

Oslo, 25. mars 1947.

Til ordførerne og husnemndene.

Nedskrivningsbidrag. - Renterabatt for familier med barn.

Statens Husbank har som kjent adgang til ikke bare å gi lån til lav rente - for tiden $2\frac{1}{2}\%$ - til høye lånegrenser, men også å yte nedskrivningsbidrag, d.v.s. lån som det inntil videre ikke skal betales renter og avdrag av. På denne måten søker en å overvinne de vanskeligheter for boligbyggingen som de nåværende høye byggekostnader fører med seg.

Husbanken har hittil ikke gitt nærmere melding om størrelsen av de nedskrivningsbidrag som det blir tale om å yte. En har holdt spørsmålet åpent for endelig avgjørelse i forbindelse med den enkelte lånesak. Dette henger sammen med at en først måtte skaffe seg ordentlig oversikt over de faktiske byggekostnader, noe som har vært forbundet med store vanskeligheter og fremdeles er det. Byggekostnadene varierer sterkt fra distrikt til distrikt, og de temmelig hyppige forandringer i materialpriser og lønns-tariffer har også vanskeliggjort oversikten.

Det er imidlertid på det rene at det er meget om å gjøre både for låntakerne selv og for kommunene å få nærmere beskjed om størrelsen av de nedskrivningsbidrag de kan regne med. I forbindelse med overgangen til den endelige husbankordning har en derfor nå funnet å burde gi underretning til den enkelte kommune om den sats som Husbanken vil nytte som utgangspunkt for beregningen av nedskrivningsbidrag pr. leilighet i vedkommende kommune. Husbanken vil ved behandlingen av den enkelte sak ikke føle seg ubetinget bundet av denne sats, men låntakerne og kommunen kan regne med at den ikke vil fravikes med mindre særlige grunner tilsier det. En går ut fra at slike fravikelser vil bli mere aktuelle for bygg som er ført opp i 1946 enn for bygg som settes i gang nå.

Satsene i avdelingskontorenes distrikter er fastsatt i samsvar med innstilling fra vedkommende avdelingsstyre.

I særskilt skrivelse til hver ordfører som sendes samtidig med dette rundskriv gis beskjed om den sats Husbanken vil legge til grunn for tilmålingen av nedskrivningsbidrag i kommunen.

Om utmålingen av nedskrivningsbidrag gjelder for övrig disse regler:

Nedskrivningsbidrag ytes til boliger i småhus (1-, 2-, 3- og 4-familiehus hvor eieren selv bor i huset) forutsatt at låntakeren ikke har en inntekt eller formue som gjør at han kan skaffe seg en sosialt forsvarlig familiebolig uten stönad. När låntakerens ökonomiske kår er vesentlig bedre enn forutsatt ved beregningen av satsen for nedskrivningsbidrag, kan det også bli spørsmål om å tildele redusert nedskrivningsbidrag. I inntekten regnes i alminnelighet med lånsökerens og ektefellens inntekter. Stönad ytes videre til kooperative og kommunale bygg med mindre en må gå ut fra at et flertall av dem som skal bo der kommer over den nevnte inntekts- eller formuesgrense. Til leiegårder som nyttes til ervervsmessig utleie kan ytes lån, men ikke stönad. Er lånsökeren et selskap, må vedtektene i alle tilfelle være godkjent av Boligdirektoratet. Til gjenreisningsbygg - herunder i unntakstilfelle også forretningsbygg - kan det dog ytes stönad selv om det foregår ervervsmessig utleie, dersom husleien ellers vil bli urimelig höy. Legger krigsskadelidte etter eget fritt valg til grunn planer for den nye bebyggelse som representerer en vesentlig utvidelse i forhold til den gamle bebyggelse, reduseres nedskrivningsbidraget.

Nedskrivningsbidraget fastsettes proporsjonalt med antall m² innredet brutto golvflate opp til 80 m² slik at fullt nedskrivningsbidrag ytes ved 80 m². Til leiligheter som overstiger 130 m² ytes vanligvis ikke nedskrivningsbidrag. Det vil bare i spesielle tilfelle bli gitt nedskrivningsbidrag til leiligheter under 50 m². For kvalitetsmangler gjöres fölgende prosentvise fradrag:

Når det mangler bad 10 %,
Når det mangler innlagt vann og kloakk, ytterligere 10 %.

Om forholdet til den erstatning en låntaker mottar fra Krigsskadetrygden for bygninger, skal en bemerke:

Siden formålet med nedskrivningsbidragene er å bringe rente- og avdragsbelövene ned på et forsvarlig nivå, må Husbanken samordne sine nedskrivningsbidrag med den nedskrivning som skjer på annen måte, spesielt gjennom Krigsskadetrygden for bygninger. Husbanken yter ikke nedskrivningsbidrag dersom den övrige nedskrivning låntakeren mottar er tilstrekkelig til at han kan greie å betale rente- og avdragsbelövene for en fullt forsvarlig bolig.

For lånsøkere som har krav på krigsskadeerstatning, fragår i det beregnede nedskrivningsbidrag den del av krigsskadeerstatningen som har karakter av nedskrivning, nemlig prisstigningstillegget og eventuelt murtvangstillegg + det belöp hvormed erstatningen (utenom tillegg) overstiger omsetningsverdien av den gamle bygningen (omsetningsverdien av den gamle eiendommen ÷ tomteverdien). I alminnelighet vil det således ikke bli gitt nedskrivningsbidrag fra Husbanken dersom den nedskrivning som en krigsskadelidt får fra Krigsskadetrygden for bygninger, overstiger det beregnede nedskrivningsbidrag. Dette er hovedreglen, men det er nok tenkelig at det i visse tilfelle kan bli nødvendig å gjøre avvikelser fra den.

Ved hjelp av krigsskadeerstatningen og lån fra Husbanken får den krigsskadelidte nok kapital til å sette seg opp et forsvarelig nytt bygg. Dersom byggekostnadene ikke blir urimelig høye, skulle renter og avdrag ikke bli større enn at han greier å betale dem, og han får mindre renter og avdrag å betale enn en som ikke er krigsskadelidt, dersom det han eide i det gamle huset ikke er et svært ubetydelig belöp.

I mange tilfelle vil utvilsomt nedskrivningen fra Krigsskadetrygden for bygninger oppsluke nedskrivningsbidraget fra Husbanken, slik at det siste faller bort. En regner imidlertid med at det i en del tilfelle blir aktuelt med nedskrivningsbidrag også til gjenreisningsbygg. I så fall kan det virke urimelig om hele den krigsskadelidtes egenkapital - også den egenkapital han hadde i den gamle eiendom - skal være prioritert etter Husbankens nedskrivningsbidrag. Husbankens styre har derfor besluttet at dersom en krigsskadelidt får nedskrivningsbidrag fra Husbanken, vil en i en viss utstrekning gå med på at han får prioritert foran Husbankens nedskrivningsbidrag for den egenkapital i kroner og öre han hadde i den gamle eiendom, altså omsetningsverdien av den gamle eiendommen ÷ pantegjelden på den. Husbanken vil da vedta å stå tilbake i prioritert med nedskrivningsbidraget for et belöp som antas å motsvare lånsøkerens egenkapital i den krigsskadede eiendom. Egenkapitalen ansettes på grunnlag av eiendommens omsetningsverdi på skadetiden etter lovlige priser. Det påhviler lånsøkeren å godtgjøre at den gamle eiendommen hadde en omsetningsverdi som oversteg eventuell pantegjeld.

I Husbankens pantobligasjoner tas inn oppgave over det belöp nedskrivningsbidraget står tilbake for i prioritert. Denne egenkapital kan så den krigsskadelidte få oppta lån på, og han kan regne med også å ha bevart denne egenkapitalen hvis han skal selge huset, fordi det vanlige vil være at Husbanken godkjenner at nedskrivningsbidraget föres over på kjøperen. Men dersom lånsøkeren etter eget fritt valg legger til grunn planer for den nye bebyggelsen som representerer en vesentlig utvidelse i forhold til den gamle bebyggelsen, reduseres det belöp som Husbanken viker prioritert for. Misligholder låntakeren sine forpliktelser slik at eiendommen går til tvangsauksjon, står Husbankens nedskrivningsbidrag tilbake for lån som låntakeren har tatt opp på den ledige prioritert. I auksjonsoppgjøret godskrives derimot ikke låntakeren selv noen egenkapital foran nedskrivningsbidraget. En peker i denne forbindelse på at all pantsetting av eiendommer som er belånet i Husbanken, må godkjennes av den.

Forsynings- og Gjenreisningsdepartementet har sagt seg enig i at Husbanken praktiserer en ordning som nevnt ovenfor, men har meddelt at da spørsmålet har vært berørt i Stortinget under behandlingen av departementets budsjett, finner departementet å burde forelegge spørsmålet for Stortinget som særskilt sak. Husbanken har etter dette funnet å burde avvende resultatet av sakens behandling i Stortinget før en praktiserer ordningen.

Målet for stønadspolitikken skulle som kjent være å bringe husleien for en sosialt forsvarlig familiebolig (ca 80 m² brutto gulvflate) ned på et nivå som det overveiende antall familier kan bære.

Det nedskrivningsbidrag som tildeles bør derfor helst være tilstrekkelig til å dekke forskjellen mellom de faktiske byggekostnader og forrentningsverdien på grunnlag av sosialt forsvarlig husleie.

Husbanken er forberedt på den innvending fra enkelte kommuner at det nedskrivningsbidrag som nå er fastsatt, ikke vil være tilstrekkelig til å dekke denne differansen.

En har imidlertid vært nødt til å sette seg ut over de verste utslag av de høye byggekostnader. En del av den stigning i byggekostnadene som nå pågår er det ikke mulig å komme forbi, således den lovlige stigning i arbeidslønninger og materialer. Noe av stigningen skyldes på den annen side utvilsomt svartebørs påde på materialer og arbeidskraft. Endelig kommer som en formentlig meget viktig årsak til stigningen de forsinkelser og det tidsspille m.v. som den uregelmessige levering av materialer forårsaker.

En er nå nødt til å sette alt inn på å stanse den stigning som kan unngås og etter hvert å få bort den irregulære stigning i byggekostnadene som allerede har funnet sted. Det er derfor viktig å gjøre låntakeren selv interessert i lave byggekostnader. Dette er hovedårsaken til at Husbanken nå vil tildele nedskrivningsbidrag etter generelle regler, slik at stønaden blir den samme enten byggekostnadene blir noe høyere eller noe lavere, og uansett om dette fører til at husleien i enkelte tilfelle kan bli høyere enn sosialt forsvarlig.

En har også vært nødt til å se bort fra særlig høye byggekostnader i enkelte distrikter - spesielt i og omkring de største byene - selv om det også før krigen har vært vanlig med særlig høye byggekostnader der.

Så lenge forholdene på byggemarkedet ennå ikke har normalisert seg, må en således regne med at Husbankens nedskrivningsbidrag noen steder kan bli i snaueste laget. Dette vil særlig ramme familier med flere uforsørgede barn. Det er i første rekke disse som blir skadelidende ved et for høyt husleienivå.

Husbanken har derfor ansett det for ønskelig å komme disse låntakere i møte med særlig lempelige lånevilkår. En anser dette for riktigere enn å gå til ytterligere økning av nedskrivningsbidragene.

Husbanken har derfor besluttet å åpne mulighet for - i kommuner som vil samarbeide om en slik ordning - at det kan ytes særlig renterabatt til låntakere som har flere uforsørgede barn eller som har leieboere med flere uforsørgede barn. Rabatten ytes som en regulær rentesubvensjon etter § 23 i husbankloven, og utgiftene fordeles således med 2/3 på Staten og 1/3 på vedkommende kommune på samme måte som annen husbankstønning. I kommuner som er fritatt for å yte sin andel av husbankstønning, kan rabattordningen etter søknad fra kommunen innføres etter bestemmelse av Husbanken og med de satser som den bestemmer.

Husbanken har fastsatt følgende bestemmelser om denne renterabatt:

Rabatten gis etter satser som etter forslag fra vedkommende kommune kan gå fra kr. 30.-, kr. 40.-, o.s.v. opp til maksimum kr. 120.- pr. år pr. barn.

Rabatten kan aldri overstige det rentebeløp som skal betales ved den endelige halvårstermin.

Den ytes til låntakere (leieboere) som har 2 hjemmeværende barn eller flere som er under 16 år eller som er under 18 år, men fortsetter sin skoleutdanning og derfor er uten inntekt. Hjemmeværende barn som på grunn av uhelbredelig sykdom, legemsfeil, svekkede åndsevner eller varig invaliditet er ute av stand til å utføre ervervsmessig arbeid, kan tas med som fullt forsørgede uten

hensyn til alder. Legeattest må da fremlegges. Like med egne barn regnes adoptivbarn og pleiebarn.

Eksempel:

Dersom rabattsatsen i vedkommende kommune er kr. 80.-, får låntaker (eller leieboer) som har 2 stønadsberretigede barn en rabatt på kr. 160.- pr. år, en låntaker (eller leieboer) med 3 stønadsberettigede barn kr. 240.- pr. år o.s.v.

Det er et vilkår for tildeling av renterabatt at låntakeren (leieboeren) har til rådighet et antall rom som passer til familiens størrelse. Leiligheten må ha minst 2 rom og kjøkken og være minst 50 m² brutto golvflate. Overstiger antall husstandsmedlemmer det som er angitt nedenfor, gis ikke renterabatt for alle mindreårige barn, idet en gjør fradrag for så mange barn som husstanden er større enn her angitt.

Antall rom til rådighet:

Antall husstandsmedlemmer som det i høyden kan regnes med:

2 rom og kjøkken	4 personer
3 rom og kjøkken	6 personer
4 rom og kjøkken	8 personer

Har leiligheten 5 rom og kjøkken eller mer, gjelder ingen begrensning.

Fremleie må ikke finne sted dersom husstanden er større i forhold til leiligheten enn angitt ovenfor; i så fall bortfaller renterabatten helt.

Eksempel:

En familie med 7 personer; mor, far, 2 voksne selvfor-sørgende barn og 3 mindreårige barn, må således ha til rådighet minst 4 rom og kjøkken for å kunne få renterabatt for 3 barn. Hvis familien har en leilighet på 4 rom og kjøkken, hvorav 1 rom er bortleid, ytes det overhode ikke renterabatt. Hvis familien bare har en leilighet på 3 rom og kjøkken (tilsvarende i høyden 6 personer), ytes renterabatt bare for 2 barn, idet det bor en person mer enn tilrådelig i leiligheten.

Ordningen skal i vedkommende kommune gjelde generelt for alle låntakere (med leieboere) i Husbanken uten behovsprøving i det enkelte tilfelle. Dog skal kommunen ha anledning til å vedta at rabatten ikke skal tilkomme låntakere (leieboere) hvis inntekt eller formue overstiger en bestemt grense. Inntektsgrensen må i tilfelle baseres på skattbar inntekt ved statsskattelikningen (antatt inntekt ÷ skattefritt fradrag). Videre kan det bestemmes at rabattordningen bare skal gjelde for bygg som settes i gang eller som er satt i gang etter et nærmere bestemt tidspunkt.

Den ordning som vedkommende kommune fastsetter, skal i alle tilfelle godkjennes av Husbanken som også kan sette som vilkår for tildeling av nedskrivningsbidrag at kommunen gjør endringer i den vedtatte ordning med hensyn til renterabatt eller innfører en slik ordning.

Kommunen gir 2 ganger om året innen en av Husbanken fastsatt frist og på bankens skjema oppgave over de låntakere (med leieboere) som har krav på renterabatt ved betalingen av terminen i det påfølgende halvår. Kommunen beregner rabattbeløpene og innbetaler samtidig til Husbanken 1/3 av de oppførte beløp. Når det gjelder hus med flere leiligheter, må utregningen bygge på oppgave over hver enkelt innehaver av leilighetene. Kommuner som er fritatt for å yte sin andel av stönad fra Husbanken, slipper innbetalingen.

Kommunen må påta seg å påse at rabatten kommer vedkommende leieboer eller medlem av boligselskap til gode og gi underretning til låntakeren og leilighetsinnehaverne.

Det er altså et hovedpunkt i ordningen at den bare innføres i kommuner som fremsetter ønske om det, at kommunen må påta seg arbeidet med registrering av de stönadsberettigede, og at ingen rabatt ytes uten at kommunen på forhånd har innbetalt sin 1/3 til Husbanken, det siste dog med unntak for kommuner som er fritatt for å yte sin andel av stönad.

En vil med dette henstille til kommunene å ta opp til overveielse om det er grunn til å innføre ordningen i vedkommende kommune, og i tilfelle hvilke satser som bør fastsettes for renterabatten.

Disse spørsmål må som det vil forstås ses i sammenheng med byggekostnadene og inntektsforholdene i distriktet sammenholdt med de nedskrivningsbidrag som Husbanken vil nytte.

Som nevnt anser Husbanken innføring av renterabatt som et heldigere alternativ enn forhøyelse av de nedskrivningsbidrag en nå er kommet fram til. På den annen side regner en med at mange kommuner vil komme til at ordningen ikke vil passe etter forholdene i distriktet og at den heller ikke er påkrevet. Den samlede stönad fra stat og kommune gjennom Husbanken må ikke bli så rikelig at det bidrar til å drive byggekostnadene i været eller å stabilisere et kostnadsnivå som alt er blitt for høyt. Satsene for renterabatten må under enhver omstendighet stå i et rimelig forhold til byggekostnader og inntekter på stedet. Det kan også tenkes at en kommune vil ønske å se tiden an med innføring av renterabattordningen, for i tilfelle å innføre den senere om det skulle innrette ytterligere stigning i byggekostnadene som ikke er til å unngå.

Er en kommune i noe tilfelle av den oppfatning at det vil være riktig å senke nedskrivningsbidragene når en nå får anledning til å innføre ordningen med renterabatt, vil Husbanken gjerne ta mot kommunens forslag også om dette.

Husbanken må ta forbehold om at ordningen kan omreguleres eller bringes til opphør. Det er sikkert ingen uenighet om at det bør være adgang til en slik gradering av stönaden til boligbyggingen etter forsörgelsesbyrden. Det er imidlertid tenkelig at spørsmålet om husleiestönad til barnerike familier kan bli tatt opp på et bredere grunnlag, og at dette kan få konsekvenser for den ordning som Husbanken har erklært seg villig til å medvirke til. Ordningen kan ikke låses fast. Men om en omregulering skulle bli aktuell, vil en selvsagt legge stor vekt på at en såvidt mulig ikke bringer de låntakere som har nytt godt av ordningen i en vanskelig stilling.

En imöteser etter dette melding fra de kommuner som gjør vedtak om å gå inn for ordningen. I avdelingskontorenes distrikter bes melding sendt inn gjennom vedkommende avdelingskontor. Det samme gjelder for filialen i Kristiansund N.

Så lenge det ikke foreligger vedtak som er godkjent av Husbanken, må selvsagt alle Husbankens låntakere i kommunen betale de forfalne rente- og avdragsterminer som fölger av de ordinære regler om lån og nedskrivningsbidrag, og som vil fremgå av de pantobligasjoner som låntakerne undertegner. En vil henstille at spørsmålet tas opp i de kommunale instanser uten unödig opphold.

En er takknemlig for underretning om utfallet av sakens behandling også fra de kommuner som ikke finner at det er grunn til å innføre ordningen.

A r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

John Hoffmann
Adm. direktör