



Husbanken

Husbankens virkemidler

Temadag på Lom

22.05.2024

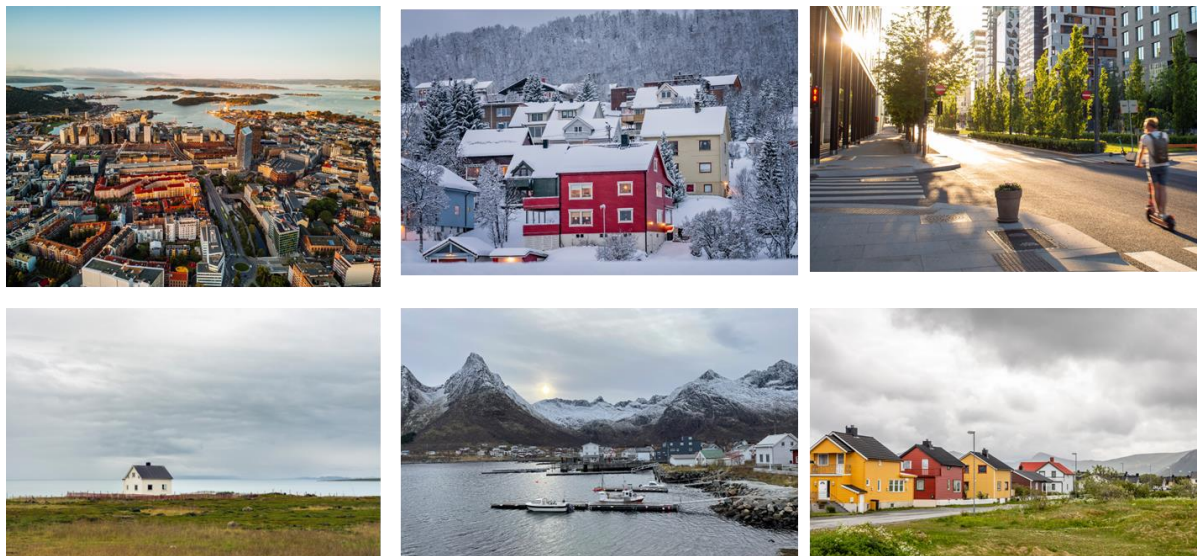
Erling Lüder-Larsen og Nils Anseth

Den makroøkonomiske situasjonen er utfordrende

- Svakt boligmarked
- Lav boligbygging
- For få utleieboliger mange steder, kraftig økte leiekostnader
- Kraftig økte renter og høy prisstigning
- Situasjonen for vanskeligstilte blir mer utfordrende



Regjeringen vil gjenreise og fornye Husbanken



- Nytt samfunnsoppdrag: *Husbanken skal forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at flere kan skaffe seg og beholde en egnet bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid.*
- En bredere tilnærming til kommunenes boligpolitiske arbeid og lokale boligmarkeder
- Et sterkt regional ledd
- Videreutvikle fagrollen på boligmarkedet
- Ha en nasjonal fagrolle for leiemarkedet
- Styrke sitt distriktsrettede arbeid
- Skal gjennomføre eldreboligprogrammet

Fire innsatsområde for bustadpolitikken



Husbankens rolle

- Forsyne markedet med boliger til grupper som trenger bistand
- Styrke etterspørselen til grupper som trenger bistand
- Gjøre vanskeligstilte i stand til å bli boende i egen bolig
- Forsyne markedet med boliger av god kvalitet som ivaretar universell utforming og miljøkvaliteter



Husbankens låneordninger

Startlån

Lån til utleieboliger
til vanskeligstilte

Lån til boligkvalitet

Lån til studentboliger

Startlån og tilskudd fra kommunen

Startlån og tilskudd fra kommunen kan hjelpe deg som har hatt langvarige problemer med å få lån i vanlig bank til å kjøpe eller tilpasse egen bolig. I noen tilfeller kan kommunen kombinere startlånet med et boligtilskudd.

Har du spørsmål om lånet eller søknaden, må du ta kontakt med kommunen/bydelen du bor i. Det er kommunen/NAV som behandler søknaden din.

Kan jeg få startlån?



Kan jeg få tilskudd?



Søk startlån og tilskudd



Startlån

Startlån skal bidra til å skaffe og sikre boliger for vanskeligstilte, feks:

- Eldre i uegnet bolig, personer med utviklingshemming, vanskeligstilte på boligmarkedet

Lånet kan benyttes til

- Kjøp av bolig (også ny bolig)
- Refinansiering av lån
- Utbedring av bolig
- Tilpasning av bolig

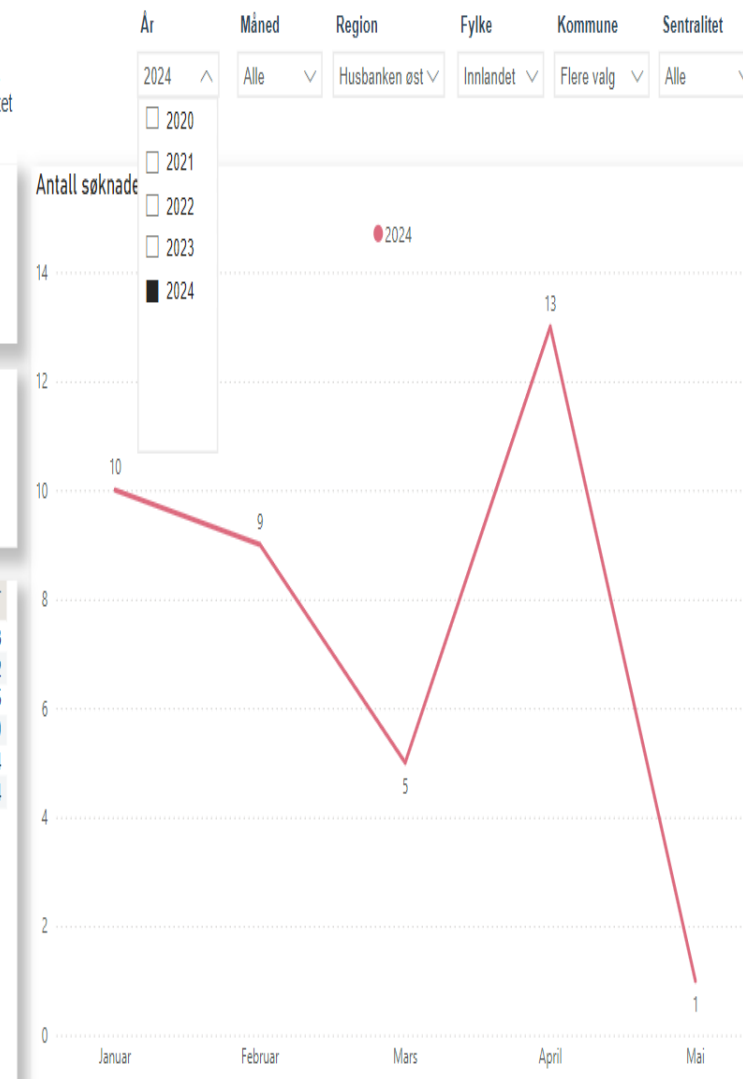
Søknader fra innbyggere

Her vises antall søknader og beløp, omtalt som finansieringsbehov.
Tilgjengelige filtre er år, måned, region, fylke, kommune og sentralitet

38
Sum antall søknader

25,7 mill.
Finansieringsbehov

Fylke	Kommune	Finansieringsbehov	Antall søknader
Innlandet	Dovre	10 219 238	13
Innlandet	Lesja	40 000	2
Innlandet	Lom	1 600 000	5
Innlandet	Sel	6 450 000	10
Innlandet	Skjåk	2 500 000	4
Innlandet	Vågå	4 850 000	4



Startlån – en individrettet ordning

- For personer og familier med langvarige boligfinansieringsproblemer som ikke får boliglån i ordinær bank.
 - Kjøp og bygging av bolig (også ny bolig, og kan finansiere inntil 100 % av kjøpesummen)
 - Refinansiering av lån
 - Utbedring og tilpasning av bolig
- Unntak: Tiltrekke seg og beholde ansatte som er viktige for det lokale næringslivet og kommunen.
- Startlån til eldre lite brukt til tross for at eldre også er ei målgruppe for låneordninga



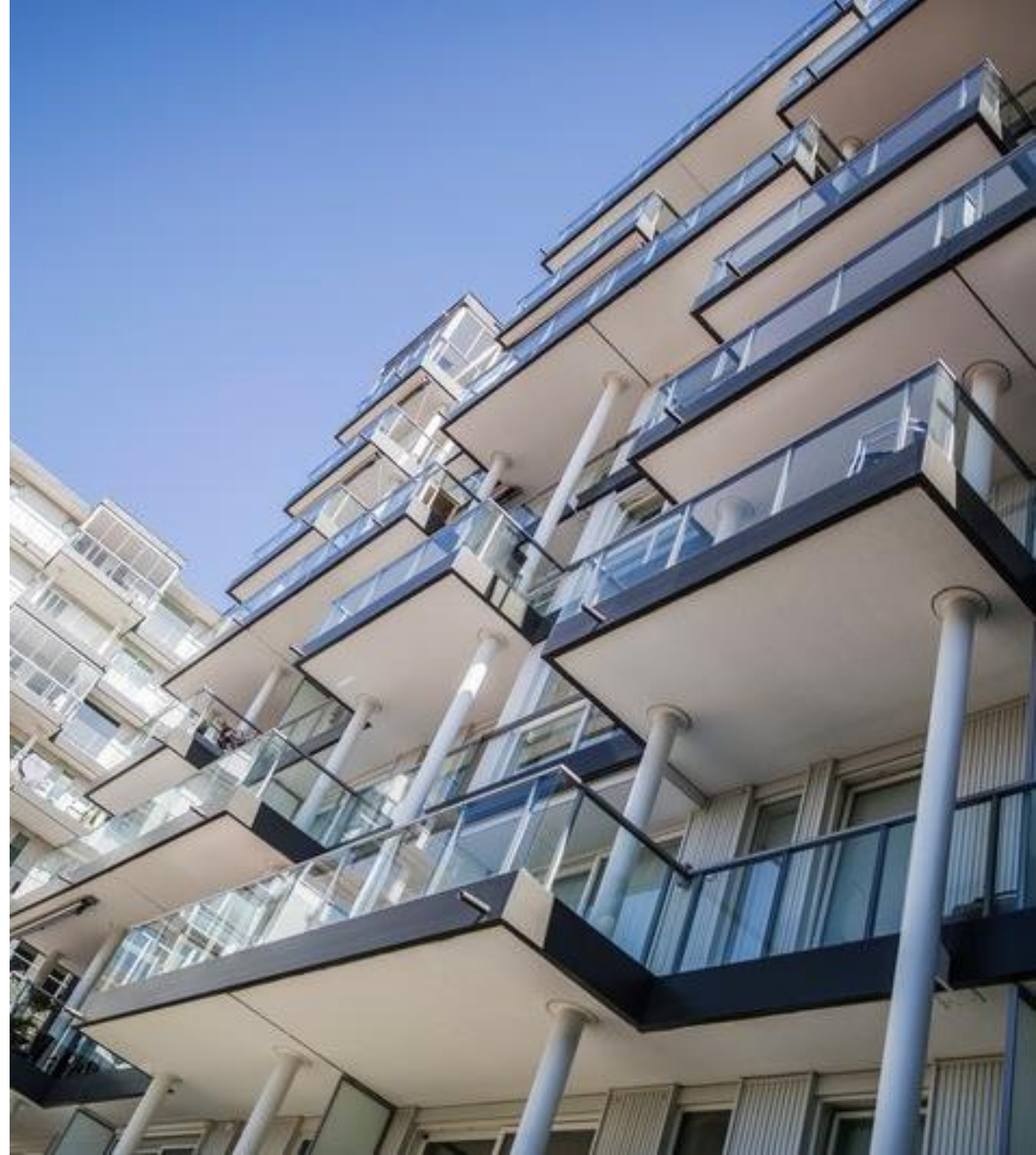
Husbankens låneordninger



Lån til utleieboliger
til vanskeligstilte
Kommunal tilvisning

Fire strategier

- kjøpe bolig
- bygge bolig
- benytte det private utleiemarkedet
- samarbeide med private utbyggere



Fremskaffelse av utleiebolig med kommunal tilvisingsrett - i samarbeid med private

Hva er en tilvisingsavtale?

- Kommunen har ingen forpliktelser i forhold til selve leieforholdet, men et løpende og godt samarbeid mellom kommune og forvalter av boligen er en forutsetning
- Husleien skal være basert på markedsleie/ gjengs leie og fastsettelsen skal skje etter samme prinsipper uavhengig av om det er en bolig som er tilvist fra kommunen eller om boligen er leid ut på det ordinære leiemarkedet
- Utleier må godta NAV-garanti som sikkerhetsstillelse
- Avtalen gjelder for 20 år fra utbetaling av lånet, og skal være tinglyst på eiendommen ved utbetaling av lånet

Tilvising - også aktuelt for eldre

- Tilvisingsavtaler kan også brukes for å fremskaffe utleieboliger der eldre er målgruppen
- Gjelder eldre som bor i uegnede boliger og ikke har mulighet/råd til å kjøpe noe egnet selv
- Alle boligene må oppfylle Husbankens krav til livsløpsbolig
- Ellers gjelder de samme kravene som for andre tilvisingsavtaler og de resterende boliger som kommunen ikke tilviser til kan leies av andre leietakere



For å inngå tildeling/tilvisningsavtale må kommunen gjøre følgende:

- 1) Lyse ut et behov
- 2) Bedrifter må tilby sin løsning i tråd med utlysningen
- 3) Dere inngår dermed en samarbeidsavtale med kommunen for utleieboliger
- 4) Dere må etablere et firma som har til formål å leie ut eiendom
- 5) Firmaet kan deretter søke om lån til utleieboliger fra Husbanken som kan gi et lån med inntil 50 års nedbetalingstid.

Krav fra Husbanken ved lån/ tilskudd til utleieboliger

Lån kan bare gis til profesjonelle utleiere

➤ Fem krav til profesjonell utleie må oppfylles:

1. Selskapet må ha som formål å eie, forvalte og leie ut boliger til vanskeligstilte etter avtale med kommunen
2. Utleieforholdet skal baseres på balanserte husleieleiekontrakter etter husleielovens bestemmelser
3. NAV-garanti eller tilsvarende kommunal garanti må aksepteres som sikkerhetsstillelse
4. Leietakere som ikke er tilvist av kommunen skal tilbys minimum fem års leiekontrakter
5. Det må foreligge en signert tilvisingsavtale



En egnet bolig skal

- dekke husstandens behov
- ha gode fysiske forhold
- være i et godt bomiljø
- boligen bør også inngå i kommunes helhetlig plan for boliger.

Faser

- Forankring
- Utlysning
- Valg av utleier og boliger
- Finansiering-
tildelings/tilvisningsavtaler
- Avtaler og samarbeid i
driftsfasen



Lån til utleieboliger med tilvisingsavtaler – hva bidrar det til:

- ✓ Flere utleieboliger i det ordinære markedet
- ✓ Enklere tilgang på gode boliger for innbyggere som trenger hjelp av kommunen sin til å finne en egnet bolig
- ✓ Et bidrag til et mer profesjonelt utleiemarked



Foto: Leva Jessheim, Ullensaker

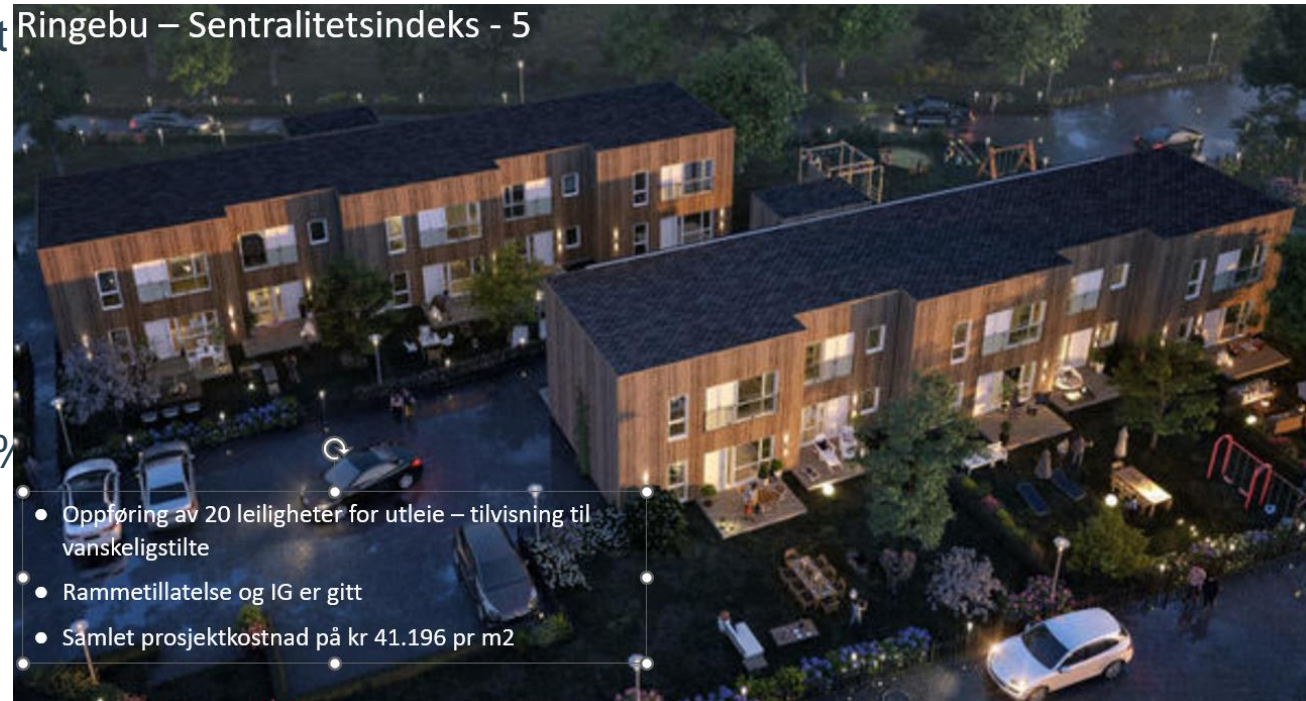
Boligframskaffelse i samarbeid med bransjen:

Tilvisingsavtaler kan gi flere kommunalt disponerte boliger uten kommunale investeringer

- Privateide utleieboliger med kommunal tilvisingsrett
- Bygges og driftes av private utbyggere, mot at kommunen kan henvise kommunale boligsøkere til 40 prosent av boligene i minst 20 år
- Øvrige boliger leies ut i det ordinære markedet
- Husbanken krever at det er kommunen som tar initiativ og utlyser behov for utleieboliger
- Finansieres med gunstig lån i Husbanken, inntil 85%

<https://husbanken.no/kommune/lan-og-tilskudd/utleieboliger/tilvisningsavtale/>

Ringebu – Sentralitetsindeks - 5



- Oppføring av 20 leiligheter for utleie – tilvisning til vanskeligstilte
- Rammetillatelse og IG er gitt
- Samlet prosjektkostnad på kr 41.196 pr m²

Husbankens låneordninger

- Hvordan ta i bruk Husbankens låneordninger til boligfremskaffelse
- Boliger for salg og utleie i markedet – generell boligforsyning



Lån til boligkvalitet

Lån til boligkvalitet – hvem kan søke?

- Husbanken kan gi lån til enkeltpersoner, foretak, kommuner og fylkeskommuner
- Ingen behovsprøving
- Søk lån før byggestart



Lån til boligkvalitet

- Husbanken vil bidra til at det bygges flere boliger med høy kvalitet innen tilgjengelighet eller miljø. Vi gir lån til privatpersoner eller utbyggere som ønsker å:
 1. Bygge miljøvennlige boliger
 2. Bygge livsløpsboliger
 3. Oppgradere eksisterende boliger
- Husbanken gir prosjektgodkjenning og en ramme på inntil 85% av prosjektkostnadene for boligen. Deretter har kjøpere av boligene i prosjektet anledning til å søke Husbanken om boliglån med gunstige betingelser.
- Høye krav til miljø eller livsløp samt tilgang på markedets rimeligste lån kan gjøre boligprosjektet mer attraktivt og stimulere oppstart.



Lån til boligkvalitet

Skal fremme og utvikle boligkvaliteter som fremmer miljø og tilgjengelighet i nye og eksisterende boliger.

Tre kategorier av kvalitet:

- Bygge miljøvennlige boliger (ikke krav til energieffektivitet da energikravene i TEK17 er «passivhusnivå»).
- Bygge livsløpsboliger.
- Oppgradere eksisterende boliger (Omfattende oppgradering som både reduserer energibruken og øker tilgjengeligheten betraktelig.)

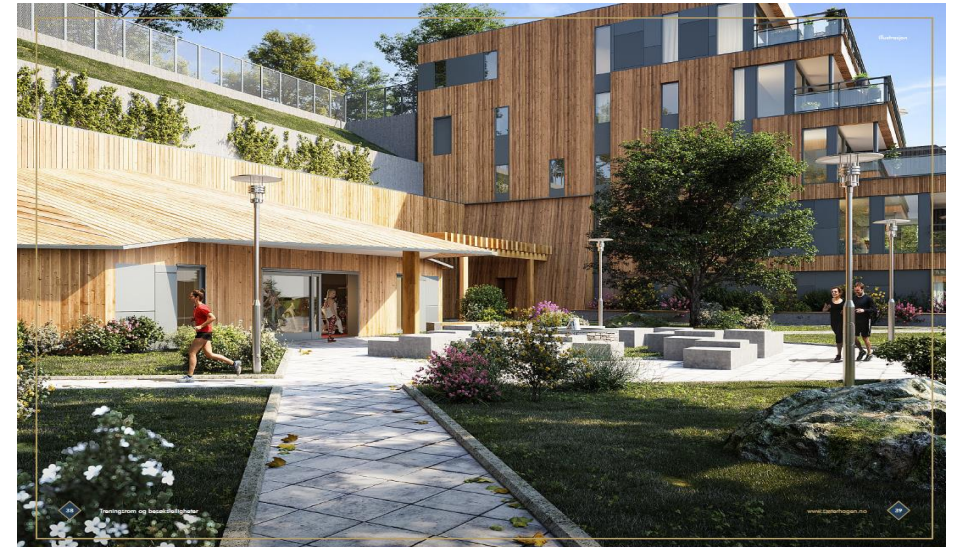


Foto: Sæterhagen, Lillehammer

Lån til å bygge miljøvennlige boliger

- Minst tre av fem miljøkriterier ved boligen og prosjektet må være oppfylt

eller

- Boligen har Svanemerke-sertifikat

eller

- Boligen har BREEAM-NOR-sertifikat «Very Good», «Excellent» eller «Outstanding».



De 5 miljøkriteriene – velg 3 av dem

- a) Begrenset bruk av helse- og miljøfarlige stoffer
- b) Avfallssortering i byggeprosessen
- c) Fleksibilitet i planløsningen
- d) Miljødokumentasjon
- e) Forbud mot fossilt brensel til oppvarming og tørking av bygninger



Lån til bustadkvalitet skal bidra til bustadfinansiering i distrikta

Har du egenkapital, får du lån sjølv om panteverdien er låg

- Husbanken kan gi lån til bustadkvalitet til unge og andre som ønsker å bygge i distrikta – har du egenkapital, får du lån sjølv om panteverdien er låg.
- Førsteval er lån i privat bank.
- *Det er for tida få som søker om lån på dette grunnlaget.*



Tomtefelt som dette i Nordre Land, ligger klarlagt til boligbygging, men har hittil stått stille fordi kjøpere mangler finansiering. (Foto: Nordre Land kommune)

Husbanken letter på egenkapitalkravet i distriktene

Husbanken åpner opp for et større bidrag til finansiering av gode boliger i distriktkommuner.

11 Sep 2021 · NYHETER · Av Per Bjørn Lotherington · Kommentarer (0)

Det kan få i gang boligbygging i kommuner der salgsverdien er lavere enn byggekostnaden.

– Husbanken kan lette på regelen om belåningsgrad på maksimalt 85 prosent i kommuner der private banker i liten grad finansierer nybygging fordi markedsverdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn byggekostnadene, forteller avdelingsdirektør Helene Jordheim i Husbanken region øst.

Eksempel fra Prestfoss

- Adressen er Kringstadmoen 2 og 4, Prestfoss
- Tilsagn: mars 2024
- Utbygger: Blink Hus AS
- Virkemiddel: lån til miljøkvalitet
- Antall: 2 nye, moderne og familievennlige halvpart av tomannsboliger,
- Oppfylte miljøboligkvaliteter for prosjektet
 1. Begrenset bruk av helse- og miljøfarlige stoffer
 2. Tilstrekkelig miljødokumentasjon
 3. Ikke brukt fossilt brensel til oppvarming /tørking



Eksempel

Lån 3.000.000	Utgifter pr/mnd
4,6 % rente*	11.500,-
6 % rente	15.000,-

*Ny flytende rente fra 1. mai 2024 er 4,554 %, 4,571 % og 4,597 %.

De fire kravene - livsløpsbolig

1. Tilgjengelig parsengssoverom
2. Tilgjengelig innvendig bod, 3 m²
3. Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller vaskerom
4. Forberedt for velferdsteknologi



Lån til oppgradering

- Hovedregel: Tiltak både innen energieffektivisering og tilgjengelighet
- Omfattende og gode tiltak på ett av områdene
- Låneutmåling: Inntil 100 % av kostnadene. Pantsettelsesgrad maks. 90 % etter oppgraderingen



Alle detaljer ligger i veileder

<https://nedlasting.husbanken.no/Filer/7b18.pdf>



Veileder for lån fra Husbanken

Gjelder fra 1. januar 2021



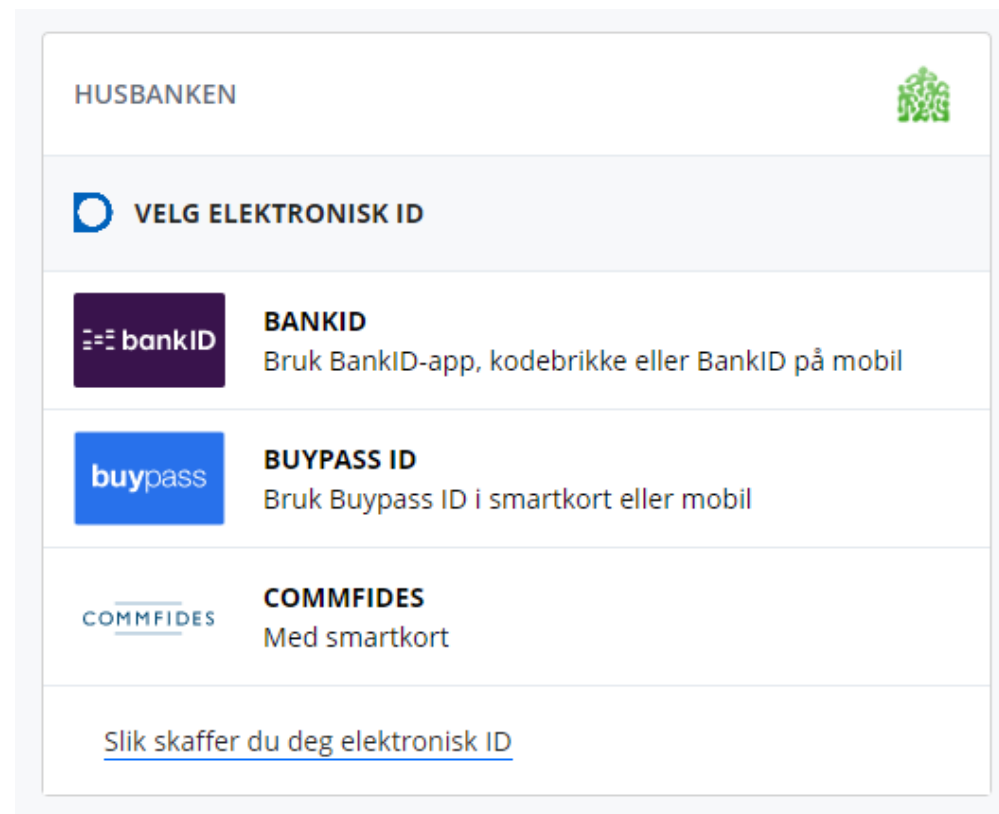
Dialog og søknadsprosess


Nye arealgrenser

Boligtyper	Maks. størrelse per boenhet (BRA)	Inngår i arealet	Inngår ikke i arealet
Enebolig	200 m ²	Innvendig bod	Utvendig bod eller p-areal/ garasje
Enebolig med bileilighet	250 m ² herav hovedbolig maks. 200 m ² og bileilighet maks. 80 m ²	Innvendig bod	Utvendig bod eller p-areal/ garasje
Småhus	150 m ²	Innvendig bod	Utvendig bod eller garasje
Leilighet i blokk	130 m ²	Innvendig bod	Utvendig bod eller p-areal/ garasje




Saksgang for utbygger

Digital
søknadsløsning via
husbanken.no



HUSBANKEN 

VELG ELEKTRONISK ID

 BANKID	Bruk BankID-app, kodebrikke eller BankID på mobil
 BUYPASS ID	Bruk Buypass ID i smartkort eller mobil
 COMMFIDES	Med smartkort

[Slik skaffer du deg elektronisk ID](#)

Dette må legges ved

- Dokumentasjon på at totalentreprenøren kan maksimalt ha to ledd med underleverandører under sin kontrakt (Dette fremkommer også i kontraktsstandarden NS8407).
 - Grunnbokutskrift på den aktuelle eiendommen
 - Salgsprospekt og prislister
 - Kontrakt med entreprenør og prosjektbeskrivelse
 - Attest for skatt og merverdiavgift for utbygger
 - Plantegninger
 - Situasjonsplan
 - Fasadetegninger
-
- I tillegg fra firmaet som selger: aksjeeierbok for eierne, revisjonsberetning, signert årsregnskap, selskapsstruktur

Kredittvurdering og låneutmåling, boliger for salg

- **Husbankens kredittvurdering**
- Prosjektgodkjenning av byggherre:
 - Gjennomføringsevne (økonomisk og byggteknisk)
 - Omdømme
 - Kredittsevne (byggelån i privat bank? Husbanken gir ikke byggelån)
 - Igangsetting innen 6 mnd.
- Debitorgodkjenning av låntager/kjøper:
 - Betjeningsevne, egenkapital, sikkerhet, jfr. Utlånsforskriften
 - Inntil 85% belåning med 30 års nedbetaling

Saksgang for boligkjøper

Søknadsskjema og vedlegg til dette hentes på husbanken.no, skjema inkl. vedlegg sendes via papirpost ev. Altinn

Søknadsskjema og saksgang

Søknad

Søknaden sendes til Husbanken per Digipost. Søknaden inneholder personsensitive opplysninger, som ikke blir kryptert ved sending av e-post.

[Søknad om lån til privatpersoner - bokmål \(PDF\)](#) ↗

[Vedlegg lån til boligkvalitet - bokmål \(PDF\)](#) ↗

[Søknad om lån til privatpersoner - nynorsk \(PDF\)](#) ↗

[Vedlegg lån til boligkvalitet - nynorsk \(PDF\)](#) ↗

Dersom du har reservert deg mot digital post, kan du sende søknaden til:

Husbanken, Postboks 1404, 8002 Bodø

Vurdering av lånesøknad fra kjøper (privat/selskaper jfr. Eierseksjonsloven)

- Kjøpere vurderes iht utlånsforskriften
- Betjeningsevne
- Innenfor 5 x inntekt
- Belåningsgrad opp til 85 % av boligens verdi* og 30 års nedbetaling
- Maks 2 boliger i samme sameie



Noen utleieaktører i markedet lukes ut...

Useriøse aktører bidrar ikke til godt langvarig samarbeid med kommunen og gode boliger

Sorteres ut ved bankfaglige vurderinger.

Får ikke lån i Husbanken.

➤ Viktig at dette avklares tidlig

Husbankens kredittvurdering

Lån og låneutmåling skjer etter forskrift og føringer fra Kommunal- og moderniserings departementet (KMD)

- ✓ Vurdering av tilbyder/ søker
- ✓ Erfaring og gjennomføringsevne
- ✓ Selskapsstruktur og prosjektrisiko
- ✓ Betjeningsevne
- ✓ Sikkerhet - pant i fast eiendom.
- ✓ Godkjente prosjektkostnader eller kjøpspris/markedsverdi.

Belåningsgraden på eiendommen kan ikke overstige 85 % av laveste verdi av prosjektkostnad eller kjøpspris/markedsverdi.

Belåningsgraden er avhengig av selskapets betjeningsevne og finansielle styrke, utfra Husbankens vurderinger

Leienivå på boligene må bekreftes av utleieselskap og kommunen

Gode lånevilkår:

- Lav rente: flytende rente p.t. er 4,458 %, månedlig terminforfall, se <https://www.husbanken.no/rente/>
- Inntil 50 års nedbetalingstid
- Annuitetslån
- Mulighet for avdragsfrihet
- Mulighet for å binde renten inntil 20 år
- Boligprosjektet kan finansieres med inntil 85% av de prosjektkostnader/ eiendomsverdi Husbanken godkjenner



Ta kontakt!

Nils.Anseth@husbanken.no

Erling.luder-larsen@husbanken.no