

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

Endringer i boligfinansieringen og i bostøtten.

I dette rundskriv gis en foreløpig orientering om de endringer i boligfinansieringen og i bostøtten gjennom Husbanken som ble vedtatt av Stortinget 12. juni 1972 på grunnlag av Regjeringens St.meld. nr. 76 (1971-72) Om boligspørsmål. Det gjelder:

- I. Lån til oppføring av nye boliger.
- II. Lån til utbedring av eldre boliger.
- III. Lån til bygg med institusjonshusholdninger og til visse servicelokaler i større nye boligområder.
- IV. Lån til kommuner med sikte på å redusere kravet til egenkapital.
- V. Endring i vilkårene for eldre lån.
- VI. En ny og mer omfattende bostøtteordning.

Endringene vil bli satt i verk fra noe forskjellige tidspunkter, jfr. nedenfor under de enkelte romertall. En del av endringene i boligfinansieringen og den nye bostøtteordningen gjelder også for boliger finansiert av Landbruksbanken. Det vil i senere rundskriv og i brosjyrer bli gitt mer detaljerte opplysninger såvel fra Husbanken som fra Landbruksbanken.

I. LÅN TIL OPPFØRING AV NYE BOLIGER

Fra og med 1. januar 1973 vil bankens lånetilsagn i den enkelte sak bare omfatte ett lån, og ikke være oppdelt i 1. og 2. prioritetslån som nå. Når det gjelder lånevilkårene for dette enhetslån, vil låntakeren få to alternativ å velge mellom. Ved valg av det ene alternativ vil lånet bli kalt for utjevningsslån og ved valg av det andre alternativ for nominallån.

1. Utjevningsslån.

Vanligvis vil boutgiftene de første år etter innflyttingen være relativt høye. I disse årene vil de fleste ha ekstra uttellingene til renter og avdrag på kortsiktige lån som er tatt opp for å dekke en del av egenkapitalen, og til anskaffelser m.v. i forbindelse med innflyttingen og de første år etter innflyttingen. Etter noen år - når man er ferdig med disse ekstra uttellingene - vil boutgiftene som regel bli redusert ganske merkbart, og - hvis utviklingen fortsetter som i de senere år - vil samtidig også det generelle inntektsnivå være steget. Boutgiftenes andel av den årlige inntekt vil da kunne bli forholdsvis lav.

Ut fra disse betraktninger er det lagt opp til en låneordning som benevnes utjevningsslån, og som tilsikter en reduksjon av boutgiftene de første år etter innflytting i forhold til nå, og som samtidig i større grad enn nå sikrer at utviklingen i boutgiftene følger inntektsutviklingen. For å oppnå dette reduseres betalingene til Husbanken så sterkt de første årene at det hverken betales avdrag eller fulle renter. En del av rentene legges derfor til lånet som "negativt avdrag". Låntakeren får følgelig en utsettelse med betaling av avdrag og det fulle rentebeløp. Etter hvert som inntektsutviklingen gjør det rimelig, skal det betales fulle renter og etter hvert også positive, vanlige avdrag, slik at først de utsatte renter og deretter det ordinære lån innbetales på vanlig måte. Den gjennomsnittlige rente på Husbankens nye 1.- og 2. prioritetslån er i dag 5,1% p.a. For det nye enhetslån har Stortinget inntil videre fastsatt rentesatsen til 5½% p.a. Ut fra denne rentesats beregnes det beløp som låntakeren egentlig skulle betale også i de første år. Renten kalles derfor beregningsrenten.

Den andel som den årlige husbankterminen (det beløp som vil bli

innkrevet) vil utgjøre av lånet til enhver tid, kalles for betalingsprosenten. Den skal fastsettes ut fra det prinsipp at de samlede årlige boutgifter for en ny husbankbolig i gjennomsnitt ikke skal overstige 20% av den gjennomsnittlige årsinntekt for en voksen, mannlig industriarbeider. Til orientering nevnes at i Stortingsmeldingen har Kommunaldepartementet ut fra visse forutsetninger om inntektsutviklingen regnet med at betalingsprosenten for lån som blir innvilget i 1973, vil bli ca. 4,6%.

For lån som innvilges i ett kalenderår, skal betalingsprosenten være fastsatt før kalenderårets begynnelse. Den prosent som er fastsatt for et lån, skal være fast de første par årene etter at tilsagn er gitt, men skal deretter være gjenstand for årlige justeringer. Det skal herunder tas utgangspunkt i $3/4$ av den prosentvise årlige økningen (endringen) i den gjennomsnittlige industriarbeiderinntekt. I forhold til dette gjøres et fradrag på 2 prosentpoeng, fordi boligene slites gjennom bruken, og fordi standarden etter hvert reduseres i forhold til en ny bolig. På den annen side skal det for hvert av de første ti år etter utbetalingen av lånet gjøres et tillegg til stigningsraten på 1 prosentpoeng, fordi utgiftene til betaling av egenkapitallån etter hvert synker. (Renter og avdrag på egenkapitallån er tatt med i beregningene av boutgiftene.) I et år da industriarbeiderinntekten ligger 6% høyere enn året før, skulle dermed oppreguleringen av betalingene til Husbanken bli $3\frac{1}{2}\%$ for lån til boliger som er yngre enn 10 år.

Det skal nedsettes et beregningsutvalg som hvert år skal gjennomføre beregninger som grunnlag for fastsettelse av betalingsprosenten. Beregningsutvalget skal også fremme forslag om justeringsindeks for betalingene til Husbanken fra det løpende året til det etterfølgende. Både betalingsprosenten og justeringsindeksen skal fastsettes ved kongelig resolusjon.

Vi understreker at de lånevilkår en på denne måten kommer fram til, gjelder generelt og ikke avhenger av inntektene og boutgiftene til den enkelte låntaker.

2. Nominallån.

Låntakere som ikke ønsker utjevningsslån, får anledning til å velge

"nominallån" uten rentekreditt. Ikke alle låntakere kan regne med at inntektene vil stige i årene fremover. Også andre låntakere kan være interessert i å ta et skipperetak de første årene. For nominallån er det fastsatt samme rentesats som for utjevningsslån - 5½% p.a. - og avdrag på 1% de første 10 år og 2% fra 11 til 15 år. Denne avdragsplan vil gjelde så lenge ikke andre vedtak treffes. Bindingstiden for renter og avdrag for denne lånetypen blir som nå 5 år.

II. LÅN TIL UTBEDRING AV ELDRE BOLIGER PÅ SOSIALT GRUNNLAG

Denne låneordning omfatter boliger for eldre og uføre og andre med spesielt sosialt behov. For lån med tilsagn etter 1. januar 1973 skal rentesatsen være 4½% p.a. så lenge vedkommende bolig bebos av husstand som faller inn under ordningen. I denne perioden skal lånene heller ikke avdras. Deretter skal renten settes opp til ½% p.a. over vanlig boliglånsrente, dvs. inntil videre til 6% p.a. Samtidig inntrer det avdragsplikt med gradvis stigende avdrag over maksimum 15 år. Disse vilkår skal også gjøres gjeldende for utbedringslån som allerede er innvilget, med virkning for lån med terminforfall fra og med 1. juli 1973.

Når det spesielt gjelder boliger for eldre, vil det heretter vanligvis være anledning til å få lån for folk som er fylt 60 år, og etter en konkret vurdering av den enkelte sak kan det i enkelte tilfelle bli aktuelt også for folk noe under denne alder.. Videre nevnes at når det anses for påkrevet, vil Husbanken etter de nye regler kunne gi noe høyere lån enn tidligere, og vedkommende vil også kunne hjelpes med innskottslån fra kommunene på grunnlag av lån fra Husbanken til kommunene etter den nye ordningen som ble gjennomført i år, jfr. avsnitt IV. Endelig nevnes at boliger med utbedringslån fra Husbanken og Landbruksbanken faller inn under den nye bostøtteordningen, jfr. VI.

III. LÅN TIL BYGG MED INSTITUSJONSHUSHOLDNINGER OG VISSE SERVICELOKALER I STØRRE NYE BOLIGOMRÅDER

Husbanken har i de senere år deltatt i finansieringen av ganske betydelige serviceelementer i de nye boligstrøkene. Det gjelder utomhusarealer ved større boligprosjekter når arealene tilfredsstillende visse standardkrav, tilfluktsrom som til dels brukes som aktivitets-

rom av forskjellig slag, visse fellesrom i aldersboliger og student- og elevboliger, såkalte "familiehjem" for mindre grupper av barn under ledelse av ansatte pleieforeldre, mødrehjem med mindre leiligheter der mødrene fører sin egen husholdning, og i begrenset utstrekning også en del småarealer for serviceformål, f.eks. lekerom for barn og rom for parktantevirksomhet, rom for portnertjeneste og småbutikker. Videre har banken finansiert garasjebygg i sterkt konsentrerte nye boligområder og stillet som vilkår for fullt lån at det sikres minst en biloppstillingsplass pr. bolig utenom vei. Endelig nevnes at banken siden 1969 har finansiert daginstitusjoner for barn i nye og eldre boligområder.

Banken vil heretter kunne gi lån til barne- og mødrehjem med felleshusholdning forutsatt at det dreier seg om hjem med karakter av boliger. Videre vil banken etter hvert også kunne gi lån til oppføring av aldershjem. Normene og en godkjenningsordning for de aldershjem banken skal finansiere, skal fastsettes i samråd med Sosialdepartementet og Kommunaldepartementet. Det vil imidlertid være anledning til å søke om lån til aldershjem før normene og godkjenningsordningen er fastlagt, og lån vil i tilfelle bli innvilget etter en konkret vurdering av den enkelte sak.

Banken vil videre kunne gi lån til oppføring av mindre sykeavdelinger for kronisk syke - sykehjem - når avdelingene utgjør en mindre del av og er integrert i boligbebyggelsen. Forutsetningen for belåning er at lånsøkeren i hvert enkelt tilfelle legger fram positiv tilråding fra helsemyndighetene, såvel fra et behovsmessig som fra et faglig synspunkt. Ordningen vil bare gjelde for sykeavdelinger som utgjør en mindre del av en vanlig boligblokk og ikke for bygg som utelukkende skal tjene som pleiehjem eller sykehjem.

I større nye boligområder hvor Husbanken finansierer boligene, vil banken kunne finansiere helse- og velferdssentraler for eldre og kontakt- og aktivitetslokaler for ungdom. Det kan videre komme på tale å gi lån til lokaler som skal gi rom for annen service når den har tilknytning til boligene, og forutsatt at disse lokaler utgjør en forholdsvis begrenset andel av totalarealet. Også mindre forretningslokaler for daglighandel og -håndverk i tilknytning til boligene kan det bli aktuelt å gi lån til i nye større boligområder. Det vil være et vilkår at driften av de forskjellige servicelokaler er sikret, og at det blir stillet betryggende pant for lånet i fast

eiendom. For alle lokaler som blir finansiert av Husbanken, vil byggeløyveordningen bli sløyfet.

Tilsagnene til de formål som er nevnt ovenfor, vil være kvotebegrenset. Det må regnes med at rammen for tilsagnene ikke vil strekke til for innvilgning av alle søknader om lån.

Også når det gjelder de her nevnte byggearbeider, vil det være et vilkår for finansiering i Husbanken at kostnadene ligger innenfor grenser som banken kan godkjenne.

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

Denne låneordningen ble gjennomført i år som en midlertidig ordning for året 1972. Det vises til Husbankens rundskriv K nr. 107 av 28. desember 1971. Det er nå vedtatt at denne ordning skal fortsette som en permanent ordning. Samtidig vil retningslinjene bli endret slik at lånene også kan ytes til låntakere som har vanskeligheter med å dekke egenkapitalen i forbindelse med utbedring av boliger, og midlene skal også kunne nyttes til dekning av egenkapitalen i aldershjem.

V. ENDRING I VILKÅRENE FOR ELDRE LÅN

Med virkning for lån med terminforfall fra og med 1. januar 1974 skal rente- og avdragsvilkårene for eldre lån endres etter hvert som bindingstiden løper ut. For rentebærende lån til boliger skal renten ved utløpet av bindingstiden settes til 5½% p.a., i Finnmark og Nord-Troms dog til 5% p.a. Med rentebærende lån forstås her rentebærende lån (ikke tilleggs lån) med tilsagn fra før 1966, samt 1. og 2. prioritetslån som banken nå gir. Videre skal avdragssatsen etter hvert som bindingstiden løper ut settes til 2½% p.a. av det opprinnelige lån basert på lånetilsagn til og med 1956 og til 2% p.a. av det opprinnelige lån for lån basert på lånetilsagn 1957-1965. For lån basert på lånetilsagn 1966-1972 skal den nåværende avdragsplan vanligvis følges i de 10 første år av lånets løpetid dersom ikke noe annet bestemmes av Stortinget.

Renten på rentebærende tilleggs lån (som i noen tilfelle ble innvilget

istedenfor stønadslån) vil bli satt til 6% og avdragene til 7% p.a. dersom de ikke av spesielle grunner er eller blir satt høyere. Videre har Stortinget bestemt at avdragssatsen på nedskrivningsbidrag og stønadslån inntil videre skal være 7% p.a. av det opprinnelige lån/bidrag, dog med visse unntak for distrikter hvor nedskrivningsbidraget var forholdsvis høyt. For låntakere som har begynt eller fått melding om å påbegynne avdragsbetalingen, skal avdragssatsen være 3% p.a. de første fem år av avdragstiden, og deretter den sats som er vedtatt for andre låntakere - 7% p.a. Stortingets vedtak er gjort med virkning for nedskrivningsbidrag/stønadslån med forfall fra og med 1. februar 1973. For låntakere som skal begynne avdragsbetalingen, vil dog avdrags-satsen på 7% første gang bli gjort gjeldende for de låntakere som får første avdrag 1. juni 1973.

Når både renter og avdrag er justert opp, skal terminbetalingene til Husbanken for alle låntakere med boliglån hvert år justeres i forhold til utviklingen i inntekten etter samme regler som for utjevningsslån, jfr. under I, 1. Justeringene foretas på grunnlag av den samlede betaling til Husbanken, inklusive eventuell betaling på nedskrivningsbidrag/stønadslån/rentebærende tilleggs lån. For lån med lånetilsagn 1966-1972 skal dog justeringene ta utgangspunkt i betalingen i lånets 11. løpeår etter nåværende avdragsplan. Endringen i betalingen skal tas som avdrag på det ordinære rentebærende lån, eventuelt på 1. prioritetslånet.

For lån til utbedring av eldre boliger innvilget før 1. januar 1973, skal rentesatsen settes ned til 4½% p.a. og avdragene sløyfes så lenge vedkommende bolig bebos av husstand som faller inn under ordningen. Deretter settes renten opp samtidig som avdragsplikt inntreer, jfr. II, 1. avsnitt. Disse endringer gjøres gjeldende med virkning for lån med terminforfall fra og med 1. juli 1973.

Endelig nevnes at Husbankens krav om fritak for eiendomsskatt vil bli frafalt for alle boliger med lånetilsagn til og med 1965, og at eiendomsskatt for de bygg det gjelder, uten hinder av Husbankens krav om fritak kan oppkreves fra og med 2. halvår 1973. Det vil bli sendt ut et særskilt rundskriv om dette.

VI. EN MER OMFATTENDE BOSTØTTEORDNING

Stortinget har også gjort vedtak om en mer omfattende bostøtteordning som forutsettes satt i verk fra 1. juli 1973. Hensikten med endringene er dels å få en bostøtte som bedre er tilpasset de faktiske boutgifter og inntekter enn hva tilfellet er i den någjeldende ordning, dels i noen grad å kompensere de utgiftsøkninger som følger med de økte renter og avdrag på de eldre lån for husstander med lave inntekter, og dels å redusere det generelle nivå for boutgifter i nye boliger for en del husstandsgrupper.

Sammenlignet med gjeldende ordning, antas det at den nye bostøtteordning vil gi særlig store fordeler for grupper med lave inntekter eller høye boutgifter.

Hovedprinsippet ved den nye ordningen er at bostøtten skal dekke 65% av forskjellen mellom de faktiske boutgifter og det som ut fra inntekten anses for å være en rimelig boutgift for den enkelte husstand.

De faktiske boutgifter vil dels bli fastlagt sjablonmessig, men forutsettes lagt så nær opp til de faktiske boutgifter for den enkelte husstand som anses forsvarlig ut fra hensynet til den praktiske håndtering av ordningen. Det vil bli fastsatt så vel maksimumstall som minimumstall for de boutgifter som det regnes med i denne sammenheng. Også for det antall rom det kan regnes med, blir det satt en overgrense.

Rimelig boutgift blir fastsatt som en prosentdel av den aktuelle inntekt. Jo høyere inntektene er desto høyere prosentdel regnes det med. Det legges til grunn 15% for de helt lave inntektene. Som slike lave inntekter regnes inntekter opp til kr. 10.000 for enpersonshusstander, kr. 14.000 for topersonshusstander, kr. 18.000 for trepersonshusstander osv. med økning kr. 4.000 pr. husstandsmedlem. Prosentdelen stiger til omtrent 20% for gjennomsnittsinntektene.

Den nye bostøtten skal fortsatt i hovedsak omfatte husstander med barn, eldre eller funksjonshemmede, men visse nye grupper vil komme med. Det vil også bli større muligheter for kommunene til å ta inn vanskeligstilte grupper etter behov. Ordningen vil omfatte en vesentlig større del av boligmassen enn hva tilfellet er for gjeldende ordning. Således vil alle boliger som er bygd med lån fra Husbanken eller fra Bustadbanken/Landbruksbanken etter omorganiseringen av Bustadbanken i 1947

falle inn under ordningen, mot hittil bare de siste 10 årganger. Videre vil boliger som har fått utbedringslån fra disse banker, heretter komme inn under bostøtteordningen. Privatfinansierte boliger kommer inn under ordningen hvis innflytting har funnet sted etter 1. januar 1963, og endelig vil førkrigsleieboliger i kommuner hvor leieregulering er gjort gjeldende i henhold til midlertidig lov av 7. juli 1967, kap. II, bli tatt med under ordningen. Samlet vil den nye bostøtteordningen etter dette omfatte vel halvparten av boligmassen mot 1/4 nå.

Utgiftene til bostøtten vil bli dekket med 75% av staten og 25% av kommunene (for førkrigsleieboliger 50% av staten og 50% av kommunene). Det vil til høsten bli lagt fram en Ot.prp. om endring av § 23 i lov om Den Norske Stats Husbank og § 2 i lov om Statens Landbruksbank som lovfester fordelingen mellom staten og kommunene.

Nærmere orientering om selve bostøtteordningen og om den praktiske gjennomføringen av denne ordningen vil bli gitt i særskilt rundskriv og i brosjyre.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Asbjørn Geiran

Underdirektør

C. B. Aune