

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

Oslo-Dep. Tlf: 20 22 70

Rundskriv H. 42/72  
J.nr. 6484/71 A 3  
11. juli 1972

Arbeidsdirektoratet  
Den Norske Stats Husbank  
Fylkesmennene  
Kommunene

RETNINGSLINJER FOR INNSKOTTSFRIE GJENNOMGANGSBOLIGER FOR  
FJERNFORMIDLET ARBEIDSKRAFT

Den 21. desember 1971 gav Kommunal- og arbeidsdepartementet nye retningslinjer for Husbankens belåning av innskottsfrie boliger, jfr. vedlegg. Punkt 5 i retningslinjene ble da endret slik at lån opp til 100 pst. av forrentningsverdien bare kan ytes for hele boligprosjekter. I tilknytning til dette har departementet gitt følgende nye særlige retningslinjer for innskottsfrie gjennomgangsboliger for fjernformidlet arbeidskraft:

1. Alminnelige vilkår.

Forhøyet lån etter retningslinjer for Husbankens belåning av innskottsfrie boliger til gjennomgangsboliger for fjernformidlet arbeidskraft, kan ytes til boliger i områder hvor arbeidsmarkedsmyndighetene finner at det er behov for tilføring av arbeidskraft, og hvor boligmangelen er til hinder for slik tilføring. Det er et vilkår for å yte slikt lån at fylkesarbeidskontoret har tilvisningsretten til boligene.

2. Hvem lån kan ytes til, hvem kan stå som eier.

Lån til formål som nevnt i punkt 1 kan ytes til primærkommuner, fylkeskommuner, organisasjoner, stiftelser, sammenslutninger dannet av kommuner og andre interesserte samt til arbeidsgiver eller sammenslutning av arbeidsgivere.

Bare kommuner, sammenslutninger, arbeidsgivere m.v. som nevnt i første ledd kan stå som eier av boligene.

### 3. Vedlikehold.

Eieren av boligene skal ha ansvaret for vedlikeholdet, såvel det ytre som det indre vedlikehold. Hvis ikke annet blir avtalt, skal leietakeren ha den vedlikeholdsplikt som følger av husleielovens § 19 (lov av 16. juni 1939 om husleie).

### 4. Husleien.

Hvis eieren leier ut boligen direkte til brukeren (den som er tilvist leiligheten), kan husleien fastsettes slik at den dekker kostnadene ved drift, renter og avdrag. Leien bør settes til et fast årlig beløp, der en tar hensyn til de gjennomsnittlige kostnader for en lengre periode såvel for vedlikeholdet som for kostnader vedrørende kapitalen.

Husleiatap ved at en gjennomgangsbolig blir stående uberørt, dekkes av arbeidskraftmyndighetene. Tapet dekkes dog ikke for mer enn sammenhengende tidsrom av inntil tre måneder antatt i spesielle tilfelle.

### 5. Særlige bestemmelser for leilighetene.

Fylkesarbeidskontoret i det fylket hvor tilflytningsstedet ligger skal i samråd med eieren av leiligheten avklare hvem som skal leie leiligheten.

Leietiden skal ikke vare lenger enn tre år. Arbeidsdirektoratet kan dog i spesielle tilfelle forlenge denne leietiden.

Eieren kan, etter samråd med fylkesarbeidskontoret, disponere boligen på annen måte - fortrinnsvis til innskottsfellesskapsgjennomgangsboliger for andre grupper - dersom situasjonen tilsier at det ikke er bruk for boligen som gjennomgangsbolig til fjernformidlet arbeidskraft. Dersom boligen disponeres til formål som ikke berettiger til 100 pst. belønning, skal det forhøyede husbanklån innfries.

## 6. Saksbehandlingen.

Søknad om forhøyet lån sendes Husbanken. Med søknaden skal følge en avtale, jfr. departementets retningslinjer 21. april 1970, punkt 6, mellom fylkesarbeidskontoret og lånsøker om de vilkår om disponering m.v. som framgår av disse retningslinjer.

## 7. Utfyllende regler.

Arbeidsdirektoratet kan gi nærmere regler for gjennomføringen av denne ordningen. Reglene skal i den utstrekning de berører Husbankens virkeområde legges fram for banken.

-----

Departementet har ved fastsettingen av retningslinjene for innskottsfrie gjennomgangsboliger for fjernformidlet arbeidskraft forutsatt at kommunene vil spille en aktiv rolle ved gjennomføringen av tiltaket. En har forutsatt at kommunene vil påta seg dette ansvar bl.a. på bakgrunn av de sentrale oppgaver kommunene har i boligpolitikken og det kjennskap kommunene har til såvel bolig- som arbeidsmarkedet på stedet. De kommuner hvor det kan bli aktuelt å bygge slike boliger, vil også som oftest ha det nødvendige tekniske apparat. Men kommunene må kunne løse oppgavene i samarbeid med andre som har sterke interesser i at arbeidskraftens boligbehov blir dekket, f.eks. stedets næringsliv. Det er også forutsatt at stedets næringsliv kan ta selvstendig initiativ til reising av innskottsfrie gjennomgangsboliger.

Husbanken kan gi lån til disse boliger med inntil 100 pst. av forrentningsverdien. Forrentningsverdien bygger på en vurdering av boligens låneverdi, men vil ved kurante boligtyper ligge nær opp til de normale anleggskostnader for boligen. Ved et konkret boligprosjekt vil de faktiske omkostninger som oftest ligge noe høyere enn forrentningsverdien bl.a. avhengig av hvordan byggeprosjektet gjennomføres. Det må således regnes med at husbanklånet i de fleste tilfeller ikke vil kunne totalfinansiere byggeprosjektet. Restkapitalen må da skaffes på annen måte.

En finner det naturlig at den som står som byggherre og eier av boligen også må dekke den del av omkostningene som ligger over 100 pst. av forrentningsverdien. Det vil avhenge av dennes planlegging og ledelse av gjennomføringen av byggeprosjektet om det til slutt skal komme ned på forrentningsverdien eller bli liggende noe høyere.

Når det gjelder spørsmålet om hustype, bør en kunne stå forholdsvis fritt. I de fleste tilfelle vil det bli tale om leiligheter innenfor en intensiv tomteutnyttelse. Under alle omstendigheter kan det bare bli tale om bolig innenfor Husbankens standard.

Det er viktig at det nøye vurderes hvor gjennomgangsboligene skal bygges. I stortingsmeldingen om arbeidsmarkedspolitikken er det forutsatt at de reises på tilflyttingssteder med behov for tilføring av arbeidskraft til ekspanderende næringer. Utgangspunktet for stedsvalget må etter dette være et område hvor det må regnes med tilflytting av arbeidskraft. Dette gjelder også i forbindelse med planlegging og reising av nye industrielle tiltak m.v. i distriktene, når arbeidskraftbehovet overstiger den disponible arbeidskraft på stedet.

Det vil bare bli aktuelt med reising av gjennomgangsboliger når det dreier seg om ekstraordinære boligbehov som ikke kan løses tilfredsstillende og hurtig nok på ordinær måte. Ordningen må ikke få preg av å dekke det alminnelige boligbehov, og det må understrekes at den i første rekke har et arbeidsmarkedsmessig formål. Etter retningslinjenes punkt 1 er det tillagt arbeidskraftmyndighetene å vurdere hvor boliger etter denne ordning kan reises.

I retningslinjene er det fastsatt bestemte regler om vedlikehold. Hovedregelen er at utleieren skal ha plikten til å vedlikeholde leiligheten. Bare den plikt som følger av husleielovens § 19, dvs. vedlikehold av låser, nøkler, ruter, vannkraner osv. skal ved avtale kunne pålegges beboeren. Departementet har funnet det hensiktsmessig å ha faste regler om vedlikeholdsplikten. Med de kortvarige leieforhold det blir tale om ved gjennomgangsboliger bør vedlikeholdsplikten i hovedsaken påligge utleieren. På den annen side kan husleien fast-

settes slik at den dekker vedlikeholdskostnadene. Husleien bør i tilfelle belastes med et bestemt årlig beløp slik at man unngår at de enkelte års husleie varierer med de faktiske utgifter som går med til vedlikehold de enkelte år.

Disse retningslinjene erstatter tidligere retningslinjer fastsatt i skriv av 29. mai 1970.

O. Nordli

Hans Arisholm