

3 eksemplarer til fordeling  
innen kommunale instanser  
herunder husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

1. Husbankens lånetilsagn 1966 og 1967.

Husbanken har i 1966 gitt tilsagn om lån på 1.- og 2.prioritet for et samlet beløp på ca. 1.020 mill. kroner. Tilsagnene omfatter også låneøkninger for et beløp på ca. 14 mill. kroner etter den finansieringsordning som gjaldt før 1. januar 1966. De nye tilsagnene gjelder ca. 19.700 leiligheter og ca. 3.200 hybler uten kjøkken, og dessuten et mindre areal til andre formål enn boliger. Antallet leiligheter ligger ca. 1.300 høyere og antallet hybler ca. 2.100 høyere enn i 1965.

Tilsagnsrammen for 1967 er satt til 1.404 mill. kroner i sum av 1.prioritetslån og 2.prioritetslån. Iverksettelsen av ordningen med Husbankens garanti for private 2.prioritetslån er foreløpig utsatt, slik at banken inntil videre selv vil innvilge 2.prioritetslån. Det er regnet med at det innenfor det fastsatte budsjett kan gis lån eller garantier til 26.000 leiligheter og 2.000 hybler, dvs. 6.300 flere leiligheter og ca. 1.200 færre hybler enn det som det er gitt tilsagn til i 1966. En del av den forutsatte økning henger sammen med fortsatt reduksjon av Landbruksbankens tilsagn om lån til boliger på tomt (i motsetning til lån til nye våningshus på gårdsbruk som fortsatt skal høre under Landbruksbanken, se 7. Våningshus med tilknytning til gårdsbruk). Husbanken er anmodet om å disponere innvilgningsbudsjettet slik at det i så stor utstrekning som mulig kan føre til vinter-sysselsetting. Banken skal også være særlig oppmerksom på problemene på steder hvor det er knapt om arbeidskraft, og hvor boligmangel hemmer innflyttingen.

Tilsagnsbudsjettet skulle tillate en økning av Husbankens lånenivå på gjennomsnittlig 3.800 kroner pr. leilighet. Ved gjennomføringen av denne låneøkningen vil Husbanken søke å ta hensyn til at behovet for låneøkning kan variere noe for de forskjellige hustyper og mellom de forskjellige distrikter. Kravet til egenkapital i det enkelte tilfelle vil avhenge av de hustyper og leilighetstyper som prosjekteres, og av prisutviklingen for tomter og byggearbeid.

En må kunne regne med at Husbankens tilsagnsramme for 1967 vil vise seg å være forholdsvis rommelig i forhold til etterspørselen når det gjelder det antall leiligheter som det kan gis lånetilsagn til. Det skulle derfor foreligge mulighet for å gi lånetilsagn til alle prosjekter som det er aktuelt å søke finansiering i Husbanken for i dette året, og som fyller bankens krav med hensyn til standard og kostnader. Det vil være en fordel om søknadsmassen - spesielt de store lånesaker - kan fordeles mer jevnt ut over kalenderåret enn tilfelle har vært i 1965 og 1966, slik at det kan unngås at en stor andel av søknadene blir konsentrert omkring årets siste måneder.

I Regjeringens langtidsprogram 1966-1969 er forutsatt en sterk økning i boligbyggingen, og spesielt i den del av boligbyggingen som finansieres av Husbanken. Det skulle derfor være god anledning til å legge opp planer for boligprosjekter som vil strekke seg over flere år fremover.

## 2. Seriebygging. Forhåndsuttalelse om mulighetene for lånetilsagn.

I rundskriv K nr. 65 av 7. januar 1965 pekte Husbanken på de muligheter seriebygging av småhus og blokker - fortrinnsvis på større byggefelt - gir for rasjonell boligproduksjon med økonomisk utnytting av tomtegrunn og arbeidskraft.

Kommunene kan fremme serieproduksjon av boliger bl.a. ved utarbeidningen av generalplaner og reguleringsplaner og ved disponeringen av kommunale tomtearealer.

I rundskrivet redegjorde Husbanken for at ikke bare boligselskap som representerer de fremtidige beboere, men også den byggmester, ferdighus-fabrikk e.lign. som skal føre opp husene for senere overføring til

personlige eiere eller borettslag, på nærmere vilkår kan få lånetilsagn i Husbanken. Banken står til tjeneste med opplysninger om muligheter og vilkår for slik finansiering. Det regulære vil imidlertid være at seriebygging kommer istand gjennom et samarbeid mellom et boligselskap og en byggmester eller annen produsent av boliger, og Husbankens lånetilsagn vil da bli gitt til boligselskapet som byggherre.

Planleggingen av større boligprosjekter krever en betydelig innsats av byggherren av tid, arbeid og penger. For å lette prosjekteringen er Husbanken, når det gjelder større boligprosjekter, rede til å avgi forhåndsuttalelse om muligheten for lån i Husbanken i den utstrekning de opplysninger som gis om prosjektet, gir grunnlag for det. På denne måten skulle det være mulig på et forholdsvis tidlig stadium av planleggingen å få klarlagt visse sider av spørsmålet om tegninger, standard, tomteutnytting, størrelsen av eventuelt lån m.v. Typetegninger som forutsettes brukt til bygging med lån i Husbanken, bør på forhånd søkes generelt godkjent av banken. Spesielt når det gjelder typetegninger som skal legges til grunn for ferdighus-produksjon, er det viktig at tegningene tidligst mulig legges frem for banken til forhåndsvurdering. Derved vil det kunne bringes klarhet over om hustypen som sådan kan godkjennes for finansiering.

### 3. Hustyper og leilighetsstørrelser.

I årene fremover regner en med at etterspørselen etter ett-, to- og tre-roms leiligheter vil øke særlig kraftig. Dette henger sammen med at en må vente seg en sterk økning både av de yngre årsklasser som for en stor del flytter til nye steder for å søke arbeid og som eventuelt stifter familie, og av de eldre årsklasser som er enslige, eller som ikke lenger bor sammen med sine barn. Kommunene bør ta disse forhold i betraktning ved opplegget av de kommunale boligbyggingsprogrammene og se til at boligbyggingen i årene fremover ikke ensidig innrettes på større familieboliger, men at det også prosjekteres et rimelig antall mindre leiligheter, hensett til den sannsynlige boligetterspørsel i kommunen og tilgangen på småleiligheter i den boligmasse som er for hånden.

For prosjekter som føres opp av kontinuerlig byggende boliglag, tar

Husbanken forbehold om at boliglaget når det gjelder større leiligheter, må gi et visst fortrinn til større husstander ved praktiseringen av ansiennitetsreglene.

Eneboliger som skal ligge i skrått terreng med innredning av beboelsesrom i underetasjen blir oftest for kostbare for belåning i Husbanken dersom de prosjekteres med en hovedetasje som er like stor som for en enebolig i én etasje uten underetasje. Det tilråes derfor at disse hus enten får en mindre grunnflate - omtrent som for hus i 1½ etasje ellers - eller at det innredes en særskilt liten leilighet i underetasjen. Denne leilighet må da tilfredsstillende de tekniske krav som stilles til slike leiligheter. Se forøvrig under avsnitt 5. Nye typetegninger.

#### 4. Vanføreboliger.

For boliger som er beregnet på vanføre, godkjenner Husbanken noe større areal og noe høyere anleggskostnader enn det som følger av de vanlige retningslinjer. For de forskjellige hus- og leilighetstyper godtas et tillegg til ordinær leilighetsstørrelse som er nødvendig for at leiligheten skal være tjenlig for rullestolspasient og for krykke- eller stokk-invalid med alvorlige bevegelsesvansker.

Til spesialboliger for vanføre kan Husbanken gi lån til høyere lånegrenser enn ellers. For 1.prioritetslånet kan det også nyttes en lavere rentesats enn den vanlige - for tiden 4% p.a. istedenfor 4½%. For 2.prioritetslånet gjelder de ordinære lånevilkår. Låneøkningen og reduksjonen av 1.prioritetsrenten tar sikte på helt eller delvis å kompensere den økning i anleggskostnadene - og dermed i renteutgiftene - som et større leilighetsareal og nødvendig spesialinnredning fører med seg.

Særvilkårene er forbeholdt boliger som bygges og innredes til bruk for vanføre, og som klausuleres til fordel for dette formål. Lånevilkårene vil bli revidert dersom boligen brukes på annen måte enn forutsatt. Med lånsøknaden til Husbanken må det følge nødvendig legitimasjon for at boligen vil bli brukt som vanførebolig. For boligprosjekter som lanseres av de vanføres egne organisasjoner eller av boligselskap som disse organisasjoner står bak, er det tilstrekkelig

at det i det enkelte tilfelle fremlegges erklæring om at et bestemt antall spesialleiligheter skal besettes av vanføre. Vanføre som selv søker sine byggeprosjekter belånt gjennom Husbanken må fremlegge erklæring om vanførhet gjennom attest fra Norges Vanførelag eller fra annen organisasjon som Husbanken kan godkjenne, eventuelt fra Fylkesnemnda for uføretrygd. Også i disse tilfelle vil leiligheten bli klausulert som vanførebolig.

Det er et vilkår for finansiering av boliger for vanføre at leiligheten tilfredsstillende de tekniske krav som Husbanken stiller. Det vises til HB-blad 9711 "Spesielle krav til boliger for bevegelseshemmede". Se forøvrig under avsnitt 5. Nye typetegninger.

#### 5. Nye typetegninger.

Husbankens arkitektkontor vil med det første supplere samlingen av aktuelle typetegninger for småhus:

1. Det arbeides med to typer eneboliger for skrått terreng, der boligarealet er fordelt på to plan. Inngang samt 2 eller 3 soverom ligger i underetasjen, mens oppholdsrom, kjøkken m.v. ligger på 1. etasjes plan. Det legges vekt på å finne frem til løsninger med rimelige kostnader for denne hustype, se avsnitt 3. foran.
2. For små husstander - således enslige, unge nygifte og eldre ektepar - som ikke kan få dekket sitt behov for en liten leilighet i flerfamiliehus, men som må bygge en frittliggende bolig, prosjekteres det en rimelig enebolig på to rom og kjøkken. Typen vil særlig passe for distrikter utenom tettbebyggelser. Den er planlagt slik at den ved inntredende behov for større plass kan påbygges og fullt ut tilfredsstillende de krav som bør stilles til en vanlig familieleilighet på 3 eller 4 rom og kjøkken.
3. Det arbeides også med spesielle eneboligtyper for vanføre, se avsnitt 4. Typene planlegges som kjellerløse hus med boder i god kontakt med boligen. Det legges også her vekt på å finne frem til økonomiske løsninger under hensyntagen til de krav som må stilles til disse spesialboliger, bl.a. om boligens størrelse.

De nevnte nye typetegninger vil bli distribuert så snart de foreligger ferdig. I mellomtiden vil Husbanken kunne stille til disposisjon

skisser til hver av forannevnte typetegninger om det skulle ønskes.

#### 6. Tilfluktsrom.

Justisdepartementet har den 15. juli 1966 med hjemmel i lov av 17. juli 1953 om Sivilforsvaret, gitt forskrifter for anlegg av private tilfluktsrom, se Norsk Lovtidend nr. 27 for 1966. Forskriftene trådte i kraft 1. november 1966. Forskriftene stiller økte krav om tilfluktsrom både når det gjelder hvilke hus som må forsynes med tilfluktsrom, og når det gjelder innredningen. Når tilfluktsrom innredes i samsvar med de nye forskrifter, kan det gjøres regning med et visst lånetillegg til hel eller delvis dekning av merkostnadene. Lånsøkeren må i forbindelse med konverteringssøknaden avgi erklæring om at vilkårene for å yte lånetillegg foreligger.

#### 7. Våningshus med tilknytning til gårdsbruk.

I forbindelse med samordningen av statens boligkreditt er det som kjent gjennomført en overgangsordning slik at Landbruksbanken en tid fortsatt bevilger lån til hus på tomt i enkelte distrikter. Landbruksbankens tilbaketreking fra den egentlige boligfinansieringen er gått raskere enn opprinnelig forutsatt. Når overgangsordningen om en tid er avviklet i alle landets kommuner, vil Landbruksbankens finansiering av nye boliger være begrenset til jordbrukseiendommer.

Husnemndene har i noen tilfelle vært i tvil om et byggeprosjekt bør søkes finansiert i Landbruksbanken eller Husbanken. Forholdene kan også ha ligget slik an at finansiering har måttet søkes gjennomført på det vanlige kredittmarked.

Husbanken vil peke på at hvis boligen beliggenhetsmessig eller på annen måte er knyttet til gårdsbruk, vil finansiering ikke kunne finne sted i Husbanken, selv om boligen føres opp på eget utskilt bruksnummer. I de tilfelle der det kan være tvil om forutsetningene for å få lån i Husbanken er tilstede, bør husnemnda ta saken opp med Husbanken på forhånd - før det sendes inn vanlig lånsøknad - og da legge frem nærmere opplysninger sammen med skisse over den utskilte tomt og med bygningene på hovedbruket, adkomstvei m.v. inntegnet.

## 8. Husleiestøtteordningen - Nye inntektsgrenser.

Ved fellesrundskriv av 30. desember 1965 fra Den Norske Stats Husbank og tidligere Noregs Småbruk- og Bustadbank ble kommunene orientert om den nye husleiestøtteordningen. På side 6 i dette fellesrundskriv var tatt inn en tabell som viste inntektsgrensene i de forskjellige skatteklasser for husstander med eldre/uføre og med barn.

Ved lov av 17. juni 1966 ble tabellfradragene ved kommuneskattelikningen endret. Disse endringer medfører tilsvarende endringer i inntektsgrensene for husleiestøtteordningen. Nedenfor er gjengitt de nye tabellfradrag etter gunstigste skattetabell og de nye inntektsgrenser for husstander henholdsvis med eldre/uføre og med barn:

	Inntektsgrense for full husleiestøtte for husstander med:		
	<u>Gunstigste tabellfradrag</u>	<u>Eldre og uføre</u>	<u>Barn</u>
3	5.500,-	11.500,-	17.500,-
4	7.600,-	13.600,-	19.600,-
5	9.900,-	15.900,-	21.900,-
6	12.400,-	18.400,-	24.400,-
7	15.100,-	21.100,-	27.100,-
8	18.000,-	24.000,-	30.000,-
9	21.100,-	27.100,-	33.100,-
10	24.400,-	30.400,-	36.400,-
11	27.900,-	33.900,-	39.900,-
12	31.600,-	37.600,-	43.600,-

Husstandens inntektsgrense fastsettes på grunnlag av den skatteklassen den kan henregnes til i begynnelsen av det terminhalvår søknaden omfatter.

For boliger som er finansiert gjennom statens boligbanker, skal de nye inntektsgrenser første gang gjelde for søknader som sendes inn til boligbankene den 15. mars 1967, dvs. for renteterminer som tar til å løpe fra 1. desember 1966 med første forfall 1. juni 1967.

For boliger finansiert utenom statens boligbanker skal de nye inntektsgrenser første gang gjelde søknader for 1. halvår 1967.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

*John Hoffmann*  
Adm. direktør

---

*Stig Geiran*