



RETNINGSLINJER FOR INSENTIVER FOR BOLIGTILSKUDD I NORE OG UVDAL

Vedtatt av kommunestyret i sak 90/2024 dato 07.10.2024

I GRUNNLAG OG MÅLSETNINGER

1. GRUNNLAG

Nore og Uvdal kommunestyre fattet følgende vedtak i kommunestyret 17.06.2024 sak 67/2024:

1. *Nore og Uvdal kommune oppretter et boligfond fra kommunens disposisjonsfond.*
2. *Det innføres 3 ordninger i tråd med forslag i rapporten Insentiv-ordninger for å stimulere til bygging av nye boliger og et mer dynamisk boligmarked i Nore og Uvdal:*
 - a. *Tilskudd ved kjøp eller bygging av ny boenhet inntil 10 000 kr pr kvadratmeter oppad begrenset til 1 mill kr.*
 - b. *Tilskudd til restaurering av ubeboelige gamle bolighus på gårdsbruk, slik at de blir beboelige inntil 10 000 kr pr kvadratmeter oppad begrenset til 1 mill kr og maks 30 % av prosjektkostnad.*
 - c. *Kommunalt kjøp av boenheter av utbygger på prospekt. Inntil 2 boenheter, maks 50 % av prosjektet.*
3. *Retningslinjer for ordningen forelegges kommunestyret for vedtak i september 2024. Her bør kommunestyret også ta stilling til hvor stort fondet skal være og om det skal settes en tidsramme for insentivordningen, samt hvordan ordningen skal evalueres. I tillegg bør kommunestyret vurdere om det skal være en form for boplikt på nye boliger som har mottatt tilskudd.*
4. *Det skal søkes ekstern finansiering og samarbeid med relevante aktører som for eksempel Husbanken, i arbeidet med boligutvikling med insentiver.*

2. OVERORDNET FORMÅL

Ordningen skal stimulere til:

- at det bygges nye boenheter
- et dynamisk boligmarked i Nore og Uvdal kommune.

3. KONKRETE MÅLSETNINGER FOR ORDNINGEN

Målet for ordningen i perioden 2024-2026 er at det bygges 15 nye boenheter



II DEFINISJONER MV.

4. DEFINISJONER

4.1. Boenhet

I dette dokumentet brukes ordet **boenhet**. En boenhet omfatter:

- Enebolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus, kjedehus, andre småhus
- Store boligbygg
- Våningshus (i samsvar med kommuneplanens bestemmelser)
- Kårbolig (i samsvar med kommuneplanens bestemmelser)

Dersom det foreligger tvil om søknaden omfatter en egen boenhet, vil kommunen foreta en skjønnsmessig vurdering.

4.2. Bruksareal (BRA)

4.2.1 Bruksareal (BRA) legges til grunn for beregning av areal, jfr. TEK 17 § 5-4 med veiledning.

4.2.2 Følgende skal medregnes ved beregning av BRA:

- Bruksareal for en boenhet er det arealet av boenheten som ligger innenfor boenhetens omsluttende vegger.
- I bruksarealet medregnes areal innenfor bruksenheten som opptas av vegger, rør, ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter eller lignende.
- Bygningsvolumer som har fri høyde over gulv på 1,9 meter eller mer i minst 0,6 meter bredde, er måleverdige og skal regnes med i BRA. Under skråtak måles arealet 0,6 meter utenfor høyden på 1,9 meter

4.2.3 Følgende skal ikke medregnes ved beregning av BRA:

- I BRA for en boenhet medregnes ikke areal som opptas av:
 - o vegger mellom bruksenheter
 - o vegger mellom bruksenheter og felles deler (for eksempel trapperom, korridor og annet fellesareal)
- I BRA for boenheten medregnes heller ikke:
 - Solenergirom (innglasset balkong, vinterhage eller lignende) (unntak fra veiledning i teknisk forskrift).
 - Åpent overbygd areal (eks areal under takutstikk eller takoverbygg)
 - Parkeringsareal, garasje mv.

III VILKÅR FOR INSENTIVORDNINGENE

5. KRAV TIL BOENHETEN



5.1 Boenheten skal oppføres i Nore og Uvdal kommune.

5.2 Nye boenheter skal bygges i tråd med TEK 17 eller de til enhver tid gjeldene tekniske forskrifter.

5.3 Eiendommen med omsøkt boenhet må på søknadstidspunktet være matrikulert og/eller regulert til boligformål, inkludert antall boenheter det søkes om boligtilskudd til.

Som boligformål regnes:

- Enebolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus, kjedehus, andre småhus
- Store boligbygg
- Våningshus (i samsvar med kommuneplanens bestemmelser)
- Kårbolig (i samsvar med kommuneplanens bestemmelser)

5.4 Utleieleilighet i enebolig er ikke omfattet av denne ordningen.

6. KRAV TIL SØKER/HVEM KAN MOTTA TILSKUDET

6.1 Både privatpersoner og bedrifter kan motta boligtilskudd.

6.2 En boenhet kan kun få et boligtilskudd.

6.3 Søker må være registrert som hjemmelshaver eller fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon på eiendomsretten til boenheten det søkes om tilskudd til.

6.4 Behandling av søknader om boligtilskudd skal være i samsvar med EØS-avtalens regler om offentlig støtte. Samlet tilskudd til en bedrift kan ikke overstige grensen for bagatellmessig støtte, for tiden begrenset til 200.000 euro fordelt over tre regnskapsår.

Alle tilskudd gitt etter reglene om offentlig støtte til bedrifter skal registreres i regionalforvaltning.no. De registrerte opplysningene skal oppbevares i 10 år fra tidspunkt støtte ble tildelt.

7. HVEM SKAL BO I BOENHETEN MV.

7.1 Målsetning

Det er en målsetning at boenhetene som mottar boligtilskudd benyttes til boligformål i Nore og Uvdal kommune i all fremtid.

7.2 Boenhet som har mottatt boligtilskudd kan verken helt eller delvis brukes som fritidsbolig.

7.3 Boplikt



7.3.1 Alle boenheter som mottar boligtilskudd omfattes av personlig eller upersonlig boplikt i 10 år. Det vil si at boenheten i sin helhet må være bebodd på heltid (helårsbolig), og den som bor i boligen må være folkeregistrert på boenhetens adresse. Boplikten trer i kraft ved ferdigattest.

7.3.2 Upersonlig boplikt

Med unntak av boenheter som kommer inn under punkt 7.3.3 er det ikke personlig boplikt i boenhetene som mottar boligtilskudd. Både bedrifter og privatpersoner kan oppføre boenheter til utleie.

7.3.3 Personlig boplikt

Kommunen kan kreve personlig boplikt på de landbrukseiendommer som er omfattet av lovbestemt boplikt i lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, med tilhørende rundskriv og kommunale retningslinjer.

7.3.4 Tinglysing av boplikt

Det skal undertegnes en erklæring, som skal tinglyses på boenheten, om at mottatt tilskudd skal tilbakebetales i sin helhet dersom boenheten ikke benyttes som helårsbolig i 10 år fra utbetaling av tilskudd. Kommunen kan vike prioritet for finansieringsinstitusjon ved finansiering av oppføring av boenheten.

IV TO INSENTIVORDNINGER

8. INSENTIVORDNING FOR ØKT BOLIGBYGGING

8.1 TILSKUDD VED KJØP ELLER BYGGING AV NY BOENHET

8.1.1 Boligtilskudd

Primært skal kjøper motta tilskuddet.

Kommunen kan etter søknad innvilge kommunalt tilskudd på kr. 10 000,- per kvadratmeter bruksareal (BRA) og maksimalt kr. 1 000 000,- ved kjøp eller bygging av ny boenhet på de vilkår og betingelser som følger av retningslinjene.

En bedrift kan kun motta støtte ved bygging av boenhet for utleie. Boligtilskuddet omfatter også ny boenhet på landbrukseiendom.

8.1.2 Søknadsfrist



Det kan søkes om boligtilskudd fra mottatt byggetillatelse og frem til tidspunkt for ferdigattest. Det er en forutsetning at den nye boenheten fikk byggetillatelse etter 01.01.2023.

For nye boenheter som fikk byggetillatelse etter 01.01.2023 og ferdigattest utstedt etter 17.06.24 og frem til 01.11.2024, kan søknad sendes etterskuddsvis. Søknaden må senest overleveres kommunen 31.12.2024.

8.3 KOMMUNALT KJØP FRA UTBYGGER AV BOENHETER PÅ PROSPEKT

8.3.1 Avtale

Kommunen kan inngå kjøpekontrakt på inntil 2 boenheter pr. byggeprosjekt (maks 50 % av prosjekterte boenheter) med utbyggere.

Utbygger har rett til å heve kjøpekontrakten med kommunen i inntil 6 måneder etter inngått kontrakt dersom boenhetene kan selges til andre kjøpere. Etter den tid kan kontrakten heves etter enighet mellom partene.

8.3.2 Frist

Utbygger må søke kommunen om avtale om kjøp av boenheter før igangsettelse av tiltaket.

8.3.3 Behovsvurdering

Det er en forutsetning at kommunen har behov for de aktuelle boenhetene ved signering av kjøpekontrakt.

Kommunen skal bl.a. legge følgende til grunn ved sin behovsvurdering:

- Størrelse på boenhet, beliggenhet og standard
- Det forutsettes at boenheten har normal standard.
- Boenhetene må oppfylle alle kravene i Retningslinjer for insentiver for boligtilskudd i Nore og Uvdal
- Eiendomsstrategi

8.3.4 Markedspris

Det forutsettes at kommunen betaler samme pris som boligen skal selges for i det private markedet, dokumentert gjennom oppsatt prislister fra utbygger. Utbygger kan kun redusere prisen til det private markedet etter forhåndstillatelse fra kommunen. Det må påregnes at kommunen krever tilsvarende prisavslag.

8.3.5 Kombinasjon av tilskuddsordning

Kommunalt kjøp av boenheter i et prosjekt kan for utbygger kombineres med ordning beskrevet i punkt 8.1. «Tilskudd ved kjøp eller bygging av ny boenhet» for øvrige boenheter i prosjektet.

8.3.6 Det forutsettes at lov om offentlige anskaffelser følges.



V SAKSBEHANDLING OG FORVALTNING

9. NÆRMERE OM KRAV TIL SØKNAD

9.1 Søknad om tilskudd skal være skriftlig og stiles til kommunen.

9.2 Dokumentasjon

Følgende dokumenter skal vedlegges samtlige søknader:

- Opplysninger om hjemmelshaver til eiendommen/boenheten
- Situasjonsskart og detaljerte tegninger som dokumenterer BRA
- Beskrivelse av prosjektet og boenheten
- Opplysninger om søker planlegger å bo i boenheten selv eller om boenheten skal leies ut
- Kopi av evt. byggetillatelse, ferdigattest mv.
- Øvrige dokumenter og opplysninger som kommunen finner nødvendig for å behandle søknaden må ettersendes etter forespørsel fra kommunen

10. NÆRMERE OM SAKSBEHANDLING MV.

10.1 Prioriteringer

Komplett søknad prioriteres i den rekkefølge de kommer inn til kommunen, og innenfor de til enhver tid økonomiske rammer som er bevilget til boligfondet. Søknader vil bli behandlet fortløpende innenfor den gitte rammen.

10.2 Forutsetning om økonomiske rammer

Det forutsettes i sin helhet at kommunen har økonomiske rammer i boligfondet når søknaden registreres og behandles i Nore og Uvdal kommune.

10.3 Søknad om støtte fra øvrig virkemiddelapparat

Dersom søknaden tilfredsstiller vilkårene for å søke støtte fra annet virkemiddelapparat, skal søker først søke øvrig virkemiddelapparat før det søkes om støtte fra boligfondet. Dette må dokumenteres ved innsendelse av søknaden.

10.4 Søkere må ved signatur godkjenne at vilkårene i kommunens tilsagnsbrev for tilskudd i sin helhet aksepteres.

10.5 Frist for igangsettelse av byggeprosjekt og utbetaling av tilskudd



Tilsagnsbrevet for tilskudd har en gyldighet på 2 år fra tilsagnsdato. Tilsagn om tilskudd vil være avhengig av avsatt budsjetttramme. Dersom boenheten ikke er ferdigstilt innen 2 år, bortfaller kommunens tilsagn om tilskudd uten ytterligere varsel.

Kommunen kan forlenge fristen etter særskilt begrunnet søknad fra hjemmelshaver av eiendommen/boenheten.

11. UTBETALING AV TILSKUDD

11.1 Utbetaling av tilskudd skjer tidligst etter at ferdigattest er utstedt og erklæring om boplikt og tilbakebetalingsplikt er tinglyst på boenheten/eiendommen.

11.2 Boenheten skal være matrikulert før utbetaling av tilskudd.

11.3 Den som er hjemmelshaver til boenheten/eiendommen ved ferdigattest og tinglysing av erklæring, er tilskuddsberettiget under forutsetning av at alle vilkår er oppfylt.

11.4 Dersom søker har overskjøttet boenhet/eiendommen etter at søknad er innvilget av kommunen, kan søker transportere tilsagnsbrevet til ny kjøper. Transporterklæring må oversendes kommunen for godkjenning før overskjøting av eiendom.

12. OPPFØLGING AV BOPLIKT

12.1 Årlig kontroll

Boenhetene som har mottatt tilskudd følges opp 2 ganger pr. år i 10 år ved sjekk i Folkeregisteret. Bostedsadresse skal være i tråd med Folkeregisterets bestemmelser om bosted.

For de boenheter som leies ut, dvs. de boenheter der hjemmelshaver ikke har folkeregistrert bostedsadresse på boenheten, skal hjemmelshaver tilskrives 1 gang pr. år. Hjemmelshaver skal redegjøre for bosetting for året som har gått og planer for bosetting inneværende år.

12.2 Avvik

Avdekker kontrollen avvik fra boplikten, kreves nærmere redegjørelse fra hjemmelshaver.

13. MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold av tilsagnsbrevet, skal tilskuddet i sin helhet tilbakebetales.

Som vesentlig mislighold av boplikt regnes at boenhet i 6 sammenhengende måneder ikke er benyttet som helårsbolig etter pkt. 7.2.



**Nore og Uvdal
nasjonalparkkommune**



**Nore og Uvdal
kommune**

14. DELEGERING

Vedtak om boligtilskudd i tråd med disse retningslinjene er delegert til hovedutvalg for plan, miljø og utvikling innenfor boligfondets ramme.

Vedtak om kjøp og salg av leiligheter i tråd med disse retningslinjene er delegert til kommunedirektøren innenfor årlige rammer gitt av kommunestyret.

Det rapporteres på bruk av boligfond to ganger i året til hovedutvalg for plan, miljø og utvikling og videre til kommunestyret.

15. EVALUERING

Ordningen og retningslinjene evalueres gjennom tertialrapportering to ganger pr år.