

HUSBANKENS LÅNE- OG TILSKOTTSDRØRNINGER TIL UTBEDRING AV BOLIGER MED ANTIKVARISK ELLER KULTURHISTORISK VERDI

Det foreligger følgende låne- og tilskottsordninger:

1. Utbedringslån på antikvarisk grunnlag.
2. Utbedringslån ved kommunalt utbedringsprogram.
3. Arealtilskott - på bestemte vilkår.
4. Utbedringstilskott - kan innvilges av kommunen etter behovsprøving.
5. Egenkapitallån - kan innvilges av kommunen etter behovsprøving.
6. Bostøtte - når det er gitt utbedringslån, gjelder bostøtteordningen etter vanlige regler.

1. UTBEDRINGSLÅN PÅ ANTIKVARISK GRUNNLAG

Det er fastsatt visse forutsetninger for hva som skal forstås med et hus som har antikvarisk eller kulturhistorisk verdi.

- "1. Huset bør:
- a) være bygget før 1900.
  - b) ha et arkitektonisk særpreg og antikvariske eller miljømessige kvaliteter. Det bør være representativt for sin tid, sin funksjon, sin type eller stil.
2. Dersom huset har spesiell historisk eller kulturhistorisk interesse f.eks. ved å være knyttet til kjente personer, begivenheter e.l. bør lånsøknad likeledes kunne anbefales, selv om kriteriene under pkt. 1 ikke er oppfylt."

Husbanken bruker de antikvariske myndigheter som sakkyndige i denne vurdering. En lånsøker må få en bekreftelse fra fylkeskonservator, byantikvar eller eventuelt fra Riksantikvaren, om at hans hus svarer til forutsetningene. Det skal også bekreftes at den planlagte utbedring tar tilbørlig hensyn til husets særpreg og antikvariske kvaliteter.

Vurdering av prosjektet.

Som vilkår for lån stiller Husbanken krav til husets boligmessige og miljømessige egenskaper i likhet med de krav vi stiller til nybygg. Huset må kunne tjene som bolig også i fremtiden ved at de byplanmessige forhold sikrer et godt bomiljø. Husets planløsning med eventuelle forandringer må gi gode rom og romforbindelser. Den tekniske utrusting og standard skal i prinsippet svare til de kvaliteter som gjelder for nybygg.

Husbanken kan likevel akseptere en lavere standard, særlig i tilfelle hvor en tar sikte på utbedring i to etapper.

I mange tilfeller vil heller ikke det gamle hus gi mulighet for å oppnå

de ideelle mål og romforbindelser. Dette vil bli vurdert i hver sak. I de tilfelle hvor det skal innredes nye rom - særlig for wc og toalettrom - bør en likevel plassere disse rom slik at tilgjengelighet er sikret også for eldre, og slik at målene sikrer allmenn bruk. Når det gjelder husets samlede areal, vil vi vurdere dette liberalt med hensyn til gjeldende arealgrensener. Det er imidlertid betenkelig å utvide et hus som på forhånd er stort, for å oppnå bekvemmeligheter som det gamle hus mangler. Slike rom bør skaffes plass innenfor eksisterende bygning så langt dette er mulig.

Generelt vil vi si at utbedringen skal skje på det gamle husets premisser. Det verdifulle ved det gamle huset skal bevares, men suppleres med manglende installasjoner på en harmonisk måte. Husets karakter må derfor ikke forandres. Denne er særlig ømfintlig når det gjelder forandring av vinduene.

Gamle vinduer bør ofte forbedres med hensyn til isolasjonsevne. Utvendige rammer må likevel beholde sin gamle inndeling og sitt gamle format selv om vinduer må fornyes. Vinduene kan for eksempel suppleres med innvendige rammer med hele glass, eventuelt isolerglass.

Husbankens distriktsarkitekt i hvert fylke skal vurdere tegningene på Husbankens vegne, og anbefale prosjektet for belåning. Distriktsarkitekten kan også hjelpe lånsøkere med planlegging og kan i nødvendige tilfeller utføre noe tegnearbeid.

#### Boliger på gårdsbruk.

Husbankens lån omfatter ikke boliger på gårdsbruk. For slike boliger er det etablert en tilsvarende låneordning i Landbruksbanken.

#### Søknad til Husbanken.

Lånsøknad, tegninger godkjent av distriktsarkitekt, erklæring fra fylkeskonservator, beskrivelse av utbedringsarbeid og anbud eller spesifisert kostnadsoverslag som er datert og undertegnet av byggmester, sendes banken gjennom den kommunale husnemnd.

Dersom huset bebos av ufør person, må det dokumenteres at uførepen-sjon, grunnstønad eller hjelpestønad gis. Foreligger det et "særlig sosialt behov", trenger Husbanken en uttalelse fra sosialkontoret. Det har betydning for fastsetting av lånevilkårene.

#### Kostnadskontroll.

På samme måte som når det gjelder vurderingen av søknader om lån til nybygg, foretar Husbanken kostnadskontroll i utbedringslånesakene. Husbanken finansierer ikke utbedring til luksuriøs standard. På den annen side praktiseres ikke arealgrensene så nøye som for nye boliger, så det kan gis lån til utbedring av leiligheter som er større enn 100 kvm.

Som hovedregel vil Husbanken ikke yte lån til utbedringsarbeider som sammen med verdien av boligen før utbedringen koster mer enn et tilsvarende nytt hus. Dette prinsipp kan fravikes dersom det gjelder bolighus av særlig antikvarisk eller kulturhistorisk verdi, men i slike tilfeller begrenses lånet til hva som kan oppnås til en tilsvarende ny bolig.

Ved vurderingen av søknad om lån til nye boliger krever Husbanken an-

bud. For utbedringsarbeider aksepteres at det kan være vanskelig å få tilbud, og Husbanken nøyer seg da med kostnadsoverslag fra byggmester.

Dette overslaget må være best mulig spesifisert, og det skal være datert og undertegnet. Spesifikasjon er viktig bl.a. av den grunn at utbedringslånordningen ikke omfatter vanlig vedlikehold.

#### Lånegrunnlag.

Utgangspunktet for fastsettelsen av lånegrunnlaget er de kalkulerte utbedringskostnadene inkl. merverdiavgift. Hvis lånsøkeren oppnår utbedringstilskott eller arealtilskott, så trekkes dette fra. Lånet utmåles da med inntil 90% (i praksis som regel noe lavere) av det lånegrunnlaget som en etter dette kommer fram til.

Det gjelder likevel også en annen begrensning. Denne går ut på at utbedringslånet med tillegg av foranstående pantegjeld ikke må overskride 85% av en forsiktig antatt omsetningsverdi av eiendommen etter utbedringen. Og lånet må selv ved full utbedring ikke i noe tilfelle overstige de lån Husbanken yter på vedkommende sted til nybygg. Hvis lånsøkeren mottar tilskott fra kulturfondet eller tilsvarende midler, må dette tas i betraktning ved låneutmålingen.

#### Rente.

Renten i dag for alle kategorier utbedringslån er 5½% p.a. dvs. 1% lavere enn for lån til nye boliger. Renten er bundet i 5 år. Når renten er lavere for utbedringslån, skyldes dette bl.a. at relativt mange av disse lånene gis på sosialt grunnlag, til eldre og uføre og andre med svak økonomi, dels også at det som hovedregel ikke blir gitt arealtilskott til utbedringsarbeidet. Den lavere renten er altså delvis ment som en kompensasjon for manglende arealtilskott, slik at statens finansieringsordninger skal virke mest mulig nøytralt for dem som står overfor valget mellom utbedring og nybygging.

#### Nominallån/Utjamningslån.

Låntakeren kan velge mellom to typer lån, nominallån og utjamningslån. Nominallån er lån av tradisjonell type med avdrag over 15 år. Dersom boligen bebos av person over 60 år eller person som er ufør, eller dersom det foreligger såkalt "særlig sosialt behov", så kan lånet gis med en avdragsfri periode på 8 år. Denne perioden kan etter søknad forlenges med ytterligere 5 år. Deretter skal lånet tilbakebetales over 15 år.

Velges utjamningslån, er innbetalingen til Husbanken - "betalingsbeløpet" - vanligvis ikke stort nok til å dekke renten de første årene. For tiden er lånerenten - beregningsrenten som den kalles - 5½% p.a., mens betalingsprosenten for utjamningslån er 5%. Denne betalingsprosenten på 5% er bundet i de 4 - 5 første halvårsterminene, dvs. mellom 2 og 3 år. Etter den tid må først rentebeløpet som ikke er betalt, betales. Betalingsbeløpet blir justert opp slik at det også etter hvert dekker avdrag. Hvor lang løpetid dette utjamningslånet vil få, er umulig å si. Det avhenger av hvilken justeringsprosent som blir vedtatt av Stortinget. Den vedtas ved kgl.res. hvert år. Justeringen skal være basert på utviklingen i folketrygdens grunnpensjon, men stige noe svakere enn pensjonene stiger.

## 2. UTBEDRINGSLÅN VED KOMMUNALT UTBEDRINGSPROGRAM

Dersom situasjonen er den at en bolig eller gruppe av bolighus anses verneverdige uten at de nevnte kriterier for antikvariske bolighus er tilfredsstilt, så kan utbedringslån fra Husbanken likevel oppnås dersom det vedtas et kommunalt utbedringsprogram for boligene. Dette gjelder bare tettbygde strøk, det vises til Kommunal- og arbeidsdepartementets rundskriv av 30. desember 1977, rundskriv H 68/77 om kommunale utbedringsprogram for boliger.

## 3. AREALTILSKOTT

Arealtilskott oppnås som hovedregel ikke i forbindelse med vanlige utbedringsarbeider. Det må i tilfelle bygges nytt minst 20 kvm, og dette må ligge innenfor 100 kvm av et samlet boligareal.

Men til mer omfattende utbedring av hus med antikvarisk verdi, kan det likevel gis tilskott. Denne tilskottsordningen som tidligere lå under Kommunaldepartementet, er fra 2. mai 1978 overført til Husbanken. Husbanken har fått fullmakt til å avgjøre om tilskott skal kunne gis ved utbedring av hus som hører under denne gruppen. Departementet har videre funnet at slik attest fra fylkeskonservator som forutsettes for å kunne gi utbedringslån, også kan legges til grunn når det gjelder spørsmål om arealtilskott. Etter den praksis departementet har fulgt, skal tilskott kunne gis dersom kostnadene ved utbedringen utgjør ca. 70% eller mer av kostnadene over grunnmur på et tilsvarende stort nybygg. Det skal i denne sammenheng ses bort fra merkostnader for evt. innredninger og utstyr som vesentlig går ut over det å ta vare på bygningens arkitektoniske særpreg og sikre en rimelig bruksmessig standard. Det er meningen at Husbanken skal ta stilling til spørsmålet om arealtilskott samtidig med at det gis lånetilsagn, slik at lånsøkeren får full oversikt over det beløp han kan disponere, både lån og tilskott.

## 4. UTBEDRINGSTILSKOTT

Et tilskott av en annen karakter er det som heter utbedringstilskott. Det er midler som innvilges over statsbudsjettet, og som gjennom Husbanken fordeles til kommunene. Kommunene innvilger da tilskottet til de enkelte husstander etter streng behovsprøving. Maksimum pr. lånsøker er kr 8.000, i samedistrikter i Nord-Norge kr 15.000. For 1978 ble det bevilget 35,4 mill. kroner til utbedringstilskott, og for 1979 er det vedtatt en bevilgning på 38 mill. kroner.

Utbedringstilskott kan gis til eldre, uføre og familier med liten betalingsevne, blant disse særlig barnerike familier. Tilskottet skal brukes til utbedring og modernisering, med særlig vekt på sanitæranlegg, isolering og vedlikehold av eldre bolig som søkeren eier og selv bruker. Når særlige grunner taler for det, kan det også ytes tilskott til utbedring av bolig som bebos av eldre og uføre, men som eies av andre. Tilskottet gis i slike tilfelle til eieren av huset.

I forbindelse med lån til utbedring av boliger med antikvarisk eller kulturhistorisk verdi vil det bare kunne komme på tale å yte tilskott i de tilfeller hvor eieren eller beboeren fyller vilkårene for å få slikt tilskott.

Boliger på landbrukseiendommer faller også inn under støtteordningen. Tilskott kan kombineres med utbedringslån fra Husbanken og fra Landbruksbanken og med de utbedringslån kommunene yter av midler som de

får fra Husbanken. De lånene kommunene kan yte, er begrenset til kr 40.000 pr. lånsøker.

## 5. EGENKAPITALLÅN

En tredje støtteordning er den såkalte egenkapitallåneordningen som også er behovsprøvet. En låntaker må jo, selv om han oppnår fullt lån og dessuten tilskott, bære en del av finansieringen selv. For å hjelpe låntakere som ikke kan make å skaffe hele egenkapitalandelen, er det innført en ordning med egenkapitallån. Det dreier seg om midler som kommunen kan låne i Husbanken for videre utlån til sine innbyggere. Renten for disse egenkapitallånene er 6%, og det er en tilbakebetalingstid på 15 år. Lånet er begrenset til 75% av egenkapitalandelen, og må ikke overskride kr 50.000. Det er meningen at kommunen skal vedta regler for tildeling av egenkapitallån, og disse reglene skal forelegges Husbanken og Kommunaldepartementet. Og lån kan da bare gis til boligsøkende som ikke kan oppnå nødvendig egenkapital på annen måte, eller som har behov for slike lån på rimeligere vilkår enn de lån en får fra private kredittinstitusjoner.

## 6. BOSTØTTE

I tillegg til disse låne- og støttebestemmelsene vil som nevnt en lånsøker med utbedringslån også komme inn under bostøtteordningen etter de bestemmelser som gjelder der.

Bostøtte tar sikte på å redusere boutgiftene.

Det stilles to betingelser. Den ene gjelder boligen og den andre husstanden.

- Boligen må være enten

- 1) belånt i Husbanken eller Landbruksbanken eller
- 2) finansiert på andre måter, men bygget ferdig og tatt i bruk etter 1. januar 1963.

- I husstanden må være:

- 1) barn under 18 år, eller
- 2) person over 65 år, eller
- 3) person som oppebærer en offentlig pensjon/stønad, f.eks. uføre pensjon.

Beregningsmåte.

Bostøtten skal utgjøre 70 pst. - for pensjonister 80 pst. - Av den del av boutgiftene som overstiger det som etter inntekt og husstandens størrelse anses som rimelige boutgifter.

Søknad.

Alle kommuner har et bostøttekontor.

Bostøttekontoret gir nærmere opplysninger om ordningen, utleverer søknadsblankett og gir veiledning.