

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

Husbankens lånetilsagn i 1972 og 1973.

Husbanken har i 1972 gitt tilsagn om lån for et samlet beløp på noe over 2.400 mill. kroner. (Dette beløp svarer omtrent til den tilsagnsramme som opprinnelig var fastlagt for Husbanken for dette år med tillegg av et beløp på 29,5 mill. kroner som tilsagnskvoten ble utvidet med senere på året.) Tilsagnene omfatter ca. 31.800 boliger (29.100 leiligheter og 2.700 hybler uten kjøkken), 232 avdelinger ved daginstitusjoner med plass til 3.560 barn, utbedring av ca. 800 boliger, ca. 3.600 garasjeplasser i forbindelse med større boligprosjekter, foruten et mindre areal til andre formål enn boliger. Av det samlede beløp er ca. 56,5 mill. kroner gitt som lån til kommunene til dekning eller reduksjon av egenkapitalen for folk med svak økonomi. Antall leiligheter og hybler ligger henholdsvis 2.600 og 800 høyere enn i 1971. Som følge bl.a. av at det er belånt flere hybler og småleiligheter enn regnet med på forhånd, er gjennomsnittslånet i 1972 noe lavere enn stipulert i nasjonalbudsjettet for inneværende år. Banken har derved kunnet finansiere et noe større antall boliger enn opprinnelig forutsatt, (31.800 mot 30.500).

Tilsagnsrammen for 1973 er ikke endelig fastsatt idet det må regnes med noe reduksjon av den ramme som var trukket opp i St. meld. nr. 1 (1972-73) om Nasjonalbudsjettet 1973. Husbanken vil gi nærmere beskjed når Regjeringens vedtak foreligger. (I Nasjonalbudsjettet var tilsagnsrammen for nye boliger satt til 2.516 mill. kroner. Det var regnet med at denne

ramme skulle strekke til for ca. 30.700 boliger (sum leiligheter og hybler, herunder boligenheter i aldershjem, mødrehjem og barnehjem som Husbanken nå kan finansiere). Husbanken skulle videre i 1973 kunne innvilge lån for 66 mill. kroner til daginstitusjoner, garasjer og andre miljøtiltak, 27 millioner til utbedring av eldre boliger og 60 mill. kroner til kommuner for å dekke eller redusere egenkapitalen for folk med svak økonomi.)

Når det gjelder utviklingen i anleggskostnadene m.v. fra 1971 til 1972, ser det ut til at egenkapitalen for større grupper av hus har fortsatt å stige noe, antakelig noe mer for serieoppførte småhus enn for blokkbygging. For frittliggende eneboliger har vi foreløpig ingen oversikt.

I forbindelse med konverteringstilsagn som Husbanken skal utstede etter 1. januar 1973, vil det bli gjennomført en lånenivåøkning på ca. 6%, for småhus oppført i serie noe mer.

Tilgangen på nye søknader til Husbanken i år har vært en god del lavere enn i fjor. Det har likevel ikke vært mulig å imøtekomme alle søknader som er kommet inn, og banken vil derfor også ved årsskiftet 1972/73 ha liggende en stor søknadsmasse som det først vil kunne tas stilling til etter hvert over nyttår.

Etter de kontakter Husbanken i den senere tid har hatt med kommunene, regnes det totalt sett med relativt stor byggeaktivitet også for kommende år, og minst like stor pågang etter lån som i 1972. Forholdet ser ut til å variere noe fra distrikt til distrikt. Også i 1973 må derfor kommunene de fleste steder regne med at det ikke blir mulig for Husbanken å imøtekomme alle lånsøknader, og at det derfor kan bli aktuelt at kommunene medvirker til en rimelig prioritering av søknadene. Under arbeidet med dette finner Husbanken det riktig at prosjekter som ikke er for kostbare, og hvor det økonomiseres med tomtearealet, foretrekkes.

Hustyper m.v.

Når det gjelder de forskjellige hustyper - frittliggende eneboliger, kjedehus, rekkehus, blokker - som Husbanken finansierer, vil vi vise til det som er sagt i bankens rundskriv K nr. 108, datert 31. mai 1972, hvor det bl.a. er uttalt at valget av hustype vil måtte avhenge av de lokale forhold i distriktene.

Etter de oppgaver Husbanken sitter inne med, ser det ut til at banken i 1972 har finansiert relativt mange småleiligheter og hybler. Dette synes naturlig siden det mange steder har vist seg særlig vanskelig å dekke behovet for mindre boliger - hybler, hybelleiligheter, ett- og toromsleiligheter - for en- og topersonshusstander. Disse boligsøkende har ofte begrensede inntekter og muligheter for å dekke høye boutgifter, f.eks. alderstrygdede og ungdom som holder på med sin utdanning, eller som setter bo for første gang. Det må fortsatt være grunn for byggherrer og kommuner til å ta disse grupperes boligbehov i betraktning ved planleggingen av boligbyggingen. Slike mindre boliger kan foruten i blokker og andre større prosjekter innpasses som ekstraleiligheter i småhus, f.eks. når det bygges i skrått terreng.

Innen blokkbebyggelsen har andelen av boliger i høyhus i de senere år økt på bekostning av boligblokker i tre og fire etasjer. Høyhus tillater en noe høyere tomteutnytting (mindre tomteareal pr. bolig) enn lavere blokker. Forskjellen er midlertid ikke stor om en forutsetter samme utomhusareal pr. bolig i begge tilfeller. Forholdet kvalitet/kostnader er omdiskutert. Høyhus gir bedre grunnlag for installering av heis enn lave blokker, noe som jo i hus med flere etasjer er særlig viktig for eldre og uføre. For øvrig er det vanligvis ikke grunnlag for å regne med lavere kostnader for høyhus enn for lavere blokker, selv om en tar tomtekostnadene - og eventuelt også byplankostnadene - med i beregningen. I noen tilfelle er høyhusene kostbarere. Nyere undersøkelser har vist at høyhus - særlig for barnefamilier - har miljømessige og boligmessige svakheter som en unngår ved lavere blokker og boliger på marken. Ved prosjektering av blokkbebyggelse bør en derfor nøye overveie om lokale forhold eller andre hensyn tilsier et påtenkt innslag av høyhus i bebyggelsen. Prosjekter med høyhus som ønskes finansiert i Husbanken bør alltid drøftes med banken på et tidlig stadium av prosjekteringen.

Husbanken har i den senere tid arbeidet med et nytt opplegg for type-tegninger for småhus som også kan nyttes ved konsentrert boligbebyggelse - en form for bebyggelse som på mange steder vil være et alternativ både til vanlig småhusbebyggelse og til blokker. Vi regner med å kunne gi nærmere orientering om dette nye opplegg for typetegninger i løpet av noen få måneder.

Vi viser til Husbankens rundskriv K nr. 104, datert 21. juni 1971 "Mål-samordning av hus som skal føres opp med lån i Husbanken", og minner om

at de i rundskrivet spesielt nevnte målstandarder, NS 1000, NS 1001, NS 1003 og NS 3001 må være lagt til grunn ved prosjekteringen av nærmere angitte prosjekter som skal finansieres av Husbanken etter 1. januar 1973. Bruken av de nevnte standarder settes som vilkår for:

1. Tilsagn fra Husbanken om lån til boligprosjekter med mer enn 20 boliger eller til andre byggeprosjekter av tilsvarende størrelse.
2. Registrering i Husbanken av typetegninger for hus som forutsettes å kunne belånes i banken.

Lån fra Husbanken til kommuner med sikte på reduksjon av egenkapitalen.

Som foran nevnt kan Husbanken i 1973 innvilge 60 mill. kroner som lån til kommunene for å dekke eller redusere egenkapitalen for folk med svak økonomi. De nærmere regler om denne låneordning er gitt i Husbankens rundskriv K nr. 107, datert 28. desember 1971. Hele beløpet vil i 1973 kunne nyttes til nevnte formål, idet husbanklån som innvilges til innskottsfrie boliger, nå i sin helhet skal dekkes over den ordinære boligkvote. Ved lov av 15. desember 1972 om endring i husbankloven (Lov av 1. mars 1946 nr. 3) er gjort den endring i § 1 at kommunene kan nytte disse midler til lån til kontantinnskott og til kommunale innskott av egenkapital også i forbindelse med utbedringslån. Endringsloven er tatt inn som vedlegg til dette rundskriv. (Jfr. Ot. prp. nr. 19 (1972-73)).

De lånemidler som Husbanken stiller til disposisjon for kommunene ved denne låneordning, forutsettes også å kunne nyttes til reduksjon av egenkapitalen for boliger med lån i Landbruksbanken.

Fristen for kommunene til å søke om lån av denne kvote for neste år er satt til 1. mars 1973. Vi minner om at kommunene skal sende inn oppgaver til Husbanken over hvordan de tildelte lånemidler for 1972 er brukt. Når det søkes om ny lånekvote for 1973, må det tas hensyn til mulige udisponerte beløp av kvoten for 1972. Om nærmere detaljer om ordningen - herunder lånevilkårene - vises til nevnte rundskriv K nr. 107.

X Utbedringslån.

Rammen for utlån i 1973 fra Husbanken til utbedring av eldre boliger er som foran nevnt 27 mill. kroner. Hittil har ordningen vært at alle disse lån er innvilget av Husbanken direkte til publikum (boliger for gamle,

uføre m.v.). Etter initiativ av Husbanken er husbanklovens § 1 nå også endret slik at kommunene kan få lån i Husbanken til videreutlån av utbedringslån direkte til publikum. Denne låneadgangen vil ikke omfatte utbedringslån som ytes i forbindelse med byfornyelse. Om utbedringslån i sin alminnelighet vises til tidligere rundskriv, senest bankens rundskriv K nr. 109 II og brosjyren "Husbanklån til utbedring av boliger for eldre og uføre m.v.". Denne brosjyre er nylig - i revidert opplag - sendt kommunene med bankens rundskriv HB-1001.

De nærmere regler for Husbankens utlån til kommunene av kvoten for utbedringslån er ikke fastlagt ennå. Vi regner imidlertid med at det i tilfelle vil bli et begrenset beløp som kommunene i det enkelte tilfelle kan stille til disposisjon for låntakerne, og at lånebeløp over en viss størrelse derfor fortsatt må bevilges av Husbanken selv. Vi regner videre med at kommunene vil kunne låne disse midler i Husbanken på samme rentevilkår som gjelder for Husbankens utlån direkte til publikum (4½% rente p.a.). Husbanken vil måtte komme nærmere tilbake til de forskjellige spørsmål som melder seg i denne sammenheng, bl.a. om avdragsvilkårene. Vi regner med at ordningen ikke vil kunne tre i kraft før tidligst et par-tre måneder ut på nyåret. I mellomtiden vil Husbanken være interessert i å få oversikt over i hvilken utstrekning kommunene er interessert i å søke lån i Husbanken til dette formål, en ordning som formentlig vil kunne føre til en enklere og raskere saksbehandling enn den nåværende. Vi ser derfor gjerne at kommunene snarest mulig underretter Husbanken om de er interessert i en slik låneadgang og antyder størrelsesorden for et slikt lånebehov.

Endringer i husbankloven og kommunestyreløven.

I tillegg til de endringer av husbankloven (begge i lovens § 1) som er nevnt foran, er det også gjennomført endringer i lovens §§ 14 og 15 om den kommunale behandling av lånsøknadene. De viktigste endringer i denne forbindelse går ut på at lånesaken som hovedregel skal behandles, ikke av kommunestyret eller formannskapet, men av husnemnda, og at husnemndas tilråding om lån etter nemndas nærmere bestemmelser kan avgis av formannen eller sekretæren for nemnda, mot at saken refereres på første etterfølgende møte i nemnda. Kommunestyret vil kunne bestemme at lånesakene - eller visse grupper av lånesaker - skal forelegges for formannskapet eller kommunestyret.

I Husbanklovens § 23 er det videre gjort enkelte endringer som følge av Stortingets vedtak av 12. juni 1972 om en ny bostøtteordning, bl.a. er det tatt inn en bestemmelse om hjemmel for Stortinget til å pålegge kommunene å betale en viss andel av bostøtten, slik som det er forutsatt i Stortingets nevnte vedtak. I en ny § 23 a er tatt inn en bestemmelse om taushetsplikt i forbindelse med bostøtten.

Vi nevner også at det er gjort endringer i kommunestyrelovens §§ 51 og 52. Det er således vedtatt en unntaksbestemmelse i lovens § 51 om at begrensningen på 40 år i avdragstiden for kommunale lån ikke skal gjelde for lån i Husbanken til boligformål. Denne endring medfører at avdrags-satsen for kommunale låneopptak i Husbanken, f.eks. til aldersboliger, blir de samme som for lån til andre låntakere. Likeledes er det vedtatt en tilsvarende unntaksbestemmelse i lovens § 52 vedrørende kommunal garanti for lån fra Husbanken. Endringsloven er tatt inn som vedlegg til rundskrivet.

Arealtilskott til oppføring av boligbygg.

Mens det hittil er gitt arealtilskott for boliger med et areal på inntil 140 m², er maksimumsarealet for tilskott - med virkning for boliger som settes igang fra 1. januar 1973 - satt til 125 m². Nærmere bestemmelser vil bli gitt ved Kgl. res. Med de arealgrenser som gjelder for lån i Husbanken, vil denne endring bare unntaksvis få betydning for de boliger som finansieres i Husbanken, derimot vil den få virkning for boliger som privatfinansieres, og som prosjekteres med et større areal enn 125 m².

Den nye låneordning.

I rundskriv K nr. 109, datert 23. august 1972 har Husbanken gjort rede for den nye låneordning som trer i kraft fra 1. januar 1973. De nåværende 1.- og 2. prioritetslån blir fra 1973 erstattet av et enhetslån til 5½% rente p.a. (i Nord-Troms og Finnmark og for boliger klausulert for uføre 5%). Når det gjelder størrelsen på de årlige terminbeløp (rente- og avdragsutgifter) som etter hvert vil bli innkrevet, vil lånsøkerne kunne velge mellom to lånetyper, nominallån og utjevningslån.

Nominallånene skal forrentes med 5½% p.a. (i Nord-Troms og Finnmark og for uføreboliger 5%) og avdras med 1% p.a. de første 10 år og 2% p.a. fra 11. til 15. år. Rente- og avdragssetene kan endres av Stortinget,

men satsene er bundet i 5 år, regnet fra utbetalingen av lånet.

På utjevningsslånet som inntil videre har en rente på 5½% p.a. (i Nord-Trom og Finnmark og for uføreboliger 5% p.a.), skal det imidlertid de første år hverken betales avdrag eller fulle renter. Den del av rentebeløpet som ikke betales, legges til lånet som "negativt avdrag". Lånet vil følgelig øke de første årene. I et bestemt forhold til inntektsutviklingen i samfunnet skal størrelsen på innbetalingene til Husbanken økes inntil både den ordinære løpende rente, tidligere ikke betalte renter og også avdragene på lånet blir dekket.

Den andel som den årlige husbanktermin utgjør av det opprinnelige utjevningsslån, benevnes betalingsprosenten. Ved kgl. res. av 15. desember 1972 er betalingsprosenten for lån som det gis tilsagn om i 1973, satt til 4,5. For lån i Finnmark og Nord-Troms og for lån til boliger som klausuleres for utføre, er betalingsprosenten satt til 4,0. For lån som får tilsagn i 1973, vil disse betalingsprosenter gjelde også ved terminforfall i 1974 og 1975.

Det antas at de fleste låntakergrupper vil velge utjevningsslån, mens andre - vel først og fremst grupper som ikke kan regne med stigende inntekter i tiden fremover, og som gjerne straks vil ta et kraftttak i form av høyere boutgifter de første årene -, vil velge nominallån.

Om den nye låneordningen vises for øvrig - foruten til nevnte rundskriv K nr. 109 - til Husbankens brosjyre "Skal De bygge?", avsnittet "Lån og lånevilkår". Denne brosjyre som nylig er sendt kommunene i revidert utgave, er beregnet på utlevering til publikum. Brosjyren kan bestilles fra Husbankens kontorer. Også i Husbankens nye lånsøknadsblanketter som er sendt kommunene for kort tid siden, er det tatt inn en kort forklaring på forskjellen i lånevilkår mellom nominallån og utjevningsslån.

Det er ønskelig at det fra kommunenes side blir gitt det lånsøkende publikum nødvendig orientering om de nye bestemmelsene.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK



Adm. direktør

Vedlegg.



Lov av 15. desember 1972 om endringer i

I. Lov av 1. mars 1946 nr. 3 om Den Norske Stats Husbank.

II. Lov av 12. november 1954 nr. 1 om styret i herreds- og bykommunene.

I.

I lov av 1. mars 1946 nr. 3 om Den Norske Stats Husbank gjøres følgende endringer:

§ 1 annet ledd skal lyde:

Til kommuner kan banken yte lån eller garanti for lån uten sikkerhet i bebygd eiendom under forutsetning av at midlene skal nyttes til

- a) lån til betaling av kontantinnskott ved oppføring, *utbedring*, eller overtaking av boliger med pantelån fra Husbanken eller Landbruksbanken,
- b) lån til *utbedring* av boliger for eldre, *uføre* og *andre* med et særlig sosialt behov,
- c) egenkapital som kommunen må skyte inn ved oppføring, *utbedring* eller overtaking av boliger som skal leies ut uten innskott.

Lån og garantier etter dette ledd ytes etter regler gitt av vedkommende departement. Reglene i denne lovs kapittel IV får ikke anvendelse på slike lån og garantier.

§ 12 skal lyde:

Husbankens hovedstyre oppnevner takstmenn (hovedtakstmenn og lokale takstmenn), bestemmer deres virkeområde og fastsetter deres godtgjørelse. *Bankens administrerende direktør eller vedkommende avdelingsdirektør kan i særlige tilfelle oppnevne takstmenn for en enkelt lånesak.* Styret kan gi nærmere bestemmelser om takstene og takstmennenes arbeid og herunder pålegge dem andre gjøremål enn omhandlet i §§ 14 og 15.

For forhåndstakst etter § 14 og ferdigtakst etter § 15 betaler lånsøkeren takstgebyr til takstmannen etter satser som fastsettes av Husbanken. Er takstmannen fast ansatt i Husbanken, tilfaller takstgebyret banken. De øvrige takstutgifter, herunder skyss- og kostgodtgjørelse, dekkes av Husbanken. *Blir det med hjemmel i regler som nevnt i § 14 sjette ledd annet punktum fastsatt at taksten skal holdes av to takstmenn, skal merutgiften ikke bæres av Husbanken, men av kommunen dersom det er den som har krevd ekstra takstmann.*

§ 14 skal lyde:

Søknad om lån sendes til husnemnda i vedkommende kommune med de tegninger og opplysninger som er fastsatt i regler gitt av bankens hovedstyre.

Nemnda påser at lånsøknaden er i formell orden og at vilkårene for å yte lån er til stede. Den gjør vedtak om å tilrå eller frarå at søknaden innvilges. Før den gjør vedtak, kan den kreve framlagt nye opplysninger og i tilfelle avvente forhåndstakst etter sjette ledd. Den kan også rette henstilling til lånsøkeren om endringer i byggeplan og finansieringsplan.

Kommunestyret kan bestemme at lånsøknader — eller visse grupper av lånsøknader — skal forelegges for formannskapet eller kommunestyret.

Husnemnda kan gi formannen eller sekretæren i nemnda fullmakt til å gjøre vedtak på vegne av nemnda. Vedtakene skal refereres i første møte i nemnda.

Husnemnda skal med regelmessige mellomrom og minst hvert halvår gi en innberetning til ordføreren om arbeidet i nemnda.

Før saken sendes Husbanken skal det — med mindre Husbanken bestemmer noe annet — holdes forhåndstakst over eiendommen. De nærmere bestemmelser om avholdelse av takster fastsettes av banken.

§ 15 første ledd skal lyde:

Husnemnda skal sende saken til Husbanken som i tilfelle gir tilsagn om lån og fastsetter vilkårene.

§ 16 første ledd skal lyde:

Bankens lån eller lån garantert av banken skal ha 1. prioritets pant i den bebygde eiendom.

§ 16 tredje ledd skal lyde:

I den enkelte lånesak må de lån som banken gir eller garanterer for, i tilfelle med tillegg av verdien av foranstående lån eller heftelser, til sammen ikke overstige eiendommens *forrentningsverdi*.

§ 19 siste ledd (nytt) skal lyde:

Husbankens vedtak etter denne paragraf kan gjøres med virkning for den enkelte sak eller for nærmere bestemte grupper av saker.

§ 20.

Oppheves.

§ 23 skal lyde:

Etter retningslinjer som fastsettes av Stortinget, skal det gis bostøtte til personer som bor i bestemte grupper av boliger og som *boutgiftene virker særlig tyngende for.*

Utgiftene til bostøtten dekkes av staten og eventuelt av kommunene etter retningslinjer som fastsettes av Stortinget.

Støtteordningen administreres av Husbanken og kommunene, dersom ikke departementet bestemmer noe annet. *Departementet kan gi bestemmelser om at huseiere skal medvirke ved søknadsbehandling, kontroll og utbetaling.*

§ 23 a (ny) skal lyde:

Enhver som i medhold av bestemmelser gitt i eller i medhold av dette kapittel, har høve til å bli kjent med noens private forhold er pliktig til taushet om det han har fått kjennskap til. Hvor allmenne interesser tilsier det, kan likevel departementet ved forskrift eller ved samtykke i det enkelte tilfelle bestemme at opplysningene i bostøtteregistret kan brukes av annen offentlig myndighet eller til vitenskapelig formål.

Ved brudd på taushetsplikten kommer § 121 i den alminnelige borgerlige straffelov av 22. mai 1902 til anvendelse, selv om vedkommende ikke er offentlig tjenestemann.

II.

I lov av 12. november 1954 nr. 1 om styret i herreds- og bykommunene gjøres følgende endringer:

§ 51 tredje ledd annet punktum (nytt) skal lyde:

Bestemmelsene i foregående punktum gjelder ikke lån i Den Norske Stats Husbank til boligformål.

Nåværende annet og tredje punktum blir nye tredje og fjerde punktum.

§ 52 tredje ledd tredje punktum (nytt) skal lyde:

Bestemmelsene i foregående punktum gjelder ikke garanti for lån i Den Norske Stats Husbank til boligformål.

III.

Denne lov trer i kraft 1. januar 1973. Endringene i lov av 1. mars 1946 nr. 3 § 23 trer likevel først i kraft 1. juli 1973.