

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

RETNINGSLINJER FOR ETABLERINGSLÅN TIL KOMMUNENE, SIBO OG FLYBO
I 1985

I dette rundskrivet skal vi orientere nærmere om retningslinjer og vilkår ved tildeling av etableringslån. Rundskrivet erstatter alle tidligere rundskriv om ordningen og er et supplement til retningslinjene i Husbankens informasjonshefte nr. 2 "Lån og tilskudd fra Husbanken".

1. Boliger som kommer inn under ordningen

Ordningen omfatter boliger som er eller blir oppført, utbedret eller kjøpt med lån fra Husbanken eller Landbruksbanken.

I spesielle tilfeller kan kommunen også gi etableringslån til boliger som er finansiert med PSV-lån eller med andre lån fra private kredittinstitusjoner. I slike tilfelle skal det ikke lenger innhentes samtykke fra Husbanken.

I tillegg til de begrensninger som ligger i selve finansieringsmåten, blir det lagt til grunn bestemte forutsetninger om fordelingen av etableringslån på nye og brukte boliger.

For 1985 er det forutsatt at minst halvparten av rammen til etableringslån skal gå til anskaffelse av nye boliger. Etableringslån til kjøp av brukte boliger forutsettes bare gitt til spesielt svakstilte grupper. Dersom enkelte kommuner ønsker å bruke mer enn halvparten av årets bevilgning i forbindelse med kjøp, må Husbanken bli orientert om dette, og om bakgrunnen for kommunens prioritering av eldre boliger.

2. Husstander som kommer inn under ordningen

Etableringslån fra kommunen kan innvilges såvel til eiere av egne hus som til borettslavere. Lån kan bare gis når låntakeren selv skal bo i boligen.

Kommunen gir lån på grunnlag av behovsprøving etter regler fastsatt av kommunestyret; det vises her til informasjonsheftet - lån og tilskudd fra Husbanken, jf. side 35. Det presiseres at for unge i etableringsfasen er det ikke fastsatt noen bestemt aldersgrense.

De vedtatte behovsregler skal sendes Husbanken. De kommunene som har godkjente regler, trenger bare sende inn nye regler, dersom det skal gjøres andre endringer enn ajourføring av lånevilkårene.

3. Låneutmåling

Reglene for fastsetting av størrelsen på etableringslån er ikke blitt endret. Etableringslån bør normalt utgjøre mellom 30 og 80 prosent av egenkapitalen/innskuddet. Det vises forøvrig til punktet om låneutmåling i informasjonsheftet. Maksimumsbeløpene er også i 1985 på 130 000 kroner for nye boliger og 150 000 kroner ved kjøp av bolig eventuelt innskuddsleilighet.

4. Lånevilkår

Stortinget har ikke vedtatt noen endringer i rente- og avdragsvilkårene for etableringslån. Det vises her til de enkelte bevilgningsbrev.

En oversikt over lånevilkårene i 1985 for tidligere innvilgede lån er gitt i eget vedlegg til rundskrivet.

Vilkårene for videre utlån fra kommunen er omtalt under § 5 i Kommunaldepartementets forskrifter, se f.eks. side 79 i "Lån og tilskudd fra Husbanken".

I tilfelle det skal nyttes et annuitetsprinsipp ved tilbakebetaling av lån, må annuiteten bare gjelde den perioden lånet er avdragspliktig.

5. Særlige spørsmål

5.1 Krav om bosted og botid.

Enkelte kommuner praktiserer fortsatt bestemmelser som vil favorisere søkere som allerede bor i kommunen. Det er ikke anledning for kommunen å praktisere slike regler. Det kan bare kreves at søkeren bor i kommunen eller har til hensikt å bosette seg der.

Dersom det blir søkt om etableringslån i forbindelse med flytting fra en kommune til en annen, bør det primært være tilflyttingskommunens ansvar å behandle søknaden.

5.2 Etableringslån i forbindelse med skilsmisse o.l.

Spørsmål om etableringslån blir ofte reist i forbindelse ved overtaking og oppgjør for tidligere felles bolig etter skilsmisse o.l.

Denne gruppen av husstander faller ikke innenfor den kategori av søkere som skal etablere seg for første gang i egen bolig. Hvorvidt søkeren av andre grunner - sosiale eller økonomiske - bør prioriteres, må kommunen selv avgjøre i det enkelte tilfelle.

5.3 Fraflytting

Ved flytting innen kommunen kan husstanden beholde lånet dersom husstanden fremdeles tilfredsstillter kravene til å få lån. I motsatt fall må lånet innfris eller overdras til den nye eieren dersom denne tilfredsstillter vilkårene. Ved flytting fra kommunen kan fraflyttingskommunen si opp lånet, se pkt. 5.1.

5.4 Innfriddede lån

Dersom lån blir helt eller delvis innfridd, tilrås det at de disponible midlene enten blir lånt ut igjen eller at de blir tilbakeført til Husbanken. Dersom kommunen velger å låne ut midlene på nytt, fastsettes renten i samsvar med den opprinnelige rentestigen og lånet avdras i samsvar med den gjenstående del av den opprinnelige avdragsplanen.

6. Administrasjon og forvaltning

Den enkelte kommune fastsetter selv saksbehandlingsregler og avgjør selv hvilke instanser som skal behandle søknadene og forvalte lånene. Den fastsetter søknadsfrister, utarbeider søknadsskjema osv.

Kommunen kan overlate forvaltningen av ordningen med etableringslån til en bank.

Etter som gebyr for forvaltningen kan variere fra kommune til kommune og også være avhengig av forvaltningsmåten (kommunen selv eller en bank), er det ikke hensiktsmessig å fastsette gebyr i form av faste satser. Det overlates derfor til den enkelte kommune å fastsette størrelsen på eventuelle gebyrer. Kommunen bør arbeide for å få slike utgifter så lave som mulig. Det forutsettes at gebyrene bare dekker omkostningene ved forvaltningen, og at bestemmelsene om gebyr, som hittil, innarbeides i de kommunale regler for ordningen.

Klageadgang

Utlånsvirksomheten i Hushanken er å betrakte som statlig forretningsdrift i forholdet til forvaltningsloven. Vedtak i forbindelse med utlånsvirksomheten er derfor ikke enkeltvedtak og kan heller ikke påklages med hjemmel i forvaltningsloven.

Dette gjelder også for behandlingen av søknader om etableringslån i kommunene. Men loven er ikke til hinder for at kommunene selv gir regler om ny intern prøving i kommunen.

DEN NORSKE STATS HUSBANK



A. Bjerke

Direktør


Lisa Blom

HUSBANKENS LÅNEVILKÅR I 1985 FOR LÅN TIL
KOMMUNER/SIBO/FLYBO INNVIKLET FRA 1972 T.O.M. 1985

Inn- vil- get År	Etableringslån				Utbedringslån ¹⁾				Avvikende lånevilkår - vilkår på utlån fra kommunen avviker fra Husbankens lånevilkår År/lån Rente/Avdrag
	Oppr. Rente	lånevilkår Avdrag	Bind. tid år	Lånevilkår 1985 Rente	Oppr. Rente	lånevilkår Avdrag	Bind. tid år	Lånevilkår 1985 Rente	
1972	5,5%	3+12 ²⁾	5 ³⁾	12%					
1973- 1976	"	"	"	"	4,5%	3+12 ²⁾	5 ³⁾	12%	Følger oppr. avdragsplan
1977	"	"	"	"	"	8+15 ⁶⁾	5	"	"
1978	6%	15 ⁴⁾	5	9,5%	5,5%	"	"	9,5%	"
1979	"	"	"	8,5%	"	"	"	8,5%	"
1980	"	"	Ut 1980	9%	"	"	Ut 1980	9%	6+10 ⁹⁾
1981	7%	1+14 ⁷⁾	Ut ⁵⁾ 1981	8%	6,5%	"	Ut 1981	8%	"
1982	5%	3+12 ⁸⁾	Uten binding	7%	5%	6+10 ⁹⁾	Uten binding	7%	"
1983	"	"	"	6%	"	"	"	6%	"
1984- 1985	"	"	"	5%	"	"	"	5%	"

Utbedr. 4,5%¹⁰⁾ Avdr.-
lån fritt så lenge
1972- vedk. sosialt
1975 berettigede
som var grunn-
lag for lånet,
bor i boligen.

Utbedr. I tillegg til
lån 8 års avdrags-
1976- frihet iht.
1979 avdr. planen
8+15⁶⁾ kan det
søkes om for-
lenget avdr.-
frihet med
ytterligere
5 år

Bindingstiden er den tid, regnet fra utbetaling av lånet, der rente, eller avdragsvilkår ikke kan endres.

- 1) Energisparingslån innvilget i 1977-78 avdras etter fast plan, jf. fotnote 4) Renten i 1985 fastsettes som for utbedringslån innvilget før 1980.
- 2) 3 år avdragsfritt, deretter like avdrag (dvs. 8 1/3%) over 12 år.
- 3) Gjelder rentesatsen. Avdragsplanen er bundet i hele løpetiden (15 år).
- 4) 5% de første 5 årene, 6,5% neste 5 årene og 8,5% de siste 5 årene.
- 5) Gjelder rentesatsen. Avdragsplanen kan endres f.o.m. det 6 året etter at lånet er utbetalt.
- 6) 8 år avdragsfritt, deretter 5% i 5 år, 6,5% i de neste 5 årene og 8,5% de siste 5 årene.
- 7) 1 år avdragsfritt, 5% de neste 4 årene og 8% de siste 10 årene.
- 8) 3 år avdragsfritt, deretter 4% i 4 år, 8% i de neste 4 årene og 13% de siste 4 årene.
- 9) 6 år avdragsfritt, deretter 7% i 4 år, 11% i de neste 3 årene og 13% de siste 3 årene.
- 10) Når den opprinnelige berettigede ikke lenger bor i huset kan lånevilkårene endres.
- 11) Ytterligere 5 års avdragsfrihet innvilges når det er konstatert at vedkommende eldre eller uføre fortsatt bor i huset.