

HB 8.F.6

10.2011

Veileder for enkeltpersoner/husstander ved søknad om tilskudd til å skaffe seg eller bli boende i egen bolig

Innholdsfortegnelse

1 Formål.....	2
2 Hvem kan få tilskudd ?.....	2
3 Hva kan det gis tilskudd til ?.....	2
3.1 Etablering i egen bolig.....	2
3.2 Tilpasning av egen bolig.....	2
3.3 Refinansiering.....	2
3.4 Utredning og prosjektering av boliger som skal dekke spesielle behov.....	2
4 Søknadsbehandling.....	3
4.1 Taushetsplikt.....	3
4.2 Dokumentasjon til søknaden.....	3
4.3 Forhåndsgodkjenning ved kjøp av bolig.....	3
4.4 Vedtaket om tilskudd.....	3
4.5 Klageadgang.....	3
5 Hvilke boliger gis det tilskudd til?.....	3
6 Økonomi og betjeningsevne	
6.1 Livsoppholdsutgifter.....	4
6.2 Rente- og avdragsvilkår.....	4
6.3 Skatt.....	4
6.7 Midlertidige inntekter.....	4
6.5 Bostøtte.....	4
6.6 Leieinntekter.....	4
6.4 Annen gjeld.....	4
6.5 Bostøtte.....	4
6.6 Leieinntekter.....	4
6.7 Midlertidige inntekter.....	4
6.8 Vurdering av søkers framtidige betjeningsevne.....	5

1 Formål:

Tilskudd til etablering, tilpasning og refinansiering skal bidra til mulighet for etablering i egen bolig, og til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet har også som formål å bidra til at husstander som har skaffet seg en nøktern bolig, settes i stand til å beholde denne gjennom nødvendige tilpasninger eller utbedringer og eventuelt refinansiering. Tilskudd kan utgjøre en viktig del av toppfinansieringen. Som grunnfinansiering kan det søkes om startlån eller grunnlån.

2 Hvem kan få tilskudd?

Ordningen er sterkt behovsprøvd, og kan gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt som ikke er i stand til å betjene nødvendig lån til egnet bolig. Tilskuddet vil være toppfinansiering av hele boligfinansieringen. Etterspørselen etter tilskudd er stor, og prioriteringen av søknadene vil variere i de forskjellige kommunene. Tilskuddet er beregnet for husstander med ekstra store utfordringer knyttet til bolig. Det er ikke alle kommuner som har tilskuddsmidler. Kommuner med de største boligsosiale utfordringene blir prioritert når Husbanken fordeler tilskuddsmidlene. De fleste kommuner som videretildeler tilskudd har egne utfyllende regler for tildeling og behovsprøving. Hovedkravene vil være knyttet opp mot husstandens nåværende økonomiske og sosiale situasjon, dagens og fremtidens inntektssituasjon og forhold rundt boligen. Grunnvilkårene for å bli vurdert som mottaker av tilskudd fremgår av retningslinjer for tilskudd til etablering og tilpasning av bolig, med mer, [HB 8.B.21](#).

Hvordan husstandens inntekter blir vurdert i kommunen, vil bli nærmere utdypet i kapittel 6.

3 Hva kan det gis tilskudd til?

Det kan gis tilskudd til:

- etablering i egen bolig
- tilpasning av egen bolig
- refinansiering
- utredning og prosjektering av boliger som skal tilfredsstillе spesielle behov

3.1 Etablering i egen bolig

Du kan søke om tilskudd ved kjøp av ny eller brukt bolig. Alle eieformer, som eneboliger, eierseksjon, borettslag og lignende inngår i ordningen. Du kan også søke tilskudd til oppføring av egen bolig.

3.2 Tilpasning av egen bolig

Er du allerede etablert i egen bolig, kan du få tilskudd til å tilpasse boligen. Det legges vekt på at noen i husstanden har behov for spesialtilpasning for å kunne bli boende i boligen over tid.

3.3 Refinansiering

Dersom du på grunn av betalingsproblemer har vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi økonomisk veiledning. En løsning kan være å søke om startlån og/eller tilskudd til refinansiering. Dette er spesielt aktuelt der boligen er tilpasset et spesielt behov, og hvor kommunen ut fra en helhetsvurdering mener at den beste løsningen er at du/dere får fortsette å bo i boligen. Det forutsettes at tiltakene bidrar til en varig løsning av de økonomiske problemene knyttet til boforholdet.

3.4 Utredning og prosjektering av boliger som skal dekke spesielle behov

I forbindelse med tilpasning av boligen kan du også få tilskudd til dekning av utgifter i forbindelse med utredning og prosjektering av nødvendige endringer i boligen. Tilskuddet til faglig bistand, for eksempel fra arkitekt, er beløpsbegrenset.

4 Søknadsbehandling

Søknad om tilskudd til etablering/tilpassing eller refinansiering sendes til den kommunen der boligen er. Du får søknadsskjema i kommunen eller finner den på kommunens hjemmeside på internett. Kommunens saksbehandler kan hjelpe deg med råd og med å fylle ut søknaden.

Søknadsfrister vil variere fra kommune til kommune. Mange av kommunene har ikke fastsatt frister, men behandler søknadene fortløpende.

Søknad om tilskudd til utredning og prosjektering behandles og vedtas fortløpende av Husbankens regionkontor. Du får søknadsskjema [HB 8.S.05](#) i kommunen eller på www.husbanken.no

4.1 Taushetsplikt

All saksbehandling av tilskudd er omfattet av forvaltningslovens bestemmelser om taushetsplikt, jf § 13 og offentleglova § 13. Saksbehandler har dermed taushetsplikt overfor andre instanser eller andre personer som ber om opplysninger i saken med mindre det finnes fullmakt fra deg som søker. Ved underskrift av søknad gir du fullmakt til kommunen og eventuelt Husbanken til å innhente kredittopplysninger.

4.2 Dokumentasjon til søknaden

Sammen med søknaden skal det legges ved

- siste selvangivelse
- inntekt, både lønnsinntekter og alle former for trygd, bidrag, pensjoner og eventuelt andre stønader
- nedbetalingsplan/kvitteringer på restgjeld, bidragstrekk
- eventuelt påleggstrekk,
- utgifter til barnepass og lignende

Du bør ha avklart finansieringen med kommunen før du kjøper bolig eller iverksetter tilpasninger av boligen.

4.3 Forhåndsgodkjenning ved kjøp av bolig

Du kan be kommunen om en skriftlig bekreftelse på at startlån/tilskudd blir innvilget forut for et kjøp av bolig. En forhåndsgodkjenning gir deg en ekstra fordel når du skal legge inn bud. Særlig i pressområder, hvor boligomsetningen går raskt, er det som regel et krav at kjøperen har en forhåndsgodkjenning.

Når du finner en bolig som du ønsker å kjøpe, bør du kontakte kommunen for å få vurdert om den aktuelle boligen er tilpasset dine forutsetninger både med hensyn til økonomi og/eller eventuell funksjonshemming.

4.4 Vedtaket om tilskudd

Den vanligste årsaken til avslag, er at søker ikke blir betraktet som varig økonomisk vanskeligstilt. Søkers økonomi ansees så god at hun/han er i stand til å betjene et lån uten tilskudd. I noen tilfeller er husstandens økonomiske situasjon så dårlig at søker ikke vil være i stand til å betjene nødvendig lån, selv om kommunen gir maksimalt tilskudd.

Tilskudd gis vanligvis bare én gang. Disponerer du boligen på en annen måte en forutsatt i vedtaket, vil det bli reist krav om tilbakebetaling. Eksempler på dette er utleie av, eller salg av boligen. For å sikre kravet om tilbakebetaling vil kommunen sikre tilskuddet med pant i boligen. Reglene for pantesikring og avskrivning av tilskuddet er nærmere omtalt i retningslinjen for ordningen. Se www.husbanken.no

4.5 Klageadgang

Det er klageadgang på avslag om tilskudd.

Klage fremmes overfor den kommunen som har truffet vedtaket. For vedtak om tilskudd til utredning og prosjektering sendes klagen til Husbankens regionkontor. Klagen skal være skriftlig og inneholde en redegjørelse over hva det klages over og hvilke endringer som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtak er kommet fram.

5 Hvilke boliger gis det tilskudd til?

Formålet for tilskuddsordningen er å bidra til etablering i egen bolig og til å sikre egnede boliger for mottakerne. Hva som er å betrakte som egnet vil kunne variere. Det avgjørende kriteriet for kommunens vurdering, er om boligen vil fylle de behov som husstanden har for en trygg og god bolig.

6 Økonomi og betjeningsevne

I den videre fremstillingen gjengis hva Husbanken har anbefalt kommunene å legge vekt på i økonomiske beregninger ved vurdering av om tilskudd skal innvilges.

6.1 Livsoppholdsutgifter

Livsoppholdsutgifter omfatter det beløp som husstanden skal ha til mat, klær, helse, fritid, reise, telefon, husholdsartikler og lignende. Husbanken har anbefalt kommunene å bruke satser fra SIFO (Statens institutt for forbruksforskning) ved vurdering av lånsøkers økonomi. Beløpet oppdateres hver høst, og kan finnes på www.sifo.no. Beløpet beregnet etter SIFOs satser er det husstanden bør ha igjen etter at alle boutgiftene som husleie, fellesutgifter, boliglån, annen gjeld m.m. er dekket. Kommunenes saksbehandler vil vurdere beløpet fra sak til sak. Det kan i enkelte tilfeller være forsvarlig å legge til grunn et lavere beløp enn det som følger av SIFO-satsene. Vurderingen vil da bli basert på skjønn og dialog med kunden. Husstandens tidligere forbruksnivå kan for eksempel være et moment i vurderingen.

6.2 Rente- og avdragsvilkår

Ved vurdering av søkers økonomi vil et eventuelt lån fra Husbanken bli beregnet som annuitetslån uten avdragsfri periode. Løpetiden kan variere, lånsøkers betalingsevne og størrelsen på lånet vil være avgjørende. Dersom nedbetaling av annen gjeld er nødvendig, eller inntektsøkning er sannsynlig, kan det vurderes om en avdragsfri periode er hensiktsmessig. Den renten som benyttes i beregningen ligger noe høyere enn renten som for tiden tilbys til kunden. Dette er gjort for å ta høyde for eventuelle renteendringer. Rentesatsen som benyttes kunngjøres på www.husbanken.no/

6.3 Skatt

Økt låneopptak vil normalt føre til redusert skatt. Forventet skatt etter låneopptak vil bli beregnet, se beregningen av skatt på www.skatteetaten.no.

6.4 Annen gjeld

Annen løpende gjeld beregnes etter de faktiske vilkårene som gjelder for lånet, men med et påslag for eventuelle renteendringer. Denne typen gjeld kan være studielån, forbrukslån, kredittkortgjeld m.m.

6.5 Bostøtte

Fremtidig bostøtte kan tas inn i beregningen der søker har stabile inntekter som for eksempel fra varige trygdeytelser.

6.6 Leieinntekter

Hvis søker oppgir at deler av inntekten vil komme fra utleie vil saksbehandler vurdert hvilke utleiemuligheter som foreligger. Selv om utleiemulighetene er gode, vil normalt kun ti måneders leieinntekt bli lagt til grunn pr. år i innteksberegningen. Dette gjøres for å ta høyde for eventuelt skifte av leietakere.

6.7 Midlertidige inntekter

Ved vurderingen av midlertidige inntekter legges det avgjørende vekt på varigheten av inntekten og hvilke muligheter søker har for fremtidig stabil inntekt. Av midlertidige trygdeordninger som ofte fremkommer i søknaden, vil saksbehandler ta utgangspunkt i følgende:

- Barnebidrag løper fram til barnet fyller 18 år, men kan også forlenges når barnet er under videregående utdanning.
- Barnetrygd løper frem til den måneden barnet fyller 18 år
- Overgangsstønad i inntil 3 år til enslig forsørger med aleneomsorg for barn. Stønaden kan som hovedregel gis inntil det yngste barnet fyller 8 år. Det foreligger mulighet for eventuell forlengelse ut over 3 år i visse tilfeller.
- Kvalifiseringsprogrammet er et tilbud om opplæring og arbeidstrening og gis inntil ett år med mulighet til fornyelse
- Introduksjonsstønad til nyankomne flyktninger som deltar i introduksjonsprogrammet gis i inntil 2 år, i spesielle tilfeller i 3 år .
- Kontantstøtte for barn mellom ett og tre år.
- Arbeidsledighetstrygd ut fra dagsats beregnet ut fra størrelsen på tidligere inntekt.

- Arbeidsavklaringspenger ble innført 1. mars 2010 og gis i stedet for de tidligere ytelsene attføringspenger, rehabiliteringspenger og tidsbegrenset uføretrygd. Denne ytelsen forutsetter at arbeidsevnen er nedsatt med minst halvparten og gis i maksimalt 4 år.

6.8 Vurdering av søkers framtidige betjeningsevne

Viktig ved vurderingen av husstandens økonomi og fremtidig betjeningsevne av lån, er å se et helhetlig bilde av inntektsutviklingen. Det er særdeles viktig å forutse en mulig fremtidig lønnsinntekt. For søkere som mottar trygdeytelser fra det offentlige eller fra andre pensjons- eller stønadsgivere, vil beregningen bygge på alle utbetalinger som vil erstatte lønnsinntekt. Andre offentlige ytelser, som for eksempel kontantstøtte eller ytelser gitt for å dekke særskilte personlige utgifter, inngår som regel ikke i beregningsgrunnlaget.