

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 1983, 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-1127 av 20. januar 1983.

I. Låne- og tilskottsrammer for 1983 er fastsatt som følger:

	Mill. kroner
1. Nye boliger	4.497
2. Utbedring av eldre boliger	490
3. Barnehager, bomiljøtiltak	110
4. Kommunelån for videreutlån til delvis dekning av egenkapital (etableringslån)	784
5. Erverv av boliger	90
Samlet låneramme	5.971
6. Tilskudd til utbedring av boliger og til byfornyelse	90
7. Etableringstilskudd, inkl. 5 mill. overført fra 1982	35
Sum tilskudd	125

1. Lån til oppføring av nye boliger.

Det er forutsetningen at lånerammen på 4.497 mill. kroner skal strekke til for ca. 18.900 boliger. Med samtykke av Regjeringen ble i 1982 forhåndsdisponert 200 mill. kroner. Husbanken kan utnytte inntil 41% av årsrammen i første kvartal (inkl. forhåndsdisponert beløp) og inntil 20% i 2. kvartal.

For boliger beregnet på husstander med inntil fem personer er arealgrensen 120 m² beregnet areal (BA), jf. rundskriv HB-1123 av 9. november 1982. Det er således ikke lenger noen spesiell arealgrense eller grense for antall rom for husstander med en person for å oppnå lån i Husbanken eller for å overta husbankfinansiert bolig. Enkelte kommuner har dog fastsatt en grense for antall rom i boliger som kan tildeles enpersonshusstander. For husstander med seks eller flere medlemmer kan arealet økes med 10 m² BA pr. person over fem. For boliger for funksjonshemmede med alvorlige bevegelsesvanskeligheter, kan det godkjennes et tillegg på 10 m² BA - eller mer etter behov.

Når det gjelder lånets størrelse, vil Husbanken ved vurderingen ta utgangspunkt i boliger på 4 rom og kjøkken på 95 m² BA. Det gis intet tillegg for større areal bortsett fra de tilfelle areal utover arealgrensen kan godkjennes.

Følgende lånebeløp vil bli lagt til grunn ved vurderingen:

	Lån	-	Kroner
	Sone 1	Sone 2	Hammerfestktr.
For eneboliger, vertikaltdelte tomannsboliger og rekkehus - individuell byggherre	250.000	239.000	261.000
For samme boligtyper - oppført i serie	273.000	261.000	284.000
For blokkleilighet	273.000	273.000	285.000

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 det skal kunne utgjøre ca. 20% av godkjente anleggskostnader og skal gis uten strenge krav til kundeforhold. Topplånet vil bli gitt med rimelige avdragsvilkår - 2½ års avdragsfrihet og 15 års samlet løpetid. Renten fastsettes av den enkelte bank innenfor rammen av Finansdepartementets renteerklæringer. Nærmere opplysninger kan fås hos banken.

Stortinget har vedtatt nye lånevilkår for lån i Husbanken, jf. ./.. vedlegg.

2. Lån til utbedring av boliger.

Innenfor rammen på 490 mill. kroner for 1983 skal 300 mill. kroner prioriteres planmessig byfornyelse. Rammen for utbedringslån på sosialt grunnlag og til andre formål er dermed mindre enn i 1982.

Om utbedringslån på sosialt grunnlag gjennom kommunene vises til rundskriv HB-1127.

Når det gjelder søknader om lån på sosialt grunnlag direkte gjennom Husbanken, har hovedstyret funnet å måtte begrense tilgangen på søknader til saker hvor det søkes om større beløp enn kr 60.000. Som følge av den relativt beskjedne utlånsramme Husbanken har til disposisjon, må slike søknader være strengt vurdert og prioritert av kommunen, før de sendes inn. Allerede innkomne saker vil dog bli behandlet etter tidligere retningslinjer. Som også nevnt i ovennevnte rundskriv, ber vi kommuner som hittil ikke har søkt om utbedringslån til videre utlån, være oppmerksomme på denne endring i ordningen.

Med planmessig byfornyelse forstås utbedring av boligeiendommer som ligger innenfor vedtatte fornyelsesområder eller innenfor områder som det er vedtatt et utbedringsprogram for. Også leiegårder som ligger utenfor slike områder vil kunne falle inn under ordningen.

Det regnes med at mesteparten av denne lånerammen vil gå til sterkt påkrevet utbedring av murhus i flere etasjer i sentrale

strøk av de største byene - såkalt "tung" byfornyelse -, men ordningen vil også kunne omfatte sterkt påkrevet utbedring av områder med småhus i mindre byer/tettsteder. En forutsetning for lån vil være at det er gjort et fornyelsesvedtak eller vedtatt et utbedringsprogram for området. En videre forutsetning for å kunne gi lån er at de boliger en kommer frem til etter utbedringen, er gode boliger med teknisk standard og utstyrstandard som ligger nær opp til den standard som er vanlig ved oppføring av nye boliger.

3. Barnehager, bomiljøtiltak.

Søknadspågangen ifjor var større enn det var mulig å dekke innenfor rammen. Vi regner med tilsvarende situasjon også i år. Lånevilkårene er de samme som for utbedringslån.

4. Lån til kommunene for videre utlån.

Vi viser til eget rundskriv HB-1127. Det maksimale etableringslån pr. bolig er fastsatt til kr 130.000 for lån til nybygg og kr 150.000 - maksimalt 80 pst. av egenkapitalen ved erverv.

5. Lån til erverv av boliger.

Søknadspågangen var i fjor 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.

Vi finner grunn til å minne om at det er en forutsetning for ervervslån 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. Tilskudd til utbedring av boliger og til byfornyelse.

Av rammen på 90 mill. kroner, er det forutsatt at 45 mill. kroner

skal nyttes som utbedringstilskudd på sosialt grunnlag og 45 mill. kroner nyttes som tilskudd til byfornyelse.

Tilskudd til utbedring på sosialt grunnlag fordeles av kommunene. Vi viser til rundskriv HB-1127 av 20. januar d.å.

Tilskuddene til byfornyelse forutsettes nyttet i den langsiktige, omfattende byfornyelsen for å kunne muliggjøre ønskelige, men økonomisk vanskelig gjennomførbare tiltak. Prosjekter hvor kommunen selv viser engasjement og interesse for en planmessig byfornyelse og hvor den påtar seg ansvar og forpliktelser for gjennomføringen vil bli prioritert. Det understrekes at tilskuddene skal være et supplement til kommunens engasjement og ikke føre til reduksjon av den kommunale innsats i byfornyesarbeidet. Det vil ikke bli gitt tilskudd til utgifter som naturlig hører inn under kommunenes budsjetter. Det vises for øvrig til retningslinjer for utbedrings-tilskudd til byfornyelse gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 20. februar 1981 og tidligere sendt kommunene.

Dersom det dreier seg om tiltak som bare berører en enkelt eiendom, skal søknad om tilskudd fremmes sammen med søknad om lån. Søknaden må inneholde beskrivelse av tiltakene, tegninger/skisser og kostnadsoverslag. Eventuelt tilskudd vil bli bevilget samtidig med at det gis tilsagn om lån. Tilskuddet vil bli overført til vedkommende byggelånsbank og satt inn på rentebærende konto lydende på lånsøkeren og Husbanken. Banken vil utbetale pengene i samme takt som arbeidene utføres, på samme måte som byggelånet. Byggelånet vil bli konvertert etter at de tilskuddsberettigede arbeider er utført.

Søknad om tilskudd til arbeider som gjelder fellestiltak, samordnes av kommunen. Kommunen søker i så fall om tilskudd og står også ansvarlig for gjennomføringen av tiltakene. Også her sendes søknad i form av brev. Søknaden må inneholde beskrivelse av tiltakene, tegninger/ skisser, samt kostnadsoverslag. Påregnet tidsforbruk må også oppgis, samt hvilken bank tilskuddet ønskes overført til. Når tilskuddet er bevilget, overføres tilskuddet til vedkommende bank til rentebærende konto lydende på kommunen og Husbanken. Rentesatsen avtales mellom banken og kommunen. Vedkommende bank vil utbetale pengene i samme takt som arbeidene

utføres etter at nødvendig egenkapital er investert. Kommunen skal varsle Husbanken når arbeidene er utført.

7. Etableringstilskudd.

I statsbudsjettet for 1982 ble det for første gang ført opp 15 mill. kroner til etableringstilskudd for særlig vanskeligstilte husstander, jf. Husbankens rundskriv HB-1118 og HB-1119 av 15. juni 1982.

Den disponible bevilgningen for 1983 er 35 mill. kroner, jf. 1. side i dette rundskrivet. Av bevilgningen er det forutsatt at 2 mill. kroner skal nyttes til Ungbo-prosjekter. Den samlede bevilgning er regnet med å strekke til for ca. 600 boliger.

Vi må også i år be om at kommunen viser den største nøkternhet såvel når det gjelder egen søknad om tilskudd som når det gjelder anbefaling av eventuelle søknader fra individuelle søkere.

Vi minner om at det for enhver søknad må foreligge bekreftelse fra kommunen om at vedkommende husstand er eller vil bli innvilget etableringslån som sammen med etableringstilskudd vil kunne dekke husstandens finansieringsbehov. Unntaksvis kan det søkes om etableringslån direkte fra Husbanken. Dette gjelder bare dersom kommunen har disponert fullt ut tildelte etableringslånemidler.

II. PSV-GRUNNLÅN - PSV-TILLEGGSLÅN

1. PSV-grunnlån.

Det er bestemt at Husbanken/Landbruksbanken fortsatt skal formidle søknader om grunnlån på spesielle vilkår i forretningsbank, sparebank eller Postsparebanken (PSV-grunnlån). Regjeringens opplegg forutsetter at det ialt gis tilvisning om PSV-grunnlån til 8.000 boliger i 1983.

De som søker PSV-grunnlån, kan sende søknad direkte til Husbanken uten forutgående behandling av distriktsarkitekt eller husnemnd.

Det legges opp til en forenklet prøving av PSV-lånesøknadene i Husbanken og en rask behandling.

Lån kan tilvises til boliger med et beregnet areal på inntil 140 m² BA. I en overgangstid på to år vil banken godta tegninger med større areal, dersom det ikke overstiger 110 m² leieareal, jf. rundskriv HB-1123 av 9. november 1982. 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 for tilsvarende prosjekt. Kostnader ut over Husbankens ordinære kostnadsgrenser gir ikke grunnlag for økt PSV-lån.

Tilvisingen gir ingen lånerett. Det er opp til den enkelte bank om lån skal innvilges på grunnlag av tilvisingen, men det skal ikke stilles strenge krav til kundeforhold.

For enebolig med ekstra leilighet i underetasje, på loft eller lignende og som kan godkjennes for finansiering i Husbanken, skal Husbankens lån bare dekke hovedleiligheten, mens ekstraleiligheten kan tilvises PSV-grunnlån. Enebolig med ekstra leilighet i underetasjen eller lignende er et hus med to boligenheter, hvor ekstraleiligheten er markert mindre enn hovedleiligheten og hvor etasjeskillet er hele eller en del av skillet mellom boligenhetene. Småhus med to leiligheter som er vertikaldelt faller ikke under denne definisjonen.

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

Lånevilkårene for PSV-lån er fastsatt til:

- Renten på PSV-grunnlån er nå 12 pst. p.a. Lånene er avdragsfrie de 5 første år og avdras deretter som annuitet over en 20-års periode. Rente- og avdragsvilkårene på det enkelte lån fastsettes formelt til de til enhver tid gjeldende vilkår ved det tidspunkt banken gir tilsagn om lån. Bindingstiden for renten på PSV-grunnlån er ett år etter utbetaling.

Lånsøkere med prosjekter som ikke kan aksepteres for husbanklån, kan tilvises PSV-grunnlån, dersom betingelsene for slikt lån er tilstede.

Vi vil også gjøre oppmerksom på at byggherre som har fått tilsagn om ordinært husbanklån, ved konvertering kan få tilvising om PSV-lån dersom huset ikke er oppført i overensstemmelse med forutsetningene, men ellers fyller vilkårene for PSV-lån.

2. PSV-tilleggslån.

For boligprosjekter som oppnår PSV-grunnlån, kan bankene innvilge PSV-tilleggslån, begrenset oppad til 45% av PSV-grunnlånet. Størrelsen på tilleggslånet innenfor denne grense fastsettes i det enkelte tilfelle av den bank som yter lånet.

Søknad om PSV-tilleggslån sendes ikke om Husbanken/Landbruksbanken, men direkte til den aktuelle private bank/Postsparebanken. Rente fastsettes av den enkelte bank innenfor rammen av Finansdepartementets renteerklæringer. Avdragsbetalingen bestemmes ved at lånet normalt skal gis som annuitetslån over 15 år.

PSV-tilleggslån skal gis uten strenge krav til kundeforhold.

III. ANDRE FORHOLD

1. Byggelånsrenter, provisjon m.v.

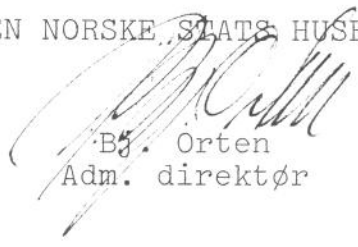
Renter på byggelån på grunnlag av tilsagn fra Husbanken eller tilvising for PSV-lån skal være 10%. Hertil kommer 1/3% provisjon pr. kvartal av bevilget byggelån og dekning av utgifter til kontroll i byggetiden.

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.

DEN NORSKE, STATS HUSBANK



E. Orten
Adm. direktør



A. Bjerke

RENTE- OG AVDRAGSVILKÅR FOR LÅN I DEN NORSKE STATS HUSBANK GJELDENE
FRA 1. JANUAR 1983

Stortinget vedtok 13. desember 1982 enkelte endringer i Stortingets vedtak av 17. desember 1981. De nye rente- og avdragsvilkår er (alle endringer i det tidligere vedtak er understreket og skjer med virkning fra 1. januar 1983):

1. Betalingsterminer

1.1 Renter og avdrag betales i halvårs terminer. Renter betales etterskuddsvis.

2. Vilkår for nye lån hvor tilsagn er gitt eller som er bevilget uten forutgående tilsagn fra 1. januar 1980

2.1 Rentesatsen for lån i Den Norske Stats Husbank skal være:

I det første året (for de to første terminene).....	5	pst.pr.år
I det andre året (for tredje og fjerde termin)	6	pst.pr.år
I det tredje året (for femte og sjette termin)	7	pst.pr.år
I det fjerde året (for sjuende og åttende termin)..	8	pst.pr.år
I det femte året (for niende og tiende termin)	9	pst.pr.år
I det sjette året (for ellevte og tolvte termin) ..	10,5	pst.pr.år
I det syvende året (for trettende og fjortende termin)	11,5	pst.pr.år

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

2.2 På lån til oppføring og erverv skal det betales avdrag etter følgende plan:

De første seks år (de første tolv terminene)	0	pst.pr.år
De neste fem år (de neste ti terminene)	2	pst.pr.år
De neste fem år (de neste ti terminene)	4	pst.pr.år
De neste fem år (de neste ti terminene)	7	pst.pr.år
De siste fem år (de siste ti terminene)	7	pst.pr.år

2.3 På lån til utbedring og miljøtiltak skal det betales avdrag etter følgende plan:

De første seks år (de første tolv terminene)	0	pst.pr.år
De neste fire år (de neste åtte terminene)	7	pst.pr.år
De neste tre år (de neste seks terminene)	11	pst.pr.år
De siste tre år (de siste seks terminene)	13	pst.pr.år

For større lån til utbedring kan Husbanken innenfor rammen for avdragsplanen for oppføringslån fastsette lempeligere avdragsvilkår. Nærmere bestemmelser gis i forskrift fra Kommunaldepartementet.

2.4 På etableringslån skal det betales avdrag etter følgende plan:

De første tre år (de første seks terminene)	0	pst.pr.år
De neste fire år (de neste åtte terminene)	4	pst.pr.år
De neste fire år (de neste åtte terminene)	8	pst.pr.år
De siste fire år (de siste åtte terminene)	13	pst.pr.år

3. Vilkår for tidligere tilsagte og bevilgede lån

3.1 Endringer i rente- og tilbakebetalingsvilkår som ikke er kontraktsmessig bundet, skjer med virkning fra 1. januar 1982.

- 3.2 Endringer i rente- og tilbakebetalingsvilkår som er kontraktsmessig bundet, skjer med virkning fra og med første termin etter at bindingen er opphørt.
- 3.3 For nominallån til oppføring og erverv hvor tilsagn er gitt eller som er bevilget uten forutgående tilsagn før 1. januar 1980, betales, når bindingen er opphørt, samme rente som for nye lån i det 7. året etter utbetaling, jfr. pkt. 2.1. I to terminer etter at bindingen er opphørt, betales det ikke avdrag. Deretter betales samme avdragssatser som for nye lån til oppføring og erverv dersom de hadde løpt like lenge.
- 3.4 For etableringslån, lån til miljøtiltak unntatt garasjelån, og nominallån til utbedring som det er gitt tilsagn om før 1. januar 1980, betales, når den kontraktsmessige bindingen er opphørt, en rente på 8,5 pst. pr. år i to terminer, så 9,5 pst. pr. år i de to følgende terminer og deretter samme rente som for nye lån i det 7. året, jfr. pkt. 2.1.
For garasjelån fastsettes en rente etter bindingstidens utløp som for nye lån i det 7. året.
- 3.5 For utjamningslån som det er gitt tilsagn om i perioden 1973-79, skal betalingsprosenten hvert år justeres opp med en fastsatt justeringsprosent. Justeringene skjer med virkning fra 1. januar og gjøres forholdsmessig gjeldende for så vel hele terminer som deler av terminer som faller etter denne dato. Når betalingsprosenten overstiger rentesatsen for nye lån 7. året, skal den andelen av betalingsprosenten som overstiger denne rentesatsen regnes som avdrag - i første omgang avdrag på utsatte rentebeløp, deretter som avdrag på lånet.
- 3.6 For ordinære lån som det er gitt tilsagn om før 1. januar 1966, der den kontraktsmessige bindingstiden ikke er utløpt skal når bindingstiden opphører, i to terminer betales samme rentesats som for nye lån i 7. året, jfr. pkt. 2.1, og 5 pst. avdrag, deretter blir samlet beløp for renter og avdrag og eventuell betaling på nedskrivingsbidrag/stønadslån/rentebærende tilleggs lån hvert år oppjustert med en fastsatt justeringsprosent. Slik justering skal hvert år skje også for terminbetalinger for ordinære lån der summen av renter og avdrag som tidligere har vært justert opp med fastsatte justeringsprosenter. Renter for ordinære lån som ikke er bundet skal være den samme som for nye lån i 7. året, jfr. pkt. 2.1.
- 3.7 For 1. prioritetslån som det er gitt tilsagn om i perioden 1. januar 1966-31. desember 1972, nyttes følgende avdragsplan: Lånet er avdragsfritt de første fem årene. Deretter skal betales 1,5 pst. i avdrag i 6.-10. år og 2 pst. i det 11. år.
For 2. prioritetslån er avdragstiden 15 år. Lånet avdras med 5 pst. de første 5 år, 6,5 pst. de neste 5 år og 8,5 pst. de siste 5 år. Renten for disse lånene settes lik renten for nye lån i 7. året etter utbetaling, jfr. pkt. 2.1. Fra og med lånenes 12. løpeår skal samlet terminbeløp for renter og avdrag på 1. og 2. prioritetslån justeres opp med fastsatte justeringsprosenter første gang på grunnlag av siste terminbeløp i det 11. løpeår.

- 3.8 Lån som er gitt med 40 års binding for avdrag, sies opp til innfrielse med virkning fra utløpet av bindingstiden. Renten fastsettes som for nye lån i 7. året, jfr. pkt. 2.1.
- 3.9 For terminbeløp som forfaller til betaling fra og med 1. juli 1982, akkumuleres ikke ubetalte renter på utjamningslån. Akkumulert rente for lån med tilsagn etter 1. januar 1980 slettes. Øvrig akkumulert rentegjeld blir stående inntil betalingsprosenten ved hjelp av de årlige justeringene er kommet over berekningsprosenten. Deretter betales i første omgang de utsatte rentene, og først når disse er fullt betalt, begynnes avdragingen av selve lånet.
- 3.10 For 1983 fastsettes følgende justeringsprosenten:
- 15 pst. for oppføringslån som det er gitt tilsagn om før 1. januar 1973,
 - 23 pst. for utjamningslån til oppføring som det er gitt tilsagn om i perioden 1. januar 1973-31. desember 1976 unntatt de lån med forfall 1. januar/1. juli som ikke ble justert i 1976.
 - 33 pst. for lån nevnt ovenfor med forfall 1. januar/1. juli,
 - 20 pst. for utjamningslån til oppføring som det er gitt tilsagn om i perioden 1. januar 1977-31. desember 1979,
 - 20 pst. for utjamningslån til erverv,
 - 20 pst. for utjamningslån til utbedring.
4. Nedskrivningsbidrag, stønadslån og rentebærende tilleggs lån
- 4.1 Rente- og avdragsregler for nedskrivningsbidrag og stønadslån. Nedbetaling på nedskrivningsbidrag og stønadslån gitt av Husbanken skjer etter regler gitt ved stortingsvedtak av 2. mars 1967 med senere endringer, sist av 14. desember 1979.
- 4.2 Rentebærende tilleggs lån.
Renten settes til samme rente som for nye lån 7. året etter utbetaling, jfr. pkt. 2.1 og avdragssatsen settes til 10 pst. p.a. dersom den ikke av spesielle grunner er satt høyere.
5. Særregler for lån til boliger som er innredet og klausulert for funksjonshemmede.
For lån til boliger som er innredet og klausulert for funksjonshemmede skal alle rentesatser være 1 prosentpoeng lavere enn de satser som ellers gjelder for lån til oppføring, erverv og utbedring.
6. Andre bestemmelser
- 6.1 Rente- og avdragssatsene etter dette vedtaket gjelder uten bindings- tid.
- 6.2 Departementet kan gi utfyllende regler til gjennomføring av dette vedtak. Under dette kan det i enkelte tilfeller fastsette mindre avvik fra reglene.
- 6.3 Departementet kan delegere til Husbanken å fastsette detaljregler for gjennomføringen, herunder regler om varslingsfrister, opplysningsplikt, skjemabruk, ekspedisjonsmåte etc. Departementet kan også delegere til Husbanken å gjøre avvik fra reglene i individuelle tilfeller.

7. Ikrafttreden

7.1 Dette vedtaket trer i kraft 1. januar 1982.

7.2 Fra samme tid oppheves Stortingets vedtak om rente- og avdragsvilkår for lån i Den Norske Stats Husbank av 14. desember 1965, 20. mai 1969, 12. juni 1972 og 14. desember 1976 med senere endringer, dog slik at de avdragsvilkår som er fastsatt der, fortsatt skal gjelde for lån til etablering, nominallån til utbedring og lån til miljøtiltak gitt med tilsagn før 1. januar 1980.