

Til kommunane, takststyrarane, distriktsarkitektane, NBBL, bankar, advokatar og eigedomsmeklarar.

OVERFØRING AV HUSBANKLÅN

I. Ny regel: Husbanken krev ikkje lenger at ny eigar sjøl skal bu i bustaden

Når ein husbankfinansiert bustad blir overdregen til ein ny eigar og Husbanken samtykkjer i at husbanklånet blir overført til den nye eigaren, har banken til no kravt at den nye eigaren sjøl skal bu i bustaden.

På bakgrunn av utviklinga på bustadmarknaden, og sidan det no er høve til å få husbanklån til å føre opp bustader for utleige, har hovudstyret i Husbanken vedteke at banken ikkje lenger skal krevje at ein ny eigar som overtek ein husbankfinansiert bustad, sjøl skal bu i bustaden. Men framleis blir det kravt at bustaden blir nytta som heilårsbustad. Skal den nye eigaren ikkje sjøl bu i bustaden, må det klarleggjast at bustaden blir leigd ut, til dømes ved attest frå folkeregisteret.

Denne regelen som her er nemnd, gjeld ikkje for ervervslån. Er det eksisterande husbanklånet eit ervervslån, kan det framleis berre overførast til ny eigar som sjøl stetter vilkåra for å få ervervslån, jf. § 1 i forskriftene for ervervslån.

Husbanken går ut ifrå at i burettslag vil laget sjøl eller bustadbyggjelaget kontrollere at bustadene blir nytta som heilårsbustader.

II. Ny regel: Kravet om at eit eksisterande husbanklån skal innfriast heilt eller delvis, fell bort når overdraginga blir husbankfinansiert

Dersom ein bustad som er ført opp med husbanklån, blir overdregen utanom den nærmaste familien, og lånet er meir enn fem

år gammalt, krev banken at husbanklånet heilt eller delvis blir innfridd. Er det eksisterande husbanklånet eit utjamningslån, blir det kravt at renterestansen blir innbetalt.

Desse krava fell bort dersom overdraginga blir finansiert med husbanklån (ervertslån, etableringslån, etableringstilskott), utan omsyn til om denne finansieringa er ordna direkte frå Husbanken eller ved midlar som kommunen har fått frå Husbanken.

Er det eksisterande lånet eit utjamningslån, vil det beløpet som er renterestanse for seljaren, bli sett på som ein del av lånet for kjøparen.

III. Samla oversyn over reglane om overføring av husbanklån
Etter dei endringane som er nemnde under punkta 1 og 2, gjeld no disse reglane om overføring av husbanklån:

Dersom ein husbankfinansiert eigedom blir overdregen, og den nye eigaren ønskjer å overta husbanklånet, må ho/han søkje Husbanken om samtykke til dette. Til søknaden nyttast blanketten HB-1701, som skal sendast direkte til Husbanken. Blanketten er til sals hos Sem & Stenersen A/S, Oslo.

Husbanken vil berre samtykkje i at lånet blir overført dersom bustaden framleis skal nyttast til heilårsbustad. Skal den nye eigaren ikkje sjøl bu i bustaden, må det klarleggast at bustaden blir leigd ut. Dette gjeld òg når den nye eigaren har overteke eigedomen ved arv, skifte eller uskifte.

I samband med overdraginga fell ein eventuell bindingstid for lånevilkåra bort, og det kan fastsetjast nye lånevilkår.

Høvet for den nye eigaren til å få overta det eksisterande husbanklånet er ulikt alt etter kva slags husbanklån det gjeld.

A. Oppføringslån

Når eigedomen blir overdregen innan den nærmaste familien, vil Husbanken som hovudregel samtykkje i at lånet, men ikkje rente-

restansen for utjamningslån, blir overført. Renterestansen for utjamningslån er oppgitt i terminvarselet frå Husbanken.

Med den nærmaste familien meiner Husbanken i dette høvet ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigande linje, sysken, adoptivbarn eller andre som faktisk er i samme stode som adoptivbarn.

Når egedomen blir overdregen utanom den nærmaste familien, gjeld denne hovudregelen:

1. Lån som er mindre enn fem år gamle, kan overførast dersom Husbanken kan godkjenne kjøpesummen. Renterestansen på utjamningslån må innfriast.
2. Lån som er mellom fem og ti år gamle, kan overførast mot at 25 pst. av det opprinnelege lånet blir innfridd. Eventuell renterestanse på utjamningslån vil bli dekt først av det beløpet som blir innbetalt, og resten posterast som avdrag på lånet.
3. Lån som er mellom ti og 15 år gamle, kan overførast mot at 40 pst. av det opprinnelege lånet blir innfridd. Renterestanse på utjamningslån blir dekt først av det beløpet som innbetalast.
4. Lån som er meir enn 15 år gamle, blir ikkje overført, men må innfriast.

Med alderen til lånet meiner vi tida frå lånet blei utbetalt til søknad om overføring kjem inn til Husbanken.

Dersom overdraginga blir finansiert med nye husbankmidlar (ervervslån, etableringslån, etableringstilskott), fell desse reglane om ekstraordinær innfriing bort.

B. Utbetningslån

Når egedom som er finansiert med utbetningslån frå Husbanken, blir overdregen, vil banken samtykkje i at lånet blir overført. I alle høve der overdraginga ikkje er finansiert med husbankmidlar, må renterestansen innfriast.

C. Ervervslån

Husbanden vil samtykkje i å overføre eit ervervslån

- dersom kjøpesummen kan godkjennast av Husbanden og
- dersom den nye eigaren sjølv stetter vilkåra for å få ervervslån, eller
- dersom eigeiendommen når eigaren dør, blir overdragen til ein person i huslyden som framleis skal bu der.

I alle høve der overdraginga ikkje er finansiert med nye husbankmidlar, må renterestansen innfriast.

D. Etableringslån

Dersom etableringslånet er gitt av kommunen, avgjer han om lånet kan overførast.

Dersom etableringslånet er gitt direkte frå Husbanden, vil banken vurdere nærmare om lånet kan overførast.

E. Etableringstilskott

Dersom seljaren har fått etableringstilskott og ho/han sel eigeiendommen innan det har gått ti år, må han betale tilskottet attende. Kjøperen kan likevel søkje om at tilskottet blir gjort om til rente- og avdragspliktig lån.

IV. Tilhøvet til eldre rundskriv

Dette rundskrivet kjem i staden for rundskriwa HB-1085 og HB-1096, som såleis fell bort.

V. Endringar i "Forvaltning av husbanklån"

Dei endringane som her er nemnde, gjer det naudsynt å endre følgjande avsnitt i kapittelet "Overføring av lån til ny eier" på side 22 i informasjonsheftet "Forvaltning av husbanklån":

1. I det innleidande avsnittet øvst på side 22 fell setninga "Som hovedregel krever Husbanden at kjøperen selv skal bo i huset" bort.

2. Under avsnittet "Delvis innfrielse. Kontroll med kjøpesummen" kjem følgjande setning i tillegg: "Kravet om innfrielse av renterestanse og kravet om ekstraordinær innfrielse av oppføringslån faller bort når overdragelsen blir finansiert med nye husbankmidler (ervervslån, etableringslån, etableringstilskott).
3. Setninga "Hvis overdragelsen blir finansiert med ervervslån fra Husbanken, vil banken i det enkelte tilfelle vurdere om husbanklånet kan overføres uten ekstraordinær innfrielse" fell bort.

Vidare blir det naudsynt å endre følgjande avsnitt i kapittelet "Disponering av boliger" øvst på side 15:

1. I staden for setninga: "låntakeren skal bo i boligen når lånet gis og bruke den som helårsbolig" skal det stå: "boligen skal nyttas som helårsbolig".
2. I staden for setninga: "Ved borettslagsleiligheter fører borettslaget kontroll med at boligene skal nyttas som helårsboliger for andelseierne så vel ved første gangs tildeling av boligene som ved senere overdragelse av andelene" skal det stå: "I borettslag kontrollerer laget sjøl eller boligbyggelaget at boligene blir nyttet som helårsboliger".

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Bernt Frydenberg
Bernt Frydenberg
Direktør

Per Salomonsen
Per Salomonsen