

Høringsnotat

Forslag til forskrift om tilskudd til etablering og tilpasning i distriktskommuner

1. Bakgrunn

Regjeringen ønsker bærekraftige lokalsamfunn og at folk skal kunne bo godt og trygt i hele landet. Mange distriktsområder har såkalte tynne boligmarkeder, som blant annet preges av en ensidig, eldre boligmasse, lav omsetning og lite nybygging. Investering i bolig i slike tynne markeder kan være forbundet med høy risiko. Dårlig fungerende boligmarkeder kan hindre mulighetene for å opprettholde et arbeidsforhold eller hindre utviklingen av det lokale næringsliv.

Som et ledd i regjeringens innsats for å bygge de boligene vi trenger og ta vare på de vi har, foreslår regjeringen i Prop. 1 S (2024-2025) over kap. 581, post 72 å innføre en ny tilskuddsordning til etablering og tilpasning i distriktskommuner. Målet for ordningen er at tilskuddet skal bidra til å stimulere til økt boligetablering i lite fungerende boligmarkeder i distriktskommuner.

Kommunal- og distriktsdepartementet sender med dette forslag til forskriftsfesting av tilskudd til etablering og tilpasning i distriktskommuner på høring. Forutsatt at Stortinget vedtar innføringen av den nye tilskuddsordningen, tar departementet sikte på at forskriften skal tre i kraft innen første kvartal 2025.

2. Departementets forslag til forskrift

Husbanken skal sammen med kommunene forvalte tilskuddsordningen for Kommunal- og distriktsdepartementet. Det er Husbanken som skal tildele tilskudd til kommunene, mens det er kommunene som skal saksbehandle og fatte vedtak i de enkelte sakene etter søknad fra enkeltpersoner. En tilsvarende rollefordeling mellom Husbanken og kommunene var også tilfelle i den tidligere ordningen med tilskudd til etablering og tilpasning, som ble innlemmet i rammetilskuddet til kommunene fra 2020.

Tilskuddet skal bidra til at personer skal kunne etablere seg i egen eid bolig i områder hvor boligmarkedet hindrer muligheten til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringsmiljøet, jf. forslaget § 1.

Nordområdene er Norges viktigste strategiske interesseområde. Bosetting og aktivitet i nord er en sentral del av beredskapen. Det å ha tilgang på egnede boliger er en viktig del av dette. Etter forslaget § 2 skal forskriften gjelde for kommuner i Finnmark som har inngått bygdevekstavtaler med staten. Dette er kommuner som har utfordringer med lite fungerende boligmarkeder og sliter med å tiltrekke seg eller beholde nødvendig arbeidskraft. Tilskuddet skal bygge opp under pågående samarbeid mellom disse kommunene. For kommuner i klasse fire i SSBs sentralitetsindeks skal tilskuddet tilfalle søkere i områder av kommunen med særlige distriktsutfordringer. Vurderinger av om området har særlige distriktsutfordringer

vurderes skjønnsmessig av kommunen.

I henhold til § 3 fremgår det at det er kommunene som tildeler tilskudd til enkeltpersoner. Tilskuddet skal gå til en primærbolig, som eies og brukes som fast bolig av den som får tilskuddet.

I forslaget til forskriftens § 4 er det regulert nærmere hvilke tiltak kommunen kan gi tilskudd til. Bestemmelsen fastsetter at kommunen kan gi tilskudd til kjøp eller utbedring/tilpasning av eksisterende bolig og til oppføring av ny bolig. Kjøp av både ny og brukt bolig er omfattet av forskriftens bokstav a.

Ved utbedring/tilpasning av eksisterende bolig skal det ikke gis tilskudd til generell oppussing.

Boligutfordringene i disse kommunene er i hovedsak at boligmarkedet er preget av en eldre boligmasse, lav omsetning og lite nybygging. Kommunen skal derfor prioritere prosjekter som øker tilbudet av egnede boliger, slik det fremgår i andre ledd. Tilskuddet kan likevel ikke gis til utleieboliger. Med egnede boliger menes det først og fremst type boliger som det er for lite av på et bestemt område og ikke nødvendigvis hva som fremstår som egnet ut ifra kun søkers individuelle behov. Dette vil kunne bety en prioritering av oppføring og kjøp av nye boliger fremfor brukte.

I tredje ledd fremgår det at kommunen kun skal gi tilskudd når boligmarkedet hindrer muligheten til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet. Tilskuddet må ha en utløsende effekt for gjennomføring av tiltaket.

I fjerde ledd fremgår det at det ikke skal gis tilskudd til tiltak som allerede er gjennomført. Det kan heller ikke gis tilskudd til å dekke utgifter som dekkes av andre statlige tilskuddsordninger.

Tilskuddet kan gis til utbedring/tilpassing av eksisterende boliger og til oppføring av ny bolig. Tilskuddet kan ha positive effekter på klima og miljø ved at eldre boliger blir mer energieffektive. Nye boliger blir bygd med høyere standard når det gjelder helse, miljø og sikkerhet. Samtidig kan boligbygging innebære en klima- og miljøbelastning, gjennom eksempelvis nedbygging av natur, etterspørsel etter og transport av byggematerialer og produksjon av byggavfall. Gitt tilskuddets størrelse, vil de negative konsekvensene være begrenset, og fordelene ved ordningen vurderes i sin helhet som positive.

I forslaget til forskriftens § 5 første ledd fastsettes det at tilskuddsrammen fordeles med et likt kronebeløp på de kommuner i Finnmark som har inngått bygdevekstavtaler med staten, men tildeles samlet per pilot, til hhv. Berlevåg (for kommunene Berlevåg, Båtsfjord, Nesseby og Tana i Vestre Varanger), Nordkapp (for kommunene Nordkapp, Porsanger, Lebesby og Gamvik i Midt-Finnmark) og Hammerfest (for kommunene Hammerfest, Hasvik og Måsøy i Hjerteregionen).

Annet ledd regulerer den individuelle saksbehandlingen som kommunene skal utføre. Kommuner kan i dag benytte Husbankens elektroniske søknadsløsning (startskudd) for behandling av tilskudd til etablering og tilpasning. Denne tilskuddsordningen ble

overført til kommunerammen i 2020 og kommunene har i dag en plikt til å behandle slike søknader, jf. bostøtteloven kapittel II. Departementet foreslår derfor at den nye tilskuddsordningen benytter eksisterende søknadsløsning og at dette slås fast i forskriften. I tilfelle det blir nødvendig å innhente andre opplysninger og/eller mer dokumentasjon enn det som allerede ligger inne i startskuddsløsningen, så åpner siste setning i annet ledd for det.

Forskriftens § 6 regulerer hvor mye kommunene kan innvilge i tilskudd til søker. Hvor mye tilskudd som vil være nødvendig for å oppnå målet for tilskuddsordningen vil kunne variere mye i den enkelte sak. Dette gjelder både innad i kommunen og mellom kommunene. Det foreslås derfor at kommunen får kompetanse til å utmåle hvor mye tilskudd som er nødvendig, men at det settes et øvre tak på kroner 800 000 i den enkelte sak. For kjøp av bolig, skal tilskuddet ikke overstige 50 prosent av kostnadene. Departementet ønsker innspill på hvorvidt nivået fremstår som hensiktsmessig. I denne sammenheng nevnes det at kommunene også har anledning til å supplere med kommunalt tilskudd. Tilskuddet kan (men må ikke) også gis sammen med startlån.

Forskriftens § 7 regulerer regler for utbetaling til tilskuddsmottaker. I kjøpstilfellene oppstår behovet for tilskudd rett i forkant av overtakelse. For å sikre at tilskuddet faktisk går til formålet og at kjøpesummen som er lagt til grunn for utmålingen er korrekt, foreslås det at tilskuddet må utbetales til oppgjørsansvarlige som er underlagt konsesjon og tilsyn.

Ved utbedring foreslås det at tilskuddet utbetales i etterkant av at arbeidene er dokumentert utført og betalt. Det er lagt til grunn at målgruppen for denne ordningen vil være i stand til å mellomfinansiere både utbedring og oppføring fram til tilskuddet utbetales. Utfordringene i distriktene er i hovedsak ikke knyttet til muligheten for kreditt, men viljen til å ta den særlige økonomiske risikoen som kjennetegner såkalte tynne boligmarkeder.

I forskriften § 8 fremgår det at kommunene skal rapportere årlig til Husbanken på bruken av tilskuddsmidlene. Dette er viktig for at Husbanken skal kunne kontrollere at tilskuddet benyttes i tråd med forskriften. I tillegg er det viktig for å kunne evaluere tilskuddsordningen. Sett hen til at dette er en relativt begrenset tilskuddsordning så anses det ikke hensiktsmessig å utvikle en egen digital rapporteringsløsning. Rapporteringskravet til kommunene vil etter planen bestå av en enkel og manuell prosedyre hvor Husbanken utarbeider en mal med spørsmål kommunen skal besvare.

I § 9 er det foreslått en hjemmel for at både kommunen og Husbanken kan kontrollere at betingelsene for tilskuddet og vilkårene i forskriften og tilskuddsvedtaket er oppfylt. Det foreslås at Husbanken og kommunen skal kunne kreve opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for denne kontrollen og til å besiktige tiltaket. Ved besiktigelse skal tilskuddsmottaker medvirke dersom dette er nødvendig for kontrollen. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 11 som regulerer adgangen

til å kreve tilskuddet tilbake.

§ 10, første ledd, regulerer forholdet mellom Husbanken og kommunen. Kommunen har et ansvar for å forvalte tilskuddsordningen i tråd med forskriften og å gjennomføre de tiltak og kontroller som er nødvendige for å sikre rett bruk av tilskuddet. Ved brudd på regelverket gis Husbanken en rett til å kreve tilbake tilskuddet fra kommunen.

Andre ledd regulerer kommunens adgang til å omgjøre vedtaket om å gi tilskudd. Tredje ledd kommer til anvendelse etter at tilskuddet er utbetalt og gjelder i tilfeller der kravene i forskriften eller vilkårene i tilskuddsvedtaket ikke er overholdt.

Bestemmelsens fjerde ledd om tilbakebetalingsplikt er begrenset til kjøp av bolig. Oppføring og utbedring/tilpasning faller utenfor. Beregningen av toårsfristen gjelder fra innflytting av boligen og fram til bindende avtale om salg er inngått. Andre setning skal forstås slik at det kun blir aktuelt med tilbakebetaling av tilskuddet i de tilfeller hvor tilskuddsmottaker blir sittende igjen med en nettogevinst som overgår den verdiøkningen som andre boligeiere kan forventes å ha. Har tilskuddsmottaker for eksempel kjøpt den tilskuddsfinansierte boligen for 2 millioner kroner, og boligprisindeksen viser 10 prosent vekst i eierperioden, så kan tilskuddsmottaker sitte igjen med en nettogevinst på 200 000 kroner uten å måtte tilbakebetale tilskudd. Er det gitt tilskudd på over 200 000 kroner, må overskytende betales tilbake. Alle utgifter som tilskuddsmottaker har hatt i forbindelse med kjøp og salg, slik som dokumentavgift, meglerskostnader, påkostninger og lignende skal gå til fradrag ved beregningen av gevinsten.

I femte ledd går det frem at tilskuddet gjelder for tilsagnsåret pluss to år. Tilskudd som ikke er tildelt og utbetalt innen denne fristen skal betales tilbake til statskassen.

Kommunens tildeling av tilskudd til enkeltpersoner vil være et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven. I forskriftens paragraf § 11 fremgår det at vedtaket kan påklages, i tråd med forvaltningsloven.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser

Med forbehold om Stortingets budsjettvedtak foreslår regjeringen å bevilge 17 mill. kroner på kap. 581, post 72 i 2025. Det er lagt opp til at eksisterende søknads- og saksbehandlingssystem (Startskudd) kan benyttes og videreutvikles. Regjeringen foreslår å bevilge 3 mill. kroner på kap. 2412, post 45 til systemstøtte i Husbanken. I tillegg må de begunstigede kommunene bruke noe ressurser på saksbehandling. Den elektroniske søknadsløsningen sammen med veiledning fra Husbanken vil legge til rette for at kommunene kan ta imot og behandle søknader og forvalte tilskuddet. Departementet mener at forslaget ikke vil ha vesentlige økonomiske og administrative konsekvenser for kommunene.

4. Forslag til forskrift om tilskudd til etablering og tilpasning i distriktskommuner

§ 1. Formålet med tilskuddet

Tilskuddet skal bidra til at personer skal kunne etablere seg i egen eid bolig i områder hvor boligmarkedet hindrer muligheten til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.

§ 2. Virkeområde

Forskriften gjelder kun for kommuner i Finnmark som har inngått bygdevekstavgift med staten. For kommuner i klasse fire i SSBs sentralitetsindeks skal tilskuddet tilfalle søkere i områder av kommunen med særlige distriktsutfordringer.

§ 3. Hvem kan få tilskudd

Kommunen kan tildele tilskudd til enkeltpersoner, som eier eller skal kjøpe en egen primærbolig som vedkommende selv skal bo i.

§ 4. Hva det kan gis tilskudd til

- Kommunen kan gi tilskudd til
- a. kjøp av bolig
 - b. utbedring eller tilpasning av bolig
 - c. oppføring av ny bolig

Kommunen skal prioritere prosjekter som øker tilbudet av egnede boliger i distriktet. Tilskuddet kan ikke gis til utleieboliger.

Kommunen skal kun gi tilskudd når boligmarkedet hinder muligheten til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.

Det gis ikke tilskudd til tiltak som er gjennomført eller til å dekke utgifter som dekkes av andre offentlige tilskuddsordninger.

§ 5. Tilskuddsramme, saksbehandling m.m.

Tilskuddsrammen fordeles med et likt kronebeløp på de kommuner i Finnmark som har inngått bygdevekstavgift med staten, men tildeles samlet per pilot, til hhv. Berlevåg (for kommunene Berlevåg, Båtsfjord, Nesseby og Tana i Vestre Varanger), Nordkapp (for kommunene Nordkapp, Porsanger, Lebesby og Gamvik i Midt-Finnmark) og Hammerfest (for kommunene Hammerfest, Hasvik og Måsøy i Hjerteregionen).

Kommunene saksbehandler søknader fra enkeltpersoner i Startskudd. Enkeltpersoner skal søke via e-søknad startlån. Kommunen kan be om andre opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for å avgjøre søknaden.

§ 6. Hvordan tilskudd til enkeltpersoner beregnes

Kommunen avgjør hvor mye tilskudd som er nødvendig for å oppnå formålet med tilskuddsordningen. Tilskuddet til enkeltpersoner kan allikevel ikke overstige kr 800 000.

For kjøp og bygging av bolig, skal tilskuddet ikke overstige 50 prosent av kostnadene.

§ 7. Utbetaling av tilskuddet

Ved tilskudd til kjøp til enkeltpersoner utbetaler kommunen til oppgjørsansvarlig eiendomsmegler, advokat eller bank før overtakelse av boligen. Ved oppføring, utbedring eller tilpasning utbetales tilskuddet når det er dokumentert at arbeidene eller oppføringen er utført og betalt. Kommunen skal kreve at det tinglyses en heftelse på eiendommen som sikkerhet for et potensielt tilbakekrav av tilskuddet.

§ 8. Rapportering

Kommunen rapporterer årlig på bruken av tilskuddet til Husbanken.

§ 9. Kontroll med vilkår – rett til opplysninger

Husbanken og kommunene kan kontrollere at betingelsene for tilskuddet og vilkårene i forskriften og tilskuddsvedtaket er oppfylt gjennom å

- a. kreve opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for kontrollen
- b. besiktige tiltaket.

Tilskuddsmottakeren skal medvirke til besiktigelse av tiltaket dersom det er nødvendig for kontrollen.

§ 10. Omgjøringsadgang og tilbakebetalingsplikt

Husbanken kan kreve tilskudd tilbake fra kommunen dersom tilskuddet ikke er brukt i samsvar med forskriften.

Kommunen kan omgjøre vedtaket om å gi tilskudd til enkeltpersoner dersom kravene i forskriften eller vilkårene i tilskuddsvedtaket ikke overholdes.

Dersom det viser seg at kravene i forskriften eller vilkårene i tilskuddsvedtaket ikke er overholdt etter at tilskuddet er utbetalt, kan kommunen kreve at tilskuddsmottaker betaler tilbake tilskuddet helt eller delvis.

I tilfeller der tilskuddet er gitt til kjøp av bolig, og boligen blir videresolgt innen to år, så skal tilskuddsmottaker betale tilbake tilskuddet. Dette gjelder kun i den utstrekning tilskuddsmottaker blir sittende igjen med en nettogevinst som overstiger det en antatt verdiøkning av en tilsvarende boliginvestering ville ha gitt i samme periode. I beregningen skal Eiendom Norges boligprisstatistikk for hele landet legges til grunn.

Tilskuddet gjelder for tilsagnsåret pluss to år. Tilskudd som ikke er tildelt og utbetalt innen denne fristen skal betales tilbake til statskassen.

§ 11. Klageadgang

Kommunens vedtak om tildeling, utmåling og avslag på søknader om tilskudd kan påklages etter forvaltningsloven § 28.

§ 12. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft