

HB 8.B.20

# Veileder for tilskudd til utleieboliger



<b>Innledning</b> .....	3
1. FORMÅLET MED TILSKUDET .....	4
2. HVEM SOM KAN GIS TILSKUDD.....	4
3. HVA DET KAN GIS TILSKUDD TIL .....	5
4. SIKKERHET FOR TILBAKEBETALINGSKRAV .....	5
5. KRAV TIL SØKNADEN .....	6
6 KRAV TIL DOKUMENTASJONEN SOM SKAL FØLGE SØKNADEN .....	6
7. HUSBANKENS RETT TIL Å KREVE YTTERLIGERE OPPLYSNINGER .....	7
8. HVORDAN SØKNADENE BLIR VURDERT .....	7
9. HVORDAN TILSKUDDSBELØPET BEREGNES .....	8
10. AVSKRIVNING .....	8
11. TILBAKEBETALINGSPLIKT .....	8
12. RAPPORTERING OG STIKKPRØVEKONTROLLER .....	9
13. IKRAFTTREDELSE .....	9

## INNLEDNING

Denne veilederen skal være en hjelp for kommuner, selskaper, stiftelser og lignende som skal søke Husbanken om tilskudd til utleieboliger. Tilskuddet skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Forskriftene er gjengitt i farget boks ved innledningen til hvert kapittel.

Veiledningsteksten utfyller forskriftene og er til hjelp i forståelsen av regelverket.

I nettutgavene av denne veilederen vil du finne en rekke lenker som kan bidra til at arbeidet med planlegging og søknadsprosess blir enklere.

Nettutgaven av veilederen finner du på

[husbanken.no](https://husbanken.no)

# FORMÅLET MED TILSKUDDET

Tilskuddet skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

En bolig er egnet når den har tilfredsstillende standard, og funksjonene og lokaliseringen er egnet for den som skal bo der.

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd

Forskrift §1

# VIRKEOMRÅDE

Forskriften gjelder ikk for Svalbard

Forskriften §1.a

# HVEM SOM KAN GIS TILSKUDD

Husbanken kan gi tilskudd til kommuner som sannsynliggjør at prosjektet bidrar til flere egnede kommunalt disponerte utleieboliger og en mer formålstjenlig boligmasse.

Husbanken kan gi tilskudd til selskaper og andre som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte. Vilkårene for slik tildeling er at eieren

- a) inngår en avtale med kommunen eller et statlig helseforetak om at kommunen eller helseforetaket skal ha eksklusiv rett til å tildele boligene til sine boligsøkere i minst 30 år
  - b) tinglyser en klausul på eiendommen om at boligene kun kan leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet og om tildelingsretten nevnt i bokstav a
  - c) inngår en samarbeidsavtale med kommunen eller et statlig helseforetak som regulerer det løpende samarbeidet og forvaltningen av boligene.
- Forskrift §2

Boligene som får tilskudd, skal være disponerte av kommunen eller et statlig helseforetak.

Kommuner kan samarbeide om å fremskaffe kommunale utleieboliger.

Hvis flere kommuner skal eie og leie ut boliger sammen, skal én kommune søke om tilskudd og stå som ansvarlig overfor Husbanken. Alternativt kan kommunene opprette et interkommunalt selskap.

Se:

- > Kommuneleien:  
Kapittel 5. Interkommunalt samarbeid
- > Lov om interkommunale selskaper:  
§ 4. Selskapsavtale

Kommunen eller statlige helseforetak kan inngå avtale med stiftelser og andre aktører om å fremskaffe utleieboliger. Se arbeidsprosessen for samarbeid med private aktører på [veiviseren.no](#)

Ved samarbeid med private aktører krever Husbanken at behovet for boliger utlyses lokalt i kommunen.

Det skal inngås en avtale om tildelingsrett som gir kommunen eller det statlige helseforetaket eksklusiv rett til å tildele boligene til sine boligsøkere.

Videre stiller Husbanken følgende krav til den private aktøren:

- > Det må fremkomme av selskapets firmaattest at selskapet har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger.
- > Det skal tinglyses en heftelse på eiendommen med henvisning til tildelingsavtalen, se punkt 4. Sikkerhet for tilbakebetalingskrav. Det skal i tillegg til tildelingsavtalen inngås en samarbeidsavtale som regulerer det løpende samarbeidet og forvaltningen av boligene.
- > Utleier og boligsøker inngår leiekontrakter etter husleielovens bestemmelser. Kontrakter fra Huseiernes landsforbund, Forbrukerrådet eller Leieboerforeningen skal benyttes.
- > Utleier skal akseptere NAV- garanti eller tilsvarende kommunal garanti som sikkerhetsstillelse.

Husbanken har utarbeidet mal for tildelingsavtale og samarbeidsavtale egnet for alle kommuner. Disse malene finnes på [www.husbanken.no](#)

# HVA DET KAN GIS TILSKUDD TIL

Tilskudd kan gis til

- a) å oppføre boliger
- b) å kjøpe boliger, inkludert eventuelle kostnader til å utbedre boligene slik at de blir egnet til formålet
- c) å bygge om andre bygg til boliger, herunder eventuelle kostnader til kjøp av slike bygg.

Det skal ikke gis tilskudd til vedlikehold eller rehabilitering ut over det som følger av første ledd.

Utleieboligene skal være egnet for forskriftens målgruppe, og bør spres i vanlige og gode bomiljøer.

Tilskudd til prosjekter med samlokaliserte boliger kan ikke gis dersom boligene får et institusjonsliknende preg. Disse boligene skal spres i vanlige og gode bomiljøer.

Forskrift §3

Boligen skal være egnet for målgruppen. Antall, lokalisering og det å utforme samlokaliserte boliger for vanskeligstilte skal ikke være til hinder for å oppnå normalisering og integrering i vanlig bomiljø.

I denne vurderingen anbefaler vi dere å bruke Husbanken dialogverktøy for planlegging av samlokaliserte boliger og fellesskapsboliger (HB 8.E.12). Det vil gi en oversikt over kvalitetsaspekter i prosjektene og sikre god dialog mellom partene. .

Dialogverktøyet vektlegger følgende prinsipper og kvalitetsaspekter:

- > Boenhetene skal ikke ha institusjonsliknende preg og omgivelser som kan virke stigmatiserende.
- > Antall boenheter som lokaliseres sammen skal ikke være for høyt.
- > Boenhetene bør plasseres i ordinære bomiljøer.
- > Ulike brukergrupper skal ikke samlokaliseres på en uheldig måte. I etablering av bofellesskap og samlokaliserte boliger skal brukerne selv eller deres representanter delta i planleggingen. I prosjekter med mer enn åtte samlokaliserte boenheter skal dialogverk-

tøyet fylles ut.

Husbanken ønsker å bidra til dette ved å bli involvert i prosessen på et tidlig tidspunkt.

For å bidra til at det raskt kan tilgjengeliggjøres flere boliger til flyktninger, kan Husbanken i perioden 23. juni 2023 til 31. desember 2023 gi tilsagn om tilskudd til kommuner som vil sette i stand tomme boliger slik at de blir egnet for utleie. Begrensningen i § 3 annet ledd skal ikke gjelde.

Kommunen kan gi tilskudd videre til selskaper og andre aktører. Vilkårene for å gi tilskudd videre er at kommunen sikrer seg rett til å tildele boligene til sine boligsøkere i minst tre år.

Tilskuddet skal utgjøre 50 prosent av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner, og tilskuddet er begrenset oppad til kr 150 000 per bolig.

Tilskuddet utbetales når boligene er ferdig istandsatt, og kostnadene dokumentert. Tilskuddet avskrives på utbetalingstidspunktet.

Forskriftens § 12 første ledd gjelder ikke for tilskudd etter denne bestemmelsen.

Forskrift § 3a

I forbindelse med midlertidig gjeninnføring av tilskudd til utleieboliger ble det åpnet for å tilskudd til istandsetting av tomme utleieboliger.

Det gis ikke tilskudd til istandsetting som er påbegynt før 23.juni 2023, som er den dato forskriften trådte i kraft.

## SIKKERHET FOR TILBAKEBETALINGSKRAV

Andre tilskuddsmottakere enn kommuner skal stille første prioritets pant i eiendommen til sikkerhet for et mulig krav på tilbakebetaling av tilskuddet.

Forskrift §4

For boliger som er eid av andre enn kommunen skal det tinglyses en heftelse på eiendommen med henvisning til tildelingsavtalen, se erklæring om rettighet i fast eiendom, skjemaet «Erklæring om rettighet i fast

eiendom - tildelingsavtale» finner du på Husbanken.no. Heftelsen skal ha prioritet umiddelbart etter Husbankens pantedokument og inneholde følgende:

- > Boligene skal kun leies ut til vanskeligstilte på boligmarkedet.
- > Kommunen skal ha rett til å tildele boligene i 30 år regnet fra Husbankens utbetalingsdato for tilskuddet.
- > Heftelsen kan kun slettes med kommunen og Husbankens samtykke.

Pantedokumentet skal tinglyses av tilskuddsmottaker og ha 1. prioritet.

## KRAV TIL SØKNADEN

En søknad om tilskudd skal inneholde opplysninger om

- søkerens navn, adresse, organisasjonsnummer og hvem som er kontaktperson
- betegnelsen på eiendommen
- målgruppen for prosjektet, for eksempel bostedsløse, økonomisk vanskeligstilte, enslige mindreårige flyktninger, personer med nedsatt funksjonsevne eller personer med problemer med den psykiske helsen eller rus
- antall boenheter, størrelsen på boenhetene og samlet bruksareal
- summen av kostnadene i prosjektet.

Forskrift §5

Frist for innsending av søknad er ett år fra boligen ble anskaffet. Søknaden må være komplett med vedlegg for å bli behandlet.

Alle må sende inn søknad om tilskudd på vårt digitale søknadsskjema.

Husbanken har tatt i bruk ID-porten som løsning for innlogging. Dette sikrer at personen som er logget på har fullmakt til å representere kommunen. Stadig flere av våre tjenester vil ta denne løsningen i bruk på lik linje med mange andre offentlige etater.

## KRAV TIL DOKUMENTASJONEN SOM SKAL FØLGE SØKNADEN

Til en søknad om tilskudd til oppføring av bolig skal det vedlegges

- en beskrivelse av tiltaket med tegninger og situasjonskart
- et kostnadsoverslag eller et pristilbud
- takst over tomt og eventuell eksisterende bygningsmasse.

Til en søknad om tilskudd til kjøp og eventuell utbedring skal det vedlegges

- en kjøpekontrakt eller et tilbud om kjøp
- en e-takst. Dersom det ikke er mulig å innhente e-takst, kan det i stedet vedlegges en verditakst eller en annen verdivurdering. Både e-takst, verditakst og andre verdivurderinger må være utarbeidet av en nøytral takstmann eller eiendomsmegler, og bygge både på statistiske data og befaring
- en beskrivelse av nødvendige utbedringer med kostnadsoverslag.

Til en søknad om tilskudd til ombygging av andre bygg til boliger, herunder eventuelle kostnader til kjøp av slike bygg, skal det vedlegges

- en beskrivelse av tiltaket med tegninger av bygget før og etter arbeidet
- et kostnadsoverslag eller et tilbud om kjøp
- en e-takst dersom prosjektet også inneholder kjøp av bygg. Dersom det ikke er mulig å innhente e-takst, kan det i stedet vedlegges en verditakst eller en annen verdivurdering. Både e-takst, verditakst og andre verdivurderinger må være utarbeidet av en nøytral takstmann eller eiendomsmegler, og bygge både på statistiske data og befaring.

Andre søkere enn kommuner skal i tillegg vedlegge

- tildelingsavtale med kommunen eller et statlig

helseforetak, jf. § 2 annet ledd bokstav a

- b) samarbeidsavtale med kommunen eller et statlig helseforetak, jf. § 2 annet ledd bokstav c
- c) forhåndstakst (ved oppføring eller ombygging)
- d) driftsbudsjett
- e) firmaattest som viser at selskapet har til formål å eie, forvalte og leie ut boliger til vanskeligstilte.

Forskrift §6

E-takst er en bransjestandard for verdivurdering. Formålet er å gi et sikrere verdianslag av eiendommen. Vurderingen gis på bakgrunn av befaring, opplysninger og dokumentasjon. Vurderingen er i tillegg basert på prisnivået for boliger av samme standard i området.

## HUSBANKENS RETT TIL Å KREVE YTTERLIGERE OPPLYSNINGER

Husbanken kan be om ytterligere opplysninger som er nødvendig for å kunne avgjøre søknaden, og innhente opplysninger fra andre myndigheter.

Før eller etter at tilskuddet er utbetalt, kan Husbanken kontrollere at vilkårene i tilskuddsvedtaket er oppfylt gjennom å

- a) be om nødvendige opplysninger og dokumentasjon
- b) innhente opplysninger fra andre myndigheter
- c) besiktige tiltaket og om nødvendig be mottakeren medvirke til besiktigelsen.

Forskrift §7

Tilskuddsmottaker må returnere ett eksemplar av tilsagnsbrevet med underskrift innen fire uker. Dersom fristen ikke overholdes, kan retten til tilskuddet falle bort uten ytterligere varsel. Dere kan søke om utsettelse av fristen i spesielle tilfeller.

### Søknad om utbetaling

Når prosjektet er ferdigstilt og klart til å bli tatt i bruk, sender dere inn søknad om utbetaling av tilskuddet sammen med følgende dokumentasjon:

Tiltak	Dokumentasjon
Oppføring av nye boliger	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Revidert byggeregnskap/sluttoppstilling/fakturaer</li><li>&gt; Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse</li></ul>
Kjøp av boliger	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Ved evt. utbedringsarbeid; byggeregnskap/sluttoppstilling/fakturaer</li></ul>
Ombygging til bolig	<ul style="list-style-type: none"><li>&gt; Revidert byggeregnskap/sluttoppstilling/fakturaer</li><li>&gt; Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse</li></ul>

I tillegg må stiftelser og andre aktører som etablere utleieboliger disponert av kommunene eller et statlig helseforetak legge ved:

- > Tinglyst pantedokument og panteattest, evt. inneståelseserklæring som bekrefter tinglysning av pantedokumenter til sikkerhet for lån/tilskudd (i original)
- > Tinglyst erklæring om rettighet i fast eiendom med henvisning til tildelingsavtalen (i original)
- > Forsikringserklæring/-attest
- > Firmaattest
- > Legitimasjonskontroll (i original)
- > Egenmelding (i original)

## HVORDAN SØKNADENE BLIR VURDERT

Husbanken avgjør i et enkeltvedtak søknadene ut fra

- a) hver kommunes behov der de kommunene som har størst boligsosiale utfordringer, skal prioriteres
- b) hvor godt tiltaket er egnet til å nå formålet med tilskuddsordningen
- c) prosjektøkonomien og

prosjektgjennomføringen.

Prosjekter som gir boliger i gode bomiljøer for vanskeligstilte husstander med barn og unge, skal prioriteres.

Forskrift §8

## Klageadgang

Husbankens vedtak om tildeling, avvisning og avslag på tilskudd kan påklages. Klage må være skriftlig og sendes det kontoret som har truffet vedtaket. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilke endringer som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram. Hvis klagen ikke gis medhold, sendes den til en uavhengig klagenemnd som er oppnevnt for husbanksaker.

# HVORDAN TILSKUDDSBELØPET BEREGNES

Tilskudd gis etter faste satser fastsatt av departementet.

Forskrift §9

Per 01.01.22 gjelder nedenforstående tabell basert på kommuner, kostnader og utmåling.

Den maksimale tilskuddsutmålingen tilsvarende en bolig på 80 kvadratmeter P-ROM. Primærom (P-ROM) er oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad, entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom.

Tilskudd per kvm P-ROM	Maksimal utmåling	Kommunegruppe
20 000	1 600 000	Oslo
16 000	1 280 000	Bærum
12 000	960 000	Asker, Bergen, Drammen, Frogn, Lørenskog, Nesodden, Rælingen, Lillestrøm, Nordre Follo, Tromsø, Trondheim, Ullensaker, Ås

11 00	880 000	Bodø, Gjerdrum, Lier, Lillehammer, Malvik, Moss, Nittedal, Sandnes, Sogndal, Sola, Stavanger, Sunnfjord, Tønsberg, Vestby
9 000	720 000	Alta, Alver, Askøy, Bjørnafjorden, Eidsvoll, Enebakk, Fredrikstad, Færder, Gjesdal, Gjøvik, Hamar, Hammerfest, Hole, Holmestrand, Horten, Hvaler, Hå, Indre Østfold, Kinn, Klepp, Kongsberg, Kristiansand, Melhus, Molde, Nannestad, Nes (Akershus), Randaberg, Ringerike, Råde, Sandefjord, Skaun, Stjørdal, Stryn, Time, Øvre Eiker, Øygarden, Ålesund
8 000	640 000	Øvrige kommuner

## 10. AVSKRIVNING

Tilskuddet avskrives over 30 år med 3,3 prosent per fullført år fra utbetalingsdato.

Forskrift §10

## TILBAKEBETALINGS- PLIKT

Tilskudd skal betales tilbake dersom kravene i forskriften eller vilkårene i tilskuddsvedtaket ikke blir oppfylt.

Ved salg av bolig som har fått tilskudd, skal tilskudd som ikke er avskrevet betales tilbake.

Forskrift §11

Hvis boligen ikke disponeres som forutsatt, skal dere varsle Husbanken. Husbanken krever tilskudd til utleiebolig tilbakebetalt dersom forutsetningene for tildelingen ikke er oppfylt. Vi anser dette som brudd på forutsetningene:

> Salg av boligene.



- > Boligene benyttes ikke til vanskeligstilte på boligmarkedet.
- > Brudd på norsk lov. (Se mer om dette under eget punkt.)
- > Opplysninger oppgitt i søknaden er feil.
- > Tildelingsavtalen mellom kommunen og den private aktøren er brutt.

Dersom tinglysingsklausulen (tilskudd gitt til andre enn kommuner) ønskes slettet før 30-årsperioden er ute, vil Husbanken kreve den resterende delen av tilskuddet tilbake.

## Brudd på norsk lov

Husbanken kreve tilskuddet tilbakebetalt hvis vi har sterk mistanke om

- > økonomisk kriminalitet – det er risiko for at tilskuddet helt eller delvis ikke går til formålet
- > alvorlig brudd på husleieloven – det er risiko for at det blir/er utrygge/dårlige boforhold
- > overtredelse av straffelovgivningen – Husbanken har ikke tillit til at mottatte opplysninger er riktige, for eksempel ved dokumentforfalskning

Noen eksempler på aktuelle lover/lovbestemmelser hvor alvorlige brudd kan føre til tilbakekrav:

- > Skatte- og avgiftslovgivningen mv.
- > Lov om husleieavtaler, blant annet § 5-3 om utleiers vedlikeholdsplikt og kapittel 9 om leieforholdets varighet og opphør.
- > Straffelovgivningen, blant annet straffeloven §§ 337 til 341 om hvitvasking, § 361 om dokumentfalsk, §§ 371 og 372 om bedrageri, §§ 387 og 388 om korrupsjon og kapittel 31 om kreditorvern.

Dersom vi har sterk mistanke om lovbrudd skal Husbanken også holde tilbake tilskudd som ennå ikke er utbetalt. Husbanken vil holde tilbake tilskudd som ikke er utbetalt hvis vi har sterk mistanke om lovbrudd.

## RAPPORTERING OG STIKKPRØVEKONTROLLER

Kommunene skal hvert år rapportere til Husbanken om hvordan boligene er blitt brukt.

Husbanken vil foreta stikkprøver for å kontrollere at tilskuddsmottakerne har brukt tilskuddet som forutsatt i vedtaket.

Forskrift §12

Kommuner skal rapportere på boliger hvor de har mottatt tilskudd. I tillegg skal kommuner eller statlig helseforetak rapportere på boliger hvor de har tildelingsrett.

Husbanken sender årlig ut en oversikt over hvilke boliger som har mottatt tilskudd.

Hvis boligene er solgt eller ikke blir benyttet til vanskeligstilte skal dette rapporteres, og avviket forklares.

Husbanken kan utføre stikkprøvekontroller, enten før boligene tas i bruk eller i løpet av tilskuddets nedskrivningstid. Dette innebærer at Husbanken drar på befaring og kontrollerer at boligene er i henhold til forutsetningene for tildeling av tilskuddet.

## IKRAFTTREDELSE

Forskriften trer i kraft 1. januar 2018.

Samtidig oppheves forskrift 23. februar 2011 nr. 192 om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken.

Forskrift §13

## MER INFORMASJON OG LENKER FINNER DU PÅ HUSBANKEN.NO

For å innhente mer kunnskap og nyttig informasjon kan du gå inn på nettsidene våre. Her vil du i tillegg finne en rekke lenker som kan bidra til at arbeidet med planlegging og søknadsprosess blir enklere.

Du vil blandt annet finne følgende lenker:



**Husbanken**  
Alle skal bo godt og trygt

For ditt nærmeste regionkontor, ring 22 96 16 00

*HB 8.B.20| Veileder for tilskudd utleieboliger| Utgitt av Husbanken, 5. juli 2023*