

3 eksemplarer til fordeling  
innen kommunale instanser,  
herunder husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

Husbankens lånetilsagn i 1971 og 1972.

Husbanken har i 1971 gitt tilsagn om lån for et samlet beløp på ca. 2.070 millioner kroner. (Dette beløp svarer til den tilsagnsramme som opprinnelig var fastlagt for Husbanken for dette år med fradrag av 10% i henhold til de prisdempende tiltak som ble iverksatt i desember 1970.) Tilsagnene omfatter ca. 28.400 boliger (26.500 leiligheter og 1.900 hybler uten kjøkken), 165 avdelinger ved daginstitusjoner med plass til ca. 2.475 barn, utbedring av ca. 600 boliger, ca. 1.500 garasjeplasser i forbindelse med større boligprosjekter, foruten et mindre areal til andre formål enn boliger. Antall leiligheter og hybler ligger henholdsvis 600 og 200 lavere enn i 1970. I forhold til 1970 er det i 1971 innvilget vesentlig flere lån til avdelinger ved daginstitusjoner (165 mot 104), og til utbedring av eldre boliger (600 mot ca. 300), mens garasjeantallet er ca. 200 lavere.

Tilsagnsrammen for nye boliger er for 1972 satt til 2.265 millioner kroner i sum av 1.- og 2. prioritetslån. Det er regnet med at denne ramme skal strekke til for ca. 30.200 boliger (sum leiligheter og hybler), det vil si ca. 1.800 flere boliger enn i 1971. Dessuten kan Husbanken i 1972 innvilge lån for 65 millioner kroner til toppfinansiering av boliger utover 1.- og 2. prioritetslånene for å dekke eller redusere egenkapitalen for folk med svak økonomi. Noe av beløpet vil bli disponert til forhøyede lån til innskottsfrie boliger, men storparten vil kunne ytes som lån til kommuner. Kommunen kan låne ut midlene til boligsøkende til delvis dekning av eget innskott eller investere midlene i boliger som kommunen leier ut uten innskott. Nærmere retningslinjer for denne ordningen for lån til kommunene vil bli gitt i særskilt rundskriv K nr. 107 fra Husbanken. Til daginstitusjoner, utbedring av eldre boliger og garasjeanlegg er det fastsatt en ramme på 45 millioner kroner.

Etter de opplysninger Husbanken sitter inne med om utviklingen i anleggskostnader m.v., ser det ut til at egenkapitalen for viktige grupper av hus har ligget noe høyere i 1971 enn i 1970. Dette skyldes økning både i priser og standard.

I forbindelse med nye lånsøknader vil det fra 1. januar 1972 bli gjennomført en lånenivåøkning på gjennomsnittlig 3%.

Tilgangen på nye lånsøknader til Husbanken har vært vesentlig større i 1971 enn foregående år. Innenfor den ramme som Husbanken har hatt til disposisjon for året, har det ikke vært mulig å imøtekomme alle lånsøknader. Banken vil derfor ved årskiftet 1971/72 ha en relativt stor søknadsmasse som det først vil bli aktuelt å ta standpunkt til etterhvert over nyttår. Da det regnes med at det også i kommende år vil bli en relativt stor byggeaktivitet og også stor pågang etter husbanklån, har banken behov for snarest mulig å få kontakt både med større kommuner og større byggherrer for å få oversikt over aktuelle byggeprosjekter i 1972. Husbanken ser gjerne at kommunene selv tar slikt initiativ overfor banken. Det kan bli aktuelt i kommende år å holde Husbankens samlede tilsagn til nye boliger i de enkelte kommuner innenfor bestemte rammer. Under disse omstendigheter vil Husbanken rå til at det i de kommunale instanser som har kontakt med byggherrer som vil søke husbanklån, advares mot igangsetting av byggearbeidet før konverteringstilsagn fra Husbanken måtte foreligge.

Siden det ikke kan regnes med at Husbanken vil kunne innvilge lån til alle prosjekter som blir aktuelle for behandling i 1972, vil Husbanken måtte prioritere økonomiske prosjekter og avvise for finansiering prosjekter - både større og mindre - som ikke tilfredsstillter kravene til rasjonelt opplegg, nøktern standard og rimelig prisberegning. I den enkelte lånesak vurderer Husbanken tomtkostnader og byggekostnader hver for seg og som ledd i de samlede anleggskostnader.

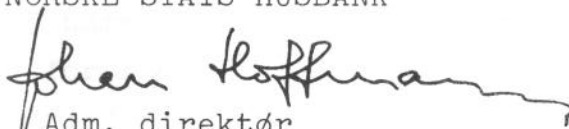
Gjeldende arealgrenser forutsettes overholdt. For småhus vil overskridelse av arealgrensene bare kunne påregnes i helt spesielle tilfelle, og i større prosjekter med differensierte leilighetstyper bare under den forutsetning at overskridelsen kan begrunnes rasjonelt, og at det gjelder et relativt lite antall leiligheter.

I den nåværende situasjon med samtidig stor pågang etter lån og begrenset tilsagnsramme anses det nødvendig at investeringene i boliger

i størst mulig utstrekning konsentreres om større boligfelt med relativt god utnyttelse av tomtefeltene. Derved vil tomtekostnader pr. boligenhet bli lavere enn om det bygges boliger på spredte tomter. Også byggekostnader pr. boligenhet vil kunne begrenses ved at den enkelte byggeoppgave ikke løses som et enkeltstående prosjekt, men som ledd i større produksjonsopplegg, der seriebyggingens fordeler utnyttes. Som tidligere påpekt av Husbanken krever imidlertid boligbygging etter slike retningslinjer en aktiv medvirkning fra kommunenes side. I tiden fremover kan det i mindre grad enn de senere år gjøres regning med Husbankens medvirkning til finansiering av frittliggende eneboliger. I enn større grad gjelder dette frittliggende eneboliger på tomter over 900-1.000 m<sup>2</sup>. I de større og mellomstore kommuner kan det for kommende år bli aktuelt å sette en maksimal ramme for det antall eneboliger som kan påregnes finansiert.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

  
Adm. direktør

---

