

6. juli 1988

Til kommunene, flyktningsesekretærene,
takstbestyrerne og distriktsarkitektene

ENDRINGER I HUSBANKENS UTLÅNSRAMMER OG LÅNEVILKÅR I 1988

I forbindelse med gjennomføringen av det inntektspolitiske opplegget våren 1988 og Stortingets behandling av Revidert Nasjonalbudsjett, er det vedtatt enkelte utvidelser av Husbankens utlånsrammer for 1988. Det er dessuten vedtatt enkelte endringer i lånevilkår og retningslinjer. Husbanken skal her redegjøre for de aktuelle endringer. Opprinnelige fastsatte rammer og retningslinjer er tilkjennegitt i bankens rundskriv HB-1192 av 25. januar 1988.

1 Utlånsrammer

Vanlige oppføringslån

Opprinnelig fastsatt utlånsramme på 4.675 mill kroner er ikke endret. Husbanken skal fortsatt prioritere lån til mindre boliger og bestemte husstandskategorier ved at slike søknader får kortere ventetid. Ut fra distriktspolitiske målsettinger er det imidlertid bestemt av Nord-Troms og Finnmark skal prioriteres ytterligere slik at søknader om lån til oppføring av boliger ikke får ventetid utover det en normal saksbehandlingstid krever. Det samme skal gjelde de høyest prioriterte gruppene som funksjonshemmede, særlig vanskeligstilte husstander og boliger for flyktinger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag.

Ved inngangen til 2. halvår 1988 har Husbanken liggende søknader som omfatter over 18.000 boliger. Av disse kan omlag 3.500 få tilsagn om lån i løpet av 3. kvartal. For mange lånsøkere vil ventetiden bli svært lang. For prosjekter uten særskilt prioritet, kan ventetiden bli på over ett år. Dette gjelder f.eks. søknader om lån til relativt store og dyre eneboliger eller andre tilsvarende prosjekter. I 3. kvartal 1988 vil tilsagn om lån i slike saker ikke kunne påregnes for søknader innkommet til Husbanken etter august 1987.

Rentejustert lån

Rammen for oppføring av boliger med rentejustert lån er økt med 200 mill kroner til 1.100 mill kroner. Det er forutsatt at det innenfor den utvidede rammen skal kunne finansieres omlag 2.400 boliger i 1988.

Låneutmålingen hittil i år ligger imidlertid noe lavere enn tilsiktet. Husbankens hovedstyre har derfor bestemt at lånetillegget for rentejustert lån skal heves fra 17 pst til 23 pst fra 1. juli 1988, jf pkt 2 i rundskriv HB-1192. Det antas at dette vil gi en differanse i lån på omlag kr 70.000 pr bolig mellom de to låneformene.

Utleielån til ungdomsboliger

Rammen for lån til utleieboliger for ungdom er økt med 50 mill kroner til 150 mill kroner. Rammen skal kunne strekke til ca 1.100 boliger. I første halvår er det under denne låneordningen finansiert 413 boliger med et samlet utleielån på 56,3 mill kroner og tilhørende grunnlån 131,2 mill kroner. Gjennomsnittskostnadene utgjorde kr 453.900 pr bolig. Disponibelt utleielån for 2. halvår 1988 utgjør således vel 93 mill kroner.

Som nevnt i Husbankens rundskriv HB-1192, skal søknader om utleielån sendes til, behandles og avgjøres av det avdelingskontor/lånekontor i Husbanken som saken hører inn under. Vi minner om at søknadsfristen for utleielån 2. halvår 1988 er satt til 1. september 1988.

Miljølån til barnehager og fritidshjem

Husbankens utlånsrammer for oppføring av barnehager og fritidshjem er økt fra 220 mill kroner til 375 mill kroner. Av dette er 287 mill kroner tillatt brukt i løpet av årets tre første kvartaler. Pågangen etter lån er fortsatt større enn det rammen tillater. For de søknader som er kommet inn sist må en derfor regne med ventetid på Husbankens avgjørelse.

Etableringslån

Rammen for etableringslån er økt med 100 mill kroner til 1.750 mill kroner i 1988. Rammeøkningen vil bli disponert til aktuelle saker i løpet av høsten.

2 Finansiering av boliger for flyktninger m.v

Som nevnt i Husbankens rundskriv HB-1393 av 1. juni 1988, er det forutsatt at nybygging av boliger for flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag skal kunne fullfinansieres med lån gjennom Husbanken. Avhengig av organisasjons- og eierform er det tre finansieringsmodeller som er aktuelle i denne sammenheng.

Utleielån

Inntil 25 mill kroner av rammen for etableringslån kan gis som utleielån til prosjekter for flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag. Det er forutsatt at disse lånene skal følge det regelverk som gjelder for utleielån til ungdomsboliger. Små og rimelige boliger skal kunne fullfinansieres med 30 pst utleielån og 70 pst vanlig oppføringslån. Lån kan bare gis til kommuner som oppretter egne selvstendige stiftelser i samsvar med det som gjelder for ungdomsboliger.

Vanlige oppføringslån og etableringslån direkte fra Husbanken

Direkte oppføringslån og etableringslån kan bare gis til kommuner eller kommunale stiftelser. Oppføringslånet kan utmåles med inntil 10 pst over de prosentsatser som ellers gjelder, dog maksimum 80 pst av lånegrunnlaget. Restbeløpet kan gis som etableringslån, med forbehold om at det må begrenses oppad til maksimumsbeløpet kr 170.000 pr bolig.

Vanlige oppføringslån og etableringslån gjennom kommunen

Til borettslag, humanitære stiftelser, organisasjoner eller andre som ønsker å bygge boliger for flyktninger, kan Husbanken gi ordinært oppføringslån, utmålt etter reglene i foregående avsnitt. Etableringslån for fullfinansiering av boligene må eventuelt gis til kommunen for videreutlån til den aktuelle lånsøker og eier.

For alle tre finansieringsmodellene forutsetter Husbanken at boligene blir disponert permanent av flyktninger.

3 Endringer i lånevilkårene

Redusert rente på lån i Husbanken fra 1. juli 1988

Fra 1. juli 1988 er topprenten på nyere husbanklån satt ned fra 12 til 11 pst pr år, jf St prp nr 69 og Innst S nr 157 (1987-88). Dette gjelder lån i saker hvor tilsagn er gitt etter 1. januar 1980. På løpende lån vil renten bli satt ned for de måneder av terminen som følger etter 1. juli 1988. For eldre lån med tilsagn før 1. januar 1980 vil topprenten fortsatt være 13 pst.

For kommunenes lån i Husbanken for videreutlån - etableringslån og utbedringslån - innkreves renten for de aktuelle årganger første gang ved forfallet 1. desember 1988. Fem måneder (juli - november) blir beregnet etter ny rentesats. Kommunenes utlånsrente for disse lån forutsettes endret på samme måte med virkning fra 1. juli 1988.

Avdragstiden for visse etableringslån

Etter vedtak i Stortinget 25. mai 1988, jf St prp nr 78, Innst S nr 190 (1987-88) kan avdragstiden for visse etableringslån i særskilte tilfelle forlenges fra 15 til 30 år på spesielt store lån. Bakgrunnen for å forlenge avdragstiden er at den økonomiske belastning i noen tilfelle kan bli for tung med ordinære vilkår. Kommunen må i hvert enkelt tilfelle søke Husbanken om adgang til å forlenge avdragstiden til 30 år.

For å hindre at denne ordningen medvirker til økte boligpriser, er det lagt opp til en restriktiv linje for å kunne få forlenget avdragstid på etableringslån. Følgende betingelser må alle være oppfylt:

- 1 Boligens husbanklån må være gitt før 1973.
- 2 Etableringslånet må overstige kr 250.000.
- 3 Lånet skal sammen med eventuell foranstående gjeld, ikke overstige 85 pst av lånegrunnet. Det kan ikke gis høyere lån enn det Husbanken kan gi som oppføringslån til en ny bolig av tilsvarende størrelse, type og beliggenhet (samme begrensning som ervervslån). Differansen mellom 100 pst låneutmåling og 85 pst låneutmåling kan, dersom vilkårene er tilstede, dekkes opp med etableringslån med 15 års avdragstid.

Vilkår for forlenget avdragstid gjelder fra 1. januar 1988. Det

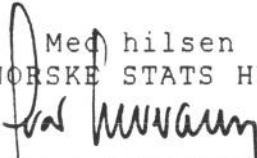
vises for øvrig til vedlagte HB-2842 med gjeldende rente- og avdragsvilkår pr 1. juli 1988 for alle typer husbanklån.

4 Kommunenes behandling av søknader om lån og tilskudd fra Husbanken

Reglene om husnemnder i § 11 i lov om Husbanken ble opphevet ved lov av 20. juni 1986. Husbankens rundskriv HB-1177 av 15. juli 1986 omhandler dette. Kommunene står nå fritt med hensyn til å oppnevne husnemnder.

Behandlingen av lån- og tilskuddssaker til Husbanken er imidlertid fortsatt basert på kommunal medvirkning. Dersom slike oppgaver er tillagt kommunens husnemnd, og ny husnemnd ikke oppnevnes, må kommunen legge opp til et system som kan sikre en hensiktsmessig behandling av husbanksakene, jf Kommunal- og arbeidsdepartementets rundskriv H-43/87 av 20. oktober 1987 om nye lovregler om nemnder på kommuneplan og fylkesplan. Husbanken legger stor vekt på dette og anser samarbeidet med kommunene som et helt nødvendig ledd i gjennomføringen av den statlige boligfinansieringen. Det er i første rekke kommunene, som gjennom sitt behandlingsapparat på boligsektoren, kan gi publikum de beste informasjons- og veiledningstjenester og Husbanken den nødvendige støtte i saksbehandlingen.

Med hilsen
DEN NORSKE STATS HUSBANK


Ivar Leveraas
Adm direktør


Tore Lilloe-Olsen

Vedlegg