



Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene

HUSBANKENS VIRKSOMHET I 1990

A. Innledning

I 1989 har Husbanken finansiert 22.155 nye boliger og antallet er det høyeste siden 1979. I forhold til antall igangsatte boliger var Husbankens andel svært høy. Også til andre låneformål har Husbanken stort sett økt sin finansieringsbistand i forhold til tidligere år.

Pågangen etter lån er fortsatt stor i forhold til disponible utlånsrammer. Det vil derfor også i 1990 være køer av lånsøkere og tildels lang ventetid på tilsagn om lån for de fleste låneordninger som banken administrerer. Nedenfor gis en oversikt over Husbankens låne- og tilskuddsordninger i 1990. I tilknytning til den enkelte rammen gis en orientering om bruken av rammene ut fra de retningslinjer som er gitt og den faktiske situasjon ved årsskiftet 1989/1990. Om regler for utmåling av lån i 1990 vises til rundskriv HB-1208.

B. Låne- og tilskuddsrammer

For året 1990 er det fastsatt følgende rammer:

Mill kroner

1. Ordinære oppføringslån (HB I)	5.425
2. Rentejustert lån til oppføring (HB II)	1.250
3. Utleielån	260
4. Utbedringslån	615
5. Miljølån til barnehager og fritidshjem	400
6. Miljølån til andre miljøtiltak	85
7. Ervervslån til kjøp av boliger	175
8. Etableringslån	1.975
Sum utlånsrammer	<u>10.185</u>
9. Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag	54,0
10. Tilskudd til byfornyelse	11,0
11. Etableringstilskudd til vanskeligstilte	58,5
12. Etableringstilskudd, HVPU-reformen	20,0
Sum tilskuddsrammer	<u>143,5</u>

Generelt er det bestemt at det under de enkelte låneordninger skal avsettes forholdsvis mere midler til Nord-Norge enn til andre landsdeler, og at oppføringslån til boliger i Nord-Troms og Finnmark ikke skal ha ventetid på tilsagn om lån utover normal saksbehandlingstid. I prioriteringsopplegget skal derfor disse søknader likestilles med søknader om lån til boliger for funksjonshemmede, sosialt- og økonomisk vanskeligstilte hus-

stander og flyktninger. Det er for øvrig forutsatt at Husbanken gjennom låneutmålingssystemet skal stimulere til god boligkvalitet og at andelen av boliger med livsløpsstandard økes.

Ad 1 - Ordinære oppføringslån

Det er forutsatt at Husbanken innenfor utlånsrammen på 5.425 mill kroner skal kunne medvirke i finansieringen av ca 14.000 boliger. Låneutmålingen baseres på det samme gjennomsnittslån som i 1989, kroner 387.600 pr bolig. Inntil 55 prosent av rammen kan benyttes i løpet av første halvår 1990. Hvilken andel som skal gjelde for årets tre første kvartaler vil bli bestemt senere.

Fjorårets opplegg med prioritering av søknader forenkles og videreføres i 1990 med sikte på at visse prioriterte husstands- og boliggrupper skal få kortere ventetid på tilsagn om lån. Køer og lang ventetid skaper spesielt store problemer for mange utsatte grupper på boligmarkedet. Prioriteringsopplegget gjør det mulig å gi utsatte grupper kort ventetid, mens de lavest prioriterte kan få relativt lang ventetid, opptil 1 1/2 til 2 år.

Flat rente

Renten på ordinære oppføringslån stiger fra 6 prosent det første året til 12 prosent det sjette året. Rentetrappen er tilpasset husstander som enten kan forvente en reell økning i inntekter i opptrappingsperioden eller nedgang i utgifter, f eks på egenkapitallån. Låntakere som ikke er i en slik situasjon, f eks pensjonister, kan ofte ønske en spredning av renteutgiften over hele lånets løpetid. På denne bakgrunn er det opprettet en ordning med såkalt flat rente, dvs en rente som tilsvarer gjennomsnittet av rentetrappen og topprenten slik at rentesubsidiene fordeles jevnere over lånets løpetid. Den flate renten er for 1990 satt til 10,5 prosent p a. For ordinære oppføringslån gitt etter 1. januar 1990, kan derfor lånsøkeren velge mellom rentevilkår basert på rentetrappen eller den fastsatte flate renten på 10,5 prosent p a.

Ad 2 - Rentejusterte lån

Utlånsrammen for 1990 er satt til 1.250 mill kroner. Gjennomsnittslånet er stipulert til 457.600 kroner pr bolig slik at rammen kan gi rom for finansiering av omlag 2.700 boliger. 60 prosent av rammen kan benyttes i løpet av første halvår.

Fra 1. januar 1990 er renten på rentejustert lån fastsatt til 11 prosent p a. Det er fortsatt mulig å velge en ordning med betalingsutsettelse for en del av renten de fem første årene. Den nedsatte renten vil være 2,5 prosent under full rente det første året, stigende med 0,5 prosentpoeng pr år til full rente i det sjette året. Det som betales for lite i renter de fem første årene, blir rentebelastet og lagt til lånet.

I løpet av 2. halvår 1989 har det dannet seg køer også på denne låneordningen. Endel allerede innkomne søknader og eventuelle nye søknader kan derfor ikke regne med å bli realitetsbehandlet før tidligst i 2. halvår 1990.

Ad 3 - Utleielån

Prøveordningen med utleielån til ungdomsboliger er avsluttet, men det er bestemt at ordningen skal videreføres som en permanent og utvidet ordning i 1990. Den utvides til også å omfatte boliger til funksjonshemmede og vanskeligstilte, herunder psykisk utviklingshemmede og flyktninger m v. Det er myndighetenes forutsetning at kommuner som bygger boliger for utleie til disse grupper i tiden fremover skal basere finansieringen på utleielåneordningen. Aldersboliger og studentboliger kommer foreløpig ikke inn under ordningen.

a) Rammer

Det er forutsatt at Husbanken innenfor en utlånsramme på 260 mill kroner (tillagt grunnlånsmidler for ca 610 mill kroner) skal kunne finansiere 1.800 utleieboliger i 1990. Dette indikerer at gjennomsnittlige anleggskostnader bør ligge på ca 480.000 kroner pr bolig. Utgangspunktet er at det fortsatt må dreie seg om relativt små, nøkternt utformet og rimelige boliger. Mao, både byggekostnader og tomtekostnader må ligge på et særskilt lavt og gunstig nivå, såfremt finansiering gjennom denne låneordningen skal kunne komme på tale. Med dagens generelt sett høye tomtekostnadsnivå vil det derfor fortsatt være en nødvendig forutsetning at kommunene spiller en aktiv rolle i planleggingen og stiller rimelig tomtegrunn til disposisjon for prosjekter av denne art.

I det etablerte prioriteringsopplegg for behandling av lånesøknader plasseres søknader om utleielån i egen gruppe. Søknadene vil bli behandlet i kronologisk orden etter inntektsdato. Det er således ikke lenger noen særskilt søknadsfrist for prosjekter som søkes finansiert etter denne låneordningen. Det er bestemt at inntil 50 prosent av rammen på 260 mill kroner kan disponeres første halvår og inntil 75 prosent i de tre første kvartalene.

b) Botid

I utleieboliger for ungdom skal det fortsatt stilles krav om begrenset botid. For andre grupper kan boligene være et varig botilbud.

c) Boligkvalitet

Når utleieboliger nå i større utstrekning blir permanente boliger krever dette at det planlegges boliger med god boligkvalitet i et godt bomiljø på lik linje med det som er målene for boligplanlegging generelt. Dette er en forutsetning for at et prosjekt skal kunne finansieres gjennom den gunstige utleielåneordningen. Som veiledning om god boligplanlegging vil vi anbefale Husbankens hefte "God bolig" og anbefalinger fra Norges Byggforskningsinstitutt (NBI).

Det anbefales at boligene så langt som mulig planlegges med livsløpsstandard. Boliger for fysisk funksjonshemmede (bevegelseshemmede) skal være tilpasset rullestolbrukere.

d) Areal

Utleieboliger skal fortsatt være små, nøkternt utformede boliger. Boligenes areal skal ligge på mellom 50 m² BRA-K (minsteareal

for 2-roms boliger) og 65 m² BRA-K (minsteareal for 3-roms boliger). Dette vil gi rom for vanlige 2 og 3-roms boliger med livsløpsstandard og mer romslige boliger for psykisk funksjonshemmede med større plassbehov. Det vil også være mulighet for å planlegge enkelte større familieboliger innenfor ordningen.

Eventuelle fellesrom så som felles gjesterom, hobbyrom, oppholdsrom eller rom for personale (nattevakt), vil også kunne finansieres forutsatt at disse tilleggsarealene har en nøktern størrelse. Vanligvis vil det være et krav i slike boligløsninger (boliger med fellesrom, bofellesskap) at de prosjekteres innenfor et gjennomsnittsareal på 65 m² pr bo-enhet (bolig pluss andel av fellesareal).

Større areal vil kunne godkjennes hvis spesielle hensyn til funksjonshemmede og fleksibilitet tilsier en økt romslighet. Først og fremst vil dette gjelde små prosjekter hvor et eventuelt fellesareal blir fordelt på et lite antall boliger.

Generelt anbefales det at eventuelle fellesrom planlegges som tilleggsareal til vanlige, fullverdige boliger. Husbanken er imidlertid innstilt på å kunne akseptere bofellesskap med private bo-enheter i en størrelsesorden ned mot 40 m². Dette er for øvrig det minsteareal for en bolig som kvalifiserer til bostøtte.

e) Integrerte prosjekter

Utleieboliger bør integreres i vanlige boligprosjekter. Dette blir svært viktig når boligene er beregnet på varig opphold. Det er for tiden ventetid på oppføringslån til ordinære boligprosjekter. Husbanken vil derfor oppfordre kommunene til å ta ventetiden i betraktning og planlegge en integrering på noe lengre sikt. Husbanken vil vurdere hvorvidt prosjekter som har løst integreringen på en god måte skal kunne tildeles lån til hele prosjektet relativt raskt.

Ad 4 - Utbedringslån

a) Gjeldende utbedringslåneordninger

Av lånerammen til utbedringsformål på 615 mill kroner kan inntil 50 prosent benyttes første halvår og inntil 75 prosent de tre første kvartalene. Av rammen skal 300 mill kroner avsettes til planmessig byfornyelse og i hovedsak forbeholdes de tre største byene Oslo, Bergen og Trondheim.

Rammen til lån på sosialt grunnlag og til andre formål er satt til 265 mill kroner hvorav 80 mill kroner er vedtatt fordelt til kommunene for videre utlån på sosialt grunnlag.

Lån til nødvendige utbedringer for fysisk funksjonshemmede skal fortsatt prioriteres. For øvrig skal lån primært gis til husstander som har behov for utbedringslån på rimeligere vilkår enn de som er vanlige i private kredittinstitusjoner. Forskriftene for låneordningen vil bli endret slik at det blir klar hjemmel til å behovsprøve slike lån.

Økte utlånsrammer i fjor og lavere søknadsinngang enn tidligere har ført til at ventetiden på utbedringslån nå er redusert til ca 2 måneder.

b) Ny låneordning - Lån til utbedring i forbindelse med boligetablering

Utlånsrammen for den nye låneordningen er for 1990 satt til 50 mill kroner. Den nye låneordningen skal rettes mot personer som gjennom kjøp og utbedring vil etablere seg i boliger med understandard. Det skal bare kunne gis lån til selve utbedringen av boligen, ikke til kjøpet.

Utbedringslån skal kunne gis til personlige lånsøkere under 35 år i forbindelse med kjøp/erwerb av selveid helårsbolig som er minst 30 år gammel. Det er for øvrig forutsatt at de samlede kostnader for kjøp og utbedring i alminnelighet ikke bør overstige akseptable anleggskostnader for tilsvarende nybygg, og at utbedringskostnadene bør utgjøre minst 20 prosent av de akseptable kostnader. Søknad om utbedringslån må fremmes til Husbanken innen ett år etter at hjemmelsoverføringen av eiendommen har funnet sted.

Lånet skal gis på rentevilkår som tilsvare vilkårene for rentejustert oppføringslån, p t 11 prosent p a, eventuelt med rentetrapp med startrente på 8,5 prosent p a. Lånet vil få avdragsvilkår som utbedringslån på sosialt grunnlag. Avdrags-tiden vil således kunne være 16 år eller 30 år avhengig av lånets størrelse.

Ad 5_- Miljølån til barnehager og fritidshjem

Rammen for 1990 er satt til 400 mill kroner. Rammen skal gi rom for finansiering av minst 6.150 barnehageplasser. Gjennomsnittslånet vil således også i 1990 ligge på 65.000 kroner pr plass. Inntil 60 prosent av rammen kan benyttes i løpet av første halvår.

Ad 6_- Miljølån til andre miljøtiltak

Rammen for 1990 er satt til 85 mill kroner. Rentevilkårene skal være de samme som for rentejustert oppføringslån og avdragene vil som tidligere baseres på 16 års løpetid. Det er for øvrig ingen endringer i retningslinjer for administreringen av ordningen med lån til miljøtiltak. Inntil 50 prosent av rammen kan disponeres første halvår og inntil 75 prosent de tre første kvartalene.

Ad 7_- Ervervslån til kjøp av bolig

Rammen for 1990 er satt til 175 mill kroner. Inntil 50 prosent av rammen kan disponeres første halvår og inntil 75 prosent de tre første kvartalene. Det skal avsettes tilstrekkelige midler til boliger for flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag.

Ad 8_- Etableringslån

For 1990 er rammen fastsatt til 1.975 mill kroner. Av dette skal 625 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, men kan også gis ved kjøp av brukte boliger. Bruken av rammen for etableringslån er ikke underlagt noen begrensninger gjennom året.

Ordinær avdragstid for etableringslån er 15 år. En ny regel er at etableringslån som gis samtidig med etableringstilskudd til personlige låntakere, skal gis avdragsvilkår som for ordinære oppføringslån, dvs 30 år. På grunn av de spesielle lånevilkårene og ut fra hensynet til lik behandling vil disse etableringslån bli gitt fra Husbanken av særskilt avsatt ramme. Lånet vil på vanlig måte bli gitt til kommunen for videreutlån til den aktuelle låntakeren.

Ad 9 - Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag

Av tilskuddsrammen på 54 mill kroner er ca 2 mill kroner øremerket for særlige tiltak i Finnmark, mens 52 mill kroner i sin helhet vil bli fordelt til kommunene for videre tildeling på sosialt grunnlag. Maksimumsbeløpet på 10.000 kroner pr sak er uendret.

Ad 10 - Tilskudd til byfornyelse

Ordningen med tilskudd til byfornyelse opprettholdes i 1990 med en tilskuddsramme på 11 mill kroner. Det er forutsatt at tilskuddsmidlene skal brukes til videreføring av igangsatte byfornyelsesprosjekter som har størst behov for tilskudd og som er kommet forholdsvis lengst i byfornyelsesprosessen. I tråd med etablert praksis må kommunene på dette grunnlag selv foreta en prioritering av aktuelle prosjekter før søknad om tilskudd sendes Husbanken.

Ad 11 - Etableringstilskudd til vanskeligstilte

Av tilskuddsrammen på 58,5 mill kroner skal 3 mill kroner brukes til vanskeligstilte husstander i særskilte områder i Finnmark og Nord-Troms. Det er videre forutsatt at 2 mill kroner skal brukes til Ungbo-prosjekter, og at det for øvrig reserveres tilstrekkelige tilskuddsmidler i forbindelse med boligetablering for bostedsløse.

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, slik at tilskuddet så langt som mulig kan sikre søkerne en fullfinansiering med lån og tilskudd gjennom Husbanken.

Bevilgningene skal i hovedsak nyttes i samband med det arbeid som gjøres av kommuner, fylkeskommuner og organisasjoner for å skaffe bolig til personer og husstander som er særlig vanskeligstilt på boligmarkedet.

Fra 1990 innføres en ordning med redusert rente på lån i Husbanken for nye personlige låntakere som samtidig får etableringstilskudd, jf St prp nr 31 (1989-90) og Innst S nr 68 (1989 - 90). Departementet understreker at disse forbedrede lånevilkårene ikke skal medføre redusert utmåling av tilskudd.

Ad 12 - Etableringstilskudd, til personer med psykisk utviklingshemming

I bevilgninger over statsbudsjettet er etableringstilskudd i forbindelse med den såkalte HVPU-reformen oppført som særskilt post på 20 mill kroner. For personer som omfattes av Midlertidig lov av 10. juni 1988 nr 48 om avvikling av institusjoner og kontrakter om privatpleie under det fylkeskommunale helsevern for psykisk utviklingshemmede, skal tilskudd gis over denne post. Personer dette gjelder skal være omfattet av kommunenes arbeid med tiltaksplaner og virksomhetsplaner for psykisk utviklingshemmede.

C. Finansiering av boliger for personer med psykisk utviklingshemming

Psykisk utviklingshemmede i seg selv stiller ingen spesielle krav til boligen. Personer med psykisk utviklingshemming har like forskjellige behov og ønsker til bolig og boform som alle andre. Boliger for personer med psykisk utviklingshemming vil derfor omfatte alle typer vanlige boliger, inkludert boliger spesielt tilpasset fysisk funksjonshemmede. Husbanken vil om kort tid sende ut en særskilt veiledning om tilrettelegging av boliger og boformer for personer med psykisk utviklingshemming.

Gjeldende særskilte regler for finansiering av boliger som er spesialinnredet og forbeholdt funksjonshemmede i sin alminnelighet, er nærmere omtalt i Husbankens rundskriv HB-1189 av 27. juli 1987.

Fra 1. januar 1990 skal imidlertid alle boliger - uavhengig av spesialinnredning - som bygges og klausuleres for personer med psykisk utviklingshemming, kunne finansieres etter tilsvarende gunstige regler med sikte på fullfinansiering gjennom Husbankens låneordninger og til særskilt gunstige lånevilkår. Forutsetningen er at det bygges rimelige boliger og at kommunen i hver enkelt lånesak avgir erklæring om at boligene skal disponeres permanent av personer som omfattes av nevnte lov. Husbanken vil forbeholde seg retten til å kreve lånet innløst eller særvilkårene endret dersom boligene disponeres av andre brukergrupper enn forutsatt.

a) Finansiering gjennom utleielåneordningen

Som tidligere nevnt er det en forutsetning at kommuner o a ved bygging av utleieboliger primært skal anvende den utvidede utleielåneordningen for vanskeligstilte, jf pkt B, 3 foran.

Rimelige boliger skal kunne fullfinansieres med 70 prosent grunnlån og 30 prosent utleielån. Etableringstilskudd skal ikke gis til utleieboliger som finansieres med utleielån.

b) Finansiering i forbindelse med tildeling av etableringstilskudd

Prosjekter som av spesielle årsaker (areal, tomtekostnader, byggekostnader) ikke kvalifiserer for utleielåneordningen, kan søkes finansiert med grunnlån, etableringstilskudd og etableringslån. Slik finansiering er også aktuell for individuelle byggherrer som søker lån til selveid bolig.

Ved tildeling av etableringstilskudd kan Husbanken utmåle grunnfinansieringen (oppførings-, utbedrings- og ervervslån) med inntil 80 prosent og etableringstilskudd med inntil 20 prosent av lånegrunnet. Hvis kostnadene ikke dekkes av grunnfinansieringen samt etableringstilskudd, kan det i tillegg gis etableringslån direkte fra Husbanken. Den totale finansiering er imidlertid begrenset til det lånegrunnet Husbanken fastsetter for boligen.

Ved kjøp av borettslagsleilighet hvor husstanden blir tildelt etableringstilskudd og selv skal stå som eier av andelen, kan Husbanken bevilge særskilt etableringslån. Etableringslånet vil som tidligere bli gitt til kommunen for videretildeling. Det forutsettes således at kommunen på vanlig måte står som ansvarlig låntaker i Husbanken. Etableringslånet kan utmåles med inntil 80 prosent av kjøpesummen/innskuddet begrenset oppad til 385.000 kroner.

D. Rente- og avdragsvilkår

Vedlagt oversendes HB-2846, Rente- og avdragsvilkår for lån i Den Norske Stats Husbank pr 1. januar 1990.

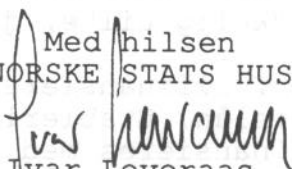
Vi gjør spesielt oppmerksom på de endringer som gjelder gunstigere lånevilkår for vanskeligstilte grupper, jf reglens pkt 2.4 og pkt 5. For slike lån skal rentesatsen være to prosentpoeng lavere enn ordinært de første seks år og ett prosentpoeng lavere fra og med det sjuende året. Dette gjelder alle grunnlån til oppføring, erverv, utbedring og etablering. Særskilt nevnes også den nye regelen om 30 års avdragstid på etableringslån som gis samtidig med etableringstilskudd til personlige lånsøkere.

E. PSV-låneordningen

Etterspørselen etter PSV-lån i forretnings- og sparebankene ble sterkt redusert i 1989. Det antas at bankene i fremtiden ikke vil ta på seg å yte boliglån til lavere rente enn markedsrente uten direkte subsidier fra staten. Det er derfor bestemt at ordningen skal avvikles for nye lån fra og med 1990.

Når det gjelder allerede etablerte PSV-lån, gjelder fortsatt de forståelser som tidligere er inngått mellom myndighetene og bankforeningene.

Med hilsen
DEN NORSKE STATS HUSBANK


Ivar Leveraas
Adm direktør


Tore Lilloe-Olsen