

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

Lånetilsagn 1972.

På bakgrunn av den vanskelige kvotesituasjonen - og den omtale som den har fått i presse, kringkasting m.v. - har Husbanken funnet det riktig å orientere om bankens tilsagn hittil i år og å gi noen opplysninger om den aktuelle situasjonen så langt en i dag har oversikt over den.

I tiden januar - mai 1972 har Husbanken gitt tilsagn om lån til nye boliger med 1.023 mill. kroner (januar - mai 1971 790 mill. kroner). Tilsagnene omfatter 14.409 boliger (januar - mai 1971 10.964). Sammenholdt med tidligere år ble det også i 1971 gitt forholdsvis mange tilsagn i de første fem måneder av året.

I nasjonalbudsjettet for 1972 er tilsagnsrammen for nye boliger satt til 2.265 mill. kroner. Med det forutsatte lånenivå regner en med at dette kan rekke for tilsagn til vel 30.000 boliger, eller ca. 1.800 flere boliger enn i 1971. Antallet vil avhenge av fordelingen på hus typer og distrikter og kan derfor ikke beregnes nøyaktig på forhånd.

Selv med den økningen i antall boliger som kan få tilsagn i år, er det på det rene at tilsagnsbudsjettet vil være utilstrekkelig til å dekke etterspørselen etter lån i år.

Bakgrunnen for denne situasjonen er den sterke økningen i tilgangen på lånsøknader som tok til i fjor. Samtidig førte kredittrestriksjonene

til at tilsagnstillene for antall boliger i fjor lå 800 lavere enn tallet for 1970. Følgen var at Husbanken ved siste årsskifte lå inne med ikke innvilgede lånsøknader for ca. 7.000 boliger mer enn det som er vanlig ved et årsskifte.

Etter den oversikt banken nå har, må en regne med at søknader om lån til nye boliger også i år vil ligge meget høyt. Dette betyr at et stort antall lånsøknader ikke kan gjøre regning med lån i år, og at mange lånsøkere eventuelt må innstille seg på å vente på lån.

Husbanken søker under disse forhold å fordele lånene på en rimelig måte på distriktene etter behov for nye boliger, antall boliger som venter på husbanklån og situasjonen med hensyn til sysselsettingen i distriktene.

I rundskriv K nr. 106 av 16. desember 1971 gjorde Husbanken rede for situasjonen og henstilte til kommunene å medvirke til en rimelig prioritering av lånsøknadene. Banken har senere stått til tjeneste for å orientere kommunene om hvor mange boliger den enkelte kommune kan regne med kan få tilsagn i løpet av året. Av tilsagnsrammen på 2.265 mill. kroner ble storparten fordelt på de enkelte lånekontorer i Husbanken, mens 150 mill. kroner - svarende til 6 - 7% av den samlede tilsagnsramme - ble holdt tilbake som en reservekvote for særskilt disponering. Senere har en fordelt ytterligere halvparten av reservekvoten på kontorene, slik at disse kan ha også dette beløp som grunnlag for sine disposisjoner.

I den situasjon som var oppstått, fant Husbanken det riktig i rundskriv K nr. 106 å fremholde det som den alltid tidligere har fremholdt, at det er et vilkår for lån at de boliger som det søkes lån til, ikke er for kostbare, og at det er nødvendig herunder å økonomisere også med tomteforbruket.

Siden det i denne forbindelse har oppstått adskillig diskusjon om Husbankens holdning til de forskjellige hustyper og spesielt til eneboliger, vil banken peke på at valget av hustyper selvsagt må avhenge av de lokale forhold i distriktene. Ytterpunktene er på den ene side rene landdistrikter hvor det stort sett - bortsett fra aldersboliger og lignende bygg - bare er aktuelt med eneboliger. På den annen side har

vi utpregede pressområder med høye tomtekostnader hvor banken ikke - med mindre det foreligger helt spesielle forhold - yter lån til frittliggende eneboliger på tomter som kan nyttes til boliger for flere husstander. Ellers yter Husbanken innenfor den kostnadsramme som er trukket opp, lån til alle aktuelle hustyper, eneboliger så vel som rekkehus og andre former for konsentrert småhusbygging og blokkbebygging. Valget mellom disse hustyper avhenger som nevnt av de lokale forhold, og banken legger avgjørende vekt på kommunenes egen prioritering. Ofte vil det kunne være rasjonelt - hvis terrenget ligger til rette for det - i frittliggende småhus å innrede en egen leilighet i en underetasje. Konsentrert småhusbygging i form av rekkehus eller andre typer av småhus - kjedehus, atriumhus, frittliggende hus - kan mange steder være et fordelaktig alternativ både til vanlige frittliggende eneboliger og til blokker.

På bakgrunn av den sterke økningen i etterspørselen etter lån har Husbanken i en del kommuner funnet det hensiktsmessig å gi kommunene beskjed om et største antall eneboliger som kan ventes innvilget i 1972. Som følge av den anstrengte kvotesituasjonen i distrikter med stor boligmangel regner Husbanken med i år å få en viss nedgang i andel eneboliger med husbankfinansiering. (I 1971 41% eneboliger, inklusive kjedehus og atriumhus, av samlet antall leiligheter, hvortil kommer ca. 10% boliger i småhus med leilighet i underetasje). Men som foran nevnt vil banken fortsatt - når tomtebelastningen ikke blir for høy, og kommunen går inn for det - yte lån til eneboliger såvel i distrikter hvor denne hustypen dominerer, som i de fleste distrikter hvor det er mest aktuelt med konsentrert småhusbygging og blokker.

Husbanken er interessert i best mulig samarbeid med de enkelte kommuner om den prioriteringsoppgave som her foreligger. Kommunene bør holde Husbanken underrettet om pågangen etter lån i vedkommende kommune, slik at banken kan ta hensyn til dette i år og i følgende år. En ser det imidlertid som en fordel at det ikke sendes inn lånsøknader for et vesentlig større antall boliger enn det som det kan regnes med tilsagn til.

ÆRBØDIGST
DEN NORSKE STATS HUSBANK


Adm. direktør

