

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

Til ordførerne og husnemndene.

Justering av reglene for nedskrivningsbidrag.

Husbankens regler for nedskrivningsbidrag ble fastsatt i mars 1947 og kunngjort ved rundskriv nr. K 5 av 25. mars 1947. Det har siden den tid bare vært foretatt små endringer i reglene. Den viktigste endring er at maksimumsarealet pr. leilighet for oppnåelse av nedskrivningsbidrag er redusert. Ved rundskriv nr. K 10 av 14. desember 1948 ble dette areal satt ned fra 130 til 115 m². I rundskriv nr. K 14 av 25. januar 1950 er det slått fast at sålange boligbehovet er så stort som nå, og de nåværende bestemmelser for leilighetsstørrelser som det kan gis byggeløyve til, står ved makt, må det ikke regnes med finansiering (lån og nedskrivningsbidrag) i Husbanken til leiligheter over 100 m² uten i rene unntakstilfeller. Også de satser som har vært lagt til grunn ved beregningen av nedskrivningsbidragene i de enkelte kommuner har i det alt vesentlige vært de samme hele tiden.

Husbankens styre har ansett det som en fordel å kunne holde mest mulig uforandrede stønadsregler, slik at folk vet hva de har å holde seg til. En har likevel stadig hatt oppmerksomheten henvendt på spørsmålet om det kunne være grunn til å endre reglene, enten fordi de var uheldig valgt eller fordi forholdene hadde forandret seg. En har nå funnet tiden inne til å foreta visse endringer, selv om en fremdeles finner det riktig å opprettholde alle hovedprinsipper i de regler som hittil har vært praktisert.

I. Justering av satsene for nedskrivningsbidrag i de enkelte kommuner.

Med rundskriv nr. K 10(a) sendte Husbanken den 14. desember 1948 spørsmål til alle de kommuner som ikke var fritatt for å betale stønad etter Husbankordningen om de ønsket endring i gjeldende sats for nedskrivningsbidraget. Det kom svar fra snaut halvparten av de kommuner som ble spurt. De aller fleste av disse ønsket satsen for nedskrivningsbidrag opprettholdt som før, bare noen få ønsket endringer enten oppover eller nedover.

Husbankens styre har ansett det riktig å begrense nedskrivningsbidragene i den utstrekning det finner det boligpolitisk forsvarelig. Ved en gjennomgåelse av satsene for nedskrivningsbidrag i de enkelte kommunene sett i sammenheng med byggekostnader og finansieringsmuligheter, er en kommet til at satsene i atskillige kommuner virker såvidt rimelige at det må være grunnlag for en viss reduksjon. Forholdet mellom satsene i de forskjellige kommunene har heller ikke alltid vært absolutt tilfredsstillende - en hadde jo nokså begrenset statistisk materiale å bygge på da satsene ble

fastsatt i begynnelsen av 1947. I atskillige kommuner synes satsene å ha virket såvidt rommelige at de har oppmuntret til bygging av eneboliger og store leiligheter i større utstrekning enn det nasjonal-økonomisk og boligpolitisk kan anses riktig. Den særskilte økning i byggekostnadene som en har hatt etter krigen på grunn av vanskelige forsyningsforhold, er vel også mange steder blitt redusert vesentlig i den senere tid, særlig på grunn av økt tilgang av utstyrsmaterialer. En har derfor vedtatt å gå til en viss reduksjon av satsene for nedskrivningsbidrag i omtrent halvparten av de kommuner som ikke fra før av stod i laveste stønadsone. I de aller fleste tilfeller er satsen bare redusert med kr. 10.- pr. m². I noen få kommuner har en satt satsen for nedskrivningsbidrag opp. Dette gjelder vesentlig kommuner i Troms og den nordlige delen av Nordland, hvor den opprinnelig fastsatte sats for nedskrivningsbidrag synes å ha vært noe lav sammenliknet med resten av landet. Endringene i avdelingskontorenes distrikter er vedtatt etter innstilling fra vedkommende avdelingsstyre, og denne innstilling er fulgt for de aller fleste kommuner.

For en del kommuners vedkommende betyr reduksjonen av stønads-satsene bare en bekreftelse av en praksis som alt er innført av kommunen selv. Husbanken har hele tiden rettet seg etter kommunene for så vidt som den ikke har bevilget høyere nedskrivningsbidrag enn kommunen selv har gått inn for. Hvis en kommune ønsker å praktisere en lavere sats enn den som nå er fastsatt, vil det være full adgang til det. Dette gjelder også de kommuner som er i laveste stønadsone. (Som nevnt foran har Husbanken ikke funnet grunn til etter eget initiativ å redusere satsene i noen av de kommuner som hittil har tilhørt laveste sone). Det bør imidlertid tas utgangspunkt i samme sats i alle saker for at en skal få sammenheng i avgjørelsene. Husbanken ber i tilfelle om å få melding om den sats som kommunen ønsker å praktisere.

I vedlegget til dette rundskrivet blir det for hver enkelt kommune gitt melding om den nye satsen som Husbanken vil legge til grunn ved beregningen av nedskrivningsbidrag, eller eventuelt melding om at en fortsatt vil bruke samme sats som hittil. De nye satsene vil bli tatt i bruk ved søknader om tilsagn om lån og nedskrivningsbidrag som kommer inn til Husbankens hovedkontor, avdelingskontorer eller filialen i Kristiansund N., den 10. mars d.å. eller senere.

En kan tenke seg at det i enkelte kommuner hvor det anses vanskelig å øke egenkapitalen kan oppstå spørsmål om et høyere nivå for rentebærende lån som kompensasjon for reduksjonene i nedskrivningsbidrag. Om en helt eller delvis kan gjennomføre en slik økning av de rentebærende lån vil avhenge av hvor høyt nivået for disse nå ligger fra før, og vil måtte bedømmes for hvert enkelt sted. I ikke så rent få kommuner har det imidlertid vært reduksjon av kostnadene i den senere tid som skulle gjøre en slik økning av lånenivået unødvendig. I en god del andre kommuner hvor nedskrivningsbidraget settes ned bør en økning av lånenivået kunne unngås ved omlegging til mere økonomiske hustyper og leilighetstyper og eventuelt ved forenkling av utstyrstandarder.

II. Inntekts- og formuesgrenser for innvilging av nedskrivningsbidrag.

I rundskriv nr. K 5 av 25. mars 1947 heter det:

"Nedskrivningsbidrag ytes til boliger i småhus (1-, 2-, 3- og

4-familiehus hvor eieren selv bor i huset) forutsatt at låntakeren ikke har en inntekt eller formue som gjør at han kan skaffe seg en sosialt forsvarlig familiebolig uten stønad. Når låntakerens økonomiske kår er vesentlig bedre enn forutsatt ved beregningen av satsen for nedskrivningsbidrag, kan det også bli spørsmål om å tildele redusert nedskrivningsbidrag. I inntekten regnes i alminnelighet med lånsøkerens og ektefellens inntekter. Stønad ytes videre til kooperative og kommunale bygg med mindre en må gå ut fra at et flertall av dem som skal bo der kommer over den nevnte inntekts- eller formuesgrense".

Husbanken har ikke sendt ut nærmere retningslinjer for hvordan disse inntekts- og formuesgrenser skal praktiseres, idet en har gått ut fra at det ved praktiseringen av reglene kommer inn såvidt mange vurderingsproblemer at det er vanskelig å binde reglene for meget. For å oppnå best mulig sammenheng mellom avgjørelsene i de enkelte sakene har Husbanken dog hatt visse regler å gå ut fra. Samtidig har en imidlertid lagt særlig stor vekt på de kommunale organers uttalelse på dette punkt, idet en har gått ut fra at de med sitt lokalkjennskap har de beste forutsetninger for vurderingen av dette spørsmål. Denne linje vil en fortsatt følge, men en har funnet det riktig å meddele kommunene enkelte nærmere regler for å komme videre i retning av en bedre sammenheng mellom avgjørelsene av de enkelte saker. I den utstrekning kommunene finner det riktig å praktisere strengere regler for reduksjon eller bortfall av nedskrivningsbidrag på grunn av søkerens rommelige økonomi vil Husbanken følge kommunens innstilling i den enkelte sak. Skulle en i noe tilfelle finne at kommunens avgjørelse var lite rimelig eller i liten sammenheng med avgjørelsen i andre saker, vil en ta saken opp til drøftelse med kommunen. Hvis kommunen finner grunn til å strekke seg lenger med hensyn til nedskrivningsbidrag også til folk med rommelig økonomi enn Husbanken forutsetter, må Husbanken forbeholde seg å kunne yte mindre nedskrivningsbidrag enn kommunen innstiller på eller helt avslå nedskrivningsbidrag.

I vedlegg til dette rundskriv er det til hver enkelt kommune gitt melding om den inntektsgrense for fullt nedskrivningsbidrag som Husbanken normalt vil foreslå å legge til grunn. Inntektsgrensen forutsettes sett i forhold til antatt inntekt etter skatteligningen. Har denne inntekt variert i de siste år kan det til en viss grad bli en vurderingssak hvilken inntekt en skal anse normal og dermed regne med. Som formuesgrense har en funnet det naturlig å legge til grunn kr. 10,000.- i statsskatteformue. Lånsøkere som har en inntekt som ligger vesentlig under inntektsgrensen bør kunne få nedskrivningsbidrag selv om de har en formue som ligger endel over kr. 10,000.-. Lånsøkere som har inntekt og formue like over grensene kan få redusert nedskrivningsbidrag. For 2-3 og 4-familiehus som eies av enkeltpersoner er det lånsøkerens (eierens) inntekt og formuesforhold som er avgjørende for spørsmålet om nedskrivningsbidrag til hele huset, dersom ikke spesielle forhold tilsier noe annet.

Inntekts- og formuesgrensene er satt slik at de aller fleste mennesker i vanlige økonomiske kår får rett til fullt nedskrivningsbidrag. Dette må bl. a. ses i sammenheng med at nedskrivningsbidraget for en vesentlig del ses som en overprisavskrivning, som først og fremst bør begrenses av om det bygges boligpolitisk ønskelige leiligheter.

En gjør oppmerksom på at en vanligvis ikke lenger praktiserer regelen om at også ektefellens inntekt skal tas med ved beregningen av inntekten.

Med hensyn til kommunale bygg nevner en ellers at en i samråd med Kommunaldepartementet og Forsyningsdepartementet har innført den praksis at en ikke yter nedskrivningsbidrag til boligbygg som kommunene skal eie og bruke til kommunale funksjonær-boliger. (Til lege- lærer- og etatsjefboliger som eies av kommunene yter Husbanken i det hde tatt ikke lån).

III. Fradrags for manglende bad.

En har hittil gjort et fradrag i nedskrivningsbidraget på 10 % for leiligheter som har manglet bad. En er etter hvert kommet til at dette fradraget er noe for stort sammenliknet med kostnadene for de meget enkle bad som en finner grunn til å godta. En har derfor vedtatt å redusere fradraget for manglende bad til 5 %. En går ut fra at i de lånesaker som hittil har passert kommunene er innstillingene basert på et fradrag på 10 % for manglende bad, og en har derfor funnet det riktig å iverksette denne endring først for saker som er behandlet av vedkommende husnemnd den 1. april d.å. eller senere.

For ordens skyld presiserer en at fradraget når det ikke er lagt inn vann og kloakk fortsatt skal være 10 % slik som før (6 % når det bare er lagt inn enten vann eller kloakk).

Ä r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

[Handwritten signature]
Adm. direktör