



Til kommunene, flyktingesekretærene, takstbestyrerne og distriksarkitektene.

FINANSIERING AV BOLIGER FOR FLYKTINGER OG PERSONER MED OPPHOLDSTILLATELSE PÅ HUMANITÆRT GRUNNLAG

Innledning

Vi viser til protokoll av 17. februar 1989 mellom Staten ved Kommunal- og arbeidsdepartementet og Kommunenes Sentralforbund om mottak av flyktinger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag i 1989. Hovedmålet med protokollen er: Staten og Kommunenes Sentralforbund forplikter seg til i samarbeid å bosette i kommunene - så raskt som mulig - alle flyktinger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag. Kvoteflyktinger forutsettes som hovedregel å bli mottatt direkte i kommunene.

Vi forutsetter at arbeidet med å skaffe boliger for flyktinger og personer med oppholdstillatelse skjer i nært samarbeid med de organene som har ansvar for boligplanlegging og husbanksaker i kommunen.

Nedenfor gir vi en oversikt over de låne- og støtteordningene i Husbanken som er særlig aktuelle i forbindelse med denne utplasseringen.

Kommunale boliger for flyktinger og personer med oppholdstillatelse kan fullfinansieres med oppføringslån/erhvervslån/utbedringslån og etableringslån. Finansieringen er dog begrenset av Husbankens kostnadsrammer og lånetak, jf pkt 9.2 i protokollen.

Oppføringslån

Vilkårene for å få oppføringslån til bygging av ny bolig er de samme for alle lånsøkere. Kommunale boligprosjekter for flyktinger og personer med oppholdstillatelse blir imidlertid prioritert i søknadskøen, slik at de får kortere ventetid på lånetilsagn.

Forutsetningen for å få lån er at boligen ligger innenfor Husbankens arealgrense og kostnadsrammer. Både tomta og bygget må ha en nøktern standard, og kostnadene må stå i forhold til den. Arealgrensen er 120 kvadratmeter beregnet areal for boliger som er planlagt for husstander til og med fem personer. Hvis husstanden er større, eller en i husstanden er funksjonshemmet, kan Husbanken godkjenne et noe større areal.

Vanlige oppføringslån og etableringslån direkte fra Husbanken

Direkte oppføringslån og etableringslån kan bare gis til kommuner eller kommunale stiftelser. Oppføringslån kan utmåles med inntil 10 pst over de prosentsatser som ellers gjelder, dog maksimum 80 pst av lånegrunnlaget. Restbeløpet kan gis som

etableringslån, med forbehold om begrensningen gjennom Husbankens maksimale kostnadsrammer og lånetak.

Vanlige oppføringslån og etableringslån gjennom kommunen

Til borettslag, humanitære stiftelser, organisasjoner eller andre som ønsker å bygge boliger for flyktninger, kan Husbanken gi ordinært oppføringslån, utmålt etter reglene i foregående avsnitt. Etableringslån for fullfinansiering av boligene må eventuelt gis til kommunen for videreutlån til den aktuelle lånsøker og eier.

Oppføringslån er avdragsfrie i åtte år og skal deretter betales ned over 22 år. Renten er 6 prosent p a det første året og stiger med ett prosentpoeng for hvert år fram til det sjette året da renten når topprenten på 11 prosent p a. Renten betales etterskuddsvis ved halvårlige terminer. I gjennomsnitt for hele lånets løpetid er den effektive renten 9,8 prosent p a.

Lån til kjøp av bolig (ervertslån)

Kommunene og SIFBO kan få ervertslån i Husbanken til å kjøpe boliger som skal leies ut eller overdras til flyktninger og personer med oppholdstillatelse. Det er forutsatt at Husbanken avsetter tilstrekkelige midler for kommunene og SIFBO til dette formålet.

Ervertslån blir bare gitt til kjøp av brukte eierboliger. Boligen må ha en nøktern standard. Kjøpesummen må ikke overstige eiendommens verdi, og den må dessuten ligge innenfor et kostnadstak, som svarer til det Husbanken kan godkjenne ved oppføring av nye boliger.

Kommuner som tar opp lån for å kjøpe boliger for flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag, kan få fullfinansiert kjøpet med ervertslån og etableringslån fra Husbanken.

Også enkeltpersoner kan få ervertslån hvis de oppfyller visse vilkår. Dette gjelder husstander med funksjonshemmede og husstander som på annen måte er særlig vanskelig stilt. For å få lån må det være en klar sammenheng mellom funksjonshemmingen/den særlige vanskelige situasjonen og huskjøpet. Flyktninger og personer med oppholdstillatelse som fyller vilkårene for denne ordningen, kan søke om ervertslån direkte fra Husbanken. For tiden er det imidlertid lang ventetid for å få lån etter denne ordningen. Lånevilkårene for ervertslån er de samme som for oppføringslån.

Utbedringslån

Flyktninger og personer med oppholdstillatelse kan få utbedringslån på lik linje med andre, hvis de oppfyller vilkårene for ordningen.

For å få utbedringslån må husstanden ha svært lav inntekt, eller en i husstanden må være over 60 år eller funksjonshemmet. Dessuten må boligen som regel være minst 30 år gammel. Det forutsettes at den utbedrede boligen får en nøktern standard og at Husbanken kan godkjenne kostnadene. Utbedringslånet dekker vanligvis 60 - 80 prosent av de godkjente utbedringskostnadene.

Boliger som kommunene kjøper og utbedrer for flyktninger og personer med oppholdstillatelse, kan eventuelt fullfinansieres

med ervervslån, utbedringslån og etableringslån.

Hvis søknaden gjelder utbedringslån på mer enn 80 000 kroner pr bolig, skal søknaden sendes via kommunen til Husbanken. Hvis søknaden gjelder et mindre beløp, er det kommunen som gir lån av midler den låner i Husbanken.

Rentevilkårene for utbedringslån er de samme som for oppføringslån. Avdragstida er vanligvis 16 år, hvorav de seks første årene er avdragsfrie. Hvis utbedringsarbeidene er særlig omfattende og boutgiftene dermed blir særlig høye, kan Husbanken gi inntil 30 års avdragstid (det samme som for oppføringslån).

Etableringslån

Etableringslån er et tilleggsloan som kan bli gitt sammen med et oppføringslån, utbedringslån eller ervervslån fra Husbanken. I særlige tilfeller kan det bli gitt etableringslån til boliger som finansieres med rentejustert lån fra Husbanken, PSV-lån eller annen privat finansiering.

Hovedfordelingen av etableringslån til kommunene skjer i første kvartal hvert år. Kommunene kan søke om ytterligere midler til etableringslån når det gjelder boliger for flyktninger og personer med oppholdstillatelse. Slike søknader vil bli behandlet fortløpende gjennom året. I søknaden må kommunene gi mest mulig konkrete opplysninger i forbindelse med den aktuelle utplasseringen, bl a lånebeløp, antall boliger og antall personer som skal skaffes bolig.

Etableringslån fra kommunene og SIFBO til flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag kan maksimalt utgjøre 385 000,- kroner. I særlige tilfeller kan Husbanken gi dispensasjon fra denne grensen. Det er viktig at kommunene og SIFBO vurderer de samlede boutgifter ved boliganskaffelsen, og fortrinnsvis gir store etableringslån når kriteriene for å søke om forlenget avdragstid er til stede. (Omtalt nedenunder).

Etableringslånet er avdragsfritt de tre første årene og skal deretter nedbetales over tolv år. Rentevilkårene er de samme som for oppføringslån.

Løpetiden kan for visse etableringslån i særskilte tilfeller forlenges fra 15 til 30 år på spesielt store lån. Bakgrunnen for å forlenge løpetiden er at den økonomiske belastningen i noen tilfelle kan bli for tung med ordinære vilkår. Kommunene/SIFBO må i hvert enkelt tilfelle søke Husbanken om adgang til å forlenge løpetiden til 30 år.

For å hindre at denne ordningen fører til økte boligpriser, er det lagt opp til en restriktiv linje for å kunne få forlenget løpetid på etableringslån. Følgende betingelser må alle være oppfylt:

1 Boligens husbanklån må være gitt før 1973.

2 Etableringslånet må overstige kr 250.000,-

3 Lånet skal sammen med eventuell foranstående gjeld, ikke overstige 85 pst av lånegrunnlaget. Det kan ikke gis høyere lån enn det Husbanken kan gi som oppføringslån til en ny bolig av tilsvarende størrelse, type og beligenhet (samme begrensning som

erhvervslån). Differansen mellom 100 pst låneutmåling kan, dersom vilkårene er tilstede, dekkes opp med etableringslån med 15 års løpetid. Vilkårene for forlenget løpetid gjelder fra 1. januar 1988.

Fra og med 1989 skal kommunene rapportere halvårlig om disponeringen av etableringslån til flyktninger m.v.. De kommunene som har fått midler til dette formål må returnere vedlagte rapportblankett innen 15. august 1989.

Utleielån

Kommuner som bygger innskuddsfrie utleieboliger for flyktninger og personer med oppholdstillatelse, kan søke om utleielån i tillegg til oppføringslån fra Husbanken. Ordningen med utleielån har som formål å skape et sosialt forsvarlig botilbud for vanskelig stilte på boligmarkedet.

Det er forutsatt at kommunene bidrar til lave kostnader ved å stille rimelige tomter til disposisjon, og ved at det bygges relativt små og rimelige boliger med enkel standard. Boligene skal normalt ikke ha et areal på over ca 50 kvadratmeter. De skal organiseres som gjennomgangsboliger med begrenset botid. Utleielån kan bare gis til kommuner eller egne selvstendige stiftelser som kommunen oppretter i samsvar med det som gjelder for ungdomsboliger

Låneordningen forutsetter at boligene blir fullfinansiert med 70 prosent oppføringslån og 30 prosent utleielån. Utleielånet er rente- og avdragsfritt i 10 år, og skal deretter forrentes og tilbakebetales over 15 år etter gjeldene regler for etableringslån.

Bostøtte

Flyktninger og personer med oppholdstillatelse som svarer for boutgiftene i en selvstendig bolig, kan ha rett til bostøtte. Bostøtten er ment å redusere boutgiftene for husstander med lav inntekt i forhold til boutgiftene. For å komme inn under ordningen må både husstanden og boligen oppfylle bestemte vilkår.

Ordningen omfatter barnefamilier, eldre, uføre og spesielle grupper trygdede personer. Flyktninger og personer med oppholdstillatelse som får penger utbetalt etter lov om sosial omsorg, kan også ha rett til bostøtte. Forutsetningen er at en regner med at utbetalingene vil vare i minst ett år og at de er knyttet til husstandens boutgifter. Søknader om bostøtte leveres til bostøttekontoret i kommunen, som også kan gi nærmere informasjon og veiledning om ordningen.

Dette rundskriv erstatter rundskriv HB - 1393 av 1. juni 1988 som utgår.

Med hilsen
DEN NORSKE STATS HUSBANK

Tore Lilloe-Olsen
Tore Lilloe-Olsen
Direktør

Lisa Blom
Lisa Blom