

Den Norske Stats Husbank
Nedre Vollgt. 11

OSLO 1

Statens Landbruksbank
Nedre Vollgt. 11

OSLO 1

Rundskriv til kommunene.

Lån til boliger i landdistriktene.

I forbindelse med at lov om Statens Landbruksbank av 5. februar 1965 trådte i kraft fra 1. januar 1966, ble det trukket opp nye retningslinjer for Landbruksbankens og Husbankens virksomhet når det gjelder boligfinansiering. Begge banker har ved flere høve orientert om disse retningslinjene. Stort sett skulle den praksis som de to banker nå etter en kortere overgangsperiode følger, være klar, men bankene har funnet at det kan være grunn til sammen å gi en kort orientering om noen spørsmål som fremdeles kan synes uklare.

Etter de hovedregler som nå følges, yter Landbruksbanken lån til oppføring av nye våningshus på bruk med tilknytning til jordbruk eller skogbruk, mens den statlige belåning av nye boliger på tomt hører under Husbanken.

Det er en forutsetning for lån i Landbruksbanken at bruket har en slik karakter at søkeren kan ta en ikke uvesentlig del av sin inntekt fra bruket. Skal lån kunne ytes, må det være behov for det nye våningshuset av hensyn til driften av bruket, enten som bolig for søkeren eller for familie eller arbeidsfolk som arbeider på bruket. Også til oppføring av kårhus på bruk som nevnt ytes lån av Landbruksbanken.

Husbanken vurderer om hus som det søkes lån til der, vil få en beliggenhet som kan anses forsvarlig.

Det forekommer i endel tilfeller at den som skal bygge hus på et gårdsbruk, søker å få skilt ut en særskilt tomt med henblikk på å oppnå lån i Husbanken. Ofte vil landbruksmyndighetene motsette seg slik utskillelse. Husbanken har i rundskriv K nr. 77 av 3. januar 1967 fremholdt at hvis boligen etter sin beliggenhet eller på annen måte

blir knyttet til gårdsbruk, vil den ikke kunne finansieres i Husbanken selv om den føres opp på eget utskilt bruksnummer. Så langt Husbanken kan skaffe seg oversikt over de faktiske forhold, vil den altså legge vekt på realitetene i saken - om det dreier seg om våningshus på gårdsbruk eller ikke - og ikke på det formelle forhold om tomta er utskilt. Selv om utskillelsen av tomta er reell, vil Husbanken ikke yte lån hvis tomta er så nært knyttet til et bruk - f.eks. på den måten at adkomsten skjer gjennom gårdstunet - at dette vil gjøre huset lite tjenlig som våningshus for folk uten tilknytning til vedkommende bruk. I landdistriktene vil banken på den annen side ikke legge avgjørende vekt på størrelsen av tomta, hvis saken ellers ligger tilrette for lån i Husbanken.

Som nevnt foran forutsetter Husbanken at det nye hus vil få en forsvarlig beliggenhet. Som hovedregel vil det være et krav at den familien som skal bo i huset, får fri og tilfredsstillende adkomst frem til offentlig vei og til et sentrum med skole, forretninger osv. På steder hvor utsiktene for salg til andre enn byggherren er dårlige, kan det vanligvis ikke regnes med finansiering. Banken er imidlertid innstilt på å foreta en konkret vurdering av det enkelte tilfelle og godta en mer avsides beliggenhet hvis særlige grunner taler for det, således ut fra hensynet til at det ikke skal bli for lang vei fra bosted til arbeidsplass.

Etter de retningslinjer som her er nevnt, kan det forekomme tilfeller da ingen av de to banker finner å kunne yte lån, Landbruksbanken fordi bruket ikke har tilstrekkelig tilknytning til landbruket, Husbanken fordi beliggenheten er for avsides eller av andre grunner.

Eldre personer som har hatt sitt vesentlige utkomme av jordbruk, skogbruk eller fiske, og som bor forholdsvis avsides, får spesielle vansker når folketallet i distriktet går tilbake fordi den yngre arbeidsføre befolkning flytter ut. Ofte må kommunen legge forholdene tilrette for at de eldre kan bosette seg mer sentralt, eventuelt i aldersboliger eller i alders- eller sykehjem. I mange tilfeller vil imidlertid de gamle være bedre tjent med å bli boende uten å flytte, forutsatt at boligen kan bli satt i stand og modernisert. Både Landbruksbanken og Husbanken har etter nærmere regler adgang til å yte lån til utbedring av eldre boliger. Også tilskott fra staten i samsvar med Kommunal- og

arbeidsdepartementets rundskriv av 12. oktober 1970 om ny tilskottsordning for utbedring av eldre boliger kan komme på tale, eventuelt kombinert med lån i en av de to banker. Har lånsøkeren hatt sitt levebrød av jordbruk eller skogbruk, eventuelt i kombinasjon med annet yrke, kan lånsøknad rettes til Landbruksbanken som da ikke vil stille de samme krav til inntektsmuligheter av bruket som ved lån til oppføring av nytt hus. Ellers kan søknad om utbedringslån rettes til Husbanken. De kommunale myndigheter kan gi veiledning om hvilken bank som etter dette må ansees som rette vedkommende.

Er det gamle huset så nedslitt eller umoderne at det ikke er forsvarlig for eldre folk å bo der, og er det heller ikke rasjonelt å koste på utbedring eller modernisering, kan det tenkes at oppføring av nytt hus på den gamle plassen alt i alt er den beste løsningen, særlig hvis en kan regne med visse muligheter for inntektsgivende virksomhet også for senere beboere på stedet. Søknad om lån til nybygging må rettes til Landbruksbanken hvis det dreier seg om kårhus eller annen bolig på bruk med tilknytning til jordbruk eller skogbruk. Ellers kan lånsøknaden rettes til Husbanken. Når det foreligger slike sosiale hensyn som her er nevnt, vil bankene være innstillet på å stille mindre krav til inntektsmulighetene av bruket og til beliggenheten enn vanlig. Kan det være begrunnet tvil om eiendommen vil kunne omsettes til andre enn lånsøkeren, vil det dog bli aktuelt å kreve kommunal garanti for lånet.

Oslo, 20. april 1971.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

STATENS LANDBRUKSBANK