



Til: Formannskapet
Fra: Kommunedirektør
Dato: 15.05.2023

Vedrørende kjøp av boliger til flyktninger ved bruk av integreringstilskudd - «leie-til-eie»

I formannskapets møte 08.05.2023 ble sak 50/23 *Kjøp av boliger til flyktninger ved bruk av integreringstilskudd* utsatt til neste møte. Kommunedirektøren ble bedt om å fremlegge notat til formannskapet med redegjørelse for "leie til eie"-ordning.

Avtaler om leie til eie kan utformes på ulike måter. Dette er altså ikke ett konsept, men det finnes mange ulike varianter både blant utbyggere og boligbyggerlag og blant kommunene.

Det kommunen har gjort tidligere og gjør er:

- Kommunen prioriterer leietakere som bor i kommunale boliger dersom de søker startlån til å kjøpe en bolig i markedet.
- Kommunen har tidligere, da den skulle selge seg ut av uhensiktsmessige kommunale utleieboliger primært i borettslag, solgt kommunale boliger til leietaker som bodde i boligen.

Husbanken skriver følgende om kommunal leie til eie-ordning med startlån

(<https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/leie-til-eie/>): *Startlån til kjøp av bolig for personer som leier, og som ikke får lån i bank, er den vanligste formen for leie til eie. Dette er personer som enten kvalifiserer for startlån med en gang, eller har et inntektspotensial som gjør at de vil oppnå tilstrekkelig betjeningsevne i framtiden.*

En variant er at kommunen tilbyr leietakere i kommunale boliger å kjøpe boligen etter at de har bodd i den i en periode. Kjøpet kan finansieres med startlån og/eller vanlig banklån og eventuelt tilskudd til etablering.

Kommunen bør vurdere leie til eie-avtale med barnefamilier og andre husstander som er i målgruppe for kommunal bolig, og som ikke oppfyller kravene til å få boliglån i dag, men som kan bli i stand til å kjøpe bolig på sikt. Husstanden inngår da en opsjonsavtale om fremtidig kjøp, samtidig som den inngår leieavtalen med kommunen.

Slike avtaler er vanligvis på fem år, og gir husstanden mulighet til å kjøpe boligen til en forhåndsbestemt pris, hvis den ønsker å beholde boligen ved leietidens utløp. Kommunen skaffer en bolig i tråd med husstandens nåværende og fremtidige behov. Når leietiden utløper, får leietakerne tilbud om å kjøpe boligen til prisen den hadde da avtalen ble inngått. Kjøpet finansieres med oppspart egenkapital i leieperioden, startlån og/eller vanlig banklån og eventuelt tilskudd til etablering.

Kommunedirektøren tilrår at dagens praksis videreføres med at kommunen tilbyr leietakere i kommunale boliger å kjøpe boligen etter at de har bodd i den i en periode. Kjøpet kan finansieres med startlån og/eller vanlig banklån og eventuelt tilskudd til etablering. Ordningen må gjelde for alle som leier kommunal bolig.

Ved anskaffelse av boligene må hovedvekten ha en kjøpesum som er innenfor retningslinjene for startlån.

Dersom boligmarkedet utvikler seg slik at det vil kunne være aktuelt å innføre en annen form for leie til eie-ordning må dette utredes nærmere.