

3 eksemplarer til fordeling innen kommunale instanser, herunder husnemnda.

Til kommunene.

Nye retningslinjer for husleiefastsetting. Husbankens leiefastsetting etter husbanklovens § 19, 4. ledd.

Som kjent pleier Husbanken i konverteringstilsagn om lån til to-, tre- og firemannsboliger å gi oppgave over den samlede årlige leieinntekt for eiendommen (inklusive beregnet leie for leilighet og rom til eierens eget bruk) som det er regnet med i tilsagnet. (Siden 1. januar 1957 - mens lånevilkårene for nye lån i Husbanken har vært i støpeskjeen - har banken sløffet leieberegningen i konverteringstilsagnet; en vil nå med det første ta opp den tidligere praksis.) I lånebevilgningen (ved konverteringen) fastsetter banken i medhold av § 19, 4. ledd, i husbankloven de høyeste samlede leieinntekter for eiendommen som det kan regnes med som grunnlag for leieberegning ved utleie.

Fra 1. juli 1957 gjelder nye regler om fastsetting av leie for husrom, jfr. lov av 28. juni 1957 om regulering av leie for husrom m.v. og Kronprinsregentens resolusjon av 6. juli 1957 om retningslinjer for fastsetting av basisleie for husrom. De nye bestemmelser - som alt i alt vil føre til en noe høyere husleiefastsetting enn de retningslinjer som gjaldt før - vil fra 1. juli i år også bli lagt til grunn av Husbanken når den beregner og fastsetter husleien etter § 19, 4. ledd, i husbankloven.

De viktigste endringer i husleieberegningen som de nye bestemmelser fører med seg er:

- 1) For det belöp av egenkapitalen som faller innenfor 75 % av anleggskostnadene (totalt finansieringsbehov), skal det regnes med en rente på 4% (mot för $2\frac{1}{2}$ %). Denne rentesats forhöyes til $4\frac{1}{2}$ % (mot för $3\frac{1}{2}$ %) for overstigende belöp som faller innenfor 90 % av anleggskostnadene, og for övrig til 5 % (mot för $4\frac{1}{2}$ %).
Mens egenkapitalen för i denne forbindelse ble ansett som prioritert foran Husbankens nedskrivningsbidrag - med den lavere forrentning som gjaldt for denne plass i prioritetsrekken - skal den nå forrentes etter sin virkelige plass i prioritetsrekken.
- 2) Leietakerinnskudd (leieboerobligasjoner) er ofte svært lavt forrentet og i mange tilfelle er det ikke avtalt noen rente. Det er nå bestemt at det for leietakerinnskudd skal beregnes en rente som minst svarer til egenkapitalrenten for tilsvarende plass i prioritetsrekken. Differansen mellom den beregnede rente og den avtalte rente skal godtgjöres leieboeren som et fradrag i leien. Er det for leietakerinnskuddet avtalt rente som er høyere enn tilsvarende egenkapitalrente, skal den avtalte rentesats nyttes.
- 3) Avskrivningsraten er satt ned fra $1\frac{1}{3}$ % til 1 % for trebygg og fra 1 % til 0,75 % for mur- og betongbygg. (Dette fører ikke med seg noen endringer i satsene for de avdrag som skal betales til Husbanken.)

Mens Husbanken för har tatt med tomtkostnadene i det belöpet som en har regnet avskrivning av (anleggskostnadene med fradrag for nedskrivningsbidrag), vil en nå holde tomtkostnadene utenfor og regne avskrivning av byggekostnadene uten tomt med fradrag for nedskrivningsbidrag eller stönadslån.

- 4) Maksimalsatsene for det som det til vanlig kan regnes med til fullt ytre og indre vedlikehold for bolighus er satt til kr. 4,- pr. m2 brutto golvflate for trehus og kr. 3,50 pr. m2 for hus av ildfaste materialer. Disse satsene ligger høyere enn de satser som var fastsatt i de tidligere retningslinjer og høyere enn de satser som Husbanken har praktisert. Innenfor rammen av de nevnte satser vil Husbanken regne med noe forskjellige vedlikeholdskostnader etter størrelsen av leilighetene, utførelsesmåten (f.eks. etter som huset har pussede fasader eller fasader i spekket mur), etter klimaet og utstyrsstandarden. Under spesielle forhold kan det tenkes at en vil regne høyere kostnader enn etter de ordinære maksimalsatsene.
5. En vil nå regne med rimelig godtgjørelse til administrasjon og tilsyn også for småhus med individuelle eiere. Størrelsen av denne posten vil variere etter de lokale forhold.

Alt i alt vil de nye retningslinjene som nevnt foran føre med seg at driftsutgiftene ansettes noe høyere enn før. Da det ikke er meningen at de høyere driftsutgifter skal slå ut i lavere forrentningsverdier og et lavere lånenivå, vil husleieinntekten i lånetakstene bli regulert opp, slik at forrentningsverdiene og lånenivået blir som før.

De nye lavere avskrivningsrater får ingen innflytelse på ^{de/} kapitaliseringsfaktorer som nyttes når en beregner forrentningsverdien. Det er de kontante uttellingene til renter og avdrag på det ordinære rentebærende lån som Husbanken legger til grunn i denne forbindelse. For hus med lån til $2\frac{1}{2}$ % rente blir derfor kapitaliseringsfaktoren den samme som før (26,11 for trehus og 28,57 for ildfaste hus, tilsvarende henholdsvis 3,83 % og 3,5 % i sum av renter og avdrag). I saker med lånetilsagn etter 1. januar i år vil derimot kapitaliseringsfaktoren gå ned som følge av renteøkningen og blir for trehus 20,7 (svarende til $3\frac{1}{2}$ % rente og $1\frac{1}{3}$ % avdrag) og for ildfaste hus 22,22 (svarende til $3\frac{1}{2}$ % rente og 1 % avdrag). Da heller ikke økningen i lånerenten skal føre til noen senkning av nivået for forrentningsverdier og for lån, må ansettelsen av husleieinntektene i verditaksten også av denne grunn økes slik at en kommer fram til samme forrentningsverdier med de nye kapitaliseringsfaktorer som en tidligere kom fram til ved bruk av de kapitaliseringsfaktorer som nyttes for $2\frac{1}{2}$ %-lånene.

Etter husleiereguleringsloven av 25. juni 1954 fastsatte husleienemnda husleiene i alle nye hus. Etter den nye husleiereguleringsloven avtaler utleieren selv husleien med sin leieboer og sender melding om den avtalte leie og leievilkårene for øvrig til husleienemnda, men husleienemnda har myndighet til å fastsette høyeste lovlige husleie om den finner grunn til det. Når det gjelder bygg som er finansiert ved lån i Husbanken, vil utleieren være forpliktet til, ikke bare å følge gjeldende bestemmelser om husleiefastsetting, men han vil også etter lånevilkårene være forpliktet til å fastsette husleien på grunnlag av den samlede husleie for hele eiendommen som han har fått melding om fra Husbanken.

Etter § 8, 2. ledd i husleiereguleringsloven kan det regnes tillegg til leien til dekning av økning i vann-, renovasjons- og feieravgifter etter 1. juli 1954 i den utstrekning det ikke er tatt hensyn til økningen ved fastsettingen av basisleien. På tilsvarende måte kan det regnes leietillegg til dekning av økning i eiendomsskatt etter 1. juli 1957. Kongen kan gi nærmere bestemmelser om beregningen av utgiftsøkningen og fordelingen på husrommene. For et slikt tillegg kan kreves, må utleieren gi husleienemnda og leietakerne oppgave over hva utgiftene er og hvorledes de blir fordelt på husrommene. Husleienemnda kan med distriktskontorets samtykke fastsette nærmere bestemmelser om oppgavene og bestemme hvordan beregningen skal foretas i det enkelte tilfelle. Oppregulering av leien som er hjemlet i husleiereguleringslovens § 8, 2. ledd kan gjennomføres uten at det innhentes samtykke fra Husbanken i det enkelte tilfelle.

Æ r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Johan Hoffmannus
Adm. direktör

Beiran