

Oslo, 29. juli 1948.

Til ordførerne, husnemndene, byggelånstønkene og
Husbankens takstbestyrere og lokale takstmenn.

Lov av 9. juli 1948 om endringer i lov om
Den Norske Stats Husbank av 1. mars 1946.

Ved lov av 9. juli 1948 er det gjort forskjellige endringer i husbankloven av 1. mars 1946. Et avtrykk av den nye loven følger dette rundskriv som vedlegg. En skal senere la trykke et særtrykk av husbankloven slik som den nå lyder. Av størst praktisk interesse for kommunene og Husbankens takstmenn er de nye regler i §§ 12, 14 og 15 om takstordningen og samarbeidet mellom kommunene og takstmennene. En skal gjøre nærmere rede for disse regler nedenfor under I. Under II skal en gjøre noen merknader til de øvrige endringer av loven.

Den nye loven trer i kraft den 19. august 1948. Fra dette tidspunkt må de nye bestemmelser følges under behandlingen av lånesakene.

I. Takstordningen og samarbeidet mellom kommunen og takstmennene. (§§ 12, 14 og 15).

- a. Det har vist seg at Husbankens takstutgifter er blitt uforholdsmessig store under den ordning som har vært praktisert hittil; de har således gått opp i 1/3 av Husbankens samlede administrasjonsutgifter. For å bøte på dette - og for samtidig å forenkle takstene - er det nå bestemt at såvel forhåndstakstene som ferdigtakstene for fremtiden som hovedregel skal holdes av en takstmann i stedet for to. (§ 14, 5. ledd, § 15, 2. ledd).

Taksten blir etter dette - når ikke særlige grunner tilsier noe annet - å holde av Husbankens takstbestyrer (i lovens § 12 kalt "hovedtakstmann") alene. Er han ugild eller har han forfall eller vil han få en uforholdsmessig lang reise i anledning taksten, skal han overlate taksten til den lokale takstmann som det høver best å overlate saken til. (I særlige tilfelle kan Husbanken la utføre taksten ved egen fast ansatt takstmann).

Hvis vedkommende kommune ønsker det, kan den kreve at et av husnemndas medlemmer eller en av de lokale takstmenn skal delta i taksten slik at det blir to som takserer. Ekstrautgiftene med dette må i tilfelle bæres av kommunen selv, jfr. bestemmelsen i § 12, siste punktum. Det kan også forekomme at Husbanken i særskilte tilfelle treffer bestemmelse om at det skal være 2 takstmenn; i så fall bærer Husbanken merutgiftene.

De lokale takstmenn er i samsvar med husbankloven oppnevnt av Husbanken etter innhentet forslag fra kommunen, og det er gitt beskjed til ordføreren om oppnevningen. Oppnevningen er ikke tidsbegrenset, og kommunene kan ikke på egen hånd oppnevne nye lokale takstmenn. Kan ikke en oppnevnt takstmann fungere lenger eller antas det at han bør skiftes ut, må Husbanken få beskjed om det med forslag til oppnevning av ny takstmann.

- b. Det er av stor betydning å hindre at de lokale myndigheter og Husbanken påføres unødvendig arbeid ved at det søkes husbanklån til bygg som ikke har sjangse til å få byggetillatelse eller oppnå lån i Husbanken. Av denne grunn bestemmer den nye loven (§ 12, 2. ledd) at lånsøkeren skal betale takstgebyr til takstmannen. Takstgebyret bestemmes etter de hittil gjeldende satser. De øvrige takstutgifter - administrasjons- og kontorholdsgodtgjørelse, skyss- og kostgodtgjørelse og godtgjørelse for reise-
 fravær - vil fortsatt bli dekket av Husbanken.

Lånsøker som får sitt lån konvertert i Husbanken får imidlertid sine utgifter til takstgebyret refundert av Husbanken når lånet i Husbanken blir utbetalt. Går lånesaken i orden, vil lånsøkeren altså ikke bli belastet noen takstutgifter. Går lånsaken derimot ikke i orden, må han selv bære utgiftene til takstgebyrer.

Takstgebyrer vedkommende takster som holdes etter 19. august 1948 må således innkreves hos lånsøkeren og kan ikke belastes Husbanken i takstregningen. Takstmennene må gi lånsøkeren kvittering for betaling av gebyr med nødvendig angivelse av lånsøkerens navn, eiendommens betegnelse, når taksten er holdt og størrelsen av gebyret. Lånsøkeren bør gjøres oppmerksom på at han må ta vare på kvitteringer som skal tjene til å legitimere kravet på refusjon av Husbanken, når han i sin tid får utbetalt lånet. Takstbestyrerne vil få tilsendt kvitteringsblanketter fra Husbanken.

c. I § 14, 1 - 4. ledd bestemmes følgende om behandlingen i husnernda:

"Søknad om lån sendes til husnernda i vedkommende kommune med de tegninger og opplysninger som er fastsatt i regler gitt av bankens hovedstyre.

Nernda påser at lånsøknaden er i formell orden og at vilkårene for å yte lån er til stede. Den gjør vedtak om å tilrå eller frarå at søknaden innvilges. Før den gjør vedtak, kan den kreve fremlagt nye opplysninger og i tilfelle avvente forhåndstakst etter fente ledd. Den kan også rette henstilling til lånsøkeren om endringer i byggeplan og finansieringsplan.

Finner husnernda at lånsøknaden bør avslås, sender den søknaden tilbake til lånsøkeren med beskjed herom. Er lånsøkeren misfornøyd med husnerndas vedtak, kan han kreve at søknaden allikevel legges fram for kommunestyret med husnerndas uttalelse.

Finner husnernda at lånsøknaden bør innvilges, legges saken fram for kommunestyret med nerndas tilråding."

En henleder særskilt oppmerksomheten på den nye regel om at husnernda kan avvente forhåndstaksten før den gjør vedtak om å tilrå eller frarå at søknaden innvilges. Hittil har det jo vært slik at husnernda alltid har truffet sin avgjørelse før forhåndstaksten er holdt. Det blir nå anledning til å praktisere en mer elastisk ordning. En antar husnernda mest praktisk bør innrette seg slik at formannen eller sekretæren først går gjennom sakens dokumenter når de kommer inn til nernda. Er saken ikke i formell orden, bør lånsøkeren få nærmere veiledning. Skjønner en at lånsøkeren ikke har noen sjangse til å få fremmet saken, f. ks. fordi han ikke har utsikt til å få byggetillatelse eller fordi bygget blir for dyrt, kan husnernda gjøre vedtak om at lånsøknaden ikke bør innvilges uten å fremme saken til takst. Antar formannen eller sekretæren derimot at saken bør fremmes, vil det oftest være en fordel for husnernda å vente med å treffe sin avgjørelse inntil forhåndstakst er holdt; saken kan da straks ekspederes over til takstbestyreren uten at husnernda blir innkalt. Etter avholdt takst sender takstbestyreren saken tilbake til husnernda som gjør vedtak i saken og i tilfelle tilråding legger saken fram for kommunestyret (formannskapet). I denne forbindelse må en innskjerpe tidligere henstillinger om at saken behandles så raskt som på noen måte mulig; det er viktig at formannen i husnernda og takstbestyreren får i stand et praktisk samarbeid.

Hvis husnernda venter med å gjøre vedtak til forhåndstakst er holdt, blir det husnernda som legger saken fram for kommunestyret. Har husnernda derimot gjort vedtak om å tilrå saken før avholdelsen av takstforretningen, blir det takstbestyreren som ekspederer saken til kommunestyret.

Husbankens søknadsskjemaer er forsynt med formularer for påtegninger som er i samsvar med den hittil vanlige ekspedisjonsmåte fra husnernd om takstnernd til kommunestyret. Hvis den annen ekspedisjonsveg blir nyttet, skal en be om at skjemaet blir rettet slik at dette tydelig frengår av dokumentene.

En henleder videre oppmerksomheten på den nye regel i § 14, 3. ledd, 2. pkt. om at lånsøkeren - hvis han er misfornøyd med husnerndas vedtak (avslag) - kan kreve at søknaden allikevel legges fram for kommunestyret med uttalelse fra husnernda. Er ikke forhåndstakst allerede holdt, må dette skje før saken legges fram for kommunestyret.

II. De andre endringene i loven.

§ 5, 5., 6. og 7. ledd.

Det er innført den nye regel at bankens underdirektør er administrerende direktørs vararann i styret. Hans ansettelse skal godkjennes av departementet.

§ 16, 4. ledd.

Den nye bestemmelse i siste punktum slår fast at Husbanken når den unntaksvis selv yter byggelån, og det dreier seg om et gjenreisningsbygg, kan øke byggelånet med det krav som eieren måtte ha på krigsskadeerstatning.

§ 19 og § 20.

Etter § 19 er eieren av en eiendom som er pantsatt til Husbanken underkastet visse innskrenkninger i sin rådighet over eiendommen. Husbankens samtykke må innhentes bl.a. til salg, pantsettelse og påhefte av mer langsiktige leiekontrakter. § 20 gjør visse innskrenkninger i kreditorenes adgang til gjeldsforfølging. En eiendom som er pantsatt til Husbanken kan ikke uten bankens samtykke beheftes med rettspant eller inndras i eierens konkursbo.

De innskrenkninger i eierens og kreditorenes disposisjoner som følger av bestemmelsene i §§ 19 og 20, er nå utvidet slik at de også gjelder når det er ytt byggelån på grunnlag av lånetilsagn fra Husbanken. Den nye reglen tar sikte på å hindre disposisjoner over eiendommen etter at konverteringstilsagn er gitt, men for konverteringen, når slike disposisjoner kan føre til vanskeligheter for konverteringen. Byggelånsbanken må påse at det i det pantebrev som utstedes som sikkerhet for byggelånet, anføres at pantebrevet er utstedt i henhold til lånetilsagn fra Husbanken, med henvisning til de to nevnte lovbestemmelser.

§ 22, 3. og 4. ledd.

De nye bestemmelser regulerer spørsmålet om beregningen av det tap som eventuelt oppstår når Husbanken eller vedkommende kommune overtar en eiendom på tvangsauksjon.

§ 25.

§ 25 inneholdt fra før bestemmelse om at det ikke betales tinglysningsgebyr for tinglysning av pantobligasjon til Husbanken. Det samme gjelder tinglysning av pantobligasjon utstedt til en annen bank som sikkerhet for byggelån ytt på grunnlag av lånetilsagn fra Husbanken. Den nye loven innebærer følgende utvidelser av bestemmelsene om gebyrfrihet:

1. Uttrykket "pantobligasjon" er blitt endret til "pantebrev". Gebyrfritakelsen omfatter heretter også skadesløsbrev, som ofte brukes som sikkerhet for byggelån.
2. Det har vist seg i praksis at byggelån i en viss utstrekning ytes ikke bare av banker, men også av andre, f.eks. kommuner, forsikringsselskaper, arbeidsgivere eller privatpersoner (f.eks. slektninger av lånsøkeren). Gebyrfritakelsen vil nå komme også slike andre byggelånsgevivere enn banker til gode.

Når et pantebrev (pantobligasjon eller skadesløsbrev) til noen annen enn Husbanken ønskes tinglyst gratis i henhold til bestemmelsene i husbankloven, må det overfor tinglysningsdommeren legitimeres at vilkåret for gebyrfrihet fore-

ligger. Det må i alle tilfelle sendes med pantebrevet en erklæring fra bygge-
lånsgeberen om at pantebrevet er utstedt som sikkerhet for et byggelån som denne
har ytt på grunnlag av konverteringstilsagn fra Husbanken. Hvis bygge-
lånsgeberen ikke er en bank, må dessuten konverteringstilsagnet fra Husbanken fore-
vises for tinglygingsdommeren.

3. Når konvertering av byggelån skal finne sted, må Husbankens pantobligasjon
tinglyses før byggelånsobligasjonen kan avlyses. Etter at oppgjør og avlysning
har funnet sted, må derfor Husbankens obligasjon påføres attest om slettelse
av anmerkede heftelser. Det er nå bestemt at det ikke skal betales gebyr for
attest om at et dokument er eller er forlangt tinglyst som påføres pantobliga-
sjon utstedt til Husbanken eller til en byggelånsgeber som yter byggelån i
henhold til lånetilsagn fra Husbanken.
4. Også tinglysing av prioritetsvikelse til fordel for pantebrev som nevnt i
§ 25, punkt 1, er gebyrfri.
5. Gebyrfritakelse gjelder endelig også for pantattest som forlanges av Husbanken.

§ 25 a.

Det er her innført forskjellige bestemmelser om fritaking for å betale
gebyr til statskassen i forbindelse med tvangsforfølgning fra Husbankens side.
Videre er bestemt at hvis Husbanken eller vedkommende kommune overtar en eiendom
på tvangsauksjon, er overtakelsesdokumenter vedkommende auksjonskjøpet og videre-
salget fritatt for stempelavgift. Bestemmelsene i § 25 a om gebyrfritakelse og
fritakelse for stempelavgift gjelder tilsvarende om eieren frivillig overdrar en
pantsett eiendom til Husbanken.

^{bes}

Husnerndene ~~er~~ sørge for at et eksemplar av dette rundskriv kommer
ordføreren i hende, takstbestyrerne anmodes om å gjøre rundskrivet kjent for
de lokale takstmenn i distriktet.

E r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Johannes Hoffmann
Adm. direktør

Vedlegg: Lov av 9. juli 1948 om endring i husbankloven.