

3 eksemplarer til fordeling  
innen kommunale instanser,  
herunder husnemnda

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

#### HUSBANKENS VIRKSOMHET I 1975

Dette rundskriv omhandler:

1. Tilsagnsrammene for 1975.
2. Lånenivåforhøyelse fra 1. desember 1974.
3. Låneøkning etter tilsagn.
4. Betalingsprosenten - justeringsindeksen for 1975
5. Pågangen etter lån - lokal behovsvurdering.
6. Søknadsfrist m.v. for lån til kommuner for investering eller videre utlån - innskuddslån - utbedringslån.
7. Arealtilskott.

---

#### 1. Tilsagnsrammene for 1975

Med forbehold om mulige endringsvedtak er rammebeløpene for Husbankens lånetilsagn i 1975 i nasjonalbudsjettet for 1975 fastsatt til (endelige rammebeløp for 1974 i parentes):

|  | Mill. kroner |         |
|--|--------------|---------|
| Nye boliger  | 3.422        | (2.972) |
| Daginstitusjoner, bomiljøtiltak og garasjeanlegg                     | 120          | (76)    |
| Utbedring av eldre boliger   | 50           | (46)    |
| Kommunelån for videre utlån for å dekke eller redusere egenkapitalen | 91           | (83)    |
| Sum  | 3.683        | (3.177) |

Økningen i tilsagnsrammen i forhold til inneværende år - 506 mill. kroner eller 16% - vil dels kunne dekke en viss økning i størrelsen av lånene som følge av kostnadsstigningen, dels en viss økning i antall boliger m.v.

## 2. Lånenivåforhøyelse fra 1. desember 1974

Tilsagnsrammen for nye boliger - 3.422 mill. kroner - er forutsatt å strekke til for ca. 32.800 boliger, dvs. et gjennomsnittlig lån pr. bolig på kr 104.300. Dette er kr 12.800 eller 14% høyere enn antatt gjennomsnittslån i inneværende år. Ved fastsettelsen av gjennomsnittslånet for 1975 er det regnet med at den del av anleggskostnadene som ikke dekkes av husbanklånet og arealtilskottet (egenkapital/innskudd), ikke skal utgjøre en større andel av anleggskostnadene enn i 1974 og 1973.

Med sikte på å nå opp i det stipulerte gjennomsnittslån for 1975 vedtok Husbankens hovedstyre på møte 20. november d.å. å forhøye lånenivået med samme beløp i alle kommuner. For familieboliger i småhus vil den vedtatte låneøkning utgjøre kr 9.500-10.500 pr. bolig alt etter om husene oppføres enkeltvis eller i serie, og for familieboliger i boligblokker ca. kr 10.000. Låneøkningen er gitt virkning for tilsagn som gis/ er gitt etter 1. desember 1974.

Husbanken har etter dette vedtatt tre lånenivåøkninger i 1974 gjeldende fra 1. januar, fra 1. april og nå fra 1. desember. En regner med at gjennomsnittslånet i 1974 vil ligge ca. 16% høyere enn i 1973.

## 3. Låneøkning etter tilsagn

I de tilfeller lånsøkeren har søkt om lavere lån enn det som på tilsagnstidspunktet kunne innvilges, vil eventuell søknad om låneøkning kunne innvilges i forbindelse med konverteringen av byggelånet. Spesielt for større prosjekter med relativt lang byggetid kan det ved konverteringen av byggelånet i Husbanken også i noen utstrekning regnes med låneøkning som tar hensyn til den kostnadsstigning og de lånenivåøkninger som Husbanken har gjennomført i byggetiden.

Hittil har det bare rent unntaksvis vært behov for i byggetiden å behandle søknader om låneøkning eller å gi uttalelse om mulighetene for låneøkning ved konverteringen av byggelånet. Egenkapital/innskudd må vanligvis beregnes og innbetales på et tidlig

tidspunkt i byggeperioden. Når Husbanken i en periode med relativt sterk pris- og lønnsstigning etter hvert gjennomfører forhøyelser av sitt lånenivå med delvis virkning også for tidligere gitte konverteringstilsagn, vil det - særlig når det gjelder større byggeprosjekter - kunne være vanskelig å tilpasse egenkapital/innskudd til Husbankens endelige lånefastsettelse ved konverteringen av byggelånet. For å unngå innkreving av vesentlig større innskudd i byggetiden enn Husbankens endelige lånebevilgning skulle tilsi, vil derfor Husbanken for større prosjekter med lang byggetid på anmodning kunne uttale seg i byggetiden om muligheten for låneøkning ved konvertering.

#### 4. Betalingsprosenten - justeringsindeksen for 1975

For Husbankens boliglån er rentesatsen for tiden 5½% p.a. Yteslånet som utjevningsslån, skal det i de første år hverken betales avdrag eller fulle renter. Den andel som den årlige husbanktermin utgjør av det opprinnelige utjevningsslån, benevnes betalingsprosenten. Ved Kgl. resolusjon av 6. desember er betalingsprosenten for lån som det gis tilsagn om i 1975, satt til 4,0. For utjevningsslån i Finnmark og Nord-Troms og for lån til boliger som klausuleres for utføre, er betalingsprosenten satt til 3,5. For lån som får tilsagn i 1975, vil disse betalingsprosenten gjelde også for terminforfall i 1976 og 1977.

Etterhvert som den generelle inntektsutvikling tilsier det, skal betalingsterminene på utjevningsslån justeres opp. Dette vil for utjevningsslån første gang bli aktuelt i 1976 og da for de låntakere som har fått tilsagn om utjevningsslån i 1973. Slik oppjustering av terminbeløpene skal også foretas for eldre lån hvor bindingstiden på såvel renter som avdrag er utløpet, og rente- og avdrags-satser er forhøyet for minst 1 år siden i samsvar med Stortingets vedtak 12. juni 1972. Første gang slik oppjustering er aktuell, er i 1975 og omfatter lån som er utbetalt stort sett i årene 1952-1963.

Ved Kronprinsregentens resolusjon av 13. september 1974 er justeringsindeksen for 1975 fastsatt til 8,0%. Dette medfører at for de ovennevnte årganger av lån skal terminene - her inkludert avdrag på stønadslån og nedskrivningsbidrag - ligge 8% høyere i 1975 enn det som ble betalt i annet halvår 1974. Økningen i terminbeløpet skal i sin helhet gå til avdrag på Husbankens ordinære rentebærende lån.

#### 5. Pågangen etter lån - lokal behovsvurdering

Tilgangen på nye søknader til Husbanken i år har vært noe større enn i fjor og også større enn det antall søknader banken har kunnet innvilge lån til. Ved årsskiftet 1974/75 vil derfor banken ha liggende en noe større søknadsmasse enn ved foregående årsskifte.

Det regnes med relativt stor byggeaktivitet 1975 og med minst like stor pågang etter lån som i 1974. Også i 1975 vil det derfor bli nødvendig med kvotering av bankens lånetilsagn.

Boligbehovsberegninger som Husbanken nylig har foretatt, synes å vise at det på landsbasis i årene fremover fortsatt er behov for å opprettholde - endog kanskje øke - det relativt høye investerings-

nivå en i dag har for nye boliger. Ser en på de enkelte kommuner og distrikter, er imidlertid bildet mer nyansert. Det er noe som kan tyde på at boligforsyningen i en del av landets kommuner og regioner nå er i ferd med å komme opp på et mer eller mindre balansert nivå, hvor det kan bli aktuelt med en viss nedtrapping av boliginvesteringene. I andre kommuner vil det fortsatt være behov for en opptrapping av boliginvesteringene. Det gjelder f.eks. kommuner som har hatt stor netto tilflytting gjennom mange år, og hvor boliginvesteringene bl.a. som følge av knapp tilgang på byggeklare tomter ikke har klart å følge med. Det gjelder også kommuner hvor ny og forholdsvis stor industrireisning eller annen virksomhet, f.eks. større utbygging i undervisnings-, helse- og sosialsektoren, skaper ekstra store behov for nye boliger.

Vi vil be kommunene nøye vurdere behovet for bygging av nye boliger. Spesielt vil vi be kommuner som gjennom flere år har hatt forholdsvis stor byggeaktivitet, nøye vurdere om det i årene fremover er behov for å opprettholde den store byggeaktivitet, og om de hustyper som bygges, svarer til behov og etterspørsel (for mange blokkleiligheter i forhold til småhusleiligheter, for mange familieboliger og for få boliger for små husstander, for kostbare boliger m.v.). Uten at disse spørsmål vurderes nærmere, vil resultatet kunne bli at en del boliger blir stående ubesatt.

Særlig viktig vil det være å foreta slike vurderinger når flere kommuner dekker et felles boligmarked. Her er det ønskelig med et samarbeid kommunene imellom.

#### 6. Søknadsfrist m.v. for lån fra Husbanken til kommuner for investering eller videre utlån - innskuddslån - utbedringslån

Søknadsfristen for kommunenes lån er satt til 15. februar 1975. Det sendes særskilt søknad for de respektive låneordninger til det avdelingskontor kommunen sorterer under.

For de utbedringslån kommunene kan innvilge, er maksimumsbeløpet pr. sak hevet fra kr 20.000 til kr 25.000. For søknader om utbedringslån som sendes Husbanken, skal forhåndstakst heretter bare holdes når det omsøkte lånebeløp overstiger kr 25.000 (tidligere kr 20.000).

Vi minner om at rapport for året 1974 om kommunenes bruk av lån fra Husbanken til utbedring av boliger og lån til reduksjon av egenkapitalen skal sendes inn innen utgangen av januar 1975. Blanketter - henholdsvis HB-7408 og HB-7401 - vil bli sendt kommunene i egen sending.

#### 7. Arealtilskott

For boliger finansiert i Husbanken og boliger finansiert utenom statsbankene skal Husbanken fra 1. januar 1975 overta fastsettelsen og utbetalingen av arealtilskottet fra skattemyndighetene. Søknad om arealtilskott etter denne dato sendes Husbankens avdelingskontor/hovedkontor. Særskilt rundskriv vil bli sendt.

ÆRBØDIGST  
DEN MORSKE STATS HUSBANK

*John Hoffmann*  
Adm. direktør

*Stigør Gjøran*