

Til kommunene, takstbestyrerne og
distriktsarkitektene

HUSBANKENS VIRKSOMHET I 1989

A. Innledning

I 1988 har pågangen etter lån fortsatt vært meget stor i forhold til disponible utlånsrammer. Dette har ført til økte køer av lånsøkere og lengre ventetid på tilsagn om lån for alle bankens låneordninger. I dette rundskrivet gir vi en oversikt over Husbankens låne- og tilskuddsordninger for 1989, og en orientering om bruken av rammene ut fra retningslinjene og den faktiske situasjonen ved årsskiftet 1988/1989.

B. Låne- og tilskuddsrammer

For året 1989 er det fastsatt følgende rammer:

	<u>Mill kroner</u>
1. Ordinære oppføringslån	5.045
2. Rentejustert lån	1.855
3. Utleielån	175
4. Utbedringslån	615
5. Miljølån til barnehager og fritidshjem	300
6. Miljølån til andre miljøtiltak	35
7. Ervervslån til kjøp av boliger	200
8. Etableringslån	<u>2.100</u>
Sum utlånsrammer	<u>10.325</u>
9. Tilskudd til utbedring av boliger og til byfornyelse	87
10. Etableringstilskudd	<u>61</u>
Sum tilskuddsrammer	<u>148</u>

Bruken av rammene er som i tidligere år pålagt begrensninger over tid. Av rammene for ordinære oppføringslån, rentejustert lån og lån til barnehager og fritidshjem, kan inntil 60 pst benyttes i 1. halvår. Av øvrige rammer kan inntil 50 pst brukes i samme tidsrom. Rammen for etableringslån er imidlertid ikke underlagt slike begrensninger. Av de enkelte utlånsrammene skal det fortsatt avsettes forholdsvis mere midler til Nord-Norge enn til andre landsdeler.

Ad 1 - Ordinære oppføringslån

Det er forutsatt at det innenfor utlånsrammen på 5.045 mill kroner skal være mulig å gi lån til om lag 13.000 nye boliger. Ut fra disse forutsetningene skal låneutmålingen baseres på et gjennomsnittslån på kr 387.600 pr bolig. For øvrig viser vi til annet rundskriv av i dag, HB-1196, der vi gjør rede for nye kostnadsnormer og låneprosenter for beregning av lån, gjeldende fra 1. januar 1989.

Opplegget for prioritering av søknader er det samme i 1989 som i 1988. Bestemte husstandsgrupper og boliggrupper prioriteres i søknadskøen for å få kortere ventetid. Dette gjelder funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktinger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag. Boliger som bygges i Finnmark og Nord-Troms skal heller ikke ha noen ventetid utover normal saksbehandlingstid.

Kommunale aldersboliger, utleieboliger og student- og elevboliger skal også prioriteres høyt. For øvrig skal relativt små og rimelige boliger prioriteres foran boliger som areal- og kostnadmessig ligger nær opp til de grenser som aksepteres for husbanklån.

Når det gjelder prosjekter for flere forskjellige brukergrupper, bør utbyggeren kontakte Husbanken for å diskutere hvordan det aktuelle prosjektet skal prioriteres.

Ved årsskiftet har Husbanken liggende søknader som omfatter ca 20.000 boliger. Hovedtyngden gjelder konsentrerte utbyggingsprosjekter med relativt små og rimelige boliger. Slik situasjonen fortoner seg i dag, kan ventetiden på ordinære oppføringslån for disse prosjektene bli opptil 1 1/2 år. For søknader som gjelder de største og dyreste boligene, vil ventetiden kanskje bli opp til 2 år. Ut fra dette tidsperspektivet vil Husbanken oppfordre søkere som venter på ordinære oppføringslån til på ny å overveie mulighetene for å velge rentejustert lån. Pr i dag synes rammene for denne låneordning å være romslige, slik at ventetiden ikke strekker seg noe særlig utover normal saksbehandlingstid. For PSV-lån er det ingen ventetid på lånetilvising fra Husbanken.

Det er et klart behov for flere mindre og rimelige boliger. Etter Husbankens oppfatning er det imidlertid visse bekymringsfulle trekk i utviklingen i markedet. Boligarealet blir i økende grad presset ned mot minimumsstørrelse, og vi registrerer stadig flere prosjekter med dårlig boligkvalitet og funksjonsmangler, f.eks manglende bodareal, dårlige møbleringsmuligheter og lysforhold. Husbanken kan foreta trekk i låneutmålingen ved åpenbare mangler i boligens brukskvalitet.

På denne bakgrunn vil Husbanken sterkt oppfordre lånsøkere til å benytte seg av våre distriktsarkitekter. De kan gjennomgå og uttale seg om byggeprosjektet for å se om det ligger til rette for husbankfinansiering, og eventuelt foreslå endringer som kan gi en bedre låneutmåling. Tegninger til boliger for funksjonshemmede skal være vurdert av distriktsarkitekten før søknaden sendes til Husbanken. Husbanken dekker kostnadene til distriktsarkitektens behandling av lånesøknader.

Når det gjelder boliger for funksjonshemmede, kan distriktsarkitektene også gi noen timers gratis prosjekteringshjelp - i enkelte tilfeller opp til ti timer. Dette gjelder også i forbindelse med utbedringslån på sosialt grunnlag.

Ad 2 - Rentejustert lån

Med et stipulert gjennomsnittslån på kr 457.600 pr bolig, skal den fastsatte utlånsrammen på 1.855 mill kroner kunne finansiere omlag 4.000 boliger med rentejustert lån i 1989. Gjennomsnittslånet pr bolig er kr 70.000 høyere enn for ordinære oppføringslån. Den tidligere begrensningen oppad i lånestørrelsen til kr 500.000 pr bolig, er opphevet. Betingelsene for å få rentejustert lån er de samme som for oppføringslån, men Husbanken vil heretter kunne akseptere tomtekostnader som ligger opptil kr 50.000 høyere pr bolig enn det som gjelder ordinære oppføringslån.

Regjeringen har dessuten vedtatt å innføre en valgfri ordning med betalingsutsettelse for en del av renten de fem første årene på slike lån. Renten på rentejustert lån er for tiden 13 pst, og ordningen med betalingsutsettelse vil være et tilbud til dem som ønsker å redusere boutgiftene de første årene og betale forholdsvis mer etter hvert.

I stedet for å betale full rente fra det første året, kan en altså velge denne innbetalingsplanen:

1. år :	2,5 pst under full rente - dvs	.....	10,5 pst pr år
2. år :	2,0 pst under full rente - dvs	.....	11,0 pst pr år
3. år :	1,5 pst under full rente - dvs	.....	11,5 pst pr år
4. år :	1,0 pst under full rente - dvs	.....	12,0 pst pr år
5. år :	0,5 pst under full rente - dvs	.....	12,5 pst pr år

Renten blir i disse årene regnet av det opprinnelige lånet. Det som betales for lite i renter de fem første årene, blir belastet med 13 pst rente og lagt til lånet. Konsekvensen blir at gjelden vokser i de årene det betales for lav rente. Fra og med det sjette året må det betales full rente på samlet gjeld - dvs opprinnelig lån + oppsamlet "rentegjeld".

Ved årsskiftet er det ingen kø for å få rentejustert lån, og utlånsrammen er relativt romslig. Dette vil derfor kunne være et alternativ for alle dem som allerede står i køen for ordinært oppføringslån, men som vil velge kortere ventetid og høyere lån framfor lav rente.

Ad 3 - Utleielån

a) Utleielån til boliger for ungdom

Rammen for lån til utleieboliger for ungdom er fastsatt til 175 mill kroner. Ordningen skal videreføres i 1989 etter samme retningslinjer og opplegg som i 1988. Det vil fortsatt bli lagt avgjørende vekt på prosjektenes videreføringsverdi, lave byggekostnader og at kommunen bidrar til lave tomtekostnader. For øvrig presiserer vi at boligene i slike prosjekter i hovedsak skal forbeholdes ungdom, og at botiden skal begrenses til maksimum 3 - 5 år.

Søknader om utleielån vil fortsatt bli vurdert og anbefalt gjennom den bestående styringsgruppen. Lånesøknader innkommet til Husbanken før 1. mars og 1. september 1989, vil bli vurdert og behandlet puljevis i henholdsvis 1. og 2. halvår 1989.

b) Utleielån til boliger for flyktninger

I tillegg til ovennevnte utlånsramme har Husbanken fått adgang til å overføre inntil 25 mill kroner fra etableringslånerammen til utleielån for boliger til flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag. Søknader om lån til dette formål behandles og avgjøres av Husbanken etter hvert som de kommer inn til banken. Søknadene vurderes ikke av styringsgruppen for utleieboliger, men behandles for øvrig etter de samme retningslinjer som gjelder for utleieboliger for ungdom.

Ad 4 - Utbedringslån

Av den samlede utlånsrammen til utbedringsformål på 615 mill kroner, er 350 mill kroner avsatt til planmessig byfornyelse. Dette skal i hovedsak gå til Oslo, Bergen og Trondheim. 265 mill kroner av utbedringslånerammen er avsatt til lån på sosialt grunnlag og til andre formål. Av denne rammen er 80 mill kroner vedtatt fordelt til kommunene for videre utlån på sosialt grunnlag. Fordelingen vil finne sted i slutten av februar 1989.

Det er for øvrig ikke foretatt endringer i regler eller retningslinjer for tildeling av utbedringslån, og det vises derfor til Husbankens rundskriv HB-1192 av 25. januar 1988. I brev fra Kommunaldepartementet er det imidlertid presisert at fra 1. januar 1989 skal mottak av uførepensjon være et nødvendig kriterium for å kunne søke utbedringslån for funksjonshemmet. Mottak av grunn grunnstønad/hjelpestønad er ikke lenger tilstrekkelige vilkår. Også andre funksjonshemmede kan få lån dersom utbedringsarbeidet er nødvendig på grunn av funksjonshemmingen. Funksjonshemmingen må da dokumenteres med legeattest.

Ad 5 - Miljølån til barnehager og fritidshjem

Av den budsjetterte utlånsrammen på 425 mill kroner, fikk Husbanken forhåndsdisponere 125 mill kroner i 1988, slik at utlånsrammen for 1989 blir på 300 mill kroner. Vi antar at de 180 mill kroner vi kan disponere i første halvår, omtrent vil dekke de søknadene vi har liggende ved årsskiftet.

Vi minner om at søknader som behandles og avgjøres av Husbanken etter 1. januar 1989, skal inneholde opplysninger om det antall plasser barnehagen er prosjektert for. Forbruker- og administrasjonsdepartementet har i brev til Fylkesmennene av 27. mai 1988, bedt om at dette blir påført søknadsblanketten før den oversendes Husbanken til behandling. Disse opplysningene er nødvendige fordi det er bestemt at låneutmålingen i 1989 skal baseres på et gjennomsnittslån på kr 65.000 pr plass.

Ad 6 - Miljølån til andre miljøtiltak

Utlånsrammen for 1989 er på 35 mill kroner som i 1988. Etter spørnelsen etter lån til formål under denne låneordningen er fortsatt meget stor i forhold til rammen. Bare spesielt finansieringsverdige prosjekter vil kunne komme i betraktning for finansiering gjennom Husbanken i 1989.

Ad 7 - Ervervslån til kjøp av selveid bolig

Utlånsrammen for ervervslån er på 200 mill kroner. Det er forutsatt at det innenfor denne rammen skal avsettes tilstrekkelige

utlånsmidler til boliger for flyktninger og personer som har fått oppholdstillatelse på humanitært grunnlag.

Ad 8 - Etableringslån

For 1989 er rammen fastsatt til 2.100 mill kroner. Av dette skal 750 mill kroner øremerkes for finansiering av boliger til flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag. Etableringslån skal hovedsaklig gis i tilknytning til nye boliger. Fordelingen av etableringslånemidlene til kommunene vil finne sted i slutten av februar 1989.

Ad 9 - Tilskudd til utbedring av boliger og til byfornyelse

Tilskuddsrammen på 87 mill kroner er uendret fra 1988. Den skal fordeles med 35 mill kroner til byfornyelse og 52 mill kroner til utbedringstilskudd på sosialt grunnlag. Av den siste rammen er 2 mill kroner øremerket særskilte tiltak i Finnmark, mens 50 mill kroner i sin helhet vil bli fordelt gjennom kommunene. Maksimumsbeløpet på kr 10.000 for tilskudd på sosialt grunnlag er uendret.

Ad 10 - Etableringstilskudd

Tilskuddsrammen for vanskeligstilte husstander er økt fra 50 mill kroner i 1988 til 61 mill kroner i 1989. Av rammen skal 3 mill kroner brukes til vanskeligstilte husstander i Finnmark og Nord-Troms. 10 mill kroner skal reserveres til etablering av boliger for bostedsløse og 2 mill kroner til Ungbo-prosjekter.

Innenfor de ordinære låne- og tilskuddsordningene er det lagt opp til at Husbanken i 1989 skal kunne finansiere kommunale boliger for psykisk utviklingshemmede. Dette har sammenheng med at ansvaret for HVPU (Helsevesenet for psykisk utviklingshemmede) fra og med 1991 overføres fra fylkene til kommunene. Samtidig tar en sikte på større grad av integrering i vanlige bomiljø framfor institusjoner for denne gruppen.

Økningen i rammen for etableringstilskudd på 11 mill kroner fra 1988 har sammenheng med overføringen av HVPU-omsorgen til kommunene. Dette ble også tatt hensyn til ved fastsettelsen av bankenes øvrige utlånsrammer.

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

C. PSV-låneordningen

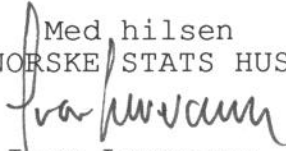
Det er anslått at rundt 6.000 boliger skal finansieres med PSV-lån i 1989. Ordningen er primært ment å være et finansieringstilbud til dem som vil bygge noe større og dyrere enn det Husbankens areal- og kostnadsgrenser tillater. Boliger som kan finansieres under denne ordningen, må arealmessig ligge innenfor 150 m² BA. Fra 1989 vil tomtekostnadene isolert sett ikke bli gjenstand for vurdering fra Husbankens side. Byggekostnadene bør imidlertid ikke ligge mer enn ca 25 pst over de kostnadene som kan godkjennes for vanlig husbankfinansiering.

D. Igangsetting av byggearbeider

Når Husbanken mottar en lånesøknad, sender vi brev til søkeren, der vi bl a opplyser om når vi regner med at søknaden kan bli avgjort. Samtidig presiserer vi at byggearbeidet ikke må settes i gang før søknaden er behandlet og lånetilsagn gitt. Dette skyldes begrensningene i Husbankens utlånsrammer, og er et ledd i myndighetenes styring med aktiviteten i byggesektoren.

For den enkelte byggherre er det forbundet med stor risiko å gå i gang med byggearbeidet uten lånetilsagn. Vi ber kommunen om å presisere dette overfor byggeinteresserte. Husbanken er ikke forpliktet til å gi lån fordi arbeidet er igangsatt, og kan ikke gi noe forhåndsløfte om lånetilsagn. Dette skyldes bl a at eventuelle endringer i Husbankens rammer og retningslinjer kan få virkning for behandlingen av søknaden.

Husbanken finansierer ikke boliger som er ferdige på det tidspunktet det er aktuelt å gi lånetilsagn. I slike tilfeller vil lånesøknaden bli avslått.

Med hilsen
DEN NORSKE STATS HUSBANK

Ivar Leveraas
Adm direktør


Tore Lilloe-Olsen