

4 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder 1 til sosialkontoret
og 1 til husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

LÅN FRA HUSBANKEN TIL KOMMUNER MED SIKTE PÅ Å REDUSERE KRAVET TIL
EGENKAPITAL FOR HUSBANKFINANSIERTE BOLIGER

Både de som bygger hus for egen regning, og de som overtar en bolig i et borettslag, må skaffe noe kapital utenom det som dekkes ved husbanklånet. Ikke alle kan skaffe hele beløpet i form av egne kontanter eller eget arbeid, men må låne noe av beløpet. Det vanligste er å oppta lån i en bank, og bankene stiller seg gjennomgående positivt til slike lånsøknader. Også andre långivere kommer inn i bildet (f.eks. slektninger, arbeidsgivere, pensjonskasser osv.).

Det vil imidlertid være noen boligsøkende som har vanskelig for å skaffe det egetinnskott som skal til, eller å greie utgiftene til renter og avdrag på et nødvendig lån. For å bøte på dette yter noen kommuner i forskjellig form assistanse til dekning av egetinnskott. Det vanligste er at kommunen garanterer for et lån, slik at det blir lettere å oppnå lån, og på rimelige vilkår. Det forekommer også at kommunen selv yter lån eller tilskott. Endelig må nevnes at en del kommuner hjelper folk som ikke kan skaffe egetinnskott, ved å leie ut uten krav om innskott boliger som kommunen selv disponerer.

Fra 1972 innføres en ordning hvoretter Husbanken kan yte lån til kommuner som vil nytte midlene til å hjelpe boligsøkende som har vanskelig for selv å skaffe det nødvendige egetinnskott. Av de midler som er stillet til rådighet for lånetilsagn fra Husbanken i 1972, er 65 mill. kroner reservert for lån for å dekke eller redusere egenkapitalen for folk med svak økonomi. Noe av beløpet vil gå med til å dekke økning ut over ordinære lånegrenser av de ordinære husbanklån

til prosjekter med innskottsfrie boliger, jfr. nedenfor. En regner imidlertid med at et beløp på ca. 50 mill. kroner vil kunne disponeres som lån til kommuner til ovennevnte formål. Dette vil bare være tilstrekkelig til å dekke en mindre del av de innskottslån som er aktuelle i løpet av et år. De ordninger med garantier, samarbeid med lokalbanker etc. som har vært i funksjon, bør derfor opprettholdes.

Husbanken kan vanligvis bare yte lån mot pantesikkerhet i fast eiendom. Ved lov av 10. desember 1971 om endring i husbankloven av 1. mars 1946 er det åpnet adgang for Husbanken til å yte lån eller garanti for lån til kommuner uten sikkerhet i bebygd eiendom under forutsetning at midlene skal nyttes til

- a) lån til betaling av kontantinnskott ved oppføring eller overtaking av boliger med pantelån fra Husbanken,
- b) egenkapital som kommunen må skyte inn ved oppføring eller overtaking av boliger som skal leies ut uten innskott.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har 21. desember 1971 fastsatt regler om ordningen. Reglene følger som vedlegg til dette rundskriv.

Kommuner som ønsker å oppta lån i Husbanken til nevnte formål, må innen 1. april 1972 sende lånsøknad til Husbanken med nærmere redegjørelse for det påregnelige lånebehov i løpet av ett år. Husbanken regner med i løpet av april/mai måned å kunne bevilge og utbetale lånene til kommunene. Dersom kommunene samlet søker om lån for et større beløp enn det som kan innvilges, foretas en avkortning. Har en kommune ikke disponert hele det innvilgede lån for nevnte formål i løpet av kalenderåret 1972, vil den kunne disponere resten av beløpet i 1973. En vil imidlertid henstille at lånebehovet blir kalkulert på grunnlag av ett års forbruk.

Lånet fra Husbanken skal forrentes med 5½% om året. Renten er bundet i 5 år fra utbetalingen. Lånet er avdragsfritt de første tre år og skal deretter betales tilbake med like store avdrag i 12 år.

Når det gjelder de formål som lånemidlene kan nyttes for, skal vi bemerke:

Ad punkt a. Lån til betaling av kontantinnskott.

Lån til delvis dekning av kontantinnskott kan kommunen yte såvel til eiere av egne hus som til borettslavere. Forutsetningen er at det dreier seg om hus som er belånt i Husbanken. Ordningen tar i første rekke sikte på å hjelpe dem som skal inn i en nybygd bolig. Under tiden kan det imidlertid være mer hensiktsmessig at kommunen hjelper vedkommende med innskottet til en ikke helt ny bolig.

Som nevnt foran greier et stort antall boligsøkende å dekke den del av finansieringsbehovet som ikke dekkes av husbanklånet, enten ved oppspart egenkapital, ved egen arbeidsinnsats eller ved å oppta banklån. Kommunen bør ikke innvilge innskottslån til boligsøkende som antas å kunne greie eget innskott på denne måten uten å pådra seg uforholdsmessig store utgifter i forhold til inntektene. Dersom en ordning med kommunal garanti for banklån kan lette opptak av banklån på rimelige vilkår, bør kommunen nytte en slik garantiordning. De kommunale innskottslån bør reserveres boligsøkende som enten ikke kan oppnå nødvendig egenkapitallån i bank eller på annen måte, eller som har behov for lån på de noe rimeligere vilkår som kommunen kan tilby, for å kunne greie utgiftene. En forutsetter at kommunen vurderer det sosiale behov i det enkelte tilfelle. Kommunens lån bør bare i unntakstilfelle overstige 75% av kontantinnskottet og et beløp på kr. 18.000,-. Hvis helt spesielle grunner taler for det, kan kommunen gjøre avvik fra disse begrensninger. Kommunens vedtak om behovsregler etc., jfr. II, pkt. 3 i de regler som departementet har fastsatt, må sendes kommunaldepartementet (boligavdelingen) og Husbanken - eventuelt Husbankens avdelingskontor.

Ordningen forutsetter at kommunens lån til vedkommende boligsøkende forrentes og avdras etter samme satser som Husbankens lån til kommunen. Hvis særlige grunner foreligger, kan dog kommunen fastsette strengere eller lempeligere vilkår. Dette får ikke noen virkning for lånevilkårene for kommunens lån i Husbanken. Dersom kommunen går med på at låntakeren betaler lavere rente enn 5½%, må differansen bevilges som tilskott over kommunebudsjettet. Som sikkerhet for lånet må kommunen betinge seg at låntakeren gir pant i hus eller borettsbevis.

Kommunen bør formentlig overveie om den vil være tjent med å få istand en ordning med en lokal bank slik at det praktiske arbeid med lånesaken kan utføres av denne etter at kommunen har innvilget lånet.

Ad punkt b. Kommunal egenkapital i innskottsfrie boliger.

Kravet til at den enkelte boligsøkende selv skal skyte inn egenkapital faller bort ved utleie av innskottsfrie boliger. Også en kommune eller en kommunal stiftelse kan stå som utleier. Slik utleie forekommer enten i den form at kommunen (stiftelsen) eier et hus med en eller flere boliger som leies ut innskottsfritt, eller i den form at kommunen erverver en andel i et borettslag og leier ut den tilhørende bolig innskottsfritt. I begge tilfeller kan kommunen nytte lånemidlene fra Husbanken til å dekke egenkapitalen, forutsatt at det dreier seg om husbankfinansierte bolig.

Kommunal oppføring av prosjekter med innskottsfrie boliger er blant annet aktuelt når det gjelder grupper som har et behov for spesialboliger, så som aldersboliger, bygg for funksjonshemmede, mødre-hjem o.l.

Som kjent har Husbanken etter retningslinjer som er gitt av Kommunaldepartementet 21. april 1970, adgang til å innvilge lån til 100% av forrentningsverdien ved belåning av innskottsfrie gjennomgangsboliger. Vi viser til rundskriv K nr. 98 av 22. juni 1970. Retningslinjene er nå revidert 21. desember 1971 og følger vedlagt. Denne ordningen har hittil stått åpen såvel for hele prosjekter med innskottsfrie boliger som for såkalte "isprengte" boliger i borettslag o.l. På den annen side har det vært en forutsetning at boligene som hovedregel skulle nyttes som gjennomgangsboliger. Det er nå gjennomført den endring i ordningen at kravet til at boligene skal være gjennomgangsboliger, faller bort medmindre det gjelder boliger for fjernformidlet arbeidskraft (se om dette nedenfor). Ordningen vil således nå også omfatte permanente boliger for husstander med spesielle sosiale behov, f.eks. boliger for eldre og funksjonshemmede. På den annen side vil adgangen til 100% belåning bare gjelde for hele boligprosjekter, ikke for "isprengte" leiligheter. Slike innskottsfrie leiligheter - som ofte vil være å foretrekke fremfor hele prosjekter med innskottsfrie

leiligheter - kan kommunen nå finansiere ved å nytte lån i Husbanken etter punkt b til å erverve andeler i et borettslag. Ifølge § 13 i lov om borettslag av 4. februar 1960 nr. 2 kan en kommune eie inntil 10% av andelene i et borettslag. I særlige tilfelle kan departementet godkjenne en større prosentandel. I flere tilfelle har departementet godkjent at opp til 30% av andelene i et borettslag eies av kommunen. Vi vil i denne forbindelse også peke på at en i mange tilfelle vil kunne sikre husstander med spesielle sosiale behov en bolig med redusert krav til egenkapital gjennom lån til delvis dekning av kontantinnskott etter punkt a. I slike tilfelle vil kommunen også kunne fastsette spesielle rimelige lånevilkår. Ved å velge denne løsning oppnår en at de husstander som på denne måte får en bolig i et borettslag, får samme rettigheter som de øvrige borettslavere i laget.

De spesielle retningslinjer for innskottsfrie gjennomgangsboliger for fjernformidlet arbeidskraft som er fastsatt ved Kommunaldepartementets retningslinjer av 29. mai 1970, skal fortsatt gjelde med noen mindre endringer. For slike boliger opprettholdes således kravet om at det må dreie seg om gjennomgangsboliger. Men også for disse boliger blir ordningen nå at forhøyet lån bare kommer i betraktning for hele boligprosjekter, ikke for enkeltboliger i et større boligprosjekter.

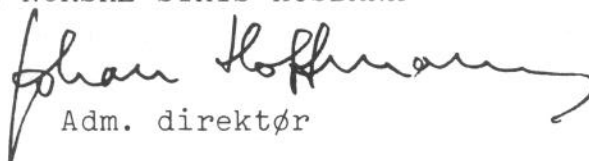
Som nevnt foran er fristen for søknad fra kommunene om lån til de formål som er nevnt under a. og b., satt til 1. april 1972. Søknad om lån - som i tilfelle skal sendes om Husbankens avdelingskontor - kan gjerne sendes inn såsnart kommunene har oversikt over lånebehovet, men banken vil ikke ta standpunkt til søknadene før fristen er utløpet, fordi en ønsker først å ha oversikt over alle lånsøknader. Dersom den fastsatte ramme for slike lån i 1972 ikke blir nyttet fullt ut, kan det komme på tale å gi en ny mulighet for innsending av lånsøknad senere på året. Lånsøknaden må inneholde opplysninger om hvordan lånemidlene tenkes benyttet og om grunnlaget for beregningen av det omsøkte lån, jfr. det som nedenfor er sagt om bruken av midlene.

Lånet forutsettes utbetalt i en rund sum mot kommunens gjeldsbrev, utstedt i henhold til gyldig vedtak om lånopptak.

Ved årets utgang skal kommunene sende inn oversikter over hvordan de tildelte lånemidler er brukt med oppgave over eventuelt gjenstående udisponerte beløp. Disse rapporter skal også tjene til kontroll med at midlene er brukt etter forutsetningene. Av rapporten må det fremgå hvor mange boliger ordningen har omfattet og sum lånebeløp fordelt på innskottslån og kommunal egenkapital. For innskottslånene må det opplyses om lånene er gitt til borettslavere eller andre, og om det gjelder innflytting i nye eller eldre boliger. For kommunal egenkapital må det opplyses om hvilke grupper boligene er tiltenkt, (eldre, funksjonshemmede, kommunale tjenestemenn, fjernformidlet arbeidskraft m.v.). Eget rapportskjema vil bli tilsendt når lånet utbetales fra Husbanken.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK


Adm. direktør

Byråsjefen

Vedlegg:

1. Regler for lån til kommuner fra Husbanken uten pantesikkerhet. Gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 21. desember 1971.
2. Retningslinjer for Husbankens belåning av innskottsfrie boliger. Gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 21. april 1970, med endring den 21. desember 1971.

REGLER FOR LÅN TIL KOMMUNER FRA HUSBANKEN UTEN PANTESIKKERHET.

Gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 21. desember 1971.

Ved lov av 10. desember 1971 om endring i husbankloven av 1. mars 1946, er det åpnet adgang for Husbanken til å yte lån til kommuner uten sikkerhet i bebyggt eiendom under forutsetning av at midlene skal nyttes til

- a) lån til betaling av kontantinnskott ved oppføring eller overtaking av boliger med pantelån fra Husbanken,
- b) egenkapital som kommunen må skyte inn ved oppføring eller overtaking av boliger som skal leies bort uten innskott.

Til gjennomføring av denne ordning har Kommunal- og arbeidsdepartementet fastsatt følgende regler:

I. Lånet fra Husbanken.

1. Kommuner som ønsker å ta opp lån i Husbanken til de formål som er nevnt foran under a) og b), må innen en frist som fastsettes av banken, sende inn lånsøknad til Husbanken for det påregnelige behov i løpet av ett år. Ved årets utgang skal kommunene sende inn til Husbanken oversikt over hvordan de tildelte lånemidler er brukt og med oppgave over eventuelt gjenstående udisponert beløp.
2. Husbankens lån forrentes med 5½% p.a. Rentesatsen er bundet i 5 år regnet fra utbetalingen av lånet. Lånet er avdragsfritt i 3 år, og skal deretter betales tilbake med like store avdrag i 12 år.
3. Lån av bankens midler bevilges av hovedstyret. Hvor avdelingskontor er opprettet, kan hovedstyret gi avdelingsstyret myndighet til å yte lån i avdelingens distrikt etter regler som hovedstyret fastsetter.

Banken kan for kortere eller lengre tid gi utsettelse med betaling av renter og avdrag. Misligholdes låneavtalen, kan banken kreve ekstraordinære avdrag eller kreve lånet helt innbetalt.
4. Lånet utbetales etter Husbankens nærmere bestemmelse mot gjeldsbrev fra kommunen, utstedt i henhold til gyldig vedtak om låneopptak.

II. Videre utlån fra kommunen.

1. De lånevilkår som er nevnt foran under I punkt 2, skal være de normale vilkår for kommunenes videre utlån til de boligsøkende. Hvis særlige grunner foreligger, kan kommunen sette strengere eller lempeligere vilkår, men dette har ingen innflytelse på lånevilkårene mellom kommunen og Husbanken.
2. Kommunens lån til boligsøkende skal i den enkelte sak ikke overstige 75% av kontantinnskottet og ikke være over kr. 18.000. Hvis helt spesielle grunner taler for det, kan disse begrensninger fravikes.
3. Kommunens lån ytes på grunnlag av behovsprøving etter regler fastsatt av kommunestyret. Lånet reserveres for boligsøkende som enten ikke kan oppnå nødvendig egenkapitallån på annen måte, eller som har behov for slikt lån på rimeligere vilkår enn de som er vanlig fra private kredittinstitusjoner. Gjenpart av kommunestyrets vedtak skal sendes Husbanken og Kommunaldepartementet (Boligavdelingen).

III. Kommunal egenkapital i innskottsfrie boliger.

Lånemidlene kan nyttes til å dekke kommunens innskott av egenkapital for boliger i husbankfinansierte bygg når boligene skal leies ut uten innskott, og uansett om det gjelder prosjekter med innskottsfrie boliger eller enkelte boliger i bygg hvor boligene ellers leies ut mot innskott.

- IV. Husbanken gis fullmakt til å gi utfyllende bestemmelser for gjennomføringen av låneordningen, herunder utferdigelse av formular for gjeldsbrev for lån som nevnt under I.
- V. Disse regler trer i kraft 1. januar 1972.

RETNINGSLINJER FOR HUSBANKENS BELÅNING AV INNSKOTTSFRIE BOLIGER.

Gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 21. april 1970, og endret 21. desember 1971.

1. Innenfor de rammer som til enhver tid fastsettes, kan Husbanken yte lån opptil 100% av forrentningsverdien til bygging av gjennomgangsboliger for fjernformidlet arbeidskraft og boliger for husstander med spesielle sosiale behov. Denne belåningsprosent kan dog vanligvis ikke nyttes for lån til eneboliger eller tomannsboliger med mindre det dreier seg om spesielle sosiale behov som etter sin art eller etter forholdene på stedet bare kan løses ved slike hustyper.
2. Boliger belånt etter denne ordning skal leies bort uten krav om innskott fra beboeren.
3. Lån etter denne ordning kan ytes til borettslag, kommuner, organisasjoner og stiftelser, unntaksvis også til andre byggherrer som bygger boliger som skal nyttes til slike formål som nevnt i punkt 1.
4. Rente- og avdragsvilkårene for lån skal være som for Husbankens vanlige boliglån. Forhøyelsen av lånet i forhold til vanlig belåning skal i sin helhet slå ut i forhøyet annenprioritetslån.
5. Lån opp til 100% av forrentningsverdien kan bare ytes for hele boligprosjekter.
6. Før lån innvilges, skal det fremlegges opplysninger om hvordan låntakeren skal praktisere tilvisning av boliger i huset både ved førstegangs- og senere besettelse av boligene. I de tilfelle låntakeren er en annen juridisk person enn den som tilviser boligen, og som betaler eventuelt innskott, skal det foreligge en avtale mellom partene om hvordan boligene skal tilvises og om plikter vedrørende forvaltningen av boligene (drift og vedlikehold). Det skal også foreligge en avtale om beregningen av husleien overfor beboerne.
7. Lån opp til 100% av forrentningsverdien for boliger som skal nyttes til gjennomgangsboliger for fjernformidlet arbeidskraft, skal bare innvilges etter uttalelse fra arbeidskraftmyndighetene etter nærmere regler som fastsettes for dette.