

5 eksemplarer hvorav ordføreren  
bes omgående oversende 3 eksemplarer  
til husnemnda.

Til ordførerne, husnemndene og takstbestyrerne.

I. Hustyper og leilighetsstørrelser. Vilkår for lån  
og nedskrivningsbidrag i Husbanken.

Kommunaldepartementet har som kjent i rundskriv Bygg nr. 265 gitt melding om nye regler for innvilgning av byggeløyve i 1951. Byggeløyve vil som hovedregel ikke bli gitt til eneboliger i byer og tettgrender. Samtidig er det fastsatt nye maksimalgrenser for hvilke leiligheter det kan gis byggeløyve til, grenser som gjennomgående er snevrere enn de som har gjeldt hittil. En går ut fra at ordførerne og husnemndene blir gjort kjent med disse regler gjennom byggenemndene. Til takstbestyrerne legger en til orientering ved ett eksemplar av departementets rundskriv med vedlegg.

Husnemndene og takstbestyrerne - som jo vanligvis behandler lån-søknadene før det er gitt byggeløyve - må sette seg inn i de nye bestemmelsene og ikke fremme saker som ikke kan få byggeløyve (med mindre det skulle være gitt uttrykkelig dispensasjon). Om tidsrekkefølgen mellom byggeløyve og lånetilsagn viser en for øvrig til det som er sagt nedenfor under kap. II.

Husbanken vil holde seg til de nye maksimalgrenser m.v. når det gjelder spørsmålet om hvilke bygg som kan få lån i banken. Den hittil gjeldende maksimalgrense på 100 m<sup>2</sup> brutto golvflate vil således ikke lenger tillegges selvstendig betydning. Det kan på den annen side selvsagt ikke regnes med at Husbanken vil finansiere et hvert bygg som faller innenfor maksimalgrensene. Banken kommer til å avslå søknad om lån til et bygg selv om det ligger innenfor de nye maksimalgrenser og selv om det har fått byggeløyve, hvis den mener at byggeplanen ikke er tilstrekkelig økonomisk utformet eller at bygget av andre grunner faller for dyrt.

En peker videre på at innen de tillatte hus- og leilighetstyper vil noen være mer økonomisk enn andre. Det vil derfor ikke være grunn til å gi alle typene en like bred plass i det byggeprogram som legges opp rundt omkring i landet. Husbanken vil ta hensyn til dette og innrette bevilgningen av lån og nedskrivningsbidrag slik at den gir de fordelaktigste økonomiske vilkår for de hus- og leilighetstyper som er mest økonomiske uten å komme under en for-svarlig standard.

Ut fra det syn som her er gjort gjeldende må det regnes med at vertikalt delte hus (rekkehus og vertikalt delte tomannsboliger) gjennomgående vil komme i en ugunstigere stilling ved søknad om lån og stönad i Husbanken enn horisontalt delte hus (tomannsboliger, firemannsboliger, blokker m.v.). De vertikalt delte

hus er gjennomgående en dyrere hustype enn de horisontalt delte, på grunn av de nødvendige ekstra vegger mellom leilighetene, særskilt trapp i hver leilighet etc. Dertil kommer som et særskilt moment at det i vertikalt delte hus som regel bare kan bli spørsmål om forholdsvis store leiligheter på fra 80 m<sup>2</sup> brutto og oppover, mens de horisontalt delte typene gir muligheter også for bygging av mindre leiligheter. Til vertikalt delte bygg vil Husbanken derfor vanligvis gi lån bare hvis de er spesielt nøkternt planlagt og fortrinnsvis hvis de skal brukes til større husstander.

Som det framgår av Kommunaldepartementets rundskriv er det nødvendig at størsteparten av boligbyggingen konsentreres om leilighetstyper på ikke over 80 m<sup>2</sup> brutto golvflate. For å oppfordre til dette vil Husbanken endre de alminnelige regler for bevilgning av nedskrivningsbidrag. Mens det som hittil som regel har vært bevilget bidrag med et konstant beløp til leiligheter hvor golvarealet har økt fra 80 - 100 m<sup>2</sup>, vil bidraget fra nå av som hovedregel bli gradvis redusert etter hvert som arealet øker utover 80 m<sup>2</sup> inntil bidraget faller bort ved 100 m<sup>2</sup>. Maksimalt nedskrivningsbidrag vil således vanligvis oppnås for leiligheter på 80 m<sup>2</sup>. Det må samtidig regnes med at det rentebærende lån ikke vil øke synderlig om leilighetsstørrelsen øker utover 80 m<sup>2</sup>. Kravet til egenkapital fra byggherren vil således vanligvis øke sterkt om leilighetsstørrelsen går utover denne grensen. Unntak fra disse hovedregler for tildeling av lån og nedskrivningsbidrag vil komme på tale når særlige grunner taler for det, f.eks. når det gjelder leiligheter som er forbeholdt barnerike familier.

Eneboliger vil det jo etter de nye bestemmelser om byggeløyve i hovedsaken bare bli spørsmål om å finansiere i de rene landdistrikter. I overgangstiden kan det dog forekomme tilfelle av belåning av eneboliger også i andre distrikter under den bestemte forutsetning at disse eneboliger er meget rimelige i pris. For de av de tillatte typene som er forholdsvis store, vil vanligvis nedskrivningsbidraget falle bort eller bli redusert.

Når det gjelder de "Midlertidige 2-mannsboliger" som er omhandlet i kap. IV i Kommunaldepartementets rundskriv Bygg nr. 265 - dvs. 2-mannsboliger som ikke oppfyller kravene til en regulær horisontalt delt 2-mannsbolig, bl.a. om at begge leiligheter må ha egen entre som ikke er tilgjengelig fra den annen leilighet - vil Husbanken kunne belåne disse hus i landdistriktene. Utenom landdistriktene kan de bare belånes i den overgangstid som er aktuell for å få omarbeidet ferdige planer om eneboliger hvis de ikke fyller de minimumskrav til atskilte leiligheter som framgår av Boligdirektoratets typetegning 217.

Husbanken vil fortsatt - slik som den har gjort hittil - grunne sin praksis på det syn at 3-roms leiligheter bør være hovedtypen for en sosialt forsvarlig familiebolig. På grunn av det store og stigende antall små husstander (særlig eldre ektepar) må det imidlertid være riktig at det i tiden framover også bygges et betydelig antall 2-roms leiligheter. Husbanken vil forsøke å legge finansieringsmulighetene til rette for dette. Lånebevilgningene vil derfor bli innrettet slik at det beløp som må dekkes ved innskutt egenkapital, blir noe større pr. m<sup>2</sup> for 3-roms leiligheter på 75 - 80 m<sup>2</sup> enn for 2-roms leilig-

heter på 50 - 60 m<sup>2</sup>. En 3-roms leilighet vil derfor gjennomgående kreve en forholdsvis noe større egenkapital enn en 2-roms leilighet. Større boligprosjekter som bare eller i overveiende grad inneholder leiligheter som går opp til de maksimale arealgrensene, vil risikere avslag på lånsøknaden av denne grunn.

Det bør formentlig også bygges en del 1-roms leiligheter (leiligheter på 1 rom, kjøkken og entre), med sikte bl.a. på enslige ektepar og også i noen utstrekning for enslige eldre enkeltpersoner som i dag sitter med store leiligheter som kan komme større familier til gode. Vanlige 1-roms leiligheter har som kjent ikke fått nedskrivningsbidrag fra Husbanken, idet nedskrivningsbidrag har vært forbeholdt leiligheter som passer for familieforsørgere. For å lette byggingen av 1-roms leiligheter i den utstrekning bygging av slike leiligheter kan anses berettiget, vil Husbanken i spesielle tilfelle kunne gå med på å yte nedskrivningsbidrag også til disse leiligheter, selv om de er under 50 m<sup>2</sup>. En nevner at anbringelse av 1-roms leiligheter som midtleilighet med større leiligheter på begge sider på samme trapperepos, erfaringsmessig gir en økonomisk etasjeplan. Til "hybelhus" eller andre bygg som helt eller i det vesentligste består av 1-roms leiligheter, vil det som regel ikke bli spørsmål om nedskrivningsbidrag.

## II. Tidsrekkefølgen mellom byggeløyve og lånetilsagn.

Som kjent legger Husbanken stor vekt på at byggearbeidet på hus som ønskes finansiert i Husbanken, ikke settes i gang før det foreligger lånetilsagn, for at Husbanken skal ha anledning til å komme med sine krav og forslag om endringer i prosjektering og priser, og for at byggherren skal ha oversikt over finansieringen før han setter i gang. Siden behandlingen av lånsøknaden i de forskjellige instanser nødvendigvis må ta noen tid, har Husbanken oppfordret til at det blir søkt om lån for byggeløyve er innvilget, slik at lånetilsagnet kan foreligge samtidig med byggeløyvet. Enkelte fylkesbyggenemnder har også stilt krav om at søkeren skal dokumentere at finansieringen er sikret for byggeløyve blir gitt.

I den senere tid har imidlertid Husbanken vært nødt til å innta det standpunkt at den ikke gir konverteringstilsagn for det foreligger byggeløyve, idet den ikke finner å kunne påta seg en bindende forpliktelse til å yte lån samt fastsette lånevilkårene, kan hende lang tid før det blir aktuelt for byggherren å nytte lånet.

For å komme fram til den best mulige samordning når det gjelder dette spørsmål, er Kommunaldepartementet og Husbanken blitt enig om følgende:

Søknad om lånetilsagn skal som hittil vanligvis sendes inn for byggeløyve foreligger, fortrinnsvis på et tidspunkt da en regner med at byggeløyve kan bli gitt i løpet av de neste 3 - 6 måneder. Når lånsøknaden har passert de forskjellige lokale instanser og er kommet inn til Husbanken, vil Husbanken foreløbig gjennomgå saken og sende melding til lånsøkeren med gjenpart til husnemnda (som forutsettes å underrette den lokale byggenemnd)

og til fylkesbyggenemnda. Meldingen vil gi beskjed om Husbanken antar at prosjektet etter sin art kan få lån i Husbanken. Foreligger det en positiv uttalelse fra Husbankens side om dette spørsmål, vil lånsøkeren og fylkesbyggenemnda vite at Husbanken har funnet at det foreliggende prosjekt i og for seg er skikket for finansiering i banken, og at lånsøknaden ikke vil bli avslått på det grunnlag at prosjektet ikke antas å fortjene finansiering. Fylkesbyggenemnda vil da ikke stille ytterligere krav om sikring av finansieringen som vilkår for å få byggeløyve. Når så lånsøkeren har fått byggeløyve, sender han omgående melding til Husbanken, hvorefter lånsøknaden blir endelig behandlet og eventuelt lånetilsagn utstedt. En understreker at Husbankens forpliktelser til å finansiere bygget først oppstår når den avgir endelig konverteringstilsagn og dermed gir beskjed om hvilke beløp som det kan regnes med i lån og eventuelt nedskrivningsbidrag.

Når det gjelder Finnmark og Nord-Troms, er det truffet en særordning mellom vedkommende fylkesgjenreisningsnemnder og Husbankens avdeling i Hammerfest med hensyn til forholdet mellom byggeløyve og lånetilsagn.

Æ r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

*Johan Hoffmann*  
Adm. direktør.