

Til ordførerne og husnemndene.

1. Valg av hustyper og leilighetstyper når det søkes om lån i Husbanken. Reduksjon av maksimumsgrensen for nedskrivningsbidrag.

Som kjent har det etter krigen vært vanlig å regne med en normalstandard på 80 m² brutto golvflate (3 rom og kjøkken) for en sosialt forsvarlig familiebolig. Nedskrivningsbidraget fra Husbanken øker således ikke om en leilighet blir større enn 80 m² golvflate. Det faller bort hvis leiligheten er over 130 m² eller under 50 m² golvflate.

Etter de erfaringer en hittil har hatt i Husbanken ser det ut til at en gjennomgående kommer fram til en sosialt forsvarlig husleie så lenge leilighetens størrelse ligger på ca. 80 m² golvflate eller i strøk med rimelige byggekostnader 80 - 100 m² golvflate. I visse strøk hvor enten byggekostnadene er særlig høye eller inntektsnivået særlig lavt, kan det være nødvendig også å bygge mindre familieleiligheter enn på 80 m² golvflate for å komme fram til en sosialt forsvarlig husleie.

Etter Husbankens mening er det grunn til å oppfordre både lånsøkerne og kommunene til å vise varsomhet når det dreier seg om leilighetstyper på over 100 m² golvflate. Det er særlig eneboliger som bygges så vidt store. Husbankens statistikk for 1947 viser at det bygges påfallende mange eneboliger - 1/3 av alle leiligheter var eneboliger - og at halvparten av eneboligene var over 100 m² golvflate. 35 % av eneboligene var over 110 m² golvflate. En har inntrykk av at forholdene ikke har endret seg vesentlig i 1948.

Husleien for disse leiligheter på over 100 m² golvflate vil gjerne komme til å ligge temmelig høyt selv om forholdet selvsagt varierer sterkt fra distrikt til distrikt etter byggekostnadene, og selv om en nok må ta i betraktning at det finner sted åtskillig utleie i slike hus. Særlig blir husleiene i slike leiligheter ofte betenkelig høye hvis det samtidig er høy utstysstandard. Men forholdet vil gjøre seg gjeldende nesten over alt hvis en ikke skal skjære for sterkt ned på kravene til ordentlig byggemåte og alminnelig bra utstyr.

Eneboliger vil de fleste steder være den ideelle form for familiebolig. En kan imidlertid ikke se bort fra at leiligheter i 2-, 3- og 4-familiehus og i rekkehus faller betydelig billigere. Under den nåværende materialsituasjon bør en også legge stor vekt på at det ved valg av slike hustyper fremskaffes flere leiligheter med den samme innsats av arbeidskraft og materialer. I de fleste kommuner vil utgiftene til veg, vann og kloakk bli uforholdsmessig store ved bygging av eneboliger. I enkelte av de større byer er denne utgiftsposten medvirkende til at det er rasjonelt å dekke en betydelig del av boligbehovet ved blokkbebyggelse selv om leilighetene her i og for seg blir kostbare. En vil hermed selvsagt ikke ha uttalt at bygging av eneboliger bør falle bort. Noen steder på landet er det mindre aktuelt med utleie. Der hvor byggherren kan gjøre en innsats av eget arbeid, vil det ofte være mulig å bygge en enebolig så vidt rimelig at denne boligform av den grunn blir fullt forsvarlig.

Alt i alt mener en dog at kommunene i større grad enn nå bør gå inn for leiligheter i hus for to eller flere familier på ca. 80 m² golvflate. Byggherrer som vil bygge større boliger, må ikke gjøre regning med uten videre å få en forholdsmessig økning av det rentebærende lån.

For at Husbankens regler om nedskrivningsbidrag ikke skal føre til bygging av for store leiligheter, har Husbanken i samråd med Boligdirektoratet funnet det riktig å sette ned maksimumsgrensen for leiligheter som får nedskrivningsbidrag til 115 m2 brutto golvflate. Dette skulle svare til en leilighet på 5 rom og kjøkken. (En nevner til sammenlikning at det i Danmark i dag ikke innvilges materialer til leiligheter som overstiger 110 m2 golvflate.)

Husbanken vil i særlige tilfelle kunne gå med på å dispensere fra arealgrensen, således hvis det er særlig mange husstandsmedlemmer i familien eller det gjelder en enebolig som skal nyttes av foreldre og voksne barn med to særskilte husholdninger. Forutsetningen må være at byggekostnadene er rimelige. I den første tiden vil en selvsagt ta tilbørlig hensyn til om det må antas at det er gjort så mye arbeid med tegninger og andre forarbeider før den nye maksimumsgrensen ble kjent blant lånsøkerne, at det ville være urimelig å kreve forandringer.

Reduksjonen av maksimumsgrensen for nedskrivningsbidrag bør ikke føre til at det blir vanlig å bygge hus i 1 etasje - uten innredet loft. Slike hus har riktignok bruksmessige fordeler fordi en får alle rom på samme golv, men de vil som regel falle kostbare pr. m2 golvflate fordi utgiftene til kjeller og tak må fordeles på bare én golvflate. Av denne grunn vil belåningen i slike bygg falle ugunstig og kreve forholdsvis stor egenkapital. Etter Husbankens mening bør det vises den største varsomhet med bygging av eneboliger med større bebygget grunnflate enn 80 m2 og særlig der hvor det er nødvendig med kostbare grunnarbeider.

I en del av de hus som i Husbankens statistikk regnes som eneboliger har det utvilsomt vært byggherrens hensikt å leie ut ett eller flere rom. I en del tilfelle skal nok også huset tas i bruk av to familier. I de tilfelle hvor det er meningen å innrede et hus til to familier, er det selvsagt ikke hensikten å begrense maksimumsstørrelsen for nedskrivningsbidrag til 115 m2. Forutsetningen for at et hus kan godkjennes som tomannsbolig i denne forbindelse slik at det kan bygges større enn 115 m2 og enda få nedskrivningsbidrag, er imidlertid at det innredes to kjøkken og at begge leiligheter har de nødvendige ytre bekvemmeligheter. Skal det kunne oppnås fullt nedskrivningsbidrag for to leiligheter, må hver leilighet ha egen entre som ikke er tilgjengelig fra den annen leilighet, og begge leiligheter må ha innendørs adgang til kjeller uten å passere den annen leilighet eller dens entre. Er ikke disse krav oppfylt, blir det bare bevilget ett nedskrivningsbidrag eller redusert nedskrivningsbidrag til leilighet nummer to. Avgjørelsen av om det skal bevilges fullt eller redusert eller intet nedskrivningsbidrag for leilighet nummer to, må for øvrig avhenge av de konkrete forhold i det enkelte tilfelle.

Lån uten nedskrivningsbidrag vil fortsatt kunne innvilges til hus med flere leiligheter som ikke overstiger 130 m2 golvflate og til eneboliger som ikke overstiger 150 m2 golvflate. Men etter det som er framholdt foran, går en ut fra at det ikke ofte blir spørsmål om å søke lån til bygging av så vidt store boliger i Husbanken.

En vil be husnemnda om å sørge for at arealbestemmelsene blir gjort kjent i kommunen, slik at de som planlegger bygging av boliger med lån i Husbanken kan innrette seg etter bestemmelsene.

2. Fastsettingen av nedskrivningsbidrag i den enkelte sak.

Det har vært forutsetningen at fullt nedskrivningsbidrag bare skøl bevilges til fullgode boliger. Hus med dårlig byggemåte

eller dårlig planløsning bør ikke få fullt nedskrivningsbidrag. Dette forhold bør husnemndene ta i betraktning når de gir tilråding i den enkelte sak om størrelsen av nedskrivningsbidraget.

Det har videre vært forutsetningen at nedskrivningsbidrag bare skal bevilges til låntakere som etter sine økonomiske kår ikke kan skaffe seg en sosialt forsvarlig familiebolig uten stönad.

Det lar seg vanskelig gjøre å stille opp skjematiske regler om dette som virker rimelig og rettferdig. Husbanken har derfor vært innstilt på å leggje avgjørende vekt på tilrådingen fra de kommunale instanser i den enkelte sak ved avgjørelsen av om nedskrivningsbidrag bør bevilges etter låntakerens økonomiske forhold og i tilfelle med hvor stort belöp. En vil anmode husnemnda om å overveie denne side av saken nöye og å prøve å finne fram til en praksis som virker rettferdig. Etter Husbankens mening vil det ikke være riktig å leggje for ensidig vekt på likningsansettelsene; det bör også tas hensyn til andre opplysninger som husnemnda sitter inne med om lånsökerens økonomiske forhold.

I boliglag som får nedskrivningsbidrag vil det ikke være aktuelt å slöyfe nedskrivningsbidraget for enkelte leiligheter som innehas av folk med høyere inntekt eller formue enn flertallet. Nedskrivningsbidrag må bevilges med samme belöp for alle leiligheter eller eventuelt for alle leiligheter av samme type, slik at det ikke blir forskjellig husleie for samme slags leiligheter i samme hus eller boliglag. Ved samarbeid mellom kommunen og vedkommende boliglag vil det kunne ordnes slik at det i det lange löp blir overveiende stönadsberettigede familier som flytter inn i de leiligheter som får nedskrivningsbidrag.

3. Justering av stönadssonene.

Husbanken har som kjent fulgt det prinsipp ved bevilgning av nedskrivningsbidrag at disse bevilges etter objektive regler og satser uten at nedskrivningsbidraget blir satt ned fordi om en lånsöker i det enkelte tilfelle greier å bygge billigere enn vanlig. Skulle en vurdere om nedskrivningsbidraget var strengt påkrevet etter byggekostnadene og husleien i det enkelte tilfelle, ville dette lett kunne före til at låntakerne mistet interessen for å begrense kostnadene så sterkt som mulig.

Som kjent er ordningen den at kommunene (utenom Finnmark og Nord-Troms) er inndelt i 5 soner med fallende satser for beregning av nedskrivningsbidrag, idet det bevilges et visst antall kroner pr. m² inntil 80 m² golvflate. Satsen er i sone I kr. 100.-, i sone II kr. 90.-, i sone III kr. 80.-, i sone IV kr. 70.- og i sone V kr. 60.- pr. m². Ordningen tar sikte på å oppnä at en med de inntektsforhold og med de nödvendige byggekostnader som forekommer i de forskjellige distrikter, skal greie å holde utgiftene til hus for dem som bygger nå etter krigen, og som blir leieboere i slike hus, nede på et sosialt forsvarlig nivå.

Husbanken har mottatt forholdsvis få klager over den inndelingen i stönadssoner som er fastsatt. Enkelte kommuner har gjort gjeldende at nedskrivningsbidragene er utilstrekkelige, mens en har inntrykk av at det andre steder er de som mener at satsene er for rommelige etter forholdene på stedet. Husbanken er interessert i at en nå etter at disse regler har vært praktisert i 1½ år, får en uttalelse fra kommunene om det antas at vedkommende kommune bör settes i en lavere stönadssone eller fortsette i den tidligere stönadssone eller eventuelt settes opp i en høyere stönadssone.

For å forebygge misforståelse vil en dog med en gang gjøre oppmerksom på at det sikkert bare i meget liten utstrekning kan bli spørsmål om å sette opp en kommune i en høyere sone. Er det noen steder oppfatningen at det bør opprettes stønadszoner med lavere satser enn i sone V eller at nedskrivningsbidrag ikke er påkrevet i vedkommende kommune, bør også dette opplyses. En vil anmode husnemndene om å ta opp spørsmålet og legge fram forslag til uttalelse for kommunestyret (formannskapet). Uttalelsen bør være kommet inn til Husbanken senest 1. mars 1949.

Æ r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

John Hoffmann
Adm. direktör

5 eksemplarer, hvorav husnemndas formann bes oversende
2 eksemplarer til ordföreren.

Til ordførerne og husnemndene.

1. Valg av hustyper og leilighetstyper når det søkes om lån i Husbanken. Reduksjon av maksimumsgrensen for nedskrivningsbidrag.

Som kjent har det etter krigen vært vanlig å regne med en normalstandard på 80 m² brutto golvflate (3 rom og kjøkken) for en sosialt forsvarlig familiebolig. Nedskrivningsbidraget fra Husbanken öker således ikke om en leilighet blir større enn 80 m² golvflate. Det faller bort hvis leiligheten er over 130 m² eller under 50 m² golvflate.

Etter de erfaringer en hittil har hatt i Husbanken ser det ut til at en gjennomgående kommer fram til en sosialt forsvarlig husleie så lenge leilighetens størrelse ligger på ca. 80 m² golvflate eller i strök med rimelige byggekostnader 80 - 100 m² golvflate. I visse strök hvor enten byggekostnadene er særlig höye eller inntektsnivået særlig lavt, kan det være nödvendig også å bygge mindre familieleiligheter enn på 80 m² golvflate for å komme fram til en sosialt forsvarlig husleie.

Etter Husbankens mening er det grunn til å oppfordre både lånsökerne og kommunene til å vise varsomhet når det dreier seg om leilighetstyper på over 100 m² golvflate. Det er særlig eneboliger som bygges så vidt store. Husbankens statistikk for 1947 viser at det bygges påfallende mange eneboliger - 1/3 av alle leiligheter var eneboliger - og at halvparten av eneboligene var over 100 m² golvflate. 35 % av eneboligene var over 110 m² golvflate. En har inntrykk av at forholdene ikke har endret seg vesentlig i 1948.

Husleien for disse leiligheter på over 100 m² golvflate vil gjerne komme til å ligge temmelig höyt selv om forholdet selvsagt varierer sterkt fra distrikt til distrikt etter byggekostnadene, og selv om en nok må ta i betraktning at det finner sted atskillig utleie i slike hus. Særlig blir husleiene i slike leiligheter ofte betenkelig höye hvis det samtidig er höy utstysstandard. Men forholdet vil gjöre seg gjeldende nesten over alt hvis en ikke skal skjære for sterkt ned på kravene til ordentlig byggemåte og alminnelig bra utstyr.

Eneboliger vil de fleste steder være den ideelle form for familiebolig. En kan imidlertid ikke se bort fra at leiligheter i 2-, 3- og 4-familiehus og i rekkehus faller betydelig billigere. Under den nåværende materialsituasjon bör en også legge stor vekt på at det ved valg av slike hustyper fremskaffes flere leiligheter med den samme innsats av arbeidskraft og materialer. I de fleste kommuner vil utgiftene til veg, vann og kloakk bli uforholdsmessig store ved bygging av eneboliger. I enkelte av de større byer er denne utgiftsposten medvirkende til at det er rasjonelt å dekke en betydelig del av boligbehovet ved blokkbebyggelse selv om leilighetene her i og for seg blir kostbare. En vil hermed selvsagt ikke ha uttalt at bygging av eneboliger bör falle bort. Noen steder på landet er det mindre aktuelt med utleie. Der hvor byggherren kan gjöre en innsats av eget arbeid, vil det ofte være mulig å bygge en enebolig så vidt rimelig at denne boligform av den grunn blir fullt forsvarlig.

Alt i alt mener en dog at kommunene i større grad enn nå bör gå inn for leiligheter i hus for to eller flere familier på ca. 80 m² golvflate. Byggherrer som vil bygge større boliger, må ikke gjöre regning med uten videre å få en forholdsmessig ökning av det rentebærende lån.

For at Husbankens regler om nedskrivningsbidrag ikke skal føre til bygging av for store leiligheter, har Husbanken i samråd med Boligdirektoratet funnet det riktig å sette ned maksimumsgrensen for leiligheter som får nedskrivningsbidrag til 115 m2 brutto golvflate. Dette skulle svare til en leilighet på 5 rom og kjøkken. (En nevner til sammenlikning at det i Danmark i dag ikke innvilges materialer til leiligheter som overstiger 110 m2 golvflate.)

Husbanken vil i særlige tilfelle kunne gå med på å dispensere fra arealgrensen, således hvis det er særlig mange husstandsmedlemmer i familien eller det gjelder en enebolig som skal nyttes av foreldre og voksne barn med to særskilte husholdninger. Forutsetningen må være at byggekostnadene er rimelige. I den første tiden vil en selvsagt ta tilbørlig hensyn til om det må antas at det er gjort så mye arbeid med tegninger og andre forarbeider for den nye maksimumsgrensen ble kjent blant lånsøkerne, at det ville være urimelig å kreve forandringer.

Reduksjonen av maksimumsgrensen for nedskrivningsbidrag bør ikke føre til at det blir vanlig å bygge hus i 1 etasje - uten innredet loft. Slike hus har riktignok bruksmessige fordeler fordi en får alle rom på samme golv, men de vil som regel falle kostbare pr. m2 golvflate fordi utgiftene til kjeller og tak må fordeles på bare én golvflate. Av denne grunn vil belåningen i slike bygg falle ugunstig og kreve forholdsvis stor egenkapital. Etter Husbankens mening bør det vises den største varsomhet med bygging av eneboliger med større bebygget grunnflate enn 80 m2 og særlig der hvor det er nødvendig med kostbare grunnarbeider.

I en del av de hus som i Husbankens statistikk regnes som eneboliger har det utvilsomt vært byggherrens hensikt å leie ut ett eller flere rom. I en del tilfelle skal nok også huset tas i bruk av to familier. I de tilfelle hvor det er meningen å innrede et hus til to familier, er det selvsagt ikke hensikten å begrense maksimumsstørrelsen for nedskrivningsbidrag til 115 m2. Forutsetningen for at et hus kan godkjennes som tomannsbolig i denne forbindelse slik at det kan bygges større enn 115 m2 og enda få nedskrivningsbidrag, er imidlertid at det innredes to kjøkken og at begge leiligheter har de nødvendige ytre bekvemmeligheter. Skal det kunne oppnås fullt nedskrivningsbidrag for to leiligheter, må hver leilighet ha egen entre som ikke er tilgjengelig fra den annen leilighet, og begge leiligheter må ha innendørs adgang til kjeller uten å passere den annen leilighet eller dens entre. Er ikke disse krav oppfylt, blir det bare bevilget ett nedskrivningsbidrag eller redusert nedskrivningsbidrag til leilighet nummer to. Avgjørelsen av om det skal bevilges fullt eller redusert eller intet nedskrivningsbidrag for leilighet nummer to, må for øvrig avhenge av de konkrete forhold i det enkelte tilfelle.

Lån uten nedskrivningsbidrag vil fortsatt kunne innvilges til hus med flere leiligheter som ikke overstiger 130 m2 golvflate og til eneboliger som ikke overstiger 150 m2 golvflate. Men etter det som er framholdt foran, går en ut fra at det ikke ofte blir spørsmål om å søke lån til bygging av så vidt store boliger i Husbanken.

En vil be husnemnda om å sørge for at arealbestemmelsene blir gjort kjent i kommunen, slik at de som planlegger bygging av boliger med lån i Husbanken kan innrette seg etter bestemmelsene.

Fastsettingen av nedskrivningsbidrag i den enkelte sak.

Det har vært forutsetningen at fullt nedskrivningsbidrag bare skal bevilges til fullgode boliger. Hus med dårlig byggemåte

eller dårlig planløsning bør ikke få fullt nedskrivningsbidrag. Dette forhold bør husnemndene ta i betraktning når de gir tilråding i den enkelte sak om størrelsen av nedskrivningsbidraget.

Det har videre vært forutsetningen at nedskrivningsbidrag bare skal bevilges til låntakere som etter sine økonomiske kår ikke kan skaffe seg en sosialt forsvarlig familiebolig uten stønad.

Det lar seg vanskelig gjøre å stille opp skjematiske regler om dette som virker rimelig og rettferdig. Husbanken har derfor vært innstilt på å legge avgjørende vekt på tilrådingen fra de kommunale instanser i den enkelte sak ved avgjørelsen av om nedskrivningsbidrag bør bevilges etter låntakerens økonomiske forhold og i tilfelle med hvor stort beløp. En vil anmode husnemnda om å overveie denne side av saken nøye og å prøve å finne fram til en praksis som virker rettferdig. Etter Husbankens mening vil det ikke være riktig å legge for ensidig vekt på likningsansettelsene; det bør også tas hensyn til andre opplysninger som husnemnda sitter inne med om lånsøkerens økonomiske forhold.

I boliglag som får nedskrivningsbidrag vil det ikke være aktuelt å sløyfe nedskrivningsbidraget for enkelte leiligheter som innehas av folk med høyere inntekt eller formue enn flertallet. Nedskrivningsbidrag må bevilges med samme beløp for alle leiligheter eller eventuelt for alle leiligheter av samme type, slik at det ikke blir forskjellig husleie for samme slags leiligheter i samme hus eller boliglag. Ved samarbeid mellom kommunen og vedkommende boliglag vil det kunne ordnes slik at det i det lange løp blir overveiende stønadsberettigede familier som flytter inn i de leiligheter som får nedskrivningsbidrag.

Æ r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK


Adm. direktör

5 eksemplarer, hvorav husnemndas formann bes oversende
2 eksemplarer til ordføreren.