

Veileder for lån fra Husbanken



Innhold

1. Innledende bestemmelser	4
2. Lån til boligkvalitet	4
3. Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	14
4. Lån til studentboliger	16
5. Startlån	17
6. Lån til barnehager	21
7. Generelle bestemmelser ved Husbankens tildeling og forvaltning av lån	22
8. Rente- og avdragsvilkår	30
9. Sluttbestemmelser	34

INNLEDNING

Denne veilederen er til hjelp for forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører som kan søke om lån fra Husbanken.

Forskriftsteksten er gjengitt i farget boks ved innledningen til hvert kapittel. Veiledningsteksten utfyller forskriften og er til hjelp i forståelsen av regelverket.

For mer informasjon om lån fra Husbanken anbefaler vi å bruke vår digitale utgave av veilederen. I den vil du finne en rekke lenker som kan bidra til at arbeidet med planlegging og søknadsprosess blir enklere.



Husbanken

Alle skal bo godt og trygt

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.

Norge er gjennom EØS-avtalen en del av det europeiske indre felles marked og må derfor følge konkurranse- og statsstøtteregelverket i EØS. Det er et krav at Husbankens virkemidler er innrettet slik at de er samfunnsmessig nødvendige og egnet til å oppnå boligpolitiske mål. Virkemidlene skal gå til boligsosiale formål, økt bruk av boligløsninger som er energieffektive, miljøvennlige, nøkterne og universelt utformet.

Husbanken gjør dette ved å kreve tiltak utover krav i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift.

Nærmere føringer og prioriteringer for Husbankens långivning fremgår først og fremst av det årlige tildelingsbrevet Husbanken mottar fra KMD.

§ 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.

For å bidra til nytenking og innovasjon på det boligsosiale området, kan Husbanken godkjenne forsøksprosjekter som skal gjennomføres i samarbeid med kommunene. Forsøk med økonomiske virkemidler som fraviker fra denne forskriften skal forhåndsgodkjennes av departementet.

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.

Lån til boligkvalitet gis til helårsboliger. I tillegg til boligdelen kan garasjer og øvrige lokaler som naturlig hører med i et bomiljø finansieres med lån.

Garasjer som ferdigstilles samtidig med boligene kan inngå i lånet.

Personer med nedsatt funksjonsevne som kan dokumentere behov for bil, kan få lån til boligkvalitet til å bygge garasje uavhengig av byggetidspunkt og finansieringskilde for boligen.

Lån gis ikke til boliger som er igangsatt. Grunnarbeider inkl. støping av såle eller tilsvarende kan utføres før et prosjekt regnes som igangsatt. Grunnmursarbeid er å betrakte som igangsatt.

Lån kan ikke innvilges hvis ikke lånsøker kan sannsynliggjøre at arbeidet igangsettes innen 3 måneder.

Ombygging av annen bygningsmasse til boligformål regnes som oppføring av bolig.

Tilsagn/vedtak om lån forutsetter at det er tilgjengelige budsjettmidler. Husbanken gir avslag på søknader når det ikke er midler igjen til låneformålet.

Markedsføring

I markedsføring av prosjekter som er godkjent for finansiering fra Husbanken, kan utbygger/selger opplyse skriftlig om at prosjekter er husbankfinansiert eller at kjøpere kan søke om husbankfinansiering. Husbanken tillater ikke bruk av vår logo eller andre elementer fra vår visuelle identitet i markedsføring.

§ 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 lånet.

Veiledning til § 2-2

DiBK har fagansvaret for lån til miljøvennlige boliger, mens Husbanken har fagansvaret for livsløpsboliger.

Ved boliger for salg legges salgsprisen ved første gangs omsetning til grunn for låneutmålingen. Eventuell egeninnsats finansieres ikke.

Lån gis ikke til refinansiering. Husbanken aksepterer ikke salg av kontraktsposisjon.

§ 2-3 Lån til oppføring av miljøvennlige boliger

Husbanken kan gi lån til oppføring av boliger med godt inneklimate 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 tilfredsstille 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
 - 1) to rom kan slås sammen eller
 - 2) 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» og «Outstanding».

Veiledning § 2-3

Nye miljøvennlige boliger skal ha godt inneklimate og prosjektene skal bidra til utvikling av miljøvennlige boliger og byggemetoder. Det er i alt listet opp fem kriterier i § 2-3, og minst tre av de nevnte forholdene ved boligen og prosjektet må være oppfylt.

Spørsmål knyttet til § 2-3 kan rettes til post@dibk.no.

Veiledning § 2-3, 2. ledd bokstav a) Begrenset bruk av helse- og miljøfarlige stoffer

Helse- og miljøfarlige stoffer kan medføre utslipp under produksjonen av materialene, i byggeprosessen, ved vedlikehold og oppussing, gjennom rivning og avfall, og de kan påvirke inneklimate. Bruken av helse- og miljøfarlige stoffer er regulert gjennom produktkontrollen og TEK17 § 9-2. De farligste stoffene er forbudt. Andre helse- og miljøfarlige stoffer skal det vises aktsomhet med. Begrenset bruk av helse- og miljøfarlige stoffer er en viktig forutsetning for å øke ombruk/gjenbruk og bidra til den sirkulære økonomien.

Produkter og materialer skal ikke inneholde mer enn 0,1 vektprosent helse- og miljøfarlige stoffer som står oppført på miljømyndighetenes prioritetsliste <https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/miljogifter/prioriterte-miljogifter/>.

Dette er kjemikalier som regnes å utgjøre en alvorlig trussel mot helse og miljø. Stoffene på listen omfattes av et nasjonalt mål om at bruk og utslipp kontinuerlig skal reduseres, med intensjon om å stanse utslippene innen 2020.

Dette kriteriet omfatter følgende produktgrupper som tilføres eller inngår i bygningen:

- ▶ Bygningsplater
- ▶ Trevirke behandlet med impregneringsmiddel
- ▶ EPS, XPS og cellegummi-isolasjon
- ▶ Polykarbonatplater
- ▶ Vinduer og ytterdører
- ▶ Lim
- ▶ Sparkel, fugemasse og fugeskum
- ▶ Maling, beis og lakk
- ▶ Smørbare membraner
- ▶ Gulvbelegg i vinyl, PVC eller epoksy
- ▶ Vinyl- og våtromstapet, samt glassfiberstrie
- ▶ Teppegulv (vegg-til-vegg-teppe)

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres med for eksempel gyldig Sintef Byggforsk teknisk godkjenning, sikkerhetsdatablad (SDS), EPD (Environmental Product Declaration),

Miljømerket Svanen, EU Ecolabel eller dokumentasjon i henhold til forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK).

De finnes ulike verktøy som kan være til hjelp i vurdering og dokumentasjon av helse- og miljøfarlige stoffer for eksempel:

- ▶ ECOproduct er en miljøvurderingsmetode som tildeler et produkt fire «karaktersymboler» hvor et er innhold av helse- og miljøfarlige stoffer. Et produkt med «hvit» eller «grønn» karakter innenfor kategorien helse- og miljøfarlige stoffer inneholder ikke disse stoffene i mengder over 0,1 vektprosent. Les mer på <https://bygggtjeneste.no/ecoproduct/>
- ▶ Verktøyet ProductXchange viser blant annet om produkter eller kjemikalier inneholder stoffer på REACH kandidatliste, den norske prioritetslisten og BREEAM-NORs A20-liste. Verktøyet har stoffkartotek, risikovurderingsmodul, øvrig produktdokumentasjon i seg. Les mer på <http://productxchange.no>
- ▶ Verktøyet EcoOnline er et digitalt stoffkartotek med tilgang til Nordens største database for sikkerhetsdatablad (SDS). Det inneholder blant annet en filterfunksjon slik at man kan sortere ut produkter eller kjemikalier som inneholder helse- og miljøfarlige stoffer. Les mer om på <https://ecoonline.no>
- ▶ ProsjektDok er en tjeneste for entreprenører, byggherrer og arkitekter som ønsker god oversikt over prosjektdokumentasjon i alle faser av et byggeprosjekt. Løsningen ivaretar dokumentasjonsflyt i alle prosjekter, mellom alle aktører. Les mer på <https://bygggtjeneste.no/prosjektdok/>

Veiledning § 2-3, 2. ledd bokstav b) Avfallssortering i byggeprosessen

Avfallet skal sorteres i ulike avfallstyper når minimum 70 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket overskrider 100 m², og minimum 80 vektprosent av avfallet når tiltaket overskrider 300 m². Det sorterte avfallet skal leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning.

I TEK17 § 9-8 er det krav til at minimum 60 % av avfallet som oppstår i tiltak i henhold til TEK 17 § 9-6 skal sorteres etter ulike avfallstyper (kildesortering). EUs avfallsdirektiv har krav om 70 % materialgjenvinning i 2020, jf. Art. 11 nr. 2 (b). Norge er forpliktet til å nå dette målet gjennom EØS-avtalen. Kravet i avfallsdirektivet er således et annet og mer ambisiøst krav enn kravet som

stilles i TEK17. Lån til boligprosjekter med høy grad av avfallssortering kan bidra til å nå EUs mål.

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres med avfallsplan og sluttrapport som beskrevet i TEK17 § 9-6. Det samme dokumentasjonskravet gjelder for tiltak som overskrider 100 m².

Veiledning § 2-3, 2. ledd bokstav c) Fleksibilitet i planløsningen

Boligheter som enkelt kan endre planløsning, kan redusere materialbruken, fremme arealeffektivitet og i tillegg gjøre det mulig å bo lenger i boligen. Dette gjelder muligheter for ekstra oppholdsrom/soverom, slå sammen rom og etablere en hybel.

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres med alternativ planløsning, for eksempel med muligheter for ekstra oppholdsrom/soverom, skille kjøkken og stue, etablere hybel eller slå sammen rom. Etter sammenslåing av rom skal det være minst ett soverom i tillegg til stue i den nye planløsningen. Rom før og etter endringen må tilfredsstille kravene for rom til varig opphold i TEK17.

Veiledning § 2-3, 2. ledd bokstav d) Miljødokumentasjon

Det kreves miljødokumentasjon for materialer og produkter i bygget. Disse produktene og materialene må utgjøre et vesentlig bidrag i hele livsløpet, enten areal, volum eller vekt.

Det er flere systemer for standardisert dokumentasjon av produkters miljøegenskaper.

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres ved at minst 10 forskjellige konkrete byggeprodukter fra bygningsdelene nevnt nedenfor har EPD-er, Svanemerket eller EU Ecolabel. Hvert av de dokumenterte produktene må omfatte minst 25 prosent av bygningsdelens areal, volum eller vekt for å oppfylle kravet. Det kan velges fritt mellom følgende bygningsdeler:

- ▶ Grunn og fundamenter
- ▶ Bæresystemer
- ▶ Yttervegger
- ▶ Innervegger
- ▶ Dekker
- ▶ Gulv til grunn
- ▶ Yttertak

Veiledning § 2-3, 2. ledd bokstav e) Fossilt brensel til oppvarming og tørking av bygninger

Oppføring av bygninger kan bidra til vesentlige klimagassutslipp. Fossilt brensel til oppvarming og tørking av bygninger under oppføring er en av få kilder til direkte klimagassutslipp fra bygg. Det er derfor ikke tillatt å bruke fossilt brensel til oppvarming og tørking av bygninger under oppføring. Dette kriteriet gjelder fossil olje, propan, diesel, gass, koks eller kull med mer. Tilsvarende

fornybare løsninger er tillatt.

Oppfyllelse av kravet skal dokumentere systemet for oppvarming og tørking av bygningen.

Veiledning § 2-3, 3. ledd

Husbanken kan som et alternativ gi lån til bygg som har Svanemerke-sertifikat eller BREEAM-NOR-sertifikat «Very good», "Excellent" eller "Outstanding". Boliger sertifisert etter Svanen eller BREEAM-NOR «Very good», "Excellent" og "Outstanding" har gode miljøkvaliteter selv om de ikke nødvendigvis har samme kvaliteter som de som kreves etter første ledd.

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres med Svanemerke-sertifikat eller med sertifikat for ferdigstilling av BREEAM-NOR "Very good", "Excellent" og "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 selvhjelpne.

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 ferdigstilling. Husbanken krever da at det ved ferdigstilling 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.

Veiledning § 2-4

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.

Grunnkrav

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

Det betyr at alle nødvendige boligfunksjoner skal være tilgjengelige på inngangsplanet. Nødvendige boligfunksjoner er inngangsparti, kjøkken, stue, soverom og bad/toalett. Til og mellom disse funksjonene skal det ikke være bratt terreng, trapper eller høye terskler.

Se byggt teknisk forskrift (TEK17) for mer utfyllende informasjon.

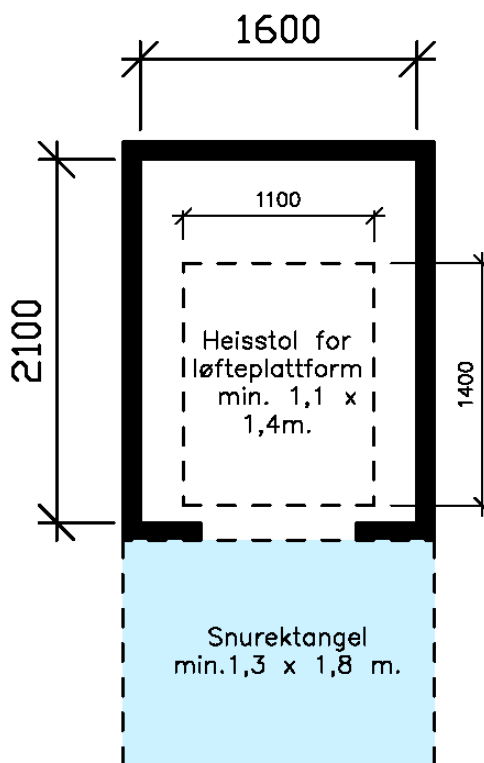
Veiledning til § 2-4, tredje ledd

Unntak

- 1) Byggt teknisk forskrift åpner for å gjøre unntak fra kravene til tilgjengelig boenhet for halvparten av boligene som er under 50 m² BRA i prosjekter som har krav til heis. Husbanken kan finansiere disse boligene dersom de tilfredsstiller krav til livsløpsbolig.
- 2) Avgrensingen betyr at Husbanken ikke gir lån til

livsløpsboliger til leiligheter i andre etasje utover seksmannsboliger dersom det ikke er installert løfteinnretning ved innflytting. Unntaket fra dette kravet om trinnfri adkomst ved ferdigstillelse gjelder bare for fire- og seksmannsboliger og ikke for tomannsboliger. Løfteplattform kan erstatte heis i bygninger der løfteplattformen skal betjene maksimalt seks boenheter. Skal løfteinnretningen betjene flere enn seks boenheter skal det installeres heis etter gjeldende byggt teknisk forskrift. Løfteplattform/heis skal være universelt utformet. Foran heisdørene skal det være plass til snurektangel eller snurektangel.

Prinsipp for planløsning av heis/løfteplattform.



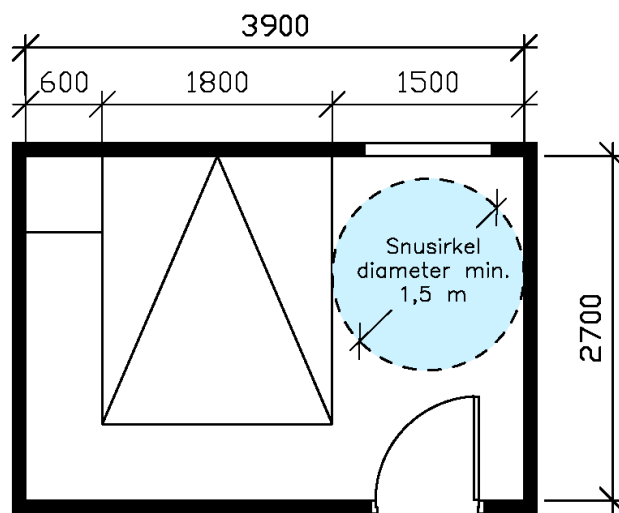
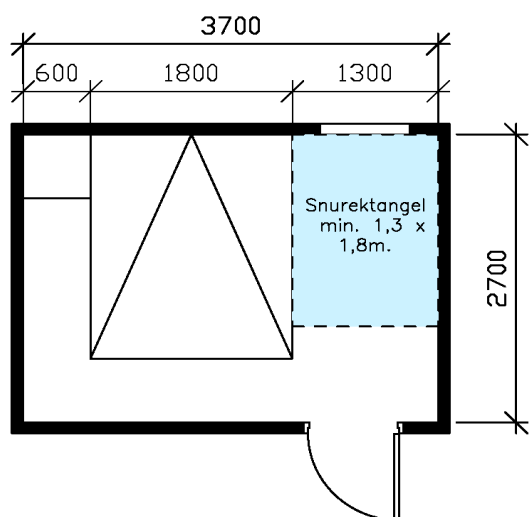
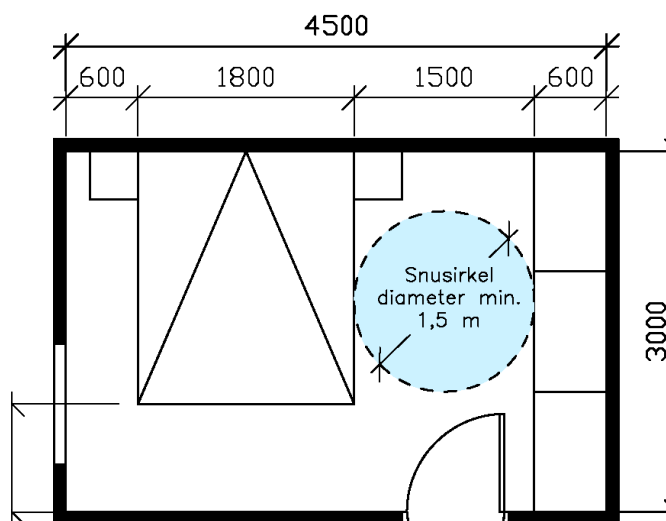
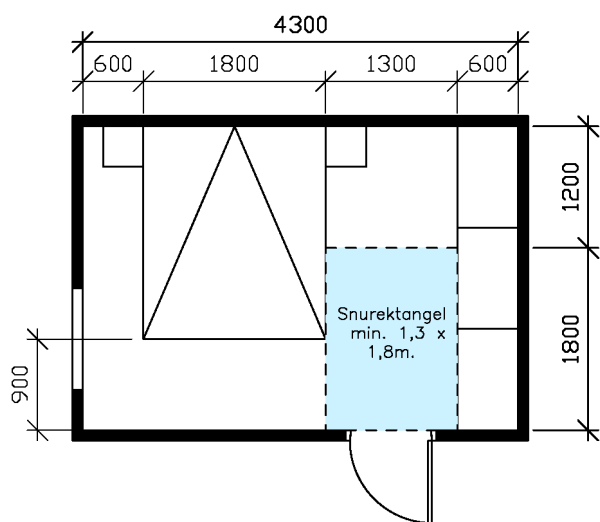
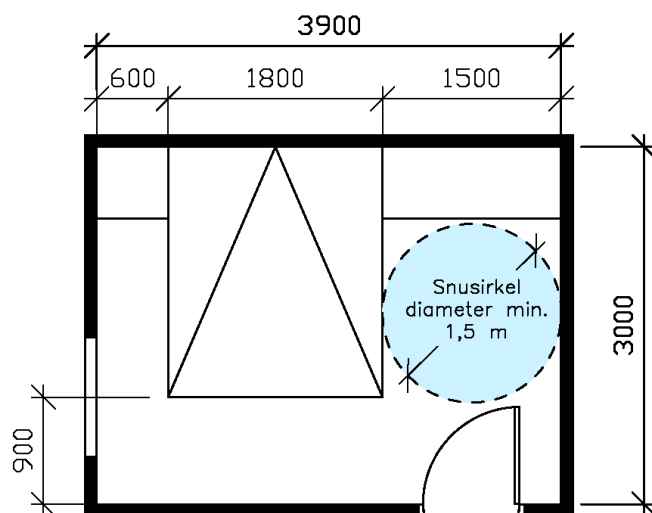
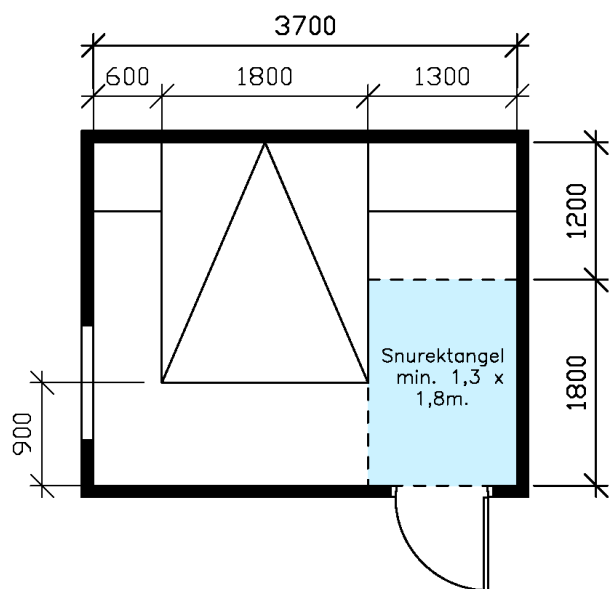
Veiledning til § 2-4, fjerde ledd bokstav a)

Parsengsrommet og kjøkken kan ikke være i samme rom. Stuen kan ikke være mindre enn parsengsrommet.

Veiledning til § 2-4, fjerde ledd bokstav b)

Bodarealet på 3 m² kan ikke fordeles på to eller flere mindre boder. Om tekniske installasjoner blir plassert i bodarealet må arealet som den/de tekniske installasjonene tar opp kompenseres for og boden utvides tilsvarende.

Alternative planløsninger for tilgjengelige soverom

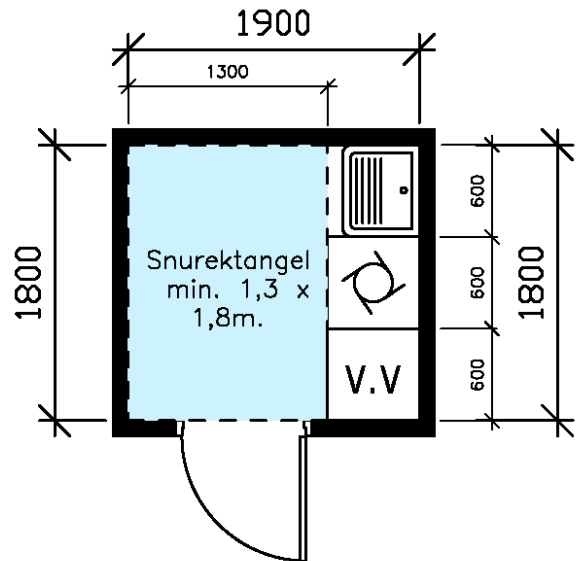


Veiledning til § 2-4, fjerde ledd bokstav c)

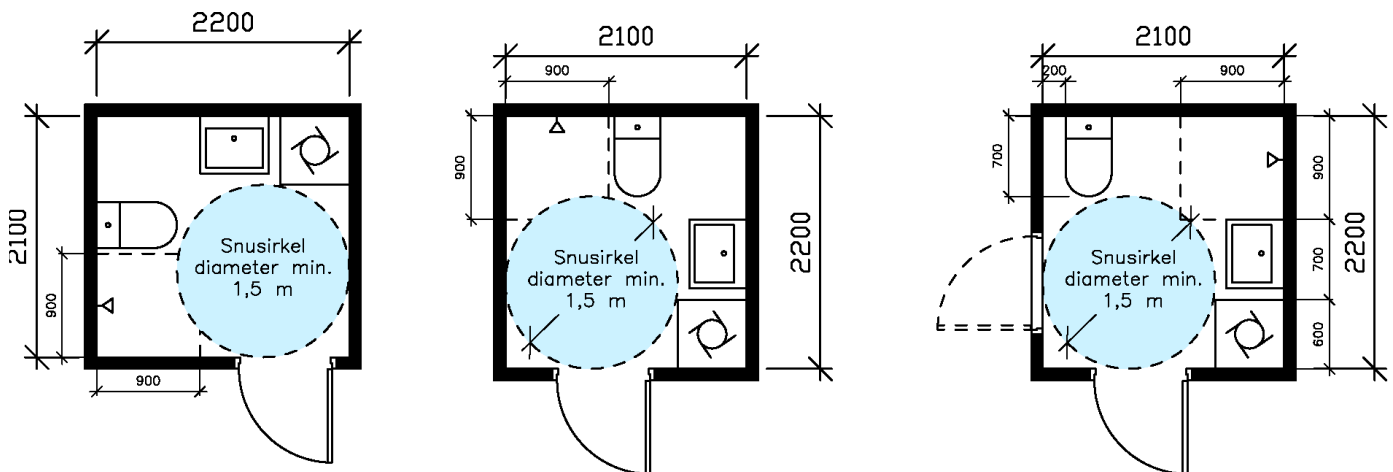
Ved utforming av tilgjengelig bad og vaskerom i en livsløpsbolig skal det tas hensyn til følgende:

- ▶ rommet skal ha plass til en hinderfri snusirkel som har en diameter på 1500 mm eller hinderfritt snurektangel på 1300 x 1800 mm utenfor møbleringssonen
- ▶ det skal være minimum hhv 900 og 200 mm fri sideplass ved vannklosett.
- ▶ Ved bruk av veggfestet vannklosett skal det benyttes en skål som bygger minst 700 mm ut fra veggen.
- ▶ Det skal ikke være nivåforskjell mellom gulvet i dusjnisen og gulvet ellers.
- ▶ Dør skal ha fri åpning på 760 mm. Dette etableres med en 9 M dør uten terskel. For dør med terskel er krav til fri bredde 860 mm. Dette krever en 10 M dør.
- ▶ Dør til bad eller vaskerom bør slå ut av rommet.

Vaskerom med snurektangel.



Planløsning på tilgjengelige bad



Veiledning til § 2-4, fjerde ledd, bokstav d)

Bruk av velferds- og smarthusteknologi kan få flere til å bo lenger i eget hjem til tross for nedsatt funksjonsevne og det kan bidra til større mestringfølelse og økt trygghet, noe som gir bedre livskvalitet.

I tillegg kan teknologi bidra til effektivisering av helse- og omsorgstjenestene.

På grunn av raskt skiftene teknologi og endrede brukerbehov, er det nødvendig å tilrettelegge den fysiske infrastrukturen av el og IKT- installasjonene på en slik måte at fremtidige tilpasninger enkelt lar seg gjennomføre uten store fysiske inngrep. Den fysiske infrastrukturen

omfatter utførelse av inntak til boligen, boligens tekniske sentral, strukturert fremføring til de enkelte rom, etablering av føringssoner i boligen og plassering av punkter.

Husbanken krever at følgende kvaliteter er installert ved innflytting:

- 1) Boligene skal ha skap for ekom (elektronisk kommunikasjon) 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

- ▶ minimum bredde x høyde x dybde på 550 x 550 x 150 mm
 - ▶ plassering slik at det kan betjenes av personer i rullestol der betjeningsknappene i skapet er plassert mellom 800 mm og 1100 mm over gulvet
- 2) Forberedt for motorisert og fjernstyrt åpning av ytterdør.
- ▶ ytterdøren må være godkjent for motorisert fjernstyring slik at krav i brannvernlovgivningen tilfredsstilles
 - ▶ ha trekkerør for 230 V ført til sikringsskap for senere installering av motorisert betjening.
- 3) Forberedt for ettermontering av utvendig solskjerming av solbelastede vinduer i stue og parsengssoverom.
- ▶ for senere installering av motorisert betjening skal vinduene ha trekkerør for 230 V ført til sikringsskap

Dersom det vurderes at det i ettertid vil være vanskelig å trekke kabel i trekkerør, f.eks. mer enn 10 meter til plassering av teknisk boks eller vanskelige bend, bør man kable med én gang.

§ 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 oppgradering av inngangsdør eller
- b. 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.

Veiledning til § 2-5

Kommuner/fylkeskommuner kan ikke søke om lån til oppgradering etter § 2-5. Husbanken krever som hovedregel at oppgraderingsarbeidene må ha tiltak som bedrer både energieffektivitet og tilgjengelighet.

Husbanken gir ikke lån til generelle vedlikeholds- eller oppussingsarbeider, men det kan inngå som deler av en oppgradering såfremt tiltak som bedrer energieffektivitet og tilgjengelighet utgjør hovedvekten i budsjettet.

Husbanken gir ikke lån til store og dyre prosjekter. Arealreglene som gjelder for nybygg er veiledende i oppgraderingssaker.

Ved hovedombygging gjelder Husbankens regler for oppføring. Det er kommunen som avgjør om oppgraderingen er en hovedombygging (jf plan- og bygningslovens § 31-2 «Tiltak på eksisterende byggverk» i rundskriv H-1/10 av 22.juni 2010 fra KRD).

I tilfeller der det kan dokumenteres særlige utfordringer knyttet til bygningsvern eller andre krevende bygningstekniske eller terrengmessige forhold, kan kravene avvikes etter en konkret vurdering i den enkelte sak.

Ved oppgradering av boliger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi (bygningsvern), må tiltakene være i samsvar med anbefalinger fra ansvarlige myndigheter på området.

Veiledning til første ledd

Prosjekt kan kvalifisere for lån etter andre og tredje ledd. Dette gjelder alle typer boligbygg. For flerboligbygg med felles trappeoppgang kan en også innfri kravene ved å oppgradere felles trapperom.

Veiledning til andre ledd

Oppgraderingen skal som hovedregel minst omfatte energieffektivisering av yttertaket, eller bygningens yttervegg mot det fri, inklusive vinduer/dører og med tilhørende vindtetting. Kravet til samtidig oppgradering av vegg og vindu kan fravikes etter en konkret vurdering i hver enkelt sak. Det må da dokumenteres lav total miljøbelastning eller betydelig gjenværende teknisk levetid.

Krav til uu-verdi i oppgradert bygningsdeler	
Vinduer og dører	maks 1,00 gjennomsnitt
Yttervegg	maks 0,22 (18-20 cm mineralull)
Yttervegg i mur, mot terreng	maks 0,30 (ca 10 cm mineralull)

- ▶ Kravet til vegger i mur eller betong, helt eller delvis mot terreng, gjelder bare dersom det gjøres tiltak på vegg. Minst halvparten av isolasjonen må være på utsiden av vegg.
- ▶ Kravet til U-verdier for de enkelte bygningsdeler kan fravikes såfremt det samlede varmetapstallet ikke øker, jf. Husbankens tiltaksmodell for energioppgradering. Dette gjelder varmetapstall uten medregnet ventilasjon og luftlekkasje (infiltrasjon).
- ▶ Prosjekter som oppfyller støtte fra Enova for oppgradering av bolig nivå 3 eller bedre (for privateide boliger) og Lavenergihus klasse 2 eller bedre for borettslag, vil automatisk oppfylle Husbankens energikriterier for grunnlån til oppgradering.

Se mer på www.enova.no.

Ved hovedombygging gjelder de samme krav til universell utforming og miljø/energi som for nybygg.

Krav til dokumentasjon av energieffektivisering

Husbanken krever:

- ▶ En beskrivelse av energiytelsen til nåværende bygningdeler, komponenter og installasjoner f.eks tykkelse og type isolasjon. Dette kan gjerne være produktark fra produsenten.
- ▶ En grundig beskrivelse av tiltak det søkes lån til; U-verdier, materialvalg med mer.
- ▶ Leveranse for å oppfylle kriteriene skal være beskrevet og inngå i kontrakt med utførende.
- ▶ En beskrivelse av ventilasjonsløsning som sikrer tilstrekkelig luftskifte.
- ▶ Beregning av energimerke før og etter tiltak. Se mer på www.energimerking.no

Ved evt. avvik og omfordeling av U-verdikravene, skal all dokumentasjon og alle beregninger av U-verdier, varmetapstall etc. være i samsvar med NS 3031. Det er ikke anledning til å omfordele varmetap på fremtidige tiltak.

Det må også dokumenteres at de planlagte tiltakene ikke er til hinder for videre oppgradering. Dette kan dreie seg om:

- ▶ Installasjon av balansert ventilasjon.
- ▶ Gode overganger mellom etterisolerte bygningsdeler som tak/vegg, vegg/ grunnmur, sokkel/kjeller.
- ▶ Trinnfri adkomst og andre tiltak som forbedrer tilgjengeligheten.

Nærmere om bokstav a) – f)

- Trinnfri adkomstvei fra biloppstillingsplass til inngangsdør som er lett å finne, brukbar for alle og har god belysning. Kontrast mellom gangvei og kantsteiner gir god veifinning.
- Inngangsdør som er enkel å åpne, har kontrast til omkringliggende vegger/ karmen og er godt belyst. Foran inngangsdøren skal det være et horisontalt hvileplan som gir en fri snusirkel på minst 1500 mm utenfor dørens slagradius.
- Inngangsparti som er overdekket og har plass til barnevogn/rullestol under tak ved siden av inngangsdøren.
- Endret inngangsplan. Utvidelse av grunnflate/ endring planløsning der en får flere nødvendige boligfunksjoner på inngangsplanet. Rom som ligger i påbygg skal oppfylle kravene til universell utforming

satt i NS 11001-2. Nye bygningsdeler skal også oppfylle Husbankens krav til energi og miljø.

- e. Terskelfrie døråpninger og 9M-dører til alle nødvendige rom på inngangsplanet (inngangsparti/entre, stue, kjøkken, minst ett bad/toalett, minst ett soverom, uteplass).
- f. Tilgjengelig bad med romslig dusj, og god plass rundt toalett og servant. Veggene skal forsterkes for å gi festemulighet til ettermontering av utstyr, som for eksempel håndtak, sete eller armstøtte – både i dusjsonen og ellers i rommet. Rommet skal ha terskelfri tilkomst og 9M-dør.

Et godt trapperom for boliger med felles oppgang (punkt 10 i NS 11001-2)

- ▶ Gulv i trapperom skal være sklisikkert og inntrinn skal gi plass til hele foten.
- ▶ Det skal være god markering av trappenese og trappetrinn ved hjelp av kontrastbruk.
- ▶ Før nederste og øverste trinn, skal det være et visuelt og taktilt oppmerksomhetsfelt/farefelt som markerer at trappen starter/slutter.
- ▶ Det skal være god belysning i trappen slik at trinnene er godt synlige.
- ▶ Det skal være håndlist på begge sider i hele trappeløpet, gjerne i to høyder.

Krav til dokumentasjon av universell utforming

Det skal dokumenteres at planlagte tiltak er tilnærmet NS 11001-2 (Norsk standard for universell utforming av byggverk) for den aktuelle bygningsdelen som oppgraderingen omfatter. Avvik fra NS 11001-2 skal begrunnes.

Dokumentasjon skal vise nåværende utforming og utforming etter at oppgraderingen er gjennomført. Dette kan være bilder, skisser eller tegninger.

Standarden kan skaffes på standard.no.

Veiledning til tredje ledd

Særlige gode tiltak innen energieffektivitet eller tilgjengelighet.

Nærmere om bokstav a) – e)

- a. Prosjekt som sikrer trinnfri adkomst til alle leilighetene i en blokk ved etterinstallering av heis.

- b. Et tilgjengelig inngangsparti er et viktig aspekt av en universelt utformet bolig. Alle punktene nedenfor må være oppfylt (for veiledende informasjon se NS 11001-2, punkt 7 «Inngangsparti»):

- ▶ Trinnfri adkomstvei fra biloppstillingsplass til inngangsdør som er lett å finne, brukbar for alle og har god belysning. Kontrast mellom gangvei og kantsteiner gir god veifinning.
- ▶ Inngangsdør skal være enkel å åpne (automatisk døråpner), ha kontrast til omkringliggende vegger/karmer og være godt belyst. Foran inngangsdøren skal det være et horisontalt hvileplan som gir en fri snusirkel på minst 1500 mm utenfor dørens slagradius.
- ▶ Inngangspartiet skal være overdekket og det skal være plass til barnevogn/ rullestol under tak ved siden av inngangsdøren.

- c. Med nødvendige boligfunksjoner på inngangsplanet menes her: inngangsparti/entre, stue, kjøkken, minst ett soverom, bad med toalett og plass til vaskemaskin.

Det er ikke krav om at rommene skal oppfylle alle kravene i NS 11001-2, ved oppgradering innenfor husets eksisterende grunnflate. Man skal likevel dokumentere at man har vurdert om dette er mulig. Alle punktene nedenfor må være oppfylt.

- ▶ Nye dører skal være 9M-dør og terskelfrie eller tersklene skal være avfaset.
- ▶ Om grunnflaten utvides (for å få alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplanet eller av andre grunner), skal rom som ligger i påbygg oppfylle kravene til universell utforming satt i NS 11001-2. Nye bygningsdeler skal også oppfylle Husbankens krav til energi og miljø.

- d. Baderommet skal ligge på inngangsplanet. Alle punktene nedenfor må være oppfylt.

- ▶ Terskelfri tilkomst og 9M-dør.
- ▶ Romslig dusj og god plass rundt toalett og servant.
- ▶ Forsterke veggene for å gi festemulighet til ettermontering av utstyr, som for eksempel håndtak, sete eller armstøtte både i dusjsonen og ellers i rommet.
- ▶ Toalett og bad med dusj bør være i samme rom. For eldre bygg kan ofte toalett og dusj være i rom ved siden av hverandre. Her vil det være aktuelt å slå disse sammen til et bad.

- e. Prosjekter som oppfyller krav til støtte fra Enova for oppgradering av bolig nivå 3 eller bedre (for privateide boliger), og støtte for oppgradering til lavenergihus klasse 2 eller bedre for borettslag vil automatisk oppfylle Husbankens energikrav for lån til oppgradering.

Leveranse for å oppfylle kriteriene skal være beskrevet og inngå i kontrakt med utførende. Ved utbetaling skal det dokumenteres at prosjektet har søkt Enova om tilskudd til oppgradering.

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. Vilårene for slik långivning er at eieren

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 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.

Veiledning til § 3-2

Lånet skal bidra til flere egnede, kommunalt disponerte utleieboliger.

Veiledning til § 3-2, 2.ledd bokstav a

Lån kan gis til oppføring og kjøp av utleieboliger til foretak som har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger. Det må inngås tildelingsavtale og samarbeidsavtale med kommunen. Lånet gis ikke til privatpersoner.

I prosjekter med tildelingsrett har kommunen eksklusiv tildelingsrett til alle boligene i prosjektet i 30 år. Kommunen tildeler boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Likt med kommuner regnes i denne sammenheng statlige helseforetak.

Veiledning til § 3-2, 2.ledd bokstav b

Lån kan gis til oppføring og kjøp av utleieboliger til foretak som har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger. Det må inngås tilvisingsavtale og samarbeidsavtale med kommunen. Lånet gis ikke til privatpersoner.

Mange kommuner samarbeider med private aktører for å få tilgang på kommunalt disponerte utleieboliger. I prosjekter med tilvisingsrett inngås leiekontrakten mellom leietaker og utleier. Kommunen er ikke en økonomisk part.

Boligene skal være et supplement til kommunes egne boliger og er beregnet for boligsøkere som av ulike årsaker er økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet.

I tilvisingsavtalen skal kommunen ha tilvisingsrett til alle boligene i prosjektet i 20 år, men avtalen skal begrenses til 40 prosent av boligene til enhver tid.

De øvrige boligene, som ikke disponeres av kommunen, kan leies ut på det private leiemarked. Dette gir fleksibilitet for begge parter og bidrar til at utleieboligene med tilvisingsavtale blir spredt i ordinære og gode bomiljø. I prosjekt med fire boliger eller færre, kan kommunen ha tilvisingsrett til alle boligene.

Proessen starter med utlysning

Kommunen skal sette premissene når de inngår samarbeid om tildeling- og tilvisningsavtaler med private bransjeaktører.

Kommunen må derfor gjennomføre en utlysning i lokalavis, nettside etc. før de inngår avtaler om tildeling eller tilvisning av utleieboliger. Dette er en forutsetning for å få lån i Husbanken.

Les mer om arbeidsprosess ved kommunens utlysning, valg av tilbyder etc. i Veiviseren.no.

Kvalitetskrav

Det stilles ikke andre kvalitetskrav enn de som fremgår av gjeldende tekniske forskrift. Eventuelle lokale kvalitetskrav vil fremkomme i kommunens utlysning. Husbanken vil også vurdere om boligene er egnet for målgruppen.

Krav til profesjonell utleie:

Ved lån til utleieboliger med tilvisingsavtale inngår følgende kriterier i gjeldsbrev/låneavtale:

Låntaker/utleier må ha som formål å eie, forvalte og leie ut boliger. Ved søknad skal dette dokumenteres med firmaattest og en beskrivelse av utleieselskapet.

Utleieforholdet skal baseres på balanserte husleieleiekontrakter etter husleielovens bestemmelser.

Garantidokument i husleieforhold (se Regjeringen.no) eller tilsvarende kommunal garanti må aksepteres som sikkerhetsstillelse.

Leietakere som ikke er tilvist av kommunen skal tilbys minimum fem års leiekontrakter. Dette er viktig for å sikre bo-stabilitet, spesielt for barnefamilier.

Signert tilvisingsavtale mellom kommunen og selskapet, eller bekreftelse fra kommunen om at slik tilvisingsavtale vil bli inngått, må legges ved søknad om lån.

Nye selskaper er velkommen til å søke under forutsetning av at kriteriene ovenfor aksepteres.

§ 3-3 Hva kan det gis lån til

Husbanken kan gi lån til

a. å oppføre boliger

b. 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.

Veiledning til § 3-3, 2. ledd

Det gis ikke lån til oppgradering av kommunale eller kommunalt disponerte utleieboliger.

Veiledning til § 3-3, 3. og 4. ledd

Boligen skal være egnet for målgruppen. Antall, lokalisering og det å utforme samlokaliserte boliger for vanskeligstilte skal ikke være til hinder for å oppnå normalisering og integrering i vanlig bomiljø.

I denne vurderingen anbefaler vi dere å bruke Husbanken dialogverktøy for planlegging av samlokaliserte boliger og fellesskapsboliger (HB 8.E.12). Det vil gi en oversikt over kvalitetsaspekter i prosjektene og sikre god dialog mellom partene.

Dialogverktøyet vektlegger følgende prinsipper og kvalitetsaspekter:

- » Boenhetene skal ikke ha institusjonsliknende preg og omgivelser som kan virke stigmatiserende.

- » Antall boenheter som lokaliseres sammen skal ikke være for høyt.
- » Boenhetene bør plasseres i ordinære bomiljøer.
- » Ulike brukergrupper skal ikke samlokaliseres på en uheldig måte. I etablering av bofellesskap og samlokaliserte boliger skal brukerne selv eller deres representanter delta i planleggingen. I prosjekter med mer enn åtte samlokaliserte boenheter skal dialogverktøyet fylles ut.

§ 3-4 Hvordan søknadene blir vurdert

Husbanken avgjør søknadene ut fra blant annet

- hver kommunes behov, der de kommunene som har størst boligsosiale utfordringer skal prioriteres
- hvor godt tiltaket er egnet til å nå formålet med låneordningen
- prosjektøkonomien og prosjektgjennomføringen.

Veiledning til § 3-4

Husbanken legger vekt på behovsmeldingene fra kommunene og hvordan prosjektet/ene er presentert i relevante plandokument, herunder budsjetter.

4. LÅN TIL STUDENTBOLIGER

§ 4-1 Formålet med lånet

Lån til studentboliger skal bidra til å gi studenter ved høyere utdannings-institusjoner 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.

Veiledning § 4-1

Rimelige og tilgjengelige studentboliger på studiestedet er en viktig velferdstjeneste. Dette er også bakgrunnen for at lån til studentboliger nå kobles til tilskudd til studentboliger. Se veiledningen til § 4-2.

§ 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.

Veiledning § 4-2

Husbanken kan som hovedregel bare gi lån til prosjekter der det er gitt tilsagn om tilskudd til prosjektet. Tilskudd til studentboliger kan bare gis til studentsamskipnader og studentboligstiftelser. Ettersom lånet er knyttet opp mot tilskudd, kan ikke Husbanken gi lån til studentboliger til private, kommersielle studentboligprosjekter.

Det fremgår av annet ledd (avsnitt) i bestemmelsen at Kunnskapsdepartementet etter søknad kan åpne opp for at det kan gis lån til en studentsamskipnad selv om samskipnaden ikke har fått tilskudd til prosjektet. Kunnskapsdepartementet vil etter en helhetsvurdering av slike søknader kunne åpne for långivning til prosjekter med høy utdanningspolitisk måloppnåelse, i samsvar med formålet med lånet i § 4-1.

Unntaket gjelder bare studentsamskipnader og ikke studentboligstiftelser.

Ved lån til studentboliger stilles det ikke kvalitetskrav utover TEK, verken når det gjelder tilgjengelighet eller miljøkrav.

For aktører med prosjekter som ikke får tilskudd til studentboliger, kan det være en mulighet å søke om lån til boligkvalitet etter kapittel 2.

§ 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.

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.

Veiledning § 5-2

Startlån kan gis til husstander som ikke oppfyller bankenes/-boliglånforskriftens krav til betjeningsevne og egenkapital. Dersom søker har lav inntekt og mangler egenkapital er startlån normalt eneste mulighet for å få finansiert kjøp av bolig.

Det er kommunen som saksbehandler og treffer vedtak i de enkelte lånesakene.

Dersom kommunen oppfatter at lånsøker har mulighet til å få lån i privat bank bør søker oppfordres til å søke vanlig boliglån. Personer som har tilstrekkelig inntekt og egenkapital til å få lån i vanlig bank skal ikke ha startlån.

Se også § 5-4 der det fremgår en hovedregel om at søkeren for å få startlån må forventes å ha langvarige boligfinansieringsproblemer. I tillegg stilles det krav om utnyttelse av sparepotensialet.

Bare privatpersoner kan få startlån. Det er ikke krav om at søkeren skal ha norsk statsborgerskap for å få lån. Personer med permanent oppholdstillatelse vurderes på lik linje med norske søkere.

Startlån til EØS-borgere og nordiske borgere

Når søker har lovlig opphold i Norge, er kravene de samme som ellers for å gi startlån. Arbeidsinnvandrere kan møte særlige utfordringer på boligmarkedet. Kommunen bør vurdere om startlån er et godt virkemiddel til å sikre en egnet bolig.

Kommunen bør også vurdere om søker har behov for å eie egen bolig i Norge, eller om leiebolig er et bedre alternativ. Vurderingene vil på mange måter være de samme som gjøres ved søknad fra en norsk borger.

EØS-borgere

Alle EØS-borgere har rett til å oppholde seg/ arbeide i Norge når de registrerer seg hos politiet. Registreringsbeviset gjelder for en ubegrenset periode. Bestemmelsene om registrering trådte i kraft 1. oktober 2009. Nordiske borgere er unntatt fra registreringskravet. Etter tre år vil det kunne søkes om permanent oppholdstillatelse i Norge.

Fra 1.1.2010 ble det innført varig oppholdsrett for EØS-borgere og deres familiemedlemmer. Dette gjelder etter fem år med rett til opphold i Norge uansett statsborgerskap.

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.

Veiledning § 5-1

Kommunene låner inn startlånmidler fra Husbanken for videre utlån til personer som oppfyller krav knyttet til formålet med startlånet, basert på den enkeltes økonomi og posisjon på boligmarkedet.

Startlån skal være et tilbud om boligfinansiering til husstander som ikke får lån til i ordinære kredittinstitusjoner – verken nå eller i løpet av de nærmeste årene.

Startlån kan gis til kjøp eller refinansiering av bolig.

Startlån til kjøp av bolig gis normalt som finansieringsbevis. Finansieringsbeviset utgjør en maksimal ramme for finansieringen. I forbindelse med budrunder og avtale om kjøp av bolig må kommunen godkjenne den aktuelle og konkrete boligen.

§ 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.

Startlån til andre arbeidsinnvandrere

Arbeidsinnvandrere som ikke er nordiske borgere eller EØS-borgere, må søke om oppholdstillatelse. Oppholdstillatelse gir som hovedregel rett til arbeid. Dersom oppholdstillatelsen gjelder for ett år må kommunen vurdere om det er behov for å etablere seg i egen bolig.

Med en oppholdstillatelse på 5 år vil situasjonen være annerledes. Det er da større mulighet for at oppholdet blir varig, og at det vil bli søkt om permanent oppholdstillatelse. Det kan gis lån til denne gruppen. Likevel bør det gjøres en ekstra vurdering av sikkerheten for fremtidige betjening av lånet. Hvordan er søkerens tilknytning til Norge? Kan vi forvente at husstanden vil bli værende i Norge? Vil den fremtidige inntekten være tilstrekkelig til å betjene lånet? Det kan være vanskeligere å kreve inn et restkrav etter tvangssalg hvis personen flytter tilbake til sitt opprinnelige hjemland.

Kravet til betjeningsevne

Kravet til betjeningsevne for startlånet innebærer å forsøke å sikre at låntaker kan betale de fremtidige boutgiftene. Dette for å unngå at husstanden mister boligen gjennom tvangssalg på grunn av manglende betaling. Kravet til betjeningsevne for startlån er ikke det samme som bankenes krav til betjeningsevne i henhold til boliglånsforskriften, men kommunen har frarådningsplikt dersom det er usikkerhet knyttet til fremtidig betjeningsevne.

Utgangspunktet for beregning av betjeningsevne er husstandens inntekt etter skatt, som fratrekkes et beløp til husstandens livsopphold. Husbanken anbefaler å ta utgangspunkt i Statens institutt for forbruksforskning (SIFOs) standardbudsjett, og tilpasse dette til den enkelte husstands økonomiske situasjon. Disponibelt til livsopphold må minimum utgjøre veiledende sats for økonomisk sosialhjelp. I tillegg må saksbehandler ta hensyn til andre faste utgifter som nedbetaling av forbruksgjeld og studielån, barnehage-/SFO-utgifter, bidrag m.m. Disponibelt beløp til boutgifter etter fradrag for alle øvrige utgifter danner utgangspunkt for å beregne hvor stort startlån husstanden kan betjene, når antatte faste utgifter i fremtidig bolig er hensyntatt.

Ved vurdering av betjeningsevne bør kommunen også vektlegge leieutgift for egnet alternativ bolig, nivået på dagens husleie, og hvilke boutgifter lånsøker har klart å dekke med egen inntekt over tid, uten å supplere inntekten med opptak av forbruksgjeld.

Kravet til betjeningsevne er ikke til hinder for at renter på startlånet kan dekkes av økonomisk sosialhjelp i en overgangsperiode. Dette kan gjelde husstander som har et uutnyttet inntekspotensial, for eksempel familier som mottar introduksjonsstønning, og der kjøp av bolig vurderes som den beste løsningen med hensyn til å sikre barna en stabil og god bolig raskt. Da må kommunen forplikte seg

til å bistå familien med nødvendig økonomisk støtte og hjelp til å komme i arbeid og det må foreligge en plan for når og hvordan familien skal bli økonomisk selvhjulpent gjennom egen inntekt.

Les mer om Eie først i Veiviseren.no

Mange i målgruppen for startlån er ikke fast ansatt, men jobber i mange år på kortsiktige kontrakter og engasjementer. Dette gjør det krevende å vurdere fremtidig betjeningsevne. Dersom husstanden har vist at den har klart å betjene boutgifter over tid og utgiftene i eid bolig blir lavere enn ved å leie bolig, kan det være forsvarlig å gi startlån selv om fremtidig inntekt fremstår som usikker. I slike saker bør startlån gis i samråd/samarbeid med NAV. Ved risiko for inntektsbortfall og ved fremtidige økte/uforutsette utgifter bør det foreligge en plan for hvordan lånet kan betjenes gjennom å utnytte tilgjengelige virkemidler, som avdragsfrihet, bostøtte, tilskudd, sosialhjelp og støtte til å øke inntekten.

Har lånsøker forbruksgjeld/annen gjeld må han/hun kunne betjene denne i tillegg til fremtidige boutgifter, og samtidig ha nok igjen å leve for. Startlånet kan eventuelt løpe avdragsfritt inntil annen gjeld er nedbetalt. Dette vil ofte kreve oppfølging fra kommunen for å sikre at gjelden nedbetales som avtalt.

Hvis et krav ikke blir betjent, kan kreditor ta utleggspant i boligen som grunnlag for å kreve tvangssalg. Det fremgår imidlertid av tvangsfullbyrdsloven § 11-20 at salget bare kan gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav blir dekket. Det betyr i praksis at boligen ikke vil bli begjært tvangssolgt av etterstående pantavere før disse er sikre på at boligen kan selges for en sum som minst dekker foranstående gjeld og deler av eget krav.

Dersom lånsøker har mye ubetjent og uavklart gjeld bør han/hun ikke få innvilget startlån før det er ryddet opp i annen gjeld gjennom nedbetaling eller innvilget gjeldsordning. Mange som har vært gjennom en gjeldsordning får nye betalingsproblemer. Dersom man gir lån til personer som er i, eller har hatt gjeldsordning bør husstanden følges opp over tid for å unngå mislighold. Der boligbehovet ikke er akutt bør lånsøker bevise over tid at han/hun klarer å forholde seg til den økonomiske situasjonen som en gjeldsordning medfører. Det kan derfor være aktuelt å vente med å gi startlån til andre halvdel av gjeldsordningsperioden.

For å få oversikt over all gjeld bør kommunen sjekke gjeldsregisteret. Dersom kommunen ikke sjekker gjeldsregisteret risikerer den å måtte ettergi gjeld på et senere tidspunkt, dersom det viser seg at låntaker hadde gjeld som gjorde at kommunen burde ha skjønnet at låntaker ikke ville klare å betjene sine fremtidige forpliktelser.

§ 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.

fordi faste utgifter og renter på startlånet vil innebære lavere utgifter enn ved å leie en tilsvarende bolig.

Det er ikke krav om egenkapital for å få startlån. Startlånet kan dekke hele kjøpesummen inkludert omkostninger. Startlånet kan også finansiere nødvendige utbedringer i boligen under forutsetning av at lånet vil være sikret innenfor 100% av verdi etter utbedring. For større utbedringsarbeider bør startlånet delutbetales etterhvert som arbeidene er gjennomført. Kommunen bør forsikre seg om at utbedringen blir gjennomført i henhold til avtale. Ved refinansiering av usikret gjeld skal startlånet etter refinansieringen ikke overstige verdien på boligen.

Dersom lånsøker oppfyller kravene egen bank stiller for å gi grunnfinansiering bør kommunen kun tilby toppfinansiering. Dette for å sikre at startlånrammen rekker til flest mulig i målgruppen og at startlån ikke «konkurrerer» med ordinære banklån.

Startlån kan benyttes til kjøp av selveide helårsboliger.

For boliger i borettslag legges både kjøpesum og andel fellesgjeld til grunn ved vurdering av samlet finansieringsbehov. Samlet lån (fellesgjeld og startlån) skal ikke overstige totalpris for boligen inkludert omkostninger.

Veiledning § 5-3

De fleste startlån gis til kjøp av bolig for husstander som leier bolig. Leie til eie

Startlån skal ikke gis til generell oppussing, men kan gis til nødvendig utbedring og tilpasning slik at lånsøker fortsatt kan bli boende i boligen.

Startlån kan gis til finansiering av nybygd bolig, men startlånet kan ikke utbetales før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Normalt vil det derfor være behov for byggelån i vanlig bank i byggeperioden.

Startlån er ikke et generelt refinansieringslån, men kan gis til husstander som står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg på grunn av høye boutgifter. Refinansiering med startlån må resultere i at husstanden klarer å betjene samlede fremtidige utgifter.

Formålet med startlånet er at det skal bidra til gode løsninger for personer som har langvarige boligfinansieringsproblemer, slik at husstanden kan få et trygt og godt boforhold i egen eid bolig. Kjøp og salg av bolig er dyrt. Det er derfor viktig å ha et langsiktig perspektiv på boligetableringen. Det innebærer at boligen må være egnet for husstanden over tid.

En nøktern og rimelig bolig innebærer at boutgiftene vil være rimelige sammenlignet med alternative leieboliger. Dette sikrer låntaker mulighet for økonomisk støtte til å bli boende i boligen ved eventuelt inntektsbortfall i framtiden,

Forskjellige typer eierformer

- ▶ frittstående selveierbolig
- ▶ selveierbolig i seksjonssameie
- ▶ borettslagsleiligheter
- ▶ aksjeleiligheter

De forskjellige eierformene kjennetegnes ved at eier har ulike rettigheter og plikter.

Saksbehandler bør informere lånsøkere om hva de forskjellige eierformer innebærer.

Forskjellige eierformene er beskrevet her.

Landbrukseiendom er en næringseiendom hvor boligen bare er en del av eiendommen. Som hovedregel vil derfor lån til landbrukseiendom falle utenfor formålet med startlån og tilskudd.

Unntaket fra dette kan være dersom det gjelder et småbruk hvor prisen på eiendommen ikke er høyere enn for en tilsvarende nøktern bolig i distriktet.

§ 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.

inntekten er lav og utsikten til økt inntekt og fremtidig sparepotensial er liten, kan det gis startlån med en gang.

Unntak fra krav om langvarighet og utnyttelse av sparepotensial

Barnefamilier som ikke bor i egnet bolig og/eller har behov for å stabilisere bosituasjonen kan få startlån umiddelbart. Dette gjelder selv om de har relativt god inntekt, og selv om saksbehandler vurderer at de ikke har utnyttet sitt sparepotensial. Det forutsettes imidlertid at familien ikke har mulighet for å få lån i vanlig bank. Hensynet til barnas behov for stabilitet og gode oppvekstvilkår er avgjørende. Familier som har mottatt oppsigelse av nåværende leiekontrakt/må flytte og/eller har flyttet mange ganger og har behov for stabilitet kan få startlån med en gang. Hyppige flyttinger er til hinder for at barna oppnår god tilknytning til skole og nærmiljø. Dette har betydning for deres mulighet til å klare seg senere i livet.

God bruk av startlånordningen kan på sikt bidra til å løfte lavinntekts barnefamilier ut av fattigdom og å sikre en stabil bosituasjon. Lavinntekts barnefamilier som leier bolig er derfor en prioritert målgruppe innenfor ordningen.

Kommunen kan også gjøre unntak fra kravet om langvarige boligfinansieringsproblemer og kravet til sparing dersom husstanden står i fare for å miste boligen på tvangssalg på grunn av høye utgifter til betjening av lån. Startlån kan benyttes til refinansiering av gjeld innenfor boligens verdi. Dersom gjelden overstiger boligens verdi, må det inngås nedbetalingsavtaler for den delen av gjelden som ikke kan dekkes av et startlån med sikkerhet innenfor boligens verdi. Refinansiering med startlån må innebære at fremtidige boutgifter og øvrige utgifter vil være på et nivå som husstanden klarer å betjene. Lånsøkere som ikke eier egen bolig, kan ikke få startlån til refinansiering.

Uten krav om varighet eller utnyttelse av sparepotensial kan startlånet også benyttes dersom kjøp av bolig vurderes som den eneste løsningen for å opprettholde et arbeidsforhold eller sikre tilgang til nødvendig arbeidskraft i kommunen.

Personer som bor i kommunal bolig, kan få startlån uavhengig av langvarighet og manglende utnyttelse av sparepotensial. Dette for å bidra til å frigi kommunale boliger til andre husstander som har behov for boligen, og som ikke har mulighet til å kjøpe bolig ved hjelp av startlån.

Veiledning § 5-4

Kommunen skal gjøre en individuell vurdering av lånsøkers behov for startlån og eventuelt tilskudd. Tilskudd kan bidra til at husstander som ikke klarer å betjene et tilstrekkelig stort startlån, også kan få tilstrekkelig finansiering til å kjøpe en egnet bolig. Tilskudd er et viktig risikodempende tiltak fordi det representerer toppfinansieringen, og dermed vil være en buffer ved et eventuelt fremtidig tap etter salg.

Hva som oppfattes som «langvarig» avhenger av lånsøkers alder og situasjon, men 5 år kan i mange tilfeller være et riktig tidsperspektiv. Hovedregelen er at lånsøker skal ha utnyttet sitt eventuelle sparepotensial over tid før det er aktuelt å tilby startlån. Dersom

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.

En god barnehage skal være tilrettelagt for både barn, foresatte og ansatte og utformingen skal reflektere de ulike brukerperspektivene. Planlegging, lokalisering og bygging av barnehager skal være basert på prinsippet om universell utforming.

For at barnehagelån skal kunne innvilges, må kravene i TEK17 om universell utforming av publikumsbygg være oppfylt. Søknader som ikke oppfyller Husbankens krav til tilgjengelighet, kvalitet og sikkerhet kan avslås.

§ 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.

Lån kan bare gis til lånsøkere som skal eie og drive barnehagen. Dette må være vedtekstfestet formål for foretaket.

§ 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.

Kommunen må ha anbefalt prosjektet. Dette innebærer at kommunen skal uttale seg om behovsvurdering, driftsgrunnlag og driftsbudsjett i sammenheng med barnehageplanene. Hvis det er utarbeidet kommunal barnehageplan, legges denne ved anbefalingen. Driftstilskudd til barnehagen må være vedtatt i kommunens budsjett og økonomiplan.

§ 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.

Veiledning § 6-4

Utgangspunktet er at lånet forfaller til betaling ved opphør eller endring i barnehagens virksomhet. Hvis en ny aktør ønsker å overta virksomheten, er det mulig å søke om å overføre lånet til den nye eieren. Hvis det er aktuelt for en ny eier å omgjøre barnehagen for eksempel til utleieboliger til vanskeligstilte, kan aktøren søke om lån til dette. Husbankens avgjørelse blir tatt etter de generelle bestemmelsene om tildeling av lån i kapittel 7.

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.

Veiledning til § 7-1

Kravene i § 7-1 skal sikre at det ikke gis lån til prosjekter som er i strid med viktige samfunnshensyn eller -mål.

Veiledning til første ledd

Fra 1. januar 2022 stiller Husbanken som hovedregel krav om at søkeren må bruke bygningsinformasjonsmodellering (BIM) som grunnlag for lånesøknaden. Kravet skal ikke gjelde ved

oppgraderingsprosjekter, for selvbyggere eller i andre prosjekter med færre enn 20 boenheter.

Ved bruk av BIM-modeller får man en 3D-visning av tiltaket og dermed et bedre grunnlag for visuell kontroll av søknaden. Kravet om BIM skal på sikt bidra til en mer effektiv og digitalisert søknadsprosess.

Husbanken vil senere sette inn mer veiledningstekst om BIM.

Veiledning til andre ledd

Søkeren må ha ordnede forhold med hensyn til betaling av skatt, arbeidsgiveravgift og merverdiavgift. Dokumentasjonskravet for norske leverandører er attest for skatt og merverdiavgift, mens utenlandske leverandører skal fremlegge attester fra tilsvarende myndigheter som de norske.

For å dokumentere at det er et lovlig etablert foretak som søker skal norske foretak framlegge firmaattest, mens utenlandske selskaper må framlegge godtgjørelse på at selskapet er registrert i bransjeregister eller foretaksregister som foreskrevet i lovgivningen i det land hvor leverandøren er etablert.

Veiledning til tredje ledd

I denne bestemmelsen er det en hovedregel om at lånsøkeren skal dokumentere at det maksimalt er to underledd i leverandørkjeden for leverandører som skal utføre bygge- og anleggsarbeider som det søkes lån for. Hovedleverandøren kan maksimalt ha to ledd under seg. Bestemmelsen gjelder bare selve utførelsen av bygge- og anleggsarbeider og ikke det som knytter seg til planlegging/prosjektering, rådgivning m.m.

Med antall ledd i leverandørkjeden menes bruk av underleverandører i direkte kjede nedover som gjør arbeid eller en tjeneste direkte som en del av kontrakten. Bestemmelsen omfatter derfor ikke vareleverandører eller sidestilte underleverandører med direkte kontrakt med hovedleverandøren.

Eksempel

En leverandør A skal utføre prosjektering og bygging av utleieboliger. Hovedleverandør A har engasjert en underleverandør B for oppføring av selve bygningene. Underleverandør B må engasjere underleverandør C til å utføre grunnarbeid. Underleverandør B må også engasjere et rådgiverfirma D til å prosjektere bygningene. Rådgiverfirma D må engasjere et geoteknisk rådgiverfirma E til å vurdere grunnforholdene. Rådgiverfirmaene D og E omfattes ikke av begrensningene, fordi deres tjenester knytter seg til rådgivning. Underleverandør C omfattes av

begrensningen, fordi tjenesten som utføres gjelder selve utførelsen av bygge- og anleggsarbeidet. Underleverandør C regnes derfor som tredje ledd i direkte kjede under hovedleverandøren og kan ikke engasjere egne underleverandører.

Det er et tilsvarende krav i anskaffelsesforskriften § 19-3 (1). Bakgrunnen for kravene er at dette skal være et virkemiddel i arbeidet med å motvirke arbeidslivskriminalitet.

Husbanken kan godta flere ledd i leverandørkjede hvis det er nødvendig for å sikre tilstrekkelig kompetanse og kvalitet.

Som dokumentasjon aksepteres egenerklæring.

Veiledning til fjerde ledd

Prosjektene skal ha nøktern standard med hensyn til arealbruk og kostnader.

Ved oppføring av miljøvennlige boliger etter § 2-3 og livsløpsboliger etter § 2-4 kan hver boenhet maksimalt ha et bruksareal (BRA) på

- a. 150 m² for enebolig
- b. 200 m² for enebolig med bileilighet, med hovedleilighet på maksimalt 150 m² og bileilighet på maksimalt 80 m²
- c. 140 m² for småhus
- d. 100 m² for leiligheter i blokker

Lån fra Husbanken skal ikke inne innebære en overkompensasjon. Husbanken skal godkjenne kostnadene i hvert prosjekt og legge vekt på regionale forskjeller i prosjektkostnadene.

Husbanken kan fravike grensene for areal og kostnader i særskilte tilfeller. Det kan for eksempel være aktuelt i saker der et familiemedlem har en funksjonsnedsettelse som gir behov for større areal. Et annet eksempel kan være en stor familie som trenger en større bolig.

Barnehager

Hvis barnehagen har nøktern utforming og standard, finansieres faktisk bruksareal (BRA).

Faktisk areal er barnas leke- og oppholdsareal pluss nødvendig areal til drift av barnehagen.

Areal på loft som skal nyttes til tekniske installasjoner,

kan regnes med i faktisk areal. Det samme gjelder uisolert bod, også når denne er frittstående.

Husbanken foretar en konkret vurdering av kostnadene for hvert enkelt prosjekt. Det tas hensyn til spesielle forhold som har innvirkning på kostnadene, f.eks. tomtepris, grunnforhold, tilpasning til eksisterende bebyggelse, energibesparende tiltak og miljøtiltak. Som hovedregel skal det innhentes anbud i konkurranse for å få markedets vurdering av kostnadene.

Prosjekter med uakseptabel pris i forhold til kvalitet, beliggenhet eller andre forhold som påvirker prisen kan avslås.

§ 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.

Veiledning § 7-2

Husbankens digitale søknadsløsning skal benyttes. For personlige lånsøkere og ved søknad om overtakelse av lån må man fortsatt sende innpapirsøknad. I søknadsløsningen fremgår det hvilken dokumentasjon som skal vedlegges og hvilke egenerklæringer som søkeren må avgi.

Ved lån til miljøvennlige boliger etter § 2-3 krever Husbanken at søkeren oppbevarer dokumentasjon på at kravene er oppfylt i 5 år fra utbetalingstidspunktet.

Barnehager

Søknad om lån skal sendes inn før byggearbeidene påbegynnes.

Søknad om lån skal sendes til kommunen på søknadsskjema HB 7.S.12 i to eksemplarer.

Kommunen behandler søknaden og sender den videre til Husbanken.

Det går fram av skjemaet hvilke vedlegg som skal følge en søknad om godkjenning og lån.

§ 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.

Veiledning § 7-3

Husbanken kan innhente ytterligere opplysninger fra søkeren og andre myndigheter til bruk for vurdering av søknaden. Husbanken kan også på senere tidspunkter innhente nødvendige opplysninger, dokumentasjon og dra på befaring til eiendommen. Husbanken forutsetter at låntaker gir nødvendige opplysninger og dokumentasjon som Husbanken ber om, og at låntakeren medvirker ved befaring.

Manglende medvirkning fra låntakers side kan anses som brudd på låneavtalen.

§ 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 av 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.

Veiledning til første og andre ledd

Det er Husbanken som avgjør om det skal gis lån til prosjektet eller ikke, og om hvor stort lån søkeren kan få. Husbanken vurderer betjeningsevnen, den tilbudte sikkerheten og søkerens historikk. Det er en minste forutsetning for lån fra Husbanken at søkeren kommer godt ut i kredittvurderingen. Oppfyllelse av kravene i forskriften, kredittvurderingen og en totalvurdering av prosjektet er avgjørende for om Husbanken gir lån. Husbanken benytter tjenester som Bisnode og Eiendomsverdi og kan innhente verddivurderinger fra meglere. Husbanken avgjør hva som kan legges til grunn som antatt eiendomsverdi for den aktuelle eiendommen.

Det er en overordnet føring om at Husbanken innenfor lånerammen skal prioritere startlån og lån til utleieboliger til vanskeligstilte. Dette kan ha som konsekvens at selv gode prosjekter som også kommer

godt ut i kredittvurderingen, får avslag. Dette skyldes at Husbanken må sørge for at det gjennom året er nok lånemidler til de høyest prioriterte låneformålene.

Personlige lånsøkere

Personlige lånsøkere kan få lån i Husbanken til oppføring av bolig med boligkvalitet, enten livsløpsbolig eller miljøvennlig bolig etter §§ 2-3 og 2-4 i forskriften. I tillegg kan Husbanken gi lån til personlige lånsøkere til oppgradering av bolig etter § 2-5. Husbanken kan også gi lån til boligkvalitet til enkeltpersoner i utbyggersaker der det bygges boliger for videresalg. Se nærmere i veiledningen til § 2-2.

Husbanken kan gi lån på inntil 85 % av boligens kjøpesum eller prosjektkostnader. Se veiledningen til 9. ledd nedenfor. Husbanken skal på forhånd ha godkjent maksimal kjøpesum i prosjekttilsagnet til utbygger eller prosjektkostnader i tilsagn direkte til personlig lånsøker.

Det er en forutsetning for maksimal låneutmåling at Husbanken vurderer søkers betjeningsevne som tilstrekkelig samtidig som verdien av eiendommen vil gi tilfredsstillende sikkerhet. I motsatt fall vil låneutmåling bli redusert. Søkeren må da stille med tilstrekkelig økt egenkapital for å dekke den delen av kjøpesummen som Husbanken ikke kan finansiere.

Ved vurdering av betjeningsevnen til personlige lånsøkere benytter Husbanken rentepåslag på 5 %-poeng, etter modell fra boliglånsforskriften. Maksimal låneutmåling for den enkelte lånsøker beregnes ut fra søkers inntekter, total gjeld, forbruksutgifter basert på SIFO-satser, antatte boligutgifter og fellesutgifter basert på boligens størrelse.

Dersom søker/søkerne alene ikke har tilstrekkelig inntekt til å betjene lånet, kan en ha medlånsøker. Medlånsøker må vise at den har tilstrekkelig overskudd på eget budsjett til å dekke underskudd ved hovedlånsøkers budsjett. Medlåntaker er like ansvarlig som hovedlåntaker for at renter og avdrag blir betalt til rett tid. Husbanken aksepterer ikke kausjonist som tilleggssikkerhet.

Vurderer Husbanken at betjeningsevnen er lav vil låneopptaket bli frarådet eller avslått.

Søkers historikk i Husbanken eller i andre banker/kredittinstitusjoner tas med i vurderingen av lånesøknaden. Søknader fra personer som har betalingsanmerkninger, blir normalt avslått.

Når personlige lånsøkere skal leie ut boligen de søker lån til, blir inntekter og utgifter for utleieboligen tatt med når vi vurderer den samlede betjeningsevnen. Dersom utleieboligen ikke gir et overskudd, kan det redusere betjeningsevnen og dermed størrelsen på lånet.

Låntakere må forvente å betale avdrag helt fra starten av nedbetalingsløpet. Det kan søkes om avdragsutsettelse. En slik søknad vil baseres på en konkret vurdering av låntakers økonomi og situasjon for øvrig på søknadstidspunktet.

Se bestemmelser om maksimal belåningsgrad i veiledningen til tredje ledd.

Juridiske lånsøkere

Husbanken kan gi lån til juridiske lånsøkere innenfor de ulike låneformålene.

Husbanken vil vurdere betjeningsevnen, den tilbudte sikkerheten i tillegg til søkerens historikk.

Husbanken vurderer om kostnader og inntjening bygger på et forsvarlig forretningsmessig fundament. Det blir tatt utgangspunkt i regnskap for sist avsluttede regnskapsår og budsjettet for det konkrete prosjektet. Husbanken vil vurdere budsjettet ut fra dagens markedssituasjon.

Det vil særlig bli lagt vekt på selskapets egen risikotakning gjennom tilførsel av egenkapital til prosjektet.

For selskapet, rollehavere i selskapet og sentrale aktører i relaterte selskaper vil det kunne bli innhentet kredittopplysninger.

Vurderer Husbanken at lønnsomheten i prosjektet er lav, vil vi kunne kreve garanti/tilleggssikkerhet for lånet.

Husbanken kan gi lån til oppføring av borettslag stiftet i henhold til burettslagslova kapittel 2, etter individuell vurdering av bygge- og finansieringsplan. Ved lån til oppgradering vurderes borettslagets regnskap, budsjett og takst tilsvarende øvrige selskaper.

Se veiledningen til 3. til 7. ledd om bestemmelser om maksimal belåningsgrad. Se også veiledningen til 9. ledd om maksimal andel av prosjektkostnader/kjøpesum som Husbanken kan finansiere.

Veiledning tredje til sjuende ledd

Hovedregelen for belåningsgrad er at Husbanken maksimalt kan gi lån som gjør at belåningsgraden på eiendommen blir på 85 %. Se tredje ledd. Belåningsgraden er det samme som pantsettelsesgraden. Hvis eiendommen antas å ha en verdi på 4 millioner kroner, betyr det at når Husbanken gir lån, kan ikke eiendommen pantsettes for mer enn 3,4 millioner kroner. Det vil si at Husbanken maksimalt kan gi 3,4 millioner kroner i lån. Lånsøker kan ikke kreve at Husbanken skal legge til grunn en verddivurdering han selv fremlegger. Det er Husbanken som avgjør hva som skal legges til grunn

som antatt eiendomsverdi for den aktuelle eiendommen.

Husbankens totalvurdering avgjør hvor stort lånet blir.

Ved lån til personkunder vil bestemmelsene om belåningsgrad i § 5 i boliglånsforskriften være begrensende for muligheten til å ta opp ytterligere lån med pantesikkerhet i eiendommen.

Ved lån til juridiske kunder stiller Husbanken krav om at kunden ikke kan ta opp ytterligere lån uten samtykke fra Husbanken.

Ved oppgradering kan belåningsgraden være på inntil 90 % av antatt eiendomsverdi. Det er antatt eiendomsverdi etter oppgraderingen som er relevant.

I noen områder av landet vil private kredittinstitusjoner i liten grad finansiere nybygging fordi markedsverdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn byggekostnadene. Ved søknader der dette er aktuelt, kan Husbanken fravike reglene for belåningsgrad.

Veiledning til åttende ledd

Husbanken krever at låntaker er hjemmelshaver til eiendommen.

Det eneste unntaket er ved oppkjøpsfinansiering der Husbanken gir lån til kjøp av alle aksjene i et eiendomsselskap. I disse tilfellene blir lånet brukt til å kjøpe selskapet som er hjemmelshaver i stedet for å kjøpe eiendommen. Det følger da av konseptet med oppkjøpsfinansiering at låntaker ikke er hjemmelshaver.

Veiledning til niende ledd

Som det fremgår ovenfor, er kredittvurderingen avgjørende for om Husbanken gir lån til prosjektet eller ikke, og for hvor stort lån søkeren kan få.

Husbanken finansierer en andel av

- ▶ godkjente prosjektkostnader,
- ▶ kjøpesum for boligene, eller
- ▶ aksjekjøpesum

innenfor bestemmelsene om maksimal belåningsgrad.

Hovedregelen er at Husbanken maksimalt finansierer 85 % av godkjente prosjektkostnader eller kjøpesum.

Dette gjelder:

- ▶ **Ved oppføring av boliger for salg** etter § 2-2 annet ledd kan lånet utgjøre inntil 85 % av den kjøpesummen Husbanken godkjenner. Husbanken kan redusere låneutmålingen dersom den endelige kjøpesummen blir lavere.
 - ▶ **Ved oppføring av boliger til eget bruk** etter § 2-2 første ledd kan lånet utgjøre inntil 85 % av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner. Husbanken kan redusere låneutmålingen dersom endelige kostnader blir lavere.
 - ▶ Ved oppføring av **utleieboliger uten tildelingsavtale eller tilvisingsavtale** med kommunen, men som oppfyller kravene i § 2-3 eller § 2-4 kan lånet utgjøre inntil 85 % av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner.
 - ▶ Ved oppføring og kjøp av **utleieboliger med tilvisingsavtale** etter § 3-2 annet ledd b) kan lånet utgjøre inntil 85 % av de kostnadene som Husbanken godkjenner.
 - ▶ Ved lån til **kjøp av alle aksjene i et eiendomsselskap** etter § 3-3 første ledd bokstav d kan lånet utgjøre inntil 85 % av aksjekjøpesummen.
 - ▶ **Ved lån til barnehager** etter kapittel 6 kan lånet utgjøre inntil 85 % av godkjente anleggskostnader eksklusiv merverdiavgift.
- Husbanken finansierer ellers maksimalt disse andelene av godkjente kostnader:
- ▶ **Ved lån til borettslag** etter § 2-2 første ledd kan ikke fellesgjelden utgjøre mer enn 75 % av kostnadsoverslaget i bygge- og finansierungsplanen, se borettslagslova § 2-14.
 - ▶ Ved oppføring og kjøp av **utleieboliger med kommunal tildelingsavtale** etter § 3-2 annet ledd a) kan samlet finansiering med lån og tilskudd utgjøre inntil 85 % av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner.
 - ▶ Ved oppføring av boliger og kjøp av bygg/boliger til **studentboliger** etter kapittel 4 kan Husbanken lånefinansiere den delen av prosjektkostnadene/kjøpesummen som ikke er finansiert med tilskudd til studentboliger.
 - ▶ **Ved oppgradering** etter § 2-5 kan lånet utgjøre inntil 100 % av de kostnadene Husbanken godkjenner.
 - ▶ **Når kommunen er låntaker**, kan lånet utgjøre inntil 100 % av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner.

§ 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 pantesikkerhet.

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.

Veiledning første til fjerde ledd

Ved lån til andre enn kommuner er det en forutsetning at Husbanken får nødvendig sikkerhet for lånet.

Lånet skal som hovedregel være sikret ved første prioritets pant i den bebygde eiendommen. Ved lån til bolig i et kombinert bolig- og næringsbygg er det en forutsetning at bygget blir seksjonert, slik at Husbanken får førsteprioritets pant i boligseksjonen(e).

Husbanken kan vurdere å godta sideordnet prioritet når

- ▶ det blir gitt lån til bolig i tilbygg til en eksisterende bygning som er privatfinansiert
- ▶ det blir gitt lån til hovedboligen, mens utleieboligen blir finansiert med lån i privatbank

Ved lån til oppgradering kan Husbanken godta 2. prioritets pant eller dårligere prioritet. Se bestemmelsene om belåningsgrad i § 7-4 femte ledd der det fremgår at pant i eiendommen ikke kan overstige 90 prosent av eiendommens verdi etter oppgraderingen.

Husbanken kan kreve tilleggssikkerhet ved lån til andre enn personlige låntakere. Dette kan for eksempel være pant i annen eiendom eller bankgaranti.

Ved festet tomt skal festekontrakten være i samsvar med lov om tomtefeste og skal godkjennes av Husbanken. Husbanken godtar 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.

Det skal også framgå av festekontrakten at festeretten ikke kan sies opp, heves eller avvikles på annen måte, uten samtykke fra Husbanken. Festekontrakten skal tinglyses. Bakgrunnen for bestemmelsen er at hvis en festerett opphører, vil det medføre at heftelsene i festeretten, slik som Husbankens panterett, automatisk bortfaller. I en slik situasjon ville ikke Husbanken hatt sikkerhet for vårt krav. Hvis det er aktuelt å avvikle festeavtalen som Husbankens sikkerhet er heftet på, kan Husbanken kreve innfrielse av lånet.

Veiledning til femte ledd

Startlånet skal ha pant i boligen den vanskeligstilte kjøper. Dersom startlånet ikke er sikret med pant i eiendommen, kan ikke kommunen kreve tapsdeling med Husbanken.

Kommunens tapsrisiko beregnes med utgangspunkt i lånet **før** pantet realiseres. Det betyr at kommunen har ansvar for 25% av restgjelden før salg og må ta et eventuelt tap inntil denne andelen av lånet dersom salg ikke gir full dekning.

Dersom lånet er på 1 mill før pantet realiseres, har kommunen ansvar for tap på inntil 250.000. Dersom boligen selges for 600.000 og det reelle tapet blir på 400.000 må kommunen dekke 250.000, mens Husbanken dekker 150.000. Dersom boligen selges for kr 800.000 og det reelle tapet er på 200.000 må kommunen dekke hele tapet.

§ 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.

Veiledning § 7-6

I utbyggerprosjekter har Husbanken allerede gitt en låneutmåling etter søknad fra utbyggeren. Her fremgår maksimalt lånebeløp for den enkelte bolig i prosjektet. Kjøpere av boliger i slike prosjekter skal etter at kontrakt er inngått, sende inn søknad om å bli godkjent som låntaker.

Når søknaden er vurdert og godkjent vil kjøper få tilsendt et godkjenningbrev. Megler/oppgjørsadvokat får tilsendt originale lånedokumenter og må sørge for at disse blir underskrevete/tinglyst. Søknadsskjema ligger på Husbankens nettsider:

Søknad om godkjenning som låntaker/egenvurdering av økonomi.

Det kan ikke gis lån til kjøpere i boligprosjekt hvor utbygger ikke har fått tilsagn om lånefinansiering på forhånd jfr § 2-2, 2.ledd.

Når boligen(e)/prosjektet er ferdig, søkes det om utbetaling av lånet. Opplysninger om søknadsprosedyre og saksgang blir gitt sammen med lånetilsagnet.

§ 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.

Veiledning § 7-7

Husbanken gir aldri lån dersom søkeren, dens eiere m.v. forsettlig eller grovt uaktsomt har gitt feil eller misvisende opplysninger eller har tilbakeholdt opplysninger. Hvis Husbanken først blir kjent med forholdene etter at lånetilsagn er gitt, vil det få konsekvenser for låneforholdet. Husbanken har ved uredelighet adgang til å avvikle det aktuelle lånet og også å avvikle hele kundeforholdet. Dette følger av ulovfestede prinsipper, som også har kommet til uttrykk i finansavtaleloven § 7 (2). Gjelder det straffbare forhold, for eksempel forsøk på lånebedrageri, eller at kunden ikke medvirker til å oppklare/innhente nødvendige opplysninger som følge av hvitvaskingsloven, har Husbanken en plikt til å avvise kunden eller avvikle hele kundeforholdet dersom kunden allerede har lån i Husbanken.

Husbanken kan også avslå en søknad dersom søkeren, dens eiere m.v. tidligere har vist manglende oppfyllelse av tidligere inngåtte avtaler med Husbanken eller kommunene. Dette kan for eksempel være en aktør som ikke har overholdt sine forpliktelser i tildelings- eller tilvisingsavtalen med kommunen.

§ 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).

Veiledning § 7-8

Husbanken forutsetter at næringskundene overholder FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter. Se Nasjonal handlingsplan for oppfølging av FNs veiledende prinsipper.

Nasjonal handlingsplan

Husbanken utbetaler ikke lån dersom det er begrunnet mistanke om at søker eller sentrale personer i virksomheten er involvert i bedrageri, skattesvik og lignende økonomisk kriminalitet og annen arbeidslivskriminalitet. Dette gjelder blant annet konkurskriminalitet, hvitvasking, grove brudd på arbeidsmiljøloven og ved overtredelse av utlendingsloven ved bruk av ulovlig arbeidskraft.

§ 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.

Veiledning § 7-9

Det er anledning til å klage på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån. Bestemmelsene om klage i forvaltningsloven kapittel VI gjelder.

Klagen må være skriftlig og undertegnet av klageren eller hans fullmektig. I klagen må det nevnes hvilket vedtak det klages på og hvilken endring som ønskes.

Klagen bør også være begrunnet, men det er ikke et absolutt krav. Det vil være enklere for Husbanken å ta stilling til klagen hvis klageren skriver en begrunnelse for klagen.

Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram.

Dersom Husbanken ikke endrer sitt vedtak, sendes klagen til en uavhengig klagenemnd som er oppnevnt for husbanksaker.

Kommuner som søker om startlån til videretildeling kan ikke klage på Husbankens vedtak. I de tilfelle kommunene søker om lån til egne prosjekter har de klageadgang.

§ 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.

Veiledning § 7-10

Husbanken foretar kontroll av utvalgte boliger og bygg for å se om prosjektene har de kvalitetene som er avtalt eller om andre forhold knyttet til tilsagnet er oppfylt. Kontroll kan foretas både under og etter en byggeprosjektperiode. Eventuelle avvik kan få konsekvenser for låneforholdet til Husbanken.

§ 7-11 Inngåelse og forvaltning av låneavtaler

Husbankens låneforvaltning følger privatrettslige 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.

Veiledning § 7-11

I denne lovbestemmelsen orienteres det om noen lover som gjelder for Husbankens virksomhet. Finansavtaleloven og forsinkelsesrenteloven gjelder for Husbanken. I tillegg er Husbanken rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven i forbindelse med utlånsvirksomheten.

Det fremgår av første ledd at Husbankens låneforvaltning følger privatrettslige regler. Dette betyr at i forvaltningsfasen vil ikke Husbankens beslutninger i låneforholdet være enkeltvedtak med klagerett. Slike avgjørelser er for eksempel avvikling av engasjement ved vesentlig mislighold, avslag på anmodning om forlengelse av et tilsagns gyldighet og avslag på anmodning om partsinnsyn.

Grunnleggende forvaltningsrettslige prinsipper gjelder også i forvaltningsfasen. Dette omfatter krav til saklighet, likebehandling, forsvarlig saksbehandling og bestemmelser om habilitet.

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.

Veiledning til § 8-1

Lån utbetales som hovedregel med flytende rente.

Nominell rente

Den nominelle renten er rentesatsen som oppgis på et lån.

Effektiv rente

Den effektive renten fremkommer når også andre kostnader ved lånet enn den nominelle renten tas med. For tiden kan det være termingebyr og etableringsgebyr. Nedbetalingsvilkårene påvirker også den effektive renten.

Flytende rente

Flytende rente vil si at renten endrer seg i forhold til endringer i det generelle rentenivået. Renten kan bli justert hver annen måned.

Fast rente

Husbanken tilbyr 3, 5, 10 og 20 års fastrentelån.

Velges fast rente, betyr det at lånet vil ha den valgte renten i hele bindingsperioden. Bindingsperioden kan ikke være lengre enn gjenværende løpetid på lånet.

Husbankens tilbud om fast rente kan bli justert hver måned.

Ved utløp av bindingsperioden kan låntaker velge å binde seg til en ny periode med fast rente eller gå over til flytende rente. Dersom låntaker ikke gir tilbakemelding om valg av rente, vil lånet få flytende rente. Rentereguleringen blir varslet minimum 6 uker før reguleringsdato med bindende rentetilbud ca 3 uker før rentereguleringsdato.

§ 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 om endring av 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.

Veiledning til § 8-2, 10. og 11. ledd

Kommunen kan ikke både beregne påslag og i tillegg ta betalt for alle utlegg i form av gebyrer. Kommunen kan bare ta betalt for dokumenterte utgifter som overstiger inntekten av rentepåslaget. Gebyrer til låneforvalter kan belastes låntaker.

Kommunen kan tilby lavere rente til låntaker enn renten som løper på kommunens lån til Husbanken. Kommunen

kan velge å ikke kreve eventuell overkurs ved salg eller brudd på eventuell fastrenteavtale.

Dersom kommunen beslutter å verken utbetale underkurs (reduere lånesaldo) eller kreve inn overkurs ved brudd på fastrenteavtalen, skal dette tas inn i låneavtalen. Løsningen er hjemlet i finansavtalelovens § 54 (4). I tillegg kreves det at låntaker før avtaleinngåelsen får god informasjon om hva avtalen innebærer. Dette kan f.eks innebære at låntaker informeres om at i tilfelle av krav om tilbakebetaling av overkurs hva den vil utgjøre ved 1 prosentpoengs rentefall og innfrielse etter ett år, etter halve løpetiden osv.

Du kan lese mer om fast og flytende rente på husbanken.no.

§ 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 gjenstående 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 gjenstående 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.

Veiledning til § 8-4

Ved overgang til flytende rente i bindingsperioden, førtidig innfrielse og ekstraordinære delinnbetalinger av lånet til ny låntaker, vil Husbanken belaste lånet for overkurs eller godskrive underkurs. Ved delvis innfrielse vil det bare bli beregnet over-/underkurs på den ekstraordinære innbetalingen, mens fastrenteavtalen fortsetter uendret for gjenstående del av lånet. Overføres lån med fast rente i bindingsperioden til ny låntaker kan søker velge om lånet skal overføres på gjeldende vilkår. Dersom søker velger å endre vilkår, beregnes over-/underkurs.

Overkurs Overkurs oppstår innenfor bindingsperioden hvis gjeldende rente i Husbanken er lavere enn fastrenten på det løpende lånet. Overkurs betyr at det må betales mer enn det faktiske beløpet som ønskes overført til flytende rente, innfridd eller nedbetalt, tilsier.

Underkurs

Underkurs oppstår innenfor bindingsperioden hvis gjeldende rente i Husbanken er høyere enn fastrenten på det løpende lånet. Underkursen kommer til fradrag i lånebeløpet slik at restlånet reduseres.

Over-/underkursen beregnes i henhold til § 9 i forskrift av 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv.

§ 8-5 Nedbetalingsvilkår

Husbanken fastsetter nedbetalingsvilkårene innenfor disse rammene:

- Lån kan avdras som annuitets- eller serielån.
- 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.
- 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:

- det dokumenteres at låntaker har varig lav inntekt,
- det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstiller husstandens behov over lang tid,
- 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
- 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.

Veiledning § 8-5, første ledd bokstav a)

Annuitetslån

Annuitetslån betales med like store terminbeløp i hele nedbetalingsperioden, forutsatt uendret rente. Forholdet mellom rente- og avdragsdelen av terminbeløpet endres i takt med nedbetalingen av lånet, rentedelen blir mindre og avdragsdelen øker.

Serielån

Serielån betales med like store avdrag pr. termin i hele nedbetalingsperioden, mens det betales renter av restlånet til enhver tid. Terminbeløpet, summen av renter og avdrag, blir lavere etter hvert som lånet nedbetales. Sammenlignet med et tilsvarende annuitetslån, betaler en for et serielån høyere terminbeløp i begynnelsen og lavere i slutten av nedbetalingsperioden.

Under ellers like vilkår, er renteutgiftene over hele lånets løpetid mindre for et serielån enn for et annuitetslån.

Veiledning § 8-5, første ledd bokstav b)

Normal nedbetalingstid for lån er inntil 30 år.

Normal nedbetalingstid for startlån er også inntil 30 år. For startlånmottakerne vil annuitetslån være hovedregel. Annuitetslånet innebærer at nedbetalingsprofilen kan tilpasses det låntaker har mulighet til å betale i dag og sikrer at avdraget øker innenfor rammen av det låntaker kan betale etterhvert som rentebeløpet synker.

Avdragsfri periode i startfasen av låneforholdet kan være hensiktsmessig i noen tilfeller. Dette kan være i tilfeller der lånsøker har faste utgifter som avsluttes om kort tid, for eksempel annen gjeld eller utgifter til barnepass, eller der det er gode utsikter for inntektsøkning i nærmeste fremtid.

Noen husstander har ikke nok disponible midler til å kunne betjene et tilstrekkelig stort startlån med nedbetalingstid på 30 år ved siden av nødvendige livsoppholdsutgifter. Nedbetalingstid utover 30 år medfører at det månedlige avdraget blir mindre og at de samlede boutgiftene blir lavere. Lengre nedbetalingstid enn 30 år kan dermed være nødvendig for å sikre at husstander med lav inntekt skal kunne bli boligeiere og klare å betale boutgiftene i en egnet bolig.

Nedbetalingstiden kan forlenges til inntil 50 år der det er sannsynlig at låntaker vil ha en lav fremtidig inntekt, og der det er sannsynlig at boutgiftene kan betjenes dersom nedbetalingstiden forlenges.

Lengre nedbetalingstid innebærer lavere opparbeidelse av egenkapital i boligen over tid og dermed mindre buffer ved eventuell boligprisnedgang eller inntektsnedgang i framtiden.

Det er dyrt å kjøpe og selge bolig, så særlig der nedbetalingstiden forlenges utover 30 år bør boligkjøpet inngå i en langsiktig plan og dekke husstandens boligbehov over lang tid. For barn som har behov for å etablere tilknytning til skole og nærmiljø er det viktig at boligetableringen har et langsiktig perspektiv.

Det bør gjøres en vurdering av hvilke alternativer husstanden har på boligmarkedet. Ved behov for lengre nedbetalingstid enn 30 år bør det vurderes om fortsatt leie av bolig er et mulig og godt alternativ. Utgiftene ved å eie bolig bør være betydelig lavere på sikt enn leie av en tilsvarende egnet bolig. Siden avdrag er en form for sparing vil det i denne sammenhengen være aktuelt å sammenligne fremtidige renteutgifter og øvrige faste bokostnader med leieutgifter i en egnet bolig.

Jo kortere nedbetalingstid jo høyere månedlig utgift. Den månedlige utgiften bør tilpasses det låntaker kan klare å betale. Settes nedbetalingstiden for kort risikerer man at låntaker ikke klarer å betale utgiftene. Nedbetalingstiden bør likevel ikke settes lenger enn nødvendig. Hva husstanden har klart å betale i boutgifter til nå kan være en indikasjon på hvor høye de fremtidige boutgiftene kan være.

Kravet om varig lav inntekt kan fravikes dersom det er barn i husstanden.

Krav om at boligen tilfredsstiller husstandens behov over lang tid og at alternative private leieboliger er uegnet og/eller innebærer en betydelig høyere utgift på lang sikt kan også fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen gjennom tvangssalg.

Startlånet til publikum kan ha gunstigere nedbetalingsvilkår enn kommunens lån i Husbanken, men nedbetalingstiden må ligge innenfor maksimal avdragsfri periode og samlet nedbetalingstid i henhold til § 8-5.

Veiledning § 8-5, første ledd bokstav c)

Husbanken kan gi inntil 8 års avdragsfrihet. Lån gis normalt uten avdragsfri periode. Fra 2020 må også personlige låntagere forvente å betale avdrag fra starten av nedbetalingsløpet. Avdragsfrihet kan imøtekommes hvis det oppstår en situasjon hos låntaker som tilsier at avdragsfrihet er til beste for låntager.

§ 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.

Veiledning § 8-6

Kundene kan velge forfallsdato 1, 12 eller 20.

§ 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.

Veiledning § 8-7

Les mer om Husbankens gebyrprofil på www.husbanken.no.

§ 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 tilleggslån. Rente- og avdragsvilkårene for tilleggslånet er de samme som for hovedlånet. Ved utsettelse av rente- og avdragsinnbetalinger skal lånet inklusive eventuelle tilleggslån være tilstrekkelig sikret. I særlige tilfeller kan kravet om tilstrekkelig pantesikkerhet fravikes.

Veiledning § 8-8

Les mer på www.husbanken.no.

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.

Det er ingen overgangsordning.



For ditt nærmeste regionkontor, ring 22 96 16 00

HB.7.B.18 Veileder for lån fra Husbanken redigert 22.06.2020.

www.husbanken.no