

OSLO 1

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser
herunder husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

DE NYE LÅNEREGLER I HUSBANKEN OG LÅNETILSAGNENE I 1966

1. Innledning.

Fra 1. januar 1966 gjennomføres forskjellige endringer i Husbankens lånereregler i henhold til Stortingets vedtak av 14. desember 1965 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken og om husleiestøtte og lov av 17. desember 1965 om endringer i husbankloven. De viktigste endringer går ut på

- a) at de tidligere låneformer, rentebærende lån samt stønads- eller tilleggslån, erstattes av et 1.prioritetslån og et 2.prioritetslån,
- b) at rentesatsene forhøyes, samtidig som også avdragsreglene endres,
- c) at ordningene med rente- og avdragstilskudd m.v. avløses av en mer omfattende ordning med husleiestøtte.

Etter det tilsagnsbudsjett som er fastsatt for Husbanken for 1966, vil summen av 1.prioritetslån og 2.prioritetslån ligge vesentlig høyere enn summen av rentebærende lån og stønadslån/tilleggslån i 1965, jfr. nedenfor under pkt. 2.

2. Tilsagn 1965 og 1966.

Husbanken har i 1965 gitt lånetilsagn om ordinære rentebærende lån for et beløp på 640 mill. kroner og om stønadslån/tilleggslån for et samlet beløp på 91 mill. kroner. Beløpene omfatter også låneøkninger på tidligere gitt tilsagn og bevilgninger. Finansieringen gjelder ca.

18.500 leiligheter og dessuten vel 1.000 hybler uten eget kjøkken og et mindre areal til andre formål enn boliger. Antallet leiligheter ligger 2.100 høyere enn antall leiligheter som fikk tilsagn i 1964, mens antallet hybler ligger ca. 700 lavere enn i 1964.

Tilsagnsrammen for 1966 er satt til 1.063 mill. kroner i sum av 1.prioritetslån og 2.prioritetslån. Det er regnet med at det innenfor dette budsjett kan gis lån til 21.100 leiligheter og 2.000 hybler, dvs. 2.600 leiligheter og 1.000 hybler utover det som det er gitt tilsagn til i 1965. En del av økningen i antall leiligheter henger sammen med at Husbanken fra 1. januar 1966 skal overta finansieringen av boligbyggingen i endel distrikter hvor Bustadbanken - nå Landbruksbanken - hittil har ytet lån. Husbanken er anmodet om å disponere innvilgningsbudsjettet slik at det i så stor utstrekning som mulig kan føre til vintersysselsetting. Banken skal også være særlig oppmerksom på problemene på steder hvor det er knapt om arbeidskraft, og hvor boligmangel hemmer innflyttingen.

Etter dette tilsagnsbudsjettet kan en regne med at 1.prioritetslån og 2.prioritetslån tilsammen gjennomsnittlig vil ligge ca. kr. 10.000 høyere enn summen av rentebærende lån og stønadslån/tilleggs lån i 1965. Det vil dog bli temmelig store avvik fra dette gjennomsnittstallet for de forskjellige distrikter, hus- og leilighetstyper. Gjennomgående vil låneøkningen bli større for småhus (eneboliger, rekkehus m.v.) enn for blokker. For alle leiligheter under ett skulle denne låneøkningen føre til en betydelig reduksjon i kravet til egenkapital, men det vil også avhenge av kostnadsutviklingen og av standard og byggekostnader i det enkelte tilfelle hvor stor del av anleggskostnadene som vil måtte dekkes ved midler utenom 1.prioritetslån og 2.prioritetslån.

3. Dekningen av 2.prioritetslånet.

Mens 1.prioritetslånet skal ytes av Husbanken, skal den prinsipale ordning være at 2.prioritetslånet skal ytes av annen långiver, men med garanti fra Husbanken. Lånet kan ytes av byggelånsbanken eller av andre (annen bank, forsikringsselskap, arbeidsgiver, annen privat långiver m.v.). Husbanken skal dog ha adgang til selv å yte også 2.prioritetslån. Når ordningen med garanti for 2.prioritetslån er innført i et distrikt, må en dog gjøre regning med at lån fra

Husbanken på 2.prioritet bare vil komme på tale i rene unntakstilfelle. I den første tiden etter 1. januar vil Husbanken yte såvel 1.prioritetslån som 2.prioritetslån selv. Det er ikke ennå tatt standpunkt til når det kan bli aktuelt å sette i verk ordningen med garantier for 2.prioritetslån. Nærmere beskjed vil bli gitt når det er truffet vedtak om dette. Det er sannsynlig at det i tilfelle vil bli aktuelt å holde visse distrikter utenfor garantiordningen.

Som det er gitt melding om i rundskriv K nr. 70 av 6. desember 1965, skal de nye lånsøknadsskjemaer som er utarbeidet, nyttes såvel når Husbanken yter begge lån, som når banken bare garanterer 2.prioritetslånet.

4. Låneutmålingen.

Uansett om 2.prioritetslånet ytes av Husbanken selv eller i henhold til bankens garanti, vil Husbanken fastsette størrelsen av 2.prioritetslånet i sitt tilsagn. Hvis det blir aktuelt å påhefte eiendommen lån utover det således fastsatte beløp, må dette godkjennes av Husbanken. Både 1.prioritetslånet og 2.prioritetslånet blir å fastsette på grunnlag av eiendommens forrentningsverdi etter nærmere regler. Som regel vil summen av de to lån ligge høyere enn rentebærende lån med tillegg av stønadslån/tilleggslån hittil. Normalsatsene for summen av de to lån er for småhus som føres opp enkeltvis, 75% av forrentningsverdien (hvorav 60% som 1.prioritetslån) og for konsentrert bebyggelse - seriehus 85% (hvorav 70% som 1.prioritetslån). I den enkelte sak kan det være aktuelt å nytte lavere satser, men det kan også etter omstendighetene komme på tale å gi høyere lån i forhold til forrentningsverdien enn her nevnt.

Som nevnt i rundskriv K nr. 69 av 19. november 1965 om nye arealgrenser vil belåningen også i tiden fremover i prinsippet bli lik for hus med samme egenskaper i samme distrikt. På den annen side er det ikke alle variasjoner i husenes utforming som tillegges vekt ved belåningen. Lånsøkeren må derfor selv gå inn for å begrense kravet til egenkapital ved å sørge for en økonomisk prosjektering av det hus som skal føres opp. Belåningen blir innrettet slik at høyeste lån oppnås for leiligheter som er noe mindre enn det arealgrensene gir rom for, slik at merkostnadene ved å nytte arealgrensene fullt ut må dekkes av økt egenkapital.

Ved siden av boligens størrelse og kvalitet og beliggenhet i kommunen vil det fortsatt bli lagt vekt på endel spesielle momenter, således varme- og lydisoleringen, utstyret med hensyn til innlagt vann og kloakk, vannklosett og bad og antall etasjer i blokkene. En nevner også at Husbanken for å oppmuntre til en heving av standarden med hensyn til grønnanlegg, lekeplasser og andre friarealer omkring husene for konsentrert bebyggelse vil gi et tillegg i lånet til prosjekter som har en bedre standard på dette området enn det som er vanlig. På den annen side må en unngå en svakere tomteutnytting enn det som kan anses økonomisk forsvarlig. Anlegg som naturlig påhviler kommunen tas ikke i betraktning. Uansett hustype regner Husbanken med at det bør avsettes minst én biloppstillingsplass pr. leilighet i rimelig avstand og utenom gategrunn og vil redusere lånet med et visst beløp pr. manglende biloppstillingsplass.

For leilighet på festet grunn vil forrentningsverdien som før bli redusert med den kapitaliserte festeavgift, og en vil nå gå over til å nytte kapitaliseringsfaktor 25, og uansett om panteretten for festeavgiften har prioritet foran eller etter Husbankens lån.

5. Lånevilkårene for nye lån.

Etter Stortingets vedtak av 14. desember 1965 skal renten for 1.prioritetslånet være 4½% p.a. For 2.prioritetslånet skal renten svare til vanlig rente for 1.prioritetslån på det private marked etter departementets nærmere bestemmelse. Denne renten er nå inntil videre fastsatt til 5% p.a. og gjelder uansett om lånet ytes av Husbanken eller av annen långiver med garanti fra Husbanken.

1.prioritetslånet skal være avdragsfritt de første 5 år av lånets løpetid. Inntil annet blir bestemt skal avdragene i de neste 5 år være ½% og i de påfølgende 5 år 1% p.a. av lånets opprinnelige beløp. 2.prioritetslånet skal betales tilbake over 15 år etter følgende avdragsplan som er fastsatt av departementet: 5% p.a. i de første 5 år, 6½% i de neste 5 år og 8½% i de siste 5 år, satsene regnet av lånets opprinnelige beløp.

Rentesatsen for det enkelte lån skal være bundet i 5 år regnet fra lånets utbetaling. Tilsvarende bindingstid skal også gjelde for avdragsplanen. Avdragsplanen for 2.prioritetslånet skal likevel stå

fast i lånets løpetid.

Når særlige grunner taler for det, kan Husbanken i den enkelte lånesak gjøre avvik fra disse regler etter nærmere bestemmelser som fastsettes av departementet. Høyere rente og/eller avdrag kan således komme på tale når kostnader og standard i den enkelte lånesak ligger på grensen av det banken til vanlig godkjenner for finansiering.

Ifølge Stortingets vedtak kan Husbanken med departementets godkjenning sette renten på 1.prioritetslånet til 4% p.a. i distrikter hvor anleggs- og bokostnadene er særlig høye og det generelle inntektsnivå er lavt. I henhold hertil er renten for nye 1.prioritetslån i Finnmark og Nord-Troms satt til 4% p.a.

Departementet har godkjent en rente på opptil 5% p.a. for byggelån med konverteringstilsagn fra Husbanken. I tillegg hertil kan byggelånsbanken fortsatt kreve $\frac{1}{2}$ % provisjon av det tilsagte byggelån samt dekning for sine utgifter til besiktigelser i byggetiden.

I samsvar med Stortingets forutsetninger vil Husbanken også etter 1. januar 1966 kreve at kommunene fritar bygg som får lånetilsagn i Husbanken for eiendomsskatt i samsvar med byskattelovens § 6. Kommunen vil selv kunne bestemme for hvor langt tidsrom den vil binde seg til slik fritaking innenfor den 20-års frist som byskatteloven oppstiller. Oppkreving av eiendomsskatt må dog ikke innføres uten at Husbanken samtykker. (Om opphevelse av fritak for eiendomsskatt for visse grupper av husbankbelånte eiendommer med lån til $2\frac{1}{2}$ % rente se rundskriv K nr. 68 av 18. november 1965).

Når Husbanken etter 1. januar 1966 gir lånetillegg i saker hvor det er gitt konverteringstilsagn før denne datum, vil låneforhøyelsen bli gitt på samme vilkår og etter samme regler som gjelder for det tidligere tilsagte lån.

6. Sakbehandlingen og det kommunale garantiansvar.

Ved endringen av husbankloven bortfaller det kommunale garantiansvar i forbindelse med lån som det gis tilsagn om etter 1. januar 1966. Formularen for det kommunale vedtak i lånesøknadsskjemaene (skjema 9 og 10) er endret i samsvar med dette. Lånsøknaden skal imidlertid

fortsatt sendes inn til husnemnda og behandles av den, og kommunen skal uttale seg om lån og i tilfelle garanti bør innvilges. I denne forbindelse har Stortingets kommunalkomite i Innstilling O. nr. 7 (1965/66) uttalt:

"Komiteen vil understreke betydningen av et godt samarbeid mellom de lokale myndigheter og boligbankene. Samarbeidet bør omfatte planleggingen og prioriteringen av boligbyggingen, men også løsningen av de problemer som kan oppstå i den enkelte lånesak. I denne sammenheng vil komiteen peke på at alle lånesøknader som hittil etter lovens § 15 skal behandles av de kommunale myndigheter."

Bortfallet av det kommunale garantiansvar for nye lån vil bety en forenkling av sakbehandlingen både for kommunene og for Husbanken (fylkesmannens godkjenning av rammen for nye garantier faller således bort). Samtidig er det gjort den endring i loven at kommunestyret kan gi husnemnda - ikke bare formannskapet - alminnelig fullmakt til å treffe avgjørelse for kommunen vedkommende søknader om lån i Husbanken. Nytt av denne adgangen, skal lånsøknaden bare passere husnemnda som gir tilråding på kommunens vegne. Kommunene bør overveie om det er grunn til å nytte denne adgangen til delegasjon til husnemnda for å påskynde sakbehandlingen. Vi vil dog fremholde at det er viktig at formannskap og kommunestyre selv trekker opp de store linjer når det gjelder boligreisingen i kommunen. De kommunale boligbyggingsprogram som er omhandlet i Kommunaldepartementets rundskriv av 6. desember 1965 skal således legges fram for formannskap og kommunestyre.

Det er ikke gjort noen endring når det gjelder det kommunale garanti-ansvar i forbindelse med lån som har fått lånetilsagn før 1. januar 1966. Husbanken vil fortsatt holde den enkelte kommune underrettet om omfanget av dette ansvaret.

Ved lovendringen er det bestemt at Husbanken ikke lenger skal refundere utgiftene til taksthonorarer. For alle takster - forhånds- og ferdigtakster - avholdt etter 1. januar 1966 må lånsøkerne selv bære disse utgifter. Skyss- og kontorholdsgodtgjørelse m.v. vil fortsatt bli dekket av Husbanken.

7. Renteøkning for løpende lån.

I Husbankens konverteringstilsagn og pantobligasjoner er det bestemt at rentesatser - og avdragsvilkår - er bundet i et visst tidsrom regnet fra utbetalingen av lånet. Etter Stortingets vedtak av 14. desember 1965 skal renten for ordinære rentebærende lån som banken har gitt tilsagn om før 1. januar 1966, settes opp til 4½% p.a. etter hvert som bindingstiden løper ut, og renten for tilleggs lån på samme måte til 5%. For tilsagn gitt i årene 1946-50 er rentebindingen 25 år, for tilsagn 1950-56 15 år og for tilsagn 1957-65 5 år. Rentebindingen løper derfor ut på svært forskjellige tidspunkter. De første lån hvor renteøkning er aktuell, er 3½%-lån som er utbetalt 1958-61. Bortsett fra noen få lån med 2½% rente som kommer med i 1966, vil renteøkningen for 2½%-lån med rentebinding 15 år først ta til i noen større utstrekning fra 1967. Renteøkning for 2½%-lån med rentebinding 25 år vil først bli aktuell et stykke ut i 1970-årene.

Låntakerne vil få varsel om renteøkningen minst 3 måneder før renteterminen med forhøyet rente begynner å løpe. Er noen del av huset bortleid, har Husbanken ikke noe å bemerke til at leie som er fastsatt på grunnlag av gjeldende rente forhøyes med et beløp som svarer til den del av renteøkningen som faller på utleieleiligheten. For leieforhold i hus oppført før 1. juli 1957 - unntatt hus som eies av aksjeselskap eller andelslag, hvor mer enn 80% av aksjene eller andelene er fordelt mellom leietakerne - kreves husleienemndas godkjenning av forhøyelsen i henhold til kapittel 2 i lov om husleieregulering av 20. juni 1964, dersom disse regler gjelder i kommunen. Spørsmålet om å gi generelle regler for utligning av renteøkningen er tatt opp med prismsyndighetene.

8. Overdragelse av hus med lån i Husbanken.

Når Husbanken etter 1. januar 1966 godkjenner overdragelse av eiendom hvor lånetilsagn er gitt før dette tidspunkt, vil kjøperen som hovedregel få lånevilkårene endret slik at renten for det ordinære lån fastsettes til 4½% p.a. og for tilleggs lån til 5% p.a. Eventuelt nedskrivningsbidrag eller stønadslån blir samtidig omgjort til tilleggs lån (som skal forrentes og avdras). Husbanken vil i det enkelte tilfelle fastsette nye avdragsvilkår. Rente- og avdragsbindingen anses bortfalt ved overdragelsen, og det fastsettes ikke noen ny bindingsperiode.

Ved overdragelse mellom ektefeller, foreldre/barn og mellom søsken eller ved arv, får den nye eier i alminnelighet beholde de tidligere lånevilkår.

Søknader om godkjenning av overdragelse i saker hvor lånetilsagn er gitt før 1. januar 1966, skal som tidligere behandles av formannskapet/kommunestyret av hensyn til garantien. Det tidligere skjema for søknad om overdragelse (skjema 35 A) kan fortsatt nyttes.

9. Husleiestøtten.

Ved Stortingets vedtak av 14. desember 1965 er det også truffet bestemmelse om husleiestøtte for barnefamilier, eldre og uføre. Nærmere bestemmelser er gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 17. desember 1965. Bestemmelsene trer i kraft 1. januar 1966 og fra samme tid oppheves gjeldende bestemmelser om renterabatt, rente- og avdragstilskudd og husleietilskudd, dog slik at de gamle bestemmelsene som en overgang skal praktiseres ved terminforfall i tiden 1. januar - 30. juni 1966. Om husleiestøtten viser vi til et felles rundskriv fra Husbanken og Noregs Småbruk- og Bustadbank (Statens Landbruksbank) datert 30. desember 1965.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK


Adm. direktør

