



NORSK LOVTIDEND

Avd. I Lover og sentrale forskrifter mv.

Utgitt i henhold til lov 19. juni 1969 nr. 53.

Kunngjort 22. november 2019 kl. 14.45

PDF-versjon 27. november 2019

18.11.2019 nr. 1546

Forskrift om lån fra Husbanken

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 18. november 2019 med hjemmel i lov 29. mai 2009 nr. 30 om Husbanken § 1, § 8 og § 10 til oppfølging av Stortingets budsjettvedtak.

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1. Virkeområde

Denne forskriften gjelder for tildeling og forvaltning av lån fra Husbanken.

§ 1-2. Formål

Lån fra Husbanken skal bidra til enten å fremme og utvikle viktige boligkvaliteter i ny og eksisterende bebyggelse, eller et godt boligtilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet og studenter. Lån fra Husbanken skal også bidra til finansiering av boliger i distriktene og barnehager.

Lån fra Husbanken skal ikke innebære overkompensasjon. Det vil si at anslåtte økonomiske fordeler ikke skal overstige anslåtte merkostnader og en rimelig fortjeneste.

§ 1-3. Forsøk

Husbanken kan gjennom forsøk gjøre avvik fra reglene i denne forskriften. Forsøket kan ikke gjelde startlån etter kapittel 5 eller lån til barnehager etter kapittel 6.

Kapittel 2. Lån til boligkvalitet

§ 2-1. Formålet med låneordningen

Lån til boligkvalitet skal bidra til å fremme og utvikle boligkvaliteter som fremmer miljø og tilgjengelighet i nye og eksisterende boliger.

§ 2-2. Hvem som kan få lån

Husbanken kan gi lån til boligkvalitet til enkeltpersoner, foretak, kommuner og fylkeskommuner.

Ved oppføring av bolig for salg kan utbyggeren søke om tilsagn om lånefinansiering. Kjøperen av boligen kan søke Husbanken om å få overta lånetilsagnet.

§ 2-3. Lån til oppføring av miljøvennlige boliger

Husbanken kan gi lån til oppføring av boliger med godt inneklima og miljøvennlige materialer og byggemetoder.

Minst tre av følgende forhold ved boligen og prosjektet må være oppfylt

- a) Produkter som benyttes, kan maksimalt inneholde 0,1 vektprosent av spesifiserte helse- og miljøfarlige stoffer slik det fremgår av veilederen.
- b) Minimum 70 vektprosent av avfallet som oppstår dersom tiltaket overskrider 100 m², og minimum 80 vektprosent av avfallet som oppstår dersom tiltaket overskrider 300 m², skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning.
- c) Boligen skal kunne endres uten store bygningsmessige inngrep. Rom før og etter endringen må tilfredsstillende forskriftsmessige krav for rom til varig opphold. I tillegg må ett av følgende krav oppfylles
 - 1) minst ett rom skal utformes slik at det kan deles i to eller
 - 2) to rom kan slås sammen eller
 - 3) det er mulig å etablere en hybel der det er lagt til rette for eget bad og kjøkkenløsning.
- d) Minimum 25 areal-, volum- eller vektprosent av produkter innenfor utvalgte bygningsdeler skal ha miljødokumentasjon, slik det fremgår av veiledningen.
- e) Fossilt brensel kan ikke brukes til oppvarming og tørking av bygninger under oppføring.

Husbanken kan også gi lån til bygg som ikke oppfyller første ledd, men som har Svanemerke-sertifikat eller BREEAM-NOR-sertifikat «Very good», «Excellent» eller «Outstanding».

§ 2-4. Lån til oppføring av livsløpsboliger

Husbanken kan gi lån til livsløpsboliger. Livsløpsboliger legger til rette for at personer uavhengig av funksjonsnivå kan bli boende i egen bolig gjennom hele livsløpet, leve aktive liv og være mest mulig selvhjulpne.

Ved lån til livsløpsboliger må kravene til tilgjengelig boenhet i til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift være oppfylt.

Lån til livsløpsboliger kan ikke gis der det etter til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift ikke er krav om tilgjengelig boenhet. Det er to unntak:

1. Husbanken kan gi lån til livsløpsbolig til alle boliger på inntil 50 m² BRA som oppfyller alle kravene til livsløpsbolig.
2. Husbanken kan finansiere leiligheter i andre etasje i fire- og seksmannsboliger uten at det er trinnfri atkomst til boligene ved ferdigstillelse. Husbanken krever da at det ved ferdigstillelse er satt av plass til fremtidig internt heishus med plass til innvendig løfteinnretning med størrelse på minimum 1100x1400 mm. Ved etterinstallering av heis skal heisen være universelt utformet og kunne betjene boligene i andre etasje. Alle leilighetene i prosjektet som blir finansiert med lån til livsløpsboliger, må tilfredsstillende Husbankens krav til livsløpsbolig internt i boligen.

Livsløpsboliger skal i tillegg oppfylle alle følgende krav til tilgjengelighet:

a) Tilgjengelig parsengssoverom

1. Parsengssoverom skal ha plass til en dobbeltseng på minst 1800x2100 mm. På den ene langsiden skal det være plass til en snusirkel for rullestol med diameter på 1500 mm eller snurektangel på 1300x1800mm. På motsatt langside skal det være passasjebredde på minst 600 mm. Det skal også være minst 900 mm passasjebredde frem til vindu. Foran skap skal det være plass til snusirkel eller snurektangel. Husbanken godtar stiplet fremtidig parsengssoverom på inngangsplanet hvis det er et parsengssoverom i en annen etasje.

2. Parsengssoverommet og kjøkkenløsningen kan ikke være i samme rom.
3. Stuen må være minst like stor som et parsengssoverom.

b) Tilgjengelig innvendig bod på minst 3 m²

1. Boden på minimum 3 m² skal være inne i boenheten og ha utadslående dør eller skyvedør som er trinnfrie.
2. Bodarealet skal utformes slik at boden kan benyttes av rullestolbruker.

c) Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller vaskerom

Vaskesøylen skal være på minst 600x600 mm og gi plass og tilkoblingsmulighet til vaskemaskin og tørketrommel på tilgjengelig bad, eller i et eget tilgjengelig vaskerom på inngangsplanet. Foran vaskesøylen skal det være betjeningsareal på 1400x900 mm for bruk av vaskemaskin og/eller tørketrommel.

d) Boligene skal være forberedt for installasjon og ettermontering av velferds- og smarthusteknologi

Boligene skal

1. ha skap for ekom med plassering og utforming som sikrer tilstrekkelig dekningsforhold for mottak av trådløse signaler. Skapet skal ha inntak for bredbånd og plass til gateway, switch/ruter og patchepanel.
2. være forberedt for motorisert og fjernstyrt åpning av ytterdør, og ytterdøren må være godkjent for dette.
3. være forberedt for ettermontering av utvendig solskjerming av solbelastede vinduer i stue og i parsengssoverom.

Nærmere spesifikasjoner fremgår av veileder.

§ 2-5. Lån til oppgradering av eksisterende bolig

Husbanken kan gi lån til oppgraderingsprosjekter som bidrar vesentlig til en mer energieffektiv og tilgjengelig boligmasse.

Husbanken skal som hovedregel kreve at oppgraderingsarbeidene har tiltak både innen energieffektivisering og tilgjengelighet. Husbanken kan gi lån til oppgradering av yttertak og lån til oppgradering av yttervegg inkludert vindu og dører. I tillegg til oppgradering av yttertak eller yttervegg må prosjektet inkludere oppgradering av felles trapperom eller to av følgende tiltak:

- a) trinnfri atkomstvei
- b) oppgradering av inngangsdør eller inngangsparti
- c) overbygd inngangsparti med plass til vogn
- d) endret inngangsplan
- e) terskelfrie døråpninger
- f) tilgjengelig bad.

Husbanken kan også gi lån til omfattende og gode tiltak på ett av disse områdene. Dette gjelder

- a) etterinstallering eller oppgradering av heis
- b) tilgjengelig og synlig inngangsparti
- c) tiltak som gjør at alle nødvendige boligfunksjoner er på inngangsplanet
- d) utbedring av baderom
- e) Enovas krav for oppgradering av bolig.

Før Husbanken kan gi lån til oppgradering, skal det gjøres en helhetlig vurdering av oppgraderingsbehov. Tiltak skal ikke hindre gjennomføring av andre viktige oppgraderingstiltak i fremtiden.

Kapittel 3. Lån til utleieboliger til vanskeligstilte

§ 3-1. *Formålet med lånet*

Lån til utleieboliger til vanskeligstilte skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

En bolig er egnet når den har tilfredsstillende standard, og funksjonene og lokaliseringen er egnet for den som skal bo der.

Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd.

§ 3-2. *Hvem som kan få lån*

Husbanken kan gi lån til kommuner som sannsynliggjør at prosjektet bidrar til flere egnede kommunalt disponerte utleieboliger og en mer formålstjenlig boligmasse. Det er et vilkår for slike lån at boligene tildeles vanskeligstilte i minst 30 år.

Husbanken kan gi lån til selskaper og andre som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte. Vilkårene for slik långivning er at eieren

- a) inngår en tildelingsavtale med kommunen om at kommunen skal ha eksklusiv rett til å tildele alle boligene i et boligprosjekt til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 30 år dersom prosjektet også har fått utleieboligtilskudd fra Husbanken eller
- b) inngår en tilvisningsavtale med kommunen om at kommunen skal ha eksklusiv rett til å tilvise 40 % av boligene i et boligprosjekt til økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år.

Eieren må i tillegg inngå en samarbeidsavtale med kommunen som regulerer det løpende samarbeidet og forvaltningen av boligene.

Før Husbanken utbetaler lån til andre enn kommuner, må en erklæring om kommunens tildelings- eller tilvisningsrett etter annet ledd, være tinglyst som en heftelse på eiendommen.

§ 3-3. *Hva kan det gis lån til*

Husbanken kan gi lån til

- a) å oppføre boliger
- b) å kjøpe boliger, eller å kjøpe alle aksjene i et eiendomsselskap slik som definert i forskrift om unntak fra aksjeloven § 8-10 og allmennaksjeloven § 8-10 § 10, inkludert eventuelle kostnader til å utbedre boligene slik at de blir egnet til formålet
- c) å bygge om andre bygg til boliger, herunder eventuelle kostnader til kjøp av slike bygg.

Husbanken skal ikke gi lån til vedlikehold eller rehabilitering ut over det som følger av første ledd.

Utleieboligene skal være egnet for låneordningens målgruppe, og bør spres i vanlige og gode bomiljøer.

Husbanken kan ikke gi lån til prosjekter med samlokaliserte boliger dersom boligene får et institusjonsliknende preg. Disse boligene skal spres i vanlige og gode bomiljøer.

§ 3-4. *Hvordan søknadene blir vurdert*

Husbanken avgjør søknadene ut fra blant annet

- a) hver kommunes behov, der de kommunene som har størst boligsosiale utfordringer skal prioriteres

- b) hvor godt tiltaket er egnet til å nå formålet med låneordningen
- c) prosjektøkonomien og prosjektgjennomføringen.

Kapittel 4. Lån til studentboliger

§ 4-1. Formålet med lånet

Lån til studentboliger skal bidra til å gi studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner og fagskoler i Norge et rimelig og forutsigbart boligtilbud, som et supplement til det private boligmarkedet. Rimelige boutgifter for studenter er et sentralt mål for å sikre at alle kan ta høyere utdanning uavhengig av bakgrunn, økonomi og bosted.

§ 4-2. Hvem som kan få lån

Husbanken kan gi lån til oppføring av studentboliger som har fått tilskudd til oppføring, og til oppgradering av studentboliger som har fått tilskudd til oppgradering. Boligene må være eid av studentsamskipnaden eller studentboligstiftelsen på tidspunktet for utbetaling av lånet.

Kunnskapsdepartementet kan etter søknad godkjenne lån til studentboligprosjekter i regi av studentsamskipnader som av ulike grunner ikke har fått tilskudd.

§ 4-3. Hva det kan gis lån til

Lån kan gis til

- a) oppføring av studentboliger
- b) kombinasjon av kjøp og ombygging av eksisterende bygningsmasse til studentboliger. Det gis ikke lån til kjøp av eksisterende studentboliger som bare representerer et eierskifte.
- c) oppgradering av eksisterende studentboliger.

Kapittel 5. Startlån

§ 5-1. Formålet med lånet

Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

§ 5-2. Hvem kan få startlån

Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån av startlån til enkeltpersoner.

Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Bestemmelsene i kapittel 7 og 8 gjelder tilsvarende for kommunen med mindre annet er fastsatt.

Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold.

§ 5-3. Hva det kan gis lån til

Kommunen kan gi lån til

- a) kjøp av bolig

- b) utbedring og tilpasning av bolig
- c) oppføring av ny bolig
- d) refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen.

Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet.

Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.

§ 5-4. Tildeling av startlån

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren

- a) forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og
- b) har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

Selv om vilkårene i første ledd ikke er oppfylt kan kommunen gi startlån i alle disse situasjonene

- a) husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det
- b) husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin
- c) boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet
- d) lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Departementet kan gi ytterligere føringer for tildeling av startlånet.

Kapittel 6. Lån til barnehager

§ 6-1. Formålet med lånet

Barnehagelån skal medvirke til å dekke behovet for gode barnehager. Barnehagelånet skal fremme kvalitet i det fysiske inne- og utemiljøet med særlig fokus på universell utforming, trygghet og funksjonalitet.

Med barnehage forstås tilbud som er godkjent etter barnehagelovens bestemmelser. Likestilt med barnehager etter denne forskriften er lokaler til skolefritidsordning.

§ 6-2. Hvem som kan få barnehagelån

Lån kan gis til

- a) kommuner
- b) enkeltpersoner
- c) foretak.

Lån kan bare gis til lånsøkere som både skal eie og drive barnehagen. Lånsøker må være anbefalt av kommunen.

§ 6-3. Hva det kan gis lån til

Lån kan gis til

- a) oppføring av barnehager

- b) tilbygg til barnehager
- c) kjøp og utbedring av bygning eller del av bygning som tas i bruk som barnehage
- d) utbedring av barnehager som er eldre enn 15 år. Lån kan også gis uavhengig av barnehagens alder dersom låneformålet enten er å bedre et dårlig inneklima eller å gi bedre tilrettelegging for funksjonshemmede.

Lån kan gis hvis lokalene benyttes til barnehageformål minst 20 timer i uken.

Lån kan bare gis hvis kommunen har anbefalt prosjektet.

Lånsøker må sannsynliggjøre evne til å igangsette prosjektet. Det gis ikke lån til ferdigstilte prosjekter eller refinansiering.

§ 6-4. Særlige bestemmelser

Ved opphør eller endring i barnehagens virksomhet, forfaller lånet til betaling hvis den nye virksomheten ikke kommer inn under Husbankens andre låneordninger.

Kapittel 7. Generelle bestemmelser ved Husbankens tildeling og forvaltning av lån

§ 7-1. Generelle krav for å kunne få lån

Søkeren må benytte bygningsinformasjonsmodellering (BIM) som grunnlag for søknaden om lånefinansiering innen 1. januar 2022. Søknader for prosjekter med mindre enn 20 boenheter, selvbyggere etter forskrift om byggesak og oppgraderingsprosjekter unntas fra dette kravet.

For å få lån må søker

- a) ha ordnede forhold med hensyn til betaling av skatt, arbeidsgiveravgift og merverdiavgift
- b) være et lovlig etablert foretak.

Privatpersoner som søker om lån for én bolig unntas dette kravet. Dette gjelder også boliger som inneholder én utleiedel.

Lånsøker skal dokumentere at det maksimalt er to underledd i leverandørkjeden for leverandører som skal utføre bygge- og anleggsarbeider som det søkes lån for. Husbanken kan godta flere ledd i leverandørkjeden hvis det er nødvendig for å sikre tilstrekkelig kompetanse og kvalitet.

Prosjekter finansiert med lån fra Husbanken skal ha nøktern standard med hensyn til areal og kostnader. Nærmere bestemmelser presiseres i veileder.

§ 7-2. Søknadsløsning og dokumentasjon

Ved søknad om lån skal Husbankens søknadsløsning benyttes.

Lånsøker dokumenterer at vilkårene for tildeling av lånet er oppfylt ved å vedlegge den dokumentasjonen som følger av søknadsløsningen.

§ 7-3. Husbankens rett til å kreve ytterligere opplysninger og dokumentasjon

Husbanken kan be om ytterligere opplysninger som er nødvendig for å kunne avgjøre søknaden, og innhente opplysninger fra andre myndigheter.

Både før og etter at lånet er utbetalt kan Husbanken kontrollere at vilkårene i lånevedtaket er oppfylt gjennom å

- a) be om nødvendige opplysninger og dokumentasjon

- b) innhente opplysninger fra andre myndigheter
- c) besiktige tiltaket og om nødvendig be låntakeren medvirke til besiktigelsen.

§ 7-4. Kredittvurdering og låneutmåling

Husbankens kredittvurdering er avgjørende for om Husbanken skal gi lån og avgjørende for låneutmålingen. Lån og låneutmåling til kommuner og fylkeskommuner skjer etter føringer fra departementet.

Kredittvurderingen gjøres på grunnlag av

- a) betjeningsevne
- b) sikkerhet
- c) søkers historikk. Likt med søker regnes enhver som representerer søker utad, søkers eiere og eiernes nærstående samt selskaper e.l. med samme representants- eller eierinteresser.
- d) godkjente prosjektkostnader, kjøpesum for boligene eller aksjekjøpesum.

Belåningsgraden på eiendommen kan ikke overstige 85 % av antatt eiendomsverdi.

Når kommunen er låntaker, kan belåningsgraden på eiendommen utgjøre inntil 100 % av antatt eiendomsverdi.

Ved oppgradering kan belåningsgraden være på inntil 90 % av antatt eiendomsverdi etter oppgraderingen.

Det kan gjøres unntak fra reglene for belåningsgrad i områder av landet der private kredittinstitusjoner i liten grad finansierer nybygging, fordi markedsverdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn byggekostnadene.

Om Husbanken i samme sak gir tilskudd til utleieboliger, jf. forskrift 18. desember 2017 nr. 2235, skal tilskuddet ikke anses som egenkapital ved låneutmålingen.

Husbanken krever at låntaker er hjemmelshaver til eiendommen. Dette gjelder likevel ikke når Husbanken gir lån til kjøp av alle aksjene i et eiendomsselskap etter § 3-3 første ledd bokstav b.

Mer detaljerte regler for låneutmåling og hvilke andeler av prosjektkostnadene som Husbanken kan finansiere innenfor maksimal belåningsgrad inngår i veileder.

§ 7-5. Sikkerhet for lånet

Lånet skal som hovedregel være sikret ved første prioritets pant i den bebygde eiendommen. Husbanken kan unntaksvis godta sideordnet førsteprioritet eller prioritet etter andre lån og heftelser. Lån til oppgradering kan gis med foranstående pant. Husbanken kan kreve at det i tillegg stilles garanti for barnehagelån etter kapittel 6 i denne forskrift.

For lån til andre enn personlige låntakere kan Husbanken kreve tilleggssikkerhet. Lån til kommuner og fylkeskommuner skal gis som gjeldsbrevlån. Lån til kommuner kan gis uten pantsikkerhet.

Er tomta festet, godtar Husbanken prioritet etter tre års forfalt festeavgift. Så lenge Husbanken har pantelån som hviler på eiendommen, skal festekontraktens varighet minst svare til resten av lånets løpetid med tillegg av fem år. Videre skal det framgå av festekontrakten at festeretten ikke kan sies opp, heves eller avvikles på annen måte, uten samtykke fra Husbanken. Festekontrakten skal tinglyses.

Ved oppføring av boliger for borettslag skal Husbanken stille krav om at det tegnes forsikring mot manglende innbetaling av felleskostnader. Det kan gjøres unntak i særskilte tilfeller.

For startlån har kommunene tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger før realisering av pant. Staten har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp etter realisering av pantet.

§ 7-6. Lånetilsagn og utbetaling

Husbanken gir lån ved å gi bindende lånetilsagn. Husbanken kan ikke gi tilsagn om lån for tiltak som er igangsatt.

Lånet kan utbetales etter søknad. Ved søknad om utbetaling skal Husbankens fastsatte søknadsløsning benyttes. Husbanken kan fastsette nærmere krav til hvilken dokumentasjon som skal følge søknaden.

§ 7-7. Avslag ved uredelighet m.m.

Husbanken skal avslå en søknad dersom søker forsettlig eller grovt uaktsomt har gitt feil eller misvisende opplysninger eller tilbakeholdt opplysninger.

Husbanken kan avslå en søknad dersom søker tidligere har vist manglende oppfyllelse av tidligere inngåtte avtaler med Husbanken eller kommunene.

Likt med søker regnes søkers representanter, eiere og eiernes nærstående samt selskaper e.l. med samme representants-/eierinteresser.

§ 7-8. Etikk og samfunnsansvar

Husbanken skal bidra til en bærekraftig utvikling, herunder økt samfunnsansvar for Husbankens kunder. Det er en forutsetning at Husbankens næringskunder overholder FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter.

Dersom det blir avdekket alvorlige forhold i strid med første ledd, kan Husbanken avslå søknaden.

Lån vil ikke bli utbetalt dersom det foreligger begrunnet mistanke om at søker eller sentrale personer i søkers virksomhet er involvert i forhold som nevnt i straffeloven kapittel 30 (bedrageri, skattesvik og lignende økonomisk kriminalitet og annen arbeidslivskriminalitet).

§ 7-9. Klageadgang

Det er klageadgang etter forvaltningslovens regler på Husbankens vedtak om tildeling og utmåling av lån og på avvisning og avslag på søknader om lån.

Det er ikke klageadgang på Husbankens avgjørelse om lån til kommuner.

§ 7-10. Kontroll

Husbanken kan foreta stikkprøver for å kontrollere at lånet blir brukt som forutsatt i vedtaket. Husbanken kan også foreta andre former for kontroll.

Kommunene skal innhente og kontrollere opplysninger som er nødvendige for å behandle søknader om startlån og ved utbetaling av startlån. Kommunene skal rapportere til Husbanken om bruken av midlene til startlån er i samsvar med bestemmelser fastsatt av Husbanken.

§ 7-11. Inngåelse og forvaltning av låneavtaler

Husbankens låneforvaltning følger privatretslige regler.

Lov 25. juni 1999 nr. 46 om finansavtaler og finansoppdrag, og tilhørende forskrift 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv. gjelder for låneavtalene og inngåelsen av disse.

Vilkårene for utbetalt lån fremkommer i skriftlig låneavtale (kredittavtale) mellom Husbanken (kredittgiver) og lånekunde.

Ved betalingsmislighold gjelder lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Husbanken er rapporteringspliktig etter lov 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering.

Kapittel 8. Rente- og avdragsvilkår

§ 8-1. *Generelle rentevilkår*

Renten beregnes og forfaller til betaling etterskuddsvis.

Husbanken kan tilby fast eller flytende rente for hele eller deler av lånet. Lån har flytende rente med mindre lånekunden inngår avtale om fastrente.

§ 8-2. *Beregning av renter*

Utgangspunktet for beregning av renter på lån i Husbanken er basisrenter. Basisrentene blir beregnet på grunnlag av et gjennomsnitt av observasjoner av de beste lånetilbudene i markedet. Kriteriene for uttrekk av lånetilbud og beregning av gjennomsnitt er fastsatt av Finansdepartementet i forskrift 19. november 1999 nr. 1158 til utfylling og gjennomføring mv. av skatteloven av 26. mars 1999 nr. 14.

Med grunnlag i disse vilkårene fastsetter Finanstilsynet basisrentene for flytende rente og faste renter på 3, 5 og 10 år. Basisrenten for fast rente på 20 år beregnes ved å øke basisrenten for 10-års fastrente med 0,30 prosentpoeng.

Fra basisrentene trekker Husbanken fra 0,75 prosentpoeng for å komme fram til årlige effektive renter for fast og flytende rente. Årlig effektiv rente kan likevel ikke være negativ.

Husbanken beregner de nominelle rentene ut fra de årlige effektive rentene. Formelen for å beregne de nominelle rentene er:

$$r_n = \left[(1 + r_e)^{\frac{1}{n}} - 1 \right] n$$

der:

r_n = årlig nominell rente i prosent

r_e = årlig effektiv husbankrente i prosent, før gebyr

n = antall betalingsterminer per år

Når effektiv rente på lånet til kunden skal beregnes, kommer gebyrer i tillegg, jf. § 8-7. Den effektive renten beregnes i henhold til forskrift 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv. kap. 3. De nominelle og effektive rentene blir oppgitt med tre desimaler.

Den flytende basisrenten blir fastsatt ut fra observasjoner i løpet av to måneder av tilbud om boliglån med flytende rente. De faste basisrentene blir fastsatt ut fra observasjoner i løpet av én måned av tilbud om boliglån med tilsvarende bindingstider. Observasjonsperiodene starter ved årsskiftet.

Avtale om fastrente må være mottatt i Husbanken senest den 24. i måneden etter avsluttet observasjonsperiode. Tilbudsperioden starter den 6. i måneden etter avsluttet observasjonsperiode.

Hvis det tilbys overgang fra fast til flytende rente, må overgangen skje innenfor det samme regelverk og de samme tidsfristene som gjelder for overgang fra flytende til fast rente. Det betyr bl.a. at overgang fra fast til flytende rente vil skje på den første dag i neste måned etter at avtale er mottatt innenfor gjeldende tidsfrister.

Husbanken kan sette begrensninger på hvor ofte og hvor mange ganger en kunde kan gå fra fast til flytende rente.

For startlån gis kommunen anledning til å påplusse husbankrenten inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader. Dersom det dokumenteres at de faktiske utgiftene til administrasjon og forvaltning av låneordningen overstiger 0,25 prosentpoeng, kan kommunene i tillegg kreve gebyr for inndekning av det overskytende beløpet.

Kommunene står fritt til å tilby gunstigere rentevilkår for startlån. Slike avtaler endrer ikke lånevilkårene som gjelder mellom kommunen og Husbanken.

§ 8-3. Bestemmelser om beregning av renter for rentekompensasjonsordningene

Denne paragraf gjelder beregning av renter for de rentekompensasjonsordninger som Husbanken forvalter, jf. forskrift 11. desember 2014 nr. 1583 om kompensasjon for utgifter til investering i skole- og svømmeanlegg fra Husbanken, forskrift 1. september 2014 nr. 1139 om kompensasjon for utgifter til renter til investeringer for istandsetting av kirker og kirkeinventar fra Husbanken og forskrift 21. desember 2005 nr. 1667 om tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken.

Utgangspunktet for beregning av renten for rentekompensasjonsordningene er basisrenten for lån med flytende rente etter § 8-2 første og sjette ledd.

Fra basisrenten for flytende rente blir det trukket fra 1,25 prosentpoeng for å komme fram til en årlig effektiv rente.

Ut fra den årlige effektive renten beregner Husbanken den nominelle renten etter § 8-2 fjerde ledd som danner grunnlaget for beregning av rentekompensasjonen.

De nominelle og effektive rentene blir oppgitt med to desimaler.

§ 8-4. Over- og underkurs

Ved førtidig tilbakebetaling av lån med fast rente og ved overgang fra fast til flytende rente i bindingsperioden, skal det beregnes over- eller underkurs, jf. forskrift 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv. § 9. Det tas utgangspunkt i årlige effektive renter avrundet til én desimal før gebyrer, som er beregnet av Finansdepartementet og publisert på Husbankens nettsider. Den årlige effektive renten før gebyrer vil fremgå av kundens låneavtale.

Renten for en periode som er lik den gjestående bindingstid, beregnes ved å ta det veide gjennomsnittet av renten for to tilsvarende lån med en kortere og lengre rentebindingstid som ligger nærmest gjenværende bindingstid på lånet som innfris. Ved kortere gjestående bindingstid enn tre år benyttes den flytende renten og den faste treårsrenten.

Ved førtidig tilbakebetaling av et lån skal det tas utgangspunkt i de tilbud for årlige effektive renter for flytende og fast rente før gebyrer, som gjelder på innfrielsesdatoen. Skulle det ikke foreligge noe tilbud om rentebinding på innfrielsesdatoen, brukes siste tilbud om fastrente.

Ved overgang fra fast til flytende rente på et lån skal det tas utgangspunkt i de tilbud for årlige effektive renter for flytende og fast rente før gebyr, som på avtaletidspunktet vil være gjeldende renter fra første dag i neste måned.

§ 8-5. Nedbetalingsvilkår

Husbanken fastsetter nedbetalingsvilkårene innenfor disse rammene:

- a) Lån kan avdras som annuitets- eller serielån.
- b) Lån kan gis med inntil 30 års løpetid. Lån til utleieboliger til vanskeligstilte og lån til studentboliger kan gis med inntil 50 års løpetid. Lån til kommuner som skal lånes ut videre som startlån, kan i særlige tilfeller

gis med inntil 50 års løpetid.

c) Lån kan gis med inntil åtte års avdragsfrihet.

Lån med inntil 50 års løpetid etter første ledd bokstav b tredje setning kan bare gis dersom:

- a) det dokumenteres at låntaker har varig lav inntekt,
- b) det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstiller husstandens behov over lang tid,
- c) det sannsynliggjøres at tilgjengelige private leieboliger i området er uegnede og/eller innebærer en betydelig høyere utgift på lang sikt enn det aktuelle startlånet og
- d) det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere nedbetalingstid.

Vilkåret i bokstav a kan fravikes dersom husstanden har barn eller står i fare for å miste boligen, og husstanden kan dokumentere lav, forutsigbar inntekt. Vilkårene i bokstavene b og c kan også fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen.

For startlån står kommunen fritt til å tilby gunstigere nedbetalingsvilkår. Slike avtaler endrer ikke lånevilkårene som gjelder mellom kommunen og Husbanken.

§ 8-6. Terminforfall på lån i Husbanken

Renter og avdrag skal betales i månedlige eller kvartalsvise terminer. Ved mislighold av lån kan Husbanken pålegge lånekunden månedlige terminer. Borettslag som er tilknyttet sikringsordninger mot husleietap og kommuner tilbys også halvårlige terminer.

§ 8-7. Gebyrer

For lån i Husbanken fastsetter departementet gebyrer for etablering av lån og terminvarsel.

Husbanken fastsetter gebyrer i forbindelse med innkreving i tråd med lov 13. mai 1988 nr. 26 om inkassovirksomhet og annen inndrivning av forfalte pengekrav (inkassoloven), forskrift 14. juli 1989 nr. 562 om forskrift til inkassoloven m.m. (inkassoforskriften) og lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Husbanken får fullmakt til å fastsette gebyrer for å dekke andre omkostninger innenfor rammer som fastsettes av departementet.

§ 8-8. Virkemidler ved betalingsproblemer

Husbanken kan fravike rente- og avdragsvilkårene på utbetalte lån i individuelle tilfeller. Ved midlertidige betalingsvansker kan Husbanken innvilge utsettelse med betaling av renter og avdrag. Avdrag kan legges til lånet.

For lånekunder med midlertidige betalingsvansker, kan Husbanken gjøre om renter for inntil 2,5 år til tilleggs lån. Rente- og avdragsvilkårene for tilleggs lånet er de samme som for hovedlånet. Ved utsettelse av rente- og avdragsinnbetalinger skal lånet inklusive eventuelle tilleggs lån være tilstrekkelig sikret. I særlige tilfeller kan kravet om tilstrekkelig pantesikkerhet fravikes.

Kapittel 9. Sluttbestemmelser

§ 9-1. Veileder

Husbanken kan fastsette nærmere veileder om beregning av tap som staten skal dekke, og om saksbehandling og administrering av lån regulert i denne forskriften.

Kommunene kan fastsette egne retningslinjer i samsvar med forskriften. Kommunale retningslinjer skal sendes Husbanken til orientering.

§ 9-2. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1. januar 2020.

Fra samme dato oppheves forskrift 20. desember 1995 nr. 1135 om barnehagelån fra Husbanken, forskrift 22. desember 2004 nr. 1758 om grunnlån fra Husbanken, forskrift 12. mars 2014 nr. 273 om startlån fra Husbanken, forskrift 21. desember 2015 nr. 1851 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.