

4 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

PÅBYGGING PÅ BOLIGER

I. HVA HUSBANKEN FORSTÅR MED PÅBYGG

Med påbygg mener Husbanken arbeider som øker grunnflaten i et hus eller øker antallet etasjer. Utgraving av kjeller anses som likestilt med påbygging.

Innredning av eksisterende loft eller kjeller anses ikke som påbygg.

II. HUSBANKFINANSIERING AV PÅBYGG

Husbanken gir som hovedregel ikke lån til påbygging. Unntaksvis kan Husbanken likevel gi lån til dette formål, jf. følgende retningslinjer:

A. Påbygg som fører til at det blir innvunnet en ny bolig.

Arbeider som øker grunnflaten i et hus med minst 20 m² eller som øker antallet etasjer, og som fører til at det blir innvunnet en ny bolig, regnes for nybygging og kan eventuelt oppnå lån etter forskriftene for lån til oppføring av boliger.

Det samme gjelder for en tilsvarende påbygging på fritidsbolig som fører til at den kan tas i bruk som helårsbolig.

B. Påbygg som ikke fører til at det blir innvunnet en ny bolig.

1. Påbygg som ikke øker antallet eller arealet av boligrom, regnes for utbedring og kan eventuelt oppnå utbedringslån dersom søker, bolig eller arbeidets art faller inn under § 1 i forskriftene for lån og tilskott til utbedring fra Den Norske Stats Husbank. Det tenkes i denne forbindelse særlig på påbygg som er nødvendig for installering av tekniske anlegg o.l.
Med boligrom menes oppholdsrom og soverom, men ikke kjøkken, bad, toalettrom, boder o.l.
2. Påbygg som øker antallet eller arealet av boligrom, regnes for utbedring og kan eventuelt oppnå utbedringslån etter forskriftenes § 1 bare
 - a) når Husbanken finner at utvidelsen er nødvendig av omsyn til et funksjonshemmet eller eldre medlem av husstanden
 - b) dersom husstanden består av to personer eller mer pr. boligrom eller dersom leiearealet utgjør 10 m^2 eller mindre pr. person i husstanden.

III. PRIVATFINANSIERING AV PÅBYGG PÅ HUSBANKFINANSIERT BOLIG

A. Fri adgang til å bygge på etter fem år.

Som kjent har de politiske myndigheter satt visse mål for gjennomsnittslån og gjennomsnittlig egenkapital for husbankfinansierte boliger. Saksbehandlingen av søknad om lån fra Husbanken til oppføring av bolig omfatter derfor også en kostnadskontroll, dvs. at Husbanken ikke finansierer boliger som overstiger en viss kostnads- og arealgrense. Som en følge av dette er det satt grenser for adgangen til å bygge på husbankfinansierte boliger, selv om påbyggingen finansieres utenom Husbanken.

Etter vedtak av Husbankens hovedstyre 16. september 1970 har det vært praktisert stramme restriksjoner for adgangen til å bygge på i de første fem år etter utbetalingen av lånet, og visse restriksjoner også for adgangen til å bygge på i perioden fem-femten år etter utbetalingen av lånet.

Etter nytt vedtak av Husbankens hovedstyre 23. februar 1978 har restriksjonene på adgangen til å bygge på en husbankfinansiert bolig etter fem år

fra utbetalingen av lånet nå falt bort.

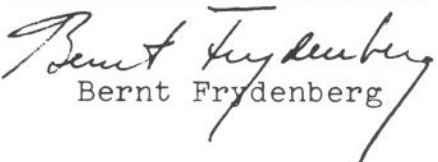
Imidlertid gjelder fortsatt at det som hovedregel ikke vil være adgang til å bygge på i de første fem år etter utbetaling av husbanklånet. Dette gjelder uansett om påbyggingen fører til at Husbankens arealgrenser blir overskredet eller ikke. Banken kan likevel samtykke i påbygging i ekstraordinære tilfelle (f.eks. økt plassbehov på grunn av inntrådt funksjonshemming), eventuelt mot innbetaling av ekstra avdrag.

B. Andre rådighetsinnskrenkninger.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at når det nå blir gitt fri adgang til å bygge på husbankfinansierte boliger etter fem år, innebærer dette ikke noen endring i de andre rådighetsinnskrenkninger som gjelder for husbankfinansierte boliger. Vi minner om at det gjelder innskrenkninger i adgangen til å ta opp ytterligere lån på husbankfinansierte boliger, jf. Husbankens rundskriv HB-1323 av 30. desember 1977 og Justisdepartementets rundskriv G-281/77 av 19. desember 1977. Overdras en husbankfinansiert bolig, og kjøperen ønsker å overta lånet, må det søkes om samtykke fra Husbanken. Og inneholder husbankfinansierte bolighus leilighet som er beregnet for utleie, skal denne være utleid. Den kan ikke tas i bruk av huseierens egen husstand uten samtykke fra Husbanken, uansett hvor lang tid som har gått etter utbetalingen av husbanklånet.

DEN NORSKE STATE HUSBANK


Bj. Orten
Adm. direktør


Bernt Frydenberg