

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder husnemnda.

Til kommunene og takstbestyrerne.

Nye låne- og stönadsvilkår.

I.

I rundskriv nr. K 43 av 15. januar 1957 redegjorde Husbanken for hovedtrekkene i Regjeringens forslag til nye låne- og stönadsvilkår i banken.

Stortinget sluttet seg i mars i år i alt vesentlig til Regjeringens forslag, og ved lov av 6. juli 1957 nr. 9 er gjen-
./ nomført de nödvendige endringer i husbankloven. Vedlagt over- sendes et avtrykk av endringsloven.

De viktigste endringer i låne- og stönadsvilkårene for nye lån er:

1. Renten for ordinære rentebærende lån er satt opp fra 2 1/2 % til 3 1/2 % p.a. Bindingstiden for renten er satt ned fra 15 til 5 år. Avdragsordningen blir som nå, dog slik at den ordinære bindingstid for avdragssatsen er satt ned fra 15 til 10 år.

2. Nedskrivningsbidragene avlöses av stönadslån. Stönadslånene skal utmåles etter samme prinsipper som har vært gjeldende for nedskrivningsbidrag. Gjeldende praksis med hensyn til inntekts- og formuesgrenser opprettholdes med fölgende unntak:

- a. For bortleide leiligheter i personlig eide to-, tre- og firemannsboliger skal det være leilighetsinnehaverens inntekt og formue som er avgjörende, ikke huseierens.
- b. Den andelen av medlemmene i boliglag som kan ha inntekt eller formue over grensene uten at det förer til bortfall av boliglagets stönadslån, settes til 10 % mot för 25 %.
- c. Formuesgrensen for fullt stönadslån settes opp fra 15.000 til 25.000 kroner for låntakere med vanlige inntekter.

Av stönadslånet svares ikke renter. Lånet er avdrags- fritt i 10 år, hvoretter det skal betales tilbake etter regler

som fastsettes av Stortinget.

3. I stedet for stönadslån kan i særlige tilfelle bevilges rentebærende tilleggs lån. Dette vil særlig kunne komme på tale når bevilgning av stönadslån er utelukket på grunn av reglene om inntekts- og formuesgrenser, eller fordi det gjelder boliger for enslige. (I boliglag med hus som inneholder både familieboliger - som kan få stönadslån - og boliger for enslige - som kan få tilleggs lån, men ikke stönadslån - holdes innehaverne av småleilighetene utenfor ved beregningen av den andel på 10 % av lagets medlemmer som kan ha inntekt eller formue over de fastsatte grenser for tildeling av stönadslån til de ordinære leiligheter.) I tettbygde strök kan det ikke bevilges tilleggs lån til frittliggende eneboliger.

Kommunaldepartementet har bestemt at rentesatsen for tilleggs lån inntil videre skal settes til 4 1/2 % p.a. Banken kan dog fastsette en høyere rente når forholdene i det enkelte tilfelle tilsier det. Avdragssatsen skal inntil videre settes til minst 2 % av det opprinnelige lånebelöp pr. år; banken skal for övrig fastsette avdragsvilkårene for det enkelte lån. De fastsatte rente- og avdragsvilkår skal være bindende for banken i 5 år regnet fra utbetalingen av lånet.

4. Utgiftsfordelingen mellom staten og kommunene blir den samme for stönadslån og tilleggs lån som den som har vært gjeldende for nedskrivningsbidrag (2/3 på staten og 1/3 på kommunene). Departementet kan helt eller delvis fritta en kommune med liten ökonomisk bæreevne for forpliktelsen til å dekke kommunens andel. Det antas at hel eller delvis fritaking som er gitt for nedskrivningsbidrag uten videre gjelder for samme periode for stönadslån og tilleggs lån. På samme måte som for nedskrivningsbidrag skal innbetalinger (renter, avdrag, innfrielser) vedrørende stönadslån og tilleggs lån fordeles mellom staten og kommunen i samme forhold som de har dekket utgiftene.

5. For 3 1/2 % lånene innføres en ordning med rente- og avdragstilskott etter samme hovedprinsipper som den ordning med renterabatt for familier med flere mindreårige barn som gjelder i en rekke kommuner for 2 1/2 % lånene. Ordningen med rente- og avdragstilskott skal omfatte alle nye 3 1/2 % lån til boliger både i Husbanken og Bustadbanken og gjelde i alle kommuner. Innen rammer som departementet fastsetter, skal kommunen avgjöre hvilke satser som skal gjelde for rente- og avdragstilskott i vedkommende kommune, og hvilke inntekts- og formuesgrenser

som skal gjelde for å oppnå rente- og avdragstilskott. Utgiftene til rente- og avdragstilskott skal dekkes med 4/5 av staten og 1/5 av vedkommende kommune.

Tilskottet skal kunne nyttes til avkorting ikke bare i renter, men også i tvungne avdrag, og renter og avdrag av så vel ordinært rentebærende lån som tilleggs lån kommer i betraktning. Er tilskottet i noe tilfelle større en summen av renter og tvungne avdrag til Husbanken, kan banken i særlige tilfelle gå med på å utbetale det overskytende beløp til dekning av renter og/eller avdrag av annen pantegjeld på huset. Det vil vanligvis bare kunne regnes med samtykke til å nytte tilskottet til dekning av renter og/eller avdrag på gjeld som er prioritert foran Husbanken, ikke når det gjelder etterstående prioriteter.

Det vil senere bli gitt nærmere beskjed til kommunene om de bestemmelser som av departementet blir fastsatt om rente- og avdragstilskottsordningen. Om renterabatt i forbindelse med 2 1/2 % lån se nedenfor under III.

II.

Bestemmelsene om nye låne- og stønadsvilkår får bare virkning for lånetilsagn som er gitt etter 1. januar i år. For tidligere lånetilsagn gjelder de gamle bestemmelser. Nye skjemaer for konverteringstilsagn - med formulering av de nye låne- og stønadsvilkår - vil bli tatt i bruk så snart de foreligger ferdigtrykt om noen tid. Banken vil inntil da nytte de gamle skjemaer påført det forbehold som er omtalt i Rundskriv K 43 og som har vært nyttet hittil i år. (Om nye skjemaer for lånsøknad se nedenfor under VI.) For tilsagn avgitt på gamle skjemaer med forbeholdsklausul formuleres de nye låne- og stønadsvilkår ved bevilgningen og i den pantobligasjonen som da blir satt opp.

Fra regelen om at nye låne- og stønadsvilkår skal gjelde for alle lånetilsagn avgitt etter 1. januar i år gjelder følgende unntak:

1. Husbanken kan gi tilsagn om lån til 2 1/2 % rente når det gjelder et prosjekt hvor det er gitt tilsagn for endel av prosjektet før 1. januar 1957, og hvor hele prosjektet skal føres opp av samme boliglag (borettslag). Lånsøknad må være kommet inn til Husbanken før 1. januar 1957, og det nye tilsagnet må gjelde endel av det prosjekt som søknaden omfatter.

Det må för det nevnte tidspunkt ha vært på det rene at hele prosjektet skulle tilhøre samme boliglag. Det er en forutsetning for å gi lånetilsagn med 2 1/2 % rente for den gjenstående del at søkeren samtykker i at ordningen med stönads-lån - ikke nedskrivningsbidrag - blir gjort gjeldende for hele lånekomplekset, altså også for den del som det er gitt tilsagn for før 1. januar 1957. Siden lånet skal forrentes med 2 1/2 %, er det i tilfelle den gamle ordning med renterabatt som vil komme til anvendelse, ikke ordningen med rente- og avdragstilskott.

2. I tiden inntil 1. januar 1961 kan Husbanken yte lån og stönad på gamle vilkår til

- a. bygg som föres opp i Finnmark fylke og i Lyngen, Storfjord, Kåfjord, Skjervöy, Nordreisa og Kvenangen kommuner i Troms fylke.
- b. gjenreisningsbygg etter krigsskade.
- c. bygg til avlösning av boligbrakker som ble reist som følge av krigen.

Unntaksbestemmelsene for gjenreisningsbygg og bygg til avlösning av boligbrakker gjelder for hele landet. Bestemmelsen om gjenreisningsbygg gjelder bygg hvor det investeres krigsskadeerstatning i en slik utstrekning at de etter vanlig vurdering karakteriseres som gjenreisningsbygg. Unntaksbestemmelsen for bygg til avlösning av boligbrakker gjelder bare dersom alle som skal bo i bygget er brakkeboere og også er tatt med i de oppgaver over brakkeboere som kommunene ga til departementet våren 1953.

III.

Endringen i husbankloven medfører ingen endring i de gjeldende regler om renterabatt for familier med flere mindreårige barn i tilknytning til 2 1/2 % lånene. Slike tilskott skal heretter dog kunne nyttes til dekning ikke bare av renter, men også - om nødvendig - av tvungne avdrag i Husbanken, og Husbanken kan også gå med på at renter og avdrag av pantelån utenom Husbanken skal kunne komme i betraktning. Utgiftene til renterabatt skal fortsatt dekkes med 2/3 av staten og 1/3 av vedkommende kommune. Det vil være adgang til å innføre renterabatt for familier med flere mindreårige barn - gjeldende for 2 1/2 % lån med tilsagn før 1. januar 1957 - også i kommuner som ikke tidligere har hatt denne ordningen. I kommuner hvor ordningen med renterabatt har vært innført, kan spørsmålet om

justering av satsene tas opp om kommunen ønsker det. Saken må i tilfelle bringes inn for Husbanken som skal godkjenne de nærmere bestemmelser. Stortinget har forutsatt at dersom en kommune som ikke tidligere har hatt ordningen med renterabatt, nå ønsker å innføre den, bør renterabattordning også innføres for låntakere i Småbruk- og Bustadbanken.

I kommunene i Finnmark og Nord-Troms har det ikke vært innført noen renterabattordning (til gjengjeld har satsene for nedskrivningsbidrag vært vesentlig høyere enn ellers i landet). Så lenge det fortsatt gis lånetilsagn til 2 1/2 % rente og for övrig på gamle stönadsvilkår, vil det ikke være aktuelt med innføring av renterabatt eller rente- og avdragstilskott i disse distriktene.

IV.

I rundskriv K 43 uttalte Husbanken at den overveiet å gjøre de nye låne- og stönadsvilkårene gjeldende når en eiendom med lån i banken ble overdratt til ny eier, og etter 1. januar 1957 har Husbanken ved samtykke til overdragelser tatt forbehold om å kunne gjennomføre dette. Det er ikke ennå truffet endelig bestemmelse om gjennomføringen av nye låne- og stönadsvilkår ved overdragelser. Husbanken må således fortsatt ta forbehold om vilkårene og vil forbeholde seg adgang til med 3 måneders varsel å kreve låne- og stönadsvilkårene endret i samsvar med vilkårene for nye lånetilsagn. Dette gjelder alle overdragelser etter 1. januar i år. Under spesielle omstendigheter - således når det gjelder overdragelser mellom ektefeller - vil Husbanken gå med på at de gamle låne- og stönadsvilkår opprettholdes uforandret uten slikt forbehold.

Det vil fortsatt være et vilkår for at Husbanken vil samtykke i overføring til ny eier av lån og nedskrivningsbidrag - eventuelt stönadslån eller tilleggs-lån - at overdragelsesprisen for eiendommen kan godkjennes av banken. Nedskrivningsbidrag eller stönadslån kan ikke påregnes overført til kjøperen med mindre denne er stönadsberettiget etter reglene for inntekts- og formuesgrenser. Under særlige omstendigheter kan det komme på tale å gjøre unntak fra denne regel, eventuelt slik at nedskrivningsbidraget eller stönadslånet omgjøres til et rentebærende tilleggs-lån.

V.

Ökningen av renten fra 2 1/2 % til 3 1/2 % får konsekvenser for beregningen av byggenes forrentningsverdi i lånetakster og ellers. Kapitaliseringsfaktoren blir for ildfaste bygg 22,22 (svarende til 3 1/2 % rente og avdrag 1 %) mot før 28,57, og for trehus 20,70 (svarende til 3 1/2 % rente og avdrag 1 1/3 %) mot før 26,11. Det er ikke meningen at renteøkningen skal føre til senkning av lånenivået, og det ansees forsvarlig å regulere opp husleieinntektene i verditakstene slik at en kommer fram til samme forrentningsverdier med de nye kapitaliseringsfaktorer som en ville ha fått om en brukte de gamle. Renteøkningen vil altså føre til et nytt og høyere nivå for ansettelsen av husleiene, men ikke til noen endring av nivået for forrentningsverdier og lån.

Husbanken har siden våren 1956 nyttet en kapitaliseringsfaktor for festeavgift på 33,33 (svarende til en kapitaliseringsprosent på 3), jfr. rundskriv nr. K 41 av 24. mai 1956. Bankens hovedstyre har nå besluttet å sette kapitaliseringsfaktoren ned til 28,57 (svarende til kapitaliseringsprosent 3,5). Kravet til egenkapital ved belåning til 85 - 90 % av forrentningsverdien vil da under ellers like forhold bli omtrent det samme for hus på festet grunn som for hus på egen grunn, når det beregnes en festeavgiftssats på 4 %. Kapitaliseringsfaktoren på 28,57 brukes uansett hvilken festeavgift eller festeavgiftssats som gjelder i vedkommende lånesak, og tas i bruk i lånesaker med tilsagn fra og med 1. oktober fk.

En minner om at det fra 1. juli i år gjelder nye regler om fastsetting av husleie i nybygg, jfr. Kronprinsregentens res. av 6. juli 1957, fastsatt i medhold av midlertidig lov om regulering av leie for husrom m.v. av 28. juni 1957, § 6, siste ledd. De nye regler vil føre med seg en noe høyere ansettelse av husleien i nye hus enn de tidligere gjeldende retningslinjer, særlig fordi det vil bli regnet med høyere utgifter til vedlikehold og høyere rente av egenkapitalen. Heller ikke den endring i husleieansettelsene som det her er tale om, skal føre til noen reell endring i nivået for forrentningsverdier og for lån. For øvrig vises til rundskriv K 44 av 19. august d.å.

I årets løp vil det også i mange distrikter bli

spørsmål om å gjennomføre en viss mindre oppregulering av selve lånenivået med sikte på å gi noen kompensasjon for de økte bygge- og tomtkostnader i den senere tid. En slik forhøyelse av lånenivået vil jo forutsette en forhøyelse av husleieansettelsene som grunnlag for beregningen av forrentningsverdiene. Husbanken vil for de enkelte distrikter komme nærmere tilbake til disse spørsmål om justeringer av husleieansettelser, forrentningsverdier og lånenivå.

VI.

Som foran nevnt vil Husbanken med det første ta i bruk nye skjemaer for konverteringstilsagn. Banken foretar også de nødvendige rettelser i de forskjellige skjemaer for lånsøknad, og disse vil som hittil bli forhandlet av firma Sem & Stenersen A/S, Grubbegt. 2 - 4, Oslo. Det vil være en fordel om særlig gamle opplag av skjema nr. 9 så snart som mulig blir erstattet av nye opplag av samme skjema.

For bortleide leiligheter i personlig eide 2-, 3- og 4-mannsboliger skal som tidligere nevnt leilighetsinnehavernes inntekt og formue være avgjørende for tildeling av stönadslån, ikke som hittil huseierens. For de tilfelle det er nødvendig å innhente inntekts- og formuesoppgave også for leietakerne, er det utarbeidet et vedlegg til lånsøknadsskjema nr. 9, som har fått betegnelsen skjema nr. 9 a. Dette skjema må husnemndene sørge for at Husbanken får innsendt i utfylt stand senest ved innsendelsen av konverteringssøknaden. I de kommuner hvor det bygges 2-, 3- og 4-familiehus med lån i Husbanken bør derfor husnemndene - samtidig med bestillingen av nye skjema nr. 9 - sende bestilling også på skjema nr. 9 a.

Er b ö d i g s t
DEN NORSKE STATE HUSBANK

Jan Hoffmann
Adm. direktör

Vedlegg.

Lov av 6. juli 1957 nr. 9 om endringer i lov om Den Norske Stats Husbank av 1. mars 1946.

I.

I lov om Den Norske Stats Husbank av 1. mars 1946 skal følgende bestemmelser lyde:

§ 16, 4. ledd, annet punktum.

Byggelånet må ikke være høyere enn konverteringslånet eller i tilfelle summen av konverteringslånet og lån etter § 23.

Overskriften til kapitel V.

Stönadslån og tilleggsån, rente- og avdragstilskudd og fritakelse for eiendomsskatt.

§ 23. Foruten lån som nevnt i kapitel IV kan Husbanken bevilge stönadslån. Av stönadslån svares ikke renter. Lånet er avdragsfritt i 10 år, hvoretter det betales tilbake etter regler som fastsettes av Stortinget.

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for at banken kan inndra stönadslånet eller kreve det forrentet og avdratt hvis låntakeren har gitt uriktige opplysninger eller på annen måte har misligholdt sine forpliktelser overfor banken.

Videre kan banken inndra stönadslånet eller kreve det forrentet og avdratt hvis eiendommen overtas av ny eier. Dersom den nye eier ikke fyller vilkårene for å oppnå stönadslån, skal lånet inndras med mindre det foreligger særlige omstendigheter.

Istedenfor stönadslån kan banken i særlige tilfelle bevilge tilleggsån som forrentes og avdras etter bestemmelser som departementet gir.

De nödvendige midler til stönadslån og tilleggsån stilles til rådighet med 2/3 av staten og 1/3 av vedkommende kommune. Departementet kan helt eller delvis frita en kommune med liten ökonomisk bæreevne for forpliktelsen til å dekke kommunens andel.

Innbetalinger vedrørende stönadslån, tilleggsån og nedskrivningsbidrag fordeles mellom staten og kommunen i samme forhold som de har dekket utgiftene.

For stönadslån og tilleggsån får bestemmelsene i §§ 13 - 15 og 18 - 21 tilsvarende anvendelse så langt de passer.

§ 23 a. Husbanken skal yte tilskudd til betaling av renter og avdrag av pantelån til boligbygg etter bestemmelser som departementet gir.

Innen rammer som departementet fastsetter, avgjør kommunen hvilke inntekts- og formuesgrenser og hvilke satser som skal gjelde for rente- og avdragstilskudd.

Utgiftene til rente- og avdragstilskudd dekkes med 4/5 av staten og 1/5 av vedkommende kommune.

Bestemmelsene i de foregående ledd medfører ingen endring i de någjeldende regler om renterabatt i tilknytning til lån som forrentes med 2 1/2 % p.a. Slikt tilskudd kan dog heretter nyttes til betaling av så vel renter som avdrag av pantegjelden. Utgiftene til disse tilskudd skal fortsatt dekkes med 2/3 av staten og 1/3 av vedkommende kommune.

§ 23 b. Husbanken kan sette som vilkår for å yte lån at vedkommende kommune gir lettelser i eiendomsskatten for den belånte eiendom.

II.

Denne lov trer i kraft straks.

Husbanken kan dog i tiden inntil 1. januar 1961 yte lån og stønad på de samme vilkår som gjaldt 31. desember 1956 til

- a) bygg som oppføres i Finnmark fylke og i Lyngen, Storfjord, Kåfjord, Skjervøy, Nordreisa og Kvænangen kommuner i Troms fylke;
- b) gjenreisningsbygg etter krigsskade;
- c) bygg til avløsning av boligbrakker som ble reist som følge av krigen.