

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

HUSBANKENS VIRKSOMHET I 1985

I dette rundskriv vil det bli gitt en orientering om:

- I Husbankens låne- og tilskuddsrammer for 1985.
- II Rente- og avdragsvilkår for husbanklån.
- III Ordningen med lån på spesielle vilkår (PSV-lån).
- IV Andre spørsmål.

I Husbankens låne- og tilskuddsrammer for 1985

For Husbankens utlånsvirksomhet i 1985 er det fastsatt følgende låne- og tilskuddsrammer:

	<u>Mill. kroner</u>
1. Lån til oppføring av nye boliger	5 151
2. Lån til utbedring av boliger	500
3. Miljølån til barnehager, fritidshjem og miljøtiltak	120
4. Ervervslån til kjøp av boliger	90
5. Etableringslån	860
Sum utlånsrammer	6 721
6. Tilskudd til utbedring av boliger og til byfornyelse	90
7. Etableringstilskudd	32
Sum tilskuddsrammer	122

Det er bestemt at av de fastsatte rammer kan inntil 50 pst. benyttes i løpet av 1. halvår og inntil 75 pst. i løpet av de tre første kvartaler i 1985. Rammen for etableringslån er ikke underlagt slike begrensninger.

Ad 1 Lån til oppføring av nye boliger

Det er forutsatt at det innenfor utlånsrammen på 5 151 mill. kroner skal være mulig å gi lån til om lag 15 150 nye boliger, hvilket gir et gjennomsnittslån på kr 340 000 pr. bolig. Husbankens hovedstyre har vedtatt at de kostnadsnormer og lån som ble tilkjennegitt i rundskriv HB-1156 av 31. oktober 1984, i hovedsak skal opprettholdes. Inntil videre vil følgende kostnadsnormer og lån bli lagt til grunn for boliger oppført:

Antall rom/ sengeplasser	Enkeltvis 1)		I serie 2)		I blokker	
	Norm	Lån	Norm	Lån	Norm	Lån
4/5	551	331	538	366	484	363
4/4	513	308	500	340	450	338
3/4	473	303	462	333	416	329
3/3	447	286	436	314	392	310
2	401	257	393	283	353	279

<u>Lån i pst. av lånegrundlaget</u>			
4 rom	60	68	75
2 og 3 rom	64	72	79

- 1) Gjelder eneboliger og enkeltvis oppførte vertikalt-delte tomannsboliger.
- 2) Gjelder prosjekter med minst 5 boliger som kjedehus, terrassehus, rekkehus eller flere vertikaldelte tomannsboliger.

For boliger i ordinære horisontalt-delte tomannsboliger samt for hovedleiligheten i eneboliger med liten leilighet i underetasjen settes satsene 10 pst. lavere. For boliger i distrikter som hører inn under Husbankens avdelingskontor i Hammerfest, kan lånet økes med inntil kr 25 000 pr. bolig utover de satser som ellers gjelder.

Når det gjelder spørsmål av mer prinsipiell karakter, har hovedstyret vedtatt følgende endringer i gjeldende retningslinjer:

a) Høyere låneutmåling til seriebygging

Hovedstyret har vedtatt at høyere låneutmåling for seriebygging av småhus heretter bare skal kunne gis for rekkehus, kjedehus og terrassehus. Eneboliger faller dermed utenom. I en overgangsperiode fram til 1. juli 1985 er imidlertid Husbanken innstilt på å akseptere lånsøknader som er forberedt og utarbeidet på grunnlag av de tidligere gjeldende retningslinjer på dette området.

b) Tillegg når boligen er utformet for besøk av bevegelseshemmede

Gjeldende bestemmelser om økning i kostnadsnormene for vanlige boliger som bygges etter bestemte krav med henblikk på tilgjengelighet for funksjonshemmede, synes ikke å være tilstrekkelige til å oppnå den ønskede effekt. Hovedstyret har derfor bestemt at kostnadsnormen kan økes med 3 pst. når:

- boligen er tilgjengelig for rullestolsbruker på inngangsplanet og
- det er felles oppholdsrom og toalett tilgjengelig for rullestolsbrukere på dette planet og
- det er 90 cm brede dører på dette planet.

c) Livsløpsboligen

En livsløpsbolig vil si en bolig der en funksjonshemmet i rullestol kan komme inn og fungere fullverdig på ett plan i boligen. Inngangsplanet må inneholde entre, stue, soverom for to personer, kjøkken og bad. Alle rom på dette planet samt repos foran inngangsdøren må ha snuplass for rullestolsbrukere. Hovedstyret har vedtatt at kostnadsnormen for boliger som oppfyller kravene til en "livsløpsbolig" skal kunne økes med inntil 6 prosent.

d) Aldersboliger og låneutmåling

Hovedstyret har vedtatt at det skal kunne gis 4 prosentpoeng høyere lån til aldersboliger generelt. Dette tillegg gis ut fra rene sosiale betraktninger om ønskeligheten av å basere finansieringen av slike boliger på særlig beskjeden egenkapital. Dersom de spesielle krav som stilles til "livsløpboligen" er tilfredsstillende, vil disse boliger også få høyere lån enn ellers ved at kostnadsnormen (lånegrunnelaget) økes med 6 pst.

e) Funksjonskravene til vanlige boliger

Gjeldende bestemmelser går ut på at soverom med to sengeplasser skal være på minst 11 m² og ha en minstebredde ved yttervegg på 2,7 m for å oppnå det høyere lån som gjelder for to-sengs soverom. Dette kravet er nå modifisert slik at soverom med to sengeplasser skal være på minst 10 m² og minst ett soverom skal ha en minstebredde på 2,7 m. Kravet om at minstebredden skal være ved yttervegg er falt bort.

Ad 2 Lån til utbedring av boliger

Den samlede utlånsramme til utbedringsformål er fastsatt til 500 mill. kroner hvorav 300 mill. kroner er forutsatt nytt til planmessig byfornyelse. Rammen for utbedringslån på sosialt grunnlag og til andre formål utgjør 200 mill. kroner hvorav 60 mill. kroner er vedtatt fordelt til kommunene for videre utlån. Maksimumsbeløp for kommunenes videreutlån på sosialt grunnlag er fortsatt kr 60 000 pr. lånesak og søknader direkte til Husbanken er begrenset til saker hvor det kan påregnes høyere lån enn kr 60 000. Det vises forøvrig til eget rundskriv HB-1161 av 30. januar 1985.

Søknadsrestanser fra 1984 og disponibel utlånsramme for 1. halvår 1985 tilsier at ventetiden for overliggende og eventuelle nye søknader fortsatt vil bli lang.

Ad 3 Miljølån til barnehager, fritidshjem og miljøtiltak

Av utlånsrammen på 120 mill. kroner er ca. 10 mill. kroner tillatt brukt i 1984 til barnehager. Søknadspågangen er fortsatt stor og Husbanken regner med at disponible rammer for 1. halvår 1985 vil gå med til å dekke allerede innkomne søknader.

Ad 4 Ervervslån til kjøp av boliger

Utlånsrammen på 90 mill. kroner er den samme som i de to foregående år. Disponibel utlånsramme vil på langt nær være tilstrekkelig til å dekke etterspørselen etter slike lån. Innvilgninger av nye lån er foreløpig begrenset til søknader innkommet til Husbanken før desember 1984.

Ad 5 Etableringslån til kommuner for videreutlån

Rammen for etableringslån er økt fra 827 mill. kroner i 1984 til 860 mill. kroner i 1985. Maksimalt etableringslån pr. bolig er fortsatt kr 130 000 for lån til nybygg og kr 150 000 i forbindelse med kjøp av eldre bolig. Utlånsmidlene vil bli fordelt på de respektive kommuner relativt snart. Det understrekes at midlene skal brukes til å hjelpe vanskeligstilte til å etablere seg på boligmarkedet.

Når det gjelder søknader om etableringslån direkte til Husbanken i forbindelse med konkrete kommunale boligprosjekter, har Husbanken ofte stått ovenfor den situasjon at det kommunale kontor som har fremmet søknaden ikke har hatt det formelle grunnlag for låneopptaket i orden. Husbanken vil heretter kreve at låneopptaket er godkjent av formannskap/kommunestyre og at utskrift av dette vedtak vedlegges søknaden om etableringslån til slike prosjekter.

Det vises forøvrig til eget rundskriv HB-1160 av 28. januar 1985 om retningslinjer for etableringslån.

Ad 6 Tilskudd til utbedring av boliger og til byfornyelse

Tilskudd til utbedring av boliger og til byfornyelse er ført opp med samme beløp som i 1984 - 90 mill. kroner. 45 mill. kroner skal nyttes til utbedringstilskudd på sosialt grunnlag

og fordeles gjennom kommunene, mens 45 mill. kroner er øremerket til byfornyelse. Inntil videre gjelder de tidligere fastsatte forskrifter og retningslinjer. Det vises herom til Husbankens informasjonshefte nr. 2.

Ad 7 Etableringstilskudd

Tilskuddsrammen for 1985 er fastsatt til 32 mill. kroner. Herav er 3,5 mill. kroner øremerket for boligtiltakene i indre Finnmark og 2 mill. kroner til Ungboprosjekter. Nye forskrifter for tilskuddsordningen som ble gitt av Kommunaldepartementet 9. november 1984, er nærmere omtalt i Husbankens rundskriv HB-1159 av 14. desember 1984.

II. Rente- og tilbakebetalingsvilkår for husbanklån

Stortinget har den 13. desember 1984 gitt sin tilslutning til Regjeringens forslag om enkelte endringer i gjeldende regler om rente- og avdragsvilkår for husbanklån. Vedtaket bygger på St.prp. nr. 30 og Innst. S.nr. 81 (1984-85). Vedlagte HB-3234 datert 1.1985 viser hvordan Stortingets opprinnelige vedtak fra 1981 lyder etter at endringene, som er understreket, er innarbeidet. Av særlig interesse er at løpetiden for oppføringslån og ervervslån er forlenget fra 26 år til 30 år og at den avdragsfrie periode er forlenget fra 6 år til 8 år for lån hvor tilsagn er gitt etter 1. januar 1980. Det vedlegges en tabell som viser hvorledes et gjennomsnittslån på kr 340 000 vil bli forrentet og avdratt gjennom lånets løpetid.

III. Ordningen med lån på spesielle vilkår (PSV-lån)

Husbanken skal fortsatt formidle søknader om grunnlån på spesielle vilkår i forretningsbanker, sparebanker eller Postsparebanken. I forbindelse med de nye arealmåleregler med beregning av bruksareal (BRA) og beregnet areal (BA) som er trådt endelig i kraft 1. januar 1985, er det bestemt at det for PSV-finansierte boliger skal gjelde en arealgrense på 150 m² BA. Det vil ikke kunne dispenseres fra denne bestemmelse selv

om boligen tidligere er godkjent for PSV-lån etter leiearealbestemmelsene.

Forøvrig er det bestemt at avdragsprofilen på PSV-lån skal økes tilsvarende som for Husbankens oppføringslån. Dette betyr at løpetiden forlenges fra 26 år til 30 år. Den avdragsfrie periode holdes uendret på 5 år. Renten er som tidligere normert til 12 pst. p.a., regnet som forskuddsrente med to terminer pr. år.

Det forutsettes normalt at den bank som gir PSV-grunnlån, også yter PSV-tilleggslån (T-lån). Dette kan utgjøre inntil 45 pst. av PSV-grunnlånet. Det er åpnet adgang for at borettslag kan oppta T-lån på egen hånd dersom de finner dette hensiktsmessig. I de tilfelle der T-lånet opptas kollektivt, vil den enkelte borettslaver etter forutsetningene ikke få individuelt T-lån. Renten på T-lånet fastsettes av den enkelte bank. Lånet avdras over 15 år etter annuitetsprinsippet.

IV. Andre spørsmål

a) Husbankens informasjonshefter

Endringer i regelverket som er gjennomført i løpet av 1984 og de nye endringer som omtales i dette rundskriv, nødvendiggjør en ajourføring av stoffet i tidligere utgitte informasjonshefter. Dette arbeid vil umiddelbart bli tatt opp og vi håper at ajourførte informasjonshefter kan sendes ut i løpet av februar. Vi regner også med at andre nye informasjonshefter vil foreligge relativt snart. Dette gjelder informasjonshefter med planleggingsråd i tilknytning til den enkelte bolig, gode boligområder og god utbedring.

b) Bostøtteordningen

Med virkning fra og med 1. bostøttetermin 1985 har Kommunal- og arbeidsdepartementet endret bostøtteforskriftenes § 8, 2. ledd til:

"For det enkelte husstandsmedlem nyttes slik inntekt:

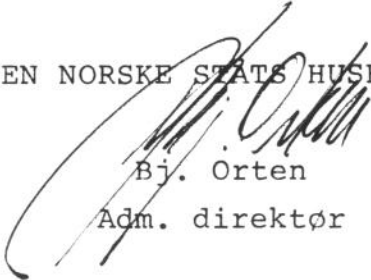
1. Pensjonsgivende inntekt når denne er lik eller høyere enn nettoinntekt med et fast tillegg for minstefradrag og oppgjørsfradrag.
2. Nettoinntekt når denne med et fast tillegg for minstefradrag og oppgjørsfradrag er høyere enn pensjonsgivende inntekt.

Det faste tillegget utgjør beløpet midt imellom laveste og høyeste grenser for minstefradrag og oppgjørsfradrag."

Ved skatteligningen for 1983, som bostøtteberegningene i 1985 vil bygge på, var grensene for minstefradraget henholdsvis kr 1 800 og kr 3 900 og for oppgjørsfradraget henholdsvis kr 400 og kr 900. Beløpet midt imellom blir dermed kr 3 500 som skal legges til nettoinntekten før sammenligningen med pensjonsgivende inntekt.

Ved bostøtteberegningene i 1984 var tillegget fastsatt til kr 2 200 som svarte til summen av minstebeløpene for de respektive fradrag ved skatteligningen i 1982.

DEN NORSKE STATS HUSBANK


Bj. Orten
Adm. direktør


A. Bjerke

RENTER OG AVDRAG PÅ ET STIPULERT HUSBANKLÅN STORT KR 340 000
 UT BETALT FØR 1.1.1985

År	Rentekostnad	Avdrag	Kostnad tilsammen	Lånesum ved årets slutt			
1	1985	5 %	17 000	0	17 000	340 000	
2	1986	6 %	20 400	0	20 400	340 000	
3	1987	7 %	23 800	0	23 800	340 000	
4	1988	8 %	27 200	0	27 200	340 000	
5	1989	9 %	30 600	0	30 600	340 000	
6	1990	10,5 %	35 700	0	35 700	340 000	
7	1991	12 %	40 800	0	40 800	340 000	
8	1992	"	40 800	0	40 800	340 000	
9	1993	"	40 596	2 %	6 800	47 396	333 200
10	1994	"	39 780	"	6 800	46 580	326 400
11	1995	"	38 964	"	6 800	45 764	319 600
12	1996	"	38 148	"	6 800	44 948	312 800
13	1997	"	37 332	"	6 800	44 132	306 000
14	1998	"	36 312	4 %	13 600	49 912	292 400
15	1999	"	34 680	"	13 600	48 280	278 800
16	2000	"	33 048	"	13 600	46 648	265 200
17	2001	"	31 416	"	13 600	45 016	251 600
18	2002	"	29 784	"	13 600	43 384	238 000
19	2003	"	28 152	"	13 600	41 752	224 400
20	2004	"	26 316	6 %	20 400	46 920	204 000
21	2005	"	23 868	"	20 400	44 268	183 600
22	2006	"	21 420	"	20 400	41 820	163 200
23	2007	"	18 972	"	20 400	39 372	142 800
24	2008	"	16 524	"	20 400	36 924	122 400
25	2009	"	14 076	"	20 400	34 476	102 000
26	2010	"	11 628	"	20 400	32 028	81 600
27	2011	"	9 180	"	20 400	29 580	61 200
28	2012	"	6 732	"	20 400	27 132	40 800
29	2013	"	4 282	"	20 400	24 684	20 400
30	2014	"	1 836	"	20 400	22 236	0