

# Den Norske Stats Husbank

HOVEDKONTOR: OSLO  
AVDELINGS- BERGEN TRONDHEIM  
KONTORER: BODØ HAMMERFEST

## Orientering om arealtilskott til oppføring av boliger

Utarbeidet i henhold til pkt. II nr. 6 i Kommunal- og arbeidsdepartementets forskrifter av 5. juli 1974 om tilskott til oppføring av boliger.

Ved kgl. res. av 7. juni 1974 er det bestemt at Skattedirektørens og fylkesskattesjefens funksjoner vedrørende tilskottsordningen for boligbygg fra 1. januar 1975 skal overføres til henholdsvis Kommunal- og arbeidsdepartementet, Husbanken og Landbruksbanken. Dette innebærer at fastsettelse av tilskottsbeløpet og utbetaling av tilskott fra denne dato skal foretas av Landbruksbanken for de boliger den gir lån til, og for andre boliger av Husbanken.

Boligbygg som oppføres i samsvar med gjeldende bestemmelser, vil få arealtilskott. Tilskottets størrelse beregnes på grunnlag av hver enkelt boligs tilskottsareal, som svarer til leieareal med eventuelt noen mindre tillegg. Tilskott gis etter følgende satser:

For de første 25 m <sup>2</sup> tilskottsareal .....	Kr. 290 pr. m <sup>2</sup>
For de neste 25 m <sup>2</sup> tilskottsareal .....	» 240 pr. m <sup>2</sup>
For de neste 50 m <sup>2</sup> tilskottsareal .....	» 180 pr. m <sup>2</sup>

For øvrig vises til pkt. 11 nedenfor.

Ved nevnte kgl. res. av 7. juni 1974 er det som følge av omleggingen foretatt endring av «Forskrifter om tilskott til oppføring av boligbygg», gitt ved kgl. res. av 8. desember 1967 med senere endringer. Dessuten er målereglene for tilskottsareal endret på et par punkter.

Blanketter om tilskottsordningen kan foruten ved Husbankens kontorer, fås hos distriktsarkitektene og hos husnemnda i kommunen.

### 1. Forskrifter og måleregler for tilskott.

De bestemmelser om tilskott til oppføring av boligbygg som nå gjelder, finnes samlet i blankett HB-3203 og omfatter:

- I. Forskrifter om tilskott til oppføring av boliger, gitt ved kgl. res. av 8. desember 1967 med senere endringer.
- II. Kommunal- og arbeidsdepartementets forskrifter av 5. juli 1974 om tilskott til oppføring av boliger.
- III. Regler for måling av leieareal.
- IV. Noen eksempler på beregning av tilskott.

Målereglene for leieareal bestemmer bl. a. at en boligs leieareal måles innenfor de omsluttende vegger uten fradrag for vegger m. v. innenfor boligen. Kjeller og loft måles ikke med, bortsett fra rom som er innredet i samsvar med byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold. Uisolerte rom samt rom for oppbevaring av barnevogner, sportsutstyr, klær, matvarer, brensel o.l. (som vanligvis er i kjeller og på loft) måles ikke med. I etasjer med skråtak måles bare det areal hvor høyden fra golv til underkant av skråtak er minst 1,5 meter.

I hus med flere boliger er det ofte trapperom, korridorer og andre felles gangarealer. Slike fellesarealer måles ikke med i de enkelte boligens leieareal.

Tilskottsarealet utregnes særskilt for hver selvstendig boligenhet. Det bygger på leiearealet utregnet etter de regler som er referert ovenfor og eventuelt med enkelte tillegg som er nærmere spesifisert i departementets forskrifter om beregning av areal.

Samtlige arealer skal være innredet i samsvar med bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser, og de skal være godkjent av bygningsrådet for å kunne tas med i tilskottsarealet.

### 2. Søknad om arealtilskott.

- a. Lånsøkere i Husbanken skal fra 1.1.1975 ikke sende særskilt søknad om tilskott. (Søknad før denne dato skal som tidligere sendes fylkesskattesjefen på blankett RF-016.) Når lånsøknaden er innvilget av Husbanken, blir det i konverteringstilsagnet til søkeren gitt melding om størrelsen på det lån Husbanken vil gi. Samtidig oppgis det tilskottsareal og det tilskottsbeløp som Husbanken har beregnet på grunnlag av de godkjente tegninger. Tilskotts-

areal og tilskottsbeløp angis også i stempel på tegningen, eventuelt i særskilt tilskottsoppgave dersom huset har mer enn én selvstendig boligenhet, eller saken omfatter flere bygnin-ger. Disse papirer samt et eksemplar av lån-søknaden deponeres i byggelånsbanken i bygge-tiden som sikkerhet for byggelånet. Når bygget er ferdig etter forutsetningene for lånet i Hus-banken, og bygningsrådet har utstedt ferdig-attest eller midlertidig brukstillatelse, kan det søkes om konvertering av byggelånet og utbe-taling av tilskottsbeløpet. Søknaden skrives i to eksemplarer på ny søknadsblankett HB-1503 med tittel «Søknad om konvertering av bygge-lån og søknad om utbetaling av arealtilskott». Den sendes med de vedlegg som kreves. Søknaden skal leveres byggelånsbanken som gir sin påtegning på søknaden og legger ved de nevnte tegninger og papirer som er deponert. Banken sender saken til Husbankens takstbestyrer for avholdelse av *ferdigtakst*. (Dersom det ikke skal holdes ferdigtakst i kommunen, går søknaden direkte til Husbanken.) Når ferdigtaksten er holdt, sender takstbestyreren saken videre til Husbanken.

- b. *Lånsøkere i Landbruksbanken* vil få særskilt melding i forbindelse med lånebevilgningen om oppgjør for lån og tilskott.
- c. *Bygg uten statsbankfinansiering* — privatfi-nansierte bygg og tilbygg/påbygg for eldre bo-lighus — herunder hus som opprinnelig har lån i Husbanken eller hus med lån i Landbruks-banken som ikke skal ha lån til utvidelsen — vil fra 1.1.1975 få tilskott etter særskilt søknad til Husbanken på søknadsblankett HB-1712.

Det kan søkes om tilskott når bygningsrådet har utferdiget ferdigattest eller midlertidig bruks-tillatelse. Det må sendes med de vedlegg som er nevnt i søknadsblanketten. Det er byggherren, dvs. den som står som eier under byggearbeidet, som skal søke om tilskott. Den som har kjøpt bolighus under oppførelse eller etter at det var ferdig, kan ha rett til tilskott ifølge kjøpekontrakten. I så fall må dette bekreftes ved erklæring fra selgeren. Til-skottsbeløpet utbetales til byggelånsbank eller an-nen långiver som oppgis av søkeren.

### 3. Selvstendig boligenhet.

Dersom en bolig skal oppnå tilskott som selv-stendig boligenhet, kreves det:

1. Egen inngang (se pkt. 5 nedenfor).
2. Innlagt w. c. og vann, eventuelt adgang w. c. og vann uten passering av annen bolig.
3. Fullstendig atskillelse fra annen bolig.

I hus med flere boligenheter må rommene i hver enkelt bolig være gruppert sammen som en avgrenset enhet. Boliger som ikke blir fullstendig atskilt, kan ikke få tilskott som selvstendige bolig-ener.

Det må ikke være gjennomgang for annen lei-lighet gjennom en leilighets rom eller gang som

danner intern forbindelse mellom rommene i lei-ligheten. Innredningen av småleiligheter i under-etasje i småhus i skrått terreng må derfor være slik at hovedleilighetens beboere ikke må passere intern gang i sokkelleilighet til rom i kjeller som boder, vaskerom, fyrrom o. a. Slike rom kan ha atkomst fra felles kjellergang som kan låses mot hver leilighet.

De enkelte rom og boliger skal tilfredsstillende be-stemmelsene i bygningslov og byggeforskrifter (se pkt. 8). Det gjøres spesielt oppmerksom på kravet til romhøyde 2,4 m i selvstendige boliger og til lydisolasjon av bjelkelag og vegger som danner skille mellom selvstendige boligenheter. Disse vil-kår må oppfylles dersom tilskott for selvstendige boligenheter skal oppnås.

### 4. Generasjonsboliger.

For generasjonsboliger stilles samme krav som til andre boliger. De skal ha egen inngang, og skal ikke ha gjennomgang for hovedleiligheten til rom i kjeller. De skal være fullstendig atskilt fra andre boligenheter i huset, men det tillates — dersom det er nødvendig for å oppnå innendørs forbindelse — at det blir egen dørforbindelse til hovedleiligheten.

### 5. Egen inngang.

I forskriftene for tilskott er det fastsatt at selvstendige boliger skal ha egen inngang, dvs. at hver bolig skal ha uhindret atkomst uten passe-ring av rom i annen bolig, som entré, inngangshall, intern gang eller andre rom. Atkomsten til selvstendige boligenheter må enten være helt separ-at, eller atkomsten kan skje fra felles vindfang, trappegang eller korridor. Atkomst til småleilighete-r og hybler gjennom dør fra have eller terrasse direkte til oppholdsrom uten vindfang godtas ikke.

I småhus i skrått terreng med delvis høy grunnmur planlegges ofte hovedinngangen til ho-vedleiligheten i 1. etasje gjennom inngangshall i underetasjen og med åpen trapp opp. Denne hallen regnes som en del av hovedleiligheten og kan der-for ikke tjene som atkomst til selvstendige bolig-ener i sokkeletasjen, og heller ikke som atkomst til w. c. for sokkelleiligheter. Enten må det være låsbart skille i forbindelse med trappen til 1. etasje, eller også må atkomsten til sokkelleilighet skje fra felles vindfang før man kommer inn i hal-len. Derved kan det oppnås låsbart skille mellom leilighetene.

I mange tilfelle legges rommene i en sokkel-leilighet på begge sider av et vindfang som tjener som atkomst til hovedleiligheten. Vindfanget må da regnes som intern forbindelsesgang mellom rommene i sokkeleiligheten. Derved får hovedlei-ligheten atkomst gjennom sokkelleiligheten, altså ikke egen inngang, og huset må derfor regnes som enebolig, se HB-3203, avsnitt IV B, hvor dette for-hold er illustrert. På tilsvarende vis kan ikke en leilighet i 2. etasje i horisontalt delt tomannsbolig ha atkomst gjennom intern forbindelsesgang for rommene i leiligheten i 1. etasje.

Ved planlegging av selvstendige boligenheter i småhus er i mange tilfelle de omtalte bestemmelser om egen inngang og full atskillelse av selvstendige boligenheter ikke blitt fulgt, slik at det bare er gitt tilskott som for enebolig. Dette gjelder særlig de som har bygget uten lån i Husbanken og har forsømt å sette seg inn i bestemmelsene. Husbanken påser at de boliger den gir lån til, blir planlagt etter bestemmelsene.

## 6. Tilbygg — påbygg.

Det gis tilskott til oppføring av tilbygg til eldre boliger når tilbygget er på minst 20,0 m<sup>2</sup> tilskottsareal pr. bolig (uten avrundning opp til hele m<sup>2</sup>). Eventuelt gis det tilskott til flere tilbygg som oppføres samtidig til samme bolig når samlet tilskottsareal er minst 20,0 m<sup>2</sup>. Arealet måles i samsvar med pkt. 2 foran, dvs. til innvendig side av ferdige vegger som omslutter tilbygget. Mot tidligere bygning måles til skillelinjen mellom gammel og ny del, dvs. til utvendig side av det gamle huset.

Felles inngangsareal i tilbygget til to eller flere boliger tas ikke med i tilskottsarealet, heller ikke boder og rom til oppbevaring som nevnt i pkt. 2 under leieareal. Ved tilbygg til toetasjes hus med en leilighet i hver etasje, må det sørges for at 2. etasje etter tilbyggingen ikke får atkomst gjennom gang som danner intern forbindelse for 1. etasje til nye rom i tilbygget, da huset ellers må regnes som enebolig.

I henhold til forskriftene gis det tilskott til oppføring av «Tilbygg på minst 20 kvadratmeter, herunder tilbygg kombinert med ombygging, som innebærer en utvidelse av en boligenhet». Det er bare tilbygget som får tilskott. Det gis ikke tilskott til ombyggingsarbeider som utføres i det gamle huset i forbindelse med tilbygget.

Det kan også gis tilskott til påbygg av en eller flere etasjer på et hus. Forutsetningen er at eventuelt tak og loft på huset må være revet helt ned til etasjeskiller. Dersom det står igjen deler av vegger og tak, vil arbeidet bli regnet som ombygging som ikke får tilskott. Innredning av rom på loft ved takopplett eller arkoppbygg anses også som ombygging. Areal av tilbygg til utvidelse av bestående boligenhet regnes som tillegg til boligens tidligere leieareal. Det skal ikke gjøres fradrag for tidligere boligareal i nedrevet loftetasje ved måling av tilskottsareal.

## 7. Fullføring etter innflytting.

For boligbygg som ikke fullføres i første omgang, kan det gis tilskott til den del som er ferdig og har fått midlertidig brukstillatelse. Resten av det planlagte bygg — f. eks. innredning av rom eller leilighet i underetasje — må i tilfelle fullføres senest innen 3 år etter at midlertidig brukstillatelse ble gitt. Det må da dokumenteres at det gjelder fullføring av de planer som var godkjent ved innflyttingen. I spesielle tilfelle kan fullføringsfristen forlenges etter søknad til Husbanken,

som kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for utsettelse.

I eneboliger i skrått terreng er det ikke sjelden at det innredes boligrom, hybel eller mindre leilighet i underetasjen etter at huset er tatt i bruk. Dersom det skal oppnås tilskott for slik innredning, må planene være godkjent før huset tas i bruk, enten av bygningsrådet, eller — når det er spørsmål om husbanklån — av Husbanken. Innredningsarbeider som ikke er godkjent før innflytting, får derfor ikke tilskott. Mindre endringer i de vedtatte planer kan bli godtatt, men innredet areal utover det som er godkjent ved innflyttingen, får ikke tilskott.

Lånsøkere med tilsagn om lån i Husbanken bør ikke uten samtykke fra Husbanken fremme planer for innredning utover det som er godkjent av banken. Som oftest er ikke reglene for fullføring etter innflyttingen blitt fulgt, og ofte blir ikke byggeforskriftene eller reglene om egen inngang eller skille mellom selvstendige boligenheter tilfredsstillende. Det kan da oppstå vansker ved lånekonverteringen.

## 8. Bygningslov og byggeforskrifter.

Som nevnt under pkt. 3 foran gis det tilskott bare til det boligareal som tilfredsstillende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter. Bygningslovens § 74.1 nevner de forhold som bygningsrådene særlig skal se til er tilfredsstillende ordnet. Det vises i denne forbindelse til pkt. 3 ovenfor om planlegging av selvstendige boliger, og pkt. 5 om ordnede inngangsforhold og egen inngang til selvstendige boliger. Videre er i pkt. 3 nevnt noen av de krav i byggeforskriftene som må oppfylles dersom det skal oppnås tilskott for selvstendige boliger. Spesielt ved innredning av småleiligheter og hybler i underetasjer må det sørges for at romhøyden blir minst 2,4 meter og at bjelkelag og vegger mot andre boliger blir lydisolert. Rom som er for små (under 15 kubikkmeter) eller har utilstrekkelig lys (glassflate under  $\frac{1}{10}$  av golvflaten) tas ikke med i tilskottsarealet. Bare hvis det er gitt dispensasjon i samsvar med bygningslovens § 7 — i de fleste tilfelle av fylkesmannen — kan det gis tilskott til bolig eller rom som avviker fra byggeforskriftenes krav.

Hyttelignende hus med for små soverom, for små vinduer, for liten romhøyde eller med for dårlig varmeisolasjon, oppfyller ikke vilkårene for tilskott.

Fabrikkfremstilte hus som er forutsatt å tjene som arbeidsbrakker, koier o.l. gis ikke tilskott som helårsbolig.

## 9. Helårsboliger — boligens bruk.

Det gis tilskott til oppføring av selvstendige boligenheter som *utelukkende* skal brukes som helårsboliger. Boligene må være godkjent av bygningsrådet som helårsboliger og være oppført i samsvar med bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Helårsbolig skal være i permanent bruk og bebodd enten av eieren eller disponert ved fast utleie. Bolig som brukes delvis som «fast» bolig og delvis til midlertidig opphold (f. eks. feriested for eieren om sommeren og utleid resten av året) betraktes ikke som helårsbolig. Det samme gjelder bolig som fra først av brukes som feriested og senere som fast bolig. Bolig som bygges med tanke på senere bruk som permanent pensjonistbolig må i tilfelle i mellomtiden leies ut som helårsbolig. I tvilstilfelle vil det bli krevd boattest fra kommunens folkeregister. Likeså vil det bli krevd utleieattest bevitnet av folkeregisteret før det utbetales tilskott for boliger i underetasjer eller andre selvstendige boligheter beregnet til utleie.

Det er ikke planleggingen av huset alene, men også bruken som bestemmer hvilke boligheter som skal få tilskott som selvstendig enhet. Forutsetningen for eget tilskott til en hybel eller sokkelleilighet er at den blir leid ut og ikke brukt i forbindelse med hovedleiligheten. Det boligareal som disponeres av en husstand eller husholdning, regnes som en boligenhet når det gjelder tilskott, selv om arealet er planlagt og bygget som to eller flere selvstendige enheter. Hybel o. l. som disponeres av hjemmeboende barn, regnes ikke som egen bolig, heller ikke hybel for familiens hushjelp som må regnes som husstandsmedlem.

#### 10. Attestasjoner og bevitnelser.

De som har tilsagn om lån i Husbanken, skal sende søknad om konvertering av byggelånet — som omfatter både lån og tilskott — om byggelånsbanken til Husbankens takstbestyrer når huset er ferdig. Ved *ferdigtaksten* skal takstbestyreren

bevitne at huset er oppført i samsvar med de medsendte tegninger som er godkjent og arealstemplet av Husbanken. Dersom det i byggetiden er foretatt endringer som ikke har vært forelagt Husbanken til godkjenning, skal takstbestyreren få innsendt to sett nye tegninger som viser de faktiske forhold, og attestere at huset er oppført etter disse tegningene.

For boliger som får lån i Landbruksbanken, skal bankens tillitsmann gi de nødvendige attestasjoner på skjema nr. 8.

Søkere som ikke skal ha lån i Husbanken eller Landbruksbanken, må få bygningssjefens attestasjon på tegningen for at huset er oppført som tegningen viser. Dersom søknaden omfatter flere bygninger, skal det legges ved situasjonsplan som viser de bygninger søknaden omfatter. Dersom det er foretatt innredning av boligrom eller selvstendige boliger i underetasje eller på loft, skal det bevitnes på tegningene at innredningen er godkjent av bygningsrådet, eventuelt av tjenestemann i henhold til instruks. Rettelser på tegningene med penn eller på annen måte må også bevitnes.

#### 11. Maksimalt tilskottsareal.

For boliger igangsatt etter 31.12.1973 er maksimalt tilskottsareal pr. bolig begrenset til 100 kvadratmeter, for boliger igangsatt i 1973 er maksimalt tilskottsareal 125 m<sup>2</sup>, og for boliger igangsatt før 1973 140 m<sup>2</sup>. Som igangsetting regnes tidspunktet for påbegynt pelingsarbeid, støping av såle eller oppsetting av forskalling for grunnmur. Dersom det kan bli spørsmål om tilskottsareal for en bolig på mer enn 100 m<sup>2</sup>, må attestasjon av tidspunktet for byggearbeidets igangsetting gis av bygningssjefen.