

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene

REGLER FOR FINANSIERING OG PROSJEKTERING AV BOLIGER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

1. INNLEDNING

Rundskrivet inneholder en oppsummering av reglene som gjelder for finansiering og prosjektering av boliger for funksjonshemmede. Rundskrivet erstatter tidligere rundskriv HB-1175 av 21. mars 1986.

I forhold til de finansieringsmuligheter Husbanken kan tilby, brukes betegnelsen funksjonshemmet om 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 samfunn som omgir ham eller henne; f.eks. fysisk funksjonshemmede eller psykisk utviklingshemmede.

2. FINANSIERINGSREGLENE

2.1 Oppgavefordeling

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

Spesielle tiltak som har en viss tilknytning til boligen, men som er slik at de sosialmedisinske sidene er mest fremtredende, og som har karakter av utstyr/hjelpemidler (løsøre), finansieres av Folketrygden. Som eksempler kan nevnes løfteplatt, stolheis, trappeheiser, varslingsutstyr og lignende.

I enkelte tilfeller kan det oppstå tvil om det gjelder bygningsmessige innredninger som hører inn under Husbankens finansieringsordninger, eller tekniske hjelpemidler som hører inn under Folketrygden. Slike tilfeller blir drøftet og avgjort i samarbeid mellom Rikstrygdeverket/de lokale trygdekontorer og Husbanken.

2.2 Finansiering av nye boliger

Lån til oppføring av nye boliger måles ut med en viss prosentdel av det lånegrunnlag som fastsettes for boligen. Lånegrunnlaget blir beregnet med utgangspunkt i en kostnadsnorm som tilnærmet skal være lik de gjennomsnittlige anleggskostnadene som Husbanken ut fra sitt statistiske materiale beregner for den aktuelle boligtypen. Prosentsatsen for låneutmålingen blir fastsatt av Husbankens hovedstyre og er avhengig av gjennomsnittskostnader og hva de politiske myndighetene har fastsatt som gjennomsnittslån

for alle de boliger som skal finansieres av banken. Låneprosenten som varierer etter hustype og etter som boligene blir oppført enkeltvis, i serie eller konsentrert, ligger i 1987 normalt mellom 54 og 68 prosent av lånegrunnlaget. Dersom en ordinær bolig skal disponeres av en funksjonshemmet, og det er ønskelig å basere finansieringen på en beskjedne egenkapital, kan husbanklånet utmåles med inntil 10 prosentpoeng utover de satser som vanligvis gjelder.

For å stimulere til bygging av flere boliger som er utformet med henblikk på funksjonshemmede, er det bestemt at boliger med spesielle brukskvaliteter i så henseende skal premieres ved låneutmålingen således:

- a. Tillegg for "livsløpsbolig".
Kostnadsnormen blir økt med åtte prosent når boligen er planlagt som "livsløpsbolig". Det vil si at boligen må ha:
 - entre, stue, kjøkken, soverom for 2 personer, bad og toalett på inngangsplanet. Stue og kjøkken må tilsammen ha et netto areal på minst 25 m². Alle rommene på inngangsplanet og repos foran inngangen må ha snuplass for rullestolbruker
 - ytterdør som er minst 100 cm bred - utvendig karm-mål og innvendige dører med minst 90 cm bredde. Terskelhøyden må ikke overstige 25 mm
 - trinnfri adkomst fra biloppstillingsplass til boligen/inngangsplanet. Stigningen må ikke være over 1:12
- b. Tillegg for heis i lavblokker.
Etter byggeforskriftene er det ikke påbudt med heis i lavblokker - dvs. blokker med mindre enn fem etasjer. Når leiligheter i en slik blokk blir planlagt som livsløpsbolig og det blir installert heis i blokken, blir kostnadsnormen økt med åtte prosent for livsløpsstandard + merutgiftene for installering av heis. Tillegget for heis er begrenset oppover til åtte prosent.

En livsløpsbolig er ikke en spesialbolig, men en bolig som er basert på tanken om å ha et best mulig utgangspunkt for fortsatt å kunne bo i boligen ved en eventuell midlertidig eller varig funksjonshemming.

Dersom det er funksjonshemmede i husstanden og det er nødvendig med større plass for å dekke husstandens spesielle behov, kan Husbanken godkjenne inntil 10 m² større areal enn det gjeldende arealgrenser tillater. Det kan f.eks. dreie seg om ekstra bad, badstue, treningsrom, kontor eller verksted. I slike tilfeller kan Husbanken øke lånegrunnlaget med nøkterne kostnader for tilleggsarealet utover arealgrensen. Dette vil gi seg utslag i et høyere lån til dekning av merutgiftene. Det samme gjelder spesialinnredninger som er nødvendig for å dekke husstandens spesielle behov, f.eks. spesiallagde kjøkken- eller baderomsinnredninger. For boliger som ut fra slike hensyn er bygget større enn arealgrensene eller er spesialinnredet, er renten på husbanklånet ett prosentpoeng lavere enn de satsene som vanligvis gjelder. Rente nedsettelsen er ment å skulle kompensere merutgiftene på det høyere husbanklån. Forutsetning for et høyere husbanklån og

rentenedsettelse er at boligen blir forbeholdt for funksjonshemmede.

I tilknytning til boliglånet kan det også gis lån til bygging av garasje dersom søkeren eller noen i husstanden er funksjonshemmet og det foreligger et særlig behov for garasje. Det stilles ikke krav om sterk funksjonshemming, men sosialmedisinske vurderinger skal her kunne tillegges vekt. Nøkterne kostnader for garasjen kan i så fall trekkes inn i lånegrunnlaget. Låneutmåling og lånevilkår skal være som for det lån som gis til boligen.

2.3 Finansiering av utbedring av boliger

2.3.1 Utbedringslån

Med utbedring mener vi arbeider som gir bygningen en bedre standard enn den har hatt noen gang tidligere, f.eks. gjennom innlegging av vann, ordning med avløp, installering av bad og wc, modernisering av kjøkken, utskifting av vinduer og andre isoleringsarbeider. Arbeider som bare bringer en bygning helt eller delvis tilbake til en stand den tidligere har hatt, blir regnet som vedlikehold og kan som hovedregel ikke finansieres med husbanklån. Også påbygging kan finansieres ved utbedringslån hvis den er nødvendig av hensyn til funksjonshemmet medlem i husstanden.

Utbedringslån kan bl.a. gis til utbedring av bolig som bebos av person som er funksjonshemmet. Den generelle bestemmelse om at utbedringslån bare kan gis til bolig som er minst 30 år gammel, gjelder ikke for søknader om lån til utbedring som har direkte sammenheng med funksjonshemming. Blir det gitt utbedringslån på dette grunnlag, kan lånet også omfatte oppføring eller utbedring av garasje dersom dette er hensiktsmessig av sosialmedisinske grunner.

Utbedringslån til funksjonshemmede kan gis av kommunen eller Husbanken, avhengig av lånebeløpets størrelse. Utbedringslån på opptil kr 80 000 skal som hovedregel søkes i kommunen. En del av Husbankens utlånsramme er fordelt til kommunene for videreutlån på sosialt grunnlag til mindre utbedringsarbeider hvor lånebehovet er mindre enn kr 80 000. Utbedringslån må søkes direkte fra Husbanken når lånet overstiger kr 80 000 pr bolig.

Utbedringslån kan gis opptil 95 prosent av lånegrunnlaget som i slike saker fastsettes til det som utbedringsarbeidene etter en nøktern vurdering antas å måtte koste. Eventuelle tilskudd - f.eks. utbedringstilskudd - trekkes fra kostnadene ved fastsetting av lånegrunnlaget. Utbedringslånet og eventuelt bedre prioriterte pantelån må likevel tilsammen ikke overstige 85 prosent av takstverdien eller av antatt omsetningsverdi. Normalt gis heller ikke høyere utbedringslån pr. bolig enn det Husbanken kan gi som oppføringslån til en ny bolig av samme størrelse.

2.3.2 Utbedringstilskudd

Tilskuddsmidlene fordeles av Husbanken til kommunene som viderefordeler tilskuddene til kvalifiserte søkere.

Det kan gis utbedringstilskudd med inntil kr 10 000 til utbedring av boliger for eldre, funksjonshemmede og andre med særlig sosialt behov. Slike tilskudd kan enten gis alene eller sammen med utbedringslån. Ved søknader fra funksjonshemmede er det adgang til å fravike beløpsgrensen på kr 10 000. I Karasjok, Kautokeino, Kvalsund, Porsanger, Tana, Nesseby og deler av Gamvik, Lebesby og Kåfjord er maksimumsbeløpet kr 15 000.

2.4 Lån til kjøp av brukt eierbolig (ervertslån)

Ervertslån til kjøp av eierbolig kan gis til enkeltpersoner når husstanden omfatter minst en funksjonshemmet. Ordningen er ikke økonomisk behovsprøvd når det gjelder funksjonshemmede. For funksjonshemmede som har et legitimert behov for bil, kan lånet også omfatte garasje.

Det er en betingelse for å oppnå ervertslån at det er en direkte sammenheng mellom funksjonshemming og behovet for å skifte bolig. Det stilles med andre ord vilkår om at den nye boligen passer vesentlig bedre for den som er funksjonshemmet. Eksempler kan være bolig uten trapper for rullestolsbrukere, bolig i innlandet for personer med astma osv. Sammenhengen mellom huskjøp og funksjonshemming må dokumenteres med legeerklæring eller lignende. Et generelt boligbehov for en husstand med funksjonshemmet person vil således ikke uten videre kvalifisere til ervertslån.

Husbanken kan også i visse tilfeller gi lån til husstander med funksjonshemmede hvis noen skal løses ut i forbindelse med skifte eller hvis husstanden må kjøpe en bolig den leier. Forutsetningen er at det er til beste for den som er funksjonshemmet å bli boende i samme bolig.

Husstander med funksjonshemmede kan få opptil 80 prosent av lånegrunnlaget i ervertslån. Lånegrunnlaget settes vanligvis lik kjøpesummen med tillegg av omkostninger. Dersom takstverdien er lavere, settes lånegrunnlaget til takstverdien. Er boligen spesialbygd og klausulert for funksjonshemmede, kan lånet utgjøre inntil 90 prosent av lånegrunnlaget. Det blir likevel ikke i noe tilfelle gitt høyere lån enn det Husbanken kan gi som oppføringslån til en ny bolig av tilsvarende størrelse, type og beliggenhet.

Før søknaden om ervertslån behandles, blir boligen taksert av Husbankens takstbestyrere. Kjøpesummen må som utgangspunkt ikke være høyere enn omsetningsverdien eller overskride kostnadstaket for nye husbankfinansierte boliger. Likevel aksepteres i visse tilfeller 10 prosent høyere kjøpesum enn kostnadstaket når boligen ligger i et pressområde. Det kan aksepteres ytterligere 10 prosent høyere kjøpesum hvis boligen er spesielt tilpasset funksjonshemmede.

Husbanken kan i visse tilfeller gi ervertslån til å innfri eldre lån som hviler på eiendommen ved kjøpet. Dette gjelder hvis lånet er sagt opp av kreditor eller hvis lånevilkårene blir ansett som særlig tyngende. Hviler det husbanklån på eiendommen, overtas dette av den nye eieren på de vilkår som allerede gjelder for lånet. Det påhvillende husbanklånet blir i alle tilfelle trukket

fra ved utmålingen av ervervslånet. Ervervslån og eventuell foranstående pantegjeld må være sikret innen 85 prosent av lånegrunnlaget.

Husbanken gir ikke ervervslån til finansiering av boliger hvis kjøpet allerede er gjort og langsiktig finansiering ordnet før saken er kommet til Husbanken.

2.5 Finansiering av gjennomgangsboliger for yrkeshemmede

Gjennomgangsboliger for yrkeshemmede ble tidligere finansiert i et samarbeid mellom Husbanken og Arbeidsdirektoratet. Fra 1. januar 1978 ble bestemt at finansieringen skulle dekkes gjennom Husbankens låneordninger alene. Finansieringen omfatter lån til såvel nye boliger som kjøp og/eller utbedring av eldre boliger. I samarbeid med Husbanken har Arbeidsdirektoratet utarbeidet et særskilt rundskriv (52 25 05 av 16. mars 1981) med en nærmere orientering om etablering, finansiering og drift av slike boliger. Søknad om lån kan ikke behandles før Arbeidsdirektoratets uttalelse og godkjenning foreligger.

2.6 Finansiering av nødvendig egenkapital/innskuddskapital

2.6.1 Etableringslån fra kommunen

Utlånsmidlene blir overført fra Husbanken til landets kommuner for videreutlån til individuelle lånsøkere. Etableringslånene skal delvis kunne dekke nødvendig egenkapital, dvs. den del av kostnadene som ikke er dekket av oppførings-, utbedrings- eller ervervslån fra Husbanken.

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

Hvis særlige grunner taler for det, kan kommunen gi etableringslån til boliger som er finansiert med lån fra private kredittinstitusjoner.

Kommunen gir lån på grunnlag av behovsprøving etter regler fastsatt av kommunestyret. Som generell regel gjelder at etableringslån fortrinnsvis skal gis til husstander som enten ikke kan skaffe finansiering av egenkapital på annen måte, eller som har behov for lån på rimeligere vilkår enn det som er vanlig i private kredittinstitusjoner. Funksjonshemmede og unge som skal etablere seg for første gang skal prioriteres. Husstander som har egen bolig å selge, skal normalt ikke få etableringslån. Etableringslån skal hovedsakelig gis i tilknytning til nye boliger, men kan også gis ved kjøp av brukte boliger.

Etableringslånet kan utgjøre inntil 80 prosent av egenkapitalen/innskuddet og inntil 25 prosent av kostnadene ved oppføring, utbedring eller kjøp, begrenset oppad til kr 170 000 ved oppføring av ny bolig og kr 200 000 ved overtaking av eldre bolig.

Det er en forutsetning at midlene fordeles til de husstander som har størst behov for rimelig tilleggsfinansiering og at midlene

ikke stykkes opp i smålån. Normalt bør lånet utgjøre mellom 30 og 80 prosent av egenkapitalen.

I særlige tilfeller, f.eks. ved lån til funksjonshemmede, kan det gis lån utover maksimalgrensene, men bare etter samtykke fra Husbanken i hver enkelt sak.

2.6.2 Etableringstilskudd

Ordningen er et ledd i arbeidet med å skaffe rimelige boliger til spesielt vanskeligstilte husstander som også er uten økonomiske midler. Tildeling av tilskudd skjer således etter streng behovsprøving. Ordningen skal primært omfatte husstander med fysisk og psykisk funksjonshemmede og hvor tilstanden anses for å være av mer varig karakter.

Husbanken kan innvilge etableringstilskudd i forbindelse med oppføring, erverv eller omfattende utbedring av bolig. Søknaden om etableringstilskudd skal som hovedregel behandles samtidig med søknad om ordinært lån fra Husbanken. Søknaden må være vedlagt inntekts- og formuesoppgaver, opplysninger om boforhold, uttalelse og anbefaling fra kommune, samt eventuell sosialrapport.

Etableringstilskudd kan utgjøre inntil 20 prosent av det lånegrunnlag Husbanken fastsetter for boligen. I de tilfellene Husbanken gir oppføringslån samtidig med tilskudd, kan ordinær utmålingsprosent for oppføringslånet utgjøre inntil 80 prosent av lånegrunnlaget. Ved kjøp av bolig i borettslag kan tilskuddet utgjøre inntil 20 prosent av summen av innskudd og gjenstående lån. I 1987 er maksimalt etableringstilskudd pr bolig som hovedregel begrenset til kr 80 000 pr bolig.

Innvilgede etableringstilskudd utbetales gjennom kommunen når søkeren kan legge fram erklæring om fullfinansiering og nødvendig gjeldsdokument.

3. PROSJEKTERING AV BOLIGER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Når det gjelder bygging av ny bolig eller utbedring av eldre bolig for funksjonshemmede, bør boligen planlegges slik at den dekker husstandens spesielle behov. Dette er bl.a. en forutsetning for å oppnå høyere eller gunstigere lån enn vanligvis fra Husbanken. Boliger for bevegelseshemmede må f.eks. tilfredsstillende kravene til en livsløpsbolig. Disse kravene er beskrevet i Husbankens rundskriv HB-1167 av 2. desember 1985. For øvrig henvises til planleggingsblad fra Norges byggforskningsinstitutt (NBI), NS 3937 om funksjonsmål ved bruk av rullestol, samt handicapforbundets håndbok "Åpne bygninger" som gir retningslinjer for planleggere og for øvrig kommenterer offentlige lover og forskrifter.

Å planlegge en bolig for funksjonshemmede krever ekstra innsats og fagkunnskap, enten en skal bygge nytt eller utbedre en eldre bolig. Husbankens distriktsarkitekter og arkitekter kan gi inntil 7½ times gratis veiledning og hjelp til planlegging av slike boliger. Dessuten har Husbanken utgitt særskilte informasjonshefter "God bolig" og "God utbedring" som bl.a. tar for seg

tilpassing av boliger for bevegelseshemmede og viser eksempler på gode løsninger og minstedimensjoner for de viktigste rommene.

4. LÅNEVILKÅR

Renter og avdrag på lån betales i halvårs terminer. Renten betales etterskuddsvis. Første betalingstermin forfaller til betaling et halvt år etter at lånet er utbetalt fra Husbanken.

4.1 Rentevilkår

Rentesatsene for alle typer lån i Husbanken er for tiden:

I det første året (for de to første terminene).....	5	pst. pr. år
I det andre året (for tredje og fjerde termin).....	6	pst. pr. år
I det tredje året (for femte og sjette termin).....	7	pst. pr. år
I det fjerde året (for sjuende og åttende termin)..	8	pst. pr. år
I det femte året (for niende og tiende termin).....	9	pst. pr. år
I det sjette året (for ellefte og tolvte termin)...	10	pst. pr. år
I det sjuende året (for trettende og fjortende termin)	12	pst. pr. år

Rentesatsen i de etterfølgende år skal være lik satsen i det sjuende året.

For lån til boliger som er innredet og forbeholdt for funksjonshemmede skal alle rentesatser være 1 prosentpoeng lavere enn de satser som ellers gjelder for lån til oppføring, erverv og utbedring. Dette unntak gjelder imidlertid ikke for etableringslån som gis i tilknytning til andre lån.

4.2 Avdragsvilkår

På lån til oppføring og erverv skal det betales avdrag etter følgende plan:

De første åtte år (de første 16 terminene).....	0	pst. pr. år
De neste fem år (de neste 10 terminene).....	2	pst. pr. år
De neste seks år (de neste 12 terminene).....	4	pst. pr. år
De neste elleve år (de neste 22 terminene).....	6	pst. pr. år

På lån til utbedring skal det betales avdrag etter følgende plan:

De første seks år (de første 12 terminene).....	0	pst. pr. år
De neste fire år (de neste 8 terminene).....	7	pst. pr. år
De neste tre år (de neste 6 terminene).....	11	pst. pr. år
De siste tre år (de siste 6 terminene).....	13	pst. pr. år

For større lån til utbedring kan Husbanken innenfor rammen for avdragsplanen for oppføringslån fastsette lempeligere avdragsvilkår.

På etableringslån skal det betales avdrag etter følgende plan:

De første tre år (de første 6 terminene).....	0	pst. pr. år
De neste fire år (de neste 8 terminene).....	4	pst. pr. år
De neste fire år (de neste 8 terminene).....	8	pst. pr. år
De siste fire år (de siste 8 terminene).....	13	pst. pr. år


5. BOSTØTTE

Mange husstander med funksjonshemmet medlem har krav på bostøtte. Som funksjonshemmet etter bostøtte-reglene regnes person som pga. funksjonshemming har uførepensjon, grunnstønad, hjelpestønad eller yrkeskadeerstatning fra Folketrygden. Bostøtte gis i tilknytning til bestemte boligtyper etter boligens alder og finansieringsmåte. Boliger med påhvilende lån i Husbanken til oppføring, utbedring (gjelder også utbedringslån gjennom kommunen) eller erverv, er blant disse boligtypene. Ved beregning av bostøtte er det enkelte særregler til fordel for funksjonshemmede.

6. ANDRE FORHOLD

I tilknytning til de låne- og tilskuddsordninger som Husbanken administrerer, er det utarbeidet særskilte brosjyrer med nærmere informasjon om de enkelte ordninger. Brosjyrene kan fås ved henvendelse til Husbanken, Husbankens distriktsarkitekter eller kommunen (boligkontoret, husnemnda eller sosialkontoret). Kommunen skal behandle, eventuelt også avgjøre, søknader om lån/tilskudd. Vedkommende kommunale organ som behandler slike søknader, skal også kunne veilede om finansieringsreglene, tekniske krav m.v.

DEN NORSE STATS HUSBANK


Tore Lilloe-Olsen
Direktør


Lisa Blom