

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

I dette rundskriv skal vi gi en orientering om

- I Husbankens låne- og tilskottsrammer for 1982, nye lånevilkår m.v.
- II Ordningen med lån på spesielle vilkår (PSV-lån).
- III Andre forhold

Når det gjelder lån og tilskott til kommuner viser vi til særskilt rundskriv, HB-1104 av 25. januar 1982.

I. Låne- og tilskottsrammer for 1982 er fastsatt som følger:

	Mill. kroner
1. Nye boliger	4.298
2. Utbedring av eldre boliger	385
3. Barnehager, bomiljøtiltak	110
4. Kommunelån for videreutlån til delvis dekning av egenkapital (etableringslån)	425
5. Erverv av boliger	80
Samlet låneramme	5.298
6. Tilskott til utbedring av boliger (til byfornyelse og på sosialt grunnlag)	90
7. Etableringstilskott	15
Sum tilskott	105

1. Lån til oppføring av nye boliger.

Det er forutsetningen at lånerammen på 4.298 mill. kroner skal strekke til for ca. 19.200 boliger. Med samtykke av Regjeringen ble i 1981 forhåndsdisponert 250 mill. kroner til finansiering av 1.250 boliger. Husbanken kan utnytte inntil 35% av årsrammen i første kvartal (inkl. forhåndsdisponert beløp) og inntil 20% i 2. kvartal.

Boligmeldingen - St.meld. nr. 12 (1981-82) - vil først bli behandlet av Stortinget i vårsesjonen 1982 etter at Regjeringen har lagt frem en tilleggs melding. Inntil videre er det forutsatt at Husbanken skal praktisere samme låneutmålingsregler som i 1981. Ved vurderingen vil banken ta utgangspunkt i følgende lånebeløp for boliger som ligger nær opp til arealgrensene:

	<u>Lån</u>	-	<u>Kroner</u>
	Sone 1		Sone 2
For eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus - individuell byggherre	222.000		212.000
For samme boligtyper - oppført i serie	242.000		232.000
For hovedleilighet i enebolig med ekstra leilighet i underetasjen e.l., jf. II nedenfor	212.000		204.000
For blokkleilighet		242.000	

Eventuelt arealtilskott fratrekkes ved utmåling av husbanklån.

Det vil fortsatt kunne gis etableringslån via kommunene etter behovsprøving. Byggherrer som ikke får slikt lån skal etter forutsetningene kunne få et etterstående lån - topplån - i forretnings- eller sparebank. Lånets størrelse vil variere etter behov, men det forutsettes at dette skal kunne utgjøre ca. 20% av godkjente anleggskostnader.

Topplånet vil bli gitt med rimelige avdragsvilkår - 2½-3 års avdragsfrihet og 15 års samlet løpetid. Långiveren vurderer lånsøknaden etter vanlig bankmessig praksis. Nærmere opplysninger kan fås hos banken.

Stortinget har vedtatt nye lånevilkår for lån i Husbanken, jf. vedlagte orientering - HB-2256 (1.82). Ytterligere eksemplarer kan bestilles i Husbanken og forutsettes fordelt til nye lånsøkere. Inntil videre må gjeldende søknadsskjema, HB-1501 (5.81) nyttes.

2. Utbedring av boliger.

Søknadspågangen etter utbedringslån var ifjor vesentlig større enn det lånerammen ga muligheter til å innvilge. Dette fører til at det vil ta tid før nye lånsøknader kan innvilges. Det blir ingen endring i retningslinjene for utmåling av lån. Lånevilkårene er de samme som for oppføringslån bortsett fra at avdragstiden blir noe kortere, jf.

./.

vedlegget.

Kommunene kan gi utbedringslån inntil kr 50.000 i den enkelte sak av tildelte midler.

Dersom det skulle reise seg særlige problemer (økt pågang - også i byfornyelsessammenheng e.l.) vil Husbanken komme tilbake til saken med eget rundskriv.

3. Barnehager, bomiljøtiltak.

Lånevilkårene er de samme som for utbedringslån. Banken er ajour med behandlingen av lånsøknadene.

4. Lån og tilskott til kommunene.

Vi viser til eget rundskriv HB-1104. Det maksimale etableringslån pr. bolig er fastsatt til kr 100.000.

5. Lån til erverv av boliger.

Søknadspågangen var i fjor vesentlig større enn det var mulig å dekke innenfor rammen. Vi må regne med tilsvarende stram situasjon også inneværende år.

Det er ikke vedtatt noen endringer i retningslinjene for utmåling av lån. Lånevilkårene blir som for oppføringslån. Regler for fastsetting av lånegrunnlaget er under revisjon.

Vi finner grunn til å minne om at det er en forutsetning for ervervs- lån til funksjonshemmede at det er direkte sammenheng mellom behovet for ny bolig og funksjonshemmingen. Det må regnes med at denne regel må praktiseres forholdsvis strengt.

6. Etableringstilskott.

Over statsbudsjettet er det for inneværende år bevilget 15 mill. kroner. Etableringstilskott skal kunne gis til spesielt vanskelig stilte husstander - både ved erverv, nybygging og utbedring av boliger - som delvis erstatning for etterstående lån. Nærmere retningslinjer for disponering av denne ramme er under utarbeiding.

II. PSV-lån.

Det er bestemt at Husbanken/Landbruksbanken fortsatt skal formidle søknader om lån på spesielle vilkår i forretningsbank, sparebank eller Postsparebanken (PSV-lån). Regjeringens opplegg forutsetter at det ialt gis tilvising om PSV-lån til 8.000 boliger i 1982, hvorav 6.500 gjennom Husbanken.

De som utelukkende søker PSV-lån, skal sende søknad direkte til Husbanken uten forutgående behandling av distriktsarkitekt eller husnemnd.

Det legges opp til en forenklet prøving av PSV-lånsøknadene i Husbanken og en rask behandling. Kravene til areal og kostnader er noe lempligere enn tidligere. Lån kan tilvises til boliger med et leieareal på inntil 110 kvm. Det er gitt adgang til å godkjenne noe høyere tomte- og byggekostnader enn det som aksepteres for lån i Husbanken. Det er ingen begrensning av areal på tomta. Lånets størrelse skal fastsettes lik størrelsen på vanlig husbanklån. Kostnader utover Husbankens ordinære kostnadsgrenser gir ikke grunnlag for økt PSV-lån. Tilvisingen gir ingen lånerett. Det er opp til den enkelte bank å vurdere om lån skal innvilges på grunnlag av tilvisingen, men det skal ikke stilles strenge krav til kundeforhold.

For eneboliger med ekstra leilighet i underetasje, på loft e.l. og som kan godkjennes for finansiering i Husbanken, skal Husbankens lån bare dekke hovedleiligheten, mens ekstraleiligheten kan tilvises PSV-lån.

Ved måling av areal for PSV-lån skal det ikke praktiseres særlige arealgrenser for birom, sportsbod og hovedplan. Boligene vil bli målt etter planlagt leieareal ifølge tegningene.

Enebolig med ekstra leilighet i underetasjen e.l. er et hus med to

boligenheter, hvor ekstraleiligheten er markert mindre enn hovedleiligheten og hvor etasjeskillet er hele eller endel av skillet mellom boligenhetene. Småhus med to leiligheter som er vertikalt delt faller ikke inn under denne definisjon.

Boliger for husstander på mer enn fem personer og i visse tilfeller boliger for funksjonshemmede kan få godkjent tilleggsareal etter gjeldende retningslinjer.

Lånevilkårene for PSV-lån er fastsatt til:

Rente: 12% - ett års bindingstid

Avdrag: fem års avdragsfrihet.

Lånet skal deretter avdras over 20 år med forbehold om endring av tilbakebetalingsvilkårene etter sju år.

Ordningen med PSV-lån kan også tilbys lånsøkere som primært søker husbanklån, men ønsker en rask avgjørelse og derfor ikke finner det formålstjenlig å vente til lånet kan gis.

Videre kan lånsøkere med prosjekter som ikke kan aksepteres for husbanklån, bli tilbudt PSV-lån, dersom betingelsene for slikt lån er til stede.

Vi vil også gjøre oppmerksom på at byggherrer med tilsagn fra Husbanken ved konvertering kan få tilvising om PSV-lån - eventuelt avkorting av husbanklånet - dersom bygget ikke er oppført i overensstemmelse med forutsetningene, men ellers fyller vilkårene for PSV-lån.

III. Andre forhold.

1. Byggelånsrenter, provisjon m.v.

Renter på byggelån på grunnlag av tilsagn fra Husbanken eller tilvising for PSV-lån skal være 9%. Hertil kommer 1/3% provisjon pr. kvartal av bevilget byggelån.

2. Forhåndsforespørsler.

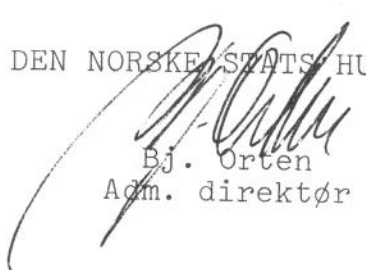
Husbanken har ved flere anledninger oppfordret til at det tas kontakt med bankens kontorer så tidlig som mulig, særlig når det gjelder større prosjekter og ellers i forbindelse med prosjekter av spesiell karakter. Vi vil sterkt innskjerpe denne oppfordring. Det er av stor betydning at prosjektet på et tidlig stadium legges best mulig til rette for husbankfinansiering. Lånsøkeren vil derved kunne unngå kostbare omarbeidelser av planene.

3. Boligpolitiske retningslinjer.

Regjeringen vil legge frem for Stortinget en tilleggsmelding til St.meld. nr. 12 (1981-82) Om boligpolitikk.

Stortinget vil i løpet av første halvår drøfte generelle boligpolitiske problemer på bredt grunnlag.

DEN NORSKE STATS HUSBANK



Bj. Orten
Adm. direktør



A. Bjerke

Nedenfor er det gjort rede for de finansieringsordninger som Husbanken – direkte eller gjennom kommunene – kan tilby for oppføring av boliger fra 1. januar 1982 og inntil videre. Stortinget vil i løpet av første halvår 1982 på bredt grunnlag drøfte boligpolitikken – herunder boligfinansieringen – for de nærmeste år framover.

1. Arealtilskott

Arealtilskott til oppføring av bolig gis dersom fullstendig søknad om byggetillatelse var kommet fram til bygningsrådet seinest 12.10.81.

2. Husbanklån

Husbankens låneordning vil bare omfatte en låntype, idet utjamningslån og nominallån utgår.

For boliger med ekstra leilighet i under-etasje, på loft e.l. og som godkjennes for finansiering av Husbanken, skal husbanklånet bare dekke hovedleiligheten. Kostnadene ved bileiligheten må dekkes på annen måte, eventuelt med PSV-lån.

Renten i Husbanken for lån til oppføring er fastsatt til:

1. året (de to første terminene):	5	% p.a.
2. året (tredje og fjerde termin):	6	% p.a.
3. året (femte og sjette termin):	7	% p.a.
4. året (sjuende og åttende termin):	8	% p.a.
5. året (niende og tiende termin):	9	% p.a.
6. året (ellefte og tolvte termin):	10.5	% p.a.

Rentesatsen i de etterfølgende år skal være lik satsen i det sjette året.

Det skal betales avdrag etter følgende plan:

Første 6 år (tolv første terminene):	0	% pr. år
Neste 5 år (ti neste terminene):	2	% pr. år
Neste 5 år (ti neste terminene):	4	% pr. år
Neste 5 år (ti neste terminene):	7	% pr. år
Siste 5 år (ti siste terminene):	7	% pr. år

Rente- og avdragssetene kan endres når som helst etter vedtak av Stortinget.

3. PSV-lån

I 1982 kan Husbanken gi tilvisning om lån på spesielle vilkår (PSV-lån) i forretningsbank, sparebank eller Postsparebanken. Det legges opp til en forenklet prøving av PSV-lånsøknadene i Husbanken, og kravene til areal og kostnader er noe lempeligere enn tidligere.

PSV-lån kan gis til prosjekter hvor boligene kan ha et leieareal på inntil 110 kvm.

Det vil ikke bli stilt krav til maksimalstørrelse for tomt. Det er gitt adgang til å godta høyere tomte- og byggekostnader enn det som blir fastlagt for prosjekter som skal falle inn under Husbankens låneordning.

Lån og tilskott til oppføring av boliger 1982

Vedlegg til søknadsskjema HB-1501 5.81

Renten for PSV-lån er for 1982 satt til 12 % p.a. Lånene er avdragsfrie i de første 5 år og avdras deretter over en 20-års periode.

PSV-lån forutsettes gitt av forretningsbanker, sparebanker og Postsparebanken etter tilvisning fra Husbanken og etter en kredittmessig vurdering i hver enkelt sak, men uten strenge krav til kundeforhold. En tilvisning av PSV-lån innebærer at vedkommende prosjekt er godkjent for slik belåning. Tilvisningen gir ingen lånerett.

Søknad om husbanklån/PSV-lån skjer ved bruk av søknadsskjema HB-1501 som hittil. Inntil nytt søknadsskjema er utarbeidet, kan skjema med trykkingsdato 5.81 nyttes. Det vises til rettledningen for dette skjema.

NB! Søknader om PSV-lån sendes av søkeren direkte til Husbanken.

4. Etableringslån

Fra Husbanken vil kommunene bli tildelt lånemidler for videre utlån som etableringslån.

Lånene gis etter behovsprøving inntil et maksimumsbeløp fastsatt av Husbanken.

Etableringslån skal forrentes etter samme plan som gjelder for husbanklån og avdras etter følgende plan:

Første 3 år (seks første terminene):	0	% pr. år
Neste 4 år (åtte neste terminene):	4	% pr. år
Neste 4 år (åtte neste terminene):	8	% pr. år
Siste 4 år (åtte siste terminene):	13	% pr. år

Vilkårene kan endres etter vedtak av Stortinget når som helst.

5. Etableringstilskott

I tillegg til husbanklån og etableringslån kan Husbanken etter søknad gi etableringstilskott.

Dette vil bare bli gitt i helt spesielle tilfelle etter nøye behovsprøving.