

Til kommunene, takstbestyrerne og
distriktsarkitektene

ENDRINGER I LÅNEUTMÅLINGEN FRA 1. JANUAR 1988

1 Ordinært oppføringslån

Gjennomsnittslånet til oppføring av nye boliger er i Nasjonalbudsjettet 1988 stipulert til 397 300 kroner pr bolig. På dette grunnlag og forutsetninger for øvrig har Husbankens hovedstyre vedtatt nye kostnadsnormer og låneprosjenter med virkning fra 1. januar.

Økningen i gjennomsnittslånet på 4 prosent fra 1987 til 1988 skal i sin helhet tas ut ved økning av lånet for mindre boliger og på lånetillegg for bestemte kvaliteter. Lånet til boliger på 4 rom holdes uendret. Økningen i gjennomsnittslånet for boliger på 2 og 3 rom tas ut gjennom økende låneutmålingsprosjenter.

Låneprosjentene og kostnadsnormene er fastsatt som vist i tabellen nedenfor. Her er også oppgitt hva lånet blir dersom det ikke er trekk eller tillegg i kostnadsnormen.

Beløpet angitt i 1 000 kroner

Ant rom/ sengepl.	Småhus oppført			Flere småhus samtidig					Blokker		
	Enkeltvis			Serie		Konsentrert					
	Norm	Pst	Lån	Norm	Pst	Lån	Pst	Lån	Norm	Pst	Lån
4/5	756	50	378	729	54	394	59	430	677	65	440
4/4	702	52	365	680	56	381	61	415	633	67	424
3/4	648	55	356	626	59	369	64	401	583	70	408
3/3	610	57	348	583	61	356	66	385	545	72	392
2/2	551	60	330	518	64	332	69	357	490	75	367

Normene kan bare benyttes for fullverdige boliger med god planløsning og standard. For boliger som må karakteriseres som mindreverdige på grunn av dårlig planløsning, lav standard o l, skal lånet fastsettes lavere enn reglene ellers gir grunnlag for.

2 Ny regel for utmåling av lån til boliger på 2 rom med areal i størrelsesorden 45 til 55 m² BA

I låneutmålingssystemet er som kjent kostnadsnormene for forskjellige boligstørrelser basert på et fastsatt minsteareal således:

<u>Antall rom/sengeplasser</u>	<u>Minsteareal</u>
Stue/kjøkken og 3 soverom/5 sengeplasser	95 m ² BA
Stue/kjøkken og 3 soverom/4 sengeplasser	85 m ² BA
Stue/kjøkken og 2 soverom/4 sengeplasser	75 m ² BA
Stue/kjøkken og 2 soverom/3 sengeplasser	65 m ² BA
Stue/kjøkken og 1 soverom/2 sengeplasser	55 m ² BA

Arealet kan overstige minstearealet (opp til den øvre arealgrensen), men lånet blir likevel ikke større. Er arealet mindre enn det minstearealet som er oppgitt i tabellen, rykker kostnadsnormen ned ett eller flere trinn. For boliger mindre enn 55 m² BA har Husbanken som regel brukt godkjente anleggskostnader som lånegrunnlag.

Når det gjelder 2-roms boliger med areal mellom 45 og 55 m² skal kostnadsnormen heretter utregnes på grunnlag av normen for 2-romsboliger i tabellen ovenfor. Normen skal reduseres med halvparten så mange prosent som arealet. Det nyttes også samme låneutmålingsprosenter som for 2-romsboligen. For en blokkleilighet på f eks 45 m² vil lånet bli kr 334 000.

For boliger som er mindre enn 45 m² skal lånet fortsatt som hovedregel utmåles på grunnlag av anleggskostnadene, begrenset oppad til beregnet kostnadsnorm for boliger på 45 m². Som nevnt under pkt 1 vil boligens bruksmessige kvaliteter her spille en avgjørende rolle for lånestørrelsen.

3 Tillegg for opparbeidelse av felles utearealer

Når det gjelder lånetillegg for opparbeidelse av grøntanlegg, lekeplasser og andre friarealer i tilknytning til konsentrerte boligprosjekter, har Husbanken hittil som regel gitt slike tillegg først i forbindelse med konverteringen av byggelånet når anlegget er ferdig. Dette har ført til uønskede ekstra rammebelastninger.

Det er derfor bestemt at slike lånetillegg heretter skal inkluderes i tilsagnsbeløpet for boligene. Planene for anlegget må derfor fremlegges i forbindelse med selve lånesøknaden slik at Husbanken kan ta stilling til et eventuelt lånetillegg allerede på tilsagnsstadiet.

4 Oppføringslån med rentejustering

Låneutmålingen skjer etter de samme prinsippene som for ordinært oppføringslån. Det legges til grunn at det rentejusterte lånet settes lik ordinært oppføringslån med et tillegg på 17 prosent. Gjennomsnittslånet er beregnet til