

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

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

NYE REGLER FOR FINANSIERING OG PROSJEKTERING AV BOLIGER FOR FUNKSJONSHEMMEDE FRA 1. JANUAR 1978

1. INNLEDNING

Med bakgrunn i NOU 1976:14 og St.prp. nr. 74 (1977-78) er det fra 1. januar 1978 satt i verk nye regler om finansiering og prosjektering av boliger for funksjonshemmede. Om ikrafttreden, se dog pkt. 8.

I dette rundskrivet skal vi først gi en oversikt over de viktigste endringene, se pkt. 2. Deretter gis det en oversikt over finansiering av henholdsvis nye boliger, utbedring av eldre boliger, kjøp av eldre boliger og egenkapitallåneordningen, se pkt. 3. Endringene i bostøtteordningen omtales i pkt. 4, og under pkt. 5 nevnes enkelte endringer i prosjekteringen av boligene. Videre gis det under pkt. 6 en oversikt over saksbehandlingsreglene, under pkt. 7 nevnes problemet med tilbakeføring av opplysninger om hvordan de nye reglene virker, og tilslutt under pkt. 8 omtales ikrafttreden og overgangsbestemmelser.

2. KORT OVERSIKT OVER DE VIKTIGESTE ENDRINGENE

- Som hovedregel skal all finansiering av boliger for funksjonshemmede

- skje ved de ordinære låneformer i Husbanken og ved bruk av kommunenes utbedringslån/-tilskott og egenkapitallån. Lån/tilskott fra Folketrygden (Trygdekontoret) til finansiering av anleggskostnadene/byggekostnadene faller som hovedregel bort, se pkt. 3.
- Til enkeltpersoner som er funksjonshemmet eller som har en funksjonshemmet i husstanden, kan det gis lån til:
 - Kjøp av selveid bolig, se pkt. 3.3.
 - Oppføring av garasje, se pkt. 3.1 og 3.2.
 - Adgangen til å gi lån til gjennomgangsboliger for yrkeshemmede i samarbeid med Arbeidsdirektoratet er utvidet, se pkt. 3.4.
 - Renten og betalingsprosenten er redusert dersom boligen klausuleres for funksjonshemmede, se pkt. 3.1, 3.2 og 3.3.
 - Bostøtteordningen for funksjonshemmede er forbedret, se pkt. 4.
 - Arealgrensene er hevet, se pkt. 5.
 - Kommunene anmodes om å prioritere funksjonshemmede når det gjelder utbedringslån/tilskott og egenkapitallån, se pkt. 6.

Funksjonshemmet er den som på grunn av varig sykdom, skade, lyte eller på grunn av avvik av sosial art er vesentlig hemmet i sin praktiske livsførsel i forhold til det samfund som omgir ham eller henne. Dette kan bl.a. gjelde utdanning, yrkesvalg og yrke, fysisk og kulturell aktivitet. En nærmere avgrensning antas først å kunne trekkes opp når praksis har fått utvikle seg en tid, se pkt. 7.

3. FINANSIERINGSREGLENE

3.0 Grensen, Folketrygden - Husbanken/kommunene

Finansiering av boliger, herunder bygningsmessige innredninger av bad, kjøkken, utskifting av dører, innbygging av heis m.v. skal vanligvis finansieres via de ordinære ordninger som administreres av Husbanken og kommunene.

Spesielle tiltak som rettnok har en viss tilknytning til boligen, men som er slik at de sosialmedisinske sidene er fremtredende og som har karakter av utstyr/hjelpemidler (løsøre), vil fortsatt bli finansiert av Folketrygden. Som eksempler kan nevnes løfteplatt, stolheis, trappeheiser, varslingsutstyr og lignende. Videre kan finansiering søkes gjennom Folketrygden når det er tale om en midlertidig løsning av boligspørsmålet i forbindelse med kvalifiserende attføring, rent unntaksvis også ellers dersom finansieringen ikke kan løses på annen måte.

3.1 Finansiering av nye boliger

Lån kan gis som utjamningslån eller som nominallån.

Hvis det ikke skal foretas omfattende spesialinnredning, vil vi ikke kreve at boligen blir klausulert (forbeholdt) funksjonshemmede. Lånevilkårene vil da være som for vanlige lån, men det kan påregnes et lån på opptil 90% av lånegrunnlaget. I spesielle tilfelle hvor det av sosiale grunner er ønskelig å basere seg på særlig beskjedne egenkapital, kan det gis lån opptil 100% av lånegrunnlaget.

For boliger som er spesialbygd og klausulert (forbeholdt) funksjonshemmede, vil renten være 5,5% pr. år. Ved nominallån vil avdragsvilkårene være de samme som for vanlige nominallån. Ved utjamningslån fastsettes betalingsprosenten til 1 prosentenheter lavere enn den alminnelige betalingsprosent. Det kan påregnes 100% belåning i forhold til lånegrunnlaget. Dette under forutsetning av at kostnader og standard ikke ligger vesentlig over det som vanligvis godkjennes.

I tilknytning til lån til oppføring av bolig kan Husbanken nå gi lån til bygging av garasje dersom søkeren er funksjonshemmet eller har noen i sin husstand som er det. Det stilles ikke noe krav om sterk funksjonshemming, men sosialmedisinske vurderinger skal tillegges betydelig vekt. Lånevilkårene skal være de samme som for det lån som gis til boligen.

3.2 Finansiering av utbedringer av boliger

3.21 Utbedringslån

Utbedringslån kan bl.a. gis til utbedring av bolig som bebos av person som er funksjonshemmet. Det forutsettes at kvalifiserte prosjekter prioriteres. Bestemmelsen om at lån i 1978 er begrenset til boliger oppført før 8. april 1940, gjelder ikke for søknader om lån til utbedring som har sammenheng med funksjonshemming.

Fra 1. januar 1978 er det også adgang til å gi utbedringslån til bygging av garasje dersom dette er hensiktsmessig av sosialmedisinske grunner.

Utbedringslån gis som utjamningslån eller som nominallån.

Dersom lånet gis til boliger som ikke er klausulert for funksjonshemmet, gjelder de vanlige vilkår for utbedringslån på sosialt grunnlag. Dette gjelder også for lån til garasje.

For lån til utbedring av boliger som er spesialbygd og klausulert for sterkt funksjonshemmede er rentesatsen- og for nominallån også avdragsvilkårene - de samme som for lån på sosiale vilkår, mens betalingsprosenten for utjamningslån settes 1 prosentenheter lavere enn den alminnelige betalingsprosent for utbedringslån.

Lån kan gis opptil 95% av lånegrunnlaget. Utbedringslånet og eventuelt bedre prioriterte pantelån må likevel tilsammen ikke overstige 85% av takstverdien eller - hvis takst ikke er holdt - av antatt omsetningsverdi

3.22 Utbedringstilskott

I tilknytning til utbedringslånet kan kommunen innvilge utbedringstilskott. Utbedringsarbeider som totalt ikke antas å ville koste mer enn maksimumsbeløpet for hva som kan gis i utbedringstilskott fra kommunen, skal finansieres over denne ordningen. Dette beløpet fastsettes for hvert år av Kommunal- og arbeidsdepartementet og er for 1978 kr 8.000. Kommunen har dog adgang til å fravike beløpsgrensen på kr 8.000 ved søknader fra funksjonshemmede. Det forutsettes at kvalifiserte søknader fra funksjonshemmede skal prioriteres.

3.3 Finansiering av kjøp

Husbanken kan gi lån til enkeltpersoner for kjøp av bolig når husstanden omfatter minst en funksjonshemmet.

Kostnadene til garasje kan inngå i lånegrunnlaget dersom sosialmedisinske grunner taler for det.

Lånet kan gis som nominallån eller som utjamningslån.

For kjøp av bolig som ikke er klausulert for funksjonshemmet, er lånevilkårene de samme som for nye lån, dog skal betalingsprosenten for utjamningslån settes 1 prosentpoeng høyere enn det som gjelder for lån til nye boliger.

For kjøp av boliger som er spesialbygd og klausulert for sterkt funksjonshemmede skal renten være 5,5% pr. år. Det gjelder enten det dreier seg om nominallån eller utjamningslån. Betalingsprosenten for utjamningslån skal i disse tilfelle være den samme som for utjamningslån til nye boliger.

For nominallån er avdragsreglene i begge tilfelle de samme som for nye lån.

Lånet sammen med eventuelt foranstående pantegjeld skal ikke overstige 85% av lånegrunnlaget. Når særlige grunner foreligger, kan denne grensen fravikes. Den nærmere fastlegging av hva som er særlige grunner, kan først skje når låneordningen har virket en tid, men den sosialmedisinske uttalelse vil sammen med søkerens økonomi være viktige hensyn.

3.4 Finansiering av gjennomgangsboliger for yrkeshemmede

Husbanken har tidligere finansiert slike boliger i samarbeid med Arbeidsdirektoratet - Husbanken har ytet vanlige lån og Arbeidsdirektoratet har dekket egenkapitalen. Fra 1. januar 1978 skal såvel vanlig lån som egenkapitallån ytes av Husbanken (hovedkontoret eller eventuelt avdelingskontor). Merk at i disse tilfelle skal egenkapitallån ikke ytes av kommunene.

Finansieringsordningen omfatter lån til såvel nye boliger som kjøp og/eller utbedring av eldre boliger. Lånevilkårene er de samme som nevnt under 3.1, 3.2 og 3.3 foran.

For eventuelle forespørsler om disse reglene viser vi til det lokale arbeidskontor/Arbeidsdirektoratet.

3.5 Finansiering av innskott/egenkapital

Omleggingen er basert på at alle kommuner nytter egenkapitallåneordningen i Husbanken. Vi oppfordrer derfor de få kommuner som ennå ikke har tatt opp egenkapitallån i Husbanken, om å gjøre dette.

Midlene kan brukes til videre utlån til beboere til delvis dekning av kontantinnskott i boliger som er eller blir oppført, utbedret eller kjøpt med lån fra Husbanken eller Landbruksbanken. For de samme grupper boliger kan kommunen nytte midlene til videre utlån til egenkapital i boliger som skal leies ut uten innskott.

Renten for Husbankens lån er 6% pr. år. Lånet avdras over 15 år - de første 5 år med 5% årlig av det opprinnelige lånebeløp, de neste med 6,5% årlig og siste 5 år med 8,5% årlig.

For kommunenes videre utlån gjelder vanligvis de samme vilkår som for Husbankens lån.

Vi forutsetter at kvalifiserte søknader fra funksjonshemmede blir prioritert.

4. ENDRINGER I BOSTØTTEN

For å hindre at fordelene ved lavere rentebelastning skal forsvinne ved reduksjon i bostøtten, vil alle funksjonshemmede som er bostøtteberettiget få et tillegg på 10% i beregnede bostøttebidrag.

5. PROSJEKTERING AV BOLIGER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Arealgrensene er hevet slik at det generelt er et tillegg for leiligheter for bevegelseshemmede på 10 kvm i forhold til ordinære boliger.

De funksjonshemmedes husstandsstørrelser er gjennomgående små. Leilighetsarealet forutsettes i det enkelte tilfelle tilpasset husstandsstørrelsen. For boliger beregnet på større husstander gis det dispensasjon etter nærmere fastsatte regler. For spesielle plasskrevende behov vurderes mulighetene for tilleggsareal i hvert enkelt tilfelle. Slike tillegg kan gis for ekstra bad, badstu, treningsrom, kontor og verksted, eventuelt et ekstra beboelsesrom for familiemedlem med psykisk handicap. Nytt prosjekteringsblad HB-3210 følger vedlagt.

6. SAKSBEHANDLINGSREGLER

6.1 Generelt

Samme instans i kommunen bør behandle lånsøknader til Husbanken, søknader om egenkapitallån fra kommunen og søknader og utbedringslån/tilskott. Vedkommende organ har innenfor sitt område en alminnelig veiledningsplikt. Ved kgl.res. av 16. desember 1977 er det i medhold av forvaltningsloven fastsatt nærmere regler om innholdet i denne plikten. Vi vil særlig peke på at vedkommende kommunale organ som behandler boligsaker for funksjonshemmede om mulig bør peke på omstendigheter som i det konkrete tilfelle særlig kan få betydning for resultatet, f.eks. forhold som kan gi grunnlag for å fråvike normal låneutmåling. Det forutsettes ellers at husnemnda (boligkontoret) samarbeider med det lokale trygdekontor.

6.2 Særlig om saker som avgjøres i kommunen

Søknader om egenkapital, utbedringstilskott og - innen nærmere bestemte grenser - utbedringslån avgjøres i kommunen. Inntil videre behandles søknader om utbedringslån/tilskott fra funksjonshemmede etter samme opplegg som hittil. I en viss utstrekning vil det være nødvendig at søknaden forelegges fylkeslegens administrasjon. Dette gjelder særlig i følgende tilfeller:

Når det er tvil om funksjonshemmingen er av den art at det er nødvendig med spesielle boligtiltak, eller det er tvil om foreslåtte boligtiltak er for omfattende eller utilstrekkelige.

For disse sakstyper vil vi understreke at søknader fra funksjonshemmede skal prioriteres i forhold til andre søkere.

I henhold til kgl.res. av 16. desember 1977 kan vedtak om utbedringstilskott ikke påklages til Husbanken etter forvaltningslovens § 28. Klager skal avgjøres av det kommunale organ som traff vedtaket eller av et annet kommunalt organ.

6.3 Nærmere om den kommunale behandlingen av saker som avgjøres i Husbanken

For kommunen blir det viktigste å veilede om finansieringsreglene, Husbankens tekniske krav og standard m.v. og påse at det sammen med søknaden følger nødvendige tegninger, overslag m.v. Det bør legges vekt på å unngå forsinkelser på dette stadium av saksbehandlingen. Alle kommuner bør derfor overveie å bruke delegasjonsadgangen etter husbanklovens § 14, fjerde ledd.

I tilfelle sosialmedisinsk uttalelse anses for nødvendig, vil denne bli innhentet av Husbanken.

6.4 Særskilt om gjennomgangsboliger for yrkeshemmede

Omleggingen innebærer også at disse boligene skal finansieres ved de ordinære låneformer i Husbanken. Det gjøres særskilt oppmerksom på at Husbanken sentralt forvalter en særskilt egenkapital-lånekvote for dette formål. Den enkelte kommunes kvote vil altså ikke bli belastet disse midlene. Kommunen må bare påse at disse sakene er forsvarlig forberedt før de bli ekspedert videre til Husbanken. De lokale arbeidsmarkedsmyndigheter vil bli orientert nærmere om disse sakene av Arbeidsdirektoratet.

7. TILBAKEFØRING AV ERFARINGSMATERIELL OM HVORDAN DE NYE REGLENE VIRKER

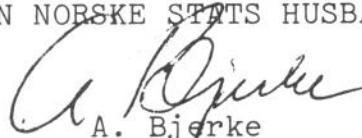
I St.prp. nr. 74 er det antatt at en må ha boligforholdene for funksjonshemmede under stadig observasjon, og at visse sider må tas opp til bredere vurdering. Vi har ennå ikke noe opplegg klart for hvordan dette kan skje mest mulig systematisk. Vi vil likevel allerede nå nevne at spørsmålet vil bli tatt opp senere, og derfor be kommunene være oppmerksom på svakheter ved de nye reglene.

8. IKRAFTTREDEN

De nye reglene gjelder fra 1. januar 1978.

Forsåvidt angår nedsettelse av betalingsprosenten og utlånsrenten med 1 prosentenheter gjelder dette fra samme dato under forutsetning av Stortingets samtykke. Lån til bygging av garasje (3.1), lån til utbedring av garasje (3.21), lån til kjøp av bolig (3.3), den nye ordningen med finansiering av gjennomgangsboliger for yrkeshemmede (3.4) og endringer i bostøtten (4.), trer i kraft når Stortinget har behandlet St.prp. nr. 74 (1977-78) og eventuelt gitt sin tilslutning.

DEN NORSKE STØTTS HUSBANK


A. Bjerke
Direktør


T. Kobberstad

Vedlegg:

Prosjektering av boliger for sterkt funksjonshemmede - HB-3210 - 1.78.