

3 eksemplarer til fordeling  
innen kommunale instanser.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

## OPPFØRING AV BOLIGER I 1980

### 1. Innledning

Som kjent er opplegget for finansieringen av oppføring av nye boliger i 1980 vesentlig endret i forhold til tidligere. Vi viser i den forbindelse til:

- Nasjonalbudsjettet, statsbudsjettet og salderingsproposisjonen for 1980.
- Husbankens rundskriv HB-1070 av 10. oktober 1979 til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.
- St.prp.nr. 59 for 1979-80 Om endringer i Husbankens rente- og avdragsvilkår, bostøtte m.v. for 1980 - nærmere om boligfinansieringen for 1980.
- Husbankens rundskriv HB-1073 av 4. januar 1980 til kommunene.
- Kommunal- og arbeidsdepartementets rundskriv H-1/80 av 4. januar 1980 til kommunene.

### 2. Finansieringsprogram og kostnadskontroll

I følge Nasjonalbudsjettet skal Husbanken gi tilsagn om lån til oppføring av 18.250 boliger i 1980. Dessuten skal Husbanken i 1980 kunne vise 6.200 boliger til finansiering i forretnings- og sparebanker på spesielle vilkår; av disse forutsettes 200 finansiert i Norges Postsparebank. Samlet vil Husbanken i 1980 dermed medvirke til å behandle finansiering av 24.450 boliger. I 1979 ga Husbanken tilsagn om lån til oppføring av ca. 24.500 boliger.

Husbanken har i de seinere år fått inn søknader om lån til oppføring av ca. 31.000 boliger pr. år. Differansen mellom søknadsmasse og utlånsramme har ført til at Husbanken ved årsskiftet 1979-80 hadde liggende søknader om lån til oppføring av ca. 15.000 boliger.

For Husbankens utlån til oppføring av boliger var gjennomsnittslånet i 1979 fastsatt til kr 174.000. For 1980 er gjennomsnittslånet fastsatt til kr 177.000. Samtidig er det vedtatt at låneutmålingen for boliger i blokk skal økes slik at egenkapitalen for denne boligtype bringes ned, og at låneutmålingen for konsentrert bebyggelse skal økes noe. Økningen av gjennomsnittslånet med kr 3.000 antas ikke å være tilstrekkelig til å dekke den forutsatte økning av lånenivået for boliger i blokker og i konsentrert bebyggelse. Andre boligtyper, hovedsaklig småhus i spredt bebyggelse, vil derfor måtte tåle lavere låneutmåling i 1980 enn i 1979. Egenkapitalen for disse boliger vil derfor øke.

Med sikte på å hjelpe de husstander som har det vanskeligst med å skaffe tilveie egenkapital, er såvel utlånsrammen som maksimumslånet for etableringslån (tidligere kalt egenkapitallån) hevet for 1980. Nærmere opplysninger er gitt i rundskrivet HB-1072 av 11. januar 1980.

Satsene for arealtilskott er ikke endret fra 1979.

Den knappe utlånsramme, sett i forhold til massen av ubehandlede søknader og forventet søknadspågang i tida framover, innebærer at bankens kostnadskontroll må skjerpes. Dette gjelder også for søknader som kom inn i 1979 og for prosjekter som blir vist til finansiering i forretnings- og sparebanker på spesielle vilkår.

Den skjerpede kostnadskontrollen vil føre til at prosjekter som har så høye kostnader at de ligger på grensen av hva Husbanken kan akseptere, vil bli vist til finansiering i forretnings- eller sparebank på spesielle vilkår så langt rammen for slike lån rekker. Dette vil bl.a. gjelde prosjekter som p.g.a. høye kostnader tidligere har fått nominallån, eventuelt strengere lånevilkår. Byggherre som setter i gang byggearbeidet før tilsagn er gitt, gjør dette på egen risiko.

### 3. Søknader som kom inn til Husbanken i 1979

Av utlånsrammen for 1980 til oppføring av boliger kan Husbanken nytte 45 pst. i første halvår, dvs. at banken kan gi tilsagn om lån til oppføring av ca. 8.200 boliger i første halvår. I tillegg kommer de 6.200 boliger som skal vises til finansiering i forretnings- eller sparebank på spesielle vilkår. Dersom kvoten for finansiering på spesielle vilkår - som ikke er delt opp over året - nyttes i sin helhet i første halvår, vil Husbanken i beste fall kunne avvikle søknader om lån til i alt ca. 14.400 boliger i første halvår. Husbanken behandler som hovedregel søknader etter inkomstdato. Dette innebærer at hele første halvårs kvote vil gå med til å dekke søknader som kom inn i 1979. Søknader som ikke hadde kommet inn før 1. januar 1980, vil dermed - bortsett fra i rene unntakstilfelle - ikke kunne tas opp til realitetsbehandling i banken før i annet halvår 1980.

### 4. Søknader i 1980

Søknader om lån til oppføring av bolig, som ikke hadde kommet inn til Husbanken før 1. januar 1980, kommer inn under ordningen med kommunale rammer og kommunal prioritering.

Dette gjelder i første omgang de søknader som kom inn til kommunene, men ikke til Husbanken, i 1979 og de søknader som kommer inn til kommunene i løpet av første kvartal 1980. Arbeidet med å sette opp prioritetslister for disse søknadene bør startes i begynnelsen av annet kvartal 1980. Snarest mulig i annet kvartal vil kommunene bli meddelt rammer for det antall boliger som det kan sendes inn søknader for. Disse rammene blir fastsatt av Husbanken på grunnlag av bankens beregninger om boligbehovet i kommunene, kommunenes boligbyggingsprogrammer og opplysninger som Husbanken innhenter fra kommunene. De søknader som det blir plass til innen rammen, sendes til Husbanken og kan ventes behandlet i banken i løpet av tredje kvartal.

Dersom kommunen har liggende søknader for et større antall boliger enn rammen gir dekning for, må kommunene overveie om de søknadene som det ikke blir plass til innen rammen, skal holdes tilbake og vurderes sammen med de søknader som kommer inn i annet kvartal eller sendes tilbake til søkerne.

Kommunen vil seinere bli tildelt rammer for antall søknader som kan sendes inn med sikte på behandling i Husbanken i fjerde kvartal.

Dersom et større prosjekt er ført opp sist på kommunenes prioritetsliste og det ikke er dekning for hele prosjektet innen den rammen som er fastsatt for kvartalet, vil prosjektet likevel kunne tas opp til behandling i Husbanken mot at kommunen får sin ramme for neste kvartal tilsvarende redusert.

I St.prp.nr. 59 for 1979-80 heter det bl.a. (s.2):

"Dersom boligbyggelagene fremmer lånsøknader på prosjekter som ellers ligger innenfor de rammer som Husbanken har fastsatt, bør disse i sin alminnelighet få husbanklån. Det samme bør gjelde prosjekter som fremmes av andre, men hvor boligtildelingen skal foretas av boligbyggelag og/eller kommune. I 1978 ble det bygd ca. 6.000 boliger av boligbyggelagene her i landet.

Med den organisasjonsform boligbyggelagene og borettslagene har, er det borettslaget som står som låntaker. Det er derfor ikke mulig å foreta en vurdering av de enkelte husstander som grunnlag for om lån skal gis eller ikke.

Videre bør det etter departementets syn gis lån til spesialboliger som aldersboliger, boliger for funksjonshemmede, studentboliger m.v. Forutsetningen for at lån skal kunne gis, er at Husbankens vanlige kriterier legges til grunn, og at boligene anbefales eller ønskes bygget av den berørte kommune."

Denne forutsetning fra departementets side fører til at dersom kommunen finner at et byggeprosjekt av den art som nevnt i sitatet, bør gjennomføres, må søknaden føres opp på prioritetslista uten behovsprøving.

I den utstrekning det er rom for det, fører kommunen opp ytterligere søknader på prioritetslista på grunnlag av en behovsprøving som kommunen foretar i samsvar med de retningslinjer som er nevnt i St.prp. nr. 59 og departementets rundskriv, hvorefter følgende grupper av husstander bør prioriteres:

- Husstander med barn.
- Husstander med funksjonshemmede.
- Husstander med utilfredsstillende boforhold.
- Husstander med flere enn to generasjoner.
- Husstander med lav inntekt og formue.
- Husstander i etableringsfasen.

Det vil bli utarbeidet ny blankett for søknad om lån til oppføring av småhus, slik at kommunene vil kunne få opplysninger som grunnlag for sin behovsprøving. Dessuten vil søkerne bli bedt om å merke av om de ønsker privatfinansiering på spesielle vilkår dersom de ikke kan få husbanklån.

En del av de prosjekter som kommunene forutsetter skal husbankfinansieres, vil kunne bli avslått eller vist til finansiering i forretnings- eller sparebank på spesielle vilkår fordi kostnadene ligger på grensen av hva Husbanken kan akseptere. Av denne grunn, og fordi Husbanken i begynnelsen av annet kvartal ikke vil vite hvor stor del av kvoten for finansiering på spesielle vilkår som vil være nyttet ved utgangen av kvartalet, vil de kommunale rammer bli fastsatt felles for husbankfinansiering og finansiering i forretnings- og sparebanker på spesielle vilkår. De prosjekter som står først på kommunens prioritetsliste, vil dermed anses for å være prioritert for husbankfinansiering, mens de som står nederst på lista ventelig bare vil kunne være aktuelle for finansiering i forretnings- eller sparebank på spesielle vilkår.

5. Behandling av søknader som blir vist til finansiering i forretnings- eller sparebank på spesielle vilkår.

Følgende kategorier av søknader vil være aktuelle for finansiering i forretnings- eller sparebank på spesielle vilkår:

- Søknader mottatt i Husbanken 1979 hvor kostnadene ligger på grensen av hva Husbanken kan akseptere.
- Søknader mottatt i 1979 hvor søkeren uttrykkelig har sagt seg interessert i lån på spesielle vilkår, enten på eget initiativ eller som svar på spørsmål fra Husbanken.
- Søknader som ikke hadde kommet inn til Husbanken før 1. januar 1980, i tilfelle søkeren ikke oppnår husbankfinansiering og har sagt seg subsidiært interessert i finansiering i forretnings- eller sparebank på spesielle vilkår.



Dersom en søknad blir vist til finansiering i forretnings- eller sparebank på spesielle vilkår, vil søkeren få et tilvisingsbrev (attest) fra Husbanken om dette. Det er forutsatt at søkeren på grunnlag av dette tilvisingsbrevet vil få byggelån og tilsagn om langsiktig pantelån på spesielle vilkår i en forretnings- eller sparebank.

Dette må være ordnet og skriftlig melding om at lån er innvilget, må ha kommet inn til Husbanken seinest fire måneder etter at tilvisingsbrevet er datert. I motsatt fall underretter Husbanken søkeren om at tilvisingen er annullert. En annen søker vil da kunne få tilvisingslån i stedet.

Når byggeprosjektet til en søker som har fått tilsagn om langsiktig lån på spesielle vilkår i forretnings- eller sparebank, er ferdig, og beboerne har flyttet inn, skal byggelånet konverteres til langsiktig lån. Søkeren eller den banken som har gitt tilsagn om det langsiktige lånet, må da rekvirere ferdigtakst hos Husbankens takstmann. I de fleste kommuner vil dette være en særskilt oppnevnt takstbestyrer. I noen kommuner vil det være en ingeniør tilsatt ved vedkommende Husbank-kontor. For ferdigtaksten betaler søkeren gebyr etter Husbankens regulativ.

Taksten går ut på å konstatere om byggearbeidet er fullført og bygningen tatt i bruk i samsvar med Husbankens forutsetninger. Disse forutsetninger knytter seg til følgende forhold:

- Planløsning
- Areal
- Kostnader
- Husstandsstørrelse. Omfatter prosjektet flere boliger, skal alle boligene være tatt i bruk av selvstendige husstander.

Husbankens forutsetninger vil gå fram av lånsøknaden, tegningene (individuelle utformede tegninger eller typetegninger) og tilvisingsbrevet.

Dersom ferdigtaksten viser at Husbankens forutsetninger er oppfylt, skal det tilsagte langsiktige pantelån på spesielle vilkår bevilges av vedkommende forretnings- eller sparebank. Dersom Husbankens forutsetninger ikke er oppfylt, kan et slikt lån ikke bevilges. I så fall kan vedkommende bank enten gi tilbud om lån på sine vanlige vilkår eller avslå å bevilge lån.

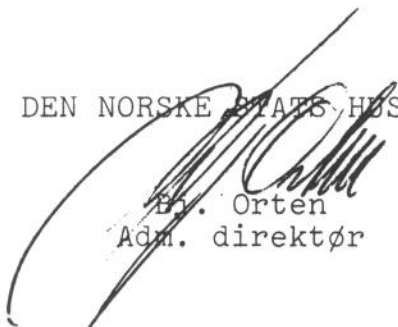
Når byggearbeidet er ferdig og beboerne har flyttet inn, kan det søkes til Husbanken om arealtilskott. I disse sakene nyttes blankett HB-1713.


I og med at ferdigtakst er holdt og arealtilskott utbetalt, er Husbankens medvirkning i behandlingen av lån i forretnings- og sparebanker på spesielle vilkår avsluttet.

#### 6. Publikumsinformasjon

En orientering til publikum er under arbeid og vil bli sendt kommunene, bankene, typehusleverandører m.fl. i løpet av januar. Deretter vil det bli rykket inn en annonse i landets aviser. Denne forteller kort om det nye finansieringsopplegget og viser publikum til kommunene, bankene og Husbankens kontorer for ytterligere informasjon.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

  
Oslo, Østen  
Adm. direktør

  
Bernt Frydenberg