

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser
herunder husnemnda.

Til kommunene, Husbankens takstbestyrere og distriktsarkitekter
samt byggelånsbankene.

TILSKOTT - OMSETNINGSavgIFT

AREALMÅLING AV BOLIGER OG DOKUMENTASJON AV MALINGEN

Ved vedtak av 31. oktober 1967 har Stortinget samtykket i at unntakene fra avgiftsplikt for boligbygg m.v. blir opphevet. Samtidig gjorde Stortinget vedtak om innføring av en tilskottsordning for boligbygg m.v. De nærmere regler for tilskottsordningen forsåvidt angår boliger fremgår av forskrifter fastsatt ved kgl. res. av ./. 8. desember 1967 som følger som vedlegg til dette rundskriv.

Tilskott ytes til oppføring av selvstendige boligenheter som utelukkende skal brukes til helårsboliger. Som selvstendig boligenhet anses bolig med egen inngang som omfatter minst ett beboelsesrom samt eget w.c. og innlagt vann. Hvis det er adgang til w.c. og vann utenfor boligen uten passering av annen bolig, skal boligen likevel anses som selvstendig boligenhet. Tilskott ytes også til oppføring av tilbygg på minst 20 m² etter nærmere bestemmelser, jfr. forskriftens § 2, 2. (Det gjøres oppmerksom på at Husbanken ikke yter lån til tilbygg medmindre det fremkommer minst en leilighet i tillegg til det som er fra før). Vedlikehold, modernisering, reparasjoner eller rene ombyggingsarbeider omfattes ikke av ordningen.

Det ytes tilskott etter følgende satser:

0 - 50 m ² leieareal	kr. 160,-	pr. m ²		
51 - 100 " " "	110,-	" "		
101 - 140 " " "	90,-	" "		

Ved måling av tilskottsberettiget areal foretas avrunding oppover til nærmeste hele kvadratmeter.

Med leieareal forstås areal som ligger innenfor innerside av vegger og andre bygningsdeler som begrenser boligen. Kjeller og loft regnes ikke med. Beregningen av leiearealet skal skje etter regler som er fastsatt av Kommunaldepartementet. De detaljerte måleregler

- ./.
 - ./.
- fremgår av Husbankens HB blad 9712 - Arealmåling ved tilskottsordning for boliger i forbindelse med opphevelse av fritak for omsetningsavgift - og av HB blad 9702 - Regler om måling av leieareal i boliger som belånes i statsbankene. Hvert av disse HB blad vedlegges.

For boliger som belånes i Landbruksbanken, skal arealmålingen foretas av denne bank. For andre boliger foretas målingen av Husbanken.

Arealgrensene for finansiering av boliger i de to nevnte banker er de samme som tidligere, se Husbankens rundskriv K nr. 69, datert 19. november 1965.

Når det gjelder bygg som finansieres i Husbanken, vil måleresultatet bli anført både i konverteringstilsagnet og på det eksemplar av de godkjente tegninger - for bygg med mer enn én bolig på særskilt måleskjema - som sendes lånsøkeren. Disse tegninger er beregnet på oppbevaring i byggelånsbanken i byggetiden til kontroll av at bygget føres opp i samsvar med de godkjente tegninger og beskrivelsen (se Husbankens rundskriv til byggelånsbankene og takstbestyrerne nr. B 15, datert 2. mars 1959). På grunnlag av tilskottssatsene og det angitte måleresultat kan byggelånsbankene beregne tilskottsbeløpet i den enkelte sak og inkludere dette i byggelånet. Byggelånsobligasjon for et beløp som foruten tilsagt lån i Husbanken også omfatter beregnet tilskottsbeløp, er etter Justisdepartementets bestemmelse fritatt for tinglysingsgebyr.

Når bygget er ferdig etter forutsetningene, skal Husbankens takstbestyrer (takstmann) holde ferdigtakst og på vanlig måte ekspedere konverteringssøknaden videre. De arealstemplede tegninger som i byggetiden har berodd i byggelånsbanken, og - for prosjekter som består av flere bygninger - også reguleringsplan (bebyggelsesplan for den aktuelle del av byggeområdet), skal leveres takstmannen til bruk ved ferdigtaksten.

Når det gjelder eneboliger som føres opp av enkeltpersoner, skal

takstmannen påføre tegningene attestasjon for at bygget er oppført i samsvar med tegningene og oppgi sin postadresse. Tegningene tilbakeleveres byggherren, som - i forståelse med byggelånsbanken - skal bruke dem som bilag til søknad om utbetaling av tilskott. Skjema for slik søknad vil bli utarbeidet av Skattedirektøren. I søknadsskjemaet forutsettes byggherren å gi transport til byggelånsbanken på tilskottsbeløpet. Søknad om tilskott skal sendes skatteinspektøren i vedkommende fylke. Tilskott anvises av skatteinspektøren til utbetaling av skattefogden. Når tilskottssøknaden er behandlet ferdig, vil tegningene bli makulert (gjennomhullet) og returnert Husbankens takstmann for oppbevaring i hans arkiv. (Hvis - som det står i nevnte rundskriv nr. B 15 - bygget ikke er oppført i samsvar med godkjente planer, og takstbestyreren finner det nødvendig at Husbanken får utlånt tegninger som viser de foretatte endringer, må takstbestyreren avkreve byggherren to sett nye tegninger og bruke disse overfor Husbanken. Husbanken gir korrigeret arealoppgave i lånebevilgningen og på de endrede tegninger (eventuelt måleoppgave) til bruk ved søknad om tilskott).

For alle prosjekter som består av mere enn en bolig, vil Husbanken som nevnt foran utfylle særskilt måleskjema som leveres takstmannen og som etter takst skal følge søknaden om tilskott.

Gjelder lånsøknaden til Husbanken større byggeprosjekter som skal administreres som en enhet etter at byggene er ferdige (f.eks. av et boliglag), og som består av flere bygg som det søkes om tilskott for etter hvert som bygningene blir ferdige, må det med hver tilskottssøknad dessuten sendes med ett eksemplar av reguleringsplanen der det (de) aktuelle bygg som det søkes tilskott for, er merket av, samt nevnte måleoppgave (for annen og senere del søknad fotokopi av måleoppgaven). I alle saker om prosjekter med mer enn én bolig er det unødvendig å sende tegninger som vedlegg til søknaden om tilskott, idet takstmannen på reguleringsplanen bevitner at nærmere angitte bygninger er ferdige i overensstemmelse med tegningene. I disse saker beholdes tegningene av takstmannen.

Gjelder lånsøknaden til Husbanken flere boliger i småhusbebyggelse som i byggetiden er administrert som et hele, men som skal overtas av individuelle eiere når boligene er ferdige, må søknad om konvertering av byggelånet fremmes på vanlig måte av den som skal stå som eier av boligene, mens søknad om tilskott fremmes av den som har stått for oppføringen av boligene. Søkes det om tilskott etter hvert

som en del av boligene blir ferdige, må det med hver deløknad følge måleskjema, eventuelt fotokopi av måleskjema, samt et eksemplar av reguleringsplanen, der de ferdige boliger er anmerket og påført bevitnelse av takstmannen som nevnt foran.

I de løsnøknader som sendes Husbanken etter 1. januar 1968 skal byggekostnadene - de enkelte aktuelle poster i kostnadsoverslaget - kalkuleres inklusive omsetningsavgift, for tiden 12%, det vil si påslag på nettoppriser 13,64%. Det tilskottsbeløp som byggherren beregner å få utbetalt gjennom skattefogden etter at bygget er ferdig, skal føres som egen post i finansieringsplanen i løsnøknadsskjemaet. Når næværende restopplag av Husbankens løsnøknadsskjemaer er oppbrukt, vil finansieringsplanen få en særskilt post "Tilskott - omsetningsavgift".

Også når det gjelder privatfinansierte boligbygg, skal løknad om tilskott med de forlangte legitimasjoner sendes vedkommende skatteinspektør når byggene er ferdige. Attestasjon for at byggene er oppført i samsvar med fremlagte tegninger, gis på plantegningene av bygnings-sjefen i kommunen, av den kommunale husnemnd eller av Husbankens takstbestyrer. Hvis det dreier seg om flere bygninger, må det sendes både tegninger og reguleringsplan, hvor de bygninger som det søkes tilskott for er anmerket og attestert ferdige. Dette gjelder også når det søkes om tilskott for deler av prosjektet. Da disse bygg ikke er arealmålt tidligere av Husbanken, vil skatteinspektøren etter registrering m.v. sende eksemplar av løknaden samt tegninger til Husbankens hovedkontor, eventuelt avdelingskontor, for arealmåling og retur.

Tilskottsordningen gjelder for bygg som settes igang etter 31. desember 1967. Som det fremgår av forskriftenes § 6 anses et byggearbeid som igangsatt på det tidspunkt det er påbegynt pelingsarbeider eller forskalling av grunnmur eller støping av søle. Omfatter byggeprosjektet flere bygninger, skal spørsmålet om arbeidet er igangsatt avgjøres selvstendig for hver enkelt bygning.

Alle konverteringstilsagn som Husbanken utsteder etter 1. januar 1968 vil bli forsynt med arealoppgave som nevnt foran. Av det forhold om arealoppgave foreligger, kan det imidlertid ikke trekkes noen slutning med hensyn til om byggherren vil ha krav på tilskott. (Bygget kan være satt igang før årsskiftet, selv om Husbankens tilsagn først gis etter årsskiftet. Omvendt kan et bygg med tilsagn

før årsskiftet først komme igang etter årsskiftet). Heller ikke kan en bygge på byggherrens opplysning i lånsøknaden til Husbanken (skjema nr. 9, post 15 og skjema nr. 10, post 18) om når byggearbeidet aktes påbegynt. I en overgangstid bør byggelånsbanken derfor kreve at byggherren dokumenterer tidspunktet for igansettingen. Særlig er dette påkrevet for byggeprosjekter som består av flere selvstendige bygninger. Er et bygg satt igang etter 1. januar 1968 uten at det foreligger noen arealoppgave fra Husbanken, vil det mest praktiske formentlig være at tegningene sendes til Husbanken for arealmåling og retur.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Asbjørn Tveiran

Underdirektør

J. Gjønnes Samuelson

FORSKRIFTER OM TILSKOTT TIL OPPFØRING AV BOLIGER

§ 1.

Som kompensasjon for opphevelsen av fritaket for alminnelig omsetningsavgift ytes i medhold av Stortingets vedtak av 31. oktober 1967 tilskott til boliger etter reglene i disse forskrifter.

§ 2.

Det ytes tilskott i samsvar med § 3 til oppføring av:

1. Selvstendige boligenheter som utelukkende skal brukes til helårsboliger.
2. Tilbygg på minst 20 kvadratmeter, herunder tilbygg kombinert med ombygging, som innebærer en utvidelse av en bestående boligenhet, eller som skaffer minst en ny selvstendig boligenhet. Tilskott ytes likevel ikke for den del av arealet som måtte medføre at det samlede leieareal av en bolig overstiger 140 kvadratmeter.

Som oppføring anses ikke vedlikehold, modernisering, reparasjoner eller rene ombyggingsarbeider.

Som selvstendig boligenhet anses bolig med egen inngang som omfatter minst ett beboelsesrom samt eget WC og innlagt vann. Hvis det er adgang til WC og vann uten passering av annen bolig, skal boligen likevel anses som selvstendig boligenhet.

Det ytes ikke tilskott etter disse regler til boliger (hybler o.l.) som er tilknyttet anstalthusholdning som internater med felles tilberedning av mat, pensjonater o.l. Det ytes heller ikke tilskott til garasjer og tilfluktsrom.

Som helårsbolig regnes ikke hytter og sommerhus eller andre hus som helt eller delvis brukes til midlertidig opphold i ferier eller fritid.

Finans- og tolldepartementet kan gi nærmere forskrifter om hva som skal regnes som tilskottsberettiget bolig, herunder forskrifter om tilskott til bygg for kombinerte formål.

§ 3.

Det ytes tilskott etter følgende satser:

0 - 50	kvadratmeter	leieareal	kr.160	pr.kvm.		
51 -100	"	"	"	110	"	"
101 -140	"	"	"	90	"	"

Med leieareal forstås areal som ligger innenfor innerside av vegger og andre bygningsdeler som begrenser boligen, kjeller og loft ikke medregnet.

Ved måling av leiearealet legges til grunn boligen slik som den er ved innflyttingen. Hvis arbeidet ikke er fullført, skal bare det areal som kan tas i bruk til sitt formål regnes med.

Ved måling av tilskottsberettiget areal foretas avrundning oppover til nærmeste hele kvadratmeter.

Det kan ytes tilskott til leieareal som fullføres innen 3 år etter at innflytting har funnet sted, når fullføringen skjer etter de godkjente planer som forelå ved innflyttingen.

Kommunal- og arbeidsdepartementet, eller den det gir fullmakt, gir nærmere forskrifter om leieareal, herunder oppmåling.

§ 4.

Ved beregning av tilskott for tilbygg som nevnt i § 2 nr. 2 gjelder følgende regler:

1. Det areal av tilbygg som er en utvidelse av en bestående boligenhet, skal regnes som tillegg til boligenhetens tidligere leieareal.
2. For det areal av tilbygg som alene skaffer minst en ny selvstendig boligenhet, beregnes tilskottet som for nybygg.
3. Når tilbygg skaffer en ny selvstendig bolig enhet som delvis ligger utenfor og delvis innenfor den tidligere bygning, skal den del som ligger i tilbygget, regnes som tillegg til den del av boligenhetens areal som ligger innenfor den tidligere bygning.

§ 5.

Arealmåling for bolig ~~er~~ foretatt^s i samsvar med reglene i § 3. For boliger belånt i Statens Landbruksbank, foretas arealmålingen av denne bank. For andre boliger foretas målingen av Den Norske Stats Husbank.

§ 6.

Tilskottsordningen gjelder for bygg som settes i gang etter 31. desember 1967. Som igangsatt anses et byggearbeid på det tidspunkt det er påbegynt pelingsarbeider eller forskalling av grunnmur eller støping av såle.

Omfatter byggeprosjektet flere bygninger, skal spørsmålet om arbeidet er igangsatt avgjøres selvstendig for hver enkelt bygning.

§ 7.

Søknader om tilskott sendes skatteinspektøren i vedkommende fylke. Skatteinspektøren regner ut tilskottbeløpet på grunnlag av oppgaver fra vedkommende myndighet og anviser tilskottsbeløpet til utbetaling gjennom skattefogden når bygget er ferdig til innflytting.

§ 8.

Finans- og tolldepartementet eller den departementet gir fullmakt kan gi nærmere forskrifter om gjennomføring av tilskottsordningen.

Arealmåling ved tilskottsordning for boliger i forbindelse med opphevelse av fritak for omsetningsavgift

Som kompensasjon for at fritak for omsetningsavgift på boliger faller bort (1. januar 1968), skal det ytes et tilskott etter boligens (leilighetens) leieareal. Dette areal skal utmåles av Husbanken etter nedenstående regler:

1. Leiearealet beregnes særskilt for hver enkelt bolig.

Egen bolig forutsetter egen inngang og adgang vann og w.c. uten passering av annen bolig. Boligrom som ikke oppfyller dette krav, kan således ikke regnes som egen bolig selv om de disponeres separat. Hybler (f. eks. studenthybler) gruppert om et fellesrom, regnes som egne boliger selv om de har adkomst gjennom fellesrommet.

2. Leiearealet utregnes etter gjeldende regler gitt i Norsk Standard nr. 848 (regler for måling av bygningers volum og arealer), samt i Husbankens publikasjon HB blad 9702 (regler om måling av leieareal i boliger som belånes i statsbankene). Reglene i NS 848 er temmelig generelle og forutsetter utfyllende bestemmelser. Husbanken har derfor i samråd med Kommunal- og arbeidsdepartementet kommet frem til følgende hoveddefinisjon for leieareal for boliger:

«Leiearealet av en bolig vil si det arealet som ligger innenfor innersiden av vegger og andre bygningsdeler som begrenser boligen, uten fradrag for vegger m. v. innen boligen. Areal i kjeller og på loft regnes ikke med, bortsett fra areal som er innredet og tilfredsstillende bygningslovens krav til beboelse. En skal heller ikke ta med uisolerte rom, eller rom i etasjene som skal erstatte kjeller eller loft. Er det skråtak i boligetasjen (særlig i hus på 1½ etasje), regner en bare med areal der høyden fra etasjens gulv til innersiden av taket er 1,5 m eller mer, og uansett om innredningen går til noe større eller mindre høyde under tak.

I leiearealet skal tas med areal som opptas av trapper innenfor boligen, faste kott og skap, ildsteder og kjøkkenbenker og andre faste innredninger. En skal ved alle vegger måle til veggens ferdig behandlede overflate (ikke regne med konstruksjonsmål), og uten hensyn til fremspringende eller tilbaketrukne detaljer.»

I de detaljerte regler som er gitt for Husbankens utregning av leiearealet, er det foretatt noen tillem্পninger som gjør at leiearealet for tilskott i enkelte tilfelle ikke helt vil samsvare med leieareal etter denne hoveddefinisjonen. Således skal det, ved utmåling av det areal tilskottet regnes av, gis tillegg til leiearealet for følgende rom eller arealer (dersom disse ikke allerede er tatt med i leiearealet utregnet etter reglene ovenfor):

- a. Vaskerom eller innredning for klesvask som er plassert i boligen (på boligens plan).
 - b. Bad i kjeller (boligens eneste bad), 3 m².
 - c. Hovedinngang i underetasje eller kjeller (boligens eneste ordinære inngang), 5 m².
 - d. Vindfang.
3. Areal av felles kjøkken, bad og w.c. til bruk for innehavere av småboliger, får tilskott etter høyeste sats.

I en del bygg (aldersboliger, betjeningsboliger, studentboliger og andre liknende bygg), forekommer det oppholdsrom, møterom, rom for sosialkurator, sykestue, lekestue o. l. som er felles for en rekke enheter. Inntil 3 m² pr. enhet av dette fellesareal får tilskott etter høyeste sats, og resten, dog ikke ut over ytterligere 2 m² pr. enhet, etter mellomste sats.

4. De tegninger som skal danne grunnlag for utmåling av leieareal for tilskott må være i målestokk minst 1 : 100 og målsatt slik at nøyaktig mål på innvendig veggside enten er angitt direkte, eller at konstruksjons- eller veggtykkelse i cm er oppgitt slik at disse mål kan utregnes. Også når privatfinansierte bygg måles i Husbanken forlanges innsendt de samme tegninger av bygget som er nevnt i Husbankens lånsøknadsskjema (kjellerplaner og etasjeplaner med rombetegnelse, snitt som viser etasjehøyder, samt tegninger av alle fasader). Tegningene brettes i standardformat A 4.