

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser
herunder husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

1. Husbankens lånetilsagn 1967 og 1968.

Husbanken har i 1967 gitt tilsagn om lån på 1. og 2. prioritet for et samlet beløp på ca. 1.116 mill. kroner. Tilsagnene omfatter også låneøkninger for et beløp på ca. 8 mill. kroner etter den finansieringsordning som gjaldt før 1. januar 1966. De nye tilsagnene gjelder ca. 20.500 leiligheter og ca. 1.900 hybler uten kjøkken, og dessuten et mindre areal til andre formål enn boliger. Antallet leiligheter ligger ca. 800 høyere og antallet hybler ca. 1.300 lavere enn i 1966.

Tilsagnsrammen for 1968 er satt til 1.670 mill. kroner i sum av 1.prioritetslån og 2.prioritetslån. Det er regnet med at det innenfor det fastsatte budsjett kan gis lån til 27.700 leiligheter og 2.000 hybler, det vil si 7.200 flere leiligheter og ca. 100 flere hybler enn det som det er gitt tilsagn til i 1967. En del av den forutsatte økning henger sammen med fortsatt reduksjon av Landbruksbankens tilsagn om lån til boliger på tomt.

I sum av 1.- og 2.prioritetslån var gjennomsnittslånet til nye boliger utenom hybler i 1967 satt til ca. 53.000 kroner. Ved rundskriv K nr. 79, datert 13. oktober 1967, ble det gitt melding om en låneforhøyelse på ca. 3.000 kroner pr. leilighet i forhold til det beløp som det inntil da var regnet med i 1967. Fra 1968 er det gjennomført en ny tilsvarende lånenivåøkning som i fjor høst.

Behovet for låneøkning kan variere noe for forskjellige hus- og lei-

lighetstyper og mellom de forskjellige distrikter. Dette vil Husbanken søke å ta hensyn til ved gjennomføringen av låneøkningen. Kravet til egenkapital vil i det enkelte tilfelle avhenge noe av valg av hus- og leilighetstype og også av prisutviklingen for tomter og byggearbeid. Hvis økte tomtekostnader i et distrikt er en følge av at byggherrene i større utstrekning enn tidligere må bære utgiftene til opparbeidelse av tomtene med vei, vann og kloakk, vil Husbanken i den utstrekning det er mulig ta hensyn til dette ved låneansettelsen.

Den relativt sterke økning i anleggskostnadene vi har hatt i den senere tid, henger ikke bare sammen med prisstigning på tomter og byggearbeid; den skyldes også standardbedring av forskjellig art. Etter den oversikt en har idag førte de forskjellige forhold som spiller inn, i foregående år til en økning i egenkapitalen på bortimot 3.000 kroner pr. leilighet. Med den låneøkning som nå finner sted, burde det i inneværende år være mulig å senke kravet til egenkapitalen, i et hvert fall unngå en ytterligere økning. Dette forutsetter imidlertid i den nåværende situasjon på byggemarkedet at det utvises forsiktighet når byggeplanene legges opp.

Den tilsagnsramme som er satt for Husbankens virksomhet i 1968, vil sannsynligvis være rommelig, slik at det skulle være mulig å gi lånetilsagn til alle prosjekter som det er aktuelt å søke belånt i Husbanken i løpet av året, og som tilfredsstillende kravene til nøktern standard og rimelige kostnader. Langtidsprogrammet for boligbyggingen for perioden 1966-69 tar sikte på en sterk økning av den husbankfinansierte boligbygging. På steder med udekket boligbehov burde derfor forholdene nå ligge vel til rette for planlegging av større boligprosjekter der byggingen gjennomføres over flere år.

2. Spesielle leilighetstyper.

Husbanken har i tidligere rundskriv fremholdt at det i tiden fremover må regnes med en sterk etterspørsel etter småleiligheter både fra yngre og eldre årsklasser. Skal boligspørsmålet i tettbygde strøk løses for disse kategorier av boligsøkere og ikke minst for enslige personer av alle årsklasser, vil det være nødvendig at disse byggeoppgaver tas opp av kommunene og realiseres av større byggherreorganer.

På den annen side antar Husbanken at det i tiden fremover bør overveies å bygge en del fem-roms leiligheter også i blokkbebyggelsen, beregnet på større husstander. Dette gjelder steder der det er liten eller ingen tilgang på boliger i småhus, bl.a. fordi tomte-ressursene legger hindringer i veien for småhusbebyggelse. Når det gjelder slike større leiligheter, vil Husbanken ta forbehold om at leilighetene besettes av større husstander og at det - i likhet med det som gjøres ved fire-roms leiligheter - gis et visst fortrinn til større husstander ved praktiseringen av ansiennitetsreglene i boligselskapene. Ved utmålingen av lån til de nevnte fem-roms blokkleiligheter, vil Husbanken øke lånegrunnlaget, noe avhengig av antall sengeplasser på golvet.

3. Øket lån til grønnanlegg m.v.

Til prosjekter med konsentrert bebyggelse - både blokk- og småhusbebyggelse - som har hatt en bedre standard på grønnanlegg, lekeplasser m.v. enn det som er vanlig, har Husbanken fra 1966 gitt en økning i lånegrunnlaget, utregnet pr. leilighet og begrenset til 50% av kostnadene. Fra inneværende år vil Husbanken under de samme forutsetninger som nevnt, øke lånegrunnlaget ytterligere for disse arbeider, slik at det vil kunne gis et tillegg i lån inntil kr. 12-1300,- pr. leilighet, begrenset oppad til 60% av kostnadene i det enkelte tilfelle.

4. Seriebygging og forhåndsuttalelser om større byggeprosjekter.

Som nevnt foran tar langtidsprogrammet for boligbyggingen sikte på en sterk økning av antall nybygde leiligheter i tiden som kommer. Skal dette bli mulig, vil det formentlig være nødvendig i større utstrekning enn tidligere å ta sikte på opparbeidelse av større boligfelter under ett og å utnytte seriebyggingens fordeler. Husbanken har tatt opp disse spørsmål i rundskriv til kommunene flere ganger tidligere, bl.a. i rundskriv K nr. 65, datert 7.1.1965, (jfr. rundskriv K nr. 77, datert 3.1.1967). Spørsmålet er senere inngående behandlet i Rasjonaliseringskomiteens innstilling. En økning av boligbyggingen vil i ikke liten grad være betinget av at den enkelte byggeoppgave ikke løses som et engangsprosjekt, men som ledd i større produksjonsopplegg. Husbanken ser det derfor som en viktig

oppgave at seriebyggingen fremmes. Det gjelder både i form av større bolighus og småhus. Selv store og flerårige byggeprosjekter skulle det - med den låneramme som står til disposisjon - ikke være forbundet med vanskeligheter å få finansiert i Husbanken såfremt prosjektene er prismessig konkurransedyktige. Boligbygging etter retningslinjer som nevnt krever imidlertid aktiv medvirkning fra kommunenes side både når det gjelder å fremskaffe større sammenhengende tomtearealer, når det gjelder utarbeidningen av generalplaner og reguleringsplaner og ved disponeringen av kommunenes egne tomtearealer.

Det regulære er at Husbanken utsteder konverteringstilsagn til boligselskaper som står som byggherrer for de fremtidige beboere. Da det stadig forekommer misforståelser på dette punkt, vil Husbanken på nytt fremholde at det intet er i veien for at det utstedes konverteringstilsagn både til entreprenører og andre initiativtakere under forutsetning av at disse skal stå for prosjektering og bygging, men overdra de ferdige bygg til boligselskaper eller til individuelle eiere som skal bo i boligene. I slike tilfelle stilles spesielle vilkår for å sikre produktets pris og kvalitet. Foruten kommuner, boligselskaper, entreprenører og andre initiativtakere - f.eks. praktiserende jurister - kan stiftelser og bedrifter m.v. stå som byggherrer og adressater for Husbankens konverteringstilsagn. Vi minner også om at Husbanken alltid står til rådighet med avgivelse av forhåndsuttalelser om større boligprosjekter, slik at spesielle sider ved en byggesak kan avklares på et tidlig stadium av planleggingen.

5. Omsetningsavgift og tilskottsordning for boligbygg.

I særskilt rundskriv - K nr. 80, datert 13. desember 1967 - har Husbanken gitt nærmere orientering om den nye ordningen med omsetningsavgift av boligbygg.

Konsekvensen av nyordningen vil være at det i byggetiden vil bli stillet øket krav til finansieringen, idet tilskott først utbetales når bygget er ferdig. Det er imidlertid forutsatt at byggelånsbankene på grunnlag av Husbankens arealmåling skal beregne tilskottsbeløpet i den enkelte sak og forskuttere beløpet i byggetiden. De to bankforeninger er underrettet fra Finansdepartementet om nyordningen

og er anmodet om å gjøre denne kjent for foreningens medlemmer. I nasjonalbudsjettets kredittopplegg er det tatt hensyn til det økte byggelånsbehov som omsetningsavgiften vil føre med seg.

I de lånsøknader som heretter sendes Husbanken, skal byggekostnadene kalkuleres inklusive omsetningsavgift, og tilskottsbeløpet som byggherren kan regne med å få utbetalt når bygget er ferdig, skal føres som egen post i finansieringsplanen. Utenom måling av tilskottsberettiget areal for husbankfinansierte og privatfinansierte bygg, skal Husbanken ikke ha noen befatning med den nye tilskottsordning. Søknad om tilskott skal sendes skatteinspektøren i fylket og utbetaling skjer gjennom skattefogden. Forøvrig vises til Husbankens forannevnte rundskriv K nr. 80.

6. Midlertidig tilskottsordning i samband med betaling av avdrag og renter av nedskrivningsbidrag og stønadslån i statens boligbanker.
-

I rundskriv K nr. 78, datert 29. april 1967, har Husbanken gitt orientering om rente- og avdragsregler for nedskrivningsbidrag og stønadslån i Husbanken. Betalingen tar til ved første termin 1. februar 1968. Av de låntakere som har kunnet velge verditakst med forpliktelse til å betale renter og avdrag av nedskrivningsbidraget - dersom taksten skulle tilsi det - har bare et forsvinnende antall funnet dette lønnsomt. De takster som må holdes, vil Husbanken ta fatt på i 1968.

Husbanken har fått inn en del søknader om utsettelse eller ettergivelse med betalingen av avdragene. Kommunaldepartementet har lagt frem en proposisjon om en midlertidig støtteordning til fordel for gamle, uføre og andre med lav inntekt som har avdragsplikt. Nærmere orientering om dette vil bli gitt når Stortinget har behandlet saken. Det har vært forutsetningen at utgiftene skal dekkes med 4/5 av staten og 1/5 av vedkommende kommune, som også skal utbetale støtten etter søknad og få statens andel refundert gjennom Husbanken eller Landbruksbanken. Hele Finnmark og Nord-Troms er unntatt fra ordningen med avdragsbetaling av nedskrivningsbidrag.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Olav Hoffmann
Adm. dir.

Asbjørn Geiran