

4 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder 1 til husnemnda og
1 til sosialkontoret.

Til kommunene, Husbankens takstbestyrere og distriktsarkitekter.

HUSBANKBELÅNING AV INNSKOTTSFRIE BOLIGER

Etter § 4 i forskriftene for Husbanken av 30. desember 1965 er de ordinære lånegrenser - grensen for lån i forhold til lånegrunnlaget - 75% av forrentningsverdien for småhus som føres opp enkeltvis og 85% for konsentrert bebyggelse og seriehus. Når særlige forhold tilsier det, kan banken gi lån til 85% av forrentningsverdien for småhus som føres opp enkeltvis og 90% når det gjelder konsentrert bebyggelse og seriehus. I distrikter hvor forholdet mellom anleggskostnader og inntektsnivå er særlig ugunstig og ellers i helt spesielle tilfelle hvor det av sosiale grunner er ønskelig å basere finansieringen på særlig beskjeden egenkapital, kan det gis lån utover maksimalsatsene, dog ikke i noe tilfelle utover 95% av forrentningsverdien. De lånegrenser som her er nevnt, gjelder samlet lån på 1.- og 2.prioritet.

Mange kommuner har truffet særskilte tiltak for å redusere den nødvendige egenkapital, således i form av tilskott, lån eller garanti for lån til delvis reduksjon av egenkapitalen. I noen utstrekning overtar også kommunene leiligheter i borettslag og stiller dem til rådighet som innskottsfrie leiligheter, eller kommunene leier bort leiligheter i egne hus. Disse formene har særlig vært brukt når det gjelder kommunenes egne arbeidstakere, men har også i noen utstrekning vært nyttet i andre forbindelser. Også mange private arbeidsgivere har hjulpet sine arbeidstakere med slike tiltak.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har den 21. april 1970 gitt retningslinjer for Husbankens belåning av innskottsfrie boliger. Samme dag har departementet vedtatt endring i forskriftene for Husbanken. Forskriftene har ved dette vedtak fått et nytt 6. ledd i § 4 sålydende:

"For innskottsfrie boliger belånt etter særskilte retningslinjer kan det likevel gis lån opptil 100% av forrentningsverdien."

Etter retningslinjene - se vedlegg til dette rundskriv - gjelder ordningen for boliger - som hovedregel gjennomgangsboliger med en botid vanligvis ikke over 3 år - som skal nyttes ved formidling av arbeidskraft eller ved boligformidling for husstander med spesielle sosiale behov, f.eks. i samband med utflytting ved riving eller annen sanering. Ordningen kan bare under særlige omstendigheter nyttes ved belåning av eneboliger og tomannsboliger, men for øvrig såvel for hele boligprosjekter som for enkelte boliger innen et prosjekt.

Boligene skal leies bort uten krav om innskott fra beboeren. Ved kurante boligtyper med rimelige anleggskostnader vil forrentningsverdien - lånegrunnlaget - ligge nær opp til - i gunstige tilfelle eventuelt dekke - anleggskostnadene. Det vanlige er at forrentningsverdien ligger noe under anleggskostnadene. Den del av anleggskostnadene som i det konkrete tilfelle ikke måtte bli dekket av husbanklånet ved inntil 100%'s belåning av forrentningsverdien, må skaffes på annen måte enn ved innskott fra beboeren. Dette må det redegjøres nærmere for i lånsøknaden til Husbanken.

Lån inntil 100% av forrentningsverdien kan ytes til borettslag, kommuner, organisasjoner og stiftelser, unntaksvis også til andre byggherrer som bygger boliger for de formål som ordningen gjelder. Det gjelder de samme rente- og avdragsvilkår for disse lån som for Husbankens vanlige boliglån. Den del av lånet som overstiger bankens vanlige lån i vedkommende distrikt ytes som forhøyet 2.prioritetslån (for tiden 5½% rente p.a. og avdrag over 15 år).

Innen lånetilsagn innvilges, må lånsøkeren fremlegge for Husbanken opplysninger om hvordan tilvisningen av boliger skal praktiseres, både ved førstegangs- og senere besettelse av boligen, eventuelt må det fremlegges avtale mellom lånsøkeren og den som skal tilvise boligen om hvordan boligene skal tilvises, om husleieberegningen og om plikter vedrørende forvaltningen av boligene. Når det gjelder vedlikeholdet av boligene og terminbetalingen, vil Husbanken på vanlig måte holde seg til eieren av boligene.

Hvis ikke alle boliger i et prosjekt skal nyttes som innskottsfrie boliger, men bare enkelte av boligene, må Husbanken få opplyst hvilke boliger det gjelder.

Husbanken vil ta forbehold om at det ekstra lånetillegg som er innvilget, må betales tilbake som ekstra avdrag på lånet dersom boligen ikke lenger nyttes til et formål som godtas som grunnlag for økt belåning.

Når det spesielt gjelder innskottsfrie gjennomgangsboliger for fjernformidlet arbeidskraft, har Kommunal- og arbeidsdepartementet den 29. mai 1970 gitt særlige retningslinjer for denne del av låneordningen. Det vises til det andre vedlegget til dette rundskriv - Kommunaldepartementets rundskriv av nevnte dato til Arbeidsdirektoratet, Den Norske Stats Husbank, fylkesmennene og kommunene.

Lån til dette formål kan ytes til boliger i områder hvor arbeidsmarkedsmyndighetene finner at det er behov for tilføring av arbeidskraft, og hvor bolig mangelen er til hinder for slik tilføring. Det er et vilkår for å yte slikt lån at fylkesarbeidskontoret har tilvisningsretten til boligene. I St.meld. nr. 45 (1968-69) Om arbeidsmarkedspolitikken er det forutsatt at disse boliger reises på tilflyttingssteder med behov for arbeidskraft til ekspanderende næringer. I departementets bemerkninger til de spesielle retningslinjer heter det videre: "Utgangspunktet for stedsvalget må etter dette være et område hvor det må regnes med tilflytting av arbeidskraft. Dette gjelder også i forbindelse med planlegging og reising av nye industrielle tiltak m.v. i distriktene, når arbeidskraftbehovet overstiger den disponible arbeidskraft på stedet.

Det vil bare bli aktuelt med reising av gjennomgangsboliger når det dreier seg om ekstraordinære boligbehov som ikke kan løses tilfredsstillende og hurtig nok på ordinær måte. Ordningen må ikke få preg av å dekke det alminnelige boligbehov, og det må understrekes at den i første rekke har et arbeidsmarkedsmessig formål."

Fylkesarbeidskontoret i det fylke der tilflyttingsstedet ligger, skal i samråd med eieren av boligene avgjøre hvem som skal få leie boligene.

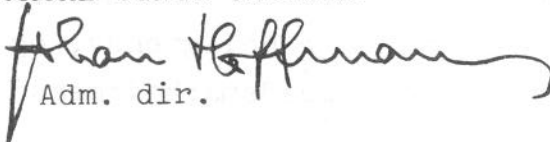
Etter de spesielle retningslinjer kan også arbeidsgiver eller sammenlutning av arbeidsgivere (ikke bare borettslag, kommuner, organisasjoner og stiftelser som er nevnt spesielt i de alminnelige retningslinjer) stå som låntaker i Husbanken. Departementet har forutsatt at kommunene i samarbeid med det stedlige næringsliv vil spille en aktiv rolle ved gjennomføring av det tiltak som her er tatt for å skaffe


frem innskottsfrie boliger. Det er også regnet med at stedets næringsliv tar selvstendig initiativ til reising av slike boliger. Det minnes om at i borettslag kan i enkelte tilfelle opp til 30% av andelene eies av staten, en kommune eller én eller flere arbeidsgivere, mens det regulære er inntil 10% av andelene.

Det er gitt nærmere regler om ansvaret for vedlikehold og prinsippene for fastsettelsen av husleiens størrelse. Hvis boligen disponeres til formål som ikke berettiger til forhøyet belåning, skal det ekstra lånetillegg innfris. Den avtale som opprettes med fylkesarbeidskontoret om vilkår for disponering m.v., må følge lånsøknaden til Husbanken. Lån etter disse retningslinjer vil ikke kunne innvilges med mindre det med lånsøknaden følger uttalelse fra arbeidskraftmyndighetene. Arbeidsdirektoratet kan gi nærmere regler for gjennomføringen av denne ordning.

Det er ikke utarbeidet spesielle retningslinjer for innskottsfrie boliger som skal nyttes ved boligformidling for husstander med spesielle sosiale behov. I de generelle retningslinjer er det som nevnt foran som eksempel tatt boliger i samband med utflytting ved riving eller annen sanering. Det må ellers foreligge klare sosiale indikasjoner i det enkelte tilfelle, som det må redegjøres for i lånsøknaden til Husbanken. I den utstrekning lån på sosiale indikasjoner med inntil 100% av forrentningsverdien blir aktuelt, vil det i de fleste tilfelle være naturlig at kommunen tar det nødvendige initiativ, står som lånsøker og i tilfelle dekker det nødvendige innskott.

ÆRBØDIGST
DEN NORSKE STATS HUSBANK


Adm. dir.



Vedlegg.

RETNINGSLINJER FOR HUSBANKENS BELÅNING AV
INNSKOTTSFRIE BOLIGER

Gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet
den 21. april 1970.

1. Innenfor de rammer som til enhver tid fastsettes, kan Husbanken yte lån opptil 100% av forrentningsverdien til bygging av boliger som skal nyttes ved formidling av arbeidskraft eller ved boligformidling for husstander med spesielle sosiale behov, for eksempel i samband med utflytting ved riving eller annen sanering. Denne belåningsprosent kan dog vanligvis ikke nyttes for lån til eneboliger eller tomannsboliger med mindre det dreier seg om spesielle sosiale behov som etter sin art eller etter forholdene på stedet bare kan løses ved slike hustyper.
2. Boliger belånt etter denne ordning skal leies bort uten krav om innskott fra beboeren. Hvis ikke spesielle grunner taler for noe annet i de enkelte tilfelle, skal boligene være gjennomgangsboliger, vanligvis med en maksimal bo-tid på ikke over tre år.
3. Lån etter denne ordning kan ytes til borettslag, kommuner, organisasjoner og stiftelser, unntaksvis også til andre byggherrer som bygger boliger som skal nyttes til slike formål som nevnt i punkt 1.
4. Rente- og avdragsvilkårene for lån skal være som for Husbankens vanlige boliglån. Forhøyelsen av lånet i forhold til vanlig belåning skal i sin helhet slå ut i forhøyet annenprioritetslån.

5. Lån opp til 100% av forrentingsverdien kan ytes for hele boligprosjekter, eller til enkelte, konkret definerte boliger innen et prosjekt.
6. Før lån innvilges skal det framlegges opplysninger om hvordan låntakeren skal praktisere tilvisning av boliger i huset både ved første-gangs- og senere besettelse av boligene. I de tilfelle låntakeren er en annen juridisk person enn den som tilviser boligen og som betaler eventuelt innskott, skal det foreligge en avtale mellom partene om hvordan boligene skal tilvises og om plikter vedrørende forvaltningen av boligene (drift og vedlikehold). Det skal også foreligge en avtale om beregningen av husleien overfor beboerne.
7. Lån opp til 100% av forrentningsverdien for boliger som skal nyttes til gjennomgangsboliger for fjernformidling av arbeidskraft skal bare innvilges etter uttalelse fra arbeidskraftmyndighetene etter nærmere regler som fastsettes for dette.