

Retningslinjer for lån til barnehager fra Husbanken

1 Formål

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

2 Hvem kan få barnehagelån

Lån kan gis til:

- a) kommuner
- b) enkeltpersoner
- c) selskaper, stiftelser o.l.

som skal eie og drive barnehagen.

Det gis ikke lån til barnehager som eies av statlige institusjoner, etater og forvaltningsbedrifter.

Husbanken forutsetter at lånsøker har økonomisk evne til å betjene lånet, og at dette kan dokumenteres.

Søknaden kan bli avslått hvis banken mener lånsøker ikke vil klare framtidige betalingsforpliktelser.

3 Prioritering

Søknader om barnehagelån skal behandles i den rekkefølgen de kommer inn i til Husbanken.

Søknader fra kommuner om lån til barnehager skal henvises til Kommunalbanken og prioriteres ikke.

4 Hva det kan gis lån til

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

Lån kan gis til:

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

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

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

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

Barnehagelån kan ikke innvilges hvis ikke lånsøker kan sannsynliggjøre at han kommer til å sette i gang arbeidet innen 3 måneder. Barnehagelån kan ikke gis til ferdigstilte prosjekter eller refinansiering.

4.1 Generelt

I kommuner der lovfestet rett til barnehageplass er oppfylt, skal Husbanken som hovedregel ikke finansiere nye barnehager. Unntak kan gjøres i situasjoner der barnehagen inngår i kommunens plandokumenter, der kommunen har gjennomført en grundig behovsvurdering og det foreligger skriftlig anbefaling fra kommunens ledelse.

4.2 Arealmåling - arealbehov

Arealene skal måles etter Norsk Standard 3940. Bruksareal benyttes i denne sammenheng.

I følge Lov om barnehager, forskriftens § 12.1.a, skal barnas leke- og oppholdsareal fastsettes når en barnehage godkjennes. I departementets rundskriv om godkjenning av barnehager kommenteres nærmere hva som normalt regnes inn i barnas leke- og oppholdsareal. Det er fastsatt en veiledende norm på 4 m² netto leke- og oppholdsareal pr. barn ved heldagsopphold for barn over tre år og om lag 1/3 mer pr barn under tre år. Det er ikke gitt anvisning om arealbehov til funksjoner utover leke- og oppholdsareal.

Utearealet bør være om lag 6 ganger leke- og oppholdsarealet inne.

4.2.1 Areal som finansieres

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

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

Areal på loft som skal nyttes til tekniske installasjoner, kan regnes med i faktisk areal. Det samme gjelder uisolert bod, også når denne er frittstående.

4.3 Kostnader

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

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

4.4 Universell utforming

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

For at barnehagelån skal kunne innvilges, må kravene i TEK10 om universell utforming av publikumsbygg være oppfylt.

5 Låneutmåling

Ved beregning av lån legges prosjektkostnadene til grunn. Løst inventar og utstyr inngår i lånegrunnlaget og kostnadene for dette må spesifiseres særskilt.

Ved kjøp av eksisterende bygning blir lånet beregnet ut fra kjøpesum med omkostninger.

Lånet blir målt ut med inntil 100 prosent av godkjente kostnader inklusive merverdiavgift. Når barnehagen/debitor søker om utbetaling skal det følge en sluttavregning fra byggelånsbanken som viser hva som er innbetalt av refundert moms. Beløpet som utbetales blir lånebeløpet i tilsagnet med fratrukk av refundert moms. Den del av momsrefusjonen som ikke er refundert og kommer til utbetaling etter lånet er utbetalt, skal gå til nedbetaling av husbanklånet.

6 Risikovurdering

Husbanken vil vurdere risikoen i prosjektet. Vurderingen baseres blant annet på driftsbudsjett og pantesikkerhet i prosjektet. Søknad om lån kan avslås dersom risikoen ansees å være høyere enn det som kan aksepteres.

7 Sikkerhet for lånet

Lån til kommuner gis uten pantesikkerhet.

Lån til andre skal som hovedregel være sikret ved 1. prioritets pant i den bebygde eiendommen. I tillegg kan Husbanken kreve at det stilles garanti eller annen tilleggssikkerhet for barnehagelånet.

7.1 Pant i eiendom

Som hovedregel skal Husbanken ha 1. prioritets pant i den bebygde eiendommen.

Er tomte 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, eller det skal framgå av festekontrakten at denne ikke kan utløpe så lenge det hviler husbanklån på eiendommen. Festekontrakten må godkjennes av Husbanken, og skal være i overensstemmelse med Lov om tomtefeste.

7.2 Garantistillelse

For lån til private barnehager kan det kreves simpel garanti av kommune, fylkeskommune, bank eller annen finansieringsinstitusjon for den del av lånet som det vurderes ikke å foreligge reell pantesikkerhet for. Husbanken vurderer i hvert tilfelle behovet for garanti og hvor stor denne skal være, avhengig av barnehagens omsetningsverdi og risiko i driftskonseptet.

I saker der prosjektkostnadene er høye, driftsgrunnlaget svakt og pantesikkerheten dårlig skal det kreves tilleggssikkerhet/garanti for hele eller deler av beløpet

Garantier skal utstedes som egne dokumenter rettet til Husbanken. Kommunale / fylkeskommunale garantier skal være undertegnet av ordfører/fylkesordfører og godkjent av Fylkesmannen. Garantidokumentet skal senest foreligge når det søkes om utbetaling av lånet.

Husbanken kan, dersom sikkerheten ansees betryggende, godta pant i annen eiendom som alternativ til garanti.

Husbanken kan vurdere egenkapital og/eller toppfinansiering i annen bank som alternativ til garanti.

8 Rente- og avdragsvilkår

Rente- og avdragsvilkårene fastsettes i samsvar med forskrift av 25. mai 2011 nr 550 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.

Lån til barnehager gis normalt uten avdragsfri periode.

9 Søknad og saksgang

9.1 Søknad om lån

Søknad om lån skal sendes inn før byggearbeidene påbegynnes. Byggestart før prosjektet er godkjent og før tilsagn om lån foreligger, skjer på byggherrens egen risiko. Husbanken finansierer ikke prosjekter som er ferdige på det tidspunktet det er aktuelt å gi lånetilsagn.

Søknad om lån skal sendes til kommunen på søknadsskjema HB 7.S.12 i to eksemplarer. Kommunen behandler søknaden og sender den videre til Husbanken.

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

Husbanken gir eventuelt tilsagn om lån, som igjen danner grunnlag for byggelån i bank eller finansieringsinstitusjon. Sammen med tilsagnsbrevet følger pantedokument, låneavtale og eventuelt garantidokument.

9.2 Søknad om utbetaling

Når byggearbeidet er fullført og brukstillatelse foreligger, sendes søknad om utbetaling på søknadsskjema HB 7.S.06 direkte til Husbanken.

Kommunal godkjenning av barnehagen (p.t. skjema F-4198) må foreligge før utbetaling.

Lånet utbetales når Husbanken har mottatt låneavtalen i underskrevet stand, tinglyst pantedokument med rett prioritet, revisorgodkjent byggerregnskap, eventuelt garantidokument og andre vedlegg som følger av tilsagnet. Der barnehagen og entreprenør eies/kontrolleres av samme personer eller selskaper, skal revisorgodkjent byggerregnskap også fra entreprenøren sendes inn.

9.2.2 Kommunalt eide prosjekter

Ved nybygging eller utbedring av kommunalt eide prosjekter, kan Husbanken utbetale inntil 90 prosent av lånet når kommunen kan dokumentere at selve byggearbeidene er satt i gang (fundamentet støpt).

Kommunen vil motta en låneavtale som skal underskrives og returneres Husbanken.

Lånet blir utbetalt når Husbanken har fått underskrevet låneavtale i retur og eventuell bekreftelse på fylkesmannens godkjenning av låneopptaket.

10 Klageadgang

Det er klageadgang på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd. Klagen må være skriftlig og sendes det kontoret som har truffet vedtaket. 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.

Hvis klagen ikke gis medhold, sendes den til en uavhengig klagenemnd som er oppnevnt for husbanksaker.

11 Andre bestemmelser

Ved hjemmelsoverføring og ved opphør eller endring i barnehagens virksomhet, forfaller lånet til betaling med mindre Husbanken har godkjent overføring av lånet, jf. HB 4.B.1 Overføring av husbanklån til ny eier.