

Til kommunene, takstbestyrerne og  
distriktsarkitektene

## REGLER FOR UTMÅLING AV LÅN I 1989

Retningslinjer og forutsetninger for tildeling av lån og bruken av disponible låne- og tilskuddsmidler, er stort sett i samsvar med opplegget for 1988. Dette er nærmere omtalt i Husbankens rundskriv HB-1192 av 25. januar og HB-1195 av 6. juli 1988. Husbanken skal her redegjøre for aktuelle endringer.

### 1. Ordinære oppføringslån

Gjennomsnittslånet til oppføring av nye boliger er i Nasjonalbudsjettet for 1989 stipulert til kr 387.600. Med dette som utgangspunkt har Husbankens hovedstyre fastsatt nye kostnadsnormer og låneprosenten for utmålingen av lån i 1989. Kostnadsnormer og låneprosenten er fastsatt slik tabellen nedenfor viser. Her er også oppgitt hva lånet blir dersom det ikke skal foretas trekk eller tillegg i kostnadsnormen.

Kostnadsnormer og lån i 1000 kr

Ant/rom sengepl	Minste areal m <sup>2</sup> BRA (K)	Småhus oppført enkeltvis			Flere småhus I serie			samtidig Konsent		Blokker		
		Norm	Pst	Lån	Norm	Pst	Lån	Pst	Lån	Norm	Pst	Lån
4/5	95	809	48	388	780	52	406	56	437	797	57	454
4/4	85	751	51	383	727	55	400	59	429	745	60	447
3/4	75	693	54	374	670	58	389	62	415	686	63	432
3/3	65	653	55	359	624	59	368	63	393	641	64	410
2/2	50	590	58	342	554	62	343	66	366	577	67	387

I låneutmålingssystemet er som kjent kostnadsnormene for de forskjellige boligstørrelser, målt i antall rom og sengeplasser, basert på et fastsatt minsteareal. Etter endringene i målereglene fra 1. januar 1989, angis minstearealene i BRA-K, det vil si kapasitetsgivende bruksareal. Dette er det areal i boligen som kvalifiserer til lån.

Kapasitetsgivende bruksareal er bruksareal innenfor boligens omsluttende vegger på alle plan med unntak av kjellerplan med faktor 0,2 og loftsplan med faktor 0,3. Soverom på slike lofts- og kjellerplan gir ikke kapasitet, og de blir dermed ikke regnet med ved fastsettelsen av boligens størrelse i forbindelse med låneutmålingen.

Vi presiserer at kostnadsnormene bare blir brukt for fullverdige boliger med god planløsning og standard. Boliger som må

karakteriseres som mindreverdige på grunn av dårlig planløsning, lav standard o l, får mindre lån enn reglene ellers gir grunnlag for.

For boliger beregnet på permanent bosituasjon er den nedre arealgrensen i kostnadsnormen 50 m<sup>2</sup>. Boliger med mindre areal enn 50 m<sup>2</sup> vil få et lavere lån. For fullverdige boliger mellom 40 og 50 m<sup>2</sup>, skal lånet regnes ut på grunnlag av kostnadsnormen og prosentsetsatsen for to-roms boliger på 50 m<sup>2</sup>. Kostnadsnormen blir likevel ikke satt høyere enn kostnadene. Normen reduseres med halvparten så mange prosent som den prosentvise reduksjonen i arealet (i forhold til 50 m<sup>2</sup>). Hvis boligen bare har en sengeplass (soverom mindre enn 10 m<sup>2</sup>), reduseres kostnadsnormen med 5 pst før det foretas reduksjon på grunn av mindre areal.

Husbanken fraråder at det planlegges og bygges selvstendige boenheter som er mindre enn 40 m<sup>2</sup> BA. Dette gjelder også boliger beregnet på begrenset botid, f eks utleieboliger. Boliger mindre enn 40 m<sup>2</sup> kvalifiserer ikke til bostøtte, de blir lavere prioritert og får en særlig ugunstig låneutmåling.

## 2. Endringer i regler for tillegg/trekk i lån rralt

### A. Tillegg\_for\_livsløpsstandard

Livsløpsstandardens krav om trinnfri atkomst utvendig til boligen, har i praksis vært problematisk å håndtere. Husbankens hovedstyre har derfor vedtatt å innskjerpe kravene. Det skal heretter gis forskjellig tillegg i låneutmålingen avhengig av om trinnfri atkomst utføres, eller om dette bare tilrettelegges og vises på tegningene.

- a) Det gis et tillegg på 8 pst i kostnadsnormen hvis boligen har innvendig livsløpsstandard og samtidig bygges/utføres med trinnfri atkomst utvendig. Tillegget i lånet begrenses oppad til kr 30.000 pr bolig.
- b) Det gis et tillegg på 4 pst i kostnadsnormen hvis boligen har innvendig livsløpsstandard, men ikke bygges/utføres med trinnfri atkomst. Det er likevel en forutsetning at forholdene ligger til rette for trinnfri atkomst, og at dette er vist på tegningene. Tillegget i lånet begrenses oppad til kr 15.000 pr bolig.

### B. Tillegg\_for\_utearealer

For opparbeidelse av grøntanlegg, lekeplasser og andre friarealer i tilknytning til konsentrerte boligprosjekter, kan det gis et tillegg på 2 pst i kostnadsnormen. Tillegget i lånet begrenses til maksimum kr 6.000 pr bolig. Det er en forutsetning at planene for opparbeidelse av utearealet blir lagt fram i forbindelse med lånesøknaden, slik at Husbanken allerede på tilsagnsstadiet kan ta stilling til om det skal gis lånetillegg.

### C. Trekk\_for\_manglende\_varmekabler

Boliger som bygges på plate på mark har tidligere fått et trekk på 2 pst i kostnadsnormen hvis det ikke installeres varmekabler i golv i oppholdsrom. Trekkordningen er vedtatt opphevet.

## 2. Rentejustert lån

Gjennomsnittslånet pr bolig er for 1989 stipulert til kr 457.600, som er kr 70.000 høyere enn gjennomsnittslånet for ordinære oppføringslån. Tidligere var rentejustert lån begrenset oppad til kr 500.000 pr bolig. Denne begrensningen er opphevet. Boliger som er kvalifisert til spesielle tillegg og høy låneprosent, vil heretter kunne oppnå betydelig høyere lån enn tidligere.

## 3. Lån til spesielle kategorier bygg

Husbanken kan gi lån til barnehager, fritidshjem, aldershjem, bokollektiv, servicelokaler og andre miljøtiltak. Lånet utmåles som hovedregel på grunnlag av godkjente anleggskostnader for prosjektet. Det foretas alltid en konkret vurdering av kostnadene. Prosjektet må ha en rimelig utforming og nøktern standard, og kostnadene bør underbygges med anbud innhentet i konkurranse. Det er viktig at kostnadene holdes på et rimelig nivå, fordi det er et kostnadstak og fordi lånet er begrenset i forhold til kostnadene.

### A. Barnehager og fritidshjem

Veiledende lånegrunnlag for barnehager og fritidshjem pr 1. januar 1989 er:

- Byggekostnader kr 7.200 pr m<sup>2</sup> BTA (bruttoareal).
- Tomtekostnader kr 1.800 pr m<sup>2</sup> BTA (bruttoareal).

Lånet måles ut med inntil 85 pst av de godkjente anleggskostnader, begrenset oppad til det veiledende lånegrunnlaget. Byggekostnader og tomtekostnader vurderes hver for seg.

### B. Aldershjem, spesialbygg, bokollektiver

Veiledende lånegrunnlag pr 1. januar 1989 er kr 8.500 pr m<sup>2</sup> BRA (bruksareal).

Lånet måles ut med inntil 80 pst av de godkjente anleggskostnader, begrenset oppad til kr 8.500 pr m<sup>2</sup> bruksareal.

### C. Servicelokaler og andre miljøtiltak

Veiledende lånegrunnlag pr 1. januar 1989 er kr 8.500 pr m<sup>2</sup> BRA (bruksareal).

Lånet måles ut med inntil 70 pst av de godkjente anleggskostnader, begrenset oppad til kr 8.500 pr m<sup>2</sup> bruksareal.

## 4. Tomtekostnader

Husbankens har bare i helt spesielle tilfeller akseptert tomtekostnader i overkant av kr 200.000 pr bolig. Som regel har det da dreiet seg om tomter i vanskelig terreng med høye opparbeidelseskostnader, men hvor utnyttelsesgraden likevel har vært god. Husbankens hovedstyre har vedtatt at banken også i 1989 skal praktisere en grense for akseptable tomtekostnader på kr 200.000 pr bolig for ordinære husbanklån. For rentejusterte lån er grensen satt til kr 250.000 pr bolig. Samtidig oppheves grensen på kr 350.000 pr bolig i tomtekostnader for PSV-lån.

Husbankens hovedstyre har opphevet ordningen med tillegg i lån på grunn av særlig høye tomtekostnader for konsentert utbygging på tomtefelt. Denne ordningen har ikke blitt praktisert de siste par årene, og den blir sett på som lite aktuell i dagens situasjon.

---

Særskilt rundskriv om rente- og avdragsvilkår på lån i Husbanken, gjeldende fra 1. januar 1989, vil bli sendt ut så snart som mulig.

Husbankens rundskriv HB-1193 av 25. januar 1988 utgår.

Med hilsen  
DEN NORSKE STATS HUSBANK  
*Ivar Leveraas*  
Ivar Leveraas  
Adm direktør

*Tore Lilloe-Olsen*  
Tore Lilloe-Olsen