



Oslo kommune
Byrådsavdeling for finans

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Dato: 12.02.2019

Deres ref:
16/3421-47

Vår ref (saksnr):
201808176-5

Saksbeh:
Tove Grøstad Kalleberg, 23461384

Arkivkode:
300

HØRINGSSVAR - FORSLAG TIL NY FORSKRIFT OM LÅN FRA HUSBANKEN

Det vises til departementets høringsbrev av 12.11.2018 vedrørende forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken, som vil erstatte forskrift av 22. desember 2004 om grunnlån fra Husbanken og forskrift av 21. desember 2015 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.

Oslo kommune deltok på et dialogmøte 31.01.2019 vedrørende høringsutkastet, og kommunens synspunkter ble presentert på møtet.

Oslo kommune er positiv til at Husbanken ønsker å forenkle, samle og tydeliggjøre regelverket for Husbankens lån, og legge til rette for mer brukervennlig og automatisert saksbehandling.

Kommunen har gjennomgått og vurdert det fremsatte endringsforslaget og slutter seg i det vesentlige til de endringer som er foreslått.

Kommunen kunne ønske seg følgende presiseringer under kap. 3 Lån til utleieboliger til vanskeligstilte og kap. 7 Generelle bestemmelser ved tildeling av lån:

§ 3-3 Hva det kan gis lån til:

Det fremgår at det kan gis lån til oppføring, kjøp og ombygging av boliger/bygg til boliger. Kommunen opplever at en rekke utleieaktører etterspør refinansiering av boligportefølje disse allerede besitter og som vil kunne tilbys kommunen som utleieboliger for vanskeligstilte.

En mulighet for refinansiering med lån fra Husbanken vil kunne bidra til at kommunen får tilgang til flere egnede utleieboliger gjennom avtaler med profesjonelle utleieaktører og vil således også være i samsvar med formålet i § 3-1.

§ 3.4 Hvordan søknadene blir vurdert

I punkt a) fremkommer det at søknadene blir vurdert etter kommunes behov. Dette kan tolkes til å inkludere antall boliger i ett prosjekt. Det bør presiseres i et eget punkt d) *størrelsen på prosjektet*.

Kommunen har eksempler på at private utbyggere har fått innvilget lån fra Husbanken for utleieprosjekter med 100 -150 utleieboliger, hvor kommunens behov for et antall boliger i prosjektet og geografisk plassering ikke er ivaretatt og hvor kommunen først har blitt involvert i etterkant.

§ 7-5 om låneutmåling:

Av bokstav d) i denne bestemmelsen fremgår det at Husbanken ved kredittvurdering legger til grunn godkjente prosjektkostnader, samt at belåningsgraden ikke kan overstige 85 prosent av antatt omsetningsverdi.

I kommunens arbeid med tilvisningsavtaler om utleieboliger til vanskeligstilte har kommunen erfart at Husbanken benytter seg av kontraktsverdi som grunnlag for utmåling av grunnlån. Denne verdien er ikke nødvendigvis samsvarende eller knyttet til den faktiske eiendomsverdien som transaksjonen omhandler og vil i realiteten kunne innebære at det gis en betydelig redusert lånefinansiering enn 85 prosent av omsetningsverdien. Når det gjelder begrepet «omsetningsverdi» legger kommunen til grunn at dette er sammenfallende med eiendomsverdien.

For å gi utleieaktørene og kommunen bedre forutberegnelighet i arbeidet med tilvisningsavtaler finner kommunen det hensiktsmessig at det i forskriften kun benyttes et begrep for verdien på de boliger som søkes finansiert med lån fra Husbanken, og at dette begrepet tar utgangspunkt i eiendomsverdien etter takst (eller omsetningsverdi).

Med henvisning til foregående foreslås det også at begrepet «godkjente prosjektkostnader» i bokstav d) erstattes tilsvarende, da dette begrepet innebærer en ukjent størrelse for utleieaktørene.

Dersom endringsforslaget blir stående, er det kommunens oppfatning at lån fra Husbanken som virkemiddel ikke lenger vil kunne være tilstrekkelig attraktivt for utleieaktørene til å inngå langsiktige avtaler med kommunen og vil bidra til færre egnede boliger til vanskeligstilte.

Med hilsen

Arild Sundberg
kommunaldirektør

Øystein Sagelvmo
finanssjef

Godkjent elektronisk

Kopi til: Byrådsavdeling for eldre, helse og arbeid, Rådhuset, 0037 OSLO