



Til kommunene, takstbestyrerne og  
distriktsarkitektene

## HUSBANKENS VIRKSOMHET I 1988

### A Innledning

I 1987 var pågangen etter lån fra Husbanken vesentlig større enn rammene tillot. For alle låneordninger har dette ført til økte køer av lånsøkere og lengre ventetid. Ved årsskiftet har banken f.eks. liggende søknader om lån til oppføring av over 13 000 nye boliger. I dette rundskriv gis en oversikt over Husbankens låne- og tilskuddsrammer for 1988, og ut fra den faktiske situasjonen en orientering om aktuelle spørsmål i tilknytning til bruken av de respektive rammene.

### B Husbankens låne- og tilskuddsrammer

	1988
	<u>Mill kroner</u>
For året 1988 er det fastsatt følgende rammer:	
1 Oppføringslån med rentestøtte (vanlig oppføringslån)	4 675,0
2 Oppføringslån uten rentestøtte	900,0
3 Utleielån	100,0
4 Utbedringslån	515,0
5 Miljølån til barnehager og fritidshjem	300,0
6 Miljølån til andre miljøtiltak	35,0
7 Ervervslån til kjøp av boliger	175,0
8 Etableringslån	<u>1 650,0</u>
Sum utlånsrammer	<u>8 350,0</u>
9 Tilskudd til utbedring av boliger og til byfornyelse	87,0
10 Etableringstilskudd	<u>50,0</u>
Sum tilskuddsrammer	<u>137,0</u>

Bruken av rammene er fortsatt pålagt begrensninger gjennom året. Inntil 42 prosent av rammene kan benyttes i 1. halvår og inntil 70 prosent i løpet av de tre første kvartaler i 1988. For de to ordningene med oppføringslån beregnes rammen på 42 prosent for første halvår under ett. Rammen for etableringslån er ikke underlagt slike begrensninger. Under de enkelte utlånsrammer skal det avsettes forholdsvis mere midler til Nord-Norge enn til andre landsdeler.

### Ad 1 - Vanlige oppføringslån

Det er forutsatt at det innenfor utlånsrammen på 4 675 mill kroner skal være mulig å gi lån til ca 11 800 boliger. Gjennom-

snittslånet for alle boliger sett under ett er i forhold til 1987 økt med 4 prosent til kr 397 300.

Om utmåling av lån vises til Husbankens rundskriv HB-1193 av 25. januar 1988 hvor det på nevnte grunnlag er fastsatt nye kostnadsnormer og låneprosjenter for beregning av lån pr 1. januar 1988.

Vanlige oppføringslån med rentetrapp og innebygget rentestøtte, skal i sterkere grad styres mot prioriterte boliggrupper og prioriterte husstandsgrupper. Det er bestemt at Husbanken skal prioritere lån til mindre boliger, herunder aldersboliger og utleieboliger samt boliger for funksjonshemmede, flyktninger og asylsøkere. Husbanken følger opp disse prioriteringene ved at de aktuelle lånesøknadene får kortere ventetid enn andre.

### Ad 2 - Oppføringslån med rentejustering

Oppføringslån med rentejustering er en ny låneordning som trådte i kraft 1. januar 1988. Innenfor en ramme på 900 mill kroner skal det finansieres ca 2 000 boliger. Betingelsene for å få slike lån er de samme som for vanlige oppføringslån. Det forventes imidlertid at ordningen i hovedsak skal finansiere de største boligene innenfor Husbankens areal og kostnadsgrænse. Lånene vil i første omgang bli tilbudt lånsøkere som allerede står i køen, men som vil velge kortere ventetid og høyere lån framfor lav rente.

Lånebeløpet i den nye låneordningen er 17 prosent, eller gjennomsnittlig ca kr 60 000 - 70 000 høyere enn et vanlig oppføringslån, dog begrenset oppad til kr 500 000 pr bolig. Renten er for 1988 satt til 13 prosent p a. Med to terminer pr år er dette en effektiv rente på 13,4 prosent. Den vil bli justert hvert år i samsvar med rentenivået for statsobligasjoner. Avdragsplanen er den samme som for vanlige oppføringslån, d.v.s 8 års avdragsfrihet med en samlet løpetid på 30 år.

Siden låneordningen er ny, er det foreløpig ingen kø for rentejusterte lån fra starten av året. Vi ser imidlertid ikke bort fra at det likevel kan bli ventetid også her, avhengig av hvor stor interessen blir for denne låneordningen. I denne sammenheng minner vi om at tilvising av PSV-lån vil kunne gis umiddelbart.

### Ad 3 - Utleielån

I Husbankens rundskriv HB-1188 av 8. juli 1987 er det redegjort for ordningen med utleielån som trådte i kraft 1. juli 1987. Innenfor disponible rammer ble det i løpet av høsten 1987 fullfinansiert ialt 384 utleieboliger med gjennomsnittlige anleggskostnader på kr 432 000 pr bolig.

Ordningen skal videreføres i 1988. Innenfor en ramme på 100 mill kroner skal det finansieres 700 - 800 boliger. I opplegget for 1988 er det presisert at det skal legges sterkere vekt på at boligene normalt ikke skal ha et areal på over ca 50 m<sup>2</sup>.

For øvrig vil det fortsatt bli lagt avgjørende vekt på prosjektenes videreføringsverdi, lave byggekostnader og at kommunen bidrar til lave tomtekostnader. Byer og pressområder vil bli prioritert, men samtidig legges vekt på best mulig geografisk spredning.

Søknader om utleielån skal i 1988 sendes til, behandles og avgjøres av det avdelingskontor/lånekontor i Husbanken som saken hører inn under. Søknaden vil imidlertid fortsatt bli vurdert og anbefalt gjennom den bestående styringsgruppen for slike prosjekter. Pågangen etter utleielån er stor og bare de beste og rimeligste prosjektene vil være aktuelle for godkjenning i 1988. Lånesøknader innkommet til Husbanken før 1. mars og 1. september vil bli vurdert og behandlet puljevis i henholdsvis 1. og 2. halvår 1988.

#### Ad 4 - Lån til utbedring av boliger

Av den samlede utlånsrammen til utbedringsformål på 515 mill kroner er 250 mill kroner forutsatt nytt til planmessig byfornyelse. Disse midlene skal i hovedsak forbeholdes de tre største byene hvor fornyelsesbehovet er størst. I Nasjonalbudsjettet er det for øvrig på samme måte som i 1987 øremerket 150 mill kroner av kredittforetakernes boligkvote for 1988 til den planmessige byfornyelsen.

Rammen for utbedringslån til andre formål utgjør 265 mill kroner hvorav 80 mill kroner er vedtatt fordelt til kommunene for videre utlån på sosialt grunnlag. Fordelingen vil sannsynligvis skje i mars 1988.

I retningslinjene for Husbankens virksomhet i 1988 er det bestemt at utbedringslån til nødvendige utbedringstiltak for fysisk funksjonshemmede skal prioriteres. Hvis boligen tilrettelegges for den konkrete funksjonshemming og det gis et utbedringslån som for tilsvarende ny bolig, kan lånet gis til én prosent lavere rente enn vanlig. Den lavere renten vil kunne opprettholdes så lenge boligen bebos av den funksjonshemmede person.

Kommunalt videreutlån gjelder lånesøknader på sosialt grunnlag med omsøkt beløp inntil kr 80 000 pr bolig. Utbedringslån på sosialt grunnlag direkte fra Husbanken kan gis når omsøkt lånebeløp overstiger kr 80 000 pr bolig.

Ventetiden for overliggende søknader fra 1987 og eventuelle nye søknader vil fortsatt bli lang. Vi regner med at den disponible utlånsrammen for 1988 i sin helhet vil gå med til å dekke lånesøknader som allerede er innkommet til Husbanken.

I regi av Kommunaldepartementet arbeides det med en gjennomgang av forskriftene for utbedringslåneordningen. Siktemålet vil være å gjøre ordningen mer målrettet gjennom innstramminger i regelverket i løpet av 1988. På det nåværende tidspunkt er det imidlertid ikke mulig å si noe om utfallet og virkningene av dette arbeid.

Ad 5 - Miljølån til barnehager og fritidshjem

Av den budsjetterte utlånsrammen på 300 mill kroner for 1988, er 80 mill kroner tillatt forhåndsdisponert i 1987. Disponibel utlånsramme for 1988 er således på 220 mill kroner. Også denne utlånsrammen er i 1988 underlagt begrensninger over tid idet 42 prosent kan disponeres i 1. halvår og inntil 70 prosent i løpet av årets 3 første kvartaler.

Lånekøen til denne ordningen er avviklet fram til ca november 1987. Ubehandlete søknader ved årsskiftet vil dekke omtrent halvparten av den disponible rammen for 1988.

Ad 6 - Miljølån til andre miljøtiltak

Utlånsrammen som er fastsatt til 35 mill kroner, skal bl.a dekke etterspørselen etter lån til servicelokaler til aldersboliger og aldershjem, helse- og velferdssentraler, grendehus og andre lokaler som har betydning for bomiljøet. Allerede innkomne søknader til Husbanken representerer et lånebehov som dekker omtrent fire ganger den disponible rammen. Potensielle søkere med større prosjekter bør under disse omstendigheter innstille seg på finansiering av slike prosjekter på annet hold utenom Husbanken.

Ad 7 - Ervervslån til kjøp av boliger

Utlånsrammen for 1988 er fastsatt til 175 mill kroner. Den disponible rammen på 74 mill kroner for 1. halvår vil medgå til søknader som allerede er innkommet til Husbanken. Kommunaldepartementet har bestemt at 68 mill kroner avsettes til flyktringer m.v., herav 50 mill kroner til Flybo/SIBO og 18 mill kroner til kommunene. 107 mill kroner er disponibel for de øvrige formål som dekkes av denne låneordningen.

Ad 8 - Etableringslån

Rammen for etableringslån er økt fra 1 350 mill kroner til 1 650 mill kroner. - Lånene skal etter forutsetningen hovedsaklig gis i tilknytning til nye boliger, men kan også gis ved kjøp av brukte boliger. Maksimalt etableringslån er kr 170 000 ved oppføring av nybygg og kr 200 000 ved kjøp av brukt bolig; dog ikke utover 80 prosent av egenkapitalen eller innskuddskapitalen. Kommunaldepartementet har bestemt at 550 mill kroner avsettes til flyktringer m.v., fordelt med 450 mill kroner til Flybo/SIBO og 100 mill kroner til kommunene. Til øvrige formål disponeres 1 100 mill kroner.

Ad 9 - Tilskudd til utbedring av boliger og til byfornyelse

Tilskuddsrammen er redusert fra 104 mill kroner i 1987 til 87 mill kroner i 1988. 35 mill kroner av tilskuddsrammen er øremerket til byfornyelse. Tilskuddene skal bidra til gjennomføring av varige miljøforbedrende tiltak samt til at beboerne i byfornyelsesområdene ikke påføres urimelige boutgifter.

52 mill kroner skal brukes til utbedringstilskudd på sosialt grunnlag hvorav 2,0 mill kroner er øremerket for særskilte tiltak i Finnmark. 50 mill kroner vil i sin helhet bli fordelt gjennom kommunene. Maksimumsbeløpet kr 10 000 for tilskudd på sosialt grunnlag er uendret.

#### Ad 10 - Etableringstilskudd

Rammen for etableringstilskudd til vanskeligstilte husstander er fastsatt til 50 mill kroner. Det er forutsatt at bevilgningen i hovedsak skal gis som tilskudd til kommuner og organisasjoner som vil etablere boliger for særlig vanskeligstilte husstander som er uten nødvendige økonomiske midler og som ikke kan ivareta sine egne interesser på boligmarkedet. Av rammen skal 3,0 mill kroner brukes for vanskeligstilte husstander i Nord-Troms og Finnmark. For øvrig er 10,0 mill kroner øremerket boliger for bostedsløse og 2,0 mill kroner til særskilte Ungboprosjekter; det vil si boformer hvor vanskeligstilte ungdommer bor sammen med andre unge i vanlige boliger. Når det gjelder bostedsløse vises til det som Husbanken har uttalt i rundskriv HB-1170 av 10. januar 1986 samt Sosialdepartementets rundskriv I-8/87 av 12. mars 1987. Av rammen er det dessuten avsatt kr 500 000 for Kommunaldepartementet til bruk for informasjonsvirksomhet i forbindelse med etablering av boliger for vanskeligstilte husstander.

Tildeling av etableringstilskudd skjer etter en særskilt streng behovsprøving. Ofte fremmes det søknader om tilskudd i tilknytning til boliger som ikke synes å stå i rimelig forhold til aktuelt behov. Husbanken vil derfor innskjerpe at etableringstilskudd vil måtte begrenses til saker hvor boligen dekker et nøkternt behov.

Praktiske hensyn har gjort det nødvendig å fastsette sammenfallende regler for behandling av tilskuddssøknader fra individuelle eiere og borettslavere. Dette innebærer at alle innvilgede tilskudd vil bli utbetalt gjennom kommunene.

Tilskudd som er utbetalt, men som av ulike årsaker kreves innfridd, skal tilbakebetales til Husbanken. Kommunene vil således ikke ha adgang til å benytte tilbakebetalte beløp til eventuelle andre potensielle søkere. Dette gjelder imidlertid ikke tilskuddsmidler som er bevilget av de rundsumsbeløpene som Husbanken har stilt til disposisjon for de tre største bykommunene i landet.

#### C PSV-låneordningen

Det er anslått at rundt 5 000 boliger skal finansieres ved PSV-lån i 1988. Ordningen er primært ment å være et rimelig finansieringstilbud til dem som vil bygge noe større og dyrere enn det Husbankens areal- og kostnadsgrenser tillater. Ordningen er også aktuell for dem som søker vanlig oppføringslån, men hvor boligens kostnader ligger på grensen av det som kan forventes akseptert.

Som foran nevnt er det lange køer på vanlige oppføringslån og bestemte bolig- og husstandsgrupper skal her prioriteres. Interessen for rentejusterte lån forventes også å bli stor. I denne situasjonen vil øvrige søkere som skal behandles i kronologisk rekkefølge etter søknadenes innkomstdato, måtte regne med tildels svært lang ventetid. Vi vil derfor sterkt oppfordre søkere som er i denne situasjonen om å overveie mulighetene for å akseptere tilbudet om PSV-lån. Det er ingen ventetid på tilvising om PSV-lån. Renten på slike lån er for tiden 13 prosent p a definert som forskuddsrente med to terminer pr år. Dette tilsvarer en årlig etterkuddsrente på ca 14,4 prosent. Lånet som i størrelse svarer til et vanlig oppføringslån, er avdragsfritt i 5 år hvoretter det skal nedbetales over 25 år etter annuitetsprinsippet.

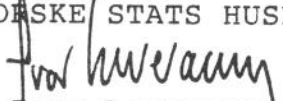
Lang ventetid kan resultere i vesentlige kostnadsøkninger for lånsøkerne. Vi vil derfor anmode kommunene om å medvirke til at flest mulig aksepterer tilbudet om PSV-lån.

#### D Igangsetting av byggearbeider

I forbindelse med registreringen av mottatt lånesøknad i Husbanken, får lånsøkeren tilsendt et brev med opplysninger om bl a tidspunktet for mulig realitetsbehandling av søknaden. Samtidig presiseres at byggearbeidene ikke må settes igang før lånesøknaden er avgjort i Husbanken. Dette er et ledd i myndighetenes hensikt med begrensningene over tid i bankens utlånsrammer og ønsket om å dempe byggeaktiviteten og kostnadspresset. Denne henstilling gjelder for alle søkere som må vente på at lånesøknaden kan realitetsbehandles.

Det er av stor betydning å hindre at det - i tillit til at husbanklån kan oppnås - settes igang flere bygg enn de som faktisk kan oppnå slik finansiering. Kommunene må derfor innskjerpe overfor byggeintersserte at en igangsetting av byggearbeidet før ordinært lånetilsagn foreligger, skjer helt ut for byggherrens egen risiko. Husbanken kan ikke anse seg forpliktet til å overta finansieringen av bygg som er satt i gang på et for tidlig tidspunkt. I verste fall kan byggherren risikere at lånesøknader må avslås fordi byggearbeidene har kommet for langt.

Med hilsen  
DEN NORSKE/STATS HUSBANK

  
Ivar Leveraas  
Adm direktør

  
Tore Lilloe-Olsen