

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

I. HUSBANKENS LÅNETILSAGN I 1973 OG 1974

Husbanken har i 1973 gitt tilsagn om lån for et samlet beløp på 2.628 mill. kroner. Dette beløp svarer til den tilsagnsramme som ble fastlagt for Husbanken ved gjennomføring av innstrammingsiltakene tidlig på året 1973 med tillegg av et beløp på 92 mill. kroner som tilsagnsrammen er utvidet med senere på året. Tilsagnene omfatter:

- Ca. 31.400 nye boliger, hvorav 29.000 leiligheter og 2.400 hybler.
- " 1.500 boliger som skal utbedres, hvorav ca. 350 ved lån fra kommuner av lånemidler kommunene har fått bevilget av Husbanken.
- " 250 avdelinger ved daginstitusjoner med plass for 4.000 barn.
- " 5.200 garasjeplasser i forbindelse med større boligprosjekter.

Tilsagnene omfatter dessuten 10-12.000 m² areal til andre formål enn boliger. Av det samlede beløp er videre ca. 57,5 mill. kroner gitt som lån til kommunene til dekning eller reduksjon av egenkapitalen for folk med svak økonomi.

Antall boliger ligger ca. 300 lavere enn i 1972. Som følge bl.a. av at det er belånt flere hybler og småleiligheter enn regnet med på forhånd, er gjennomsnittslånet for 1973 noe lavere enn stipulert i Nasjonalbudsjettet for inneværende år. Banken har derved kunnet finansiere et noe større antall boliger en forutsatt.

Tilsagnsrammen for lån til nye boliger i 1974 er fastsatt til 2.865 mill. kroner, og det er regnet med at denne tilsagnsramme skal strekke til for ca. 31.800 boliger (sum leiligheter og hybler, herunder bolig-enheter i aldershjem, mødre hjem og barnehjem). Dette svarer til et gjennomsnittslån på kr. 90.000 pr. bolig. Rammebeløpet er 90 mill. kroner høyere enn foreslått i St. meld. nr. 1 (1973-74) om Nasjonalbudsjettet for 1974. Husbanken skal videre i 1974 kunne innvilge lån for 83 mill. kroner til daginstitusjoner, garasjer og andre miljøtiltak, 34 mill. kroner til utbedring av eldre boliger og 80 mill. kroner til kommuner for å dekke eller redusere egenkapitalen for folk med svak økonomi. Bankens samlede tilsagnsramme for 1974 er etter dette på 3.062 mill. kroner eller 434 mill. kroner høyere enn i 1973.

Banken har ennå ikke full oversikt over hvor store de gjennomsnittlige anleggskostnader pr. bolig vil bli for de lånsøknader som er behandlet i 1973, men en regner med en markert økning i forhold til i 1972. A/S Stormbulls indeks for boligblokk i Oslo-området steg således med 10,7% fra 15. november 1972 til 15. november 1973 og for tomannsbolig i tre var indeksøkningen i samme periode 14,5%. Stigningen i indeksene skyldes både lønnsøkninger (indeksoppgjøret våren 1973) og økninger i materialprisene, særlig for trelast hvor prisene ble satt opp tre ganger i løpet av 1973.

Husbanken har gjennomført tre låneøkninger i løpet av 1973, låneøkninger som i alt skulle innebære en økning i gjennomsnittslånet for familieboliger på kr. 12. - 14.000. Likevel ser det ut til at egenkapitalen for store grupper av hus - i ethvert fall for trehus - vil bli forholdsvis høyere i 1973 enn i 1972. I forbindelse med konverteringstilsagn som Husbanken skal utstede etter 1. januar 1974, vil det bli gjennomført en lånenivåøkning som antakelig bør bli noe større for trehus enn for hus i mur eller betong. Det vil bli sendt eget rundskriv om dette senere.

Tilgangen på nye søknader til Husbanken i år har ligget på omtrent samme nivå som i fjor og ganske nær svart til det antall søknader banken har

kunnet innvilge lån til. Banken har dermed ikke kunnet avvikle noe av den forholdsvis store restansemasse av ikke innvilgede søknader en hadde ved foregående årsskifte, slik at en ved årsskiftet 1973/74 også vil 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 1973. Forholdet ser ut til å variere noe fra distrikt til distrikt. Også i 1974 må derfor kommunene de fleste steder regne med at det ikke blir mulig for Husbanken å imøtekomme alle lånsøknader, og at det 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.

II. BETALINGSPROSENTEN

I rundskriv K nr. 109, datert 23. august 1972 og i rundskriv HB-1004, datert 21. desember 1972, har Husbanken gjort rede for den nye låneordning som trådte i kraft 1. januar 1973. Lånsøkeren kan velge mellom nominallån og utjevningsslån. For nominallån er rentesatsen 5½% p.a. (i Nord-Troms og Finnmark og for uføreboliger 5% p.a.) og avdragssatsen 1% p.a. i de første 10 år. For utjevningsslån er rentesatsen den samme som for nominallån, men i de første år skal det hverken betales avdrag eller fulle renter. Den andel som den årlige husbanktermin utgjør av det opprinnelige utjevningsslån, benevnes betalingsprosenten. Ved kgl. res. av 14. desember er betalingsprosenten for lån som det gis tilsagn om i 1974, satt til 4,1. For utjevningsslån i Finnmark og Nord-Troms og for lån til boliger som klausuleres for uføre, er betalingsprosenten satt til 3,6. For lån som får tilsagn i 1974, vil disse betalingsprosenter gjelde også for terminforfall i 1975 og 1976. (For lånetilsagn i 1973 er betalingsprosenten 4,5, i Finnmark og Nord-Troms og til klausulerte uføreboliger 4.)

III. LÅN FRA HUSBANKEN TIL KOMMUNER FOR INVESTERING ELLER VIDERE UTLÅN - INNSKOTTSLÅN - UTBEDRINGSLÅN

Som nevnt foran kan Husbanken i 1974 innvilge 80 mill. kroner til kommuner for investering eller videre utlån til reduksjon av egenkapitalen

i statsbankfinansierte boliger og 34 mill. kroner til utbedring av eldre boliger, hvorav en del kan gis som lån til kommunene for videre utlån. Søknadsfristen for kommunenes lån er satt til 15. februar 1974. Det vises for øvrig til Husbankens rundskriv HB-1014, datert 6. desember 1973.

IV. TILSKOTT TIL OPPFØRING AV BOLIGBYGG (AREALTILSKOTT)

Ved behandlingen av statsbudsjettet for 1974 har Stortinget vedtatt Regjeringens forslag om at tilskottsberettiget maksimumsareal skal senkes fra 125 m² til 100 m² pr. boligenhet for boliger som blir igangsatt etter 1. januar 1974. Nærmere bestemmelser er gitt ved Kgl. res. av 14. desember 1973.

Husbanken har fått melding fra Kommunaldepartementet om at banken fra 1975 skal overta fylkesskattesjefenes funksjoner vedrørende tilskottsordningen, herunder utbetaling av tilskott. Nærmere kunngjøring om dette vil bli sendt ut senere.

V. HUSBANKENS UTBEDRINGSLÅN, SPESIelt OM LÅN TIL PLANMESSIG SANERING ELLER ANNEN BYFORNYELSE

Som nærmere redegjort for i rundskriv K nr. 87, datert 7. mai 1969, har Husbanken adgang til å yte utbedringslån i to grupper av tilfelle, nemlig

- a) utbedring av boliger for eldre, uføre m.v. og når det ellers foreligger et særlig sosialt behov
- b) utbedring av boliger i forbindelse med planmessig sanering eller annen byfornyelse når utbedringen ikke kan finansieres på annen måte.

Hittil er det bare utbedringslån etter pkt. a) - utbedringslån på sosialt grunnlag - som har spilt noen rolle i praksis, mens bankens adgang til å yte lån etter pkt. b) - byfornyelseslån - har vært lite nyttet.

Gjennom sin lånevirkosomhet kan Husbanken stille statlige midler til disposisjon ikke bare når saneringen fører til nybygging - totalsanering -, men også når den helt eller delvis skal bestå i at den eksisterende bebyggelse ombygges eller moderniseres.

Da vi antar at såvel lån til totalsanering som til rehabilitering av bygg skulle innebære et interessant tilbud til kommunene, vil vi nytte denne anledning til å minne om Husbankens lånemuligheter på dette felt.

Når en sanering gjennomføres med riving og nybygging, yter Husbanken lån stort sett etter samme retningslinjer som for boligbygg på nye tomtearealer. For bygg med forholdsvis sentral beliggenhet i kommunen settes lånegrunnlaget noe høyere enn ellers. Det kan også bli spørsmål om å nytte høyere lånegrenser i forhold til lånegrunnlaget enn vanlig. På denne måten vil det til saneringsbygg kunne ytes noe høyere lån enn til bygg på nye tomter. Det praktiseres også en mer liberal vurdering av tomtekostnadene enn ellers. Når høye byggekostnader skyldes årsaker som har sammenheng med saneringen, godtas også noe høyere byggekostnader enn vanlig.

Lån i slike tilfeller belastes ikke Husbankens kvote for utbedringslån og ytes på samme vilkår som for lån til nybygg. Det ytes utjevningsslån eller nominallån etter vanlige regler. Det har ingen betydning for Husbankens finansiering om bygget føres opp innenfor et saneringsområde etter saneringsloven (Lov om sanering av tettbygde strøk av 28. april 1967) eller uten at denne fremgangsmåte er fulgt.

Når det gjelder de utbedringer av boligmassen som gjennomføres ved hjelp av Husbankens utbedringslån til byfornyelser, forutsettes utbedringen å være ledd i en planmessig sanering eller byfornyelse. Bygget kan ligge i et område som er gjort til saneringsområde etter saneringsloven, men utbedringslån kan også ytes til bygg som ligger i et tilstøtende område forutsatt at kommunen har en plan også for denne bebyggelsen. Utbedringslån vil også kunne komme på tale om kommunen ikke har gjort noe formelt vedtak om saneringsområde forutsatt at en allikevel kan tale om en planmessig byfornyelse for et større boligstrøk.

Byfornyelseslån ytes derfor ikke til enkeltstående hus med mindre det dreier seg om boliger som det har kulturell interesse å bevare. Det siktes her særlig til vår gamle trehusbebyggelse.

Som nevnt i bankens rundskriv K nr. 87, er det en forutsetning for byfornyelseslån at utbedring og modernisering i det enkelte tilfelle representerer et mer rasjonelt alternativ enn riving og nybygging. Valget mellom ombygging og nybygging krever ikke bare en vurdering av byggenes bygnings- og planløsningsmessige beskaffenhet, men også en byplanmessig vurdering.

Det regulære vil være at utbedringslånet ytes til vedkommende kommune eller til et saneringsselskap. Hvis forutsetningene ellers er til stede, vil imidlertid lån også kunne innvilges til den nåværende eier av eiendommen, herunder til leieboerselskap som erverver eiendommen med sikte på utbedring og modernisering. Lånsøkeren må godtgjøre at det forgjeves er forsøkt andre lånemuligheter enn gjennom Husbanken. Foreløpig er det en relativt beskjeden samlet låneramme som står til Husbankens disposisjon for disse låneformål, men det er forutsetningen at lånerammen om nødvendig skal økes etter hvert.

Lånevilkårene er relativt gunstige med en rentesats på 5½% p.a. Avdrags- tiden bestemmes i det enkelte tilfelle til 10, 15 eller 20 år, rent unntaksvis kan en avdragstid på 25 år komme på tale.

Husbanklån til daginstitutioner for barn, til barnehjem og mødre hjem med boligkarakter og til aldersboliger og aldershjem kan ytes uansett om bygget skal reises i nytt eller eldre boligstrøk.

Vi minner også om at Kommunal- og arbeidsdepartementet disponerer en bevilgning til tilskott til miljøtiltak i eldre boligområder. Midlene skal bl.a. kunne brukes til å få i stand trafikksikre leke- og rekreasjonsområder, herunder gårdsromsanering.

Husbankens lånekontorer står gjerne til disposisjon med nærmere opplysninger om lånemulighetene på dette spesielle felt.

VI. HUSBANKENS SYSTEMPROSJEKTERTE TYPETEGNINGER HUSBANKENS PROSJEKTERINGSSYSTEM FOR SMÅHUS

Det foreligger nå fra Husbankens side en ny samling av typetegninger. Disse typetegninger er utarbeidet etter et felles system. En katalog over typene samt en redegjørelse for systemet er bl.a. sendt alle kommuner og en rekke instanser ellers.

Hensikten med det typetegningsmateriale som nå er lagt frem, er:

- å vise en metode for typehusprosjektering som kombinerer rasjonell planlegging og produksjon med stor valgfrihet samt mulighet for tilpassing til eksisterende og fremtidige individuelle behov.

- å gi grunnlag for koordinering av boligprosjektering og bebyggelsesplaner samt å vise prinsipper for gruppebebyggelse som ivaretar miljøkvaliteter og god ressursutnyttelse.
- å illustrere og informere om de kvalitetskriterier som Husbanken legger til grunn for vurderingen av boliger og boligområder.

De typetegninger som nå er utarbeidet, er fordelt på tre forskjellige serier, to serier for skrått terreng og én serie for flatt terreng, tilsammen 16 typer med ulike husformer og arealstørrelser. For hver hustype er det utarbeidet en rekke planvarianter. Planløsningen kan senere forandres etter skiftende behov. Hustypene er også planlagt med tanke på senere påbygging, eventuelt oppdeling. Konstruksjonen ligger til rette både for tradisjonell bygging på stedet og for prefabrikasjon.

For å dekke flere tomtesituasjoner og andre programmer, vil det etter hvert bli utarbeidet nye serier med forskjellige hustyper. Som eksempler på bruk av tegningene og som informasjon ved planlegging av bebyggelsesplaner, vil det også bli utarbeidet forslag til gruppebebyggelse og prinsipper for bebyggelsesplaner.

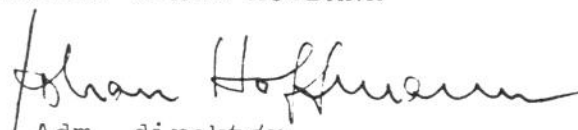
Vi ber om at det oversendte materiale blir gjort kjent i kommunene for de planleggende instanser og for dem som veileder enkeltbyggerne.

Flere eksemplarer av typehuskatalogen og av systemredegjørelsen kan bestilles fra Husbankens forskjellige kontorer. Hver av disse publikasjoner koster kr. 15,- pr. stk. Det er utarbeidet en folder for orientering til publikum. Denne er gratis. Selve arbeidstegningene til de nye typetegninger er som tidligere til salgs hos Husbankens distriktsarkitekter, og de koster kr. 400,- pr. sett inklusive merverdiavgift.

Husbankens eldre typetegninger som nå også koster kr. 400,- pr. sett, vil fortsatt være å få kjøpt.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK


Adm. direktør

