

Den Norske Stats Husbank

Oslo, 29. september 1970

BOLIGER SOM EIES AV ARBEIDSGIVER ELLER SOM ER KLAUSULERT TIL FORDEL FOR ARBEIDSGIVER. HUSBANKENS PRAKSIS.

For å sikre rekruttering av arbeidskraft og hindre for stor sirkulasjon i bemanningen er endel bedrifter og institusjoner interessert i å skaffe seg boliger for utleie eller å få en viss rådighet over boliger som arbeidstakerne eier eller disponerer som borettslavere.

Husbanken skal i dette HB blad redegjøre for bankens praksis når det gjelder slike boliger.

Banken følger i prinsippet samme retningslinjer uten hensyn til om det gjelder private eller offentlige arbeidsgivere.

Husbanken yter 1.prioritets- og 2.prioritetslån som vanlig også til boliger som skal føres opp av en arbeidsgiver for utleie til arbeidstaker. (Det foreligger instruks om at lån vanligvis ikke skal ytes til statlige foretak for oppføring av boliger, idet kostnadene forutsettes dekket over statsbudsjettet.) Det er en forutsetning for lån til arbeidsgivereide boliger at arbeidstakerne ikke avkreves innskudd. Husbanken skal ha melding om husleieberegningen.

Det forekommer at vedkommende bedrift eller institusjon - eller en gruppe slike - finner det hensiktsmessig å etablere et selskap eller en stiftelse som skal stå som eier av boligene. Saken kommer ikke dermed prinsipielt i noen annen stilling, men vedtektene for selskapet eller stiftelsen må forelegges Husbanken for godkjenning. Etter omstendighetene vil banken finne det rimelig at leietakerne er representert i styret for selskapet eller stiftelsen.

Husbanken har gitt lån til et stort antall boligprosjekter for personale ved offentlige og private sykehus; boligene eies dels

av vedkommende sykehus, dels av borettslag. I HB 3213 har banken redegjort for de krav den stiller til betjeningsboliger for sykehus og anstalter.

I noen tilfelle har de arbeidsgivereide boliger karakter av gjennomgangsboliger for tilflyttet arbeidskraft i en overgangstid inntil vedkommende arbeidstakere kan skaffe seg permanent bolig på stedet. Det dreier seg her gjerne om hybler eller hybelleiligheter eller andre mindre leiligheter med tildels enklere standard enn vanlig. Husbanken kan innvilge lån også til slike hus forutsatt at det ikke dreier seg om provisoriske hus. Banken har utarbeidet en typetegning til et hybelhus for industrien med 24 hybler og en vaktmesterleilighet. I HB 3214 har banken redegjort for de krav som vanligvis må stilles til industribedrifters hybelhus. Det uttales at huset bør baseres på enkelthybler i størst mulig utstrekning, men at flere hybler kan ha felles oppholdsrom eller stue, kjøkken, toalettrom og birom. Det bør være en vaktmesterleilighet i tilknytning til hybelhuset. Bedrifter som vil føre opp slike hus med sikte på husbankfinansiering, bør ta kontakt med banken på et tidlig tidspunkt i planleggingen.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har den 21. april 1970 gitt retningslinjer for Husbankens belåning av innskottsfrie boliger. (Nærmere opplysninger er gitt i Husbankens rundskriv K nr. 98 av 22. juni 1970.) Etter disse forskrifter kan Husbanken i visse tilfelle gi lån opptil 100% av forrentningsverdien, mot vanlig til 75% for småhus som føres opp enkeltvis, og 85% for konsentrert bebyggelse og seriehus. Den del av lånet som overstiger bankens vanlige lån i vedkommende distrikt, ytes som forhøyet 2.prioritetslån. Slike lån til forhøyet lånegrense kan i henhold til særskilte forskrifter som Kommunal- og arbeidsdepartementet har fastsatt 29. mai 1970 bl.a. ytes til innskottsfrie gjennomgangsboliger for fjernformidlet arbeidskraft. I forskriftene er det bestemt at lån til dette formål kan ytes til boliger i områder hvor arbeidsmarkedsmyndighetene finner at det er behov for tilføring av arbeidskraft, og hvor bolig mangelen er til hinder for slik tilføring. Det er et vilkår for å yte slikt lån at fylkets arbeidskontor har tilvisningsretten til boligene. Ikke bare kommuner og organisasjoner og stiftelser, men også arbeidsgiver eller sammenslutning av arbeidsgivere kan stå som låntaker i

Husbanken. Forhøyet lån kan ytes også til enkelte boliger i et boligprosjekt. Hvis boligen disponeres til formål som ikke berettiger til forhøyet belåning, skal det ekstra lånetillegg innfris. Arbeidsdirektoratet har utarbeidet mønster til en avtale mellom fylkesarbeidskontoret og den bedrift eller institusjon som skal stå som lånsøker i Husbanken. Etter avtalen er det forutsetningen at leietiden for den enkelte leietaker vanligvis ikke skal være utover 3 år.

Etter lov om borettslag av 4. februar 1960, nr. 2, § 13, er hovedregelen at bare fysiske personer kan være andelseiere, og at ingen kan eie mer enn én andel. Stat eller kommune kan imidlertid eie inntil 10% av andelene. Det samme gjelder arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere. I særlige tilfelle kan departementet samtykke i at mer enn 10% av andelene eies av stat, kommune eller arbeidsgiver. Kommunaldepartementet praktiserer en øvre grense for det antall andeler som stat/kommune/arbeidsgiver med departementets samtykke kan eie tilsammen, på 30% av andelene i laget. Bakgrunnen for denne begrensning er at en anser det for å ha visse ulemper at stat, kommune eller arbeidsgiver eier andeler i et borettslag side om side med personlige borettslavere.

I begrenset utstrekning kan en arbeidsgiver også forbeholde seg en viss rådighet over boliger som disponeres av en arbeidstaker i egenskap av borettslaver eller eier av småhus. Bakgrunnen for dette vil vanligvis være at vedkommende bedrift har tatt initiativet til reisingen av boligene eller har ytet assistanse til borettslaget eller til de enkelte arbeidstakere i forbindelse med oppføringen av husene. Bedriftens rettigheter vil vanligvis være hjemlet i avtale om salg eller bortfeste av tomt, i dokument som gjelder lån, garanti eller støtte fra bedriften eller i vedtektene for vedkommende borettslag.

Som hovedregel krever Husbanken at klausuler som gir arbeidsgiveren en viss rådighet over vedkommende bolig, må være begrenset til en periode på 20 år fra oppføringen av husene (eventuelt tinglysingen av Husbankens pantobligasjon). I slutten av dette notat redegjøres for under hvilke omstendigheter Husbanken vil være innstilt på å godta klausuler uten tidsbegrensning.

Den klausulering som kommer på tale, er:

Etter § 13, femte ledd, i lov om borettslag kan det med departementets samtykke og når særlige grunner foreligger, i vedtektene for et borettslag fastsettes vilkår for å være andelseier. Det kan således settes som vilkår at bare ansatte ved en bestemt bedrift kan bli andelshaver i laget. Dette vil ikke bare gjelde ved førstegangsbesettelse av boligene, men også ved senere overdragelser. Husbanken stiller som vilkår for å godta en slik klausul at den ikke skal være til hinder for at ved andelseiers død gjenlevende ektefelle og arvinger i rett opp- eller nedstigende linje - som er medlem av andelseierens husstand - skal ha rett til å overta andelen når de skal fortsette å bo i den leilighet andelen gir leierett til. Etter utløpet av 20-årsfristen vil virkningen av klausuleringen gradvis bli svekket, men arbeidsgiveren vil selvsagt kunne regne med at en stor del av boligene enda i mange år vil være besatt av ansatte ved bedriften.

Etter § 22, annet ledd, i lov om borettslag kan vedtektene for et lag bestemme at en arbeidsgiver på vegne av arbeidstaker ved bedriften eller når han skal fremleie boligen til slik arbeidstaker, skal ha forkjøpsrett når en andel overdras, og rett til å overta andelen etter skjønn dersom den på annen måte overføres til andre. Retten kan ikke gjøres gjeldende dersom andelen erverves av den tidligere andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan forkjøpsretten gjøres gjeldende når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger. I den utstrekning forkjøpsretten skal nyttes ikke på vegne av bedriften selv for å fylle en eventuell vedtektsbestemt "kvote", men for videre overdragelse til en arbeidstaker, forutsetter Husbanken at retten bare kan nyttes for å hindre at andelen går over til noen som ikke er ansatt ved bedriften eller institusjonen og ikke for å bestemme hvilken person andelen skal overdras til.

Med tilsvarende begrensning som gjelder for forkjøpsrett godtar Husbanken at en bedrift forbeholder seg forleierett til en leilighet i den belånte eiendom. Forleierett til enkeltrom i en leilighet må begrenses til 5 år fra tinglysingen av Husbankens pantobligasjon.

En vedtektsbestemmelse som nevnt ovenfor om at ansettelse ved en bestemt bedrift er et vilkår for å bli andelseier i et borettslag, får virkning ved førstegangsbesettelse av boligen eller ved senere overdragelse av andelen. I tillegg hertil godtar Husbanken - også for et tidsrom av 20 år - at andelseierne i et borettslag etter vedtektene skal være forpliktet til i de første 2 år fra overtagelsen av andelen å være ansatt ved vedkommende bedrift. Virkningen av bestemmelsen er at en andelseier som slutter i bedriftens tjeneste før det er gått 2 år fra erverv av andelen, mister retten til å være andelseier og må fravike boligen. Etter utløpet av 2-årsfristen kan arbeidstakeren ta annet arbeid uten å miste boligen. Klausulen må begrenses slik at retten til å være andelseier ikke faller bort dersom opphør av tjenesten ved vedkommende bedrift/institusjon skyldes sykdom eller liknende forhold som gjør arbeidstakeren arbeidsudyktig generelt eller i vedkommende bedrift eller skyldes arbeidskonflikt, forutsatt at arbeidstakeren er villig til å gjeninntre i tjenesten etter konfliktens opphør. Klausulen kan heller ikke gjøres gjeldende mot gjenlevende ektefelle eller arving i rett opp- eller nedstigende linje som tilhører andelseierens husstand, og som skal fortsette å bo i den leilighet andelen gir leierett til.

De retningslinjer som foran er nevnt om forkjøpsrett, forleierett og forpliktelse for arbeidstaker til å være ansatt ved en bestemt bedrift i de første 2 år fra overtagelsen av boligen, praktiseres med nødvendig tilpassing også for småhus som eies individuelt av vedkommende arbeidstaker.

Foran er nevnt at Husbanken ikke godtar klausulering av boliger som arbeidstaker disponerer i egenskap av borettslagger eller individuell eier av småhus for et lengre tidsrom enn 20 år fra tinglysingen av Husbankens pantobligasjon (5 år for forleierett til utleierom i leilighet). Under helt spesielle omstendigheter vil dog Husbanken være innstilt på å godta ikke-tidsbegrenset klausulering. Dette kommer i første rekke på tale hvis det på grunn av bedriftens/institusjonens art anses naturlig at boliger innenfor eller i umiddelbar tilknytning til bedriftens område til enhver tid bebos av ansatte ved bedriften. Arbeidsgiverens interesse av alltid å kunne disponere disse boliger for egne

arbeidstakere kan da måtte tillegges avgjørende vekt. Ikke-tidsbegrenset klausulering har også i noen tilfelle vært godkjent når en bedrift har sin virksomhet på steder med meget begrenset tilgang på tomter, slik at det er særlig om å gjøre for bedriften å sikre boliger for sine ansatte. Også sikringen av friarealer eller liknende samfunnsmessige interesser kan unntaksvis tale for godkjenning av ikke-tidsbegrenset klausulering. Siden det imidlertid her gjelder individuelt eide hus og borettslagsleiligheter - ikke innskuddsfrie utleieleiligheter - godtas ikke-tidsbegrensede klausuler bare i unntakstilfelle og under forbehold om at det blir truffet bestemmelser som regulerer forholdet ved oppnådd pensjonsalder. Vanligvis må en arbeidsgiver som vil sikre seg ubegrenset disponering over boliger for sine arbeidstakere, selv stå som eier av boligene.