

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder husnemnda.

Til kommunene og takstbestyrerne.

1. Nye lånetilsagn fra Husbanken i 1959.

Husbanken har i 1958 gitt tilsagn om rentebærende lån til et belöp på ca. 337 mill. kroner og nedskrivningsbidrag/stönads-/tilleggslån til et samlet belöp på ca. 83 mill. kroner. Belöpene innbefatter også lånökninger på tidligere gitte tilsagn og bevilgninger. Finansieringen omfatter nybygg med ca. 13.200 leiligheter samt en del hybler, forretningslokaler og lokaler til andre formål.

Etter Nasjonalbudsjettet for 1959 kan Husbanken i år gi nye lånetilsagn med ordinære rentebærende lån til et samlet belöp på 380 mill. kroner.

Det er sannsynlig at det i årets löp vil bli nødvendig med noen oppregulering av lånenivået. Banken vil komme tilbake til dette spørsmålet når den får bedre oversikt over hvordan kostnadsutviklingen blir. Da det gjennomsnittlige lån pr. leilighet ventelig kommer til å ligge en del høyere i år enn i fjor, kan en ikke regne med en tilsvarende forholdsmessig ökning i antall leiligheter fra 1958 til 1959 som i samlet lånebelöp.

Regjeringen har anmodet Husbanken om å disponere tilsagnsbudsjettet med sikte på å utjevne sysselsettingen i byggevirksomheten, og særlig med sikte på at innvilgningen av lån i så stor utstrekning som mulig kan före til sysselsetting vinteren 1959/60. Husbanken vil henstille at også den enkelte kommune har dette hensyn for öye når den tar standpunkt til hvilke lån som kommunen fortrinnsvis bör garantere for. Når lånsökninger vedkommende større prosjekter sendes Husbanken, bör det gjøres rede for den fremdriftsplan byggherren har tenkt å föolge.

2. Finansiering av boliger for enslige.

Fra 1. januar 1957 har Husbanken hatt adgang til i tillegg til ordinært rentebærende lån å yte rentebærende tilleggslån til boliger for enslige som etter gjeldende praksis ikke har kunnet få stönads-lån, (særlig boliger for enslige i ervervsdyktig alder i motsetning til aldersboliger). Stortinget har nå under behandlingen den 5. desember 1958 av St.meld. nr. 61 (1958): Om gjenreisningen og boligbyggingen sluttet seg til Kommunal- og arbeidsdepartementets forslag om at boligbankene som alminnelig regel skal stille hybler, hybel-leiligheter og småleiligheter for enslige likt med større leiligheter når det gjelder adgangen til å oppnå stönadslån. Bankene må dog fortsatt påse at vanlige familieleiligheter som hovedregel ikke blir tatt i bruk av en enslig person. På samme måte som når det gjelder større leiligheter for husstander med flere medlemmer, skal tildelingen av stönadslån til leiligheter for enslige avhenge av alminnelige formues-

og inntektsgrenser. Om de inntekts- og formuesgrenser som fra nå av vil bli praktisert, viser en til redegjørelsen nedenfor under avsnitt 4. I de tilfelle da inntekts- og formuesgrensene fører til at stönadslån ikke kan bevilges, kan det bli spørsmål om å yte rentebærende tilleggslån.

Som ved husbankfinansierte boligbygg i sin alminnelighet vil det avhenge av en prøving av planløsning, standard, kostnader og priser om vedkommende bygg med mindre leiligheter vil kunne oppnå lån i Husbanken. Under særlige forhold kan det bli aktuelt å yte tilleggslån istedenfor stönadslån, uansett om inntekts- og formuesgrensene i og for seg ikke er til hinder for stönadslån. Tilsagn om stönadslån er i første rekke aktuelt i nye tilsagnssaker. Husbanken skal dog være villig til å overveie spørsmålet også i saker med ordinært lån til $3\frac{1}{2}$ % hvor tilsagn allerede er gitt, forutsatt at endelig lånebevilgning ikke er utferdiget.

Vanlige familieleiligheter - og med dette forstås leiligheter med to rom og kjøkken eller mer, hvor soverommet regulært kan nyttes av mer enn én person - skal fortsatt være forbeholdt husstander med flere medlemmer. Hverken personlige låntakere eller boligselskaper må stille slike leiligheter til rådighet for en enslig. Dette gjelder både ved første gangs utleie og ved senere skifte i leieforhold. Men om en husstand bestående av flere personer ved dødsfall eller på annen måte blir redusert, slik at bare én person er igjen i leiligheten, kan leieforholdet fortsette som før, og reduksjonen av antall husstandsmedlemmer til én får ingen følger for finansieringen og lånevilkårene. Dispensasjon fra regelen om at vanlige to-roms leiligheter bare må stilles til disposisjon for husstander med flere medlemmer, vil bare kunne påregnes under helt spesielle forhold; spørsmålet må i tilfelle forelegges Husbanken. Blir dispensasjon gitt, vil banken ta standpunkt til om det skal ytes tilleggslån - eventuelt stönadslån - i tillegg til det ordinære rentebærende lån.

Som det fremgår gjelder den nevnte disponeringsregel ikke for leiligheter som i tillegg til oppholdsrommet har sovealkove eller lite soverom med plass for bare én seng. Slike leiligheter kan overtas av enslige, og stönadslån kan ytes. Ved større bygg vil for övrig Husbanken i lånetilsagnet søke å gjøre klart de forutsetninger med hensyn til disponeringen av leilighetene som knytter seg til tilsagnet.

Husbanken vil som regel ikke ha noe å innvende mot at vanlige familieleiligheter tas i bruk av husstander bestående av flere "enslige" personer. Også i disse tilfelle kan stönadslån ytes. Forutsetningen er imidlertid at det virkelig dreier seg om husstander med flere medlemmer, og at det ikke dreier seg om proforma ordninger.

De retningslinjer som her er trukket opp, vil banken følge også når det gjelder hvilken disponering som kan godtas i bygg som tidligere har fått lånetilsagn.

3. Lån til eneboliger i tettbygde strök.

I löpet av fjoråret har det - som innvarslet i rundskriv nr. K 47 - for mange kommuner foregått dröftinger mellom de kommunale myndigheter og Husbanken om i hvilken utstrekning det bör ytes lån fra Husbanken også til frittliggende eneboliger. I en viss utstrekning har det vært ansett hensiktsmessig å fastsette en viss "eneboligkvote" av det belöp som står til rådighet innen vedkommende kommune i löpet av

året. Alt i alt er det - særlig for større husstander - blitt noe friere adgang til å få finansiert eneboliger også i tettbygde strøk enn tilfelle var for noen år siden. Det er i alle tilfelle et vilkår for belåning at det dreier seg om hustyper med rimelige kostnader, og at heller ikke tomte er for stor eller for kostbar. Husbanken vil i denne forbindelse be kommunene overveie hva det fra deres side kan gjøres for å få en rasjonell utnytting av tomtearealene. I mange tettbygde strøk med forholdsvis høye kostnader til tomt og tomteopparbeiding skulle det være aktuelt å disponere ledige arealer for rekkehus og liknende hustyper fremfor frittliggende eneboliger og tomannsboliger.

Husbanken får svært mange direkte forespørsler fra interesserte om mulighetene for å oppnå lån til eneboliger. Siden mulighetene for lån henger sammen med lokale forhold i den enkelte kommune - således størrelsen av en eventuell "eneboligkvote" - må Husbanken henvise til den kommunale husnemnda for nærmere beskjed. En skal be om at husnemnda gir interesserte lånsøkere den nødvendige veiledning også om hvordan dette spørsmålet ligger an i kommunen. Om nødvendig, kan de kommunale myndigheter drøfte saken nærmere med Husbanken.

I den utstrekning Husbanken har finansiert frittliggende eneboliger i tettbygde strøk, har det ikke vært adgang til å yte rentebærende tilleggs lån. Har låntakeren på grunn av formues- og inntektsgrensene ikke kunnet få stønadslån, har det således bare vært spørsmål om ordinært rentebærende lån. Stortinget har nå gått med på at det blir lempet på denne regelen, slik at tilleggs lån kan ytes også til frittliggende eneboliger i tettbygde strøk når særlige forhold tillater det. Siden bygging av enebolig vanligvis representerer en forholdsvis høy investering for å oppnå en bolig, vil det også i enkelte tilfelle kunne være aktuelt å innvilge tilleggs lån istedenfor stønadslån, selv om inntekts- og formuesforholdene ikke skulle være til hinder for stønadslån.

4. Inntekts- og formuesgrenser for stønadslån.

Som kjent har Husbanken fastsatt inntektsgrenser for stønadslån i de enkelte kommuner. Avvik fra disse grensene har bare vært gjort dersom en kommune har ønsket å praktisere en strengere behovsprøving enn disse inntektsgrensene har gitt uttrykk for, og dessuten i en del spesielle tilfelle hvor en streng praktisering av inntektsgrensene ville virke urimelig, vesentlig i tilfelle med sterkt varierende inntekt fra år til år eller hvor vedkommende har hatt en særlig høy forsørgelsesbyrde.

Etter de siste endringer i reglene (jfr. rundskriv nr. K 45 av 25. september 1957) gjelder inntektsprøvingen nå ved første gangs innflytting for både eiere og leieboere i personlig eide hus med 1 - 4 leiligheter. Ved overdragelse av slike hus prøves bare eierens inntekt. I begge tilfelle kan det imidlertid innrømmes redusert stønadslån dersom inntekten ligger like over grensen. På tilsvarende måte kan det gis redusert stønadslån hvis formuesgrensen for fullt stønadslån, som overalt er kr. 25.000, er overskredet med et mindre beløp. Dessuten kan formuesgrensen for fullt stønadslån settes høyere når inntekten ligger under maksimalinntekten for fullt stønadslån. Denne siste regelen gjelder også for medlemmene i boliglag. Ellers er regelen her at 10 % av medlemmene i et boliglag som får lånetilsagn, kan ha inntekt og formue over maksimumsgrensene, uten at det får konsekvenser for stønadslånet, mens hele stønadslånet bortfaller hvor andelen er over 10 %. Det er vanligvis leilighetsinnehaverens inntekt etter siste skattelikning som legges til grunn ved bedømmelsen. For nye lånesaker hvor stønadslånet bortfaller på grunn av for høy

inntekt og/eller formue, kan det innvilges rentebærende tilleggs lån istedenfor. Ved overdragelsen kan det bli aktuelt å overføre stønadslån til rentebærende tilleggs lån, men her vil i større utstrekning krav om innbetaling av stønadslånet komme på tale.

Inntektsgrensene har fra tid til annen vært justert opp, for å følge med i den alminnelige stigning i kostnads- og inntektsnivået. Siste oppjustering ble gjennomført i 1955, da en begynte å basere seg på skattelikningen for inntektsåret 1954. Etter at en i den siste tiden er begynt å få inn lånsøknader med inntektsoppgaver på grunnlag av skattelikningen for inntektsåret 1957 (mot inntil nylig inntektsåret 1955), er behovet for en ny oppjustering blitt særlig aktuelt. Husbankens hovedstyre har derfor besluttet å foreta en oppjustering av grensene. Samtidig vil antallet geografiske grupper bli innskrenket til 3. Dessuten vil det bli gjennomført en viss differensiering av inntektsgrensene etter skatteklasser, og herunder fastsatt inntektsgrenser for personer i skatteklasser 1 (enslige, enkeltpersoner), som heretter skal kunne få stønadslån (jfr. avsnitt 2). Gradering etter skatteklasser kan synes rimelig siden husleiebetalingsevnen er avhengig ikke bare av inntekten, men også av forsørgelsesbyrden og av andre momenter som trekkes inn ved fastsettingen av skatteklasser, og også fordi folk i de høyere skatteklassene vanligvis trenger større og dermed dyrere boliger. På den annen side har en funnet å måtte gjennomføre en forholdsvis forsiktig gradering etter skatteklasser, fordi det her dreier seg om en langvarig stønad, som skal opprettholdes uforandret i 10 år selv om vedkommendes skatteklasser endrer seg.

Etter dette er de nye inntektsgrenser fastsatt slik:

Gruppe	Tidligere inntektsgrense	Ny inntektsgrense i skatteklasser			
		6 og mer	5 - 3	2	1
A	18.000	23.000	20.000	18.000	16.000
B	16.000	21.000	18.000	16.000	14.000
C	12.000, 13.000 14.000	19.000	16.000	14.000	12.000

Den nåværende geografiske inndeling for inntektsgrensene har vært gjeldende i snart 10 år. Husbanken er klar over at det nå kan være grunn til å foreta visse justeringer for at den skal bli i samsvar med de nåværende forholdene. Kommunene vil fra tidligere meldinger og fra Husbankens praksis kjenne til hvilken gruppe de er plassert i. Kommuner som mener at de er feil plassert, kan søke Husbanken om å bli plassert i en annen gruppe. Husbanken vil på sin side ta opp spørsmålet om justeringer, og vil gi kommunene melding i den utstrekning den finner grunn til å foreta justeringer på eget initiativ.

Ved lånetilsagn til boliglag praktiseres som nevnt foran reglene om inntekts- og formuesgrenser for stønadslån slik at et lag avskjæres fra stønadslån (for samtlige leiligheter) dersom mer enn 10 % av medlemmene har inntekt eller formue over de fastsatte grenser. Fallers stønadslånet av denne grunn bort, kan det istedenfor innvilges tilleggs lån. Så lenge enslige i arbeidsdyktig alder ikke har kunnet oppnå stønadslån, jfr. ovenfor under avsnitt 2, har en holdt dem utenfor ved beregningen av "10 % andelen" i boliglag. Denne regelen faller nå bort.

Ved sanering av eldre boligbebyggelse kan den såkalte 10 % regelen føre med seg spesielle vansker. Stortinget har derfor nå gitt sin tilslutning til at boligbankene på visse nærmere vilkår kan dispensere fra regelen ved saneringer.

Forutsetningen for at dispensasjon fra 10 % regelen skal komme på tale er at boliglaget sammen med oppgaven over medlemmenes inntekt og formue legger frem attest fra vedkommende kommunale myndighet om at nærmere angitte lagsmedlemmer enten selv har mistet sin bolig som følge av sanering eller har stillet sin bolig til disposisjon for noen som er utsanert.

Det har vært forutsetningen at dispensasjon bare vil bli nødvendig i liten utstrekning og at det bare vil dreie seg om mindre overskridelser av 10 % grensen. Etter dette vil Husbanken ikke i noe tilfelle yte stønadslån dersom mer enn 25 % av et boliglags medlemmer har formue eller inntekt over gjeldende grenser.

5. Husleietilskudd (renterabatt for 2½ % lån, rente og avdragstilskudd for 3½ % lån og husleietilskudd for privatfinansierte bygg).

I tidligere rundskriv - senest nr. K 48 av 26. juni 1958 - har Husbanken gitt melding om hvor langt arbeidet var kommet med å gjennomføre ordningen med rente- og avdragstilskudd. Stortinget har nå behandlet både spørsmålet om denne ordning og de nærmere regler for renterabatten og for husleietilskudd for privatfinansierte bygg. Husbanken og Bustadbanken vil med det første sende kommunene en felles redegjørelse for hvordan disse ordninger skal settes ut i livet.

6. Overdragelse av hus med lån i Husbanken.

Siden 1. januar 1957 har Husbanken - når den har samtykket i overdragelse av tidligere belånte eiendommer med lån til 2½ % årlig rente - tatt forbehold om at de nye lånevilkår (3½ % rente, nye frister for rente- og avdragsbinding, stønadslån istedenfor nedskrivningsbidrag) skal kunne gjøres gjeldende med tre måneders varsel. Unntak har vært gjort i særlige tilfelle, f.eks. ved overdragelse mellom ektefeller og nære slektninger.

Stortinget har nå sluttet seg til forslaget fra Kommunal- og arbeidsdepartementet om at de nye lånevilkår med nevnte unntak skal gjøres gjeldende når hus med lån i Husbanken til 2½ % årlig rente etter 1. januar 1957 er eller blir overdratt til ny eier.

Departementet har bestemt at ordningen skal settes i verk slik at rente beregnet etter forhøyde satser skal begynne å løpe fra terminforfall 1. mai 1959 eller første terminforfall etter dette tidspunkt.

I saker hvor samtykke til overdragelse er gitt i tiden 1. januar 1957 til nå med forbehold om adgang til å regulere lånevilkårene, skal renten for det ordinære lån reguleres opp til 3½ % fra nevnte terminforfall. Rente etter forhøyd rentesats på 3½ % blir således første gang å betale pr. 1. november 1959 av lån med terminforfall 1. mai og 1. november, pr. 1. desember 1959 av lån med terminforfall 1. juni og 1. desember osv. Banken vil ta standpunkt til om nedskrivningsbidrag skal bli overført til stønadslån eller til tilleggs lån. Av eventuelt tilleggs lån beregnes 4½ % rente fra samme tidspunkt, slik at renter og avdrag for de første lån forfaller pr. 1. november 1959.

Rente- og avdragsbindingen blir bestemt av de nye frister på 5 og 10 år regnet fra det terminforfall da den forhøyde rente begynner å løpe. For lån med forfall 1. mai og 1. november vil således 5-års

fristene (rentebindingen for det ordinære rentebærende lån samt rente- og avdragsbindingen for tilleggs lån) utløpe 1. mai 1964 og 10-års fristene (avdragsbindingen for det ordinære rentebærende lån og avdragsfriheten for eventuelt stønadslån) utløpe 1. mai 1969. Tilsvarende vil fristene for de lån som har terminforfall 1. juni og 1. desember, utløpe henholdsvis 1. juni 1964 og 1. juni 1969 osv.

Husbanken vil i disse saker gi låntakerne melding med tre måneders varsel om endringene i lånevilkårene.

Ved nye meddelelser av samtykke til overdragelse av eiendommer med $2\frac{1}{2}$ % lån vil rente etter den nye rentesats på $3\frac{1}{2}$ % påløpe fra første terminforfall etter at samtykke er gitt (dog tidligst fra 1. mai 1959). Samtidig vil det bli bestemt om nedskrivningsbidrag må innbetales eller kan bli overført til stønadslån eller tilleggs lån. Også for eventuelt tilleggs lån begynner renten å løpe fra det nevnte tidspunkt. Rente- og avdragsbindingen for ordinære rentebærende lån og for tilleggs lån samt avdragsfriheten for stønadslån vil utløpe ved første terminforfall etter at samtykke er gitt, dog tidligst 1. mai 1964 for 5-års fristene og 1. mai 1969 for 10-års fristene, jfr. ovenfor.

Som følge av at renten av husbanklånet ved overdragelsen går opp fra $2\frac{1}{2}$ % til $3\frac{1}{2}$ % vil familier med barn i disse eiendommer bli berettiget til rente- og avdragstilskudd dersom de tilfredsstiller vilkårene for å oppnå dette etter de nye regler. Retten til rente- og avdragstilskudd bortfaller 15 år etter at den opprinnelig eier fikk utbetalt husbanklånet.

Ved overdragelse av lån med $3\frac{1}{2}$ % rente samt stønadslån og/eller tilleggs lån regnes de vanlige bindingstider på 5 og 10 år fra husbanklånets utbetalingsdato.

Det vil fortsatt være et vilkår for overføring av lån i Husbanken til ny eier at overdragelsesprisen for eiendommen kan godkjennes av banken. Den nye eier kan som hovedregel ikke gjøre regning med stønadslån med mindre han er stønadsberettiget etter reglene for inntekts- og formuesgrenser.

Til kommunene og takstbestyrerne vedlegges ett eksemplar av lov om Den Norske Stats Husbank av 1. mars 1946, slik den lyder etter siste endringslov av 6. juli 1957.

E r b ö d i g s t

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Jan Hoffmann
Adm. direktør

Vedlegg.