

3 eksemplarer til fordeling innen kommunale instanser, herunder husnemnda.

Til kommunene og takstbestyrerne.

1. Forhøyelse av lånenivået.

I rundskriv nr. K 49 av 27. januar 1959 ga Husbanken melding om at den regnet med en viss oppregulering av lånenivået i 1959, og at den ville komme tilbake til spørsmålet når den hadde bedre oversikt over kostnadsutviklingen.

Husbanken har nå gjort vedtak om forhøyelse av lånenivået. Forhøyelsen er gjennomført dels som en alminnelig økning av lånene for alle hustyper, dels som en ekstra økning som spesielt kommer visse hustyper til gode. Forhøyelsen vil kunne innarbeides etter hvert i de lånetilsagn som Husbanken gir i tiden fremover. Banken er imidlertid innstilt på at det skal være adgang til å ta opp spørsmålet om tilsvarende låneøkning ved konvertering av lånetilsagn som er gitt etter 1. januar 1959.

Når det gjelder den alminnelige forhøyelse av lånenivået, har Husbanken festet seg ved en økning av lånene på kr. 1.200 pr. familieleilighet på 3 rom og kjøkken eller mer, og med tilsvarende mindre økning for mindre leiligheter. Selv om en er innstilt på å innrømme en slik låneøkning for alle hustyper, betyr dog ikke dette at forhøyelsen blir gjennomført skjematisk. Banken tar for det første forbehold om selv å gå til en mindre forhøyelse eller å beholde det nåværende lånenivå i distrikter hvor en mener at dette vil være på sin plass på grunn av kostnadssituasjonen, eller fordi det ikke kan anses forsvarlig å gå til høyere lån. En regner videre med at enkelte kommuner vil være innstilt på at det ikke er påkrevd med forhøyelse av gjeldende lånenivå, eller at forhøyelsen bør være mindre enn her forutsatt. Kostnadsutviklingen - og spesielt utviklingen i tomtkostnadene - har jo vært noe forskjellig i de forskjellige distrikter. Siden Husbankens lånetilsagn i det enkelte år må holdes innenfor et bestemt tilsagnsbudsjett, vil en forhøyelse av lånenivået gjennomgående føre til at det antall leiligheter som Husbanken kan gi tilsagn til i vedkommende kommune, vil bli tilsvarende noe redusert. En går ut fra at kommuner som ikke vil gå inn for en forhøyelse av lånenivået som nevnt ovenfor, lar dette komme til uttrykk i sine vedtak i de enkelte lånesaker, og eventuelt også sender en særskilt melding til Husbanken. Mener en kommune på den annen side at sterke grunner taler for en større forhøyelse av lånenivået i vedkommende distrikt, kan dette tas opp med Husbanken. Det må dog tas forbehold om at det bare i meget begrenset utstrekning kan bli aktuelt å godta en større alminnelig låneøkning enn kr. 1.200 pr. familieleilighet.

Både den alminnelige lånenivåforhøyelse og de spesielle tillegg - som vi skal redegjøre for nedenfor - tar sikte på å redusere kravet til egenkapital. En peker i denne forbindelse på at byggekostnader uten tomt har steget lite siden Husbankens lånenivå ble justert forrige gang høsten 1957. En må dog regne med at indeksreguleringen av lønningene sommeren 1958 og endringen av akkordsatser og timelønninger i forbindelse med arbeidstidforkortelsen fra 1. mars 1959 fører til noen økning av byggekostnadene. Dertil kommer at tomtkostnadene som nevnt foran i mange distrikter er

steget betydelig. Det skulle på den annen side være håp om at en fortsatt kan redusere byggekostnadene gjennom rasjonalisering, og at markedssituasjonen nå mange steder skulle ligge tilrette for å oppnå lavere priser på materialer og byggearbeid. Både fordi kostnadsutviklingen er noe forskjellig fra sted til sted, og fordi den økning av standarden som foregår, går noe raskere i noen distrikter enn i andre, er det vanskelig å beregne sikkert den totale virkning av låneforhøyelsen på størrelsen av egenkapitalen når en sammenlikner med situasjonen etter forrige justering av lånenivået.

Mens den alminnelige forhøyelse av lånenivået tar sikte på å redusere kravet til egenkapital, tar de spesielle låneøkninger for visse typer av hus som kommer i tillegg, også sike på å fremme en slik bedring av boligenes standard som nå synes rimelig.

Den ene av de låneøkninger som det er tale om, gjelder boligblokker i tre etasjer eller mindre. Hittil har det vært gitt samme lån pr. leilighet og pr. m² enten blokkene har vært i tre eller fire etasjer uten heis, eller i flere etasjer med heis (for blokker i fem etasjer uten heis, som i de senere år har forekommet meget sjelden, har det vært gjort et visst fradrag i lånet). Denne praksis har oppmuntret til bygging av blokker i fire etasjer, siden dette normalt blir vesentlig billigere enn å bygge i tre etasjer. Blokker i fire etasjer uten heis har bruksmessige ulemper siden en får tre trapper å gå til leilighetene i øverste etasje, og også byplanmessig og estetisk kan en for ensidig bygging av fire etasjes blokker være uheldig. Når Husbanken allikevel hittil har funnet å burde stimulere til bygging i fire etasjer, har det vært av økonomiske grunner, for å begrense investeringen pr. leilighet. Ordningen har særlig skapt visse vansker i mindre byer, som på tross av låneregelen har funnet å måtte holde på tre etasjes blokker, og hvor innskuddene derfor ofte har blitt svært høye. For å legge forholdene bedre tilrette for bygging av blokker med mindre enn fire etasjer, har Husbanken vedtatt en særskilt økning av lånene til slike bygg på kr. 1.000 pr. familieleilighet på 3-4 rom og kjøkken, med forholdsvis lavere beløp for mindre leiligheter. En regner ikke med at tillegget fullt ut dekker kostnadsforskjellen mellom tre etasjes og fire etasjes blokker, selv om mulighetene for å sløyfe loft eller kjeller, eller å innrede annet enn oppbevaringsrom på loft eller i kjeller, er noe større i tre etasjes blokker enn i fire etasjes. Det vil derfor normalt fortsatt bli noen forskjell i egenkapital for de to blokktyper, men forskjellen skulle bli forholdsvis liten.

I blokker som danner en overgangsform mellom tre etasjes og fire etasjes hus vil spørsmålet måtte vurderes særskilt i den enkelte sak. I blokker med tre etasjer og underetasje vil det vanligvis ikke kunne regnes med tillegg i lånet dersom høyden fra terreng foran inngangsdør til overkant 1. etasjes golv er over 1,5 meter.

Det andre spesielle lånetillegget som nå blir gjennomført, gjelder vertikalt delte hus med tunge skillevegger (og dessuten eneboliger, jfr. nedenfor). Tillegget er satt til kr. 600 pr. leilighet, (for en enebolig kr. 600, for en vertikalt delt tomannsbolig med tung skillevegg kr. 1.200, for et rekkehus med fire leiligheter og tunge skillevegger kr. 2.400).

Dette lånetillegget tar i første rekke sikte på å bedre lydisoleringen mellom leilighetene i vertikalt delte hus. Disse skillevegger utføres i dag dels i tunge materialer, dels som dobbeltvegger i lette materialer. Den første utførelsen - f.eks. vegger murt av l-steins teglstein eller støpt i betong - faller dyrest. På den annen side må en iallfall for tiden regne med at den gir større sikkerhet for korrekt utførelse og tilfredsstillende lydisolering. Det kan riktignok oppnås en tilfredsstillende lydisolering også med dobbelte skillevegger av tre når

utførelsen gjøres riktig. Det må imidlertid antas at det er vesentlig større risiko for at det blir gjort feil under selve utførelsen. Husbanken er derfor kommet til at det for tiden må være riktig å stille tunge vegger i en særstilling når en vil legge forholdene tilrette for å oppnå en bedre lydisolering.

Også ved tunge skillevegger avhenger det av utførelsen om en skal oppnå et godt resultat med hensyn til lydisolering. Fra Husbanken vil det om kort tid bli sendt ut et særskilt rundskriv som blir utarbeidet i samarbeid med Boligdirektoratet og Norges Byggforskningsinstitutt, og som vil spesifisere de krav som banken stiller til utførelsen av tunge skillevegger for at det særlige lånetillegget skal kunne innvilges.

Vertikalt delte tomannsboliger koster normalt mer pr. leilighet enn horisontalt delte, og betinger med den belåning Husbanken praktiserer, også høyere egenkapital, selv om delevoggen mellom leilighetene utføres i tre, slik som hittil har vært det vanligste. Det spesielle tillegget for tunge vegger mellom leilighetene dekker neppe stort mer enn merkostnadene ved overgang til tung vegg. Allikevel regner en med at det lånetillegget som nå gjennomføres vil bety en viss oppmuntring til bygging av vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus på bekostning av horisontalt delte tomannsboliger og firemannsboliger. De førstnevnte typene har jo mange av eneboligenes fortrinn, samtidig som de gir mulighet for en bedre utnytting av tomtarealene enn frittliggende eneboliger. I mange distrikter har det i de senere år vært en tydelig overgang fra horisontalt delte tomannsboliger og firemannsboliger til vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus, noe som må betegnes som en standardbedring. I visse distrikter har dog overgangen gått svært langsomt.

I den utstrekning Husbanken yter lån til eneboliger, vil også disse nyte godt av det samme lånetillegget som de vertikalt delte husene med tung skillevegg. Som alminnelig regel følger Husbanken nemlig den praksis at den yter samme lån til eneboliger som til en leilighet i en vertikalt delt tomannsbolig i vedkommende distrikt, og en vil nå ta utgangspunkt i de vertikalt delte tomannsboligene med tung skillevegg mellom leilighetene. Denne spesielle låneforhøyelsen vil også bli gjort gjeldende for eneboliger i landdistrikter hvor en ikke har noe lånenivå for tomannsboliger å sammenlikne med.

2. Kommunale lærer-, lege- og etatsjefboliger.

Til oppføring av kommunale tjenestemannsboliger i sin alminnelighet har Husbanken i noen utstrekning ytet ordinært rentebærende lån, men ikke nedskrivningsbidrag, stønadslån eller tilleggs lån. Kommunale lærer-, lege- og etatsjefboliger har dog vært stillet i en særklasse, idet heller ikke rentebærende lån har kunnet innvilges av Husbanken til disse boliger. Kommunal- og arbeidsdepartementet har nå gitt melding om at det ikke lenger er grunn til å opprettholde denne særregel, og Husbanken har derfor vedtatt at det er adgang til å søke banken om rentebærende lån - men ikke stønadslån eller tilleggs lån - til oppføring av kommunale lærer-, lege- og etatsjefboliger. Lån vil bare kunne innvilges når boligene ligger innenfor rammen av den norm som banken vanligvis godtar for størrelse, standard og kostnader. Husbanken vil komme til å holde strengt på denne regel. Lånene nå avdras etter reglene for tilbakebetaling av kommunale lån. En er kjent med at Bustadbanken har gjort vedtak om å følge tilsvarende praksis.

3. Fritaking for eiendomsskatt.

Som kjent følger Husbanken den praksis å kreve fritaking for eiendomsskatt i alle tilfelle hvor det ytes stønadslån utenom det rentebærende lån. Dette gjelder selv om det i samme sak også ytes tilleggs lån. Ytes ikke stønadslån, kreves fritaking for eiendomsskatt bare i spesi-

elle tilfelle (se nærmere rundskriv nr. D 3 av 4. august 1958).

Fra enkelte bykommuner har en fått spørsmål om hvilken regel som gjelder når nedskrivningsbidrag eller stønadslån faller bort fordi det kreves innbetalt eller føres over til ordinært rentebærende lån eller rentebærende tilleggs lån. Dette kan særskilt forekomme ved overdragelser, men også i enkelte tilfelle av tilbygging av huset, endringer i disponeringen av huset o.l. Til orientering skal en meddele at kommunen kan anse bankens krav om fritaking for eiendomsskatt for bortfalt når nedskrivningsbidrag eller stønadslån faller bort i sin helhet. Dette gjelder medmindre Husbanken gir uttrykkelig beskjed i vedkommende sak om at den vil fastholde kravet om fritaking for eiendomsskatt.

ÆRBÖDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK


Adm. direktör