

HØRINGSNOTAT

15.11.2018

Saksnr. 16/3421

Forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken

(Forskrift av 22. desember 2004 om grunnlån og forskrift av 21. desember 2015 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken)

HØRINGSNOTAT	1
Forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken	1
1 Innledning	3
1.1 Oppsummering.....	3
1.2 Bakgrunn	4
1.3 Avgrensninger	4
2 Dagens grunnlån	4
2.1 Regelverket.....	4
2.2 Praksisen.....	5
2.3 Evalueringer av ordningen.....	5
3 Forslag til endringer i grunnlånet.....	6
3.1 Hovedtrekk	6
3.1.1 Enklere regelverksstruktur	6
3.1.2 Legge til rette for digitale løsninger og automatisering	7
3.1.3 Formål og kvalitetskriterier som avspeiler samfunnsutviklingen	7
3.2 Om kapittel 1. Innledende bestemmelser.....	8
3.2.1 Forslag til endring av formålsparagraf	8
3.2.2 Forslag til formål for tildeling av lån.....	8
3.3 Om Kapittel 2. Lån til boligkvalitet.....	10
3.3.1 Låneordningen foreslås delt i tre kategorier	10
3.3.2 Forslag til nye bestemmelser om kvalitetskriterier	10
3.3.3 Om § 2-3 Lån til oppføring av miljøvennlige nye boliger	12
3.3.4 Om § 2-4 Lån til oppføring av livsløpsboliger	13
3.3.5 Videre arbeid med konkretisering av kvalitetskriteriene	15
3.4 Om Kapittel 4. Lån til studentboliger	15
3.5 Om Kapittel 7. Generelle bestemmelser ved tildeling av lån	16
3.5.1 Om § 7-1 Generelle krav for å kunne få lån	16
3.5.2 Om § 7-5 Låneutmåling	17
3.5.3 Forslag til nye bestemmelser om avslag	18
3.6 Alternative virkemidler	19
4 Økonomiske og administrative konsekvenser	19
4.1 Administrative kostnader	19
4.2 Etterspørsel.....	19
4.3 Byggekostnader	19
Vedlegg	21
Departementets forslag til forskrift om lån fra Husbanken	21

1 Innledning

1.1 Oppsummering

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger med dette frem forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken, som skal erstatte forskrift av 22. desember 2004 om grunnlån fra Husbanken og forskrift av 21. desember 2015 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken. På sikt vil også forskrift av 12. mars 2014 om startlån fra Husbanken, forskrift av 20. desember 1995 om barnehagelån fra Husbanken, og forskrift av 10. juli 2003 om lån til omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak fra Husbanken innlemmes i denne ene forskriften.

I høringsnotatet foreslår departementet følgende:

- Ny regelverksstruktur for lån fra Husbanken. Dette innebærer blant annet at dagens låneforskrifter på sikt samles i én forskrift "*forskrift om lån fra Husbanken*".
- Ny formålparagraf som på sikt skal omfatte alle lån fra Husbanken.
- De fleste formål med dagens grunnlån videreføres (med mindre språklige endringer). Lån fra Husbanken skal bidra til:
 - "å fremme og utvikle viktige boligkvaliteter i ny og eksisterende bebyggelse "
 - "et godt botilbud til unge og vanskeligstilte"
 - "finansiering av boliger i distriktene og barnehager"
- Dagens grunnlån deles i tre:
 - "lån til boligkvalitet"
 - "lån til utleieboliger for vanskeligstilte"
 - "lån til studentboliger"
- Formålene for lån til boligkvalitet vil fortsatt være "miljø" og "tilgjengelighet" med følgende justeringer:
 - Kvalitetskriterier for *nye* boliger deles i: a) lån til miljøvennlige boliger, og b) lån til livsløpsboliger.
 - Kvalitetskriteriene for *eksisterende boliger* videreføres i hovedsak som i dag (lån til energieffektivisering og tilgjengelighet)
- "Lån til studentboliger" harmoniseres i større grad med tilskudd til studentboliger som Husbanken forvalter på vegne av Kunnskapsdepartementet.
- Husbanken får tydeligere avslagshjemler for å sikre seriøsitet.
- Ny forskrift legger til rette for digitalisering og automatisering.

Departementet ønsker høringsinstansenes syn på forslagene. Særlig ønsker departementet innspill på forslagene til miljøvennlige boliger og livsløpsboliger i nye boliger. Parallelt med høringen vil departementet konkretisere kvalitetskriteriene, i samarbeid med Husbanken og Direktoratet for byggkvalitet (DiBK). Departementet vil innlemme de konkretiserte kvalitetskriteriene i forskrift etter høringen. Høringsinstansene inviteres i denne høringsrunden til å gi innspill om konkretisering av kriteriene.

1.2 Bakgrunn

Husbanken ble opprettet i 1946 for å sikre at det ble gitt kreditt til nybygging av kvalitativt gode boliger med nøktern standard. Den gang var lån til oppføring og utbedring av boliger Husbankens viktigste virkemiddel. Husbanken gir fortsatt lån til disse formålene gjennom grunnlån.

Samfunnet har imidlertid endret seg fra den tiden da staten var med på å finansiere det meste av boligbyggingen. I dag har vi et velfungerende privat kredittmarked, og statens rolle er i hovedsak begrenset til å gi gunstige lån for å stimulere en ønsket utvikling på viktige samfunnsområder som markedet selv ikke løser.

Statsstøtteregelverket setter rammer for utforming av låneordningen. Anslåtte økonomiske fordeler med lånet skal ikke være høyere enn anslåtte ekstrakostnader som følger av kvalitetskriteriene og en "rimelig fortjeneste" for utbygger.

Formålet til grunnlånet er ikke endret siden lånet ble opprettet i 2004. Både boligmarkedet, samfunnsutfordringene og de offentlige rammebetingelsene har endret seg, og det er derfor behov for å tilpasse låneordningen til dagens utfordringer.

Departementet mener at det også er behov for å forenkle, samle og tydeliggjøre regelverket for Husbankens lån, og legge til rette for mer brukervennlig og automatisert saksbehandling.

1.3 Avgrensninger

Departementet foreslår ingen endringer i forskrift om startlån, forskrift om barnehagelån fra Husbanken eller forskrift om lån til omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak fra Husbanken. Departementet foreslår heller ingen materielle endringer i bestemmelsene for lån til utleieboliger eller rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.

2 Dagens grunnlån

2.1 Regelverket

Dagens formål med Husbankens grunnlån er:

Grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, skaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet kan benyttes til finansiering av nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd.¹

¹ Forskrift av 22.12.2004 nr. 1758 om grunnlån fra Husbanken, § 1.

Hovedvekten av grunnlån gis til oppføring av boliger med kvaliteter innenfor miljø og universell utforming. Fram til nå har disse lånene blitt gitt til mer energieffektive og mer tilgjengelige boliger enn det som kreves gjennom byggt teknisk forskrift (heretter omtalt som TEK). Både krav til energieffektivitet og universell utforming må som hovedregel være oppfylt for å få lån.

Det stilles ikke kvalitetskrav utover TEK når lån gis til utleieboliger til vanskeligstilte, enten med kommunal tildelingsrett eller tilvisningsrett. I dag stilles det heller ikke tilgjengelighetskrav til studentboliger i grunnlånet, men de må oppfylle energikrav. Utleieboliger til vanskeligstilte og studentboliger kan videre få opptil 50 års løpetid, mot opptil 30 år ved ordinære boliger.

Husbanken kan gi lån til bygging av ny bolig, kjøp av forhåndsgodkjent ny bolig eller til oppgradering av eldre boliger. Forhåndsgodkjent bolig er et prosjekt der utbygger som bygger boliger for salg, har søkt og fått innvilget finansiering fra Husbanken som kjøpere av boligene kan benytte, forutsatt at de har betjeningsevne. I utleieboligprosjekter er det prosjekteier som betjener lånet.

2.2 Praksisen

I 2017 finansierte grunnlånet oppføring eller utbedring av totalt 5197 boliger, og ca. 80 pst. av grunnlånsmidlene gikk til boliger som oppfyller kvalitetskrav. Tabellen nedenfor viser hvilke formål grunnlånet gikk til i 2017.

Grunnlånsfinansierte boliger i 2017 fordelt på formål²

Formål	Antall boliger	Lånebeløp i mill. kroner
Kvalitetskrav kun på universell utforming	504	444
Kvalitetskrav kun på energi	1 088	689
Kvalitetskrav på både universell utforming og energi	2 922	5 755
Boliger til vanskeligstilte med dispensasjon fra kvalitetskrav ³	680	1518
Ikke oppgitt/registrert boligkrav	3	5
Totalt	5 197	8 411

2.3 Evalueringer av ordningen

Det har vært gjennomført flere evalueringer og utredninger av grunnlånet de seneste årene. Utredningene har sett både på effekter av ordningen,

² Studentboliger er ikke et eget formål i dagens grunnlån. I 2017 var det 932 studentboliger som fikk grunnlån.

³ I hovedsak utleieboliger

forvaltningen og drøftet potensielle utviklingsmuligheter for Husbankens lån til boligkvalitet.⁴

Asplan Viak og NOVA anbefalte at departementet rendyrker kvalitetsmålsetningene i låneordningen. De konkluderte med at grunnlånet alene har liten betydning for utleieboliger til vanskeligstilte, men at låneordningen inngår i et samspill med andre og viktigere støtteordninger.

SINTEF Byggforsk gjennomførte i 2016 en utredning om mulige endringer i kvalitetskriteriene for grunnlån til oppføring. Utredningen gjennomgikk mulige kriterier og så dem opp mot samfunnsutviklingen, utviklingen i regelverket, muligheter for dokumentasjon og teknologi.

Disse er blant utredningene som ligger til grunn for de foreslåtte endringene i forskriften, og har bidratt til å videreutvikle forvaltningen av låneordningen.

3 Forslag til endringer i grunnlånet

3.1 Hovedtrekk

3.1.1 Enklere regelverksstruktur

Dagens regelverk for grunnlån er omfattende. Reglene fremgår både av forskriften og av retningslinjer fra Husbanken. Forskriften er overordnet og angir først og fremst formålet med grunnlån. Kriterier for lånetildeling fremgår av retningslinjer og veileder fra Husbanken. At reglene for grunnlån er fordelt på flere nivåer gjør regelverket komplisert og lite brukervennlig. Forslag til ny forskrift har derfor mer materielt innhold, og nivået med retningslinjer tas bort. Den konkrete tildelingen av lån skal med andre ord reguleres tydeligere gjennom forskrift, ikke gjennom retningslinjer.

For å gi en bedre oversikt over hvilke regler som gjelder for lån fra Husbanken, har departementet innlemmet forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken i den nye forskriften "forskrift om lån fra Husbanken", som skal erstatte forskrift om grunnlån fra Husbanken. På sikt vil departementet også innlemme forskrift om startlån fra Husbanken, forskrift om barnehagelån fra Husbanken, og forskrift om lån til omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak fra Husbanken. Med dette blir alle regler om lån fra Husbanken samlet i én forskrift. Det er ikke gjort materielle endringer i bestemmelsene for lån til vanskeligstilte (kapittel 3) og rente- og avdragsvilkår

⁴ Asplan Viak og NOVA (2011): *Evaluering av Husbankens grunnlån til oppføring*, Proba-rapport 2014-16: *Utbedring av eksisterende boligmasse. Husbankens grunnlån som virkemiddel*, SINTEF Byggforsk rapport 2016-10-21: *Case studie: Forvaltning av kvalitetskriterier i grunnlån til oppføring*, SINTEF Byggforsk rapport 2016-11-04: *Nye kriterier for Husbankens grunnlån til oppføring*

(kapittel 8). Endringene er i hovedsak kun en overføring av bestemmelser fra retningslinjer til forskrift. Disse kapitlene omtales derfor ikke ytterligere i dette høringsnotatet. Startlån, barnehagelån, og lån til omsorgsboliger er heller ikke omtalt.

3.1.2 Legge til rette for digitale løsninger og automatisering

Husbanken fornyer søknads-, tildelings- og forvaltningsprosessene i ny digital løsning, også for grunnlånet. I saksbehandlingen av grunnlånet bruker Husbanken på noen områder faste kriterier og på andre områder tilpasser de kravene til hva som er mulig og ønskelig i de enkelte prosjektene. Saksbehandlingen blir mer arbeidskrevende og uforutsigbar når kriterier er skjønsmessige og ikke faste. På den andre siden kan faste kriterier svekke mulighetene for å gjøre tilpasninger som kan øke kvaliteten i det enkelte prosjekt. I arbeidet med nye regler har derfor departementet veid mulighetene for å automatisere opp mot andre hensyn.

3.1.3 Formål og kvalitetskriterier som avspeiler samfunnsutviklingen

Departementet foreslår at grunnlånet deles i tre og endrer navn; til "lån til boligkvalitet", "lån til utleieboliger for vanskeligstilte", og "lån til studentboliger". Hensikten er at låneordningene får navn som tydeligere sier hva lånet skal gå til, og gir et tydeligere skille mellom formålene.

TEK fastsetter minstekrav til kvalitet ved bygg, herunder krav til tilgjengelighet, helse og miljø. Andre virkemidler, som lån og tilskudd fra Husbanken, kan supplere TEK og stimulere til ytterligere kvaliteter. Dette er kvaliteter som er viktige for samfunnet, men som likevel ikke bør være regulert fordi reguleringen anses som for inngripende, eller at metoder og teknologi ikke er tilstrekkelig utviklet i markedet.

Kravene i TEK har over tid blitt strammet inn. I 2016 ble det for eksempel innført energikrav på passivhusnivå. Grunnlånets krav til energieffektivisering bidro til økt markedsvolum av energieffektive produkter og økt kompetanse i byggenæringen. Dette lettet trolig overgangen til de nye energikravene i TEK.

Byggsektoren er en stor forbruker av materialressurser og energi. Miljøpåvirkningen kan bli mindre ved å bruke byggevarer og byggeprosesser som reduserer ressurs- og energibruk, bruken av helse- og miljøfarlige stoffer, og mengden byggeavfall. Dette er kvaliteter som har positive effekter for samfunnet som helhet, og ikke kun for den enkelte boligkjøper. Låneordningen kan bidra til å stimulere til utviklingen av miljøkvaliteter, utover det boligkjøperne selv er villige til å betale for.

Lån fra Husbanken kan også bidra til utviklingen av et bredere boligtilbud tilpasset en aldrende befolkning. Eldre utgjør en stadig større andel av befolkningen. Det er viktig å tilrettelegge for at flest mulig kan bo hjemme, blant annet ved å stimulere til et bredt tilbud av egnede boliger. Det kan gjøre det

enklere å være selvhjulpen og ta ansvar for egen bosituasjon. Per i dag ser det ut til at tilbudet av ulike boligtyper, som boliger med fellesfunksjoner, er lavere enn etterspørselen. Det kan henge sammen med at det er risiko og kostnader forbundet med å utvikle nye boligtyper.

Utkast til ny forskrift er delt i ni kapitler. Fem av disse (kapittel 2, 3, 4, 5 og 6) er spesielle bestemmelser for de fem kategoriene låneordninger (tre av disse erstatter dagens grunnlån). De øvrige bestemmelsene gjelder for alle lån.

Nedenfor omtales forslag til nye bestemmelser, eller bestemmelser med vesentlige (språklige eller materielle) endringer fra dagens regelverk, i kapittel 1 *Formål*, kapittel 2 *Lån til boligkvalitet*, kapittel 4 *Lån til studentboliger* og kapittel 7 *Generelle bestemmelser ved tildeling av lån*.

3.2 Om kapittel 1. Innledende bestemmelser

3.2.1 Forslag til endring av formålsparagraf

Forslaget til ny § 1-2 Formål er:

Lån fra Husbanken etter denne forskriften skal bidra til enten å fremme og utvikle viktige boligkvaliteter i ny og eksisterende bebyggelse, eller et godt botilbud for unge og vanskeligstilte. Lån fra Husbanken skal også bidra til finansiering av boliger i distriktene og barnehager.

Denne formålsparagrafen vil være felles for alle Husbankens låneordninger som på sikt omfattes av forskriften.

3.2.2 Forslag til formål for tildeling av lån

3.2.2.1 Miljø videreføres delvis

Departementet mener at lån fra Husbanken er et egnet virkemiddel for å stimulere til miljøkvaliteter i boligprosjekter. En del miljøkvaliteter, som lite bruk av helseskadelige stoffer og fuktforebygging i byggeprosessen, kan også ha betydning for inneklimate og helsen. Lån til boligkvalitet i *nye* boliger bør stimulere til boliger med godt inn klima og miljøvennlige materialer og byggemetoder. Med strammere energikrav i TEK, mener departementet at det ikke er hensiktsmessig at lån fra Husbanken skal stimulere til ytterligere energieffektivisering i nye boliger.

Departementet mener at lån fra Husbanken fortsatt bør finansiere tiltak for energieffektivisering i *eksisterende boligmasse*, hvor det er et betydelig potensial for energieffektivisering.

3.2.2.2 Tilgjengelighet videreføres delvis

Departementet mener at lån fra Husbanken bør bidra boliger med gode kvaliteter som kan egne seg i mange livssituasjoner. Nye boliger som bygges i

dag har god tilgjengelighet, både fordi folk etterspør det og som følge av krav som stilles i TEK og kommunale planbestemmelser. Samtidig er det behov for å stimulere til prosjekter som blant annet tester ut planløsninger som kan heve boligkvaliteten og lette hverdagen til personer med funksjonsnedsettelse og for pleie- og omsorgstjenesten. Lån til boligkvalitet i *nye* boliger bør stimulere til flere boliger som gjør det enklere for personer med funksjonsnedsettelser å leve aktive og selvstendige liv. Boligene skal samtidig være alminnelige boliger integrert i den ordinære boligmassen.

Departementet mener at lån fra Husbanken fortsatt bør finansiere tiltak for å forbedre tilgjengeligheten i *eksisterende boligmasse*.

3.2.2.3 "Utleieboliger til vanskeligstilte" og "boliger til husstander i etableringsfasen" omformuleres

Et av dagens formål for grunnlånet er å fremskaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Departementet foreslår å videreføre dette formålet. Departementet foreslår å kalle lån til dette formålet "lån til utleieboliger for vanskeligstilte". I forslaget har gjeldende regler blitt flyttet fra retningslinjer til forskrift. Dette skal ikke innebære materielle endringer i reglene for lån til utleieboliger.

Studentboliger er ikke et eget formål i dagens forskrift for grunnlån. Departementet foreslår at lån til studentboliger blir en egen låneordning i Husbanken, med formål om å bidra til at studenter skal ha "rimelige boutgifter". På den måten blir det tydeliggjort at formålet med dette lånet er å øke studentvelferden gjennom lavere husleie for studentene.

Departementet foreslår derfor at forskriftens generelle formålsparagraf omformuleres til at lån fra Husbanken skal bidra til "et godt boligtilbud for unge og vanskeligstilte", slik at både "lån til utleieboliger til vanskeligstilte" og "lån til studentboliger" omfattes av denne bestemmelsen.

Formålet om at lån fra Husbanken skal bidra til "et godt boligtilbud for unge og vanskeligstilte", erstatter også dagens formulering om at lån fra Husbanken skal bidra til boliger til "husstander i etableringsfasen". Dagens formulering har ikke praktisk betydning for hvem som får lån fra Husbanken, og departementet foreslår derfor at formuleringen tas ut av formålsparagrafen.

3.2.2.4 Boligforsyning i distriktene videreføres

Departementet anbefaler at formålet om å sikre nødvendig boligforsyning i distriktene videreføres. I dagens grunnlån gis det normalt ikke lån som overstiger panteverdien av boligen, men det kan gjøres unntak fra denne regelen i distriktene etter en individuell vurdering. Dette regelunntaket videreføres. Lån fra Husbanken sikrer med andre ord finansiering i områder av landet der private kredittinstitusjoner i liten grad finansierer nybygging, fordi markedsverdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn

byggekostnadene. Husbankens distriktspolitiske formål tydeliggjøres gjennom formuleringen "bidra til finansiering av boliger i distriktene" i den nye formålsparagrafen.

Unntaket fra reglene om maksimal belåningsgrad i distriktene gjelder for alle Husbankens låneordninger som omfattes av forskriften

3.3 Om Kapittel 2. Lån til boligkvalitet

3.3.1 Låneordningen foreslås delt i tre kategorier

Departementet foreslår at det kan gis lån til prosjekter innenfor en av tre kategorier:

- a) Oppføring av miljøvennlige boliger
- b) Oppføring av livsløpsboliger
- c) Oppgradering av eksisterende boliger

For *nye boliger* kan det søkes om lån for prosjekter som har særskilt gode kvaliteter innenfor *enten* miljøvennlig bygging og materialbruk *eller* som livsløpsbolig.

For *oppgradering av bolig* vil det være mulig å søke lån for prosjekter som skal gjennomføre tiltak for energieffektivisering og/eller økt tilgjengelighet. Forslaget i forskriften er en videreføring av kravene i dagens regelverk. Lån til oppgradering omtales derfor ikke nærmere i teksten nedenfor.

Forslaget innebærer en modell der søknadene behandles på grunnlag av oppnådd poengsum. Hver søker får poeng utfra hvilke kvalitetskriterier prosjektet oppfyller. Departementet vil, i samarbeid med Husbanken og DiBK, jobbe med konkretisering av kvalitetskriteriene. DiBK skal bidra med å utvikle og forvalte kvalitetskriteriene for miljøvennlige boliger. Husbanken skal bidra med å utvikle og forvalte kriteriene for livsløpsboliger.

Modellen for kvalitetskriterier skal gi økt fleksibilitet for utbygger. Utbyggere får større mulighet til å velge mellom ulike kvaliteter, basert på et tydelig poengsystem. Søkere vil da ha større mulighet til å rette innsatsen mot kvaliteter de har kompetanse på, eller ønsker å videreutvikle, og får større valgfrihet i hvordan de vil profilere boligprosjektene. Poengsystemet kan også gjøre det enklere å tilpasse kriteriene til endringer i markedet eller samfunnsutfordringer.

3.3.2 Forslag til nye bestemmelser om kvalitetskriterier

Forslag til kvalitetskriterier i forskriften er som følger:

§ 2-3 Lån til oppføring av miljøvennlige boliger

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

I vurderingen av om Husbanken kan gi lån vil det bli lagt vekt på følgende forhold ved boligen og prosjektet:

- a) begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer
- b) avfallssortering i byggeprosessen
- c) fuktforebyggende byggeprosess
- d) fleksibilitet i planløsningen
- e) produktdokumentasjon
- f) kompetanse på helse- og miljøvennlig bygging

Husbanken kan også gi lån ut fra dokumentert oppfyllelse av krav i Svanemerke-ordningen eller konkrete krav i BREEAM-NOR-sertifisering.

Merknad: Utdyping av kriteriene vil inngå i endelig forskrift.

§ 2-4 Lån til oppføring av livsløpsboliger

Husbanken kan gi lån til oppføring av livsløpsboliger som legger til rette for at personer med funksjonsnedsettelse kan bo i egen bolig, leve aktive liv og være selvhjulpne. Boligene skal også legge til rette for at beboerne skal kunne motta pleie- og omsorgstjenester på en god og effektiv måte.

Husbanken kan gi lån til oppføring av livsløpsboliger etter første ledd dersom boligene oppfyller samtlige krav til tilgjengelighet i byggteknisk forskrift. Lån kan ikke gis dersom boligene er unntatt fra tilgjengelighetskravene etter byggteknisk forskrift, eller dersom boligene ikke omfattes av tilgjengelighetskravene. Departementet kan stille særskilte tilgjengelighetskrav som vilkår for å yte lån etter første ledd.

I vurderingen av om Husbanken kan gi lån vil det bli lagt vekt på følgende forhold ved boligen og prosjektet:

- a) om det er installert eller forberedt for installasjon og ettermontering av velferdsteknologi og smarthusteknologi
- b) arealer avsatt til fellesfunksjoner
- c) dagslys og orienterbarhet
- d) gode og trygge utearealer
- e) innovative planløsninger og boligkonsepter

Merknad: Utdyping av kriteriene i andre ledd, tredje punktum og i tredje ledd vil inngå i endelig forskrift.

§ 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, men Husbanken kan også gi lån til omfattende og gode tiltak på ett av disse områdene.

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

Merknad: Utdyping av kriteriene vil inngå i endelig forskrift.

3.3.3 Om § 2-3 Lån til oppføring av miljøvennlige nye boliger

Departementet foreslår at boliger innenfor kategorien *miljøvennlige nye boliger* skal ha godt inneklima, og prosjektene skal bidra til utvikling av miljøvennlige boliger og byggemetoder.

Forslaget innebærer at det gis poeng for særskilt gode kvaliteter innenfor følgende områder:

- Begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer: Helse- og miljøskadelige stoffer kan medføre utslipp under produksjonen av materialene, i byggeprosessen, ved vedlikehold og oppussing, gjennom rivning og avfall og kan påvirke inneklima. Bruken av helse- og miljøskadelige stoffer er regulert gjennom produktkontrollloven og TEK17 § 9-2. De farligste stoffene er forbudt. Andre helse- og miljøskadelige stoffer skal det vises aktsomhet med. Begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer er en viktig forutsetning for å øke ombruk/gjenbruk og bidrag til den sirkulære økonomien. Lån til boligprosjekter med redusert bruk av helse- og miljøskadelige stoffer kan i tillegg bidra til økt kompetanse og etterspørsel etter alternative materialer.
- Avfallssortering i byggeprosessen: I TEK17 § 9-8 er det krav til at minimum 60 % av avfallet som oppstår i tiltak i henhold til § 9-6 skal sorteres etter ulike avfallstyper (kildesortering). Avfallsdirektivet har krav om 70 % materialgjenvinning i 2020, jf. Art. 11 nr. 2 (b). Norge er forpliktet til å nå dette målet gjennom EØS-avtalen. Lån til boligprosjekter med høy grad av avfallssortering kan bidra til å forberede markedet på å nå EUs mål.
- Fuktforebyggende byggeprosess: Byggfukt kan gi sopp og råte og være skadelig for inneklimaet. Det er krav for å forebygge skadelig byggfukt i TEK17 § 13-14. Det kan etableres arbeidsrutiner som i større grad sikrer mot skadelig byggfukt. Gis det lån til prosjekter med gode rutiner for tørr byggeprosess kan det i tillegg bidra til økt kompetanse og endring av arbeidsmetoder.
- Fleksible planløsninger: Hvis boligene enkelt kan endre planløsning kan det redusere materialbruken, fremme arealeffektivitet og i tillegg gjøre det mulig å bo lengre i boligen. Det gjelder for eksempel muligheter for ekstra

oppholdsrom/soverom, sammenslåing av rom, skille ut hybelleiligheter eller endre til generasjonsbolig.

- Produktdokumentasjon: Det er flere systemer for standardisert dokumentasjon av produkters miljøegenskaper. Det er ønskelig med økt bruk av produktdokumentasjon for å få økt bevissthet rundt produktenes miljøegenskaper og lett tilgjengelig informasjon til brukere/kjøpere av boligene.
- Kompetanse på helse- og miljøvennlig bygging: Det er behov for økt kompetanse om helse- og miljøvennlig bygging blant prosjekterende og utførende i byggenæringen. Låneordningen kan stimulere til at flere får økt kompetansen på feltet.

I tillegg foreslår departementet at det kan gis lån til prosjekter ut fra dokumentert oppfyllelse av krav i Svanemerkeordningen eller konkrete krav i BREEAM-NOR-sertifisering. Disse merkeordningene og spesielt BREEAM-NOR, har foreløpig hovedsakelig vært benyttet for yrkesbygg. Lån til prosjekter som oppfyller merkeordningenes krav kan bidra til at ordningene blir mer utbredt for boliger.

3.3.4 Om § 2-4 Lån til oppføring av livsløpsboliger

Departementet foreslår at boliger innenfor kategorien *livsløpsbolig* skal legge til rette for at personer med funksjonsnedsettelse kan bo i egen bolig, leve aktive liv og være selvhjulpne. Utformingen av boligene skal også legge til rette for at de som bor i boligene skal kunne motta pleie- og omsorgstjenester på en god og effektiv måte.

Husbanken innførte begrepet "livsløpsstandard" på 80-tallet, og det er dermed et etablert begrep i markedet. De foreslåtte nye kravene til lån til *livsløpsbolig* er en videreutvikling av livsløpsstandard, primært ved at prosjektene skal ha ekstra gode kvaliteter innenfor et utvalg av tilleggskrav.

Etter departementets vurdering er TEK, sammen med kommunale planbestemmelser, de primære virkemidlene for å sikre tilgjengelighet i nye boliger. Kravene til tilgjengelighet i TEK er i dag i store trekk på samme nivå som livsløpsstandard. Imidlertid gis det en rekke muligheter for unntak fra disse kravene i TEK, blant annet for boliger i bratt terreng, en andel av små leiligheter, og småhus uten alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. I forslaget til nye krav til *livsløpsbolig* skal det som hovedregel ikke gis lån til boliger som er unntatt fra tilgjengelighetskravene som følger av TEK.⁵

⁵ Det innebærer blant annet følgende begrensninger:

- Lån kan ikke gis til prosjekter der det er unntak fra krav om bod, jf. TEK17 § 1-2, 6. . Krav til bod og oppbevaringsplass gjelder også for studentboliger (§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass).

Departementet kan i tillegg supplere med enkelte tilgjengelighetskrav som anses som særlig viktige. Samlet sett skal kravene gi boligkjøpere og andre brukere en trygghet for at boligen har god tilgjengelighet, samtidig som låneordningen bidrar til å heve kompetansen om gode tilgjengelighetskvaliteter.

Forslaget innebærer at det gis poeng for særskilt gode kvaliteter innenfor følgende områder:

- Om det er installert eller forberedt for installasjon og ettermontering av velferdsteknologi og smarthusteknologi: Ved å tilrettelegge for velferdsteknologi i byggefasen kan installering av slik teknologi gjøres enklere og rimeligere. Det kan gjelde for eksempel strømførsel fram til dører og vinduer, tilstrekkelig med føringsveier for framlegging av fiber i betong, og dører og vinduer dimensjonert for elektriske åpnere.
 - Arealer avsatt til fellesfunksjoner: Arealer avsatt til fellesfunksjoner reduserer prosjektenes salgbare areal. Det kan begrense utbyggingen av slike funksjoner, selv om det bidrar til økt bokvalitet. Fellesfunksjoner kan legge til rette for mer aktive liv og økt trygghet, for eksempel gjennom felles resepsjon, stue eller trimrom. Det kan også lette arbeidshverdagen for ansatte i pleie- og omsorgstjenesten, for eksempel gjennom oppholdsrom og lagringsplass for hjemmetjenester og servicepersonale.
 - Dagslys og orienterbarhet: Godt dagslys bidrar til at rommene er egnet for allsidig bruk. Både godt dagslys og boliger som er enkle å orientere seg i kan stimulere til aktivitet, og er ikke minst viktig ved svekket syn og demens.
 - Gode og trygge utearealer: Uteområdene kan stimulere til aktivitet og sosial kontakt, gjennom blant annet gode solforhold og god utforming. Trygge uteområder kan blant annet innebære trafikksikre, oversiktlige og godt belyste områder.
 - Innovative planløsninger og boligkonsepter: Departementet foreslår at det etter en skjønnsvurdering kan gis tilleggs-poeng for innovative kvaliteter som ikke er definert innenfor kriterieområdene nevnt over, men som forventes å kunne bidra til formålet med *livløpsbolig*.
-
- Krav til stigning for gangadkomst gjelder (TEK17, § 8-5). Lån kan ikke gis til prosjekter der terrenget er for bratt til at det er mulig å oppfylle kravet til stigningsforhold (TEK, § 8-5, 2. ledd)
 - Krav til tilgjengelig boenhet gjelder (TEK17, § 12-2). Lån kan ikke gis til prosjekter der det gjøres unntak fra krav om tilgjengelighet for inntil 50 prosent av boenhetene som er mindre enn 50 kvm BRA (TEK17, § 12-2, 2. ledd).
 - Krav om løfteplattform eller heis gjelder selv om inngang til boenhet bare ligger én etasje over eller under adkomstnivå (TEK17, § 12-3). Lån kan ikke gis til prosjekter der det er unntatt for løfteplattform eller heis, jf. TEK17, § 12-3, 3b.

3.3.5 Videre arbeid med konkretisering av kvalitetskriteriene

Departementet vil, i samarbeid med Husbanken og DiBK, konkretisere kvalitetskriteriene. Kriteriene vil innarbeides i forskrift etter høringen. Utformingen av de konkrete kvalitetskriteriene vil baseres på følgende forutsetninger:

- Kriteriene skal utformes innenfor rammen av bestemmelsene i forskriftsutkastets kapittel 2 *Lån til boligkvalitet*, herunder de opplistede kvalitetsområdene i § 2-3, 2. ledd og § 2-4, 3. ledd.
- Kriteriene skal utformes innenfor rammen av statsstøtteregulverket. Det innebærer at kriteriene skal settes slik at foretakene ikke overkompenseres. Anslåtte økonomiske fordeler med lånet skal ikke være høyere enn anslåtte ekstrakostnader som følger av kvalitetskriteriene og en "rimelig fortjeneste" for utbygger, jf. § 7-4 i forskriftsutkastet.
- Kriteriene skal kunne digitaliseres så langt det er hensiktsmessig.

3.4 Om Kapittel 4. Lån til studentboliger

Forslag til § 4-2 sier at:

Husbanken kan gi lån til oppføring av studentboliger som har fått tilskudd til oppføring, og lån 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. Hvis studentboligene selges eller på annen måte overføres til tredjepart, kan Husbanken kreve at lånet innfris.

Ifølge Kunnskapsdepartementet (KD) er rimelige og tilgjengelige studentboliger på studiestedet en av de viktigste velferdstjenestene som studentsamskipnadene tilbyr. Kommunal- og moderniseringsdepartementet foreslår å harmonisere regelverket for lån og tilskudd til studentboliger, slik at kun prosjekter som har fått tilskudd skal kunne søke om lån til studentboliger. Det at lån til studentboliger blir knyttet opp mot tilskudd til studentboliger gjør at KD gjennom en helhetsvurdering kan tildele støtten til prosjektene med høyest utdanningspolitisk måloppnåelse. Prosjekter som får lån til studentboliger fritas fra kvalitetskrav i den nye forskriften, og de kan fremdeles få opptil 50 års nedbetalingstid. Det innebærer en lemping av krav fra dagens regelverk, ettersom studentboliger må oppfylle energikrav i dagens grunnlån.

De private, kommersielle studentboligprosjektene finansiert med grunnlån har, ifølge Husbankens estimer, husleier på 1000-1500 kr over studentsamskipnadens leienivå. Når subsidierte lån til private aktører ikke

nødvendigvis fører til verken lavere husleie for studentene, eller til at det totale, langsiktige volumet av studentboliger øker, kan det derfor være vanskelig å argumentere for at denne støtten øker studentvelferden. Departementet foreslår derfor at studentboligprosjekter som ikke får tilskudd, heller ikke kan søke lån til studentboliger. Prosjekter som ikke får tilskudd, må søke "lån til boligkvalitet" dersom de vil bygge studentboliger finansiert av Husbanken. Unntaket fra denne regelen vil være prosjekter i regi av studentsamskipnader som av ulike grunner ikke får tilskudd, men som har høy utdanningspolitisk måloppnåelse. Slike prosjekter vil etter en helhetsvurdering av KD kunne få lån til studentboliger selv om de ikke har fått tilskudd.

3.5 Om Kapittel 7. Generelle bestemmelser ved tildeling av lån

3.5.1 Om § 7-1 Generelle krav for å kunne få lån

Forslag til § 7-1 sier at:

Søkeren må benytte bygningsinformasjonsmodellering (BIM) som grunnlag for søknaden om lånefinansiering innen 1. januar 2021. Søknader fra foretak med under 20 ansatte, selvbyggere etter SAK § 6-8 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.

Lånsøker skal dokumentere at det maksimalt er to underledd i leverandørkjeden for leverandører som skal utføre bygg- 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 arealbruk og kostnader. *Merknad: Nærmere angivelse av areal- og kostnadsgrenser vil inngå i endelig forskrift.*

Kravene i § 7-1 skal sikre at det ikke gis lån til prosjekter som er i motstrid med viktige samfunnshensyn eller -mål. § 7-1, første ledd skal på sikt bidra til en mer effektiv og digitalisert søknadsprosess. § 7-1, andre og tredje ledd skal motvirke at det gis lån til useriøse foretak. Foretak kan dokumentere oppfyllelsen av andre ledd bokstav a) ved å fremlegge skatteattest. Foretak som er i den sentrale godkjenningsordningen for ansvarlige foretak etter plan- og bygningsloven kan dokumentere oppfyllelsen av andre ledd bokstav a) ved å dokumentere godkjenning.

§ 7-1 fjerde ledd er en videreføring av bestemmelser i dagens regelverk.

3.5.2 Om § 7-5 Låneutmåling

Forslag til § 7-5 sier at:

Husbankens kredittvurdering er avgjørende for om Husbanken skal gi lån og for hvor stor låneutmålingen skal være. 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 eller salgspris.

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

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

Ved oppgradering kan belåningsgraden være på inntil 90 % av antatt omsetningsverdi.

Det kan gjøres unntak for 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 dette ikke anses som egenkapital ved låneutmålingen.

Merknad: Mer detaljerte regler for låneutmåling og hvilke andeler av prosjektkostnadene som Husbanken kan finansiere innenfor maksimal belåningsgrad vil inngå i endelig forskrift.

Forslaget til § 7-5 innebærer ikke materielle endringer, men en videreføring av Husbankens praksis som i dag bygger på Husbankens retningslinjer for grunnlån. Reglene for låneutmåling og hvilke andeler av prosjektkostnadene som Husbanken kan finansiere innenfor maksimal belåningsgrad som i dag fremgår av retningslinjene til grunnlån punkt 10.2, vil inngå i endelig forskrift.

Etter departementets vurdering bør forskriften ha overordnede bestemmelser som angir at Husbankens kredittvurdering er avgjørende for om det gis lån og for låneutmålingen. Etter utkastet vil kredittvurderingen gjøres på grunnlag av betjeningsevne, sikkerhet og søkers historikk. Søkers historikk kan belyse både

svak betalingsvilje og annen uønsket atferd. Historikken kan i tillegg vise hvilken gjennomføringsevne søkeren har i forbindelse med utleie til vanskeligstilte, lovbrudd, konkurshistorikk etc.

Sjette ledd i § 7-5 skal sikre måloppnåelse på lånenes formål om at "lån fra Husbanken skal bidra til nødvendig finansiering av boliger i distriktene". Siden bestemmelsen er generell, gjelder dette unntaket alle tre låneordninger som omfattes av forskriften.

3.5.3 Forslag til nye bestemmelser om avslag

Forslag til nye bestemmelser om avslag er som følger:

§ 7-8 Avslag ved uredelighet m.m.

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

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

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

§ 7-9 Etikk og samfunnsansvar

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

Dersom det blir avdekket alvorlige forhold i strid med ovennevnte, 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).

Ansvarlig næringsliv er en forutsetning for bærekraftig og inkluderende økonomisk vekst. Selv om Husbanken har hjemmel til å avslå søknader fra useriøse aktører etter ulovfestede prinsipper eller avtaleloven § 33, vil det være en fordel om Husbanken kan henvise til en avslagshjemmel i regelverket sitt når en slik sak oppstår. Etter departementets oppfatning vil dette kunne være ressursbesparende for Husbanken. Forslag til § 7-3 om Husbankens rett til å kreve ytterligere opplysninger og dokumentasjon er også et grep for å sikre seriøsitet i prosjektene Husbanken finansierer.

3.6 Alternative virkemidler

Alternativet til å stimulere til de foreslåtte boligkvalitetene gjennom Husbankens låneordning kan være å benytte regulering i større grad. Kvalitetskravene i låneordningen er innrettet mot områder hvor strammere regulering anses som for omfattende eller umodent. Økt regulering på disse områdene vil kunne gi økte kostnader for byggenæringen. Det vil også kunne gi lavere treffsikkerhet, og i med at krav gjennom regulering som hovedregel vil gjelde alle bygg, mens låneordningen er valgfri og dermed i større grad vil treffe aktører som ser kravene som hensiktsmessige.

Låneordningen skal bidra til utvikling av nye produkter og arbeidsmetoder. Dette vil blant annet gjøre overgangen til nye regelverk og oppfyllelsen av krav i EØS-avtalen enklere for aktører i byggenæringen. Uten låneordningen vil kostnadene ved innføring av nye regler kunne bli høyere.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser

4.1 Administrative kostnader

Ny forskrift skal legge til rette for mer automatisering og bruk av nye digitale verktøy ved søknadsinngang, -behandling og forvaltning av sakene. Med bruk av digitale verktøy forventes forslaget derfor å kunne redusere administrasjons- og forvaltningskostnadene. SINTEF Byggforsk har gjennomført en undersøkelse av forvaltningen av grunnlånet. Undersøkelsen pekte på at mangelfulle søknader fører til lang saksbehandlingstid, noe som er tids- og ressurskrevende både for utbygger og Husbanken. Digitale verktøy som motvirker slike forsinkelser vil kunne gi besparelser for alle involverte og sørge for en enklere og raskere prosess frem til oppstart av boligprosjekter.

4.2 Etterspørsel

Det er vanskelig å anslå hvordan etterspørselen etter grunnlån vil bli med nye kriterier. For en del prosjekter vil trolig kvalitetskriteriene anses som strengere sammenliknet med i dag. Det vil isolert sett innebære en lavere etterspørsel etter lån til boligkvalitet. Utbyggere har også forholdt seg til de samme kravene i Husbanken i flere år, og de vil trolig trenge tid til å tilpasse seg nye krav. Samtidig vil økt fleksibilitet i kravene og en mer digital søknadsprosess kunne føre til at flere velger lån fra Husbanken enn tidligere. Erfaring viser at det uansett tar tid før regelverksendringer slår ut på den konkrete etterspørselen. KMD og Husbanken vil følge utviklingen nøye.

4.3 Byggekostnader

De enkelte kvalitetskriteriene skal fastsettes i tråd med statsstøtteregelverket. Anslåtte økonomiske fordeler med lånet skal ikke være høyere enn anslåtte ekstrakostnader som følger av kvalitetskriteriene og en "rimelig fortjeneste" for utbygger. Det tilsier at det skal være en begrenset, men positiv effekt, på kostnadene for de aktuelle boligprosjektene, sammenliknet med å ikke få lån til boligkvalitet.

De foreslåtte kriteriene betyr samtidig at lånesøkere kan velge om de ønsker å prioritere ekstrakvaliteter innenfor kategorien miljøvennlige boliger eller livsløpsbolig. Også innenfor kategoriene gis det større muligheter til å velge kvaliteter som gir en egnet profil i prosjekter og som er tilpasset lånesøkers kvalifikasjoner og ønske om videreutvikling av kompetansen. Denne fleksibiliteten kan hindre unødvendige kostnadsøkninger for prosjektene.

Vedlegg

Departementets forslag til forskrift om lån fra Husbanken

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

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Virkeområde

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

§ 1-2 Formål

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

Kapittel 2. Lån til boligkvalitet

§ 2-1 Formålet med låneordningen

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

§ 2-2 Hvem som kan få lån.

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

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

§ 2-3 Lån til oppføring av miljøvennlige boliger

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

I vurderingen av om Husbanken kan gi lån vil det bli lagt vekt på følgende forhold ved boligen og prosjektet:

- g) begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer
- h) avfallssortering i byggeprosessen
- i) fuktforebyggende byggeprosess
- j) fleksibilitet i planløsningen
- k) produktdokumentasjon
- l) kompetanse på helse- og miljøvennlig bygging

Husbanken kan også gi lån ut fra dokumentert oppfyllelse av krav i Svanemerkeordningen eller konkrete krav i BREEAM NOR-sertifisering.

Merknad: Utdyping av kriteriene vil inngå i endelig forskrift.

§ 2-4 Lån til oppføring av livsløpsboliger

Husbanken kan gi lån til oppføring av livsløpsboliger som legger til rette for at personer med funksjonsnedsettelse kan bo i egen bolig, leve aktive liv og være selvhjulpne. Boligene skal også legge til rette for at beboerne skal kunne motta pleie- og omsorgstjenester på en god og effektiv måte.

Husbanken kan gi lån til oppføring av livsløpsboliger etter første ledd dersom boligene oppfyller samtlige krav til tilgjengelighet i byggteknisk forskrift. Lån kan ikke gis dersom boligene er unntatt fra tilgjengelighetskravene etter byggteknisk forskrift, eller dersom boligene ikke omfattes av tilgjengelighetskravene. Departementet kan stille særskilte tilgjengelighetskrav som vilkår for å yte lån etter første ledd.

I vurderingen av om Husbanken kan gi lån vil det bli lagt vekt på følgende forhold ved boligen og prosjektet:

- f) om det er installert eller forberedt for installasjon og ettermontering av velferdsteknologi og smarthusteknologi
- g) arealer avsatt til fellesfunksjoner
- h) dagslys og orienterbarhet
- i) gode og trygge utearealer
- j) innovative planløsninger og boligkonsepter

Merknad: Utdyping av kriteriene i andre ledd, tredje punktum og i tredje ledd vil inngå i endelig forskrift.

§ 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, men Husbanken kan også gi lån til omfattende og gode tiltak på ett av disse områdene.

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

Merknad: Utdyping av kriteriene vil inngå i endelig forskrift.

Kapittel 3. Lån til utleieboliger til vanskeligstilte

§ 3-1 Formålet med lånet

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

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

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

§ 3-2 *Hvem som kan få lån*

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

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

- a) inngår en avtale med kommunen om at kommunen skal ha eksklusiv rett til å tildele boligene til sine boligsøkere i minst 30 år, eller
- b) inngår en avtale med kommunen om at kommunen skal ha eksklusiv rett til å tilvise minst 40 % av boligene i prosjektet til sine boligsøkere 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 avtale om tildeling eller tilvisning som nevnt i annet ledd bokstav a eller b være tinglyst som en heftelse på eiendommen.

§ 3-3 *Hva kan det gis lån til*

Husbanken kan gi lån til

- a) å oppføre boliger
- b) å kjøpe boliger, inkludert eventuelle kostnader til å utbedre boligene slik at de blir egnet til formålet
- c) å bygge om andre bygg til boliger, herunder eventuelle kostnader til kjøp av slike bygg

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

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

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

§ 3-4 *Hvordan søknadene blir vurdert*

Husbanken avgjør søknadene ut fra blant annet

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

Kapittel 4. Lån til studentboliger

§ 4-1 Formålet med lånet

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

§ 4-2 Hvem som kan få lån

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

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

§ 4-3 Hva det kan gis lån til

Lån kan gis til

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

Kapittel 5. Startlån⁶

Kapittel 6. Lån til barnehager⁷

Kapittel 7. Generelle bestemmelser ved tildeling 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 2021. Søknader fra foretak med under 20 ansatte, selvbyggere etter SAK § 6-8 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.

⁶ Forskrift 12. mars 2014 nr. 273 om startlån fra Husbanken skal innlemmes under denne kapitteloverskriften.

⁷ Forskrift 21. desember 1995 nr. 1135 om barnehagelån fra Husbanken skal innlemmes under denne kapitteloverskriften.

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 arealbruk og kostnader. *Merknad: Nærmere angivelse av areal- og kostnadsgrenser vil inngå i endelig forskrift.*

§ 7-2 Søknadsløsning og dokumentasjon

Ved søknad om lån skal Husbankens fastsatte søknadsløsning benyttes.

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

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

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

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

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

§ 7-4 Kostnadsrammer

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

§ 7-5 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 eller salgspris

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

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

Ved oppgradering kan belåningsgraden være på inntil 90 % av antatt omsetningsverdi.

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 dette ikke anses som egenkapital ved låneutmålingen.

Merknad: Mer detaljerte regler for låneutmåling og hvilke andeler av prosjektkostnadene som Husbanken kan finansiere innenfor maksimal belåningsgrad vil inngå i endelig forskrift.

§ 7-6 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.

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

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.

§ 7-7 Lånetilsagn og utbetaling

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

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

§ 7-8 Avslag ved uredelighet m.m.

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

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

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

§ 7-9 Etikk og samfunnsansvar

Husbanken skal bidra til en bærekraftig utvikling, herunder økt samfunnsansvar for våre 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 ovennevnte, 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).

§ 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.

Kapittel 8. Husbankens låneforvaltning. Rente- og avdragsvilkår

§ 8-1 Forvaltning av utbetalte lån

Husbankens låneforvaltning følger privatrettslige regler.

Vilkårene for utbetalt lån fremkommer i skriftlig låneavtale (kredittavtale) mellom Husbanken (kredittgiver) og lånekunde. Lov 25. juni 1999 nr. 46 om finansavtaler og finansoppdrag, og tilhørende forskrift 7. mai 2010 nr. 654 om kredittavtaler mv. gjelder for avtalene.

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

§ 8-2 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 fast rente.

§ 8-3 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.

§ 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 3 år benyttes den flytende renten og den faste 3-årsrenten.

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

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

§ 8-5 Nedbetalingsvilkår

Husbanken fastsetter nedbetalingsvilkårene innenfor disse rammene:

- a) Lån kan avdras som annuitets- eller serielån.
- b) Lån kan gis med inntil 30 års løpetid. Lån til utleieboliger til vanskeligstilte og lån til studentboliger kan gis med inntil 50 års løpetid.
- c) Lån kan gis med inntil 8 års avdragsfrihet.

§ 8-6 Terminforfall på lån i Husbanken

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

§ 8-7 Gebyrer

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

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

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

§ 8-8 Virkemidler ved betalingsproblemer

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

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

Kapittel 9. Sluttbestemmelser

§ 9-1 Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft xx.xx.xxxx.

Fra samme dato oppheves forskrift 22. desember 2004 nr. 1758 om grunnlån fra Husbanken og forskrift 21. desember 2015 nr. 1851 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.