

Veileder for Husbankens grunnlån

For forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører som kan søke om grunnlån.



Bilde: Moholt 50|50 studentboliger, Trondheim
Bygges som passivhus i massivtre
MDH Arkitekter as
Foto: Ivan Brodey

Innhold

Innledning	3
1. Formål	4
2. Låntaker	4
3. Hva kan det gis lån til	4
3.1 Oppføring av nye boliger	5
3.2 Oppgradering av boliger	6
3.3 Ombygging til boliger	7
3.4 Kjøp og oppgradering av brukt bolig, refinansiering av boliglån	7
3.5 Kjøp av boliger til utleie for prioriterte grupper	7
3.6 Barnehager	7
3.7 Studentboliger	7
3.8 Omsorgsboliger, sykehjem og lokaler for omsorgstiltak	8
4. Prioriteringer	8
5. Vurdering av lånsøker mm	8
5.1 Personlige lånsøkere	8
5.2 Juridiske lånsøkere	9
6. Vurdering av sikkerhet	9
6.1 Seksjonering i kombinerte bolig- og næringsbygg	10
6.2 Sideordnet prioritet	10
6.3 Etterstående prioritet.	10
6.4 Tilleggssikkerhet	10
7. Kvalitetskrav	10
7.1 Universell utforming	11
7.2 Energi og miljø	14
7.3 Forbilde- og pilotprosjekter	17
7.4 Oppgradering	17
8. Spesielle krav ved kommunalt disponerte utleieboliger	17
9. Vurdering av areal og kostnader	18
10. Låneutmåling	20
10.1 Utbyggere	21
10.2 Privatpersoner	21
10.3 Borettslag	22
10.4 Kommuner.	22
11. Kontrakter	22
11.1 Generelt	22
12. Rente- og avdragsvilkår	23
13. Overgangsbestemmelser	23
14. Klageadgang	23
15. Saksgang og søknadsprosedyrer	23
15.1 Bygge eller oppgradere egen bolig	23
15.2 Utbyggere, borettslag og andre selskaper som skal oppgradere bolig	24
15.3 Utbyggerprosjekt – bygge boliger for videresalg	24
15.4 Utbyggers oppgaver ved salg av husbankfinansierte boliger	24
15.5 Kjøp av bolig i utbyggerprosjekt	24
15.6 Tilsagn til personlige søkere	24
15.7 Tilsagn til utbygger som bygger boliger for videresalg	24
15.8 Igangsetting	24
15.9 Byggeperioden	24
15.10 Søknad om utbetaling	25
15.11 Stikkprøvekontroll	25
15.12 Markedsføring	25

Innledning

Retningslinjer og veiledning

Retningslinjene er gjengitt i grå tekstboks ved innledningen til hvert kapittel.

Veiledningsteksten utfyller retningslinjene og er til hjelp i forståelsen av regelverket.

God kvalitet gir grunnlån

For å oppnå grunnlån må prosjektene ha tilfredsstillende måloppnåelse innenfor kvalitetsområdene universell utforming og miljø og energi, være nøkterne og innenfor Husbankens arealgrenser.

April 2018

1. Formål

Grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, fremskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke vil bli oppnådd.

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

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

2. Låntaker

Forbrukere, utbyggere, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og andre aktører kan søke om grunnlån.

Studentsamskipnader, studentboligstiftelser og andre private kan søke om grunnlån til studentboliger, se pkt 3 e.

3. Hva kan det gis lån til

Grunnlån kan gis til:

- a) oppføring av nye, nøkterne boliger, garasjer og øvrige lokaler som naturlig hører med i et bomiljø.
- b) oppgradering av eksisterende boliger og ombygging av annen bygningsmasse til boliger.
- c) kjøp av utleieboliger til boligsosiale formål.
- d) barnehager, se pkt 4 fjerde avsnitt og HB 7.B.4
- e) studentboliger: boliger for personer med studierett ved universitet, høyskole eller fagskole, ved:
 - Oppføring
 - Kjøp av bygninger/boliger for etablering av studentboliger
 - Kjøp og ombygging av bygninger/boliger for etablering av studentboliger
 - Oppgradering av eksisterende studentboliger
- f) omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak, se pkt 4 fjerde avsnitt og HB 8.B.18.

Grunnlån kan unntaksvis gis til kjøp og oppgradering av brukt bolig til privat bruk. Dette kan være aktuelt i distrikter hvor det er vanskelig å få finansiering fra private banker.

Det er en forutsetning at boligene nyttes som lovlige helårsboliger og at bygget ikke strider mot kravene i plan- og bygningslovgivningen.

Grunnlån kan finansiere boliger i kombinerte nærings- og boligbygg. I særlige tilfeller

kan Husbanken finansiere næringsdelen hvis denne er av mindre omfang og viktig for gjennomføringen av prosjektet.

Grunnlån kan ikke innvilges hvis ikke lånsøker kan sannsynliggjøre arbeidet igangsettes innen 3 måneder. Grunnlån kan ikke gis til igangsatte prosjekter eller refinansiering.

Tilsagn/vedtak om lån forutsetter at det er tilgjengelige budsjettmidler.

3.1 Oppføring av nye boliger

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

Garasjer som ferdigstilles samtidig med boligene kan inngå i lånet.

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

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

Husbanken stiller ikke kvalitetskrav ut over TEK10 ved tildeling av grunnlån til utleieboliger med kommunal tilvisingsavtale eller grunnlån i kombinasjon tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger.

I prosjekt med kommunal tilvisingsrett eller tildelingsavtale kan Husbanken gi tilsagn om lån selv om prosjektet er igangsatt.

I alle andre utleieprosjekt som tilbys på det åpne markedet skal Husbankens kvalitetskrav være oppfylt.

3.1.1. Utleieboliger med kommunal tilvisingsrett

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

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

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

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

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

Prosessen starter med utlysning

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

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

Les mer om arbeidsprosess ved kommunens utlysning, valg av tilbyder etc. i Veiviseren.no.
Les mer om krav til utlysning på husbanken.no/grunnlaan-kommune.

Kvalitetskrav og lånevilkår

Ved tildeling av grunnlån til oppføring av utleieboliger med kommunal tilvisingsavtale for vanskeligstilte på boligmarkedet er det tilstrekkelig at prosjektet tilfredsstillende oppfyller forskriftskravene i TEK10. Eventuelle lokale kvalitetskrav vil fremkomme i kommunens utlysning. Husbanken vil også vurdere om boligene er egnet for målgruppen.

Husbanken kan gi inntil 50 års løpetid på lån til utleieboliger med tilvisingsavtale. Det gis også mulighet til ett års avdragsfrihet og mulighet til å binde renten i inntil 20 år.

Ved oppføring og kjøp av utleieboliger med tilvisingsavtale, kan grunnlånet utgjøre inntil 85 % av de kostnader Husbanken godkjenner. Ved kjøp av aksjer i eiendomsselskap i forbindelse med etablering av kommunalt disponerte utleieboliger kan Husbanken gi 85 % grunnlån av kjøpesummen for aksjene.

Krav til profesjonell utleie:

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

- 1.** Låntaker/utleier må ha som formål å eie, forvalte og leie ut boliger. Ved søknad skal dette dokumenteres med firmaattest og en beskrivelse av utleieselskapet.
- 2.** Utleieforholdet skal baseres på balanserte husleieleiekontrakter etter husleielovens bestemmelser.
- 3.** [Garantidokument i husleieforhold](#) eller tilsvarende kommunal garanti må aksepteres som sikkerhetsstillelse.

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

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

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

Utbetaling av lånet

Før lånet kan utbetales må følgende sendes Husbanken:

- Tinglyst tilvisingsavtale eller rettighet om kommunal tilvisingsrett. Tilvisingsavtalen skal løpe i 20 år fra Husbankens utbetalingsdato for grunnlånet.
- Signert samarbeidsavtale mellom selskapet og kommunen. Formålet med samarbeidsavtalen er å sørge for at utleieeiendommen utvikler seg til et stabilt, godt og trygt bomiljø for alle parter, dvs. beboere, kommunen og utleier.
- Div. dokumentasjon og vedlegg knyttet til vanlige krav ved utbetaling av grunnlån.

Husbanken har utarbeidet mal for tilvisingsavtale og samarbeidsavtale egnet for alle kommuner. Disse malene finner du på Husbanken.no/grunnlaan og i Veiviseren.no

Malen for tilvisingsavtale skal benyttes. Malen for samarbeidsavtale er veiledende.

3.2 Oppgradering av boliger

Husbanken krever som hovedregel at oppgraderingsarbeidene har vesentlige elementer både av universell utforming og tiltak innenfor miljø/energi. Se egen veileder

[HB 7.B.16 - Oppgradering av bolig med grunnlån fra Husbanken](#)

Generelle vedlikeholds-, rehabiliterings- og oppussingsarbeider vil ikke være nok for å oppnå grunnlån.

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

Grunnlån kan gis til tilpasning av boliger for personer med nedsatt funksjonsevne.

I slike tilfeller kan det også være aktuelt å søke tilskudd til utredning og prosjektering for planlegging av nødvendig tilpasning, jf. retningslinje [HB 8.B.28 - Retningslinjer om tilpasning av bolig med mer.](#)

3.3 Ombygging til boliger

Grunnlån kan gis til ombygging av eksisterende bygninger til boliger etter de samme prinsippene som ved nybygging.

3.4 Kjøp og oppgradering av brukt bolig, refinansiering av boliglån

I distrikter der det er vanskelig å få finansiering fra private banker pga lav panteverdi, kan Husbanken unntaksvis gi lån til kjøp og oppgradering av brukt selveid bolig. Ved kjøp av brukt bolig, kan det kun ytes lån når boligen som kjøpes samtidig skal oppgraderes.

Hvis finansieringsproblemer er knyttet opp mot søkeres svake økonomi og søker er varig vanskeligstilt, er startlån og eventuelt tilskudd til etablering de virkemidlene som skal brukes, også ved refinansiering. Startlån fra kommunen er et boligsosialt tiltak som kan omfatte kjøp og oppgradering av brukt bolig.

- Tilskudd til etablering [HB 8.B.29 Retningslinjer tilskudd til etablering](#)
- Prosjekteringstilskudd – [HB 8.S.5 Tilskudd til utredning og prosjektering - søknadsskjema](#)
- [Forskrift om startlån](#)

3.5 Kjøp av boliger til utleie for prioriterte grupper

Kommuner eller andre som har avtale med kommunen om kommunal tildelingsrett til boligene, kan få grunnlån til kjøp av brukte boliger for utleie til prioriterte grupper. Gis lån til andre enn kommuner skal avtalen eller en erklæring som viser til denne, tinglyses som en heftelse på eiendommen. Avtalen skal løpe i 30 år fra utbetalingsdato for grunnlånet.

3.6 Barnehager

Grunnlån kan gis til bygging av private barnehager, se egen veileder [HB 7.B.4 -Retningslinjer for lån til barnehager fra Husbanken.](#)

Kommuner som ønsker lån til kommunale barnehager bes søke finansiering i [Kommunalbanken](#) eller andre kredittinstitusjoner.

3.7 Studentboliger

Grunnlån kan benyttes til finansiering av studentboliger. Gis grunnlån til private aktører som etablerer studentboliger skal det tinglyses en heftelse på eiendommen om at boligene må nyttes til studentboliger så lenge det hviler lån fra Husbanken på eiendommen.

Kjøp av eksisterende studentboliger som bare representerer et eierskifte, kan ikke finansieres med grunnlån fra Husbanken. Se også retningslinje for tilskudd til studentboliger [HB 8.B.15 - Retningslinjer for tilskudd til studentboliger fra Husbanken.](#)

3.8 Omsorgsboliger, sykehjem og lokaler for omsorgstiltak

Se:

[HB 8.B.18 - Retningslinjer for investeringstilskudd fra Husbanken til sykehjemsplasser og omsorgsboliger](#)

[HB 8.F.7 - Rom for trygghet og omsorg - veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem](#)

Kommuner som ønsker lån til omsorgsboliger og sykehjemsplasser bes søke finansiering gjennom [Kommunalbanken](#) eller andre kredittinstitusjoner.

4. Prioriteringer

Høyt prioriterte formål innenfor grunnlånet er

- Boligsosiale prosjekter, eksempelvis utleieboliger til flyktninger, bostedsløse, barnefamilier og personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser og til andre vanskeligstilte
- Pilot- og forbildeprosjekter
- Oppgradering av eksisterende boliger basert på kvalitetskrav i veileder for oppgradering av bolig
- Studentboliger

Gjenstående lånemidler for året skal gis til oppføring av nøkterne boliger.

Husbanken har satt av en egen årlig ramme til privat barnehageutbygging. Søknader fra kommuner om lån til barnehager, se pkt 3 d eller til omsorgsboliger og sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak, se pkt 3 f, skal henvises til andre kredittinstitusjoner og prioriteres ikke.

Når årets låneramme er brukt opp, gir

Husbanken avslag. Departementet kan gi ytterligere føringer for tildeling av grunnlån.

Føringer og prioriteringer framgår først og fremst av det årlige tildelingsbrevet som Husbanken mottar fra KMD. Se også [§ 2 i forskrift om grunnlån fra Husbanken](#)

5. Vurdering av lånsøker mm

Det er lånsøkers ansvar å fremlegge alle opplysningene som legges til grunn ved vurdering av risiko og sikkerhet i prosjektet. En samlet vurdering vil danne grunnlaget for Husbankens beslutning om lån skal innvilges. I prosjekter hvor boligen(e) skal brukes til ervervsmessig utleie vil Husbanken vurdere risiko knyttet til lånsøker, betjeningsevne, marked og prosjekt.

Husbanken krever normalt at hjemmelshaver(e) er låntaker(e).

Husbanken legger vekt både på søkers betalingsevne og boligens verdi ved et fremtidig salg.

Skal boligen brukes til utleie, vil også det forretningsmessige bli vurdert.

Dokumentasjon av dagens inntekter og utgifter for alle låntakerne må legges ved søknaden. Hvis noen av inntekts- og utgiftspostene er tidsbegrenset, må dette fremgå av dokumentasjonen.

5.1 Personlige lånsøkere

Husbanken vil vurdere om inntekten(e) er tilstrekkelig til å betjene fremtidige renter og avdrag i grunnlånets løpetid samt alle faste kostnader ved eiendommen. Det tas også hensyn til øvrige levekostnader og eventuelle

andre forpliktelser husstanden har. Vurderer Husbanken at betjeningsevnen er lav, vil vi fraråde eller avslå søknad om låneopptak.

Til hjelp i vurdering av personlig økonomi, har Husbanken utarbeidet et månedsbudsjett som er en forenklet versjon med SIFO sine satser for livsopphold. Månedsbudsjettet finner du på <http://www.husbanken.no/lan/laanekalkulator/>

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

5.2 Juridiske lånsøkere

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

Det vil særlig bli lagt vekt på selskapets egen risikotakning gjennom tilførsel av egenkapital til prosjektet. For selskapet, dets eier og/eller daglig leder vil det kunne bli innhentet kredittopplysninger. Vurderer Husbanken at lønnsomheten i prosjektet er lav, vil vi kunne kreve garanti/tilleggssikkerhet for grunnlånet.

Tilsvarende gir Husbanken grunnlån til oppføring av borettslag stiftet i henhold til [borettslagslova kapittel 2](#), etter individuell vurdering av bygge- og finansieringsplan. Ved grunnlån til oppgradering vurderes borettslagets regnskap, budsjett og takst tilsvarende øvrige selskaper.

6. Vurdering av sikkerhet

Grunnlånet skal som hovedregel være sikret ved 1. prioritets pant i den bebygde eiendommen. Ved oppgraderingsarbeider kan lånet gis med etterstående pant.

Unntaksvis kan Husbanken godta sideordnet førsteprioritet eller prioritet etter andre lån og heftelser.

Husbankens pantesikkerhet skal ligge innenfor de verdier som fastsettes ved utmåling av lån, se pkt 10.

For lån til andre enn personlige låntakere kan Husbanken kreve tilleggssikkerhet.

Ved lån til studentboliger og kommunalt disponerte utleieboliger skal det tinglyses en erklæring om rettighet i fast eiendom. Se punkt 11, siste avsnitt.

Lån til kommuner og fylkeskommuner gis som gjeldsbrevlån.

Er tomta festet, godtar Husbanken prioritet etter 3 års forfalt festeavgift. Så lenge Husbanken har pantelån som hviler på eiendommen, skal festekontraktens varighet minst svare til resten av lånets løpetid + 5 år. Videre skal det fremgå av festekontrakten at festeretten ikke kan sies opp, heves eller avvikles på annen måte uten samtykke fra Husbanken. Dette skal fremgå av tinglyst festeavtale, se pkt 11.

Ved lån til borettslag skal det stilles krav om at det tegnes forsikring mot manglende innbetaling av felleskostnader. Forsikringen må være minst like god som den forsikringen Borettslagenes Sikringsordning tilbyr.

Ved private utleieprosjekt er det en forutsetning at Husbanken får nødvendig sikkerhet for grunnlånet.

6.1 Seksjonering i kombinerte bolig- og næringsbygg

Ved grunnlån 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).

6.2 Sideordnet prioritet

Husbanken kan vurdere å godta sideordnet prioritet når

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

6.3 Etterstående prioritet

Ved grunnlån til oppgradering, kan Husbanken gi grunnlån til 2. prioritet eller lavere, forutsatt at grunnlånet ligger innenfor 90 prosent av eiendommens verdi etter oppgradering.

6.4 Tilleggssikkerhet

Eksempler på tilleggssikkerhet er

- a) pant i annen eiendom
- b) bankgaranti

Kravene til tilleggssikkerhet fremgår av lånetilsagnet.

7. Kvalitetskrav

For å kunne få grunnlån skal prosjektene ha særlig fokus på universell utforming og miljø/energi. Boligprosjektene skal være universelt utformet i henhold til NS 11001 Universell utforming av byggverk – Del 2: Boliger. I tillegg skal felles opparbeidet uteareal være universelt utformet og boligene skal ha innvendig bod på minst 3 kvadratmeter.

For boligbygninger som oppfyller nye energikrav i TEK (innført 01.01.2016) stiller Husbanken ikke krav til ytterligere dokumentasjon av energi/miljø. For prosjekter som bygges etter gamle energikrav i TEK gjelder følgende i tillegg:

Boligene skal enten oppfylle energikriteriene i Husbankens tabell for "skjerpet tiltaksmodell", eller dokumentert varmetapstall som ikke er høyere enn det "skjerpet tiltaksmodell" gir for den aktuelle bygning.

Boligbygninger som oppfyller kriteriene for lavenergihus klasse 1 og passivhus i NS 3700:13, vil også oppfylle Husbankens energikriterier.

Kvalitetskravene gjelder for alle boligtyper, men ikke i prosjekter med kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte. Unntaket for slike utleieboliger gjelder både kommunens egne prosjekter, der kommunen i avtale med privat aktør har tildelingsrett i minst 20 år til boligene og der kommunen inngår tilvisingsavtale på 20 år med en privat aktør. I disse prosjektene gjelder kun kravene i TEK17. Husbanken krever at boligene er egnet for målgruppen.

Kvalitetskravene kan fravikes ved kjøp av eksisterende bygg.

Ved nybygg kan kravene til universell utforming

fravikes i spesielle tilfeller dersom det dokumenteres betydelige ekstra kostnader og/eller andre utilsiktede negative konsekvenser.

Ved bygging av studentboliger, se pkt 3 e, stilles det ikke strengere krav til universell utforming enn kravene i TEK17, eventuelt TEK10.

Ved oppgraderinger krever Husbanken som hovedregel at oppgraderingsarbeidene har vesentlige elementer av både universell utforming og tiltak innenfor miljø/energi.

Hovedregelen kan fravikes:

- a) Ved svært gode oppgraderingstiltak innenfor enten universell utforming eller miljø/energi kan det aksepteres at prosjektet bare har tiltak innenfor ett av kvalitetsområdene.
- b) I prosjekter der det dokumenteres særlige utfordringer eks. knyttet til bygningsvern, kan kravene fravikes etter en konkret vurdering.

Ved grunnlån til utleieboliger til boligsosiale formål skal det unngås at boligene får et institusjonsliknende preg, og dette prinsippet skal bli hensyntatt i planlegging og utforming av boligene. Det er et mål at flere utleieboliger blir lokalisert spredt i ordinære og gode bomiljøer.

7.1 Universell utforming

Universell utforming betyr å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing eller en spesiell utforming ([NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet](#)).

Planlegging etter prinsippet om universell utforming forutsetter en grunnforståelse for utfordringene rundt det å utforme bygninger og uteområder slik at de kan brukes av alle.

Det er viktig at grunnforståelsen inkluderer alle ledd i verdiutviklingskjeden, fra oppdragsgiver/ tiltakshaver til utførende og driftsansvarlig.

Viktige faktorer som er avgjørende for gode løsninger:

Bevegelse

Personers nedsatte bevegelsesevner kan skyldes svikt i bevegelsesevne i armer, hender, kropp, bein og føtter. Årsakene kan være aldersbetinget, medfødt eller relatert til skader og sykdom. Viktige hensyn å ivareta er korte avstander, trinnfrihet, faste, jevne underlag og tilpassede rekke- og sikthøyder.

Orientering omfatter syn, hørsel og kognitiv svikt.

Nedsatt synsevne varierer fra total blindhet til ulike former for synsnedsettelse. Dette kan innebære problemer med å orientere seg og oppfatte visuell informasjon. Enkle, oversiktlige planer og planløsning letter orienteringen for alle. Det samme gjør god visuell informasjon og belysning.

Redusert hørselsevne varierer fra total døvhet til ulike grader av nedsatt hørsel. Konsekvensene av en hørselsnedsettelse er mange og forskjellige. Tiltak som ivaretar akustiske hensyn og riktig lyssetting bør vektlegges.

Personer med kognitiv svikt er en svært heterogen gruppe som har redusert evne til å forstå omgivelsene. Viktige tiltak er utforming av bygg og uteområder slik at de blir forståelige og lesbare.

Miljø

Nedsatt toleranse for luftforurensinger og allergifremkallende stoffer omfattes av samlebegrepet miljøhemninger. Det

omfatter astmatikere, allergikere, lungesyke og personer med andre former for nedsatt immunforsvar. Riktig materialbruk, tilstrekkelig ren inneluft og utforming som letter renhold, er viktige tiltak.

Mange personer kan ha flere funksjonsnedsettelse. For eksempel kan eldre ha både dårlig syn og være dårlige til bens. Dette kan også gjelde yngre personer. Det er derfor viktig å tenke helhetlig i planleggingen.

Tilrettelegging for universell utforming knytter seg både til bolig, bygning og utearealer.

Velferdsteknologi

På samme måte som god bygningsmessig utforming kan lette hverdagen for beboere, kan også bruk av teknologi erstatte bygningsmessige tiltak. Innføring av velferdsteknologi vil utvide muligheten for å bli boende dersom helsen svikter. Tilrettelegging for slik teknologi er god og framtidsrettet planlegging

Brukbarhet

God bokvalitet og brukbarhet forutsetter løsninger ut over rene tilgjengelighetstiltak. Det er derfor nødvendig at alminnelige brukbarhetshensyn (f.eks. dagslys, møblerbarhet m.m.) også legges vekt på når boligprosjekter vurderes for grunnlån.

7.1.1. Kriterier for universell utforming

Boligprosjekt som skal finansieres med grunnlån skal være universelt utformet i henhold til [Norsk Standard NS 11001 Universell Utforming av byggverk Del 2: Boliger](#). I tillegg skal felles opparbeidet uteareal være universelt utformet. NS11001 Del 2: Boliger beskriver ulike nivåer av tilgjengelighet i boliger; universelt utformet bolig, livsløpsbolig og bolig forberedt for universell utforming, og disse ligger til grunn for Husbankens kriterier for universell utforming av boliger.

Forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK17, trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge. Norsk Standard setter i enkelte tilfeller strengere krav til utformingen.

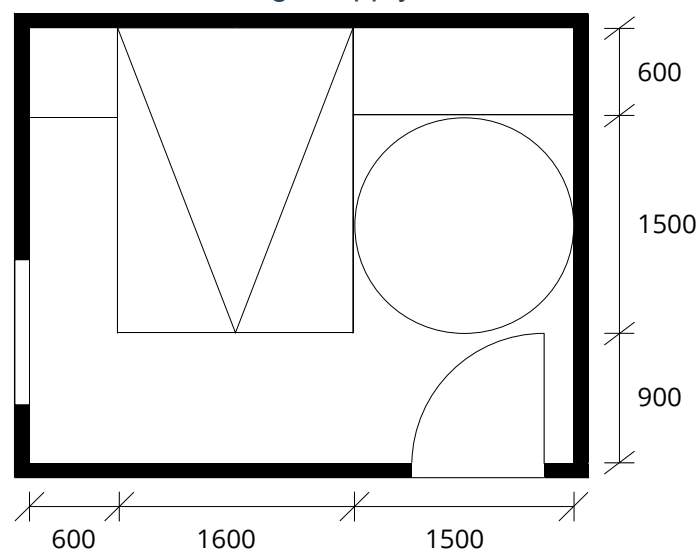
TEK17 bruker begrepet tilgjengelighet og brukbarhet når det gjelder private boliger, men bruker universell utforming når det gjelder arbeidsbygg og bygg, anlegg og uteområder som er rettet mot allmennheten.

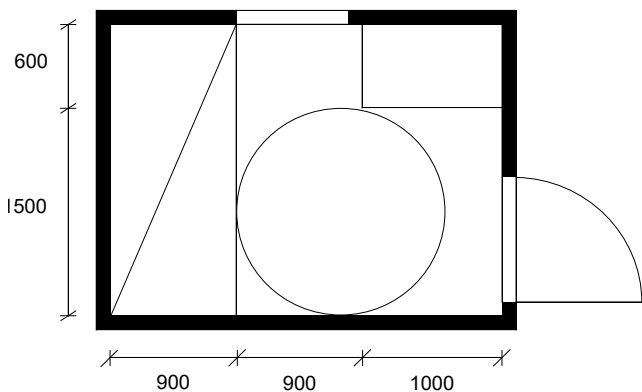
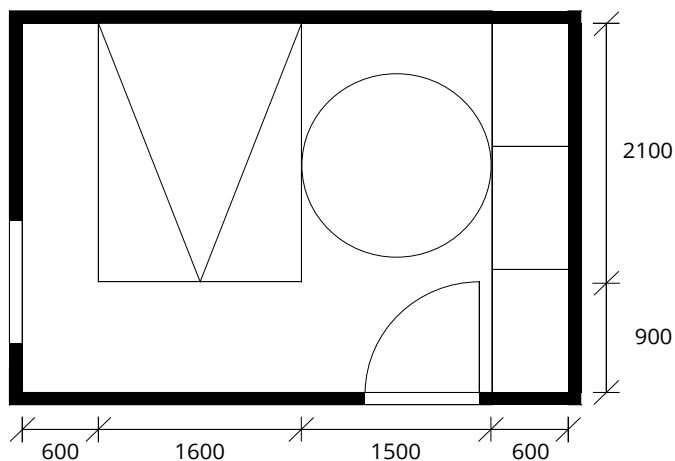
Utforming av soverom

Alle boliger som finansieres med grunnlån fra Husbanken skal ha parsengsrom. Parsengsrom skal ha plass til en parseng på minst 1600 mm x 2100 mm. Målet på en enkeltseng skal være minst 900 mm x 2100mm. På den ene langsiden skal det være plass til snusirkel for rullestol på 1500 mm. Det skal være minst 900 mm passasjebredde frem til vindu, og foran skap skal det være nødvendig betjeningsareal for rullestolbruker.

For parsengsrom skal det i tillegg være minst 600 mm passasjebredde på den andre siden av sengen.

Under er to eksempler på parsengsrom og ett eksempel på enkeltsengsrom der krav til universell utforming er oppfylt:





I den grad det skal være andre oppholdsrom tilsvarende soverom (hobbyrom, kontor e.l.) skal disse tilfredsstillere kravene til universelt utformet ensengsrom.

Husbankens kriterier for universell utforming:

NS11001 Del 2: Boliger gir i tabell F.1 definisjoner på boliger med ulik grad av tilgjengelighet.

Husbankens krav bygger på disse definisjonene. De tre nivåene er:

A. Universelt utformet bolig

«Boliger der adkomst og alle boligfunksjoner er universelt utformet»

Med boligfunksjoner menes: inngangsparti, entré, stue, kjøkken, alle soverom (herav minimum ett parsengsrom), minst ett bad/toalett/vaskerom samt oppbevaringsplasser og bod. Alle boliger skal ha minimum 3 m²

innvendig bod. Også uteareal og fellesareal skal være universelt utformet.

Denne kategorien gjelder boenhet på ett plan i bygning med krav til heis; for eksempel blokker og lavblokker. Husbanken stiller krav til heis i boligbygg med to etasjer eller flere.

I boligbygg med to etasjer, der heisen skal betjene 6 eller færre boenheter, kan heisen erstattes av en løfteplattform. Heis (evt. løfteplattform) skal være installert før boligene tas i bruk. Der det er trinnfri adkomst fra biloppstillingsplass til begge etasjene, trenger man ikke heis. I boligbygg med tre etasjer eller mer skal det installeres heis.

Heis i boligbygg på to etasjer skal ha innvendig størrelse på minimum 1,1 m x 1,4 m. Løfteplattform skal ha innvendig størrelse på minimum 1,1 m x 1,4 m. I boligbygg på tre etasjer er det krav om heis med minimum innvendig størrelse på 1,1 m x 2,1 m (båreheis). Heis og løfteplattform skal være universelt utformet ihht krav satt i NS11001-2.

Her stiller altså Husbanken krav som ligger over TEK17.

B. Livsløpsbolig

«Bolig der adkomst og alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan er universelt utformet»

Med nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan menes: inngangsparti, entré, stue, kjøkken, minimum ett parsengsrom, minst ett bad/toalett/vaskerom samt oppbevaringsplasser og bod. Alle boliger skal ha minimum 3 m² innvendig bod. Også uteplass skal være universelt utformet.

Unntak: Der det er flere parsengsrom i boligen, kan parsengsrommet på inngangsplanet vises som stiplet løsning. Valgt løsning skal vises på

tegning og i beskrivelser/ dokumentasjon. Det forutsettes at endringen ikke forringer boligens planløsning.

Denne kategorien gjelder for boenhet på ett eller flere plan med alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan, for eksempel enebolig eller småhus og rekkehus med tilstrekkelig stor grunnflate.

C. Bolig forberedt for universell utforming

«Bolig der adkomst, inngangsparti, entré, stue, kjøkken, minst ett bad/ toalett/vaskerom og uteplass er universelt utformet. For øvrige boligfunksjoner skal universell utforming kunne etableres.»

Med øvrige boligfunksjoner menes alle soverom (herav minimum ett parsensrom) samt oppbevaringsplasser og bod. Alle boliger skal ha minimum 3 m² innvendig bod.

Det skal avsettes plass og gjøres konstruksjonsmessige forberedelser slik at øvrige etasjer kan nås trinnfritt ved installasjon av heis/ løfteplattform internt i boenheten. et forutsettes at endringen ikke forringer boligens planløsning. Valgt løsning skal vises på tegning og i beskrivelser/ dokumentasjon.

Løfteplattformen kan leveres som plattform i sjakt og med påholden knapp. Mål for utsparring må minst være 1550x1650 mm. Dør må plasseres på kortsiden.

Denne kategorien gjelder rekkehus over flere plan der grunnflaten er for liten til at alle boligfunksjoner kan ligge på inngangsplanet. Atkomst og inngangsparti/ entré, stue, kjøkken, minst ett bad/ toalett/ vaskerom og uteplass skal være universelt utformet, dvs ha trinnfri adkomst og ha tilgjengelighet til og i alle rom på inngangsplanet. Soverom og boder kan ligge i øvrige etasjer, men skal være utformet slik at de har full tilgjengelighet om en heis/ løfteplattform installeres.

7.1.2. Spesielle tilfeller der krav til universell utforming kan fravikes

Deler av kravet til universell utforming kan likevel fravikes i spesielle tilfeller der kravet medfører betydelige ekstrakostnader og/ eller andre utilsiktede negative konsekvenser. Unntak fra kravene til universell utforming må begrunnes og kostnadene dokumenteres i den enkelte søknad.

Et eksempel kan være kommunalt eide eller disponerte boliger, der det foreligger særlige grunner for at kravet til universell utforming fravikes. En slik begrunnelse må baseres på brukergruppens særskilte behov.

Ved bygging av studentboliger stilles det ikke strengere krav til universell utforming enn kravene i byggeteknisk forskrift, TEK17.

7.2 Energi og miljø

7.2.1. Kriterier for energi og miljø

Husbankens energikriterier for grunnlån omfatter alle bygninger og boliger.

Husbankens energikriterier for grunnlån kan oppfylles på følgende måter:

- a) Oppfylle nye energikrav i TEK17 (Det kreves da ingen øvrig dokumentasjon av energitiltak)
- b) Skjerpet tiltaksmodell (Husbankens tiltakspakke er basert på skjerping av utvalgte energitiltak i gamle TEK10)
- c) Omfordeling (varmetapstall som ikke er større enn i skjerpet tiltaksmodell)
- d) [NS 3700 Lavenergihus klasse 1](#) (Dette kriteriet er litt strengere enn alternativ b) og c) og har krav til varmforsyning)
- e) [NS 3700 Passivhus](#)
- f) Nær nullenergi bolig

b) Skjerpet tiltaksmodell

Husbandens tiltakspakke er basert på skjerping av utvalgte energiltak i gamle TEK10. Kriteriene er basert på et utvalg av energiltak i tiltaksmodellen i gamle TEK10, og er strengere enn denne på fire punkter.

Kriteriene ligger tilnærmet på samme nivå som Lavenergihus klasse 1 i [NS 3700: Kriterier for passivhus og lavenergihus – Boligbygninger](#).

Mer informasjon om energiltak i TEK10 § 14-3 se www.dibk.no/BYGGEREGLER/

Utvalgte tiltak fra TEK10 § 14-3	Gamle energikrav i TEK10	Husbandens krav utover gamle energikrav i TEK10	Nye energikrav i TEK10
Samlet glass-, vindus- og dørareal	Maksimalt 20 % av bygningens oppvarmede areal		Maksimalt 25 % av bygningens oppvarmede areal
U-verdi yttervegg (ekskl. kuldebroer)	Maks 0,18 W/(m ² K)		Maks 0,18 W/(m ² K)
U-verdi tak	Maks 0,13 W/(m ² K)		Maks 0,13 W/(m ² K)
U-verdi gulv på grunn og mot det fri	Maks 0,15 W/(m ² K)		Maks 0,10 W/(m ² K)
Gjennomsnittlig U-verdi vinduer og dører (inkl. karm/ramme)	<i>Maks 1,2 W/(m² K)</i>	Maks 0,8 W/(m ² K)	<i>Maks 0,8 W/(m² K)</i>
Normalisert kuldebroverdi	Maks 0,03 W/(m ² K) for småhus		Maks 0,05 W/(m ² K) for småhus
	Maks 0,06 W/(m ² K) øvrige bygninger		Maks 0,07 W/(m ² K) øvrige bygninger
Lufttetthet (lekkasjetall)	<i>Maks 2,5 luftvekslinger pr. time for småhus</i>	Maks 1,0 luftvekslinger pr. time ved 50 Pa for alle boligbygninger	<i>Maks 0,6 luftvekslinger pr. time</i>
	<i>Maks 1,5 luftvekslinger pr. time for øvrige bygninger</i>		
Årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad i ventilasjonsanlegg	<i>Min 70 %</i>	Min 80 %	<i>Min 80 %</i>
Spesifikk vifteeffekt i ventilasjonsanlegg (SFP):	<i>Maks 2,5 kW/(m³ /s) boligbygning</i>	Maks 1,5 kW/(m ³ /s) K boligbygning	<i>Maks 1,5 kW/(m³ /s) boligbygning</i>

c) Omfordeling

Her kan man fravike ett eller flere av tiltakene i skjerpet tiltaksmodell, dersom man kan dokumentere at det samlede varmetapet for boligen ikke øker. Dette innebærer at man må foreta to beregninger:

1. Beregning av varmetapstallet for det aktuelle boligprosjektet med energitiltak som beskrevet i skjerpet tiltaksmodell. Data for volumer og arealer skal være i samsvar med det som er prosjektert, bortsett fra at dør- og vindusarealet (i den første beregningen) settes til 20 % av oppvarmet BRA (bruksareal)

2. Beregning av varmetapstallet for det aktuelle boligprosjektet med egne energitiltak. Data for energitiltak, volumer og arealer skal være i samsvar med de alternative tiltakene som er prosjektert (og innenfor minstekravet i TEK10 § 14.5). Det beregnede varmetapstallet skal ikke overstige det varmetapstallet som beregnes i punkt 1.

En enkel måte å beregne/dokumentere dette på er å [Husbankens varmetapskalkulator](#). Man legger inn de aktuelle verdiene for boligen, og begge beregningene blir gjort automatisk, både trinn 1 (grønne tall) og trinn 2.

Ved bruk av alternative tiltak skal gjennomsnittlig U-verdi for vinduer og dører ikke være høyere enn 1,0 W/(m² K)

d) NS 3700 Lavenergihus klasse 1

Prosjekter som dokumenterer energiytelse i samsvar med Lavenergihus klasse1 etter NS [3700: Kriterier for passivhus og lavenergihus](#) oppfyller også Husbankens energikriterier. Disse kravene er strengere på noen punkter og mildere på andre, men totalt sett litt strengere enn Husbankens krav. Dokumentasjon av lavenergihus klasse 1

gjøres etter NS 3700 og utregninger gjøres etter [NS 3031](#).

e) NS 3700 Passivhus

Prosjekter som oppfyller krav til passivhus i NS 3700 oppfyller også Husbankens energikriterier. Dokumentasjon etter NS 3700.

Beregninger og dokumentasjon

All dokumentasjon og alle beregninger av U-verdier, kuldebroer, lekkasjetall, temperaturvirkningsgrad og SFP-faktor etc skal være i samsvar med NS 3031 slik det også kreves ved dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Varmetapstall beregnes og dokumenteres etter metode angitt i NS 3031.

Eksempel på verktøy som kan brukes:

- Husbankens varmetapskalkulator www.programbyggerne.no/varmetapskalkulator
- Regneark fra SINTEF Byggforsk <http://bks.byggforsk.no/Tools.aspx?sectionId=2&toolType=24&portalMenuId=56>
- Programmet SIMIEN www.programbyggerne.no

f) Nær nullenergi boliger

Prosjekter med energibehov tilsvarende passivhusnivå eller enda lavere, og fornybar energiproduksjon i/på bygningen, slik at behovet for levert energi blir nær null.

Kontraktsfesting

Ved lånesøknad skal Husbankens energikriterier og leveransen for å oppfylle kriteriene være beskrevet og inngå i kontrakt mellom kjøper og selger. Dette gjelder også ventilasjonsanlegg og krav om SFP og varmegjenvinning. For boliger som oppfyller nye energikrav i TEK stiller Husbanken ikke krav om ytterligere dokumentasjon av energi/miljø.

7.3 Forbilde- og pilotprosjekter

Forbilde- og pilotprosjekt er blant de som er prioritert for lån i Husbanken. Både forbilde- og pilotprosjekter skal oppfylle krav til Husbankens grunnlån.

Forbildeprosjekter skal vise hva som er mulig med det beste av kjent kunnskap og kjente løsninger, og ha høye ambisjoner innen Husbankens kvalitetsområder (universell utforming, miljø/energi og byggeskikk).

Slike prosjekter er viktige arenaer både for samarbeid, kunnskapsutvikling, kompetanseutvikling og formidling.

Pilotprosjekter: Med pilotprosjekter menes prosjekter som inneholder utprøving av nye elementer eller nye kombinasjoner av kjente elementer. Dette gjelder nye løsninger, metoder, verktøy eller arbeidsprosesser.

For området miljø/energi vil følgende kvaliteter vektlegges som forbildeprosjekt:

- Forbildeprosjekter på passivhusstandard etter NS 3700 eller bedre for nye bygg
- Forbildeprosjekter på nivå med lavenergihus kl. 1 eller bedre for eksisterende bygg
- Svanemerkede boliger
- LEED - Platinum
- BREEAM - Outstanding

For området universell utforming vil følgende kvaliteter vektlegges som forbildeprosjekt:

- Prosjekter rettet mot eksisterende bebyggelse, spesielt boliger, bygg og uteområder som imøtekommer samfunnets langsiktige behov og gjør at personer med

funksjonsnedsettelse og eldre kan bo lenger hjemme.

- Prosjekter, både nybygg og oppgradering, som viser nyskapende og gode løsninger for framkommelighet, orientering, veifinning, lyd- og lysforhold, inneklima og prosjekter som gir økt trygghet og styrker sosialt samkvem f.eks gjennom ulike fellesskapsløsninger.
- Prosjekter som videreutvikler sammenhengen mellom velferdsteknologi og tjenesteyting.

Enova kan gi støtte til energieffektive nybygg. Støtten retter seg mot aktører som ønsker å gå foran og har insentiver til selv å investere i innovasjon, og som samtidig kan synliggjøre et markedsmessig spredningspotensiale. Se www.enova.no for mer informasjon.

7.4 Oppgradering

Ved oppgradering av eksisterende boliger se [HB 7.B.16 - Oppgradering av bolig med lån fra Husbanken](#)

8. Spesielle krav ved kommunalt disponerte utleieboliger

Der kommunen inngår en avtale med privat aktør om tilvising av utleieboliger, er det et krav at

- kommunen har kunngjort lokalt boligbehov gjennom en utlysning
- signert tilvisingsavtale eller bekreftelse fra kommunen følger lånesøknaden
- avtaleparten må være en profesjonell utleier, se punkt 3.1.1 i Veileder for Husbankens grunnlån (HB 7.B.14).

Kravene til profesjonell utleier og kunngjøring gjelder også når Husbanken gir grunnlån og tilskudd til utleieboliger med kommunal tildelingsrett. Se [veileder om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken \(HB 8.B.20\)](#).

9. Vurdering av areal og kostnader

For å fremme bygging og kjøp av mindre, nøkterne boliger, skal grunnlånet avgrenses mot store og dyre prosjekter. Denne avgrensningen gjelder ikke pilot- og forbildeprosjekter. Kostnadene vil bli differensiert etter distrikt slik at de følger regionale forskjeller i prosjektkostnader. Kostnadene blir vurdert for hvert enkelt prosjekt.

Det er maksimalgrenser for areal til boliger som kan finansieres med grunnlån. Ved nybygg er arealgrensene absolutte. Ved lån til kjøp av kommunalt disponerte utleieboliger og lån til oppgradering er arealgrensene veiledende. Husbanken legger til grunn følgende arealgrenser for långivningen:

	Maksimal størrelse per boenhet	Inngår	Inngår ikke
Enebolig	≤ 150 m ² BRA	Forskriftsmessig sportsbod etter TEK17 § 12-10	<ul style="list-style-type: none"> • Garasje • Carport • Åpent, overbygget areal
Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.	Bygningens størrelse: ≤ 200 m ² BRA Hovedleilighet: ≤ 150 m ² Bi-leilighet: ≤ 80 m ²	Forskriftsmessig sportsbod etter TEK17 § 12-10	<ul style="list-style-type: none"> • Garasje • Carport • Åpent, overbygget areal
Småhus	≤ 140 m ² BRA	Forskriftsmessig sportsbod etter TEK17 § 12-10	<ul style="list-style-type: none"> • Garasje • Carport • Åpent, overbygget areal
Leiligheter i blokker	≤ 90 m ² BRA		<ul style="list-style-type: none"> • Boder som ikke har adkomst fra leiligheten • Fellesareal

Måling av bruksareal gjøres i samsvar med NS 3940.

Boligtypene er definert på følgende måte:

Enebolig: Frittliggende bolig som er beregnet på én husstand.

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

Småhus: Boliger som fysisk er bundet sammen ved at det er minst en felles vegg, eventuelt felles gulv/tak med naboboligen. Dette vil typisk være rekkehus og tomannsboliger. Eneboliger i rekke/kjede regnes også som småhus.

Blokk: Bygning med fire eller flere boenheter. Korsdelte firemannsboliger med fellesadkomstkerne i midten er den minste formen for blokk.

Bygning med tre eller fire boenheter, der naboskillene er vertikale og hver boenhet har egen inngang, defineres som rekkehus.

Bygning med én felles inngang til to boenheter i første etasje og to boenheter i andre etasje (korsdelt firemannsbolig) defineres som lavblokk.

10. Låneutmåling

Disse tre forholdene gir begrensninger på hvor stort lånebeløp Husbanken kan utmåle:

- prosjektkostnader/salgpris
- i hvor stor grad eiendommen er og blir pantsatt (belåningsgrad/pantsettelsesgrad)
- i hvilket omfang Husbanken i den samme saken gir tilskudd til utleieboliger.

Husbanken kan bare lånefinansiere en andel av prosjektkostnadene. Se nærmere om dette under punkt 10.2.

Låntakeren kan ikke pantsette eiendommen utover en gitt andel av antatt omsetningsverdi (belåningsgraden). Se nærmere under punkt 10.1.

Når Husbanken i samme sak gir tilskudd til utleieboliger, summerer Husbanken som hovedregel tilskudd og lån ved beregning av belåningsgrad. Se også punkt 10.2 f om maksimal finansiering av prosjektkostnader med lån og tilskudd ved utleieboliger med kommunal tildelingsrett. Se unntak i punktene 10.1 og 10.2 for stiftelser opprettet av kommunen og aksjeselskap opprettet av kommunen.

Belåningsgrad på eiendommen (pantsettelsesgrad)

Belåningsgrad på eiendommen beskriver i hvilken grad eiendommen kan bli pantsatt. Alle lån (unntatt startlån) med pant i eiendommen tas med i beregningen av belåningsgrad. Dette gjelder både tidligere opptatte lån og lån som blir gitt i det prosjektet Husbanken er med på å finansiere.

Når Husbanken gir tilskudd til utleieboliger, inngår tilskuddet i beregningen av belåningsgraden på eiendommen. Dette gjelder ikke når en stiftelse opprettet av kommunen eller et aksjeselskap opprettet av kommunen søker om lån og tilskudd til utleieboliger med kommunal tildelingsrett.

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

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

Ved lån til oppgradering eller ombygging er det antatt omsetningsverdi etter oppgraderingen eller ombyggingen som er relevant.

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

Er den samlede måloppnåelsen god, kan det gjøres unntak for dette i distriktene.

Hvilke andeler av godkjente prosjektkostnader som kan finansieres innenfor maksimal belåningsgrad (pantsettelsesgrad) i pkt 10.1:

Disse prosjektkostnadene og disse andelene av salgpris kan finansieres:

- a) Ved oppføring av boliger for salg kan grunnlånet utgjøre inntil 80 % av den salgpris Husbanken godkjenner. Husbanken kan redusere låneutmålingen dersom den endelige salgsprisen blir lavere.
- b) Ved lån til borettslag kan ikke fellesgjelden utgjøre mer enn 75 % av kostnadsoverslaget i bygge- og finansierungsplanen, se burettslagslova § 2-14.
- c) Ved oppføring av boliger til eget bruk kan grunnlånet utgjøre inntil 80 % av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner. Husbanken kan redusere låneutmålingen dersom endelige kostnader blir lavere.
- d) Ved oppføring av utleieboliger uten tildelingsrett eller tilvisingsavtale med kommunen kan grunnlånet utgjøre inntil 80 % av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner.
- e) Ved oppføring av boliger og kjøp av bygg/ boliger til studentboliger kan grunnlånet utgjøre inntil 80 % av prosjektkostnadene/ kjøpesummen.
- f) Ved oppføring og kjøp av utleieboliger med kommunal tildelingsrett kan samlet finansiering med lån og tilskudd utgjøre inntil 85% av de prosjektkostnadene Husbanken godkjenner. Begrensningen gjelder ikke

stiftelser opprettet av kommunen eller aksjeselskap opprettet av kommunen.

- g) Ved oppføring og kjøp av utleieboliger med tilvisingsavtale, se pkt 8, kan grunnlånet utgjøre inntil 85 % av de kostnader Husbanken godkjenner.
- h) Ved oppgradering kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de kostnader Husbanken godkjenner.
- i) Når kommunen er låntaker, kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner.

Låneutmålingen baseres på prosjektkostnader eventuelt salgpris, på søkers betjeningsevne samt sikkerheten for grunnlånet etter at boligen er tatt i bruk.

I avsnitt a) – h) ovenfor er gjengitt hvilke ordinære utmålingsregler og unntak Husbanken aksepterer forutsatt at betalingsevne og sikkerhet er tilfredsstillende.

10.1 Utbyggere

For utbyggere som bygger boliger for salg legges salgsprisen ved første gangs omsetning til grunn for låneutmålingen. Salgsprisen som hver enkelt bolig skal selges for fremgår bl.a. av kjøpekontrakt mellom utbygger og boligkjøper.

10.2 Privatpersoner

Grunnlånet utgjør normalt inntil 80 % av prosjektkostnadene forutsatt at det foreligger nødvendig pantesikkerhet og betjeningsevne for grunnlånet.

10.3 Borettslag

I borettslagsloven fremgår det at fellesgjeld ved stiftelse av borettslaget ikke skal utgjøre mer enn 75 % av kostnadene. Fellesgjelden som andelseierne skal betjene gjennom felleskostnader skal prosentvis være lik for andelseierne i borettslaget. Den enkelte andelseier kan foreta en individuell nedbetaling av sin del av fellesgjelden.

10.4 Kommuner

Når kommunen er låntaker kan grunnlånet utgjøre mer enn 85 % av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner.

11. Kontrakter

I saker med personlig låntaker krever Husbanken at følgende standardkontrakter fra

Standard Norge benyttes:

Byggblankett 3425: Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt.

Byggblankett 3426: Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig. Vederlag over 2 G.

Byggblankett 3427: Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.

Byggblankett 3428: Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført.

Byggblankett 3429 A: Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig.

Byggblankett 3429 B: Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul.

Ved lån til oppgradering skal det benyttes en av disse standardkontraktene:

Forbrukerrådets kontrakt for håndverkertjenester, byggblankett 3501 Kontrakt om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag 2 G eller mer, byggblankett 3502 Kontrakt om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag mindre enn 2 G eller -Avtale om håndverkertjenester på fast eiendom fra Huseiernes landsforbund. Kartverkets standardmal for festekontrakter skal alltid benyttes for å tinglyse ny festekontrakt.

Kartverkets standardmal «Erklæring om rettighet i fast eiendom» skal benyttes ved søknad om lån til studentboliger, utleieboliger med tilvisingsavtale og utleieboliger med kommunal tildelingsrett.

11.1 Generelt

Søknad om grunnlån sendes Husbanken på skjema: [HB 7.S.15/](#) (selskaper o.l.)/ [HB 7.S.16](#) (personlige lånsøkere) – se søknadsskjema for nødvendige vedlegg. Fra og med 3. mai kan firma, borettslag og kommuner søke elektronisk fra [Husbanken.no](#).

Ved kjøp av brukt bolig må kjøpekontrakt vedlegges. Hvis søknaden gjelder bolig med antikvarisk eller kulturhistorisk verdi må det vedlegges anbefaling fra fylkeskonservator.

Festeretten kan ikke sies opp eller overdras uten Husbankens samtykke så lenge det hviler husbanklån på eiendommen. Formuleringen skal tinglyses i Kartverkets standardmal for festekontrakter under pkt 7 «supplerende tekst».

Husbanken kan kreve at det fremlegges en forhåndstakst eller en verdivurdering fra en uavhengig takstmann sammen med søknaden.

12. Rente- og avdragsvilkår

Rente- og avdragsvilkårene fastsettes i samsvar med forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken. <http://lovdata.no/forskrift/2015-12-21-1851> og retningslinjen HB 4.B.5 Rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken. Husbanken.no/brosjyrer/brosjyreoversikt/

Løpetiden for lån fra Husbanken er normalt 30 år. For kommunalt disponerte utleieboliger, omsorgsboliger og studentboliger kan lån innvilges med inntil 50 års løpetid.

13. Overgangsbestemmelser

Lånesøknader behandles som hovedregel etter de regler som gjelder når søknaden avgjøres, uavhengig av når søknaden kom inn til Husbanken. Dersom det vil virke urimelig å avgjøre en søknad etter retningslinjer som ble fastsatt etter at søknaden ble mottatt i Husbanken, kan det gjøres unntak fra de nye kravene. Dette kan blant annet gjelde prosjekter som over lang tid er planlagt i samarbeid med Husbanken etter tidligere retningslinjer. Forannevnte gjelder ikke dersom det strider mot forskrift om grunnlån eller instruks fra departementet.

14. Klageadgang

Det er anledning til å klage på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd. Klagen må være skriftlig. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. 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.

15. Saksgang og søknadsprosedyrer

15.1 Bygge eller oppgradere egen bolig

Bygge bolig: Når du har tomt, bestemt deg for hvilken bolig du skal bygge og innhentet kostnader på fullt ferdig bolig, kan du sende utfylt søknadsskjema med alle vedlegg som er opplistet på søknadsskjema til Husbanken. Søknadsskjema finner du på Husbankens nettside [Søknadsskjema for personlige søkere](#).

Oppgradere eksisterende selveid bolig (se egen veileder [HB 7.B.16](#) om oppgradering): Når du har bestemt deg for hvilke tiltak du skal utføre og innhentet kostnader for ferdig oppgradert bolig, sender du utfylt søknadsskjema med alle vedlegg som er opplistet på søknadsskjema til Husbanken. [Søknadsskjema finner du på Husbankens nettsider](#).

For søknad om grunnlån til bolig på landbrukseiendom må godkjenning fra landbruksmyndigheten i kommunen foreligge.

15.2 Utbyggere, borettslag og andre selskaper som skal oppgradere bolig

Når en har bestemt seg for hvilke tiltak som skal oppgraderes, må pristilbud innhentes.

Deretter sendes søknad om grunnlån til Husbanken med alle nødvendige vedlegg opplistet i søknadsskjemaet. [Søknadsskjema finner du på Husbankens nettsider](#). Søknaden med vedlegg sendes soknad@husbanken.no.

15.3 Utbyggerprosjekt – bygge boliger for videresalg

I utbyggerprosjekt må utbygger søke Husbanken om tilsagn/finansiering til byggeprosjektet. Søknad om grunnlån med alle vedlegg opplistet i søknadsskjemaet sendes Husbanken.

Når det gjelder store utbygginger, bør utbygger vurdere å dele opp prosjektet i samsvar med utbyggingsplanen og søke om finansiering av hvert enkelt byggetrinn.

15.4 Utbyggers oppgaver ved salg av husbankfinansierte boliger

Utbygger/megler har ansvar for å bistå kjøperne med informasjon og utfylling av søknad og lånedokumenter til Husbanken. Husbanken forutsetter at spørsmål om lånetilbudet skal benyttes inngår som en del av kontraktsprosessen. Søknad om godkjenning som låntaker (se nedenfor) kan innsendes umiddelbart etter kontraktsinngåelsen.

15.5 Kjøp av bolig i utbyggerprosjekt

I utbyggerprosjekter har Husbanken allerede gitt en låneutmåling etter søknad fra utbyggeren jfr. pkt 8.4. Kjøpere av boliger i slike prosjekt skal etter at kontrakt er inngått sende inn søknad om å bli godkjent som låntaker. Bekreftelse på innvilget

toppfinansiering (også hvis det søkes startlån fra kommunen) samt nødvendig egenkapital jfr. pkt. 10,2 må vedlegges søknad om godkjenning som låntaker.

Toppfinansiering kan kun ytes av virksomhet som har konsensjon for å drive med finansiering. Når søknaden er vurdert og godkjenning er i orden, vil kjøper få tilsendt godkjenningsbrevet. Utbygger/megler får tilsendt originale lånedokumenter og må påse at disse blir underskrevet/tinglyst. Søknadsskjema finner du på Husbankens nettsider:

[Søknad om godkjenning som låntaker/egenvurdering av økonomi](#)

Dersom utbygger ikke har søkt om lån til prosjektet, kan ikke den enkelte kjøper av bolig i prosjektet søke om lån.

15.6 Tilsagn til personlige søkere

Når vilkårene for grunnlån er oppfylt, gir Husbanken tilsagn om lån. Husbanken gir ikke tilsagn om lån til prosjekt som er igangsatt eller til refinansiering.

15.7 Tilsagn til utbygger som bygger boliger for videresalg

Når vilkårene for tilsagn er oppfylt vil utbygger/megler få tilsendt lånetilsagn. Her fremgår lånebeløp for den enkelte bolig i prosjektet.

15.8 Igangsetting

Prosjekt som får tilsagn fra Husbanken skal igangsettes innen tre -3- måneder etter at tilsagn er gitt. Hvis det ikke skjer faller tilsagnet bort. Igangsettingskravet sikrer at lånemidlene kanaliseres dit behovet er størst, og bidrar til å holde boligbyggingen i gang.

15.9 Byggeperioden

I byggeperioden benytter lånsøker vanligvis et

byggelån fra bank eller en annen långiver.

15.10 Søknad om utbetaling

Når boligen er ferdig, søkes det om utbetaling av grunnlånet. Opplysninger om søknadsprosedyre og saksgang blir gitt sammen med lånetilsagnet.

[HB 7.S.06 – Søknad om utbetaling av tilsagt lån/tilskudd](#)

15.11 Stikkprøvekontroll

Husbanken kan foreta kontroll av utvalgte boliger for å sikre at prosjektene har kvalitetene som er avtalt. Eventuelle avvik kan få konsekvenser for låneforholdet til Husbanken.

15.12 Markedsføring

Ved markedsføring av prosjekt som er godkjent for finansiering fra Husbanken skal dette gjøres på følgende måte i annonser eller prospekt:

«Boligen er tilrettelagt for finansiering fra Husbanken. Man kan få innvilget inntil 80 prosent av totalkostnadene ved lån i Husbanken. Gå inn på www.husbanken.no for å se nærmere på betingelsene eller kontakt oss for ytterligere detaljer omkring dette».

Bruk av Husbankens logo tillates vanligvis ikke.



Husbanken
Alle skal bo godt og trygt

For ditt nærmeste regionkontor, ring 22 96 16 00

www.husbanken.no