

Invitasjon til politikere og næringsliv i Moskenes og Flakstad for å møte Husbanken

Husbanken kommer til Moskenes og Flakstad og vi ønsker i den forbindelse å holde en åpen dag på rådhuset på Reine.

Møtet er for lokalpolitikere og næringsliv i begge kommunene der vi får høre mer om mulighetene som finnes med Husbankens ordninger for tilvisning og lån til utleieboliger.

Hvor – Rådhuset på Reine - kommunestyresalen, Reineveien 67

Når – 17. juni fra 09.00 til 11.30

Hva er tilvisningsavtale? Norsk eiendom har laget en side med 10 viktige punkt, trykk på linken under for å komme til artikkelen fra Norsk eiendom:

[10 viktige punkter og poenger om tilvisningsavtaler - norsk eiendom](#)

Hva er utleieboliger med tilvisningsavtale, hvordan fungerer det, og hva skal vi med det? Spørsmålene er mange, og Norsk Eiendom har derfor utarbeidet en 10-punktliste for å svare opp usikkerheten, samt opplyse noe om hvilke muligheter som ligger i dette verktøyet.

1. Hva er tilvisningsavtale?

Kommunene har et stort behov for flere utleieboliger, og de trenger at profesjonelle boligutleieaktører supplerer med trygge og gode boliger for de som faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Tilvisningsavtale er et samarbeid mellom det offentlige og det private, med finansiering fra Husbanken.

Utleier gir kommunen en rett til å kunne henvise boligsøkere til de boligene som er omfattet av avtalen, som et supplement til kommunes egne utleieboliger. Dette er en fleksibel og gjennomtenkt samarbeidsmodell. Kommunen får tilgang til en større boligmasse slik at flere vanskeligstilte får et godt sted å bo, samtidig som utleier får fylt opp sine utleieboliger med mennesker som søker trygghet og forutsigbarhet. Ordningen bidrar til flere gode utleieboliger i markedet.

2. Gunstig finansiering

Husbanken gir gunstig finansiering som er med å holde hjulene i gang, spesielt i krevende tider som vi står ovenfor nå. Utleier kan søke Husbanken om lån og tilskudd til å bygge, kjøpe eller bygge om eksisterende bygg til utleieformål. Det gis per i dag ikke lån og tilskudd til vedlikehold eller rehabilitering.

- Finansieringen dekker hele prosjektet
- Låneutmålingen er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/kjøpesum
- Lang nedbetalingstid, inntil 50 år
- Mulighet for avdragsfrihet det første året
- Kan binde renta i inntil 20 år

Tilvisningsavtalen skal tinglyses som en heftelse på eiendommen.

3. Hvem kan få det?

Ordningen fungerer like godt for små og store kommuner, som for små og store eiendomsaktører. Husbanken stiller krav til profesjonell drift og forvaltning i selskapet, og utleier må vise til at de har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger til vanskeligstilte. Utleieboligene skal være egnet for målgruppen, og bør spres i vanlige og gode bomiljøer.

4. En eksklusiv rett til kommunen

Tilvisningsavtale gir kommunen til enhver tid tilvisningsrett til 40% av utleieboligene i et prosjekt til vanskeligstilte på boligmarkedet. De resterende 60% av utleieboligene er et rent tilskudd til utleiemarkedet, og leies ut i det åpne markedet med tilbud om minimum 5-års leiekontrakt. Dersom prosjektet består av 4 eller færre utleieboliger, har kommunen tilvisningsrett til alle boligene i prosjektet.

Tilvisningsavtale må inngås mellom partene for en periode på minst 20 år.

Tildelingsavtale gir kommunen til enhver tid tildelingsrett til alle utleieboligene i et prosjekt til vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom kommunen velger å ikke benytte seg av tildelingsretten, kan boligene leies ut i det åpne markedet med tilbud om 3-års leiekontrakt. Tildelingsavtale må inngås mellom partene for en periode på minst 30 år.

Prosjekter med tildelingsavtale kunne frem til 2024 finansieres med både lån og tilskudd fra Husbanken.

5. Hvordan foregår samarbeidet?

I tillegg til tilvisningsavtale inngår kommunen og utleier en samarbeidsavtale som skal gjelde mellom partene. Denne beskriver rutiner og praksis for hvordan samarbeidet skal foregå med tanke på oppfølging, rapportering og kommunikasjon underveis. I denne avtalen blir partene enige om hvilke prioriterte brukergrupper som skal tilvises de ulike boligene. Disse ulikhetene må tas hensyn til i planleggingen av forvaltning, drift, vedlikehold og bomiljøarbeid i prosjektet. Samarbeidsavtalen skal ikke gi partene merarbeid, tvert imot er den med å fremme et forutsigbart samarbeid om opprettholdelse av en god bolig til det beste for både leietaker og det generelle bomiljø

ellers i prosjektet. I kommunikasjon med leietaker er saksbehandlerne i kommunen gode støttespillere som kan bistå ikke bare leietaker, men også utleier i utfordrende situasjoner.

6. Hva med leiekontrakt og depositum?

Leieavtalen inngås direkte mellom leietaker og utleier, oftest for en periode på 3 år. Partene har de samme forpliktelser, ansvar og rettigheter som ved et ordinært leieforhold. Utleier forplikter seg til utelukkende bruk av balanserte husleieleiekontrakter etter husleielovens bestemmelser. Kommunen sørger for at det blir gitt NAV-garanti eller tilsvarende kommunal garanti som sikkerhet for leieforholdet. En målsetting av denne ordningen er at det skal være en hjelp på veien til de som trenger det, og ikke nødvendigvis et permanent bosted.

7. Kreves det noe ekstra av utleieboligen?

I utgangspunktet stiller ikke Husbanken krav til boligkvalitet utover gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Utleieboligene skal ha samme kvalitet og standard tilsvarende nye eierboliger. I noen tilfeller vil det være behov for tilleggs kvaliteter for at boligen skal være egnet for en spesiell person eller familie.

8. Hva skjer hvis kommunen plutselig ikke trenger flere utleieboliger?

Dersom kommunen i perioder ikke har behov for å benytte seg av tilvisningsretten som er avtalt, kan de enkelt si fra seg boligen for neste leieperiode, og utleier står fritt til å kunne leie ut i det ordinære markedet.

9. Boligsosialt arbeid

Tilvisningsavtaler har en merverdi da det boligsosiale blir ivaretatt. Ordningen inkluderer og integrerer kommunens ansvar over et større geografisk område. Bolig utgjør den aller største faktoren av sosiale ulikheter, og her kan vi som bransje være med å utjevne forskjeller og skape trygge og gode hjem til enda flere.

10. Hva betyr det egentlig å være vanskeligstilt?

Tilvisningsavtale inngås for utleieboliger som skal tilbys de som av ulike årsaker faller utenfor det ordinære boligmarkedet. Det kan dreie seg om familier, single, eldre eller flyktninger. Å være økonomisk vanskeligstilt for en periode av livet er ikke ensbetydende med at man er mindre opptatt av å gjøre opp for seg, eller ikke tar vare på boligen man bor i. Kommunene er på lik linje med utleier opptatt av å skape gode bomiljø, og vil etterstrebe og tilvise leietakerne dit man tror de vil trives best, og passe godt inn.

[Eksempel på utlysning av tilvisningsavtaler fra Herøy kommune](#)

For bransjeaktører – utbyggere og privat næringsliv

Trykk på linken under for å komme til Husbankens side for mer informasjon:

Lån til utleieboliger - for bransjeaktører

Profesjonelle aktører kan få lån i Husbanken for å bygge eller kjøpe utleieboliger, hvis de inngår en tilvisningsavtale med kommunen. Boligene skal ha god standard, funksjonalitet og lokalisering skal passe til beboernes behov.

Den enkelte kommune lyser ut behovet for tilvisningsavtaler på sine nettsider. Som bransjeaktør må du melde din interesse direkte til kommunen.

En tilvisningsavtale gir kommunen rett til å henvise leietakere til minst 40 prosent av boligene i prosjektet i minimum 20 år. Disse boligene skal være for mennesker som har vansker med å skaffe eller beholde en egnet bolig på egen hånd.

De øvrige boligene som ikke er bebodd av leietakere utpekt av kommunen, kan virksomheten din leie ut på det private leiemarked. Leietakere som ikke er tilvist av kommunen, skal tilbys minimum fem års leiekontrakter. I prosjekt med fire boliger eller færre, har kommunen tilvisingsrett til alle boligene.