

3 eksemplarer hvorav ordföreren bes
omgående oversende 2 eksemplarer til husnemnda

Til ordförerne, husnemndene og takstbestyrerne.

Bruk av hus eller del av hus i strid med Husbankens
forutsetninger for å yte lån og nedskrivningsbidrag.

Ved ettersyn av Husbankens panter viser det seg av og til at huset ikke blir brukt i samsvar med de opplysninger som er gitt i lånsøknaden til Husbanken og som Husbanken har forutsatt ved avgjørelsen av saken.

I punkt 1 i lånsøknadsskjemaet for småhus (1 - 4 leiligheter), skjema nr. 9, er det stillet spørsmål om lånsøkeren selv skal eie og bo i huset, noe som er et vilkår for at Husbanken yter lån til høy lånegrense og nedskrivningsbidrag. Da det på enkelte hold ikke har vært full klarhet på dette punkt, minner en om denne betingelse for å yte nedskrivningsbidrag til eieren av småhus. Konsekvensen av at eieren selv ikke flytter inn i huset, må derfor i alminnelighet bli at Husbanken krever nedskrivningsbidraget tilbakebetalt, eventuelt også reduserer det rentebærende lån på eiendommen, eller endog sier opp både lån og nedskrivningsbidrag.

I spesielle tilfelle har dog Husbanken gitt eieren en frist på inntil 2 år med å flytte inn i huset, eller samtykket i at eieren midlertidig fraflytter huset inntil 2 år. Det kan f.eks. ha dreiet seg om en låntaker som i utdanningsøyemed midlertidig må ta opphold på et annet sted. Husbanken vil ta standpunkt til dette spørsmål etter de nærmere omstendigheter i hvert enkelt tilfelle.

Når banken gir eieren en slik frist som nevnt, vil altså nedskrivningsbidraget bli stående, men husleien vil måtte fastsettes slik at nedskrivningsbidraget kommer den midlertidige leieboer tilgode. Det er vanligvis ikke behov for å fastsette husleien i en enebolig. I de tilfelle hvor Husbanken gir eieren av en enebolig en frist med å flytte inn i leiligheten eller gir ham adgang til midlertidig å fraflytte den, må imidlertid husleien fastsettes. Dreier det seg om et 2-, 3- eller 4-familiehus, er husleien fastsatt på forhånd, og eieren kan ikke ta høyere samlet leie enn det tidligere fastsatte maksimumsbeløp, som eventuelt av kontrollnemnda fordeles på de enkelte leiligheter.

Når fristen er utløpet, må eieren flytte tilbake og overta leiligheten hvis nedskrivningsbidraget skal beholdes. Passer det ikke for eieren å flytte tilbake, og han heller ikke ønsker å selge huset, kan det videre bli spørsmål om å sette ned det rentebærende lån. Mens den vanlige lånegrense er 85 % av forrentningsverdien, vil lånet i alminnelighet ikke strekkes ut over 75 % av forrentningsverdien når eieren ikke selv bor i huset. Det kan også forekomme at Husbanken går til oppsigelse av hele det rentebærende lån.

Velger eieren å selge huset til en stönadsberrettiget kjøper, vil lån og nedskrivningsbidrag kunne overføres til denne

dersom de vanlige vilkår for Husbankens samtykke etter husbanklovens § 19 er tilstede.

En skal deretter behandle en del tilfelle hvor eieren nok bruker huset eller en del av huset for seg og sin familie, men på en slik måte at det likevel må sies å være i strid med Husbankens forutsetning. I punkt 37. B, i lånsøknaden, skjema nr. 9, er det stillet spørsmål om hvorledes to-, tre- eller firefamiliehuset skal disponeres. Husbanken må regne med at huset blir disponert som oppgitt i lånsøknaden. Hvis eieren ønsker å foreta endringer av husets planer - og da spesielt med sikte på en annen disponering av det - skal slike endringer godkjennes av Husbanken på forhånd.

Det hender ikke så sjelden at Husbanken kommer over tilfelle hvor et to-familiehus som det er gitt nedskrivningsbidrag til, blir disponert av eieren som enebolig, eller den ene leilighet står ledig. Slike forhold kan selvfølgelig ikke godkjennes. Dersom boligformidlingsloven gjelder på stedet, vil boligformidlingsnemnda i alminnelighet kunne sørge for at forholdet blir rettet. Ellers vil Husbanken gripe inn hvor den kommer over slike eller liknende tilfelle. Hvis eieren ikke retter seg etter Husbankens henstilling, vil Husbanken treffe de forholdsregler med nedskrivningsbidraget, eventuelt også med det rentebærende lånet, som forholdet måtte tilsi. Det kan også i dette tilfelle bli spørsmål om å reagere på strengeste måte ved å si opp både lån og nedskrivningsbidrag. Dette vil således kunne bli aktuelt hvis eieren disponerer alene en regulær tomannsbolig. Hvert tilfelle vil bli bedømt for seg, og Husbanken vil ved avgjørelsen legge til grunn gjeldende arealgrenser og for övrig ta hensyn til hvor stor familien er, hvor stort behov for utleie det er på stedet osv. En eier som bruker endog en liten tomannsbolig som enebolig, vil selvfølgelig ikke under noen omstendighet få beholdt mer enn ett nedskrivningsbidrag. Et nedskrivningsbidrag som faller bort, vil i alminnelighet ikke, eventuelt bare delvis, kunne påregnes overført til rentebærende lån.

Hva spesielt de midlertidige tomannsboliger angår, har som kjent Husbanken ofte gitt mer enn ett nedskrivningsbidrag til disse hus, forutsatt at bl.a. planløsningen har betinget det. Hvis disse hus etter utløpet av den fastsatte minimumstid på 5 år, blir tatt i bruk som eneboliger, kan det bli spørsmål om å redusere nedskrivningsbidraget. Det er ikke tatt noe standpunkt til hvorledes en slik eventuell regulering skal gjennomføres. I henhold til klausul bl.a. i Husbankens formular for konverteringstilsagn og lånebevilgning må Husbanken imidlertid være berettiget til å foreta reduksjon av nedskrivningsbidraget.

Den vanligste form for disponering av huset i strid med Husbankens forutsetning, er at eieren legger beslag på en del av en leilighet som egentlig er beregnet på utleie i sin helhet. Hovedregelen må være at eieren og leieren disponerer hver sin leilighet (den enhet som naturlig hører sammen). I en horisontalt delt tomannsbolig bör f.eks. eieren og leieren normalt disponere hver sin etasje. Hvis utleie av enkeltrom til tredjemann skal finne sted i leietakerens leilighet, er det således forutsetningen at denne utleie finner sted for leietakerens egen regning. I motsatt fall vil Husbankens nedskrivnings-

bidrag kunne bli redusert eller helt inndratt. Det samme gjelder hvis eieren forbeholder seg egen bruk av rom i leietakerens leilighet. I spesielle tilfelle hvor eieren har en barnerik familie, vil det imidlertid være rimelig å gå med på at eieren bruker ett rom i den leilighet som egentlig er beregnet på utleie, og leier ut resten av leiligheten til en mindre familie. Det er selvsagt lettere å gå med på en slik avvikende bruk av et hus, hvis huset samtidig er planlagt slik at den utleide leilighet likevel blir fullt brukbar som familieleilighet og er tilbørlig atskilt både fra eierens ordinære leilighet og det rom som eieren på denne måten får i tillegg. Denne slags ordninger må likevel sees som rene unntakstilfelle, og en slik avvikende bruk av huset vil få konsekvenser for Husbankens beregning av nedskrivningsbidraget og også for husleieberegningen. Leietakeren vil i alminnelighet få noen ulempe ved avståelse av rom i egen leilighet, og dette bør få uttrykk i forholdsvis lavere leiefastsettelse for leietakeren, en leiereduksjon som altså både tar hensyn til det mindre areal som da faktisk stilles til disposisjon for leietakeren og til den eventuelle ulempe som forårsakes ved at leiligheten (etasjen) ikke disponeres under ett.

I forbindelse med de spørsmål som her behandles vil det for øvrig kunne oppstå så mange ulike tilfelle at hvert enkelt må bedømmes for seg. Det viser seg for øvrig som regel at en henstilling fra Husbanken om å bruke hus eller del av hus etter Husbankens forutsetninger, er tilstrekkelige til å bringe forholdet i orden igjen.

En nevner at Husbanken for sitt vedkommende ikke vil ha noe å bemerke til at eieren får tillatelse til å innrede og leie ut enkeltrom i underetasje eller på loft. Husbanken vil således ikke av den grunn foreta noen endringer i tilsagt eller bevilget nedskrivningsbidrag.

Til slutt vil en gjerne understreke at det også er imot Husbankens forutsetning at familieleiligheter som det ytes nedskrivningsbidrag til, tildeles enslige personer, eller at alle rommene i en leilighet leies ut til flere som hybler.

En tør be om at husnemndene og Husbankens takstbestyrere i forbindelse med innflytting i husene, avholdelse av ferdigtakster og ettersyn av pantene er oppmerksom på de synsmåter som er nevnt i dette rundskriv, og gjør Husbanken oppmerksom på tilfelle som bør påtales.

E r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Johan Hoffmann
Adm. direktör.