

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder husnemnda

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

HUSBANKENS VIRKSOMHET I 1976

Dette rundskriv omhandler:

- I Tilsagnsrammene for 1976.
- II Lånenivåforhøyelse fra 1. januar 1976.
- III Betalingsprosenten - Justeringsindeksen for 1976
- IV Arealtilskottsordningen - Økning av satsene -
Beregning av arealtilskott til aldershjem og barnehjem.
- V Pågangen etter lån.
- VI Forutsetning for lån er at byggene ikke på forhånd
er oppført.
- VII Blanketter på begge målføre.

I TILSAGNSRAMMENE FOR 1976

Rammebeløpene for Husbankens lånetilsagn i 1976 er i Nasjonalbudsjettet fastsatt til 4.545 mill. kroner. I forbindelse med regjeringens ekstraordinære sysselsettingstiltak vinteren 1975-76 ble 219 mill. kroner av dette rammebeløp forhåndsdisponert i 1975 slik at det disponible rammebeløp for 1976 dermed er redusert til 4.326 mill. kroner. De enkelte rammebeløp fremgår av oppstillingen på neste side - gitte tilsagnsbeløp i 1975 i parentes.

	Mill. kroner	
1. Nye boliger	3.879	(3.842)
2. Utbedring av eldre boliger	165	(63)
3. Daginstitusjoner, bomiljø- tiltak og garasjeanlegg	129	(76)
4. Kommunelån for videre utlån til delvis dekning av egen- kapital	153	(132)
	<u>4.326</u>	<u>(4.113)</u>

Det er regnet med at den disponible rammen for lån til nye boliger vil strekke til for ca. 31.200 boliger. Bankens lånetilsagn i 1975 omfattet 34.000 boliger, herav ca. 1.800 forhåndsdisponert av 1976-rammen.

En forutsetning for den relativt store økningen av rammen for lån til utbedring av eldre boliger og rammen for lån til daginstitusjoner, boligmiljøtiltak og garasjeanlegg er at de forslag til utvidelse av ordningene som er foreslått i St. meld. nr. 92 (1974-75) Om visse boligspørsmål, blir gjennomført i 1976. Forslagene går bl.a. ut på at Husbanken skal kunne yte lån til:

Utbedring av boliger som inngår i et kommunalt utbedringsprogram.

Utbedring av utleieboliger oppført før 8. april 1940 i kommuner hvor kap. II i husleiereguleringsloven gjelder.

Utbedring av aldershjem.

Kommunale erverv av leiegårder som overføres til borettslag, og til utbedring av slike boliger.

Garasjebygg i utbygde boligområder hvor det er avsatt plass til garasjer.

Vi vil komme tilbake til utvidelsene av låneordningene når Stortinget - ventelig i vårsesjonen 1976 - har behandlet stortingsmeldingen.

II LÅNENIVÅFORHØYELSE FRA 1. JANUAR 1976

I nasjonalbudsjettet for 1976 er det regnet med et gjennomsnittlig lån pr. bolig på kr. 124.300. Ved fastsettelsen av dette gjennomsnittslån er det regnet med at den del av anleggskostnadene som ikke dekkes av husbanklånet og arealtilskottet (egenkapital/innskudd), i gjennomsnitt skal ligge noe i underkant av 25% av anleggskostnadene.

Med sikte på å nå opp til det stipulerte gjennomsnittslån for 1976 vedtok Husbankens hovedstyre på møte 17. desember 1975 å forhøye lånenivået med samme beløp i alle kommuner. For familieboliger i småhus vil den vedtatte låneøkning utgjøre kr. 11.000 - 12.500 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 etter 1. januar 1976. Spesielt for større boligprosjekter som det er innvilget lån til i slutten av 1975, kan det regnes med låneøkning ved konverteringen av byggelånet.

III BETALINGSPROSENTEN - JUSTERINGSINDEKSEN FOR 1976

For Husbankens boliglån er rentesatsen for tiden 5½% p.a. Ytes lånet som utjevningsslån, skal det i de første årene hverken betales avdrag eller fulle renter. Den andel som den årlige husbanktermin utgjør av det opprinnelige utjevningsslån, benevnes betalingsprosenten. Ved kgl. res. av 12. desember 1975 er betalingsprosenten for lån som det gis tilsagn om i 1976, satt til 4,3. For utjevningsslån i Finnmark og Nord-Troms og for lån til boliger som klausuleres for uføre, er betalingsprosenten satt til 3,8. For lån som får tilsagn i 1976, vil disse betalingsprosenter gjelde også for terminforfall i 1977, 1978 og første halvår 1979.

Etter hvert 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 avdragssatser er forhøyet for minst ett år siden i samsvar med Stortingets vedtak av 12. juni 1972. Etter Stortingets vedtak av 9. desember 1975 skal justeringen for det enkelte år inntil videre ikke overstige 8%, og justeringen skal gjelde fra og med første termin som begynner å løpe i vedkommende kalenderår mot tidligere ved første terminforfall i kalenderåret. For 1976 skal dog justeringen først gjelde fra og med terminen som begynner å løpe 1. februar 1976, dvs. for alle lån som har forfall 1.8., 1.9., 1.10., 1.11. og 1.12.1976. Ved kgl. res. av 12. desember 1975 er justeringsindeksen for 1976 fastsatt til 8,0%.

IV AREALTILSKOTTSDORDNINGEN - ØKNING AV SATSENE - BEREGNING AV AREALTILSKOTT TIL ALDERSHJEM OG BARNEHJEM

Ved kgl. res. av 19. desember 1975 er det bestemt at for boliger som fullføres etter 31. desember 1975, skal det ytes tilskott etter følgende satser (tidligere satser i parentes):

0 - 25 kvm	tilskottsareal	kr. 330 pr. kvm	(290)
26 - 50 "	"	" 250 "	" (240)
51 - 100 "	"	" 180 "	" (180)

Betingelsene for arealtilskott etter de nye satser er generelt at midlertidig brukstillatelse/innflyttingstillatelse er utstedt etter 31. desember 1975. Ferdigattest utstedt etter 31. desember 1975 kan bare godtas som grunnlag for økt tilskott dersom det samtidig dokumenteres at brukstillatelse/innflyttingstillatelse ikke har vært utstedt før nevnte dato.

Husbanken skal heretter også beregne og utbetale arealtilskott til alders- og barnehjem som fullføres etter 31. desember 1975. Tilskottsordningen omfatter også tilbygg til alders- og barnehjem når tilbyggets brutto golvflate utgjør minst 50 kvm. Det gis ikke tilskott til ombygging av aldershjem og barnehjem. Tilskottet beregnes på grunnlag av romprogram med arealoppgave godkjent av Sosialdepartementet. Tilskott ytes etter en standardsats på kr. 265 pr. kvm tilskottsareal.

V PÅGANGEN ETTER LÅN

Tilgangen på nye søknader til Husbanken i 1975 var noe mindre enn i 1974 og også mindre enn det antall søknader banken kunne innvilge lån til. Ved

årsskiftet 1975/76 hadde banken derfor liggende en noe mindre søknads- masse enn ved foregående årsskifte.

Grunnen til nedgangen i søknadstilgangen antas for en del å henge sammen med at boligdekningen nærmer seg balanse i enkelte distrikter, og at det er mangel på byggeklare tomter i distrikter hvor det ennå er relativt store udekkede boligbehov. Det er også grunn til å tro at den generelle økonomiske situasjon fører til at potensielle byggherrer er noe tilbakeholdne. Utviklingen fremover i 1976 er nokså usikker. På det nåværende tidspunkt er det imidlertid grunn til å tro at alle kvalifiserte søknader vil kunne innvilges i inneværende år. Som et ledd i de ekstraordinære sysselsettingstiltak regjeringen har satt i verk, tas det sikte på at banken skal nytte over halvparten av lånerammen i første halvår.

VI FORUTSETNING FOR LÅN ER AT BYGGENE IKKE PÅ FORHÅND ER OPPFØRT

Fra tid til annen sendes det inn søknader om lån til Husbanken etter at boligene er fullført. Banken finner derfor grunn til å minne om at etter gjeldende retningslinjer skal banken gi lån til oppføring av boligbygg. Husbanken gir således ikke lån til bygg som allerede er ferdige.

Det advares også mot igangsetting av byggearbeidet før Husbankens låne- tilsagn foreligger. Dette gjelder såvel nye boliger som utbedring av eldre boliger som Husbanken kan gi lån til. Det skjer på byggherrens risiko, og det vil kunne resultere i ekstra kostnader hvis byggearbeidet igangsettes før banken har hatt anledning til å vurdere planer, kost- nader m.v.

En finner videre grunn til å understreke at særlig for større prosjekter er det ønskelig at byggherrene tar kontakt med Husbanken på et tidlig tidspunkt under planleggingen. Man unngår derved at eventuelle endringer som Husbanken måtte kreve for å belåne prosjektet, medfører kostbart ekstra planleggingsarbeid.

VII BLANKETTER PÅ BEGGE MÅLFØRE

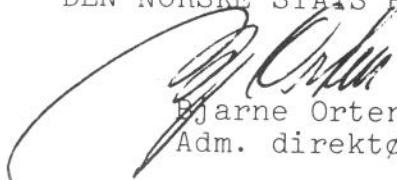
Husbanken har nå følgende blanketter på begge målføre:

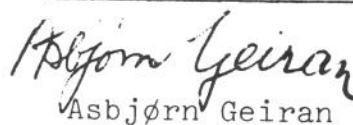
- HB-1501, lånsøknad.
- HB-1503, konverteringssøknad, vedheftet blankett RF-1096, utarbeidet av Direktøren for skattevesenet.
- HB-1510, konverteringssøknad for utbedringslån.
- HB-1801, leietakeroppgave for utleieenheter i småhus, vedlegg til HB-1503 og HB-1510.
- HB-1815, personalopplysninger fra huskjøper som selv ikke har mottatt forutgående konverteringstilsagn fra Husbanken, vedlegg til HB-1503.
- HB-1712, søknad om arealtilskott til boliger uten statsbankfinansiering, vedheftet RF-1096.
- HB-1814, leietakeroppgave for utleieenheter i boliger uten statsbank- finansiering, vedlegg til HB-1712.

Blankett HB-1815 kan rekvireres fra Husbanken. Øvrige blanketter på fortegnelsen er til salgs og føres på lager hos Sem og Stenersen A/S,

Grubbeget. 2-4, Postboks 665, Oslo 1. Ved bestilling av blanketten på nynorsk tilføyes "N" etter blankettnummeret. Det forutsettes at husnemndene holder et passende lager av disse blanketter.

DEN NORSKE STATS HUSBANK


Bjarne Orten
Adm. direktør


Asbjørn Geiran