

3 eksemplarer til fordeling  
innen kommunale instanser.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

#### HUSBANKENS UTLÅNSVIRKSOMHET I 1981

##### 1. Finansiering av nye boliger i 1981.

I Nasjonalbudsjettet er det forutsatt at det i 1981 skal settes i gang arbeid med 37.000 nye boliger. Av disse skal 21.000 finansieres med lån i statsbankene, 7.800 skal bankene kunne vise til privatfinansiering på spesielle vilkår gjennom private banker og Postsparebanken (PSV-lån), og 8.200 boliger er forutsatt finansiert utenom statsbankene.

Fordelingen mellom statsbankene er 19.200 boliger på Husbanken og 1.800 på Landbruksbanken. I 1981 skal også Landbruksbanken kunne gi PSV-lån til 650 boliger, mens resten, 7.150 boliger, faller på Husbanken. Samlet skal Husbanken medvirke til finansiering av 26.350 boliger.

Det gjennomsnittlige lån pr. bolig er stipulert til kr 194.000 eller ca. kr 15.000 høyere enn det som blir resultatet for inneværende år. Hovedstyret har i første omgang vedtatt å heve lånenormen med 6% fra 1. januar 1981. Det skulle innebære en økning på ca. kr 9.000 i gjennomsnittlig lån pr. bolig.

Finansdepartementet har som tidligere regulert bruken av tilsagnsrammen i tid, slik at Husbanken kan gi lån til nye boliger med 30 pst. av rammen i 1. kvartal og 25 pst. i 2. kvartal.

Ved utgangen av 1980 vil Husbanken ha liggende en del ubehandlede søknader. Dette gjelder dels søknader som ble prioritert innenfor

de kvoter som kommunene ble tildelt i mai d.å., og dels søknader innsendt i medhold av bankens rundskriv HB-1087 av 20. august d.å. som åpnet adgang til å sende inn et antall søknader i tillegg til de tidligere tildelte rammer. Rundskrivet var foranlediget av at banken ble tildelt et tillegg i sin utlånsramme for nye boliger.

En forsering av tilsagnsgivningen i 3. kvartal med sikte på å øke takten i igangsetting av arbeid med nye boliger medførte at det kommunene imellom oppsto en viss skjevhet i deknningen av de tildelte rammer for lån til nye boliger. Dette vil bli rettet ved at ubehandlede søknader som er medtatt på kommunenes prioritetslister for de rammer som ble tildelt i mai d.å., og som er mottatt i Husbanken før 15. desember d.å., vil bli tatt opp til omgående behandling etter nyttår. Vurderingen av om de søkere det gjelder, skal få husbanklån vil bli foretatt etter de prinsipper som gjaldt for kommunalt prioriterte lånsøkere i inneværende år.

Ubehandlede søknader innsendt i medhold av rundskriv HB-1087 (40% tillegg til opprinnelige rammer) vil - som uttalt i rundskrivet - bli behandlet etter de retningslinjer som er trukket opp for boligfinansieringen i 1981 (jf. nedenfor).

I Stortingsproposisjon nr. 29 (1980-81) Om endringer i Husbankens lånevilkår - Boligfinansieringen i 1981 m.v., heter det at med den nedtrapping i boligbyggingen som er skjedd i løpet av inneværende år, regnes det ikke med at tilgangen på søknader vil bli større enn det den samlede rammen vil strekke til for. Det skulle dermed ikke være nødvendig med noen kommunal prioritering slik som i inneværende år. Rammene for husbanklån vil som tidligere bli fordelt på de to lånekontorer ved hovedkontoret og de fire avdelingskontorene. Om nødvendig vil banken foreta en regulering av utlånene mellom de enkelte distrikter og kommuner.

Når det gjelder spørsmålet om hvilke prosjekter som skal få husbanklån, og hvilke som skal gis tilvisning av PSV-lån, skal det legges avgjørende vekt dels på hustype, og dels på tomteøkonomi, dvs. tomtekostnader og sterk eller svak utnyttelse sett i forhold til tomtesituasjonen i kommunen i sin alminnelighet eller i spesielle utbygningssområder.

Etter dette må det regnes med at Husbanken vil henvise til PSV-belåning:

1. Byggherrer som ønsker å bygge frittliggende eneboliger (eventuelt med en ekstra mindre leilighet i underetasjen) i byer og tettsteder. PSV-lån vil i tilfelle kunne ytes selv om tomtekostnadene er noe høyere enn hva Husbanken godkjenner for vanlig husbankbelåning.
2. Byggherrer utenfor byer og tettsteder som ønsker å bygge eneboliger på store og/eller relativt kostbare tomter når dette ikke har sammenheng med jordvern hensyn eller naturgitte forhold.
3. Andre byggherrer som uavhengig av hustypevalg primært eller utelukkende søker om PSV-lån.

Forutsetningen for tilvising av PSV-lån er at de boliger som det søkes lån til, ligger innenfor Husbankens arealgrenser, og at byggekostnadene ikke er høyere enn hva banken godtar for vanlig husbankfinansiering.

Reglene er ikke til hinder for at husbanklån kan gis til eneboliger i byer og tettsteder dersom utnyttelsen er god og tomtekostnadene er ekstra rimelige.

Også større eneboligprosjekter (feltutbygging), uansett byggherre (entreprenør, kommune, borettslag) må regne med å bli henvist til PSV-belåning dersom bygging skjer i byer og tettsteder eller utenfor disse dersom tomteutnyttelsen er lav og/eller tomtekostnadene er relativt høye. Plasseringen av PSV-lån til slike større prosjekter er forutsatt løst gjennom samarbeid mellom flere banker.

Bakgrunnen for de foran nevnte retningslinjer er i hovedsak at bygging av frittliggende eneboliger oftest gir den svakeste utnyttingsgrad av disponible tomtearealer og den høyeste tomtekostnadsbelastning pr. bolig. I områder med knapphet på tomtearealer og et høyt tomtekostnadsnivå er det funnet rimelig å henvise slike boliger til PSV-belåning. På den annen side har man for denne låntype funnet å kunne liberalisere den strenge praksis for tomtekostnader som følges når det gjelder husbankfinansiering. Dette antas å kunne løse finansieringsproblemet for en del av småhusbyggingen i områder hvor tomtekostnadene har vært og fortsatt er til hinder for husbankbelåning.

Ved opparbeidelse av nye tomteområder i tilknytning til byer og tett-

steder hvor det tas sikte på husbankfinansiering av boligene, er det viktig at utnyttelsesgraden av tomteområdet blir relativt høy sammenholdt med den utnyttelsesgrad som ellers har vært vanlig i distriktet, slik at tomtekostnadene kan komme inn under de grenser Husbanken vil praktisere for innvilgning av husbanklån. Det er derfor meget viktig at kommunen på et så tidlig tidspunkt som mulig tar kontakt med Husbanken før reguleringsplanen for tomteområdet søkes stadfestet. For tomteplaner som tidligere har vært forelagt Husbanken og med visse forbehold akseptert for bygging av enebolig med husbanklån, kan det ikke uten videre påregnes husbanklån til eneboliger i 1981 med mindre utnyttelsen er god og tomtekostnadene ekstra rimelige.

Husbanken er på sin side interessert i å komme i gang med behandlingen av nye lånsøknader så snart som mulig. Søknader med sikte på såvel husbanklån som PSV-lån i 1981 kan fra nå av sendes til banken.

Dersom Stortingets behandling av Stortingsproposisjonen skulle medføre endringer i de retningslinjer som er trukket opp ovenfor, vil en komme tilbake til det i et eget rundskriv.

## 2. Forslag om endringer av rente- og avdragsvilkår for lån til oppføring av nye boliger

I proposisjonen er det foreslått at renten på utjamningslån og renten på nominallån heves med 1 prosentenhet for alle typer lån fra 1. januar 1981, for eldre lån - i den utstrekning lånevilkårene gir adgang til det.

Renten på lån til oppføring av boliger vil etter dette bli 7,5 pst. p.a. For lån i Finnmark og Nord-Troms blir rentesatsen 7,0 og for lån til boliger som klausuleres for utføre, blir rentesatsen 6,5 pst. p.a. Disse rentesatser gjelder bare for 1981.

I proposisjonen er det foreslått at betalingsprosenten på utjamningslån til nye boliger med tilsagn i 1980 og 1981 midlertidig skal fastsettes til 5, i Nord-Troms og Finnmark 4,5 og for boliger som klausuleres for utføre, 4,0.

Videre er det foreslått følgende justeringsprosenten for terminer på eldre lån for 1981:

- Utjamningslån med tilsagn i 1976/78 justeres med 10 pst.
- Utjamningslån med tilsagn i 1973/75 justeres med 15 pst.

- Lån med tilsagn i 1966/72 som etter reglene skal justeres i 1981, justeres med 20 pst.
  - Lån med tilsagn før 1966 justeres med 25 pst.
- Endelig nevnes at for PSV-lån hvor tilvising fra Husbanken blir gitt etter 1. januar 1981, er rentesatsen fastsatt til 10 pst. p.a.

3. Rammer for andre formål Husbanken kan yte lån til.

For de andre formål Husbanken kan innvilge lån til, har Regjeringen fastsatt følgende innvilgningsrammer for 1981:

- a) 375 mill. kroner kan nyttes til etableringslån (egenkapital-lån). Den øvre grense for slike lån økes fra kr 70.000 i 1980 til kr 85.000 i særskilte tilfeller i 1981. Rammebeløpet er 50 mill. kroner høyere enn for innværende år.
- b) 100 mill. kroner kan nyttes til daginstitusjoner og miljøverntiltak. Dette er samme beløp som for inneværende år.
- c) 350 mill. kroner kan nyttes til utbedringslån. Det er 25 mill. kroner mindre enn for inneværende år.
- d) 50 mill. kroner kan nyttes til erverv av eldre boliger. Det er 25 mill. kroner mindre enn for inneværende år.

I Statsbudsjettet for 1981 er bevilgningen til utbedringstilskott foreslått satt til 85 mill. kroner mot 42 mill. kroner for inneværende år. Av bevilgningen for 1981 er 40 mill. kroner forutsatt brukt som tilskott til prosjekter i forbindelse med byfornyelse.

Vi skal komme tilbake til nærmere retningslinjer for bruken av disse rammer og til rente- og avdragsvilkårene når Stortinget har behandlet Nasjonalbudsjettet og ovennevnte stortingsproposisjon.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

  
Bj. Orten

Adm. direktør

  
A. Bjerke