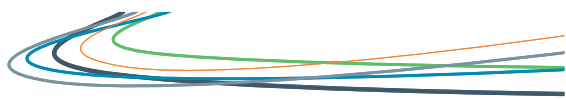


# Veileder for tilskudd til tilpasning

For saksbehandlere i kommunen



**Husbanken**



Alle skal bo godt og trygt

Innhold	Side
1. Formål	3
2. Hvem kan få tilskudd?	3
3. Hva kan det gis tilskudd til?	3
4. Tilskuddsutmåling	3
5. Hvilke boliger kan det gis tilskudd til?	4
6. Søknadsbehandling	4
7. Øvrige vilkår	5
8. Boligrådgivning	6
9. Øvrige økonomiske virkemidler ved tilpasning av bolig	7/8

## Forord

Målgruppen for veilederen er kommunale saksbehandlere som behandler søknader om tilskudd til tilpasning.

Hensikten med veilederen er å tydeliggjøre og formidle god bruk av tilskuddet, støtte kommunene i vurderingene som må gjøres og motvirke uheldige forskjeller i kommunenes praksis.

Flere eldre og personer med funksjonsnedsettelse ønsker i dag å bo hjemme i egen bolig så lenge som mulig. I tillegg har samhandlingsreformen ført til at flere mennesker med helse- og omsorgsbehov forventes å kunne motta nødvendige tjenester i eget hjem.

Behovet for å gjøre eksisterende boliger mer tilgjengelige er stort, bare ti prosent av boligene er tilgjengelige for rullestolbrukere. Økt tilgjengelighet gir økt selvstendighet og mindre behov for tjenester. I tillegg vil økt tilgjengelighet kunne tilrettelegge bedre for tjenesteyting i hjemmet når det er nødvendig. Det er god samfunnsøkonomi å tilrettelegge boliger og tilskudd til tilpasning er et godt virkemiddel for å få dette til.

I forbindelse med at skattefradragene for store sykdomsutgifter fases ut, har Regjeringen blant annet styrket tilskuddet til tilpasning for å kompensere for fjerning av skattefradraget. Det forutsettes at kommunene bruker tilskuddet mer aktivt for å bistå personer med funksjonsnedsettelse og behov for tilpasning av boligen. Kommunene bør også se tilskudd til tilpasning i sammenheng med Husbankens øvrige økonomiske virkemidler.

Ved årsrapporteringen for 2012 ble det klart at mange kommuner ikke bruker tilskudd til tilpasning så aktivt som ønskelig. Samtidig har det kommet fram opplysninger som tyder på at det er betydelig, og i enkelte tilfeller, for stor variasjon i kommunenes praksis for tildeling av tilskudd.

Fra 2013 er tilskudd til tilpasning skilt ut i egen post i statsbudsjettet, Tilskudd til tilpasning av bolig.

Det kan ikke lenger overføres midler fra tilpasning til etablering eller omvendt. Forskrifter for hver av ordningene er under utarbeidelse.

Juni 2013.



## 1. Formål

Tilskudd til tilpasning skal bidra til å sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Med vanskeligstilte menes i denne sammenheng personer med nedsatt funksjonsevne.

## 2. Hvem kan få tilskudd?

Tilskudd til tilpasning tildeles enkeltpersoner som har behov for tilrettelagt bolig. Det skal vektlegges at tilpasningsbehovet er av varig karakter.

Familier med funksjonshemmede barn skal være høyt prioritert ved tildeling av tilskudd.

## 3. Hva kan det gis tilskudd til?

### Det kan gis tilskudd til:

- tilpasning av egen bolig
- tilpasning av leid bolig

Det kan gis tilskudd til spesialinnredning/spesialtilpasning/ombygging både i forhold til tilrettelegging av boligen og uteområder, som f.eks.:

- utvendig terrengarbeid der det er nødvendig for å bedre tilgjengeligheten
- spesialinnredning av kjøkken/bad
- forsterkning av bygningskonstruksjoner for å kunne tåle belastning fra heis eller andre tekniske installasjoner
- påbygging/ombygging av bolig for å få alle nødvendige rom på et plan
- andre arbeider som er nødvendig for at personer med funksjonsnedsettelse fortsatt kan bo hjemme
- innstallering av eller tilrettelegging for velferdsteknologi som får boligen til å fungere bedre.

## 4. Tilskuddsutmåling

Tilskuddet kan utgjøre inntil 100 prosent av godkjente tilpasningskostnader og gjøres etter en økonomisk behovsprøving.

Tilskuddet gis ut fra vurdering av behov og muligheter for støtte fra andre offentlige etater.

Tilskuddet skal brukes differensiert og den enkeltes behov må vurderes individuelt. En ensidig vurdering av husstandens totalinntekt er ikke tilstrekkelig.

Den økonomiske behovsprøvingen skal gjøres ut fra en helhetsvurdering av husstandens økonomiske situasjon på lang sikt etter at tilpasningstiltaket er gjennomført.

Dette er særlig viktig for husstander med funksjonshemmede medlemmer, der behovet for tilpasningstiltak kan være kostnadskrevenende og svært omfattende. Kommunene bør ikke benytte absolutte inntektsgrenser i slike saker.

### Tilskuddsutmåling når det gis tilskudd til utleieboliger

I følge [HB 8.B.21](#) punkt 3.a skal det vurderes om det er rimelig at utleier bærer kostnadene helt eller delvis (tilskudd gis ikke til utleier).

Hvis tilpasningen også kan være egnet for eventuelt senere leietakere, vil det være rimelig at utleier bærer kostnadene helt eller delvis.

Brukerens behov for tilpasning vil være avgjørende for om tilskudd skal gis og eventuelt hvor mye. Leietakere skal behandles likt uavhengig av hvem som er utleier.

Kommunene vurderer om de skal gi tilskudd og hvor mye som skal gis ut fra en økonomisk behovsprøving av søkeren.

Kommunen skal følge forvaltningsloven og ikke lovfestet forvaltningsrett.

Dette gjelder bl.a. krav om likebehandling, begrunnelse i vedtaket og adgangen til å klage på vedtaket.

Kommunen må følge god forvaltningspraksis og sikre at det ikke utøves usaklig forskjellsbehandling (f.eks. mellom leietakere i kommunale utleieboliger og private utleieboliger). Det er heller ikke slik at det skal gis høyere utmåling ved tilpasning av utleiebolig enn ved egen eid bolig.

Utmåling skal i utgangspunktet skje på bakgrunn av søkers økonomi.

Hvordan husstandens inntekter skal vurderes i kommunen, blir nærmere utdypet i pkt. 6.

## 5. Hvilke boliger kan det gis tilskudd til?

Tilskudd kan gis til helårsboliger som er egnet i forhold til behovet til tilskuddsmottaker. Hva som er å betrakte som egnet bolig vil kunne variere. Det avgjørende kriteriet for kommunens vurdering, er om boligen vil fylle de behov som husstanden har for en trygg og godt tilpasset bolig.

Tilpasning kan også gis til leietakere i utleieboliger. Det skal vektlegges at noen i husstanden har behov for tilpasning for å kunne bli boende i boligen over tid. Dette betyr at det må foreligge en langsiktig leieavtale, fortrinnsvis at leietaker kan bo i boligen til tilskuddet er avskrevet (10 år). Det er ingen begrensning i forhold til hvem som er eier av boligen.

Husleieloven åpner opp for at leietaker, med utleiers godkjenning kan gjennomføre tilpasninger som er nødvendige på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, jf. Husleieloven § 5.4

## 6. Søknadsbehandling

Søknad om tilskudd til tilpasning behandles på bakgrunn av utfylt skjema [HB 7.S.13](#) med nødvendige vedlegg.

### Ved søknader om tilskudd til tilpasning må følgende forhold vurderes:

- søkers behov for tilpasning av bolig
- muligheter i eksisterende bolig.
- løser den omsøkte tilpasningen søkers behov
- alternative løsninger
- søkers økonomi, nå og på sikt
- aktuelle virkemidler
- støtte fra andre offentlige etater/ forsikringsutbetalinger etc.

Kommunen har innenfor sitt saksområde en alminnelig veiledningsplikt. Formålet med veiledningen skal være å gi søkeren adgang til å vareta sine interesser på best mulig måte.

### Dokumentasjon til søknaden

Søknadskjema gir nærmere informasjon om nødvendig dokumentasjon. Kravet til dokumentasjon vil variere fra sak til sak alt etter søkers situasjon og hvor omfattende tilpasningen er.

### Økonomi og betjeningsevne

Formålet med saksbehandlingen er å vurdere den enkelte husstands økonomiske mulighet for å tilpasse eksisterende eller ny bolig basert på husstandens økonomiske betjeningsevne. Dette innebærer en vurdering av inntekter og utgifter i nå- og fremtid.

### For eksempel:

- ved sykdom hos forsørger(e), må en se på eventuell fremtidig inntektsnedgang
- familier med funksjonshemmet barn der en av forsørgerne må redusere stillingsprosenten for å ivareta omsorgsbehovet til barnet

- ekstraordinære utgifter til medisiner og lignende, som ikke dekkes fullt ut.

Til hjelp i vurdering av betjeningsevne anbefaler vi å benytte Husbankens Veileder til startlån HB 7.C.17, punkt 2.

Lenke:

<http://www.husbanken.no/lan/veileder-for-saksbehandling-av-startlaan/>

HB 7.C.17

**Veileder for**  
saksbehandling av startlån



### Taushetsplikt og fullmakt

All saksbehandling av tilskudd til tilpasning er omfattet av Forvaltningslovens bestemmelser om taushetsplikt § 13 og Offentlighetsloven § 13. Saksbehandleren har taushetsplikt overfor andre instanser og andre personer som ber om opplysninger i saken uten fullmakt fra søker. Kredittopplysninger kan innhentes når det er behov for utfyllende opplysninger. Søker gir fullmakt til dette ved å skrive under på søknaden.

## 7. Øvrige vilkår

### Vedtak om tilskudd

Kommunens vedtak må inneholde opplysninger om tilskuddsbeløp, hva tilskuddet skal benyttes til, klageadgang og eventuelt andre forhold av betydning for tilskuddet.

### Sikkerhet

Det kreves som hovedregel pantesikkerhet for eventuelt tilbakebetalingskrav for tilskudd til enkeltpersoner som er videretildelt fra kommunen.

Tilskudd inntil kr 40 000 kan gis uten sikkerhet.

Kommunen må selv sørge for nødvendig sikkerhet. Kommunen må utstede en tilskuddsavtale som skal skrives under av søker.

Eksempel på en slik avtale finnes på Husbankens hjemmeside.

Lenke:

<http://www.husbanken.no/lan/kommune-standardbrev/>

Når tilskuddet gis til leietaker må hovedregel om pantesikkerhet for tilskudd over kr 40 000 fravikes, da leietaker ikke eier noen bolig som kan pantsettes.

### Utbetaling av tilskuddet

Tilskuddet kan utbetales når prosjektet er ferdigstilt, tilfredsstillende sikkerhet er etablert og søker har dokumentert at kostnadene er påløpt og fakturert.

### Klageadgang

Enkeltpersoner som søker tilskudd fra kommunen har klageadgang. Det er klageadgang på vedtak på tildeling, utmåling, avvisning og på avslag om tilskudd.

Vedtak kan påklages innen 3 uker. Klagen skal være skriftlig. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagen skal sendes til den etat som har vedtatt saken. Reglene for klage finner du i forvaltningsloven §§ 29 – 34 og § 18. Vi gjør oppmerksom på at søker har rett til å se sakens dokumenter.

### Krav om tilbakebetaling

Tilskudd kan kreves tilbakebetalt dersom forutsetningene for tildelingen ikke overholdes.

Tilskudd til tilpasning for enkeltpersoner avskrives med 10 % per fullført år fra utbetalingsdatoen.



Bevilget tilskudd under kr 40 000 avskrives umiddelbart. Overdras boligen til ny eier i tilskuddets avskrivningsperiode, kan gjenstående tilskudd bli krevd tilbakebetalt, eventuelt gjøres om til rente- og avdragspliktig lån. I særlige tilfeller f.eks. ved salg av bolig som fører til tap, kan kravet om tilbakebetaling av tilskudd frafalles.

### Antall tilskudd

Tilskudd til enkeltpersoner kan normalt bare tildeles en gang. Dersom behovet endrer seg, må kommunen likevel vurdere om det skal ytes tilskudd flere ganger.

### Tilskudd tilbakebetalt til kommunen

Tilskudd som tilbakebetales, tilbakeføres til den rammen som kommunen disponerer. Det forutsettes at midlene blir fordelt på nytt i samsvar med formålet for ordningen.

### Rapportering

Husbanken skal kunne hente inn og kontrollere opplysninger som brukes i forbindelse med tildeling og etterfølgende rapportering.

Alle vedtak om utbetaling og avslag skal rapporteres fortløpende på følgende måte:

- Kommuner som bruker StartSak  
Alle søknader om tilskudd til tilpasning som behandles i StartSak og som får status utbetalt eller avslag blir automatisk rapportert til Husbanken.
- Kommuner som ikke bruker StartSak  
Alle søknader om tilskudd til tilpasning som blir utbetalt eller avslått skal rapporteres fortløpende som enkeltsaker i rapporteringsmodulen StartRap.

Manglende rapportering kan føre til at kommunen ikke får tildelt tilskudd påfølgende år.

Husbanken kan også avslå eller redusere størrelsen på tilskuddet dersom kommunen har igjen midler når ny søknad skal behandles.

## 8. Boligrådgivning

Boligrådgivning er også et viktig virkemiddel. Kommunen bør derfor etablere et tverrfaglig team som arbeider tett i boligsaker.

Teamet bør være sammensatt av en boligkonsulent som har kunnskap om Husbankens virkemidler og om privatøkonomi, og av ergoterapeut, fysioterapeut og fagperson med bygningsteknisk bakgrunn.

Teamet bør forankres i kommunens administrative ledelse og kunne ta kontakt med andre i kommunen dersom de anser det som nødvendig.

Et av medlemmene i teamet bør fungere som kontaktperson for brukere.

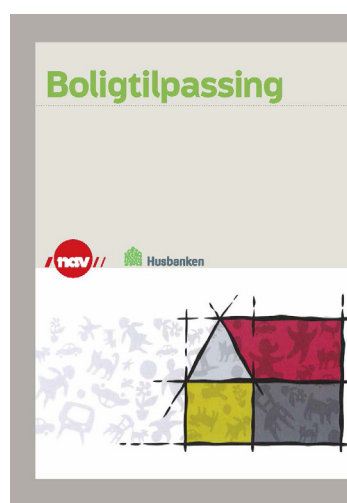
### Heftet "Boligtilpassing"

I heftet finner du omtale og utdyping av roller, ansvar, samarbeid, rådgiving og finansiering i forbindelse med tilrettelegging av bustad.

Vi anbefaler kommunen å bruke heftet.

Lenke:

[http://www.husbanken.no/~media/Universell\\_utforming/Bustadtilpassing/Brosjyre/Boligtilpassning%20brosjyre%20august2012.ashx](http://www.husbanken.no/~media/Universell_utforming/Bustadtilpassing/Brosjyre/Boligtilpassning%20brosjyre%20august2012.ashx)



Heftet "Boligtilpassing" er utviklet av Nav og Husbanken og finnes elektronisk på Husbanken.no og Nav.no.

## 9. Øvrige økonomiske virkemidler ved tilpasning av bolig

Husbanken, kommunen og NAV Hjelpemiddelsentralen har ulike tilskuddsordninger som kan benyttes ved tilpasning av bolig. Nedenfor følger oppstilling av hvilken etat som innvilger tilskuddet, kort omtale og økonomisk ramme/vilkår for virkemiddelet. I tillegg kan grunnlån og startlån benyttes.

Virkemiddel	Omtale	Økonomisk ramme/vilkår
Tilskudd til utredning fra Husbanken.	Tilskuddet gis til funksjonshemmede og andre som har behov for tilrettelegging av boligen. Tilskudd til utredning kan gis til enkle undersøkelser av bolig og uteområder, beskrivelser av den tekniske tilstanden på boligen, arealbehov, muligheter og begrensninger og økonomisk overslag. Utredning skal utføres av fagkyndig.	Husbanken kan dekke utgifter til utredning med inntil kr 12 000 per sak.
Tilskudd til prosjektering fra Husbanken.	Tilskuddet gis til funksjonshemmede og andre som har behov for tilrettelegging av boligen. Tilskudd til prosjektering kan gis til dekning av kostnader, til faglig bistand til prosjektering, det vil si til arkitekthonorar eller lignende. Søker velger selv fagkyndig, men prosjektering av boligen og evt. utredning i forkant må skje i forståelse med ergoterapeut/ boligkonsulent i kommunen. Prosjektering skal utføres av fagkyndig.	Husbanken kan dekke utgifter til prosjektering med inntil kr 12 000 per sak.  Det kan i særskilte tilfeller gis høyere tilskudd. I tilfeller hvor tilskudd går ut over standardsatsene, skal søkers økonomi vurderes.
Tilskudd i stedet for løfteplattform, trappeheis og/eller rampe fra Nav Hjelpemiddelsentralen	Tilskuddet skal brukes for å løse brukers forflytningsproblemer i eksisterende bolig. Tilskudd gis til brukere som er berettiget til trappeheis løfteplattform, og/eller rampe i henhold til lov om folketrygd. Tilskuddet skal i større grad gi bruker alternative valgmuligheter enn dagens ordning. Ordningen erstatter ikke eksisterende ordninger fra Husbanken og kommunen og skal inngå i en felles "kasse" sammen med disse midlene.	Utbetaling forutsetter at hjelpemidlet (trappeheis, løfteplattform og/eller rampe) ikke blir installert. Tilskuddet skal ikke overstige hjelpemidlets kostnad. Tilskuddet skal ikke inngå i "brukers egenkapital".
Startlån fra kommunen	Startlån er til personer som har varige problemer med å etablere seg i egen bolig og til vanskeligstilte som har behov for å kunne bli boende i boligen. Startlån kan finansiere hele boligkjøpet eller være toplån der andre gir grunnfinansieringen. Startlån kan også gis til utbedring av bolig.	Det er opp til den enkelte kommune å vurdere om lån skal gis, og eventuelt størrelsen på lånet. Retningslinjer og praksis kan variere noe fra kommune til kommune. Samarbeid mellom private banker og kommunen er viktig for å «sy» sammen en finansieringspakke. Som et utgangspunkt tar private banker grunnfinansieringen, og kommunen toppfinansieringen som startlån.



Brosjyre: Tilpasning av bolig - Finansieringsmuligheter

Lenke:

<http://www.husbanken.no/tilskudd/tilskudd-tilskudd-til-enkeltpersoner/tilskudd-tilpasning/tilpasning-av-bolig-finansieringsmuligheter/>

Virkemiddel	Omtale	Økonomisk ramme/vilkår
Tilskudd til etablering fra kommunen	<p>Boligtilskudd skal bidra til at husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktninger, eldre og unge i etableringsfasen skal få nøkterne og egnede boliger.</p> <p>Tilskuddet er til oppføring, kjøp og refinansiering av bolig og gis som oftest i kombinasjon med lån.</p>	<p>Tildeling fra kommunene gis etter en økonomisk behovsprøving. Det vil bli lagt vekt på at husstandens situasjon er av varig karakter. Nivået på tilskuddet vurderes ut fra en helhetsvurdering av behov og muligheter for støtte fra andre offentlige støtteordninger.</p>
Grunnlån fra Husbanken	<p>Grunnlån kan benyttes til bygging av nye boliger og utbedring av brukte boliger. Grunnlån kan unntaksvis gis til kjøp og utbedring av brukt bolig.</p> <p>Grunnlån kan også gis til spesialtilpassing av boliger for funksjonshemmede og andre som har behov for dette.</p> <p>Med spesialinnredning/spesialtilpassing menes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekstra utvendig terrengarbeid der det er nødvendig for å bedre tilgjengeligheten</li> <li>• spesialinnredning av kjøkken/bad</li> <li>• forsterking av bygningskonstruksjoner for å kunne tåle belastning fra heis eller andre tekniske installasjoner</li> <li>• andre arbeid som etter dokumentasjon fra lege, ergoterapeut eller andre fagpersoner er nødvendige for den funksjonshemmede.</li> </ul>	<p>Ved utbedring kan grunnlån utgjøre inntil 100 % av de utbedringskostnadene som Husbanken godkjenner. Det er likevel en forutsetning at samlet lånebelastning ikke overstiger 90 % av antatt omsetningsverdi etter utbedring.</p>
Bostøtte	<p>Bostøtten skal hjelpe husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg og bli boende i bolig.</p> <p>Forholdet mellom boutgifter for husstanden avgjør om det bevilges bostøtte og hvor stor bostøtten blir.</p> <p>Søknad om bostøtte sendes kommunen.</p>	<p>Alle som er over 18 år kan søke bostøtte med unntak av studenter uten barn og personer i førstegangstjeneste/siviltjeneste.</p> <p>Du kan også søke dersom du er student og studiet ditt er et ledd i et offentlig program for arbeidskvalifisering, for eksempel yrkesrettet attføring. Er du under 18 år og har egne barn, kan du også søke.</p>



**Husbanken**

For ditt nærmeste regionkontor, ring 815 33 370  
[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)