

Til kommunene, takstbestyrerne og  
distriktsarkitektene

## HUSBANKENS VIRKSOMHET I 1991

I dette rundskrivet redegjør vi for Husbankens låne- og tilskuddsrammer for 1991. Først gis en samlet oversikt og deretter omtales de enkelte ordningene - særlig med tanke på endringer i regelverket.

### Rente- og avdragsvilkår

Med virkning fra 1. mai 1991 vil topprenten for de subsidierte husbanklånene bli satt ned med 1 prosentpoeng. For lån innvilget etter 1. januar 1980, blir renten redusert fra 12 til 11 prosent. Rentetrappen vil fortsatt starte på 6 prosent. For lån med tilsagn fra før 1. januar 1980 reduseres topprenten fra 13 til 12 prosent. Boliger som er forbeholdt funksjonshemmede skal fremdeles ha ett prosentpoeng lavere topprente. Vedlagt oversendes HB-2849, Rente- og avdragsvilkår for lån i Den Norske Stats Husbank pr 1. mai 1991.

### Kø/ventetid

Ved inngangen til 1991 er det liten eller ingen ventetid for de fleste av Husbankens låneordninger.

For ordinært oppføringslån (HB I) er det fortsatt en betydelig kø. I løpet av 1990 er imidlertid denne redusert fra ca 17.000 til ca 9.000 boliger. Denne køen består hovedsakelig av store utbyggingsaker.

Det siste året har myndighetene sett det som svært viktig at Husbankens långivning bidrar til å holde oppe aktiviteten i bygg- og anleggssektoren. Husbanken har derfor lagt vekt på å gi tilsagn til prosjekter som er klare til igangsetting. Særlig mot slutten av fjoråret var det mange utbyggere som ønsket å avvente markeds-situasjonen og derfor stilte "sin kjøplass" til disposisjon for lånsøkere som var klare til oppstart. Selv om køen for Husbank I fortsatt er betydelig, er ventetiden for nye aktuelle saker ved inngangen til året nede i 2-3 måneder. Hvordan ventetiden vil utvikle seg, avhenger i stor grad av hvor mange av de store sakene som kommer til utførelse.

For rentejusterte oppføringslån ventes ingen kø i 1991.

## Boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming

Det vises til HB-1212 av 23. oktober 1989 (Boliger for mennesker med psykisk utviklingshemming). Jfr også neste avsnitt (vedr bostøtte).

Det legges opp til en betydelig økt aktivitet på dette området i 1991. Bevilgningen til etableringstilskudd til formålet er vesentlig større enn i 1990, jf punkt 15.

## Bostøtte

Det vises til HB-1215 av 3. januar 1991 (Bostøtte fra Husbanken i 1991).

I forbindelse med ansvarsreformen for psykisk utviklingshemmede (HVPU-reformen) vil det i mange tilfeller være aktuelt å gjøre unntak fra regelen om maksimal boutgift i bostøtteberegningen (jf Stortingets vedtak om bostøtte, § 3). Flere selvstendige boliger med tilknyttet fellesrom må ofte kunne sees som en nødvendig spesialutforming for mennesker med psykisk utviklingshemming. Når en kommune eier eller tilrettelegger slike boliger, er det Husbanken som skal behandle søknader om å gjøre unntak fra regelen om maksimal boutgift.

## Låne- og tilskuddsrammer i 1991

LÅNEFORMÅL/ORDNING		SUBSI- DIERT	RENTE- JUST	1991 MILL KR	TIL DISP. 1. HALVÅR
1	Oppføring HB I	X		5.891	2.945
2	Oppføring HB II		X	2.700	2)
3	Utleieboliger	X 1)		260	130
4	Utbedring Sos.grlag	X		300	150
5	Utbedring Boligetab		X	50	25
6	Utbedring ENØK		X	100	2)
7	Byfornyelse	X		200	
8	Barnehager	X		570	285
9	Bomiljøtiltak		X	90	45
10	Kjøp (erverv)	X		220	110
11	Etablering	X		1.950	2)
SUM UTLÅNSRAMMER				12.331	

- 1) Rentefritt i 10 år, deretter renter og avdrag som for etableringslån
- 2) Ingen disponeringsbegrensninger gjennom året

TILSKUDD/FORMÅL/ORDNING		1991 1000 KR
12	Etableringstilskudd til vanskeligstilte	58.500
13	Etableringstilskudd HVPU-reformen	110.000
14	Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag	54.000
15	Tilskudd til byfornyelse	20.000
SUM		242.500

### 1. Oppføringslån med rentestøtte (HB I)

Det er forutsatt et gjennomsnittslån på 420.800 kroner slik at lånerammen på 5.891 mill kroner skal finansiere ca 14.000 boliger.

Som det fremgår av tabellen, kan inntil 50 prosent av rammen disponeres i første halvår. Departementet vil senere fastsette hvor stor del av rammen som kan benyttes i 3. kvartal.

Som nevnt ovenfor er ventetiden for å få ordinært oppføringslån blitt vesentlig kortere. På denne bakgrunn er prioriteringsopplegget i år forenklet slik at det nå opereres med en prioritert og en uprioritert gruppe. Den prioriterte gruppen omfatter boliger for funksjonshemmede, flykninger og innvandrere, aldersboliger, studentboliger og boliger i Nord-Troms og Finnmark. Denne gruppen skal ikke ha ventetid utover ordinær saksbehandlingstid. Den uprioriterte gruppen omfatter alle andre boliger og vil ved inngangen av året ha en ventetid på mellom to og tre måneder.

Departementet ønsker at andelen av boliger med livsløpsstandard skal øke. Generelt forutsettes at Husbanken viderefører og videreutvikler opplegget med å stimulere til bestemte boligkvaliteter. Husbanken vil i år utarbeide et nytt system for utmåling av lån, hvor gode boligkvaliteter i sterkere grad vil bli premiert i form av høyere lån. Det nye lånesystemet vil bli iverksatt fra 1. januar 1992.

Inntil 50 mill kroner av utlånsrammen kan benyttes som tilleggs-lån til nye, usolgte boliger i boligsamvirket og byfornyelsen. Lånetillegget vil bli gitt etter en nærmere behovsvurdering med inntil 100.000 kroner pr bolig.

### 2. Rentejusterte oppføringslån (HB II)

Utlånsrammen for denne låneordningen uten rentestøtte er vesentlig forhøyet og vil i 1991 være 2.700 mill kroner. Gjennomsnittslånet er satt til 500.000 kroner, slik at rammen kan finansiere omlag 5.400 boliger.

Utlånsrammen vil bli vurdert på nytt i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett.

### 3. Utleielån

Utlånsrammen for 1991 er satt til 260 mill kroner.

Utleielån gis som topplån i forbindelse med oppføring av utleieboliger for ungdom, funksjonshemmede og vanskeligstilte (herunder bl a psykisk utviklingshemmede og flyktninger). Det er myndighetenes forutsetning at kommuner som bygger boliger for utleie til disse gruppene skal basere finansieringen på utleielåneordningen. Utleielånet kan utgjøre inntil 30 prosent av kostnadene, mens grunnlånet kan utmåles med inntil 70 prosent, slik at denne type boliger kan fullfinansieres.

Aldersboliger og studentboliger kommer foreløpig ikke inn under ordningen.

Regjeringen vurderer å bruke 20 mill kroner av rammen for utleielån til et forsøksprosjekt med lavinnskuddsboliger i borettslag.

Utleielånet er rente- og avdragsfritt i 10 år, deretter blir det renteberegnet og avdratt etter samme plan som for etableringslån.

For nærmere retningslinjer vedrørende utleielåneordningen vises til rundskriv HB-1207 (Husbanken's virksomhet i 1990). Det vil senere bli utarbeidet et eget rundskriv som omhandler låneordningen.

### 4. Utbedringslån på sosialt grunnlag

Utlånsrammen for 1991 er satt til 300 mill kroner. Den delen av rammen som blir fordelt til kommunene (til videre utlån) er i år utvidet til 100 mill kroner. (Vedrørene kommunenes tap på videreutlån jf pkt 11 etableringslån.)

Videre er det bestemt å øke minstepeløpet som fordeles til den enkelte kommune til 100.000 kroner.

Søknader om lån på under 80.000 kroner må behandles i den enkelte kommune innenfor kommunens ramme (forutsatt at kommunen er innvilget midler til videreutlån). Dersom kommunen ønsker det, kan den imidlertid selv avgjøre søknader inntil 100.000 kroner innenfor sin tildelte ramme.

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 hva som er vanlig i private kredittinstitusjoner.

### 5. Utbedringslån til boligetablering

Rammen er satt til 50 mill kroner (Rentejustert lån).

Denne ordningen retter seg mot unge mennesker som kjøper en eldre bolig som trenger utbedring. Lånet gis bare til utbedringen, ikke til kjøpet.

Det er et vilkår at lånsøker er under 35 år og at boligen er minst 30 år. Dessuten skal de samlede kostnader for kjøp og utbedring ordinært ikke overstige akseptable anleggskostnader for et tilsvarende nybygg. Utbedringsbehovet må være såvidt stort at utbedringskostnadene utgjør minst 20 prosent av de samlede kostnadene. Endelig må lånesøknad fremmes innen ett år etter at hjemmelsovergangen har funnet sted.

Denne ordningen var ny i 1990 og er fortsatt lite kjent. Utlånskvoten for 1990 ble ikke oppbrukt.

## 6. Utbedringslån til ENØK-tiltak

Ved Stortingets behandling av budsjettet for 1991 ble det fattet vedtak om å opprette en ny låneordning for energiøkonomisering innenfor en utlånsramme på 100 mill kroner (Rentejustert lån).

Låneordningen retter seg mot utbedring i eksisterende boliger som er 15 år eller eldre.

Dette utbedringslånet skal bare gis til tiltak som fremmer energiøkonomisering. Utfyllende retningslinjer for gjennomføring av ordningen vil bli utarbeidet senere.

Det kan bli satt en nedre kostnadsgrense og et maksimumslån pr bolig.

Lånene skal ikke behøvsprøves etter alder, inntekt eller andre kriterier hos lånsøkeren.

Ordningen trer i kraft 1. april 1991.

## 7. Lån til byfornyelse

Dette er en ny låneordning som omfatter tidligere ervervslån til byfornyelsesformål og utbedringslån til byfornyelsesformål.

Rammen for denne låneordningen er satt til 200 mill kroner.

Nye forskrifter for ordningen er for tiden under utarbeidelse i Kommunaldepartementet. Inntil disse foreligger, legges det ikke opp til endringer i forhold til gjeldende regler for långivning til byfornyelsesformål.

## 8. Barnehagelån

Rammen for 1991 er satt til 570 mill kroner. Den fastsatte øvre grense for gjennomsnittslån pr plass er fortsatt på 65.000 kroner slik at rammen skal finansiere minst 8.700 barnehageplasser.

## 9. Miljølån

Utlånsrammen for 1991 er satt til 90 mill kroner. Det er ingen endringer i retningslinjene for administrering av denne låneordningen.

Miljølånet er rentejustert og har 16 års avdragstid.

## 10. Kjøpslån (erhvervslån)

Utlånsrammen for 1991 er satt til 220 mill kroner.

Det forutsettes at det avsettes tilstrekkelige midler til boliger for flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag.

Fra og med 1991 skal erverv i forbindelse med byfornyelse ikke gå av denne rammen, men av rammen for lån til byfornyelse (jf punkt 7).

## 11. Etableringslån

Denne rammen er satt til 1.950 mill kroner. 210 mill kroner av rammen er øremerket finansiering av boliger til flyktninger og innvandrere.

Som tidligere år skal disse lånene hovedsakelig gis til nye boliger, men kan også gis ved kjøp av brukte boliger. Fra og med 1991 er maksimumsbeløpet satt til 200.000 kroner både for nye og brukte boliger.

Det er nå klarlagt at dersom enkelte kommuner har hatt tap av betydning på etableringslån eller utbedringslån (videreutlånsmidler), er dette ett av de forhold fylkesmennene kan legge vekt på ved fordelingen av den skjønnsmessige delen av generelt tilskudd for 1991. (Inntektssystemet for 1991.)

## 12. Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag

Bevilgningen på 54 mill kroner er uendret fra i fjor. 3 mill kroner er øremerket for bruk til særlige tiltak i Finnmark.

## 13. Tilskudd til byfornyelse

Bevilgningen for 1991 er 20 mill kroner.

Også i år er det en forutsetning for tildeling av tilskudd at det gis til de prosjekter som har størst behov for tilskudd og som er kommet lengst i byfornyelsesprosessen.

Deler av denne bevilgningen kan eventuelt overføres til utbedringstilskudd på sosialt grunnlag.

Regjeringen arbeider med en egen melding om det videre arbeid med byfornyelse. (Tilleggsmelding til storbymeldingen.)

#### 14. Etableringstilskudd til vanskeligstilte

Årsrammen er satt til 58,5 mill kroner. Av rammen er 3 mill kroner avsatt til husstander i særskilte områder i Nord-Troms og Finnmark.

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.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at de vanlige boligpolitiske mål og virkemidler også gjelder flyktninger og andre innvandrere. Kommunen skal ved søknad om etableringstilskudd avgi en begrunnet uttalelse om husstanden anses å være varig vanskeligstilt.

Det vil ordinært ikke bli gitt lavere tilskudd enn 50.000 kroner pr bolig.

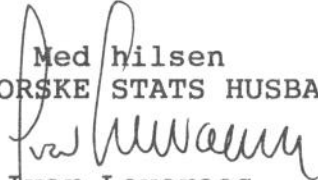
Etableringstilskudd skal i hovedsak benyttes i forbindelse med det arbeid som gjøres av kommuner, fylkeskommuner og organisasjoner for å skaffe bolig til særlig vanskeligstilte.

#### 15. Etableringstilskudd til personer med psykisk utviklingshemming - HVPU-reformen

Bevilgningen for 1991 er økt til 110 mill kroner.

Dette tilskuddet gis til boliger som omfattes av kommunenes arbeid med tiltaks- og virksomhetsplaner for psykisk utviklingshemmede (jf midlertidig lov av 10. juni 1988 nr 48 - Om avvikling av institusjoner og kontrakter om privatpleie under det fylkeskommunale helsevern for psykisk utviklingshemmede).

Med hilsen  
DEN NORSKE STATS HUSBANK

  
Ivar Leveraas  
Adm direktør

  
Stein Stavrum