

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder husnemnda.

Til kommunene, Husbankens takstbestyrere og distriktsarkitekter.

I. DAGINSTITUSJONER FOR BARN

De daginstitusjoner for barn som forekommer her i landet, er småbarnstuer for barn under 3 år, barnehager og daghjem for barn i alderen 3-7 år og fritidshjem for skolebarn. Det overveiende antall av daginstitusjoner er barnehager og daghjem. Daginstitusjoner oppføres både av private og av kommuner. Både kommunene og staten gir i noen utstrekning støtte til anlegg og drift. Stats-tilskuddene gis direkte til kommunene som eventuelt stiller tilskuddene til disposisjon for vedkommende institusjon. Forutsetningen for statstilskudd er at institusjonen må være godkjent av Familie- og forbrukerdepartementet, og at de må nyttes som daginstitusjoner for barn i minst 10 år.

Etter formålsbestemmelsen i forskriftene for Husbanken kan banken også yte lån til "bygg og anlegg som naturlig hører med i et bolig-miljø". Etter drøfting mellom Familie- og forbrukerdepartementet, Kommunaldepartementet og Husbanken har Kommunaldepartementet den 7. mai 1969 fastsatt bestemmelser om lån fra Husbanken til daginstitusjoner for barn. Bestemmelsene følger som vedlegg til dette rundskriv. Vi skal her gi en foreløpig orientering om den nye låneordning.

I følge bestemmelsene skal låneordningen gjelde både frittstående daginstitusjoner og daginstitusjoner som hører sammen med andre prosjekter. Lån kan ytes til kommuner, borettslag, sosiale stiftelser og foreninger o.l. og bedrifter. Det vil bli krevet pant i vedkommende boligeiendom eller i særskilt utskilt tomt for dag-

institusjonen. Når det ytes lån til andre enn kommuner, vil det også bli krevet kommunal garanti.

Stortinget har den 20. mai 1969 vedtatt at lån til daginstitusjoner skal forrentes med 5% p.a. og avdras over 20 år med like store avdrag pr. termin.

Før lån innvilges, må daginstitusjonen være godkjent av Familie- og forbrukerdepartementet i medhold av gjeldende forskrifter for daginstitusjoner for barn, og departementet må også ha gitt tilsagn om statstilskudd til bygging av institusjonen.

Et felles skjema for søknad om godkjenning av daginstitusjonen, om statstilskudd og om lån i Husbanken er nå under utarbeiding i Familie- og forbrukerdepartementet. Så snart dette skjema er ferdig, vil departementet sende et detaljert rundskriv om godkjenning av daginstitusjoner, statstilskudd, lån til daginstitusjoner, saksgangen og behandlingen i de lokale instanser m.v. Det vil være en forutsetning for lån i Husbanken at bygging ikke settes i gang før lånetilsagn måtte foreligge.

II. BILOPPSTILLINGSPLASSER OG GARASJER

Trygg trafikk og ordnede parkeringsforhold i boligstrøkene krever først og fremst at det settes av et tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser inne på eiendommene, slik at en unngår gateparkering og annen generende parkering. Det må ikke presses inn flere boliger på tomtefeltet enn at det er tilstrekkelig plass både til friarealer, som grønnanlegg og lekeplasser, og til biloppstillingsplasser. Der nest er det nødvendig at parkeringsplassene legges slik i forhold til bebyggelsen at innkjøring og utkjøring minst mulig generer barns lek og gående trafikk. Hvordan bilparkeringen er ordnet - på marken, i underetasjer eller i parkeringshus - er i denne henseende vanligvis av underordnet betydning. Parkering eller garasjering i flere etasjer faller erfaringsmessig vesentlig dyrere enn andre former for biloppstilling og vil ikke lønne seg med mindre tomtekostnadene er ekstraordinært høye. Når det gjelder større konsentrert boligbebyggelse, kan estetiske eller miljømessige grunner tale for parkeringshus eller garasjer i flere etasjer, spesielt hvis tomta ligger til rette for å nytte ut skrått terreng til slike anlegg. Anlegg i flere etasjer bør imidlertid på grunn av kostnadene ikke velges med

mindre parkering på marken - eventuelt i garasje - eller i underetasjer ikke kan by på tilfredsstillende løsninger.

Den nye bygningsloven bestemmer at det i reguleringsplaner også skal avsettes plass til parkering, og at parkeringsplass må sikres på den enkelte eiendom. Ved vedtekt kan det stilles krav om antall biloppstillingsplasser i forhold til antall leiligheter m.v. I Husbankens rundskriv K nr. 72 av 3. januar 1966 ble det fremholdt at det uansett hustype bør avsettes minst én biloppstillingsplass pr. leilighet. I samsvar med dette yter banken høyere lån til boliger som er forsynt med biloppstillingsplass enn til boliger som mangler dette. Ordningen er gjennomført på den måten at lånegrunnlaget reduseres med et bestemt beløp pr. biloppstillingsplass som mangler. Dette fører til en reduksjon av lånet på kr. 850,- pr. leilighet i konsentrert bebyggelse og kr. 750,- for spredt bebyggelse. Denne ordningen nyttes både for større prosjekter og for enkeltvis oppførte småhus. For fullt lån kreves at biloppstillingsplassen ligger i rimelig avstand fra boligen utenom gategrunn, og at inn- og utkjørsel er ordnet på betryggende måte.

Husbanken yter som hovedregel ikke lån til oppføring av garasjer. Fra begynnelsen av inneværende år gjelder dog at lån kan komme på tale når særlig tungtveiende grunner må antas å tale for det, men bare når det gjelder nye større husbankbelånte prosjekter med sterkt konsentrert bebyggelse, fortrinnsvis i blokker. Typen av garasjeanlegg er ikke avgjørende, men ordningen tar først og fremst sikte på plassbesparende anlegg i underetasjer under boligblokkene eller egne anlegg i flere etasjer.

Garasjene behøver ikke nødvendigvis oppføres samtidig med boligene for å oppnå lån i Husbanken. Ofte vil det være ønskelig å bygge ut garasjene etter hvert som biltettheten øker. På denne måten kan en unngå problemer i forbindelse med udisponerte garasjeplasser. Garasjeanlegg for etablerte borettslag hvor boligene forlengst er ferdig bygget med ordnet finansiering, vil dog ikke kunne oppnå lån i banken.

Dersom et garasjeanlegg forutsettes finansiert med husbanklån, bør byggherren helst ta kontakt med banken for å få klarlagt lånemulighetene før tomtedisponering og prosjektering fastlegges.

Hvis ikke særskilte vilkår er fastsatt i det enkelte tilfelle, skal garaselån forrentes med 6% p.a. og avdras over 15 år slik: 5% de

første 5 år, 6½% de neste 5 år og 8½% de siste 5 år, satsene regnet av lånets opprinnelige beløp.

Garasjelån må sikres med pant i vedkommende boligeiendom med prioritet etter bankens ordinære 1.- og 2.prioritetslån og/eller med pant i særskilt utskilt tomt for garasjene. Hvis lånet ikke er sikret ved pant i vedkommende boligeiendom, kreves kommunal garanti.

For eier- og driftsform av garasjeanlegg kan flere alternativ komme på tale, f.eks.:

- a. Vedkommende borettslag fører opp garasjeanlegget og administrerer driften av det, og slik at den enkelte garasje knyttes til den enkelte leilighet. Fordelen med denne fremgangsmåten er at en fra første stund sikrer at garasjeanlegget kan gjennomføres. En bør imidlertid unngå å avkrefte borettslavere som ikke har bil, innskudd og leie for garasje. Borettslaget bør selv finne utvei til restfinansiering og disponering av ledige garasjer, eventuelt med bistand fra kommunen; mulig underskudd på driften må dekkes av samtlige borettslavere.
- b. Garasjene føres opp av et garasjelag som dannes av bileierne som sørger for egenkapital og dekker løpende driftsutgifter. Til garasjeanlegget matrikuleres egen tomt. Ordningen er fleksibel og ligger til rette for etappevis utbygging i takt med voksende behov. Ordningen har også den fordel at alle utgifter belastes dem som i siste instans bør bære utgiftene, nemlig bileierne.

Husbanken forbeholder seg å godkjenne organisasjonsformen for garasjeanlegg i det enkelte tilfelle. Forslag til ordning må følge lånsøknaden til Husbanken.

I vedtekter, leiekontrakter eller lignende bør innarbeides bestemmelser som forplikter borettslavere som har bil til å nytte og betale for tilviste garasjeplasser. Parkeringsforbud bør fastsettes for arealer som ikke er beregnet på biloppstilling.

III. OPPARBEIDING AV UTOMHUSAREALER I KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

For å oppmuntre til en heving av standarden med hensyn til grønn-

anlegg, lekeplasser og andre friarealer omkring husene for konsentrert bebyggelse har Husbanken siden 1966 gitt et tillegg i lån til prosjekter som har en bedre standard på dette område enn det som er vanlig, jfr. rundskriv K nr. 72, datert 3. januar 1966. Tillegget har vært gitt såvel til blokkbebyggelse som til konsentrert småhusbebyggelse. Lånetillegget er øket fra 1. januar 1969 og utgjør nå kr. 1.700,- pr. leilighet. Tillegget er begrenset til 60% av kostnadene, jfr. Husbankens rundskriv K nr. 85, datert 15. januar 1969. Slike lånetillegg gis bare til anlegg som lånsøkeren selv må utrede utgiftene til og ikke til anlegg som naturlig påhviler vedkommende kommune. For småleiligheter og for anlegg som har en standard som ikke går nevneverdig ut over det som er vanlig, settes lånetillegget pr. leilighet noe lavere enn nevnt ovenfor.

Ovennevnte retningslinjer har vært betraktet som midlertidige, og for en tid tilbake nedsatte Husbanken et utvalg til å se nærmere på spørsmålet om kostnadene for grønnanlegg m.v. og fremme forslag til mer varige retningslinjer for Husbankens låneutmåling i forbindelse med slike anlegg. Utvalget har nylig avgitt innstilling vedrørende lån til opparbeidelse av utomhusarealer i konsentrert boligbebyggelse. Innstillingen vil nå bli behandlet av Husbankens administrasjon og senere forelagt Husbankens hovedstyre. Banken vil i et senere rundskriv komme tilbake til denne sak som antas å være av betydning når det gjelder å høyne boligmiljøet i den konsentrerte bebyggelse. Av særlig betydning antas det å være å komme frem til en bedre dekning av behovet for lekeplasser for barn.

IV. ELEVBOLIGER

Når det gjelder elevboliger, har Husbankens praksis vært å yte lån til hybelhus for voksen ungdom som holder på med sin utdanning, men ikke til internater for skoleelever. Den vesentlige forskjell mellom hybelhus og internat er at hybelhus ikke er basert på anstalthusholdning. I Husbankens HB blad 9725 av 15. august 1967 hvor kravene til studentboliger er angitt, forutsettes at boligene er slik innredet at beboerne kan lage frokost og aftens selv. I Husbankens årsmelding for 1967 er nevnt at lån til elevboliger etter et hovedstyrevedtak av april 1967 ikke bare gjelder for studenter, men for skoleelever i sin alminnelighet når det ved besettelsen av hyblene praktiseres en aldersgrense, slik at elevene minst fyller 19 år i løpet

av det kalenderåret da innflytting i hybelbygget finner sted.

Da det har fremkommet ønske om en viss ommyking av denne praksis, har spørsmålet vært drøftet mellom Kommunaldepartementet, Kirke- departementet og Husbanken. Etter dette er retningslinjene blitt endret slik at banken for fremtiden kan gi lån til bygging av boliger for elever ved alle videregående skoleslag, uansett elevenes alder, og også om boligene blir bygget som elevhjem eller internat med felleleshusholdning. Internater som utgjør en integrerende del av skolebygget og undervisningen, faller utenom denne låneordning, idet disse forutsettes finansiert på samme måte som for skoler generelt. Med videregående skoler menes alle skoleslag som bygger på avsluttet 9-årig grunnskole, dvs. skoler med elever fra ca. 16-års alder og oppover. Etter dette vil Husbanken kunne yte lån til boliger for elever ved yrkesskoler av ulike slag, andre videregående skoler som gir yrkesutdannelse, f.eks. handelsskoler, husflidsskoler, sykepleierskoler m.v. samt for elever ved gymnas og folkehøgskoler.

Lånsøknad må som vanlig sendes banken før byggingen settes igang. Husbanken forbeholder seg å vurdere om planer, kostnader m.v. ligger til rette for belåning. En vil i denne forbindelse peke på at for enkelte skoleslag som har et forholdsvis lite elevgrunnlag, kan det bli uforholdsmessig dyrt om skolen skal ha et eget internat. I slike tilfelle vil det antagelig være en fordel at flere skoleslag på stedet går sammen om bygging av et felles internat. En vil derved antagelig kunne komme frem til vesentlig rimeligere anleggskostnader og driftskostnader pr. elev enn ved bygging av flere småinternater. En slik felles løsning vil også kunne medføre andre fordeler således at det skapes et rikere og mer variert miljø der ungdom med forskjellig utdannelsesbakgrunn utveksler meninger og erfaringer. En forutsetning for en slik løsning bør dog antagelig være at elevene hører til omtrent samme aldersgruppe.

For elevinternater som føres opp av en kommune eller fylkeskommune, kan kommunen/fylkeskommunen stå som låntaker. For de skoleslag som har ordning med elevsamskipnader, vil det antagelig være naturlig at disse påtar seg arbeidet med reisingen av skoleinternatet på samme måte som studentsamskipnader nå tar seg av reising av studentboliger. I slike tilfelle krever en som regel at det dannes en stiftelse for bygget. I tilfelle en humanitær eller religiøs organisasjon eller en privatmann står bak oppføringen av internatet, er det også ønske-

lig at det dannes en stiftelse for internatet.

På samme måte som for studentboliger, vil banken normalt ikke godta at driften av internatet kombineres med annen organisasjonsmessig eller forretningsmessig virksomhet. Dette er dog ikke til hinder for at internatet i ferietiden søkes gjort inntektsbringende ved at det leies ut som hotellrom, men da under forutsetning av at inntekten nyttes til vedlikehold av internatet eller til dekning av internatets ordinære driftsutgifter.

Lånevilkårene er de samme som for Husbankens ordinære 1.- og 2.prioritetslån.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Johan Hoffmann
Adm. dir.

Abjörn Geiran

Vedlegg.

BESTEMMELSER OM LÅN FRA HUSBANKEN TIL DAGINSTITUSJONER FOR BARN,
GITT 7. MAI 1969 AV KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET I MEDHOLD
AV § 26 I LOV OM DEN NORSKE STATS HUSBANK AV 1. MARS 1946.

§ 1

I samsvar med § 1 i forskriftene for Husbanken av 30. desember 1965 kan Husbanken yte pantelån til oppføring av daginstitusjoner for barn (barnehager, daghjem, småbarnstuer, fritidshjem).

Låneordningen gjelder både frittstående daginstitusjoner og daginstitusjoner som hører sammen med andre prosjekter.

§ 2

Lån kan ytes til kommuner, borettslag, sosiale stiftelser og foreninger o.lign. og bedrifter.

§ 3

Den kommunale behandling av søknadene skjer i samsvar med reglene i §§ 14 og 15 i husbankloven.

Når det ytes lån til andre enn kommuner, kreves kommunal garanti.

§ 4

Før lån innvilges, må daginstitusjonen godkjennes av Familie- og forbrukerdepartementet i medhold av gjeldende forskrifter for daginstitusjoner for barn, og departementet må også ha gitt tilsagn om statstilskott til bygging av institusjonen.

§ 5

Lånets størrelse m.v. fastsettes av Husbanken.

Lånet utbetales når bygget er ferdig oppført.

§ 6

Lån til daginstitusjoner forrentes og avdras etter bestemmelser som fastsettes av Stortinget.