

Veileder for lån fra Husbanken



Kapittelinnndeling

Innledning	3
Kapittel 1. Innledende bestemmelser	3
Kapittel 2. Lån til boligkvalitet	5
Kapittel 3. Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	26
Kapittel 4. Lån til studentboliger	30
Kapittel 5. Startlån	32
Kapittel 6. Lån til barnehager	32
Kapittel 7. Generelle bestemmelser ved Husbankens tildeling og forvaltning av lån	33
Kapittel 8. Rente- og avdragsvilkår	49
Kapittel 9. Sluttbestemmelser	57

Innledning

Denne veilederen er til hjelp for deg som er forbruker, utbygger, representant for 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 for å forstå regelverket. I veilederen er avsnittene i forskriftsteksten satt i klamme.

For mer informasjon om lån fra Husbanken anbefaler vi å bruke den digitale versjonen på husbanken.no. Der finnes også lenker som kan bidra til å forenkle arbeidet med planlegging og søknadsprosess.

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Virkeområde

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

Veiledning til § 1-1

Forskriften og veilederen gjelder for lån til boligkvalitet, lån til utleieboliger for vanskeligstilte og lån til studentboliger.

Lån til omsorgsboliger og sykehjem er foreløpig ikke innlemmet i forskrift om lån fra Husbanken. Denne lånekategorien er fortsatt regulert av forskrift om husbanklån til omsorgsbolig mv.

Boliger som fyller kravene til investeringstilskudd fra Husbanken, vil være kvalifisert for lån til omsorgsboliger etter forskrift om husbanklån til omsorgsbolig mv. Hvis boligene også oppfyller kravene til livsløpsboliger eller miljøvennlige boliger etter forskrift om lån fra Husbanken kapittel 2, kan boligene alternativt finansieres ved lån til boligkvalitet.

§ 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.

Veiledning til § 1-2

Norge er en del av det europeiske indre felles marked og må derfor følge konkurranse- og statsstøtteregelverket i EØS. Det er et krav at Husbankens økonomiske 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 byggteknisk forskrift.

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

Husbanken finansierer ikke lenger barnehager.

§ 1-3 Forsøk

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

Veiledning til § 1-3

For å bidra til nytenking og innovasjon blant annet på det boligsosiale området, kan Husbanken godkjenne forsøk som fraviker noen av reglene i låneforskriften.

Kapittel 2. Lån til boligkvalitet

§ 2-1 Formålet med låneordningen

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

Veiledning til § 2-1:

Husbanken kan gi lån til boligkvalitet innenfor følgende tre kategorier av kvalitet:

- Bygge miljøvennlige boliger
- Bygge livsløpsboliger
- Oppgradere eksisterende boliger

Lån til boligkvalitet er til helårsboliger. I tillegg til boligdelen kan lånet finansiere garasjer og øvrige lokaler som naturlig hører med i et bomiljø.

Garasjene må ferdigstilles samtidig med boligene. 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.

Når du søker, må du sannsynliggjøre at arbeidet starter innen seks måneder. Husbanken gir ikke lån hvis byggingen allerede er igangsatt. Arbeid med grunnmur er å betrakte som igangsatt. Grunnarbeider inkludert støping av såle eller tilsvarende kan derimot utføres før et prosjekt regnes som igangsatt.

Husbanken gir ikke lån til egeninnsats eller refinansiering.

Ombygging av annen bygningsmasse til boligformål regnes som oppføring (nybygging) 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.

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

Markedsføring

Når et prosjekt har fått godkjenning fra Husbanken, kan utbygger/selger opplyse skriftlig om at kjøper kan få lån i Husbanken ved kjøp av bolig i prosjektet. 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 lånetilsagnet.

Veiledning til § 2-2

Utbyggere som bygger boliger for salg, kan søke om tilsagn til lånefinansiering. Interesserte kjøpere kan søke om lån fra Husbanken når boligene er lagt ut for salg. Husbanken legger salgsprisen ved første gangs omsetning til grunn for låneutmålingen.

Husbanken gir ikke lån til egeninnsats eller refinansiering.

Salg av kontraktposisjon kan kun aksepteres ved helt spesielle omstendigheter. I husbanksammenheng innebærer det at kjøper 1 som har kjøpt boligen av utbygger, selger boligen mens den bygges som kontraktposisjon til kjøper 2. Kjøper 1 selger da sine rettigheter etter kontrakten til kjøper 2.

Når kjøperen er et AS, krever Husbanken at selskapet har som formål å eie, forvalte og leie ut boligen.

§ 2-3 Lån til oppføring av miljøvennlige boliger

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

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

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

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

Veiledning § 2-3

Nye miljøvennlige boliger skal ha godt inneklima, 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 rettes til post@dibk.no.

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

Produkter og materialer skal ikke inneholde mer enn 0,1 vektprosent (prosent av vekten) av helse- og miljøfarlige stoffer som står oppført på miljømyndighetenes prioritetsliste (se sider for kjemikalier på miljodirektoratet.no).

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)

For å oppfylle kravet kreves dokumentasjon av 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).

Her er eksempler på verktøy som kan være til hjelp for å vurdere og dokumentere helse- og miljøfarlige stoffer:

- 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 (prosent av vekten). Les mer på www.bygggtjeneste.no/ecoproduct/
- Verktøyet Cobuilder Collaborate 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 cobuilder.com/nb/cobuilder-collaborate
- 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 <http://www.ecoonline.no/programvare/stoffkartotek>
- 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 www.bygggtjeneste.no/prosjektdok/

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

Avfallet skal sorteres i ulike avfallsfraksjoner. For tiltak over 100 m² skal man kildesortere minimum 70 prosent av vekten på avfallet (vektprosent). For tiltak over 300 m² skal man kildesortere minimum 80 prosent av vekten. Det sorterte avfallet skal leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning.

Kravet i EUs avfallsdirektiv om at minst 70 vektprosent av avfallet skal kildesorteres, overgår kravet i TEK17 om minimum 60 prosent. Norge er forpliktet til å nå dette ambisiøse målet gjennom EØS-avtalen.

For å oppfylle kravet skal avfallsplan og sluttrapport dokumenteres som beskrevet i TEK17 § 9-6 og § 9-8.

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 gir muligheter for ekstra oppholdsrom/soverom, slå sammen rom og etablere en hybel.

For å oppfylle kravet kreves dokumentasjon av alternativ planløsning, for eksempel med muligheter for ekstra oppholdsrom/soverom, skille kjøkken og stue, etablere hybel eller slå sammen rom. Etter at rom er slått sammen, 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)

Byggteknisk forskrift krever miljødokumentasjon av 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.

For å oppfylle kravet kreves dokumentasjon av minst ti forskjellige konkrete byggeprodukter fra bygningsdelene nevnt nedenfor som har EPD-er, Svanemerket eller EU Ecolabel. Hvert av de dokumenterte produktene må omfatte minst 25 prosent av bygningsdelens areal, volum eller vekt. Velg 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)

Fossilt brensel til oppvarming og tørking i byggeperioden er en av få kilder til direkte klimagassutslipp fra bygg, og er derfor ikke tillatt. Dette kriteriet gjelder fossil olje, propan, diesel, gass, koks eller kull med mer. Fornybare løsninger som f.eks. bioolje, -gass, -diesel er tillatt.

For å oppfylle kravet kreves dokumentasjon av hvilken løsning som brukes for å varme opp og tørke bygningen.

Veiledning § 2-3, 3. ledd (Svanemerke- eller BREEAM-NOR-sertifikat)

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

For å oppfylle kravet kreves dokumentasjon av den aktuelle sertifiseringen.

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

§ 2-4 Lån til oppføring av livsløpsboliger

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

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

Lån til livsløpsboliger kan ikke gis der det etter til enhver tid gjeldende byggteknisk 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-i som oppfyller alle kravene til livsløpsbolig.
2. Husbanken kan finansiere leiligheter i andre etasje i fire- og seksmannsboliger uten at det er trinnfri atkomst til boligene ved ferdigstillelse. Husbanken krever da at det ved ferdigstillelse er satt av plass til fremtidig internt heishus med plass til innvendig løfteinnretning med størrelse på minimum 1100x1400 mm. Ved etterinstallering av heis skal heisen være universelt utformet og kunne betjene boligene i andre etasje. Alle leilighetene i prosjektet som blir finansiert med lån til livsløpsboliger, må tilfredsstillе 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 e-kom 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.

Veiledning § 2-4

Grunnkrav

Alle nødvendige boligfunksjoner skal være tilgjengelige på inngangsplanet. Nødvendige boligfunksjoner er inngangsparti, entré, kjøkken, stue, parsengssoverom, bad/toalett og innvendig bod. Til og mellom disse funksjonene skal det ikke være bratt terreng, trapper, rampe eller høye terskler.

Livsløpsbolig og betjeningsareal

En livsløpsbolig er en bolig tilrettelagt for bruk av rullestol. Boligen krever et betjeningsareal, som er den plassen en rullestol krever for å komme seg inn i boligen og bruke boligens rom. Derfor må planløsningen vise møblering og vise at en rullestol kan bevege seg gjennom boligen med gitt møblering.

Inngangsparti til tilgjengelig boenhet

I byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-4 andre ledd bokstav d er det en bestemmelse om krav til inngangspartiet ved tilgjengelige boenheter. Det fremgår av bestemmelsen med veiledning at det utenfor hovedinngangsdører skal være et horisontalt felt på minimum 1,5 x 1,5 meter. Hvis det er sidehengslet dør, skal feltet ligge utenfor dørens slagradius. Et horisontalt felt utenfor hovedinngangsdøren er nødvendig for at en person i rullestol skal ha tilstrekkelig plass og stolen kan stå støtt ved betjening av dør, dørtelefon og lignende.

Balkong, terrasse og uteplass

I byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-11 tredje ledd bokstav a og b er det en bestemmelse om krav til balkong, terrasser og lignende ved tilgjengelige boenheter.

Adkomster til balkong, terrasse og uteplass skal være trinnfrie på boenhetens inngangsplan.

Det skal være betjeningsareal som gir tilkomst for rullestol. Dette arealet må minimum være en snusirkel med diameter på 1,5 m eller et snurektangel på 1,3 x 1,8 meter.

Betjeningsarealet må ikke overlape dørens slagareal.

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

Hovedregel om at det må være krav om tilgjengelig boenhet i TEK (§ 2-4, tredje ledd)

Hvis TEK17 ikke krever tilgjengelig boenhet, er hovedregelen at Husbanken ikke kan gi lån til livsløpsboliger. Det hjelper ikke om lånsøker ønsker å ha kompensierende tiltak som for eksempel en løfteplattform.

Det er to unntak fra denne hovedregelen:

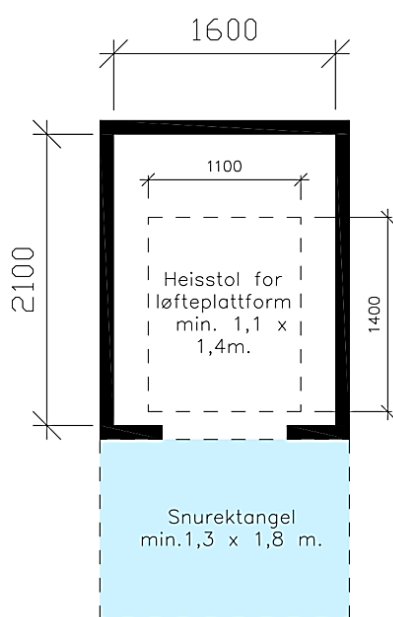
1. Byggteknisk forskrift åpner for å gjøre unntak fra kravene til tilgjengelig boenhet for halvparten av boligene som er under 50 m² BRA-i i prosjekter som har krav til heis. Husbanken kan finansiere disse boligene dersom de tilfredsstiller krav til livsløpsbolig.
2. Husbanken kan gi lån til leiligheter i andre etasje i fire- og seksmannsboliger uten trinnfri atkomst hvis det er satt av plass til fremtidig innvendig heishus. Husbanken godtar ikke løfteinnretninger som skal være utendørs.

Plassen til den innvendige løfteinnretningen skal være på minimum 1100x1400 mm. Heisen skal være universelt utformet, og foran heisdørene skal det være plass til snurektangel eller snurektangel.

Unntaket fra kravet om trinnfri atkomst ved ferdigstillelse til leiligheter i andre etasje i flermannsboliger, gjelder bare for fire- og seksmannsboliger, ikke for tomannsboliger eller åttmannsboliger. Ved tomanns- og åttmannsboliger over to etasjer kan Husbanken bare gi lån til livsløpsboliger til leilighetene i første etasje.

Skal løfteinnretningen betjene flere enn seks boenheter, skal man installere heis etter gjeldende byggteknisk forskrift.

Prinsipp for planløsning av heis:



Illustrasjonen viser innvendig heis og snurektangel for leiligheter i fire- og seksmannsboliger.

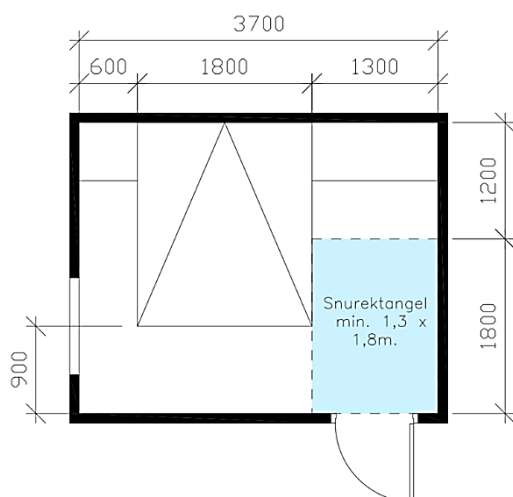
Parsengssoverom (§ 2-4, fjerde ledd bokstav a)

Parsengsrommet og kjøkken kan ikke være i samme rom. Stuen kan ikke være mindre enn parsengsrommet. Døren til parsengsrommet skal ha fri åpning på 760 mm. Det løses med 9 M dør uten terskel. For dør med terskel er krav til fri bredde 860 mm. Det krever 10 M dør.

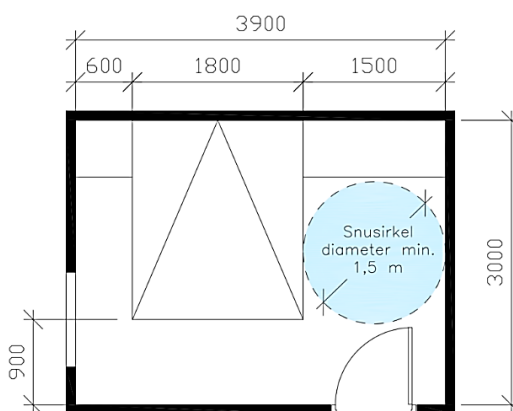
Parsengssoverom skal ha plass til en dobbeltseng på minst 1800x2100 mm. På den ene langsiden skal det være plass til en snusirkel for rullestol med diameter på 1500 mm eller snurektangel på 1300x1800mm. På motsatt langside skal det være passasjebredde på minst 600 mm. Det skal også være minst 900 mm 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.

Alternative planløsninger for tilgjengelige parsengssoverom

Alternativ 1:

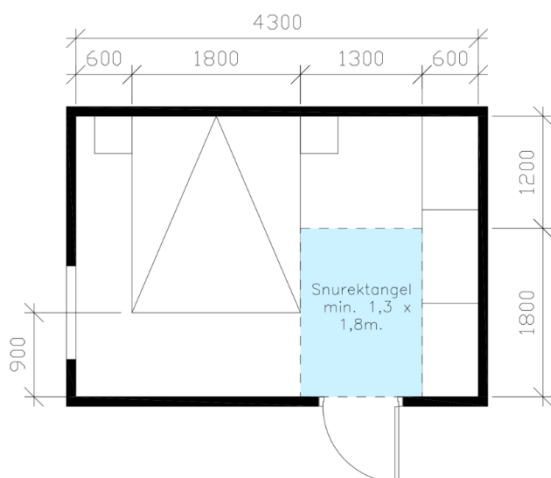


Parsengssoverom på 3x3,7 meter med skap og snurektangel på 1,3x1,8 meter.

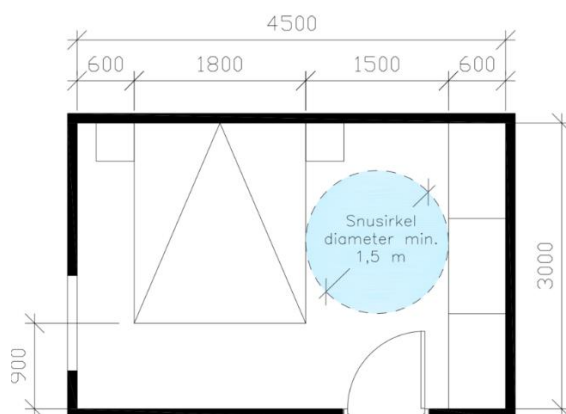


Parsengssoverom på 3x3,9 meter med skap og snusirkel med diameter på 1,5 meter.

Alternativ 2:

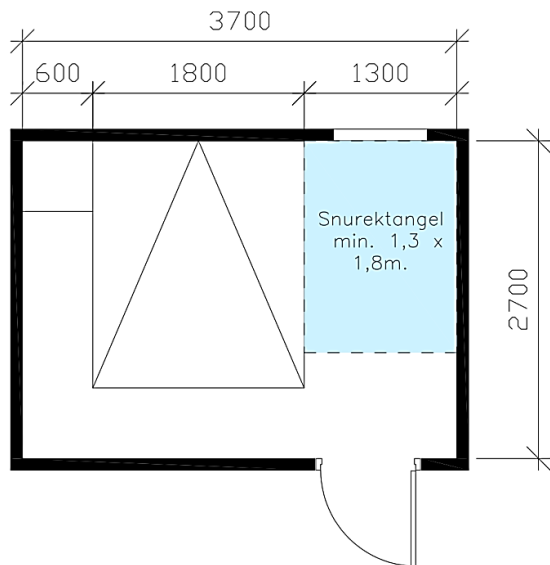


Parsengssoverom på 3x4,3 meter med flere skap og snurektangel på 1,3x1,8 meter.

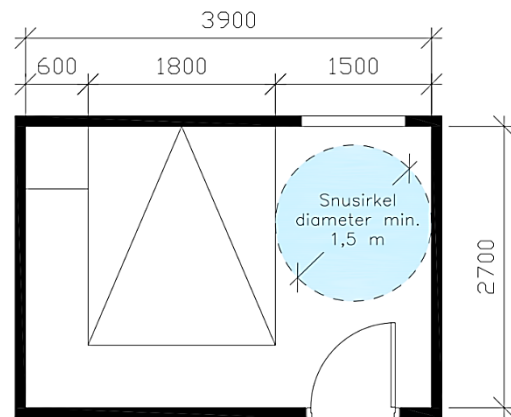


Parsengssoverom på 3x4,5 meter med flere skap og snusirkel med diameter på 1,5 meter.

Alternativ 3:



Parsengssoverom på 2,7x3,7 meter uten skap, med snurektangel på 1,3x1,8 meter.



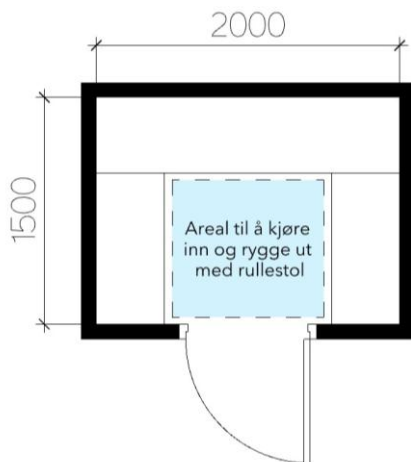
Parsengssoverom på 2,7x3,9 meter uten skap, med snusirkel med diameter på 1,5 meter.

Se også NS11001-2 side 22.

Innvendig bod (§ 2-4, fjerde ledd bokstav b)

Bodarealet på 3 m² må være inne i boenheten og 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. Bodene skal være tørre, og skal ikke ha tilkomst via bad eller vaskerom.

Eksempel på planløsning for bod:



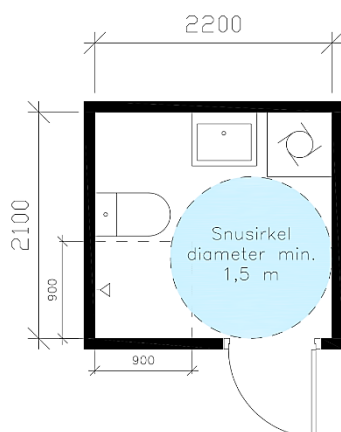
Illustrasjon av en innvendig bod på 1500x2000 mm med areal til å kjøre inn og rygge ut med rullestol.

Bad og vaskerom (§ 2-4, fjerde ledd bokstav c)

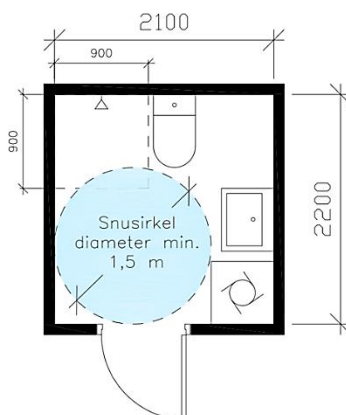
Ta hensyn til følgende ved utforming av tilgjengelig bad og vaskerom i en livsløpsbolig:

- Rommet skal ha plass til en hinderfri snusirkel som har en diameter på 1500 mm eller ett hinderfritt snurektangel på 1300 x 1800 mm.
- Det skal være minimum hhv 900 og 200 mm fri sideplass ved vannklosett.
- Ved bruk av veggfestet vannklosett skal skålen bygge minst 700 mm ut fra veggen.
- Vaskesøylen skal være på minst 600x600 mm. Foran vaskesøylen skal det være betjeningsareal på 1400x900 mm for bruk av vaskemaskin og/eller tørketrommel.
- Det skal ikke være nivåforskjell mellom gulvet i dusjnisen og gulvet ellers.
- Døren til bad eller vaskerom skal ha fri åpning på 760 mm. Dette løses med en 9 M dør uten terskel. For dør med terskel er krav til fri bredde 860 mm. Dette krever en 10 M dør.
- Døren til bad eller vaskerom skal slå ut av rommet.

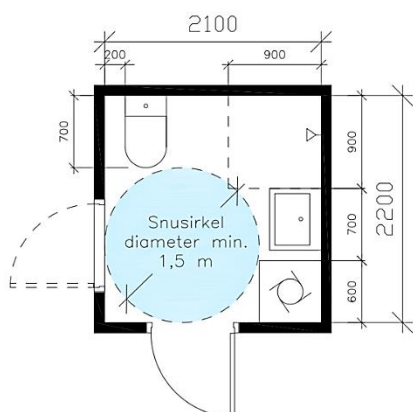
Eksempler på planløsninger på tilgjengelige bad med nødvendig betjeningsareal:



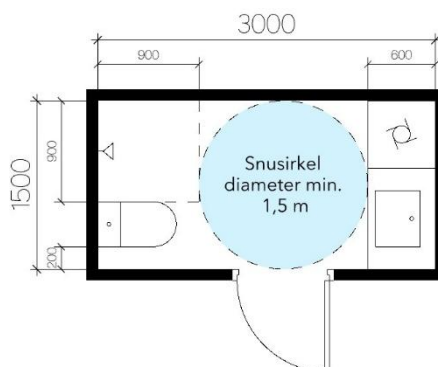
Bad på 2,1x2,2 meter med snusirkel med diameter på 1,5 meter.



Bad på 2,2x2,1 meter med snusirkel med diameter på 1,5 meter.

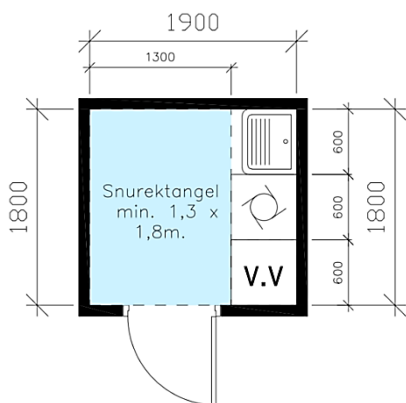


Bad på 2,2x2,1 meter med mulighet for to dører og snusirkel med diameter på 1,5 meter.



Bad på 1500x3000mm med alle funksjoner og snusirkel for rullestol.

Eksempel på vaskerom med vaskesøyle og snurektangel:



Vaskerom på 1,8x1,9 meter med snurektangel på 1,3x1,8 meter. Alle dører skal ha fri bredde uten terskel minimum 760 mm. Med terskel minimum 860 mm.

Forberedelse for velferds- og smarthusteknologi (§ 2-4, fjerde ledd, bokstav d)

Den fysiske infrastrukturen av el og IKT- installasjonene må legges til rette 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. Skap for e-kom (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
 - være plassert slik at personer i rullestol kan betjene knappene i skapet i en høyde 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 samt 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 vil være vanskelig å trekke kabel i trekkerør i ettertid, f.eks. mer enn ti meter til plassering av teknisk boks eller vanskelige bend, bør man kable med én gang.

For å oppfylle kravet må prosjektbeskrivelsen redegjøre for hvordan boligen er forberedt for velferds- og smarthusteknologi.

§ 2-5 Lån til oppgradering av eksisterende bolig

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

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

- a) Trinnfri atkomstvei
- b) Oppgradering av inngangsdør eller inngangsparti
- c) Overbygd inngangsparti med plass til vogn
- d) Endret inngangsplan
- e) Terskelfrie døråpninger
- f) Tilgjengelig bad

Husbanken kan også gi lån til omfattende og gode tiltak på ett av disse områdene:

- 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

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. Vilkåret er at 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 (se § 7-1).

Ved hovedombygging gjelder ikke Husbankens krav for lån til oppgradering av eksisterende bolig. Derimot gjelder kravene ved lån til oppføring av livsløpsboliger og miljøvennlige boliger.

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).

Er oppgraderingen så stor at den kategoriseres som hovedombygging, er det alltid krav om søknad og tillatelse fra kommunen. Ved en hovedombygging er arbeidene så omfattende at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet.

Eksempler på hovedombygging:

- totalrenovering av bygget der bare bærende konstruksjoner står igjen
- gjenoppbygging etter brann hvor bærende konstruksjoner må erstattes
- erstatte, forsterke eller endre det vesentlige av byggets bærende konstruksjoner

[Les mer om hovedombygging på dibk.no](http://dibk.no)

Ved spesielle utfordringer knyttet til bygningsvern eller andre krevende bygningstekniske eller terrengmessige forhold, kan Husbanken fravike kravene etter å ha vurdert dokumentasjonen i saken.

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

Generell veiledning, tips og råd

Før oppstart

En oppgradering forbedrer boligens kvaliteter. Universell utforming gjør hverdagen lettere for alle som bruker boligen, og det blir mulig å bo lenger i egen bolig. Etterisolering og vindtetting fører til bedre inneklima, jevnere innetemperatur og lavere energikostnader. Man får også et bedre energimerke som kan øke boligens markedsverdi. Energieffektivisering er derfor et godt tiltak, både for deg som boligeier og for miljøet.

Det lønner seg med en skikkelig gjennomgang av byggets nåværende tilstand for å kartlegge aktuelle tiltak. Husbanken anbefaler at fagfolk som har erfaring med oppgradering av boliger vurderer hele byggets tilstand og muligheter.

Lag en plan, trinn for trinn

Det er ikke nødvendig å oppgradere alt samtidig, men alt må ses i sammenheng og bør foregå etter en langsiktig plan. Da oppnår man bl.a. et bedre resultat, og tiltakene blir ikke til hinder for senere oppgradering.

I prosjekter som av ulike årsaker ikke kan utføres i ett samlet byggetrinn, skal tiltak på ett trinn ikke blokkere for videre oppgradering. Trinnvis oppgradering krever mer gjennomtenkte løsninger og spesielle tiltak for å skape god sammenheng i isolasjon og vindtetting i overganger mellom arbeid på ulike trinn. Slike spesielle tiltak kan f.eks. være å rulle opp vindspærre ved takfot for å skape god overlapp mot ny vindspærre ved senere arbeid på tilstøtende del. Disse skal beskrives som en del av dokumentasjonen.

Både energi og tilgjengelighet

Vurder begge kvalitetsområdene uansett hvilke tiltak du planlegger, f.eks.:

- Skal du skifte dører, vurder å øke dørbredden og tilstrebe terskelfri adkomst.
- Nye vinduer bør ha enkel enhåndsbetjening og være enkle å vaske på begge sider.
- Skal du drenere rundt fundament eller kjeller, vurder å tilleggisolere vegg og justere terrenget for trinnfri adkomst.
- Skal badet oppgraderes, vurder samtidig å tilleggisolere badets yttervegg fra innsiden.
- Ved innvendig arbeid på tak, vurder kanalføring for ventilasjon.

For å velge gode løsninger, se SINTEF Byggforsk sine anbefalinger og deres detaljblader som omhandler energibehov og tilgjengelighet m.m.

Utvendig isolasjon og vindtetting

Skal du tilleggisolere eller bytte vinduer er det viktig med sammenhengende vindtetting. Alle overganger mellom bygningsdeler og komponenter vindtettes grundig med klemlist og/eller tape. Utførelse og detaljer skal være på nivå med det som er beskrevet i Byggforsks byggdetaljblad 520.401.

Å tilleggisolere utvendig gir vanligvis det beste resultatet, fordi huset får en sammenhengende isolerende «kappe» rundt seg. Det gir bedre vindtetting og færre kuldebroer. Man kan dessuten unngå større arbeider innvendig, slik at det er enklere å bli boende under oppgraderingen.

Dampsperre / dampbrems

Skal du tilleggisolere utvendig, vurder samtidig eksisterende dampsperre eller total dampbremseeffekt av innvendige plater, papp og maling m.m. Det er smart for å unngå fukt fra kondens i konstruksjonen.

Dersom ny utvendig vindtetting blir kontinuerlig og grundig utført, reduseres behovet for tiltak på dampsperre/dampbrems.

Vær ekstra oppmerksom på endringer i fukt- og termisk balanse, spesielt ved innvendig isolering av gamle hus. Se Riksantikvarens og SINTEF Byggforsks anbefalinger. Se mer på www.riksantikvaren.no, bks.byggforsk.no og www.byggogbevar.no.

Ventilasjon

Når bygget blir vesentlig mer vindtett, fører det ofte til for lavt luftskifte. Derfor anbefaler Husbanken å installere balansert ventilasjon. Det gjenvinner varmen, forvarmet luften som kommer inn og sørger for at den brukte luften blir skiftet ut. Skal du tilleggisolere og vindtette må du i det minste sørge for nok ventiler i vegg eller vinduskarm.

Kuldebroer

Varmetap og kald trekk kalles ofte for en kuldebro. Typiske steder er overgang mellom vegg og gulv eller tak, ved etasjeskiller eller balkonger. Dette kan du unngås ved å isolere vegg

helhetlig fra utsiden, eller begrense det ved å tette sprekker bak listene. Kuldebroer er områder som er spesielt utsatt for innvendig mugg og råte.

Vinduer i eldre eller verneverdige hus

Det er fullt mulig å forbedre energieffektiviteten til gamle vinduer ved å føye til ett eller to lag glass på innsiden. Les mer om dette i «Informasjonsark om vinduer fra byantikvaren i Oslo» (Byantikvaren.no/vinduer/), rapport fra Riksantikvaren/Sintef: Vinduer i verneverdige hus (<https://brage.bibsys.no>) eller «Utbedring av eldre trevinduer» (Byggforsk.no)

Veiledning til første ledd (energieffektivitet og tilgjengelighet)

Prosjekt kan kvalifisere for lån etter andre og tredje ledd. Dette gjelder alle typer boligbygg. For flerboligbygg med felles trappeoppgang kan Husbanken innfri kravene, ved at felles trapperom blir oppgradert.

Veiledning til andre ledd (hva slags tiltak kan finansieres?)

Som hovedregel skal oppgraderingen minimum omfatte energieffektivisering av yttertak, eller yttervegg inklusive vinduer/dører med tilhørende vindtetting. Husbanken kan fravike kravet til samtidig oppgradering av vegg og vindu etter en konkret vurdering i hver enkelt sak. Det må da dokumenteres lav total miljøbelastning eller betydelig høy gjenværende teknisk levetid.

Krav til U-verdi i oppgradert bygningsdeler:

Vinduer og dører	maks 1,00 i gjennomsnitt
Yttervegg	maks 0,22 (18-20 cm mineralull)
Yttertak	maks 0,15 (ca. 30 cm mineralull)
Yttervegg i mur, mot terreng	maks 0,30 (ca. 10 cm mineralull)

- Krav til vegger i mur eller betong, helt eller delvis mot terreng, gjelder bare dersom det samtidig gjøres tiltak på veggen. Minst halvparten av isolasjonen må være på utsiden av veggen.
- Husbanken kan fravike krav til U-verdi for de enkelte bygningsdeler, så lenge 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 lån til oppgradering.

Se mer på www.enova.no.

Ved hovedombygging gjelder de samme krav til universell utforming og miljø/energi som for nybygg. Husbanken krever følgende dokumentasjon av energieffektivisering:

- En beskrivelse av energiytelsen til nåværende bygningsdeler, komponenter og installasjoner f.eks. tykkelse og type isolasjon. Dette kan gjerne være produktark fra produsenten.
- En grundig beskrivelse av tiltak: U-verdier, materialvalg m.m.
- Kontrakten med den utførende skal beskrive hvordan kriteriene skal oppfylles.
- 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.

Husbanken krever også dokumentasjon på at de planlagte tiltakene ikke er til hinder for videre oppgradering, som

- 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):

I tillegg til oppgradering av yttertak eller yttervegg må prosjektet inkludere oppgradering av felles trapperom eller to av følgende tiltak:

- a) Trinnfri adkomstvei fra biloppstillingsplass til inngangsdør som er lett å finne, brukbar for alle og har god belysning. Kontrast mellom gangvei og kantstein gir god veifinning.
- b) Inngangsdør som er enkel å åpne, har kontrast til omkringliggende vegger/karmer og er godt belyst. Foran inngangsdør skal det være et horisontalt hvileplan som gir snusirkel på minst 1500 mm utenfor dørens slagradius.
- c) Inngangsparti som er overdekket og har plass til barnevogn/rullestol under tak ved siden av inngangsdør.
- d) Endret inngangsplan handler om utvidet grunnflate eller endret planløsning som gir flere nødvendige boligfunksjoner i etasjen der inngangen er. Rom som ligger i tilbygg skal oppfylle kravene til universell utforming satt i NS 11001-2. Nye bygningsdeler skal også oppfylle kravene til energi og miljø i forskriften fra Husbanken.
- e) Terskelfrie døråpninger og 9 M-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 samt god plass rundt toalett og servant. Veggene skal forsterkes for ettermontering av utstyr, som for eksempel håndtak, sete eller armstøtte – både i dusjsonen og ellers i rommet. Rommet skal ha terskelfri adkomst og 9 M-dør.

Krav til 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 god bruk av kontraster.
- Ved 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:

Dokumentér 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 NS 11001-2 kan skaffes på standard.no.

Veiledning til tredje ledd (omfattende tiltak innenfor energieffektivisering eller tilgjengelighet)

Nærmere om bokstav a) – e):

Husbanken kan også gi lån til omfattende og gode tiltak på ett av disse områdene:

- 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:
 - 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.

For mer informasjon se NS 11001-2, punkt 7 «Inngangsparti»

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

Rommene må ikke oppfylle alle kravene i NS 11001-2 ved oppgradering innenfor husets eksisterende grunnflate, men du skal dokumentere at dette har vært vurdert. Begge punktene nedenfor må være oppfylt:

- Nye dører skal være 9 M-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 krav 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 9 M-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 dusjonen og ellers i rommet.
- Toalett og bad med dusj bør være i samme rom. I eldre bygg er ofte toalett og dusj 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) eller støtte for oppgradering til lavenergihus klasse 2 eller bedre for borettslag, vil automatisk oppfylle Husbankens energikrav for lån til oppgradering.

Kontrakten med den utførende skal beskrive hvordan kriteriene fra Enova skal oppfylles.

Ved utbetaling skal det dokumenteres at prosjektet har søkt Enova om tilskudd til oppgradering.

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.

Veiledning til § 3-1, annet ledd

Hva som skal til for at boligen er egnet for den som skal bo i den er forskjellig fra person til person. Det handler om standard, størrelse, funksjoner og lokalisering. I utgangspunktet stiller ikke Husbanken krav til boligkvalitet i utleieboliger utover gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK).

I noen tilfeller vil det være behov for tilleggskvaliteter for at boligen skal egne seg for de som skal bo i den. Det kan for eksempel være boliger som er beregnet for eldre personer. For denne målgruppen vil en egnet bolig være en livsløpsbolig, se bestemmelsene i § 2-4.

§ 3-2 Hvem som kan få lån

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

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

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

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

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

Veiledning til § 3-2

Mange kommuner samarbeider med private aktører for å få tilgang på kommunalt disponerte utleieboliger. I slike prosjekter er det utleier som inngår kontrakt med leietaker. Kommunen er ikke en økonomisk part.

Veiledning til § 3-2, 2.ledd bokstav a (tildelingsavtaler)

Husbanken kan gi lån til foretak som skal bygge eller kjøpe utleieboliger med formål om å eie, forvalte og leie ut boligene. Foretaket må inngå tildelingsavtale og samarbeidsavtale med kommunen. Lånet gis ikke til privatpersoner.

I prosjekter med tildelingsrett har kommunen eksklusiv rett i 30 år til å tildele alle boligene som har blitt finansiert med tilskudd. Kommunen tildeler boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Statlige helseforetak regnes likt med kommuner i denne sammenhengen.

I prosjekter med tildelingsrett er det utleier som inngår kontrakt med leietaker.

Veiledning til § 3-2, 2.ledd bokstav b (tilvisingsavtaler)

Husbanken kan gi lån til bygging og kjøp av utleieboliger til foretak som har som formål å eie, forvalte og leie ut boligene. Foretaket må inngå tilvisingsavtale og samarbeidsavtale med kommunen. Lånet gis ikke til privatpersoner.

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

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

De øvrige boligene som ikke er bebodd av leietakere utpekt av kommunen, kan foretaket leie 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, har kommunen tilvisingsrett til alle boligene. Det samme gjelder der tilvisingsprosjekt er en del av et eierseksjonssameie etter eierseksjonslovens § 24 (4. ledd bokstav f), forutsatt at de aktuelle boligene er spredt rundt i sameiet.

Fellesbestemmelser for tildelings- og tilvisningssaker

- Låntaker/utleier må ha som formål å eie, forvalte og leie ut boliger til vanskeligstilte. Ved søknad skal låntaker dokumentere dette 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 låntaker akseptere som sikkerhet.
- Låntaker må legge ved søknaden signert tilvisingsavtale / tildelingsavtale mellom kommunen og selskapet, eller bekreftelse fra kommunen om at en slik avtale vil bli inngått.
- Spesielt for tilvisningsavtaler: Leietakere som ikke er tilvist av kommunen, skal tilbys minimum fem års leiekontrakter. Dette er viktig for å skape bostabilitet, spesielt for barnefamilier.

Nye selskaper er velkommen til å søke, under forutsetning av at de aksepterer kriteriene ovenfor.

Prosessen starter med utlysning:

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

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

Kvalitetskrav:

Husbanken stiller 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.

§ 3-3 Hva kan det gis lån til

Husbanken kan gi lån til

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

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

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

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

Veiledning til § 3-3, 1. ledd bokstav b (kjøp av boliger, eventuelt kombinert med utbedring)

Husbanken kan i tillegg til lån til kjøp av boliger gi lån til utbedring av boligene, hvis det trengs for at boligene kan egne seg til utleieformål. Som ved andre lånesøknader vil Husbankens kredittvurdering og øvrig vurdering av prosjektet og måloppnåelsen være avgjørende for utfallet av søknaden.

Veiledning til § 3-3, 3. og 4. ledd (egnede boliger i gode bomiljøer)

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 vanlige bomiljøer.

I planleggingen bør man legge vekt på følgende prinsipper:

- Boenhetene skal ikke ha institusjonsliknende preg eller omgivelser som kan virke stigmatiserende.
- Antallet boenheter som lokaliseres sammen skal ikke være for høyt.
- Boenhetene bør plasseres i ordinære bomiljøer.

- Ulike brukergrupper skal ikke lokaliseres sammen på en uheldig måte. Når man etablerer bofellesskap og samlokaliserte boliger, skal brukerne selv eller deres representanter delta i planleggingen.

§ 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.

Veiledning til § 3-4

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

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.

Veiledning til § 4-1

Låneordningen skal bidra til å etablere boliger for studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner og fagskoler i Norge. Dette skal gi et mer forutsigbart og rimelig boligtilbud for studenter, som et supplement til det private boligmarkedet. Rimelige boutgifter

for studenter er et sentralt mål for å bidra til at alle kan ta høyere utdanning uavhengig av bakgrunn, økonomi og bosted.

Med «studenter» etter § 4-1 menes personer som er tatt opp til og følger utdanning ved institusjoner som er omfattet av:

- lov om universiteter og høyskoler (universitets- og høyskoleloven), det vil si studenter ved universiteter og høyskoler
- lov om høyere yrkesfaglig utdanning (fagskoleloven), det vil si studenter i høyere yrkesfaglig utdanning på nivå over videregående opplæring

Elever som får opplæring etter lov om grunnskoleopplæringa og den vidaregåande opplæringa (opplæringslova), er ikke studenter i denne sammenhengen.

§ 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 til § 4-2, 1. ledd (hovedregel – ikke lån uten tilskudd)

Husbanken kan som hovedregel bare gi lån til prosjekter der det er gitt tilsagn om tilskudd til prosjektet, se unntak i § 4-2, omtalt nedenfor. 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 etter denne bestemmelsen.

Veiledning til § 4-2, 1. ledd (unntak – samskipnader kan søke om lån uten tilskudd)

Kunnskapsdepartementet kan åpne opp for å gi lån til en studentsamskipnad, selv om samskipnaden ikke har fått tilskudd til prosjektet. Et eksempel på slike prosjekter er godt begrunnede søknader om oppgradering av eksisterende studentboliger.

Søknader etter unntaksbestemmelsen sendes til Husbanken. Husbanken avklarer deretter med Kunnskapsdepartementet hvorvidt unntaksbestemmelsen kan brukes. Hvis unntaksbestemmelsen kan brukes, vurderer Husbanken lånesøknaden på vanlig måte.

Husbanken stiller ikke kvalitetskrav utover TEK ved lån til studentboliger, verken når det gjelder tilgjengelighet eller miljøkrav.

§ 4-3 Hva det kan gis lån til

Lån kan gis til

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

Kapittel 5. Startlån

Husbanken har laget en egen veileder for startlån, se husbanken.no.

Kapittel 6. Lån til barnehager

Husbanken gir ikke lenger lån til barnehager.

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

§ 7-1 Generelle krav for å kunne få lån

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

For å få lån må søker

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

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

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

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

Veiledning til § 7-1

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

Veiledning til første ledd (BIM)

Husbanken stiller 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.

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

Veiledning til andre og tredje ledd (krav om skatteattest og firmaattest)

Når du søker på vegne av et foretak, må du vise at foretaket har ordnede forhold når det gjelder skatter og avgifter, samt at foretaket er lovlig etablert. Du må legge ved følgende dokumentasjon:

- Attester for betalt skatt, merverdiavgift og arbeidsgiveravgift
- Firmaattest

Last ned skatteattest fra Altinn og vedlegg denne. Dokumentasjonskravet gjelder ikke dersom foretaket har sentral godkjenning. Ved avkryssing for sentral godkjenning i søknaden sjekker Husbanken at foretaket har slik godkjenning.

Dokumentasjonskravet gjelder heller ikke privatpersoner som søker om lån for én bolig eventuelt med én utleiedel.

Utenlandske foretak skal fremlegge attester fra tilsvarende myndigheter som de norske. De må også legge ved godtgjørelse på at selskapet er registrert i bransjeregister eller foretaksregister som foreskrevet i lovgivningen i det land hvor foretaket er etablert.

Veiledning til fjerde ledd (dokumentasjon på underleverandører)

Det skal være maksimalt to underledd i kjeden av leverandører som skal utføre bygge- og anleggsarbeider i prosjektet som lånesøknaden gjelder. Hovedleverandøren kan maksimalt ha to ledd under seg. Bestemmelsen gjelder bare selve utførelsen av bygge- og anleggsarbeidene og ikke det som knytter seg til planlegging/prosjektering, rådgivning m.m.

For å dokumentere kravet last opp et vedlegg med navn, organisasjonsnummer og kontaktinformasjon til de aktuelle underleverandørene.

Nærmere om antall ledd i leverandørkjeden:

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 hovedleverandør A skal prosjektere og bygge utleieboliger. Hovedleverandør A har engasjert en underleverandør B for å bygge selve boligene. 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 liknende 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 leverandørkjeden hvis det er nødvendig for å sikre tilstrekkelig kompetanse og kvalitet.

For å dokumentere kravet er det tilstrekkelig med en egenerklæring.

Veiledning til femte ledd (nøktern standard – arealgrenser)

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

Det er maksimalgrenser for areal ved nybygging av miljøvennlige boliger etter § 2-3 og livsløpsboliger etter § 2-4. Tabellen under viser hva maksimalt bruksareal (BRA-i) er på de ulike boligtypene.

Boligtyper*	Maks størrelse per boenhet (BRA-i)	Inngår i arealet	Inngår ikke i arealet
Enebolig	200 m ²	Innvendig bod	Utvendig bod eller p-areal/ garasje
Enebolig med bileilighet	250 m ² herav hovedbolig maks 200 og bileilighet maks 80 m ²	Innvendig bod	Utvendig bod eller p-areal/ garasje
Småhus	150 m ²	Innvendig bod	Utvendig bod eller garasje
Leilighet i blokk	130 m ²	Innvendig bod	Utvendig bod eller p-areal/ garasje

*Nærmere forklaring av boligtyper:

Enebolig: frittliggende bolig som er beregnet på én husstand. (Bygningstype 111, 113)

Enebolig med bileilighet (utleiedel/sekundærleilighet): frittliggende bygning som er beregnet på én husstand, og som i tillegg inneholder en utleiedel som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner. (Bygningstype 112)

Småhus: boliger med egen inngang. Boligene er fysisk bundet sammen ved at det er minst én felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og

tomannsboliger. Eneboliger i kjede regnes også som småhus. (Bygningstype 121, 122, 123, 124, 131, 133. Er det egen inngang utenfra kan også 135 og 136 regnes som småhus)

Leilighet i blokk: Leilighetene deler en eller flere felles innganger. Den minste formen for en blokk er en korsdelt firemannsbolig med felles inngang på midten. (Bygningstype 141 – 146.)

Lån fra Husbanken skal ikke 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.

Nærmere forklaring om nedre arealgrense:

Husbanken har ikke definert noen nedre arealgrense for boligene. For lån til livsløpskvalitet vil funksjonskravene indikere en nedre grense.

For lån til miljøkvaliteter vil Husbanken legge til grunn følgende minimumskrav:

- Hver bolig skal oppfylle følgende krav til en selvstendig boenhet: egen inngang, stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. I prosjekter med mange boenheter kan Husbanken unntaksvis godta at en liten andel av boenhetene er ettromsleiligheter uten atskilt soverom. Ettromsleilighetene må ha nødvendig soveplass.
- Husbanken vurderer antall små boliger i et prosjekt både sett i forhold til prosjektet som sådan, til lokaliseringen og til kommunens vurderinger.
- Boliger for salg må kunne seksjoneres evt. inngå i et borettslag.

§ 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 til § 7-2

Alle private og offentlige virksomheter skal bruke Husbankens digitale søknadsløsning via husbanken.no.

Personlige søkere kan sende inn søknad via Husbankens digitale søknadsløsning på husbanken.no. Personlige søkere som ikke har BankID eller som søker om å overta lån, må sende papirsøknad.

I søknadsløsningen fremgår det hva slags dokumentasjon søkeren skal legge ved og hvilke egenerklæringer vedkommende må fylle ut.

§ 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 til § 7-3

Husbanken forutsetter at låntakeren gir nødvendige opplysninger og dokumentasjon som Husbanken ber om, og at låntakeren medvirker ved befaring. Manglende medvirkning fra låntakerens 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

Ved lån til personkunder kan belåningsgraden på eiendommen være på inntil 90 % av antatt eiendomsverdi.

Belåningsgraden på eiendommen kan være på inntil 90 % av antatt eiendomsverdi ved lån til oppgradering av eieboliger.

Ved lån til juridiske kunder til utleieboliger kan belåningsgraden på eiendommen være på inntil 85 % av antatt eiendomsverdi.

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

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 (kredittvurdering)

Det er Husbanken som avgjør om prosjektet kan få lån eller ikke og hvor stort lån. At lånesøker/foretaket kommer godt ut i kredittvurderingen er en forutsetning for å få lån. Husbanken vurderer følgende i søknaden:

- Betjeningsevnen, gjeldshistorikken og sikkerheten som søkeren tilbyr
- At kravene i forskriften er oppfylt
- En totalvurdering av prosjektet

Faste begrensninger for låneutmålingen

Husbanken har to faste begrensninger for låneutmålingen. Det omfatter

- maksimal prosent av prosjektkostnadene/kjøpesummen, se veiledningen til tiende ledd
- maksimal prosent av eiendomsverdien som er belånt (lån med pant i eiendommen), se veiledningen til tredje til syvende ledd

I en del tilfeller gir de to begrensningene det samme utfallet. Eksempel: Hvis du som personlig lånesøker kjøper en ny bolig i et prosjekt, vil det ikke være pant i eiendommen fra før av, og eiendommens verdi vil bli ansett å være den samme som kjøpesummen for boligen.

Det fremgår av veiledningen til tiende ledd at «*Ved lån til personkunder etter § 2-2 første eller annet ledd kan lånet utgjøre inntil 90 prosent av den kjøpesummen/de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner.*» Av tredje ledd fremgår det at «*Ved lån til personkunder krever Husbanken at maksimal belåningsgrad på eiendommen er 90 prosent av antatt eiendomsverdi.*»

I en slik lånesak vil et lån på 90 prosent av kjøpesummen føre til at belåningsgraden på eiendommen blir 90 prosent. Her gir de to begrensningene det samme utfallet.

I andre tilfeller kan det være slik at en eventuell finansiering av maksimal andel av prosjektkostnadene ville ha ført til at maksimal belåningsgrad på eiendommen hadde blitt overskredet. I slike tilfeller *må* Husbanken gå ned på låneutmålingen.

Husbanken bruker tjenester som Dun & Bradstreet (D&B) og Eiendomsverdi og kan innhente verddivurderinger fra meglere. Husbanken avgjør hva som kan legges til grunn som antatt eiendomsverdi for den aktuelle eiendommen.

Husbankens prioriteringer av lånemidlene fremgår av det årlige tildelingsbrevet fra KDD og andre styrende dokumenter. 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 er nok lånemidler til de høyest prioriterte låneformålene gjennom året.

Spesielt for deg som personlig lånesøker:

Personlige lånesøkere (enkelpersoner) kan få lån i Husbanken til følgende formål:

- Bygge miljøvennlig bolig etter § 2-3 i forskriften
- Bygge livsløpsbolig etter § 2-4
- Oppgradere bolig etter § 2-5

- Kjøpe nybygget bolig i et prosjekt godkjent for finansiering i Husbanken, se veiledningen til § 2-2.

Husbanken kan gi lån på inntil 90 prosent av boligens kjøpesum eller prosjektkostnader. Se veiledningen til tiende ledd nedenfor. Husbanken skal på forhånd ha godkjent maksimal kjøpesum i prosjekttilsagnet til utbygger eller prosjektkostnader i tilsagn direkte til personlig lånsøker.

Husbanken kan redusere låneutmålingen dersom Husbanken vurderer betjeningsevnen eller sikkerheten i eiendommen som ikke tilfredsstillende. I så fall må du som søker stille med tilstrekkelig økt egenkapital for å dekke den delen av kjøpesummen som Husbanken ikke kan finansiere.

Husbanken vurderer betjeningsevnen din og benytter som «rentestresstest» et rentepåslag etter modell fra utlånsforskriften § 5. Det betyr at du bare kan få lån hvis din økonomi vil tåle en renteøkning på tre prosentpoeng på din samlede gjeld. Husbanken krever uansett at din økonomi må kunne tåle et nivå på utlånsrenten på minimum syv prosent.

Maksimal låneutmåling beregnes ut fra inntekter, total gjeld, forbruksutgifter basert på SIFO-satser, antatte boligutgifter og fellesutgifter basert på boligens størrelse.

Dersom du alene ikke har tilstrekkelig inntekt til å betjene lånet, kan du ha en 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 kausjon som tilleggssikkerhet.

Dersom Husbanken vurderer at betjeningsevnen er lav, vil låneopptaket bli avslått.

Husbanken vurderer også din gjeldshistorikk i Husbanken eller i andre banker/kredittinstitusjoner. Har du betalingsanmerkninger blir søknaden normalt avslått.

Som personlig låntaker må du forvente å betale avdrag helt fra starten av nedbetalingsløpet. I spesielle tilfeller kan Husbanken innvilge søknad om avdragsfri periode.

Se bestemmelser om maksimal belåningsgrad i veiledningen til tredje ledd.

Spesielt for juridiske lånsøkere:

Husbanken kan gi lån til juridiske lånsøkere (private og offentlige virksomheter) innenfor alle de ulike låneformålene.

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

Husbanken vurderer følgende i saksbehandlingen:

- Om kostnader og inntjening bygger på et forsvarlig forretningsmessig fundament. Det blir tatt utgangspunkt i regnskap samt budsjettet for det konkrete prosjektet.
- Selskapets egen risikotakning gjennom tilførsel av egenkapital til prosjektet vil bli særlig vektlagt

- Innhentede kredittopplysninger for selskapet, rollehavere i selskapet og sentrale aktører i relaterte selskaper
- Eventuell garanti/tilleggssikkerhet for lånet dersom Husbanken vurderer at lønnsomheten i prosjektet er lav.

Borettslag: Husbanken kan gi lån til å bygge borettslag stiftet i henhold til borettslagslova kapittel 2, etter individuell vurdering av bygge- og finansieringsplan. Ved lån til oppgradering vil Husbanken vurdere borettslagets regnskap, budsjett og takst tilsvarende øvrige selskaper.

Se veiledningen til tredje til syvende ledd om bestemmelser om maksimal belåningsgrad. Se også veiledningen til tiende ledd under om maksimal andel av prosjektkostnader/kjøpesum som Husbanken kan finansiere.

Veiledning til tredje til sjuende ledd (belåningsgrad)

Ved lån til personkunder krever Husbanken at maksimal belåningsgrad på eiendommen er 90 prosent av antatt eiendomsverdi, se tredje ledd.

Hvis eiendommen har en antatt verdi på 4 millioner kroner, betyr det at eiendommen ikke kan pantsettes for mer enn 3,6 millioner kroner. Det vil si at Husbanken maksimalt kan gi 3,6 millioner kroner i lån. Lånesøker kan ikke kreve at Husbanken skal legge til grunn en verdivurdering som søker selv fremlegger. Det er Husbanken som avgjør hvilket beløp som skal legges til grunn som antatt eiendomsverdi for den aktuelle eiendommen.

Det er Husbankens totalvurdering som avgjør hvor stort lånet blir.

Unntak for belåningsgrad ved samfinansiering med startlån eller med lån fra finansforetak som bruker fleksibilitetskvoten

Etter innføringen av boliglånsforskriften som ble avløst av utlånsforskriften, er Husbankens praksis at man kan gi lån ut over den maksimale belåningsgraden, i lånesaker der finansforetak som bruker fleksibilitetskvoten, gir topplån med prioritet etter Husbankens pant. I saker der søkeren ikke har tilstrekkelig egenkapital, kan Husbanken akseptere at vedkommende har lån i en ordinær bank (finansforetak) eller startlån fra kommunen, med andre prioritets pant i boligen. Dette fremgår ikke av Husbankens låneforskrift, men det er ikke tilsiktet å begrense Husbankens mulighet til å gi lån i samfinansiering med finansforetak som bruker fleksibilitetskvoten.

Husbanken stiller ikke krav om at eiendommen ikke kan pantsettes ytterligere etter låneopptaket. Hvis det etter låneopptaket i Husbanken er aktuelt å ta opp lån i en vanlig bank, vil imidlertid bestemmelsene om belåningsgrad i § 7 i utlånsforskriften begrense muligheten til å ta opp lån med pantesikkerhet i eiendommen.

Hovedregelen for belåningsgrad for juridiske kunder er maksimalt 85 prosent av antatt eiendomsverdi, se femte ledd. Se femte ledd der det fremgår at belåningsgraden på eiendommen maksimalt kan være på 85 prosent ved lån til juridiske kunder til utleieboliger. Utleieboligene kan enten være lån til utleieboliger til vanskeligstilte etter forskriftens kapittel 3 eller til boligkvalitet etter § 2-3 eller § 2-4 der det er

bygget kvalitetsboliger for utleie. Det er også en maksimal belåningsgrad på 85 prosent i tilfeller der boligkvalitetslån blir utbetalt til utbygger.

Det eneste unntaket fra maksimal belåningsgrad på 85 prosent for juridiske kunder er ved lån til å oppgradere eieboliger (boliger som ikke er utleieboliger). Dette vil typisk gjelde oppgradering av borettslag. Maksimal belåningsgrad i slike saker er på 90 prosent av antatt eiendomsverdi, se fjerde ledd. Det er antatt eiendomsverdi etter oppgraderingen som er relevant.

Generelt unntak for belåningsgrad i områder av landet der private banker i liten grad finansierer nybygging

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. Dette gjelder både ved lån til å bygge nye boliger og lån til å oppgradere eksisterende boliger. Se syvende ledd.

Veiledning til niende ledd (låntaker skal være hjemmelshaver)

Husbanken krever at låntaker er hjemmelshaver (tinglyst eier) til eiendommen. Ved flere personlige låntakere krever ikke Husbanken at alle låntakerne er hjemmelshavere. Det kan for eksempel være aktuelt at foreldre stiller som medlåntakere tidlig i låneforløpet, og at de frafalles som låntakere etter noen års nedbetaling av lånet.

Det eneste unntaket fra kravet om at låntaker må være hjemmelshaver, 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 tiende ledd (hvilke andeler av prosjektkostnader/kjøpesum Husbanken kan finansiere)

Innenfor bestemmelsene som maksimal belåningsgrad kan Husbanken finansiere en andel av

- godkjente prosjektkostnader
- kjøpesum for boligene
- aksjekjøpesum

Her er en oversikt over hva som er maksimal låneutmåling ved forskjellige typer tiltak:

- Ved lån til personkunder etter § 2-2 første eller annet ledd kan lånet utgjøre inntil 90 prosent av den kjøpesummen/de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner. Husbanken kan redusere låneutmålingen dersom den endelige kjøpesummen/endelige kostnader blir lavere.

- Ved lån til juridiske kunder etter § 2-2 første eller annet ledd kan lånet utgjøre inntil 85 prosent av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner. Dette gjelder uavhengig av om boligene er bygget for utleie, eller om utbygger hadde en opprinnelig plan om å selge boligene. Husbanken kan redusere låneutmålingen dersom endelige kostnader blir lavere.
- Ved lån til borettslag etter § 2-2 første ledd kan ikke fellesgjelden utgjøre mer enn 75 prosent av kostnadsoverslaget i bygge- og finansieringsplanen, se borettslagslova § 2-14.
- Ved lån til oppgradering av eksisterende bolig etter § 2-5 kan lånet utgjøre 100 prosent av de oppgraderingskostnadene Husbanken godkjenner. Det er en forutsetning at eksisterende lån på eiendommen pluss oppgraderingslånet til sammen ikke overstiger 90 prosent av eiendommens verdi etter oppgraderingen.
- Ved bygging og kjøp av utleieboliger med tilvisingsavtale etter § 3-2 annet ledd bokstav b) kan lånet utgjøre inntil 85 prosent av de kostnadene som Husbanken godkjenner.
- Ved lån til kjøp av alle aksjene i et eiendomsselskap etter § 3-3 første ledd bokstav b) kan lånet utgjøre inntil 85 prosent av aksjekjøpesummen.
- Ved lån til å etablere utleieboliger med kommunal tildelingsavtale etter § 3-2 annet ledd a) kan samlet finansiering med lån og tilskudd utgjøre inntil 85 prosent av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner.
- Ved lån til studentboliger etter kapittel 4 kan Husbanken lånefinansiere den delen av prosjektkostnadene/kjøpesummen som ikke er finansiert med tilskudd til studentboliger.
- Når kommunen er låntaker, kan lånet utgjøre inntil 100 prosent 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 tomte 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

Veiledning til § 7-5 første til fjerde ledd (krav til pantesikkerhet)

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 andre prioritets pant eller dårligere prioritet. Se bestemmelsene om belåningsgrad i § 7-4 fjerde ledd, der det fremgår at pant i eiendommen maksimalt kan være på 90 prosent av antatt eiendomsverdi. Det er antatt eiendomsverdi etter oppgraderingen som er relevant.

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

Festet tomt:

Ved festet tomt har Husbanken krav om at festekontrakten skal

- være tinglyst
- være i samsvar med lov om tomtefeste
- godkjennes av Husbanken
- understreke at festeretten ikke kan sies opp, heves eller avvikles på annen måte, uten samtykke fra 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.

Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at hvis en festerett opphører, vil det medføre at heftelsene i festeretten, slik som Husbankens panterett, automatisk faller bort. 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 at lånet blir innfridd.

§ 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 til § 7-6

Husbanken kan ikke gi lån til tiltak som er igangsatt. Prosjektet må ha fått rammetillatelse av kommunen, og prosjekteringen må være ferdig.

Prosjektet må ha fått rammetillatelse av kommunen, og prosjekteringen må være ferdig.

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 sende inn søknad om å bli godkjent som låntaker i god tid før overtakelse..

Når søknaden er vurdert og godkjent, vil kjøper få tilsendt et godkjenningsbrev. Dersom signert kjøpekontrakt ikke lå ved søknaden om godkjenning som låntaker, må denne sendes til Husbanken senest tre måneder etter at godkjenningsbrevet er mottatt. Senest tre uker før overtakelse må kjøper gi beskjed til Husbanken for å få tilsendt lånedokumenter for signering. Utfyllende informasjon i HB 7.S.42 ligger på Husbankens nettsider.

Søknad om godkjenning som låntaker:

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

§ 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 til § 7-7, 1. ledd (avslag ved uredelighet)

Husbanken gir aldri lån dersom den som søker, foretakets eiere mv. 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. Ved uredelighet kan Husbanken avvikle det aktuelle lånet og 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, har Husbanken en plikt til å avvise kunden eller avvikle hele kundeforholdet, dersom kunden allerede har lån i Husbanken.

Veiledning til § 7-7, 2. ledd (avslag – manglende oppfyllelse av avtaler)

Husbanken kan også avslå en søknad dersom søkeren, dens eiere mv. ikke har oppfylt 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 til § 7-8, 1. og 2. ledd (avslag – brudd på FNs prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter)

Husbanken forutsetter at næringskundene overholder FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter. Se nasjonal handlingsplan for oppfølging av FNs veiledende prinsipper på regjeringen.no.

Veiledning til § 7-8, 3. ledd (mistanke om økonomisk kriminalitet - lån blir ikke utbetalt)

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 eller 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 til § 7-9, 1. ledd (klageadgang på Husbankens vedtak)

Det er anledning til å klage på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån. De gjeldende bestemmelsene om klage står i forvaltningsloven kapittel seks. Se veiledningen til § 7-11, 1. ledd om klage på de beslutningene som Husbanken tar etter at lånesøknaden er innvilget.

Krav til klagen, klagefrist og klagenemnd

Klagen må være skriftlig og undertegnet av klageren eller hans fullmektig. I klagen må det stå hvilket vedtak det klages på, og hvilken endring klageren ønsker.

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.

Veiledning til § 7-9, 2. ledd (om kommuners klageadgang)

Kommuner som søker om startlån til videretildeling, kan ikke klage på Husbankens vedtak.

I de tilfellene kommunene søker om lån på linje med private aktører, har de klageadgang. Dette kan for eksempel være der kommunen søker om lån til utleieboliger til vanskeligstilte. Ved en feil fremgår ikke dette av forskriften, men det vil bli rettet opp.

§ 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 til § 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. Husbanken kan kontrollere 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 til § 7-11, 1. ledd (låneforvaltningen følger privatrettslige regler)

Husbankens låneforvaltning følger privatrettslige regler. Dette betyr at i forvaltningsfasen, etter at lånet er innvilget, 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

- avslag på anmodning om partsinnsyn

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

Veiledning til § 7-11, 2. og 4. ledd (lover som gjelder for Husbanken)

Disse bestemmelsene peker på noen lover som gjelder for Husbankens virksomhet, for eksempel. finansavtaleloven og forsinkelsesrenteloven.

Finansavtaleloven og den tilhørende forskriften om kredittavtaler mv. opphørte ved innføring av ny finansavtalelov 1. januar 2023. Det er derfor feil å henvise til dette regelverket i Husbankens låneforskrift. Denne feilen vil bli rettet opp. Ny finansavtalelov gjelder ikke fullt ut for Husbankens långivning og for videre-utlån av startlån.

Det er i tillegg avklart at Husbanken likevel ikke er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Dette vil også bli rettet opp i låneforskriften.

Kapittel 8. Rente- og avdragsvilkår

§ 8-1 Generelle rentevilkår

Renten beregnes og forfaller til betaling etterskuddsvis.

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

Veiledning til § 8-1

Lån utbetales som hovedregel med flytende rente.

Den nominelle renten er rentesatsen som oppgis på et lån.

Den effektive renten er den renten låntaker skal betale. Effektiv rente fremkommer når også andre kostnader ved lånet tas med i tillegg til den nominelle renten. For tiden kan det være termingebyr og etableringsgebyr. Nedbetalingsvilkårene påvirker også den effektive renten.

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

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

Velges fastrente, betyr det at lånet vil ha den valgte renten i hele bindingsperioden.

Bindingsperioden kan ikke være lengre enn gjenværende løpetid på lånet. Brytes fastrenteavtalen, skal det beregnes over- eller underkurs. Se nærmere i veiledningen til § 8-4.

Husbankens tilbud om fastrente 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 du ikke gir tilbakemelding om valg av rente, vil lånet få flytende rente. Rentereguleringen blir varslet minimum seks uker før reguleringsdato med bindende rentetilbud cirka tre 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.

Du kan lese mer om fast og flytende rente på kundesidene til 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 14. juni 2024 nr. 1054 om kompensasjon for renteutgifter til investering i læringsarenaer, utstyr og inventar i skolene fra Husbanken, 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

Husbanken vil belaste lånet for overkurs eller godskrive underkurs ved følgende hendelser:

- Ved overgang til flytende rente i bindingsperioden
- Førtidig innfrielse
- Ekstraordinære delinnbetalinger av lånet til ny låntaker

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 ny låntaker velge om lånet skal overføres på gjeldende vilkår. Dersom låntaker velger å endre vilkår, beregner Husbanken over-/underkurs.

Overkurs oppstår innenfor bindingsperioden hvis gjeldende fastrentetilbud i Husbanken er lavere enn fastrenten på det løpende lånet. Overkurs betyr at låntaker må betale mer enn det faktiske beløpet som ønskes overført til flytende renter. Det gjelder både om lånet er innfridd eller nedbetalt.

Underkurs oppstår innenfor bindingsperioden hvis gjeldende fastrentetilbud i Husbanken har en høyere rente enn fastrenten på det løpende lånet. Underkursen blir omgjort til fradrag i lånebeløpet, slik at restlånet reduseres.

Husbanken beregner over-/underkurs etter finansavtaleloven § 2-10 (1), jf. finansavtaleforskriften § 2-1. Låneforskriften viser fortsatt til gammel finanslovgivning. Dette vil bli rettet opp.

§ 8-5 Nedbetalingsvilkår

Husbanken fastsetter nedbetalingsvilkårene innenfor disse rammene:

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

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

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

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

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

Veiledning til § 8-5, første ledd bokstav a) (annuitetslån og serielån)

Annuitetslån betales med like store terminbeløp (summen av renter, avdrag og gebyr) i hele nedbetalingsperioden, forutsatt at renten er uendret. Forholdet mellom rente- og avdragsdelen av terminbeløpet endres i takt med nedbetalingen av lånet, rentedelen blir mindre og avdragsdelen øker.

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

Når vilkårene ellers er like, er de totale renteutgiftene mindre for et serielån enn for et annuitetslån sett gjennom hele lånets løpetid.

Veiledning til § 8-5, første ledd bokstav b) (nedbetalingstid)

Husbanken gir normalt lån med 30 års nedbetalingstid. Ved lån til studentboliger og utleieboliger til vanskeligstilte kan Husbanken gi en nedbetalingstid på inntil 50 år.

Veiledning til § 8-5, første ledd bokstav c) (avdragsfrihet)

Husbanken gir normalt lån uten avdragsfri periode.

Husbanken gir bare avdragsfrihet i spesielle tilfeller, da inntil åtte år.

Personlige låntakere må forvente å betale avdrag fra starten av nedbetalingsløpet.

Unntaksvis kan Husbanken gi en avdragsfri periode. Unntak er dersom det oppstår en uventet hendelse som gir midlertidige /forbigående betalingsproblemer.

Husbanken gir bare så lang avdragsfri periode som er nødvendig.

Se veiledning til § 8-8 om «midlertidige betalingsvansker» som inntreffer i lånets løpetid.

§ 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 til § 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 inndriving 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 til § 8-7

Les mer om Husbankens gebyrprofil på <http://www.husbanken.no/husbanken.no> sine lånesider.

§ 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.

Veiledning til § 8-8

Avdragsfrihet kan vurderes dersom låntakers betjeningsevne blir midlertidig forverret. Dette kan blant annet gjelde omstendigheter som samlivsbrudd, tap av ektefelle/samboer ved dødsfall samt ved arbeidsledighet og uførhet.

Les mer på www.husbanken.no

Kapittel 9. Sluttbestemmelser

§ 9-1. Veileder

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

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

Veiledning til § 9-1, første ledd

Husbanken har fastsatt en veileder om tapsdeling og administrering av startlån som ligger på husbanken.no under kommunenes side for saksbehandlere.

Veiledning til § 9-1, annet ledd

Flere kommuner har bestemmelser i sine retningslinjer, om at lånsøkeren må være bosatt i kommunen. Noen kommuner krever også at søkeren må ha bodd i kommunen en viss tid før det er aktuelt for kommunen å gi startlån. Å kreve at søkeren er bosatt i kommunen på søknadstidspunktet er i samsvar med regelverket for startlån. Det er også i samsvar med regelverket å stille krav om ett års botid på søknadstidspunktet. Et slikt krav om botid må gi åpning for å gjøre unntak, i hvert fall for husstander som er i akutte bosituasjoner.

§ 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.



Se husbanken.no/om-husbanken eller ring 22 96 16 00
for å finne ditt nærmeste regionkontor.