

Til ordførerne sendes
3 eksemplarer, hvorav 2
bes omgående levert til husnemnda.

Til ordførerne, husnemndene og takstbestyrerne.

1. Lån til eneboliger og til flerfamiliehus som faller utenfor arealgrensene.

Kommunal- og Arbeidsdepartementet har med rundskriv Bygg nr. 313, datert 4. september d.å., i samsvar med henstilling fra Stortinget gitt fylkesbyggenemndene fullmakt til under visse forutsetninger å gi byggeløyve for eneboliger i byer og tettgrender og til flerfamiliehus som faller utenfor de arealgrenser som hittil har vært gjeldene for byggeløyveordningen. Departementet presiserer at det er bygging om vinteren som Stortingets vedtak tar sikte på. Det forutsettes at søknader som tilfredstiller byggeløyvereglenes arealgrenser etc. må ha fortrinnsrett, og at fylkesbyggenemndene må undersøke bl.a. arbeidskraftsituasjonen nøye før den går til å nytte den nye dispensasjonsadgangen.

I Stortingets vedtak heter det at "de statlige boligbanker skal som hovedregel ikke delta i finansieringen av boliger som overskrider arealgrensene". Kommunal- og Arbeidsdepartementet har i et brev til Husbanken datert 5. september 1953 innskjerpet dette, og fremholdt at det har vært Stortingets forutsetning at Husbanken skulle opprettholde uforandret den praksis som nå er gjennomført når det gjelder vurderingen av leilighetsstørrelser og finansieringsbehov.

Husbankens retningslinjer på dette området er trukket opp i Rundskriv K.nr. 23 av 14. februar 1951, mens visse endringer og presiseringer er gitt i Rundskriv K.nr. 25 av 20. juli 1951 og i Rundskriv K.nr. 31 av 18. februar 1953. Retningslinjene er også omtalt i Kommunal- og Arbeidsdepartementets Rundskriv Bygg nr. 298 av 25. januar 1952, hvor en særlig kan vise til siste avsnitt på side 1 og siste avsnitt på side 2.

Husbankens hovedbetraktning ved avgjørelsen av om et prosjekt bør finansieres av den, er at finansieringsbehovet pr. leilighet inklusive tomteverdien ikke må overskride et nærmere bestemt beløp, avpasset etter forholdene på vedkommende sted. For bygg som overskrider de vanlige arealgrensene for byggeløyve, må en regne med at finansieringsbehovet vanligvis blir for høyt til at bygget kan finansieres i Husbanken. For eneboligene fører betraktningen til at disse bare godtas for finansiering i Husbanken dersom kostnadene ikke i syndelig grad overstiger kostnadene for en vanlig familie-leilighet i et flerfamiliehus i vedkommende distrikt, med mindre særlige grunner foreligger. Mindre overskridelser over de vanlige maksimumsgrensene godtas når det gjelder særlig store familier. Kommunaldepartementet har i sitt brev av 5. september d.å. til Husbanken presisert at når Stortinget i sitt vedtak har holdt åpen en viss adgang for de statlige boligbanker til å belåne bygg som faller utenfor de vanlige arealgrensene for byggeløyve, er det for at det skal kunne vises imøtekommenhet når spesielle grunner tilsier det, således overfor særlig store familier når kostnadene er så lave at finansieringsbehovet blir rimelig i forhold til behovet for rom.

2. Lån til eneboliger som midlertidig brukes til bolig for to familier.

Da Kommunal- og Arbeidsdepartementet i februar i år ga melding om retningslinjene for boligbygging i 1953 (Rundskriv Bygg nr. 310), lempet departementet på kravet til hvor meget av en midlertidig tomannsbolig som måtte leies bort, slik at husene kunne få noe mer preg av enebolig. Mens det tidligere ble krevd bortleie i fem år

av en hel etasje i huset og lagt vekt på atskillelsen mellom leilighetene, var det nå tilstrekkelig at byggherren forpliktet seg til midlertidig bortleie i fem år av minst to rom (hvorav det ene skulle være innredet som kjøkken og være minst på seks m²).

I forbindelse med denne lempningen i kravet til bortleie gjorde både Kommunaldepartementet og Husbanken oppmerksom på at det her bare dreiet seg om en lempning i byggeløyvebestemmelsene. (Husbankens rundskriv Bygg K.nr. 31 av 18. februar 1953). Når det gjaldt finansieringen i Husbanken, ville omleggingen av retningslinjene føre med seg at Husbanken stort sett ville betrakte hustypen som en enebolig når det gjaldt spørsmålet om lån og nedskrivningsbidrag burde bevilges og i tilfelle med hvor stort beløp.

Husbankfinansiering ville etter dette stort sett falle bort for "midlertidige tomannsboliger" i byer og tettgrender, på samme måte som tidligere for vanlige eneboliger. Husbankfinansiering ville bare komme på tale i de tilfelle da en slik enebolig med midlertidig utleie kunne bygges for en pris som ikke synderlig oversteg den pris som ellers kunne godtas for en familiebolig på stedet. Dette vil kunne forekomme i de rene landdistrikter, men i liten utstrekning i mer tettbygde strøk.

De større husene - på fra ca. 65 - 75 m² grunnflate - vil neppe kunne bygges så billige som enebolig med midlertidig bortleie at de har mulighet for finansiering i Husbanken. For at husbankfinansiering skal kunne oppnås, må huset med andre ord utformes som en vanlig permanent tomannsbolig, dvs. inneholde to fullt atskilte, selvstendige leiligheter, og klausulen om at huset skal kunne disponeres som enebolig etter utløpet av fem år, må bortfalle.

For de mindre typene - på opp til 65 m² grunnflate - burde det kunne foreligge visse muligheter for belåning, spesielt i strøk uten utpreget tettbebyggelse. Husbanken vil være innstillet på å gå med på finansiering dersom de samlede kostnader for huset ikke ligger på mer enn et par tusen kroner - eller omtrent svarende til merkostnadene ved innredningen av den leilighet som leies ut - utover det høyeste beløp som ellers godtas på vedkommende sted for en familiebolig. Skal hele annen etasje leies bort, strekker Husbanken seg enda litt lenger med godkjenning av kostnadene. Også lånet tøyes noe utover vanlig lån til en enebolig, mens det ikke tildeles nedskrivningsbidrag med høyere beløp enn svarende til nedskrivningsbidrag for en leilighet. I byer og tettbygde strøk, hvor det er et marked for leiligheter i flerfamiliehus, bør dog de byggherrer som ønsker å oppnå finansiering i Husbanken, basere seg på permanente tomannsboliger eller andre flerfamiliehus med to eller flere helt selvstendige leiligheter.

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

T. Winones Mathiesen

underdirektør.