

6. mars 1973.

4 eksemplarer til fordeling innen kommunale instanser, herunder 1 til sosialkontoret og 1 til husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

LÅN FRA HUSBANKEN TIL KOMMUNER FOR VIDERE UTLÅN TIL UTBEDRING AV BOLIGER FOR ELDRE OG UFØRE M.V. OG NÅR DET ELLERS FORELIGGER ET SÆRLIG SOSIALT BEHOV (LÅN PÅ SOSIALT GRUNNLAG).

Ordningen med lån fra Husbanken på fordelaktige vilkår til utbedring av eldre hus ble satt i verk våren 1969. Ved rundskriv K nr. 87 av 7. mai 1969 ble det gitt melding og nærmere orientering om låneordningen. I senere rundskriv - spesielt K nr. 95 av 14. januar 1970, K nr. 96 av 23. mars 1970, K nr. 101 av 5. mars 1971, K nr. 109 av 23. august 1972 og HB-1004 av 21. desember 1972, er det gitt supplerende orientering, melding om nye tiltak etc. Det vises ellers til brosjyren "Husbanklån til utbedring av boliger for eldre og uføre m.v." som er revidert januar 1973 i samsvar med de nye regler for utbedringslån.

I flere av rundskrivene er fremholdt betydningen av et aktivt kommunalt engasjement på dette felt. Kommunene er blitt oppfordret til ikke bare å yte lånsøkerne assistanse med lånsøknadene, men også å ta initiativet til å få fremmet sakene.

I rundskriv HB-1004 har Husbanken gitt melding om at det er åpnet adgang for kommunene til å yte utbedringslån på sosialt grunnlag - men ikke byfornyelseslån - av midler som kommunene selv låner i Husbanken

av bankens kvote for slike lån. Dette tiltak er et ledd i arbeidet med å stimulere kommunenes interesse for ordningen med utbedringslån, og samtidig gjøre det enklere og raskere for den enkelte lånsøker å oppnå lån. I følgende tilfelle skal dog utbedringslån på sosialt grunnlag fortsatt ytes av Husbanken:

- a. når lånet i den enkelte lånesak overstiger kr. 20.000.
- b. når søknaden gjelder utbedring/påbygging/modernisering i småhus med 2 eller flere leiligheter der det skal bo husstander som ikke alle faller inn under ordningen for utbedringslån.

Når kommunen ikke ønsker å gjøre bruk av nevnte låneadgang, må alle søknader om utbedringslån - som hittil - sendes til Husbanken.

I. Utbedringslån fra kommunene.

a. Generelle retningslinjer.

Det er en forutsetning at kommunene i sin långivning skal følge de samme retningslinjer som er trukket opp for Husbankens innvilgning av utbedringslån på sosialt grunnlag. Angående dette spørsmål presiseres at adgangen til å yte slike lån er begrenset til boliger for eldre og uføre m.v. og andre som har et særlig sosialt behov.

Som eldre forstås i denne forbindelse person som er fylt 60 år. I spesielle tilfelle kan det ytes utbedringslån også til personer noe under denne alder. Utbedring av boligen kan være et riktig ledd i forberedelsen til pensjonsalderen.

Med uføre siktes ikke bare til bevegelseshemmede, men også til andre funksjonshemmede. Personer som får uførepensjon, grunnstønad eller hjelpestønad etter lov om folketrygd av 17. juni 1966 kan søke om lån.

Når det gjelder særlig sosialt behov er det først og fremst tenkt på større familier med flere mindreårige barn og med en svak økonomi.

De arbeider som det kan søkes lån til, gjelder utbedringer, påbygging eller modernisering av boligene. Vanlig vedlikehold faller utenom

låneordningen. I en viss utstrekning kan det dog bli spørsmål om lån til mer gjennomgripende vedlikeholdsarbeider som er blitt nødvendige fordi vedlikeholdet har vært forsømt gjennom lengre tid. Dette kan f.eks. gjelde større reparasjoner av tak og vinduer. Ellers vil arbeidene dreie seg om innlegg av vann, ordning av avløp, installering av bad og w.c., modernisering av kjøkken, forbedring eller utvidelse av leilighetsplaner, utbedring av varmeisolering m.v.

Utbedring/ombygging/modernisering av eldre boliger faller gjerne relativt kostbart. Utgiftene kan være vanskelige å beregne og har lett for å bli høyere enn en tenkte på forhånd. Kommunen bør derfor nøye vurdere ikke bare den sosiale side av saken, men også den bygningsmessige og økonomiske. Ofte vil det være et spørsmål om det lønner seg med en utbedring av et gammelt hus, om resultatet likevel blir utilfredsstillende i hvert fall i forhold til kostnadene. Det bør derfor være en alminnelig rettesnor at utbedring/modernisering representerer et mer rasjonelt alternativ enn riving og nybygging.

Når det gjelder å skaffe oversikt over behovet for utbedringslån på sosialt grunnlag, vil Husbanken henlede oppmerksomheten på verdien av et godt samarbeid mellom de kommunale instanser og distriktslegene. Det har vært antatt at de offentlige leger og helsesøstre er blant dem som i sin daglige virksomhet hyppigst får kontakt med det klientell som låneordningen tar sikte på å tilgodese. I rundskriv datert 3. februar 1970 fra Helsedirektoratet til landets offentlige leger er det gitt en orientering om låneordningen med sikte på at de offentlige leger og helsesøstre kan gi de gamle og utføre ønskelige opplysninger om ordningen og i aktuelle tilfelle henvise dem til husnemnda i kommunen for videre assistanse.

Långivingen er begrenset til boliger på tomt. Utbedring av våningshus på gårdsbruk vil kunne finansieres ved lån i Landbruksbanken.

Lån til småarbeider bør unngås. Etter gjeldende praksis i Husbanken innvilges vanligvis ikke utbedringslån under kr. 4.500 - 5.000. Hvis kommunene finner det ønskelig, vil de kunne sette denne grensen noe lavere.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det kan ytes utbedringslån også i de tilfelle der det gis istandsettingstilskott gjennom fylket av

Boligfondets midler, jfr. rundskriv til fylkesmennene av 12. oktober 1970 fra Kommunaldepartementet om ny tilskottsordning for utbedring av eldre boliger.

Husbanken sikrer sine egne utlån ved pant i vedkommende eiendom. Kommunen avgjør selv om det skal kreves sikkerhet for dens utlån ved pant i hus eller borettsbevis e.l.

Kommunene tilrås å utforme regler for lån til utbedring av boliger på sosialt grunnlag. De vedtatte regler sendes Husbanken og Kommunaldepartementet.

I forbindelse med Husbankens lån til kommuner med sikte på reduksjon av kravet til egenkapital, jfr. Husbankens rundskriv K nr. 107 av 28. desember 1971, uttalte Husbanken at kommunen formentlig burde overveie om den ville være tjent med å få istand en ordning med en lokal bank, slik at det praktiske arbeid med lånesaken kunne utføres av denne etter at kommunen har innvilget lånet. Den banktekniske side ved utlånsvirksomheten for utbedringslån kan formentlig på samme måte overlates en lokal bank.

b. Låneutmålingen.

Utbedringslån fra kommunen til den enkelte lånsøker begrenses som nevnt foran til kr. 20.000. Større lån skal ytes av Husbanken. Låneutmålingen foretas etter følgende regler:

Lånegrunnlaget settes til det som utbedringsarbeidene etter en nøktern ansettelse antas å måtte koste inklusive merverdiavgift. I tilfelle hvor utbedringsarbeidet omfatter påbygging på 20 m² leieareal eller mer, slik at det oppnås arealtilskott for betalt merverdiavgift, trekkes beregnet tilskott fra kostnader inklusive merverdiavgift ved fastsettelsen av lånegrunnlaget. Lån kan innvilges opp til 90% av lånegrunnlaget. Dog må utbedringslånet og eventuelle foranstående pantelån til sammen ikke overstige 85% av takstverdien (omsetningsverdien) av eiendommen etter utbedringen av huset.

Lånebehovet bør vurderes nøye i det enkelte tilfelle, og maksimalt lån bør unngås dersom dette etter omstendighetene ikke kan anses påkrevet. På den annen side bør de som ikke har mulighet for å sette inn selv en beskjedent egenkapital, kunne hjelpes ved innskottslån fra kommunen,

eventuelt på grunnlag av lån fra Husbanken, på tilsvarende måte som ved nyoppføring og overtaking av boliger, (jfr. rundskrivene K nr. 109 av 23. august 1972, II og K nr. 107 av 28. desember 1971).

c. Rente- og avdragsvilkår.

Utbedringslån fra kommunene forutsettes gitt på samme rente- og avdragsvilkår som Husbanken nytter for de utbedringslån banken selv yter direkte til publikum. For utbedringslån som innvilges, skal renten være 4,5% p.a. så lenge vedkommende eldre og uføre eller andre med spesielt sosialt behov bør i boligen. I denne perioden kreves ikke avdrag. Deretter skal renten settes opp til $\frac{1}{2}\%$ over vanlig boliglånsrente i Husbanken, det vil si inntil videre til 6% p.a. - i Nord-Troms og Finnmark 5,5% p.a. Samtidig inntreder avdragsplikt etter en avdragsplan som tar sikte på full tilbakebetaling innen 15 år fra utbetalingen av lånet med et tillegg på omtrent halvparten av den tiden lånet har stått avdragsfritt. Avdragstiden skal likevel ikke settes kortere enn 5 år.

Eksempel: Med 10 års avdragsfrihet skulle det da bli en gjenstående avdragstid på: $15 + 5 \div 10 = 10$ år, med 15 års avdragsfrihet: $15 + 7,5 \div 15 = 7,5$ år.

II. Kommunenes innlån fra Husbanken.

Kommuner som ønsker å oppta lån i Husbanken av bankens kvote for utbedringslån, må innen 1. mai dette år sende søknad - i tilfelle om Husbankens avdelingskontor - med redegjørelse for det påregnelige lånebehov for inneværende år. Husbankens samlede kvote for utbedringslån utgjør for 1973 25,6 mill. kroner. Herav antas ca. halvparten å burde reserveres for utlån fra kommunene. Husbanken regner med å kunne bevilge og utbetale lånene til kommunene i løpet av juni måned dette år. Dersom kommunene samlet søker om et større beløp enn det som kan innvilges, vil det bli foretatt en avkorting. Har en kommune ikke disponert hele det innvilgede lån for det aktuelle formål i løpet av kalenderåret 1973, vil den kunne bruke resten av beløpet i 1974. Det henstilles imidlertid at lånebehovet blir kalkulert på grunnlag av ett års forbruk.

Lånet fra Husbanken skal inntil videre forrentes med 4,5% p.a. Renten er bundet i 5 år fra utbetalingen av lånet. Lånet er avdragsfritt i 3

år og skal deretter betales tilbake med like store avdrag i løpet av 12 år.

Lånet forutsettes utbetalt i en rund sum mot kommunens gjeldsbrev, utstedt i henhold til gyldig vedtak om låneopptak.

III. Søknader og rapporter.

De hittil brukte blanketter (skjema) for søknad om utbedringslån fra Husbanken vil bli avløst av en enklere formular. Noen eksemplarer av den nye blankett vedlegges. Hvis kommunene i sin utlånsvirksomhet vil nytte samme blanketter, er det ikke noe i veien for det, men da bør "Den Norske Stats Husbank" i blanketten erstattes med kommunens navn. Hvis kommunene imidlertid vil betjene seg av en enklere formular, vil ikke Husbanken ha noe å bemerke til det. Husbankens blanketter forhandles av firma Sem & Stenersen, Grubbegt. 2-4, Oslo 1.

Ved utgangen av hvert kalenderår skal kommunene sende oppgave til Husbanken over hva som er brukt, og hva som eventuelt står igjen av de lånemidler som er tildelt for dette formål i det forløpne år. Kommunene forutsettes samtidig å avgi en rapport om hvorledes lånebeløpet er nyttet - hvor mange lån og hvor stort lånebeløp som er innvilget til henholdsvis eldre, uføre og andre med spesielt sosialt behov.

Som nevnt foran skal de spesielt gunstige lånevilkår for utbedringslån - såvel lån fra kommunene som fra Husbanken - bare gjelde så lenge boligene bebos av personer som faller inn under låneordningen (eldre, uføre m.v.). Når det gjelder utbedringslån som er innvilget direkte fra Husbanken, vil en be om at kommunene såvidt mulig sender rapport til Husbanken når betingelsene for de gunstige lånevilkår ikke lenger er til stede i den enkelte sak.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Asbjørn Geirum
Underdirektør

W. Christensen

Vedlegg:

1. Regler for utbedringslån i Husbanken.
2. Husbankens ajourførte brosjyre om utbedringslån.
3. Nye blanketter for søknad om utbedringslån.

REGLER FOR UTBEDRINGSLÅN I HUSBANKEN.

(Gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 28. februar 1973.)

I. Formål.

Husbanken kan, jfr. § 1 i lov av 1. mars 1946, yte lån eller garanti for lån bl.a. til:

- a) utbedring av boliger for eldre, uføre og andre med et særlig sosialt behov,
 - b) utbedring av boliger i forbindelse med planmessig sanering eller annen byfornyelse når utbedringen ikke kan finansieres på annen måte,
- kommuner uten sikkerhet i bebygd eiendom når midlene skal nyttes til utlån til utbedring av boliger for eldre, uføre og andre med et særlig sosialt behov.

II. Lån fra Husbanken og kommuner til byggherrer.

- 1.1. Lån til de formål som er nevnt under I a) skal forrentes med $4\frac{1}{2}\%$ p.a. i den tiden vedkommende eldre eller uføre eller andre med særlig sosialt behov bor i boligen. I denne perioden avdras ikke lånet. Deretter forrentes lånet med 6% p.a., i Nord-Troms og Finnmark $5,5\%$ p.a., og avdras etter en avdragsplan som tar sikte på full tilbakebetaling innen 15 år etter utbetalingen, med tillegg av en periode som vanlig settes til omtrent halvparten av den tiden lånet har stått avdragsfritt. Avdragstiden skal likevel ikke settes kortere enn 5 år.
- 1.2. For lån til formål som nevnt under I b) settes renten til $5\frac{1}{2}\%$ p.a. og avdras etter en plan som tar sikte på full tilbakebetaling innen 15 år etter utbetalingen.
2. Lånegrunnlaget til formål som nevnt under I a) og b) skal settes til det som utbedringsarbeidene etter en nøktern ansettelse antas å måtte koste inklusive merverdiavgift. Omfatter utbedringsarbeidene påbygging på 20 m² leieareal eller mer, slik at det oppnås arealtilskott, trekkes beregnet tilskott fra kostnader ved fastsettingen av lånegrunnlaget. Lån kan innvilges med opptil 90% av lånegrunnlaget. Utbedringslånet og eventuelle foranstående pantelån må likevel til sammen ikke overstige 85% av takstverdien av eiendommen etter utbedringen, eventuelt av antatt omsetningsverdi hvis takst ikke har vært holdt.

3. Det bør vanligvis være anledning til å få lån til formål som nevnt under I a) for folk som har fylt 60 år, og etter en konkret vurdering av den enkelte sak også for folk under denne alder.
4. Lån fra Husbanken bevilges av hovedstyret. Hvor avdelingskontor er opprettet, kan hovedstyret gi avdelingsstyret myndighet til å yte lån i avdelingens distrikt etter regler som hovedstyret fastsetter. Banken kan for kortere eller lengre tid gi utsettelse med betaling av renter og avdrag. Misligholdes låneavtalen, kan banken kreve ekstraordinære avdrag eller kreve lånet helt tilbakebetalt.
5. Lån fra kommunen ytes etter regler fastsatt av kommunestyret. De vedtatte regler sendes Husbanken og Kommunaldepartementet (Boligavdelingen).

III. Lån fra Husbanken til kommuner til videre utlån.

1. Kommuner som ønsker å ta opp lån i Husbanken til de formål som er nevnt under I c) må innen en frist som fastsettes av banken, sende inn lånesøknad for det påregnelige behov i løpet av ett år.

Ved årets utgang skal kommunene sende inn til Husbanken oversikt over hvordan de tildelte lånemidler er brukt og oppgave over eventuelt udisponert beløp.

2. Husbankens lån forrentes med 4,5% p.a. Rentesatsene er bundet i 5 år regnet fra utbetalingen av lånet. Lånet er avdragsfritt i 3 år, og skal deretter betales tilbake med like store avdrag i 12 år.
3. Lånet utbetales etter Husbankens nærmere bestemmelse mot gjeldsbrev fra kommunen, utstedt i henhold til gyldig vedtak om låneopptak.

IV. Fullmakt for Husbanken.

Husbanken kan gi utfyllende bestemmelser for gjennomføring av låneordningen, herunder utferdigelse av formular for gjeldsbrev.

V. Ikrafttreden.

Disse regler trer i kraft straks. Fra samme tid oppheves departementets regler av 6. mars 1969.