

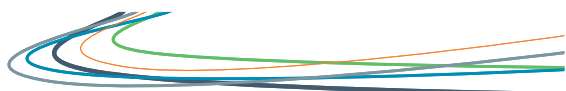
# Veileder for Husbankens grunnlån

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

Bofellesskap i passivhusstandard  
Ranheimsveien 149, Trondheim  
Vis-a-vis arkitekter



**Husbanken**



Alle skal bo godt og trygt

## Innhold

<b>Innledning</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Formål</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Låntaker</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Hva kan det gis lån til</b> .....	<b>4</b>
3.1. Oppføring av nye boliger . . . . .	5
3.2. Oppgradering av boliger . . . . .	5
3.3. Ombygging til boliger . . . . .	6
3.4. Kjøp og oppgradering av brukt bolig, refinansiering av boliglån . . . . .	6
3.5. Kjøp av boliger til utleie for prioriterte grupper . . . . .	6
3.6. Barnehager . . . . .	6
3.7. Studentboliger . . . . .	6
3.8. Omsorgsboliger, sykehjem og lokaler for omsorgstiltak . . . . .	6
<b>4. Prioriteringer</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Vurdering av lånsøker mm</b> .....	<b>7</b>
5.1. Personlige lånsøkere . . . . .	7
5.2. Juridiske eiere . . . . .	8
<b>6. Vurdering av sikkerhet</b> .....	<b>8</b>
6.1. Seksjonering i kombinerte bolig- og næringsbygg . . . . .	9
6.2. Sideordnet prioritet . . . . .	9
6.3. Etterstående prioritet. . . . .	9
6.4. Tilleggssikkerhet . . . . .	9
<b>7. Kvalitetskrav</b> .....	<b>9</b>
7.1. Universell utforming . . . . .	10
7.2. Energi og miljø . . . . .	14
7.3. Forbilde- og pilotprosjekter . . . . .	17
7.4. Oppgradering . . . . .	18
<b>8. Vurdering av areal og kostnader</b> .....	<b>18</b>
<b>9. Låneutmåling</b> .....	<b>19</b>
9.1. Utbyggere . . . . .	20
9.2. Privatpersoner . . . . .	20
9.3. Borettslag . . . . .	20
<b>10. Kontrakter</b> .....	<b>20</b>
10.1. Generelt . . . . .	21
10.2. Andre vedlegg . . . . .	21
<b>11. Rente- og avdragsvilkår</b> .....	<b>21</b>
<b>12. Overgangsbestemmelser</b> .....	<b>22</b>
<b>13. Klageadgang</b> .....	<b>22</b>
<b>14. Saksgang og søknadsprosedyrer</b> .....	<b>22</b>
14.1. Enkeltpersoner som skal bygge eller oppgradere egen bolig - hvordan søke? . . . . .	22
14.2. Utbyggere, borettslag og andre selskaper som skal oppgradere bolig – hvordan søke? . . . . .	22
14.3. Utbyggerprosjekt – bygge boliger for videresalg - hvordan søke? . . . . .	23
14.4. Utbyggers oppgaver ved salg av husbankfinansierte boliger . . . . .	23
14.5. Kjøp av bolig i utbyggerprosjekt – hvordan søke . . . . .	23
14.6. Tilsagn til enkeltpersoner . . . . .	23
14.7. Tilsagn til utbygger som bygger boliger for videresalg . . . . .	23
14.8. Igangsetting . . . . .	23
14.9. Byggeperioden . . . . .	23
14.10. Søknad om utbetaling . . . . .	24
14.11. Stikkprøvekontroll . . . . .	24
14.12. Markedsføring . . . . .	24

## Innledning

### **Retningslinjer og veiledning**

Retningslinjene er gjengitt i blå 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.

Mai 2016



## 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 EUs konkurranseregler, herunder forbudet mot statsstøtte. Det er et krav at Husbankens virkemidler er innrettet slik at de er samfunnsmessig nødvendige og egnet til å oppnå boligpolitiske mål. 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.

## 2. Låntaker

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

Når det gjelder studentboliger, se pkt 3 e), så kan studentsamskipnader, studentboligstiftelser og private aktører søke om grunnlån

## 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. 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 at han kommer til å sette i gang arbeidet 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.

Det gis bare lån til garasjer som ferdigstilles samtidig med boligene. Personer med nedsatt funksjonsevne som kan dokumentere behov for bil, kan få grunnlån til å bygge garasje uavhengig av byggetidspunkt og finansieringskilde.

Lån gis ikke til boliger som er igangsatt. Grunnarbeid 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 TEK 10 ved tildeling av grunnlån til utleieboliger med kommunal tilvisingsavtale eller grunnlån i kombinasjon tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger.

I prosjekter med kommunal tilvisingsrett- eller tildelingsavtale kan Husbanken gi lån til prosjekter som er igangsatt.

#### 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.

Også nye firma er velkommen til å søke under forutsetning om at de er profesjonelle utleieaktører. Se krav nedenfor.

Boliger med tilvisingsrett er beregnet for boligsøkere som av ulike årsaker er vanskeligstilt på boligmarkedet og har behov for hjelp fra kommunen til å finne en egnet bolig. Boligene skal være et supplement til kommunes egne boliger.

I tilvisingsavtalen skal kommunen ha tilvisingsrett til alle boligene i prosjektet, men kan allikevel bare tilvise 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 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.

Grunnlån til utleieboliger med tilvisingsavtale skal bidra til boligfremskaffelse i kommunen. I slike saker starter derfor alltid prosessen ved at kommunen utlyser lokalt boligbehov. Tilbydere responderer på utlysingen og går i dialog med kommunen.

Prosjekt og utleiefirma skal godkjennes av kommunen i forståelse med Husbanken før søknad om grunnlån sendes Husbanken.

Ved tildeling av grunnlån til oppføring av utleieboliger med kommunal tilvisingsavtale for vanskeligstilte på boligmarkedet er det tilstrekkelig at prosjektet tilfredsstiller forskriftskravene i TEK10. Boligene skal likevel vurderes å være egnet for målgruppen. Eventuelle lokale kvalitetskrav vil fremkomme i kommunens utlysning.

Husbanken kan gi inntil 50 års løpetid på lån til utleieboliger med tilvisingsavtale

### Søker må oppfylle følgende krav:

1. Selskapet har som formål å eie, forvalte og leie ut boliger. Ved søknad skal dette dokumenteres med firmaattest og en beskrivelse av utleieselskapet.
2. Signert tilvisingsavtale mellom kommunen og selskapet, eller bekreftelse fra kommunen om at slik tilvisingsavtale vil bli inngått, må legges ved søknad om grunnlån.
3. Utleier og boligsøker inngår leiekontrakter etter husleielovens bestemmelser.
4. Utleier benytter balanserte leiekontrakter. Kontrakter fra Huseiernes landsforbund, Forbrukerrådet eller Leieboerforeningen skal benyttes.
5. Leietakerne i boligene som ikke skal disponeres av kommunen tilbys minimum fem års leiekontrakter. Dette er viktig for å sikre bo-stabilitet, spesielt for barnefamilier.
6. Utleier aksepter NAV- garanti eller tilsvarende kommunal garanti som sikkerhetsstillelse.

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/grunnlån](https://husbanken.no/grunnlan).

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 lån fra Husbanken](#)

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

Ved oppgradering av bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi (bygningsvern), 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 til 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 prinsipper 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 20 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.

<http://www.kommunalbanken.no/>

### 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, vil ikke få grunnlån. 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](#) og [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.

<http://www.kommunalbanken.no/>

## 4. Prioriteringer

Høyt prioriterte formål innenfor grunnlånet, med definert årlig ramme, er:

- > Boligsosiale prosjekter, det vil si utleieboliger til flyktninger, bostedsløse, barnefamilier og personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser og til andre vanskeligstilte.
- > Pilot- og forbildeprosjekter
- > Annen 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 Kommunalbanken 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.

[Husbankens tildelingsbrev\\*](#)

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 lånet skal innvilges. I prosjekter hvor boligen(e) skal brukes til ervervsmessig utleie vil leiepriser i det aktuelle markedet, søkers egenkapital og utsikter til fremtidig inntjenning bli vektlagt.

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 tilstrekkelige til å betjene fremtidige renter og avdrag i grunnlånets løpetid, samt alle faste kostnader ved eiendommen. Det tas også hensyn til øvrige levekostnader og eventuelt andre forpliktelser husstanden har. Finner Husbanken at betjeningsevnen er lav, vil banken fraråde eller avslå søknad om låneopptak.

Til hjelp i vurdering av personlig økonomi, har Husbanken utarbeidet et månedsbudsjett som



er en forenklet versjon av 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 medlåntaker. Medlånsøker må vise at den har tilstrekkelig overskudd på eget budsjett til å dekke underskudd ved hovedlånsøkers budsjett. Medlåntaker er like ansvarlig som hovedlåntaker for at renter og avdrag blir betalt til rett tid.

Husbanken aksepterer ikke kausjonist som tilleggssikkerhet.

## 5.2. Juridiske eiere

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. Finner Husbanken at lønnsomheten i prosjektet er lav, vil det kunne bli krevd garanti/tilleggssikkerhet for grunnlånet.

Tilsvarende gis 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 9](#).

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.

Lån til kommuner og fylkeskommuner kan gis som gjeldsbrevlån.

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. 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 10.

Ved oppføring av borettslag skal det stilles krav om at det tegnes forsikring mot manglende innbetaling av felleskostnader. Det kan gjøres unntak i særskilte tilfelle.

Når det gjelder private utleieprosjekter, 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

## 7. Kvalitetskrav

For å kunne få grunnlån, skal prosjektene ha særlig fokus på universell utforming og miljø/energi.

Husbanken krever som hovedregel tiltak innenfor begge kvalitetsområdene utover minimumskravene i plan- og bygningsloven/teknisk forskrift (TEK 10).

Universell utforming: 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.

Miljø og energi: Boligene skal enten oppfylle energikriteriene i Husbankens tabell for "skjerpet tiltaksmodell", eller dokumentert varmetapstall som ikke er høyere enn det "skjerpet tiltaksmodell" 1 gir for den aktuelle bygning.

Boligbygninger som oppfyller kriteriene for lavenergihus klasse 1 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 TEK 10. Husbanken krever at boligene er egnet for målgruppen. I de tilfellene der kommunen inngår en avtale om tilvising, er det i tillegg et krav at avtaleparten er en profesjonell utleier. Husbanken fastsetter kriteriene for å bli ansett som profesjonelle utleiere.

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 TEK 10.

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 oppgradeingstiltak 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 denne 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 døvheter 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. Kriterier for universell utforming

### 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, TEK 10, 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 utforming.

TEK 10 bruker begrepet tilgjengelighet og brukbarhet når det gjelder private boliger, mens universell utforming brukes når det gjelder nye arbeidsbygg og bygg, anlegg og uteområder som er rettet mot allmennheten.

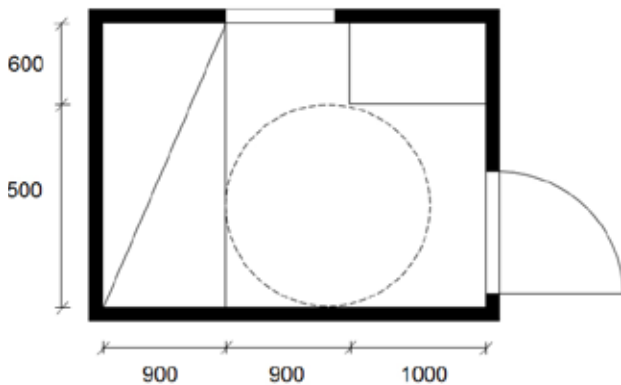
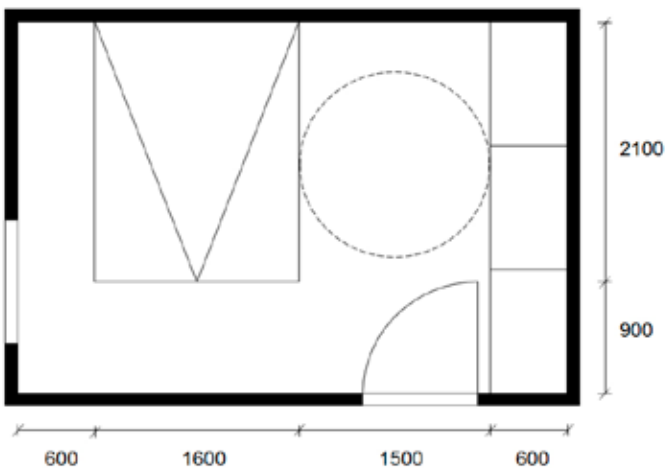
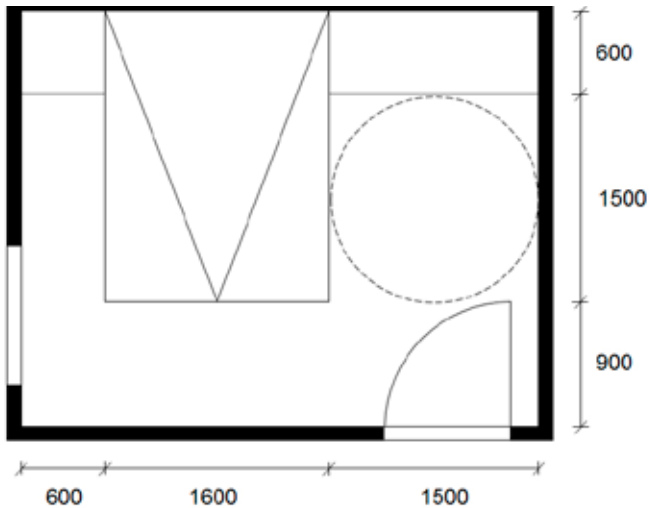
### Utforming av soverom

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 2100 mm. På den ene langsiden skal det være plass til snusirkele 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 tilfredsstillende 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

«Bolig der atkomst 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 uteplasser.

I tillegg regnes alle fellesarealer.

*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 er stiller altså Husbanken krav som ligger over TEK10.

## B. Livsløpsbolig

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

Men nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan menes: inngangsparti/ entre, stue, kjøkken, minimum ett soverom (parsengsrom), minst ett bad/ toalett/ vaskerom, oppbevaringsplass og uteplass.

Unntak: Der det er et annet 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 atkomst og 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 parsengsrom) og oppbevaringsplasser/ boder.

Det skal avsettes plass og gjøres konstruksjonsmessige forberedelser slik at øvrige etasjer kan nå trinnfritt ved installasjon av heis/ løfteplattform internt i boenheten.

Det 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 byggt teknisk forskrift, TEK 10.

## 7.2. Energi og miljø

### 7.2.1. Kriterier for energi og miljø

Husbankens energikriterier for grunnlån omfatter alle bygninger og boliger.

Kriteriene er basert på et utvalg av energitiltak i tiltaksmodellen i [TEK 10 § 8-21 a](#) og er på 4 punkter strengere enn denne. Kriteriene ligger tilnærmet på samme nivå som Lavenergihus klasse 1 i [NS 3700: Kriterier for passivhus og lavenergihus – Boligbygninger](#). Mer informasjon om energitiltak i TEK 10 § 14-3 se <http://www.dibk.no/BYGGEREGLER/>

Husbankens energikriterier for grunnlån kan oppfylles på følgende måter:

- a)** Skjerpet tiltaksmodell (Husbankens tiltakspakke er basert på skjerping av utvalgte energitiltak i [TEK10 § 14-3](#))
- b)** Omfordeling (varmetapstall som ikke er større enn i skjerpet tiltaksmodell)
- c)** [NS 3700 Lavenergihus klasse 1](#) (Lavenergihus klasse 1 er litt strengere enn

for alternativ A og B og inneholder også krav til varmforsyning)

**d)** [NS 3700 Passivhus](#)

**e)** Nær nullenergi bolig

### a) Skjerpet tiltaksmodell

Husbandens tiltakspakke er basert på skjerping av utvalgte energiltak i [TEK10 § 14-3](#)

Tabell 4: Skjerpet tiltaksmodell

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



### b) 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 (bruksarealet

**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 [TEK 10 § 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 bruke [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/(m<sup>2</sup> K)

### c) NS 3700 Lavenergihus klasse 1

Prosjekter som dokumenterer energiytelse i samsvar med Lavenergihus klasse 1 etter NS [3700: Kriterier for passivhus og lavenergihus](#) – Boligbygninger 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](#).

### d) 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](http://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](http://www.programbyggerne.no)

### e) Nær nullenergiboliger

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.

### Energimerking i bygg

Fra 1.juli 2010 skal alle boliger som bygges, selges eller leies ut ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Målet er å øke bevisstheten om energibruk, ulike oppvarmingsløsninger og løsninger som kan gjøre boligene mer energieffektiv og bedre å bo i.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energikarakteren er et resultat av beregnet levert energi til boligen. Oppvarmingskarakteren gis med en femdelt fargerangering fra rødt til grønt, og rangert boligen etter hvilket oppvarmingssystem som er installert. Hvordan beregningen gjøres er fastsatt i [NS 3031](#).

På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan du lese mer om energimerking av boliger.

### 7.3. Forbilde- og pilotprosjekter

Forbilde- og pilotprosjekter er blant de som har prioritet for lån i Husbanken. Husbanken skal gjennom målrettet bruk av grunnlån bidra til at det blir bygd flere forbilde- og pilotprosjekter med kvaliteter som går utover Husbankens ordinære krav til grunnlån.

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 NS3700 eller bedre for nye bygg
- > Forbildeprosjekter på nivå med lavenergihus kl. 1 eller bedre for eksisterende bygg
- > Svanemerkede boliger
- > LEED - Platinum
- > BREEM - 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](http://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. 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 arealet til boligene som kan finansieres med grunnlån. Ved nybygg er arealgrensene absolutte. Ved lån til kjøp og lån til oppgradering er arealgrensene veilederende. Husbanken legger til grunn følgende arealgrenser for långivningen:

	Maksimal størrelse per boenhet	Inngår	Inngår ikke
Enebolig	≤ 150 m <sup>2</sup> BRA	Forskriftsmessig sportsbod etter TEK10 § 12-10	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Garasje</li> <li>&gt; Carport</li> <li>&gt; Åpent, overbygget areal</li> </ul>
Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.	Bygningens størrelse: ≤ 200 m <sup>2</sup> BRA Hovedleilighet: ≤ 150 m <sup>2</sup> Bi-leilighet: ≤ 80 m <sup>2</sup>	Forskriftsmessig sportsbod etter TEK10 § 12-10	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Garasje</li> <li>&gt; Carport</li> <li>&gt; Åpent, overbygget areal</li> </ul>
Småhus	≤ 140 m <sup>2</sup> BRA	Forskriftsmessig sportsbod etter TEK10 § 12-10	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Garasje</li> <li>&gt; Carport</li> <li>&gt; Åpent, overbygget areal</li> </ul>
Leiligheter i blokker	≤ 90 m <sup>2</sup> BRA		Boder som ikke har adkomst fra leiligheten og 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:** (utleidel/ sekundæreilighet): 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 felles adkomstkjerne i midten er den minste formen for blokk.

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

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

## 9. Låneutmåling

### Belåningsgrad på eiendommen

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

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

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

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

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

Disse prosjektkostnadene og disse andelene av salgspris kan lånefinansieres:

- a) Ved oppføring av boliger for salg vil grunnlånet utgjøre inntil 80 % av den salgspris 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 finansieringsplanen, se [borettslagslova § 2-14](#)
- c)** Ved oppføring av boliger til eget bruk vil grunnlånet normalt 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 vil grunnlånet utgjøre inntil 80 % av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner.
- e)** Ved oppføring av boliger og kjøp av bygg/ boliger til studentboliger vil grunnlånet utgjøre inntil 80 % av prosjektkostnadene/ kjøpesummen.
- f)** Ved oppføring og kjøp av utleieboliger med kommunal tildelingsrett eller tilvisingsavtale, se pkt 7 sjette avsnitt, kan det gis lån med inntil 85 % av de kostnader Husbanken godkjenner.
- g)** Ved oppgradering kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de kostnader Husbanken godkjenner.
- h)** Når kommunen er låntaker, kan Husbanken finansiere inntil 100 % av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner.

Låneutmålingen baseres på prosjektkostnader eventuelt salgspris, på søkers betalingsevne samt sikkerhet for grunnlånet etter at kjøper eller bygger har tatt boligen i bruk.

I avsnitt a) – h) ovenfor er det gjengitt hvilke ordinære utmålingsregler og unntak som Husbanken vil akseptere forutsatt at betalingsevne og sikkerhet er tilfredsstillende

### 9.1. 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 av bl.a. kontrakt mellom utbygger og boligkjøper som Husbanken får tilsendt i forbindelse med søknad om godkjenning som låntaker, jf. søknadsprosedyre og saksgang.

### 9.2. Privatpersoner

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

### 9.3. Borettslag

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

## 10. 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 kontraktene:

- Forbrukerrådets kontrakt for håndverkertjenester.
- Byggblankett NS3501 "Kontrakt om arbeider på fast eiendom - avtalt vederlag 2G eller mer".
- Byggblankett NS3502 "Kontrakt om arbeider på fast eiendom - avtalt vederlag mindre enn 2G.
- "Avtale om håndverkertjenester på fast eiendom" fra Huseiernes landsforbund.

Kartverkets standardmal for festekontrakter skal alltid benyttes for å tinglyse ny festekontrakt.

Kartverkets standardmal "erklæring av rettighet i fast eiendom" skal benyttes ved søknad om lån til utleieboliger med tilvisingsavtale og kommunalt disponerte utleieboliger.

### 10.1. Generelt

Søknad om grunnlån skal sendes Husbanken på fastsatt skjema: [HB 7.S.15/ HB 7.S.16](#) – se søknadsskjema for nødvendige vedlegg.

### 10.2. Andre vedlegg

Når det søkes om grunnlån til oppgradering, ombygging eller kjøp av brukt bolig, kan Husbanken be om takst på eiendommen.

Ved kjøp av brukt bolig må kjøpekontrakten vedlegges.

Hvis søknaden gjelder bolig med antikvarisk eller kulturhistorisk verdi, må det vedlegges anbefaling fra fylkeskonservator.

Festerett. 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».

#### Lenker:

- > [HB 7.S.15 søknad om grunnlån - selskaper o.l.](#)
- > [HB 7.S.16 søknad om grunnlån – personlige lånsøkere](#)
- > [Kontrakter](#)
- > [Kartverket.no](#)

## 11. 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. <http://husbanken.no/brosjyrer/laan/>

Løpetiden for lån fra Husbanken er normalt 30 år.

## 12. Overgangsbestemmelser

Lånesøknader avgjøres 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.

## 13. Klageadgang

Det er anledning til å klage 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.

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

## 14. Saksgang og søknadsprosedyrer

### 14.1. Enkeltpersoner som skal bygge eller oppgradere egen bolig - hvordan søke?

**Bygge ny 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 også egen veileder HB 7.B.16 om oppgradering): Når du har bestemt deg for hvilke tiltak du skal utføre og innhentet kostnader for fullt ferdig oppgradert bolig, kan du sende 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.

### 14.2. Utbyggere, borettslag og andre selskaper som skal oppgradere bolig – hvordan søke?

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

Deretter sendes søknad om grunnlån til Husbanken, sammen med alle nødvendige vedlegg som er opplistet på søknadsskjema. [Søknadsskjema finner du på Husbankens nettsider](#). Søknaden med nødvendige vedlegg kan sendes [soknad@husbanken.no](mailto:soknad@husbanken.no).

### 14.3. Utbyggerprosjekt – bygge boliger for videresalg - hvordan søke?

I utbyggerprosjekter må utbygger søke Husbanken om tilsagn/finansiering til byggeprosjektet. Utfylt søknadsskjema, sammen med alle vedlegg som er opplistet på søknadsskjema sendes Husbanken.

Når det gjelder store utbygginger, bør utbygger vurdere å dele opp prosjektet i samsvar med utbyggingsplanen og søke om tilsagn til det enkelte byggetrinn.

### 14.4. Utbyggers oppgaver ved salg av husbankfinansierte boliger

Utbygger har ansvar for å bistå kjøperne med informasjon og utfylling av søknader og lånedokumenter til Husbanken. Husbanken forutsetter at utbygger/megler informerer om Husbankens lånetilbud og eventuelt hjelper til med utfylling av søknaden. Husbanken forutsetter videre at spørsmål om lånetilbudet skal benyttes inngår som en del av kontraktsprosessen slik at søknad om godkjenning som låntaker (se nedenfor) kan innsendes umiddelbart etter kontraktsinngåelsen.

### 14.5. Kjøp av bolig i utbyggerprosjekt – hvordan søke

I utbyggerprosjekter har Husbanken allerede gitt en låneutmåling etter søknad fra utbyggeren jfr. pkt 8.4. Kjøpere av boliger i slike prosjekter 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 og nødvendig egenkapital jfr. pkt. 9 andre ledd) 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

godkjenningen er i orden, vil kjøper få tilsendt godkjenningsbrevet. Utbyggeren får tilsendt originale lånedokumenter og må påse at disse blir underskrevet og 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 heller ikke den enkelte kjøper av boliger i prosjektet søke om lån.

### 14.6. Tilsagn til enkeltpersoner

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

### 14.7. Tilsagn til utbygger som bygger boliger for videresalg

Når Husbanken har behandlet søknaden, vil utbygger få tilsendt lånetilsagn. Her vil det stå lånebeløp for den enkelte bolig i prosjektet.

### 14.8. Igangsetting

Prosjekter 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.

### 14.9. Byggeperioden

I byggeperioden benytter lånsøker vanligvis et byggelån fra bank eller en annen långiver.



#### **14.10. Søknad om utbetaling**

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

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

#### **14.11. Stikkprøvekontroll**

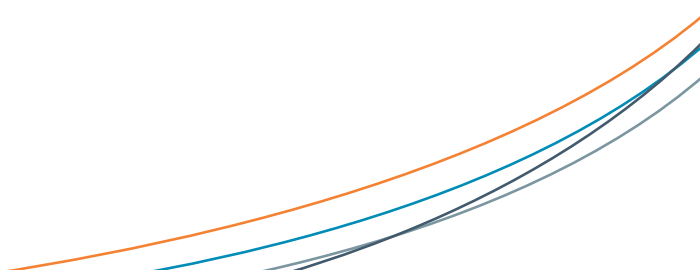
Husbankens långivning er basert på tillit. Husbanken vil imidlertid foreta kontroll av utvalgte boliger for å sikre at prosjektene har kvalitetene som er avtalt. Avvik som avdekkes i stikkprøvekontroller kan få konsekvenser for forholdet til Husbanken.

#### **14.12. Markedsføring**

Ved markedsføring av prosjekter som er godkjent for finansiering fra Husbanken kan dette kun markedsføres på følgende måte med tekst 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](http://www.husbanken.no) for å se nærmere på betingelsene eller kontakt oss for ytterligere detaljer omkring dette».

Husbankens logo tillates vanligvis ikke ved bruk i markedsføring av boliger tilrettelagt for finansiering av Husbanken.







**Husbanken**

For ditt nærmeste regionkontor, ring 22 96 16 00  
[www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)