

5 eksemplarer, hvorav ordføreren  
bes omgående oversende 2 eksemplarer  
til husnemnda.

Til ordførerne og takstbestyrerne.

### Kapitaliseringsfaktoren for festeavgift.

Etter opphevelsen av prisbestemmelsen om maksimumssats for festeavgifter på 3 % av takstverdien og etter den alminnelige oppgang i rentenivået, nyttes mange steder høyere satser for festeavgift enn for ved bortfeste av nye tomter. Spesielt gjør dette seg gjeldende ved privat bortfeste. Økningen i festeavgiftene har ført til lavere husbanklån for festede tomter. Med den praksis for beregning av lån på festet grunn som Husbanken har fulgt - å redusere den forrentningsverdi som beregnes for huset stående på egen grunn med et beløp svarende til 40 ganger festeavgiften - er låntakere med festet tomt under ellers like forhold blitt belastet med merkbart høyere egeninnskudd enn låntakere med eiendomstomt.

Husbanken har nå funnet tiden inne til å sette ned kapitaliseringsfaktoren fra 40 til 33.33 (svarende til en kapitaliseringsprosent på 3). Dette vil føre til at forrentningsverdien for hus på festet grunn vil komme til å ligge høyere. Kravet til egenkapital ved belåning til 85 % av forrentningsverdien vil nå under ellers like forhold bli omtrent det samme for hus på festet grunn som for hus på egen grunn, når det brukes en festeavgiftssats på 3.5 %. Kapitaliseringsfaktoren 33.33 vil bli brukt uansett hvilken festeavgift eller festeavgiftssats som gjelder i vedkommende lånesak. Den nye kapitaliseringsfaktor er tatt i bruk i alle saker med lånetilsagn etter 1. mai 1956. I saker hvor lånetilsagn er gitt for dette tidspunkt foretas, ingen omberegning av lånet selv om det enda ikke er gitt lånebevilgning. Under helt spesielle forhold kan det bli spørsmål om å gjøre unntak fra denne regel, slik at lånet ved bevilgningen beregnes etter en kapitaliseringsfaktor på 33.33.

I skjema for forhåndstakst (skjema 12) - se også rundskriv H 10 av 22. april 1947 og H 21 av 31. januar 1949 - er fremgangsmåten for beregning av lån til hus på festet grunn beskrevet slik at en først skal beregne lånegrensen for hus og tomt sammenlagt - det vil si beregne lånet som om huset stod på egen grunn - og derfra trekke et beløp lik den årlige festeavgift multiplisert med kapitaliseringsfaktoren. Derved fremkommer lånet for huset stående på festet tomt. Etter denne fremgangsmåten vil således lånet bli redusert med det fulle beløp som fremkommer ved kapitalisering av festeavgiften. I praksis har Husbanken imidlertid de senere år fulgt en beregningsmåte som er gunstigere for låntakerne, nemlig den som er nevnt foran og som går ut på at en reduserer forrentningsverdien for huset stående på egen grunn - ikke lånet - med et beløp svarende til den kapitaliserte festeavgift. Derved blir lånet bare redusert med den kapitaliserte festeavgift multiplisert med den låneprosent som nyttes i vedkommende sak. Denne lempeligere beregningsmåten vil fortsatt bli brukt. Ved nyoptrykk vil derfor siste avsnitt i skjema 12 få følgende ordlyd:

"Når det søkes om lån til hus på festet grunn, regnes først ut forrentningsverdien som om huset stod på egen grunn (på grunnlag av de anslåtte leieinntekter minus de anslåtte driftsutgifter utenom festeavgiften). Fra dette beløp trekkes den kapitaliserte festeavgift (den årlige festeavgift gange 33.33) og en kommer frem til forrentningsverdien for huset på festet grunn. Det lån som det skal innstilles på, regnes deretter ut på vanlig måte som en viss prosent av denne forrentningsverdien."

Eksempel:

Årlig festeavgift	kr.	100,-
Forrentningsverdi på egen grunn	"	25.000,-
Kapitalisert festeavgift (kr.100 x 33,33)	"	<u>3.333,-</u>
Forrentningsverdi på festet grunn	kr.	21.667,-
85 % lån (avrundet)	kr.	<u>18.400,-</u>

Oppsparing i bank av halvårlige terminbeløp (avdrag og renter).

./.

Vedlagt følger et eksemplar av en folder som i tiden fremover vil bli sendt til alle Husbankens låntakere (ca. 48.000) samt til alle nye låntakere.

Husbanken ønsker med dette tiltak - som har fått tilslutning av Den norske Bankforening, Norges Postsparebank og Sparebankforeningen i Norge - å oppmuntre låntakerne til å spare opp det halvårlige terminbeløp som bankinnskott. Vi regner med at dette vil være til fordel for låntakerne selv og for Husbanken, samtidig som det kan bidra til å øke oppsparingen i bankene.

Husbanken vil være takknemlig for om låntakernes oppmerksomhet, i den utstrekning anledning byr seg, henledes på fordelene ved bankoppsparing av terminbeløp.

E r b ö d i g s t  
DEN NORSKE STATS HUSBANK

*John Hoffman*  
Adm. direktør.

-----  
*Asbjørn Geiran*

Vedlegg.