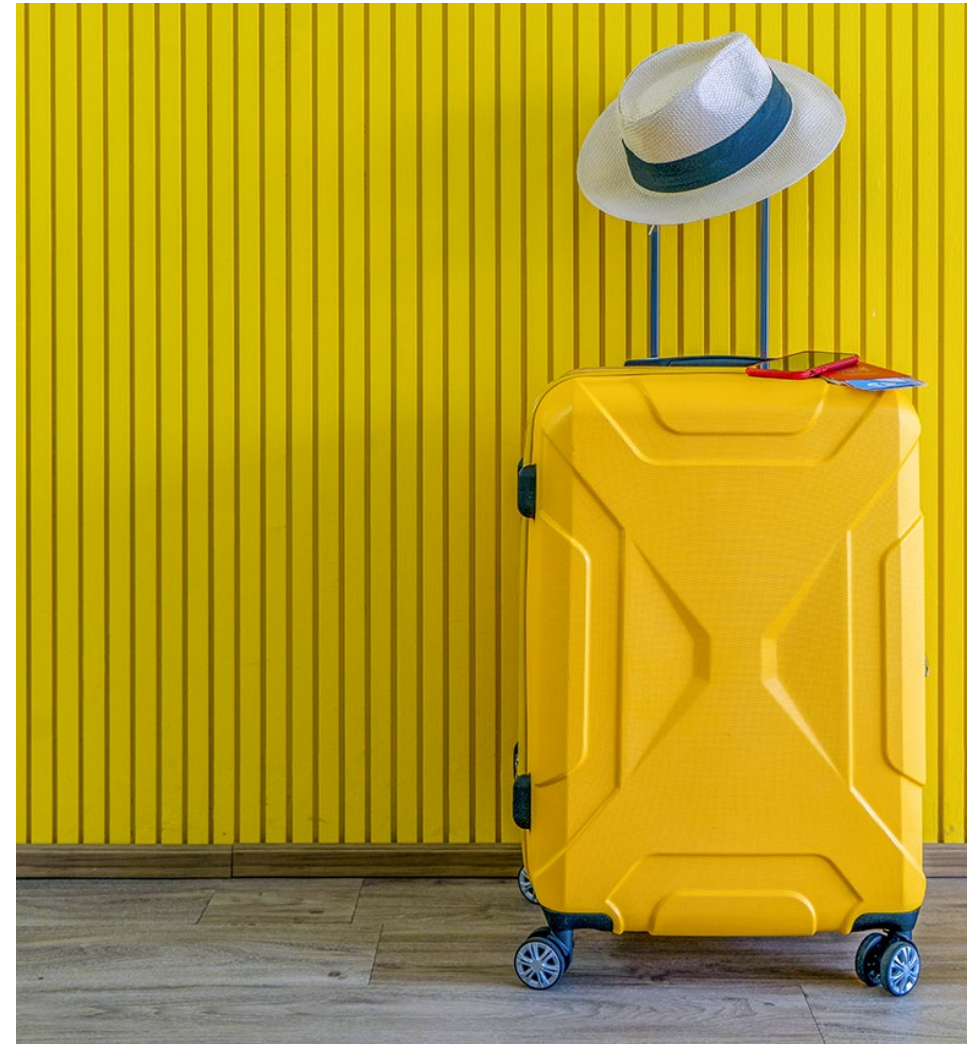
1. Beboer sier opp husleiekontrakten
2. Kommunen sier opp husleiekontrakten pga. bygging/rivning
3. Kommunen sier opp husleiekontrakten pga. manglende betaling av husleie
4. Kommunen hever husleiekontrakten på grunn av vesentlig mislighold



Bilde: Stockbilde Microsoft

Beboer sier opp

- 1 måned oppsigelsesfrist for leietaker – bedre vilkår enn etter husleieloven
- [Intern rutine for utflytting av kommunal disponerte boliger](#)
 - [Infoskriv til beboer](#)



Bilde: Stockbilde Microsoft

Kommunen sier opp

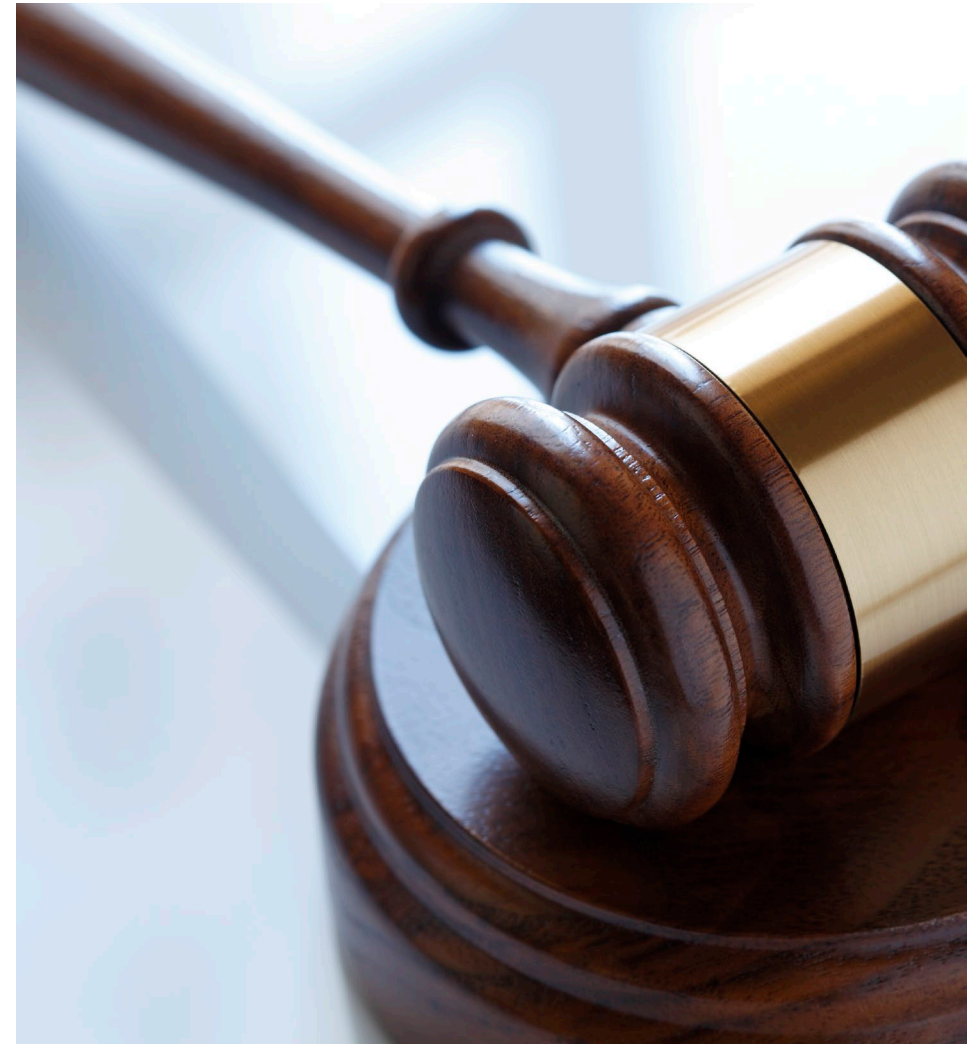
- 3 måneders oppsigelsestid.
- Oppsigelsen må være skriftlig og begrunnes (husleieloven § 9-7).
- Ved **bygging/rivning** – husleieloven § 9-5 annet ledd bokstav b.
- Ved **mislighold** av husleiekontrakten – husleieloven § 9-5 annet ledd bokstav c.
Eksempler på mislighold:
 - Manglende betaling av husleie – administreres av kommunens innkrevingsenhet som evt. sender inn begjæring om fravikelse til namsmyndigheten.
- Ved **annen saklig grunn** – husleieloven § 9-5 annet ledd bokstav d.



Bilde: Stockbilde Microsoft

Kommunen hever avtalen

- Aktuelt ved «vesentlig mislighold», husleieloven § 9-9
- Skal mye til, eksempel:
 - Til tross for skriftlig advarsel i vesentlig grad fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for eiendommen eller øvrige brukere.
- Sjelden i bruk i kommunale boliger



Bilde: Stockbilde Microsoft

Informasjon til beboere

- Sees i sammenheng med eventuell helsehjelp:
 - Rett til informasjon etter pasient- og brukerrettighetsloven §§ 3-2 og 3-3.
- Tilpasses behovet.
- Praksis for muntlig informasjon i forkant, fellesmøter og/eller individuelt.
 - Beboere
 - Verger
 - Nærmeste pårørende
- Skriftlig oppsigelse jf. husleieloven § 9-7.
- Kopi av oppsigelse sendes til verge eller nærmeste pårørende hvis aktuelt.



Bilde: Stockbilde Microsoft



**ORKLAND
KOMMUNE**



Utflytting av kommunalt disponerte boliger

Formål

Sikre en felles praksis for prosedyrene rundt utflytting av kommunalt disponerte boliger.

Ansvar

Tildeling og avd. bolig er ansvarlig for prosedyren.

Aktivitet/beskrivelse

1. Oppsigelse/ leieforhold utgår
2. Tildeling sender ut infoskriv til beboere. Dette skrevet inneholder en renholds-sjekkliste - se eget dokument i kvalitetssystemet.
3. Tildeling sender arbeidsordre fra utleiemodulen i LAFT. Ordren skal inneholde dato for utflyttingsbefaring, antall nøkler utlevert ved kontraktsinngåelse og annen sentral info. Tildeling skal også hake av boksen «Inkluder informasjon om nåværende leietaker i bestilling» i LAFT. Da kan enkelte vaktmestere avtale levering av nøkler med beboer selv.
4. Tino/stedfortreder bearbeider og fordeler ordren til korrekt vaktmester
5. Vaktmester mottar nøkkel og utfører befaring ved hjelp av sjekklisten i LAFT
6. Scenario 1 - Ikke godkjent utvask
7. Vaktmester vurderer om det settes på renhold eller om avviket kan løses under befaring.
8. Hvis avviket ikke kan løses under befaring, sender vaktmester en arbeidsordre til renhold angående bestilling av vask.
9. Vaktmester tar med seg nøkkel og leverer denne tilbake i nøkkelskap
10. Renhold bestiller /setter på vask.
11. Renhold sender arbeidsordre til Økonomi på «fakturering for utvask».
12. Økonomi fakturerer for renhold
13. Scenario 2 – Godkjent utvask
14. Vaktmester lukker arbeidsordren og tar med seg nøkkel og leverer denne tilbake i nøkkelskap



Skriv tildeling sender ut til beboer ved utflytting

Størrelse: 26 kB

Filnavn: Skriv_tildeling_sender_ut_til_beboer_ved_utflytting.docx

Utflytting av bolig

Leietaker er pliktig til å sende skriftlig oppsigelse til tildelingskontoret@orkland.kommune.no ved oppsigelse av leieforholdet.

Ved utflytting av Orkland kommunes boliger skal leietager:

- **låse** - sjekke at vinduer og dører er låste.
- **sette på varme** - sørge for at det står på rikelig med varme i leiligheten. Sett panelovner eller andre varmekilder på 15 grader.
- **levere nøkler** - levere tilbake likt antall nøkler som ble utlevert ved innflytting (___). Om det mangler noen nøkler vil det sendes faktura på dette. Nøkklene skal leveres til vaktmester på stedet eller til nærmeste kommunehus/rådhus eller innen normal arbeidstid. På plasser der hvor det er personale, skal nøklene leveres tilbake til de.
- **levere eventuelle hjelpemidler og trygghetsalarmer** - Avtal henting/levering med Orkdalstorget på tlf.: 48 00 15 11.

Orkland kommune bestiller strømabonnement til boligen ved utflytting, så dette trenger ikke beboer tenke på.

SJEKKLISTE, RENHOLD VED UTFLYTTING

Flyttevask innebærer grundig vask av ALLE OVERFLATER: himling (tak), vegger, innredning, lister og gulv

Overflater

Himling (tak) i alle rom

Vegger i alle rom

Gulv og lister i alle rom

Anbefaling: På himling, vegger og innredning - gå over med tørrmopp aller først.

Mopp deretter med lunkent såpevann (Zalo og liten kork salmiakk) i 10 liters bøtte

Kjøkken

Avtrekksvifte - bruk rengjøringsmiddel (avfettingsmiddel) for kjøkken

Filter avtrekksvifte - vaskes i oppvaskmaskin evt legges i vann med Zalo og liten kork med salmiakk

Innredning vaskes på alle overflater

Om boenheter har frittstående komfyr skal denne trekkes frem og rengjøres. Rommet i kjøkkenbenken der hvor den frittstående komfyren står, skal også rengjøres.

Kjør oppvaskmaskinen med maskinvask. Filter tømmes/rengjøres. Dørsider og innredning vaskes godt.

Bad

Overflatevask av fliser/vegger rengjøres med vaskemiddel for bad

Avtrekksvifte rengjøres – gjerne i oppvaskmaskin (selve dekselet og vifte innenfor dekselet).

Fuger og silikon skrubbet (spesielt i dusjsone)

Sluk rengjøres og holdes åpen for inspeksjon

Toalett/dusj rengjøres grundig

Vinduer innvendig og utvendig

Omfatter glass og ramme - forvask Zalo, hovedvask - en kork salmiakk i 10 liters bøtte

Balkong

Kostes/rengjøres

Bod

Tømmes og kostes.

Postkasse

Tømmes og navneskilt fjernes

Annet:

Alle eiendeler i leilighet og bod skal være fjernet.

Ting som skal kastes og som ikke kan gå i ordinær søppelcontainer, skal leveres på avfallsmottak.

Om boenheten kommer med internett-/tv-bokser ved innflytting skal disse følge boligen videre.

Spiker/skruer/tape etter billedoppheng eller lignende skal fjernes.

Lyspærer skal være fungerende.

Dørmatte(r) og dusjforheng skal fjernes.

Røykvarsler (med fungerende batteri) skal være oppkoblet og festet i taket.

Om utvask av boenheten ikke blir godkjent vil beboer faktureres for medgåtte timer med renholdstjenester.

Oppsigelse av kommunal bolig (overskrift i dokumentet i P360)

Det vises til Orkland kommunes vedtak om kommunal bolig datert xx.xx.xxxx, med tilhørende husleiekontrakt datert xx.xx.xxx.

Administrativt vedtak:

Orkland kommune sier med dette opp ditt leieforhold av kommunal bolig i (adresse). Oppsigelsesfristen i husleiekontraktens punkt xx er fastsatt til tre måneder. Fristen gjelder fra utløpet av en måned leieforholdet ble oppsagt. Det vil si at leieforholdet utløper den xx.xx.xxxx.

Ved leiers fraflytting skal leieobjektet leveres tilbake rengjort og ryddet og i like god stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som følger av alminnelig slit og elde. Boder og annet fellesareal skal også være ryddet. Det vises for øvrig til punkt xx i leiekontrakten for nærmere vilkår ved fraflytting.

Bakgrunn:

I vedtaket var det lagt til grunn at du (var nytilsatt flyktning/var vanskeligstilt på boligmarkedet/annet).

Husleiekontrakten ble inngått for tidsrommet xx.xx.xxxx til xx.xx.xxxx. Kontrakten er ikke forlenget etter dette, men du har fortsatt å leie fram til nå.

Rettslig grunnlag:

Hjemmel for tildeling var helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7 og sosialtjenesteloven § 15, samt kriterier for tildeling av kommunal bolig i Orkland kommune.

Siden leieforholdet har fortsatt i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietiden, anses husleieavtalen å ha gått over til å bli en tidsubestemt avtale, etter husleieloven § 9-2 tredje ledd.

Begrunnelse:

Eier av boligen har besluttet at eiendommen skal rives. Orkland kommune sier derfor opp leieavtalen, med hjemmel i husleiekontraktens punkt xx.

Da du fremdeles anses å fylle kriteriene for kommunal bolig, vil du få tildelt ny bolig.

Du har rett til å protestere skriftlig innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Dersom du ikke protesterer innen fristen, taper du din rett til å påberope deg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. husleieloven § 9-8 første ledd annet punktum. Dersom du ikke protesterer innen fristen, og fraflytting ikke skjer i tråd med husleiekontrakten, har Orkland kommune som utleier rett til å begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

Med hilsen

NN