

3 eksemplarer, hvorav ordføreren
bes omgående oversende 2 eksemplarer
til husnemnda.

Til ordførerne og husnemndene.

Samarbeid mellom de forskjellige lokale instanser som har med byggesaker å gjøre.

Erfaringen synes å vise at resultatet av boligbyggingen blir best i de kommuner hvor de kommunale myndigheter går aktivt inn for å lede arbeidet i det riktige spor. Forutsetningen for at kommunen kan oppnå en heldig innflytelse på boligbyggingen, er at det lykkes å legge opp en hensiktsmessig kommunal administrasjon av arbeidet med boligbyggingen og å få i stand et godt samarbeid mellom de forskjellige lokale instanser som har med byggesakene å gjøre. Kommunen må passe på at boligbyggingen ikke foregår for meget på slomp, men samtidig må behandlingen av sakene gå raskt fra hånden, slik at byggherrene ikke blir unødig heftet i arbeidet. Husbanken vil i dette rundskriv peke på noen av de erfaringer en mener å ha gjort angående dette spørsmålet. Som bakgrunn for de administrative spørsmål vil en først ganske kort minne om noen av de viktigste oppgaver som melder seg for den kommunale boligadministrasjon.

1. De disponible tomtarealer i kommunen - offentlige og private- må settes i byggeklar stand og bebygges i riktig rekkefølge slik at anlegg av vei, vann og kloakk er ferdig i god tid før byggingen skal ta til, men uten unødige utgifter for kommunen.
2. Byggevirkosomheten må stå i rimelig forhold til tilgangen på arbeidskraft og materialer. Ellers blir resultatet tomgang og fordyrelse uten at antallet ferdigbygde leiligheter øker.
3. Ved tomtetildeling, tilråding om byggetillatelse og lånegaranti må det gis fortrinn til de boligtyper som er mest økonomiske og som gir husrom for størst antall familier. Folk må få nærmere veiledning slik at de velger typer som både er praktiske og svarer til deres økonomiske muligheter. Det bør forhindres at det bygges hus som på grunn av sin størrelse eller utstyrsstandard betyr en for stor økonomisk belastning for byggherren og det offentlige. En viser om disse spørsmål til Husbankens rundskriv K. 10 av 14. desember 1948 om valg av hustyper og rundskriv K. 12 av 11. juli 1949 om forenkling av utstyrsstandarden.
4. Kommunen må hindre utglidning i byggekostnadene ved å nekte lånegaranti for bygg hvor der kreves urimelige eller ulovlige byggepriser og i tilfelle henlede priskontrollens oppmerksomhet på overtredelse av prisforskriftene.
5. Ved forhåndsprøving av planene og regelmessig kontroll i byggetiden må det sørges for at husene føres opp på en bygningsteknisk fullt forsvarlig måte.

Det er selvsagt ikke mulig å trekke opp detaljerte retningslinjer for opplegget av den lokale boligadministrasjon. Dertil er forholdene alt for forskjellige i de forskjellige kommuner. En vil allikevel trekke frem noen punkter som en antar har mer alnen interesse:

1. Husnemndas (boligrådets) samarbeid med byggenemnda (forsyningsnemnda).

Det er en stor fordel for byggearbeidet i kommunen om kommunen har anledning til å ha en fast funksjonær- eventuelt assistert av en teknisk kontrollør- som har ansvaret for boligbyggingen. (I mange kommuner vil dette selvsagt være alt for lite). Byggesakene- og herunder søknader om lån i Husbanken- bør få en grundig forberedende behandling av en som har full oversikt over kommunens boligpolitikk. Han kan sørge for at de byggeinteresserte får veiledning om tomter, hustyper, byggekostnader m.v. før de setter seg i utgifter til tegninger og grunnarbeider eller går i gang med byggearbeidet.

Det bør innrettes slik at husnemnda og byggenemnda har så nært samarbeid som mulig. Noen steder er det de samme personer som sitter i begge nemnder, og i mange kommuner har en søkt å styrke samarbeidet ved å gi nemndene felles formann. Den beste løsning vil gjennomgående være at husnemnd og byggenemnd har felles sekretær (oftest sekretær i forsyningsnemnda) som kan sørge for at sakene får den nødvendige forberedende behandling før de legges fram for nemndene. Med en slik ordning kan en sikre at lånsakene blir behandlet i god tid før det blir gitt byggetillatelse, mens på den annen side husnemnda og kommunestyret spares for å behandle lånsaker som allikevel ikke vil bli aktuelle fordi byggherren ikke har sjangse til å oppnå byggetillatelse.

2. Husnemndas samarbeid med distriktsarkitekt og bygningsråd.

Formannen eller i tilfelle sekretæren for husnemnda må sørge for at det kommer i stand et praktisk og greit samarbeid både med distriktsarkitekten og bygningskontrollen. I rundskriv H. 18 av 15. september 1948 stillet en lånsøkerne fritt om de ville sende sine tegninger til kontroll av distriktsarkitekten før de sendte inn vanlig lånsøknad til husnemnda eller om de ville overlate til husnemnda å forelegge tegningene for distriktsarkitekten. Erfaringen synes å vise at den greieste ordningen er at lånsøkeren forelegger sine tegninger for husnemnda og drøfter saken med den, og at husnemnda så sørger for å få tegningene godkjent av distriktsarkitekten. Ellers vil distriktsarkitekten lett bli overrendt med tegninger som det kanskje ikke på lenge blir aktuelt å sette i gang bygging etter. Husnemnda kan også best sørge for at de planer som legges fram for distriktsarkitekten til godkjenning passer til lånsøkerens økonomi. Publikum bør få nærmere beskjed om den fremgangs måte som skal nyttes.

For at distriktsarkitekten skal kunne bedømme om tegningene gir en god løsning av lånsøkerens boligbehov og om planene står i forhold til lånsøkerens økonomiske forhold, bør han enten få oversendt et eksemplar av selve lånsøknaden eller få en særskilt melding med de viktigste opplysninger om lånsøkerens familieforhold og økonomiske forhold. Både husnemnda og distriktsarkitekten bør ved konferanser og på annen måte sette seg inn i hverandres syn og arbeidsmetoder slik at en i størst mulig utstrekning unngår at distriktsarkitekten blir nødt til å sende saken tilbake med pålegg om endringer i planene som vil kunne medføre forsinkelser og utlegg for byggherren.

Der hvor bygningsloven gjelder bør bygningsrådet ha godkjent husets beliggenhet før saken forelegges distriktsarkitekten. Bygningsrådets endelige godkjenning av tegningene bør vel ellers helst utstå til etter at distriktsarkitekten har godkjent planene. Også når det gjelder arbeidet i husnemnda og bygningsrådet må det sørges for den best mulige koordinering.

De to sett tegninger som sendes inn til Husbanken må være helt like. Dersom distriktsarkitekten har gjort rettinger på bare det ene sett tegninger som følger lånesaken, må det sørges for at rettingene blir påført også det andre settet.

En har overveiet om behandlingen hos distriktsarkitekten bør sløyfes i enkelte kommuner hvor det er ansatt en fullt arkitektutdannet funksjonær i boligadministrasjonen eller bygningskontrollen. Kommuner som måtte være interessert i denne forenkling anmodes om å ta opp saken med Husbanken som så vil treffe avgjørelse i samråd med Boligdirektoratet.

3. Husnemndas samarbeid med Husbankens takstmann (takstbestyrer).

I Husbankens rundskriv K. 9 av 29. juli 1948 har en pekt på at husnemnda etter de siste lovendringer har anledning til å avvente forhåndstaksten før den gjør vedtak om å tilråde eller fraråde at lånsøknaden innvilges. Det heter om dette i rundskrivet:

"En antar husnemnda mest praktisk bør innrette seg slik at formannen eller sekretæren først går gjennom sakens dokumenter når de kommer inn til nemnda. Er saken ikke i formell orden, bør lånsøkeren få nærmere veiledning. Skjønner en at lånsøkeren ikke har noen sjangse til å få fremmet saken, f.eks. fordi han ikke har utsikt til å få byggetillatelse eller fordi bygget blir for dyrt, kan husnemnda gjøre vedtak om at lånsøknaden ikke bør innvilges uten å fremme saken til takst. Antar formannen eller sekretæren derimot at saken bør fremmes, vil det oftest være en fordel for husnemnda å vente med å treffe sin avgjørelse inntil forhåndstakst er

dt, saken kan da straks ekspederes over til takstbestyreren uten at husnemnda blir annkalt. Etter avholdt takst sender takstbestyreren saken tilbake til husnemnda som gjør vedtak i saken og i tilfelle tilrådning legger saken frem for kommunestyret (formannskapet). I denne forbindelse må en innskjerpe tidligere henstillinger om at saken behandles så raskt som på noen måte mulig, det er viktig at formannen i husnemnda og takstbestyreren får i stand et praktisk samarbeid.

Hvis husnemnda venter med å gjøre vedtak til forhåndstakst er holdt, blir det husnemnda som legger saken frem for kommunestyret. Har husnemnda derimot gjort vedtak om å tilrå saken før avholdelsen av takstforretningen, blir det takstbestyreren som ekspederer saken til kommunestyret."

I enkelte kommuner er Husbankens takstbestyrer blitt innvalgt som medlem av (eventuelt formann, i) eller blitt tilsatt som sekretær i husnemnda. Ved en slik ordning kan en oppnå at det spares tid og at husnemnda får førstehånds opplysninger om byggesaken. En kan tenke seg at noen kommuner for å forenkle sakens behandling kunne være interessert i å få oppnevnt et av husnemndas medlemmer eller sekretæren for husnemnda som lokal takstmann for å utføre takstene i vedkommende kommune. Takstgebyret vil i så fall tilfalle den lokale takstmann. En slik ordning vil svare til den ordningen som brukes av Småbruk- og Bustadbanken. Hvis en kommune vil gå inn for en slik ordning, kan forslag herom sendes Husbanken, eller spørsmålet kan tas opp med Husbankens takstinspektør når denne er på inspeksjon i distriktet. Forutsetningen er at den person det er spørsmål om å oppnevne som takstmann er bygningskyndig. Det kan muligens også komme på tale etter nærmere avtale med Husbanken å sløyfe forhåndstakstene helt mot at kommunen sørger for utfylling av forhåndstakstskjemaet.

4. Den tekniske kontroll i byggetiden og kontrollen med utbetalingene.

Der hvor bygningsloven gjelder påhviler det som kjent bygningsmyndighetene å sørge for teknisk kontroll av byggearbeidet i byggetiden. En viser til det som er sagt foran under pkt. 2 om at husnemnda og bygningskontrollen må få i stand et nærmere samarbeid. En vil også benytte anledningen til å understreke hvor viktig dette kontrollarbeid er som er forutsatt i bygningsloven. En ber om at kommuner hvor det er grunn til å frykte for at bygningskontrollen ikke er så god som den bør være, tar opp spørsmålet om å få rettet på dette forhold. Det er store verdier som står på spill hvis bygningskontrollen forsømmes, verdier som kommunen gjennom sitt garantiansvar er direkte interessert i. Også der hvor bygningsloven ikke gjelder er det selvsagt all grunn for kommunen til å sørge for at det blir ført kontroll i byggetiden med utførelsen av byggearbeidene. En vil ellers risikere at byggene når de kommer til ferdigtakst, ikke vil bli godkjent for konvertering i Husbanken.

Det er vedkommende byggelånsbank som har ansvaret for utbetalingene på byggelånet, og som i sin egen interesse må passe på at byggherren skyter inn den forutsatte egenkapital, og at det til enhver tid ikke blir utbetalt mer på byggelånet enn tilsvarende det som er nedlagt i bygget. Banken må ha oppmerksomheten henvendt på om det blir overskridelser i byggekostnadene, idet den i så fall risikerer at byggherren ikke greier å få bygget ferdig til konvertering i Husbanken etter de forutsatte planer og innenfor rammen av Husbankens konverteringstilsagn.

I enkelte kommuner samarbeider byggelånsbankene i distriktet og kommunen om en felles teknisk og økonomisk kontroll i byggetiden. Som kjent har byggelånsbankene adgang til å beregne seg $\frac{1}{2}\%$ provisjon av byggelånet til dekning av sine utgifter og herunder i første rekke til kontrollen i byggetiden. Der hvor kommunen og byggelånsbanken samarbeider om kontrollen har det vært ordnet slik at banken helt eller delvis har gitt avkall på sin provisjon til fordel for kommunen mot at kommunen utfører kontrollen ved en av sine tjenestemenn, eller slik at banken fortsatt innkrever provisjon, men lønner vedkommende kommunale tjenestemann som utfører kontrollen. En slik ordning gjør ingen innskrenkning i byggelånsbankenes ferdigrisiko.

I andre kommuner bruker byggelånsbanken Husbankens takstbestyrer (takstmann) til å føre kontroll med byggene i byggetiden. Husbanken vil for sitt vedkommende ikke motsette seg en slik ordning. Den omstendighet at byggelånsbanken bruker Husbankens takstbestyrer til å føre kontrollen i byggetiden, innebærer dog selvsagt ikke at byggelånsbanken får større krav enn ellers på at Husbanken i tilfelle overskridelser skal forhøye lånet utover konverteringstilsagnet.

Hvis det oppdages uregelmessigheter under byggingen med ulovlig prisberegning, bør saken meldes til prismyndighetene.

E r b ö d i g s t
DEN NORSKE STATS HUSBANK

P. H. H. H.