

22. mai 1978

4 eksemplarer til fordeling i kommunale instanser, herunder husnemnda.

Til kommunene og takstbestyrerne.

ERVERVSLÅN FRA HUSBANKEN

1. Innledning.

Husbanken kan nå i visse tilfeller også gi lån til erverv av boliger.

Den nye låneordningen har tre hovedformål. Den inngår som et ledd i

- arbeidet med å ta vare på og bedre forholdene i den bestående boligmassen
- et nytt finansieringsopplegg for boliger for funksjonshemmede
- tiltak med sikte på å skaffe innvandrere boliger.

Om bakgrunnen for ordningen vises til: St. meld. nr. 92 for 1974-75, Innst. S. nr. 179 for 1975-76, St. prp. nr. 47 for 1976-77, Innst. S. nr. 135 for 1976-77, NOU 1976:14 og St. prp. nr. 74 for 1977-78.

Det har tatt noen tid å få klarlagt hvilket omfang den nye låneordningen skulle få, bl.a. av hensyn til det nye finansieringsopplegget for boliger for funksjonshemmede. Dette er nå fastlagt i Kommunal- og arbeidsdepartementets forskrifter (av 30. desember 1977 med endring av 10. mai 1978) for lån fra Den Norske Stats Husbank ./. til erverv av boliger. Forskriftene følger vedlagt.

Husbanken har imidlertid allerede i 1977 i forståelse med Kommunaldepartementet gitt en del ervervslån i tilfeller som det var på det rene ville falle inn under ordningen, og har således vunnet noen erfaring om praktiske problemer som kan oppstå.

En skal i dette rundskriv gi en oversikt over ordningen og samtidig peke på noen av de praktiske problemer som kan melde seg.

2. Låntakere - låneformål.

2.1 Oversikt.

Adgangen til å gi ervervslån er begrenset både med hensyn til hvem som kan få lån og med hensyn til boligkategorier.

Ervervslån kan gis til:

- a. Borettslag stiftet blant beboerne for erverv (kjøp) av
 - 1) leiegårder
 - 2) andre bolighus som skal utbedres.
- b. Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) for erverv av boliger som nevnt under pkt. a. I særskilte tilfeller kan banken også gi lån til SIBO for erverv av andre boliger. Det forutsettes at boligene til vanlig blir overdratt til beboerne, fortrinnsvis til et borettslag stiftet blant disse.
- c. Stiftelser for gjennomgangsboliger for yrkeshemmede for erverv av boliger som nevnt under pkt. a. I særskilte tilfeller kan banken også gi lån når gjennomgangsboligene skal eies av andre enn stiftelser og for erverv av andre boliger enn nevnt under pkt. a. Prosjektet må være godkjent av Arbeidsdirektoratet.
- d. Enkeltpersoner for erverv av selveid bolig når husstanden omfatter minst én funksjonshemmet.
- e. Enkeltpersoner for erverv av bolighus som kommunen har kjøpt for å hindre at disse går ut av bruk som helårsboliger, når departementet har godkjent behovet for en slik låneordning i vedkommende kommune.

2.2 Ervervslån til borettslag.

Med "leiegård" menes utleieeiendommer med mer enn fire boliger og hvor mer enn halvparten av leiearealet er innredet til beboelse (se definisjonen i lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder, lov nr. 34 av 29. april 1977).

Ved kjøp av leiegård kan lån gis uten hensyn til om gården skal utbedres eller ikke.

Når det gjelder "andre bolighus som skal utbedres" er det et vilkår for ervervslån at det foreligger konkrete planer om en virkelig utbedring, og ikke bare vedlikehold av huset. Ervervslån gis bare til finansiering av kjøpet av bolighusene. Lån til finansiering av utbedringsarbeidene kan gis som utbedringslån når vilkårene for dette er til stede. Utbedringslån må søkes på blankett HB-1506, eventuelt HB-1507.

Borettslaget skal være "stiftet blant beboerne". Selv om låneordningen i første rekke tar sikte på å gi de aktuelle beboerne muligheter til å overta eiendomsretten til eiendommen(e), kan Husbanken også gi lån til borettslag stiftet for å overta en ledig leiegård eller - mer aktuelt - andre bolighus som skal utbedres.

Når borettslaget skal stiftes, kan det oppstå en del problemer, bl.a. ved at ikke alle beboerne er interessert i å være med i laget. I en slik situasjon vil både kommunen og et boligbyggelag kunne tre inn og overta "ledige" andeler, men ikke utover 10 prosent av andelene uten samtykke fra Kommunaldepartementet (se lov om borettslag § 13 annet ledd). Kommunaldepartementet kan i disse tilfellene samtykke i at kommunen/boligbyggelaget får eie andeler utover den maksimumsgrense på 30 prosent som ellers praktiseres. Ved eget kjøp av andeler kan kommunen nytte egenkapitallån opptatt i Husbanken. Disse lån kan også nyttes til videre utlån til beboere som selv ønsker å bli andelseiere i laget.

Borettslaget har også adgang til å leie ut inntil to leiligheter uten andel og med departementets samtykke et større antall (se lov om borettslag § 2).

Særskilte problemer kan også oppstå når det dreier seg om kombinerte bolig- og forretningsgårder. Forretningsarealet utgjør ofte en beskjeden del av gårdens totalareal og nyttes gjerne til dagligvareforretninger, fruktforretninger, frisørforretninger o.l. som det kan være i beboernes interesse å beholde i strøket. Husbanken vil for sin del ikke ha noe å bemerke til at borettslaget i slike tilfeller overtar hele eiendommen. Hensett til at borettslaget - i motsetning til ved nybygg - er bundet av tidligere planløsning og inngåtte kontrakter, vil Husbanken også være villig til å strekke seg noe lengre i å regne forretningsarealet med i lånegrunnlaget ved ervervslån enn ved lån til oppføring av nybygg.

Borettslaget bør imidlertid vurdere om det er ønskelig for laget å overta og drive utleie av forretningslokalene, og om den aktuelle overtakelse og utleie har slik sammenheng med andelseiernes bointeresser at det faller innenfor de formål et borettslag lovlig kan ha etter lov om borettslag §§ 1 og 2.

Dette gjelder særlig i tilfeller hvor en større del av leiegården er brukt til forretningsvirksomhet som ikke har noen direkte sammenheng med andelseiernes bointeresser. Dersom borettslaget ikke kan eller vil overta hele eiendommen, bør en søke å komme fram til en ordning slik at borettslaget bare overtar en forholdsmessig del av gården med de forretningsdrivende eller kommunen som medinteressenter. Det må da finnes fram til en tilfredsstillende organisering av eierforholdet mellom partene, f.eks. med at det etableres et ordinært sameie mellom forretningsdrivende/kommune og borettslaget.

Dersom dette ikke lykkes, og borettslaget må overta hele eiendommen, vil Husbanken også i disse tilfellene kunne gi ervervslån til finansiering av kjøpet, men lån vil bare bli gitt for boligdelen.

Lånsøknad sendes inn på Husbankens blankett for søknad om ervervslån, HB-1520, som følger vedlagt i en del eksemplarer. Da Husbanken bevilger ervervslån direkte - uten forutgående tilsagn (se pkt. 5) - er det i disse sakene særlig viktig at borettslaget er stiftet og registrert før lånsøknad sendes inn.

Beboerne får ofte kort frist på seg til å avgjøre om de vil kjøpe husene, mens lånesaksbehandlingen i kommunen og Husbanken nødvendigvis må ta noen tid. Det kan også ta noen tid for beboerne å få

fram alle ønskelige opplysninger og dokumenter, og ikke minst å få stiftet borettslaget. Banken er derfor innstilt på så langt som mulig å etterkomme ønsker om en forhåndsuttalelse om muligheten for å få ervervslån i det enkelte tilfelle. Et visst minimum av opplysninger må imidlertid foreligge også da, i første rekke mål-satte plantegninger, kjøpesummens størrelse og oppgave over drifts-utgifter/husleieinntekter siste år.

Det kan imidlertid, bl.a. i en slik situasjon, være ønskelig og formålstjenlig at kommunen engasjerer seg aktivt, også slik at den først kjøper de aktuelle eiendommen selv, for deretter å overdra dem til borettslaget. Vi minner i denne sammenheng om kommunens forkjøpsrett til leiegårder etter før nevnte lov nr. 34 av 29. april 1976. Kommunen vil kunne finansiere sitt kjøp ved lån i Kommunalbanken (jf. den utvidede ordning med grunnkjøpsobligasjonslån og kontantlån), mens den videre overdragelse til borettslag kan finansieres i Husbanken.

2.3 Ervervslån til Selskapet for innvandrerboliger (SIBO).

SIBO har sitt forretningskontor i Oslo og har sin største virksomhet i Oslo-området der hovedtyngden av innvandrere holder til. Selskapet kan imidlertid søke ervervslån til kjøp av boliger også i andre kommuner.

Ervervslån til SIBO kan gis til kjøp av leiegårder og andre bolig-
hus som skal utbedres. Dessuten kan det gis lån til kjøp av "andre boliger", f.eks. enkelt(e) eierleilighet(er) i større eierleilighetsprosjekter. Eierleiligheter (seksjoner) har eget blad i grunnboken og utgjør et eget eier- og panteobjekt.

Ervervslån kan derimot ikke gis ved overtakelse av andels- eller aksjeleilighet. Overtakelse av slike leiligheter finansieres eventuelt etter egenkapitallåneordningen.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at SIBO selv tar opp egenkapitallån i Husbanken på samme vilkår som kommunene.

Lånsøknad sendes inn på Husbankens blankett for søknad om ervervslån, HB-1520.

SIBO må ofte treffe avgjørelse om kjøp på meget kort varsel. For å få nedkortet behandlingstiden så meget som mulig, har Husbanken derfor samtykket i at selskapet sender ett eksemplar av lånsøknaden direkte til Husbanken samtidig med at ett eksemplar sendes til kommunen. Forutsetningen er at bevilgning skal kunne gis innen en måned og at kommunens tilråding skal foreligge før bevilgning gis, (se pkt. 5). En ber derfor om at kommunene behandler disse sakene så raskt som overhode mulig.

2.4 Ervervslån til gjennomgangsboliger for yrkeshemmede.

Lån kan gis til erverv av leiegårder, andre bolighus som skal utbedres og i særskilte tilfeller også andre boliger som skal nyttes til gjennomgangsboliger for yrkeshemmede.

Gjennomgangsboligene bør fortrinnsvis være organisert som egen stiftelse . Stiftelsen må registreres i Handelsregisteret, og vedtektene må godkjennes av Husbanken. Husbanken kan i særskilte tilfeller også godta at gjennomgangsboligene skal eies av en organisasjon eller andre. Prosjektet må være godkjent av Arbeidsdirektoratet.

Søknad om ervervs- og egenkapitallån sendes inn på Husbankens blankett for søknad om ervervslån, HB-1520.

En viser ellers til Husbankens rundskriv HB-1056 om nye regler for finansiering og prosjektering av boliger for funksjonshemmede fra 1. januar 1978.

2.5 Ervervslån til enkeltpersoner med minst én funksjonshemmet i husstanden.

Ervervslån til kjøp av selveid bolig kan gis både til kjøp av privatfinansierte boliger og tidligere husbankfinansierte boliger. Søknad om lån settes inntil videre opp i form av brev med opplysninger om behovet for kjøpet, husstandens størrelse, eiendomsbetegnelse (egen eller festet tomt), kjøpesum og omkostninger samt påhvilende pantegjeld. Videre må finansieringsplan og valg av låntype for ervervslånet oppgis. Tegninger, eventuelt målsatte plan-skisser og et par fotografier av huset må vedlegges sammen med

situasjonsplan dersom huset ikke er husbankfinansiert fra før. For øvrig viser vi til forannevnte rundskriv HB-1056 om nye regler for finansiering og prosjektering av boliger for funksjonshemmede fra 1. januar 1978.

2.6 Ervervslån til enkeltpersoner for kjøp av bolighus som kommunen har kjøpt for å hindre at disse går ut av bruk som helårsboliger.

Låneordningen tar i første rekke sikte på å hindre at helårsboliger blir tatt i bruk som ferie- og fritidshus.

Det er et vilkår for at Husbanken skal kunne gi lån at Kommunaldepartementet har godkjent behovet for en slik låneordning i vedkommende kommune. Kommunen må derfor i første rekke ta kontakt med Kommunaldepartementet om saken.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at Husbanken ikke kan finansiere kommunens kjøp av slike boliger, men bare videresalget fra kommunen til enkeltpersoner. Kommunen vil kunne få sitt kjøp finansiert ved lån i Kommunalbanken. Søknad om ervervslån i Husbanken settes inn til videre opp i form av brev med opplysninger om husstandens størrelse, sammensetning og inntektsforhold. Videre må det gis opplysninger om eiendomsbetegnelse, kjøpesum, finansieringsplan m.v. som nevnt foran under pkt. 2.5 om ervervslån til enkeltpersoner med funksjonshemmede i husstanden.

3. Lånevilkår.

Lån kan gis enten som nominallån eller som utjamningslån. Lånevilkårene er de samme som for lån til oppføring av boliger med ett unntak:

Betalingsprosenten for utjamningslån skal settes 1 (en) prosent-enhet høyere, dvs. at betalingsprosenten for ervervslån bevilget i 1978 vanligvis skal settes til 5 prosent, mens den i Finnmark og Nord-Troms settes til 4,5 prosent, og for boliger som er spesialbygd og klausulert for funksjonshemmede, settes til 4 prosent.

Renten skal for begge lånetyper til vanlig være 6,5 prosent pr. år, men 6 prosent i Finnmark og Nord-Troms og 5,5 prosent for lån til

boliger som er spesialbygd og klausulert for sterkt funksjonshemmede (i hele landet).

4. Lånutmåling.

Lånet sammen med eventuelt foranstående pantegjeld skal - med mindre særlige grunner taler for det - ikke overstige 85% av det lånegrunnlaget Husbanken godkjenner.

Stortinget har forutsatt at Husbanken som hovedregel ikke skal innfri eldre pantegjeld. Når særlige grunner foreligger, vil banken likevel kunne gi lån til innfrielse av slik gjeld. Det vil ved vurderingen på dette punkt bli lagt vekt på bl.a. den påhvilende pantegjelds karakter og lånevilkår og mulighetene for at lånet kan bli stående. Dersom det søkes om å få påhvilende pantegjeld ombyttet i lån i Husbanken, må årsaken oppgis i særskilt vedlegg til lånsøknaden. Som vedlegg må også følge uttalelse fra kreditor om pantegjelden kan overtas.

5. Saksbehandlingen.

Søknad om ervervslån skal i likhet med andre lånsøknader til Husbanken behandles i kommunen før den sendes til Husbanken.

Søknad om ervervslån til gjennomgangsboliger for yrkeshemmede går først til det lokale arbeidskontor for uttalelse og derfra til husnemnda. Husnemnda sender som vanlig saken til Husbanken som forelegger den for Arbeidsdirektoratet.

Søknad fra SIBO sendes som nevnt vanligvis i to eksemplarer, ett til husnemnda og ett direkte til Husbanken.

Ved lånsøknad fra enkeltpersoner (se pkt. 2.5 og 2.6) holdes takst av den lokale takstbestyrer. I andre saker vil Husbankens egne tjenestemenn besiktige og taksere de aktuelle eiendommer.

På siste side i Husbankens søknadsblankett HB-1520 er det angitt hva den kommunale behandlingen skal omfatte og hvilke spørsmål som må besvares av kommunen. Søknader som er satt opp i form av brev (se pkt. 2.5 og 2.6) undergis tilsvarende behandling.

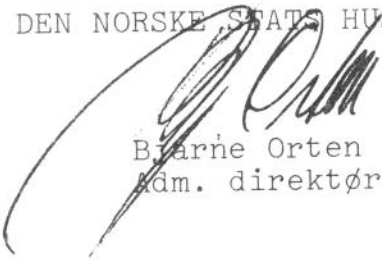
Vi vil understreke at det er viktig at husnemnda før kommunen svarer på spørsmålene - særlig for eldre, større hus - skaffer fram det materiale som finnes i kommunen om de aktuelle bygningers standard, samt bygningenes og områdets framtid sett i byplanmessig sammenheng. Kommunen bør for å tilrå søknaden, regne med at hus/boliger fortsatt vil være i bruk som boliger i minst 15 år framover.

Da det i disse sakene ikke er aktuelt med en byggeperiode, men ofte haster med å få en rask avgjørelse, gir Husbanken her lånebevilgning uten forutgående tilsagn. Det er derfor av særlig betydning at lånesakene er godt forberedt og at alle nødvendige vedlegg følger søknaden.

Dersom det i den enkelte sak anses ønskelig med en forhåndsuttalelse om mulighetene for å få ervervslån, er banken som nevnt under pkt. 2.2, innstilt på så langt som mulig å etterkomme slike anmodninger. Men det er som nevnt, nødvendig med et visst minimum av opplysninger også da.

Til slutt vil vi peke på et særlig forhold. Fra Husbankens synspunkt er det ønskelig at det som vedlegg til lånsøknaden følger målebrev og situasjonsplan som viser eiendomsgrenser, nåværende bebyggelse, veger/gater, parkerings-, leke- og tørkeplasser m.v. Erfaringsmessig viser det seg at dette materiale er noe av det som er vanskeligst å skaffe for eldre bebyggelse. Husbanken vil derfor ikke stille noe absolutt krav om dette, men godtar alternativt at de nevnte forhold dokumenteres så godt som råd er på grunnlag av foreliggende materiale i kommunen. En tør be kommunene være spesielt oppmerksom på forholdet, og hjelpe lånsøkerne med å skaffe det best mulige materiale så raskt som mulig. Det samme gjelder tegninger over bebyggelsen.

DEN NORSKE STATS HUSBANK


Bjarne Orten
adm. direktør


Margot Røsæg