

Til kommunene, distriktsarkitektene, takstbestyrerne,
SIBO og Flybo.

NYE FORSKRIFTER FOR HUSBANKEN

Kommunal- og arbeidsdepartementet har 1. november 1983 fastsatt følgende nye forskrifter for Husbanken:

1. Alminnelige forskrifter for Den Norske Stats Husbank.
2. Forskrifter for lån fra Den Norske Stats Husbank til oppføring av bolighus.
3. Forskrifter for lån og tilskudd til utbedring fra Den Norske Stats Husbank.
4. Forskrifter for etableringslån fra Den Norske Stats Husbank.
5. Forskrifter for lån til barnehager og fritidshjem fra Den Norske Stats Husbank.
6. Forskrifter for lån til miljøtiltak fra Den Norske Stats Husbank.

For første gang er det fastsatt forskrifter for miljøtiltak. De øvrige forskrifter avløser tidligere forskrifter på områdene.

Kommunal- og arbeidsdepartementet arbeider med å fastsette nye forskrifter for ervervslån, utbedringstilskudd til byfornyelse og etableringstilskudd. Inntil videre gjelder de gamle forskrifter på disse områder.

I dette rundskrivet vil vi kommentere de viktigste endringer og nye ting i forskriftene.

1. Alminnelige forskrifter

Bestemmelser om rente- og avdragsvilkår er tatt ut av forskriftene. Bestemmelse om sikkerhet for lån er sterkt forenklet, uten at det er tilsiktet realitetsendringer.

Bestemmelse om kontroll og revisjon er tatt ut, da regler om dette nå er fastsatt i egne forskrifter.

2. Oppføringslån

Forskriftene hjemler nå at det gis lån også til sykehjem som utgjør en mindre del av boligblokk, og opparbeidelse av uteareal knyttet til bolighus, aldershjem eller sykehjem som nevnt.

De tallfestede grenser for låneutmålingsprosenten er tatt ut av forskriftene. Husbanken beregner de forskjellige prosentsatser for låneutmåling på grunnlag av det fastsatte gjennomsnittslån.

Høyere utmåling enn vanlig kan bl.a. nyttes til spesialbygde boliger for funksjonshemmede. Boligen må klausuleres for dette formål. Dette vil si at Husbanken kan kreve tilbakebetalt den økte del av lånet, dersom boligen ikke lenger brukes av en funksjonshemmet.

3. Utbedringslån og -tilskudd

Bestemmelsene om utbedring av barnehager og helse- og velferds-sentraler er tatt ut av disse forskriftene og plassert i henholdsvis barnehageforskriftene og miljøforskriftene.

Ordningen med utbedringslån til eldre utleieboliger i kommuner hvor Husleiereguleringslovens kap. II gjelder, utvides til kommuner der nevnte kap. II har vært gjeldende.

Forskriftene har fått et nytt, alternativt kriterium for trangboddhet, nemlig: Husstand som "har til disposisjon oppholdsrom som samlet utgjør mindre enn 10 m² pr. person".

Forskriftene definerer utbedring med avgrensning mot vedlikehold. Som hovedregel kan det ikke gis utbedringslån til vedlikehold. Heretter kan imidlertid lån til utbedring også omfatte vedlikehold når lån gis til:

- gjennomføring av fornyelsesvedtak eller utbedringsprogram etter lov om fornyelse av tettbygd strøk (nytt)
- restaurering av bolig med antikvarisk eller kulturhistorisk verdi (som før).

Bestemmelsene om låneutmåling er forenklet, men dette innebærer ikke noen endring i bankens låneutmålingspraksis.

Det er tatt inn bestemmelse om at pantesikkerheten for utbedringslån kan være prioritert etter andre lån eller heftelser. Dette er i samsvar med tidligere praksis.

Forskriftene har fått en ny bestemmelse som gir Husbanken adgang til å fastsette lengre avdragstid enn vanlig for utbedringslån. Regelen gjelder ved større lån pr. bolig, når Husbanken finner at boutgiftene ellers ville bli urimelig høye. Med "større lån pr. bolig" menes det totale finansieringsbehov de samlede utbedringsarbeider vedrørende vedkommende bolig innebærer.

4. Etableringslån

Ved videreutlån til beboere kan etableringslånet gi hel (mot tidligere bare delvis) dekning av egenkapitalen.

Etableringslån kan gis via kommunen til boligstiftelser, private organisasjoner o.l., til delvis dekning av finansieringsbehovet for innskuddsfrie boliger for eldre eller særlig vanskeligstilte husstander. Dette er en formalisering av eksisterende praksis.

Når særlige grunner foreligger, kan etableringslån nyttes til boliger som ikke har lån i Husbanken eller Landbruksbanken. Husbankens samtykke til dette er nå unødvendig.

Lån skal fortrinnsvis gis til husstander uten egen bolig fra før.

Ved videreutlån til beboere (enkeltpersoner) og ved Husbankens direkte utlån til enkeltpersoner, må lånet nå ikke overstige 80 pst. (tidligere 75 pst.) av egenkapitalen/kontantinnskuddet.

5. Lån til barneheger og fritidshjem

Hjemmelen for å gi lån til utbedring (og ombygging) av bygning som tas i bruk som barnehage og av eldre barnehager er flyttet fra utbedringsforskriftene til barnehageforskriftene.

Eldre barnehager/fritidshjem kan bare gis lån til utbedring (og ombygging) dersom de ikke har mottatt statstilskudd til oppføring. Forutsetningen for lån er at lokalene nyttes til barnehage/fritidshjem minst 16 timer ukentlig.

Det er nå ingen konkret angivelse av mulige låntagere. Dette innebærer at også privatpersoner kan få lån etter ordningen. Barnehagen/fritidshjemmet må være godkjent av Forbruker- og administrasjonsdepartementet eller den departementet gir fullmakt.

6. Miljølån

Som nevnt foran er dette helt nye forskrifter.

Hjemmelen for å gi lån til utbedring av helse- og velferds-sentraler er flyttet fra utbedringsforskriftene til miljøforskriftene.

Foruten lån til utbedring hjemler disse forskriftene lån til oppføring, erverv, påbygging (også ombygging) og innredning av bygninger og lokaler til nærmere spesifiserte formål.

Spesielt om lån til garasjer for funksjonshemmede

Bestemmelser om lån til å finansiere garasje for husstand med funksjonshemmet medlem finnes i tre forskjellige forskrifter, nemlig i forskriftene for oppføringslån (§ 1), utbedringslån (§ 1 nr. 2) og miljølån (§ 1 d).

Forskriftene er slik å forstå at dersom det gis lån til garasje samtidig med at det blir gitt lån til oppføring av ny bolig, blir garasjelånet gitt som en del av oppføringslånet. Dersom det blir

gitt lån til garasje samtidig med at det blir gitt lån til utbedring av bolig, blir garasjelånet gitt som en del av utbedringslånet. Der- som garasjelånet blir gitt uavhengig av noe boliglån, skal det gis som miljølån.

Garasjelån kan gis til husstand som omfatter funksjonshemmet medlem, selv om denne låntakerkategori ikke uttrykkelig nevnes i miljøfor- skriftene.

./.. De nye forskriftene følger vedlagt.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Bernt Frydenberg
Bernt Frydenberg
Direktør

Anita H. Lund
Anita H. Lund