

3 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder husnemnda.

Til kommunene, takstbestyrerne og distriktsarkitektene.

I. HUSBANKENS LÅNETILSAGN 1969 OG 1970.

Husbanken har i 1969 gitt tilsagn om lån for samlet beløp på ca. 1.771 mill. kroner. Tilsagnene omfatter ca. 27.400 boliger (26.000 leiligheter og 1.400 hybler uten kjøkken), 4.300 garasjeplasser i forbindelse med større boligprosjekter, 13 daginstitusjoner for barn med i alt 190 plasser, utbedring av ca. 80 boliger og dessuten et mindre areal til andre formål enn boliger. Antallet leiligheter ligger henimot 2.600 høyere og antallet hybler ca. 650 høyere enn i 1968. Låneordningene for garasjer, daginstitusjoner og utbedring av eldre boliger trådte i kraft i løpet av 1969. Slike lån er derfor ikke innvilget tidligere.

Tilsagnsrammen for nye boliger er for 1970 satt til 1.923 mill. kroner i sum av 1.prioritetslån og 2.prioritetslån. Det er regnet med at denne ramme skal strekke til for ca. 29.000 boliger (sum leiligheter og hybler), dvs. 1.600 flere boliger enn i 1969. Til garasjeanlegg, daginstitusjoner og utbedring av eldre boliger er det fastsatt en ramme på 35 mill. kroner.

I løpet av sommeren og høsten 1969 ble lånenivået i Husbanken hevet to ganger. Første gang - ved halvårsskiftet - ble det foruten en generell låneøkning også gjennomført en spesiell låneøkning for større leiligheter i boligblokker. Ut på høsten, da nye og høyere arealgrenser ble gjort gjeldende, ble det foretatt en ytterligere generell økning av lånenivået.

Etter de opplysninger Husbanken får inn på tilsagnstidspunktet, ser det ut til at krav til egenkapital for viktige grupper av hus har vært noe lavere i 1969 enn i 1968.

Fra 1. januar 1970 er gjennomført en ny mindre lånenivåøkning. Økningen slår noe forskjellig ut for de forskjellige hus- og leilighetstyper og mellom de forskjellige distrikter. Fra samme tidspunkt er det på grunnlag av en utvalgsinnstilling også gjennomført en låneøkning for utomhusareal for prosjekter med konsentrert bebyggelse. Denne låneøkning tar sikte på ytterligere å oppmuntre til en heving av standarden når det gjelder grønnanlegg, lekeplasser og annet friareal omkring husene. Tillegget i lånegrunnlaget, som svarer til de faktiske kostnader som kan godkjennes, begrenses oppad til kr. 3.000,- pr. familiebolig. For prosjekter med mindre leiligheter regnes et tilsvarende lavere beløp. En forutsetning for lån til utomhusareal er at standarden med hensyn til grønnanlegg, lekeplasser og andre friarealer tilfredsstiller bestemte krav, og at dette er legitimert ved tilstrekkelig planleggingsmateriale. Lånetillegget blir endelig fastsatt når det ved nærmere kontroll er godtgjort at arbeidet er utført. Endelig er det gjennomført en låneøkning for tilfluktsrom som er innredet i samsvar med sivilforsvarets forskrifter.

I rundskriv K nr. 94 av 23. oktober 1969 ga Husbanken melding om økning av Husbankens arealgrenser. De nye grenser er satt til 95 m² for boliger på ett plan og 100 m² for boliger på mer enn ett plan. Grensene gjelder boligens leieareal, dvs. det areal som ligger innenfor de yttervegger som omslutter boligen. Disse grensene forutsetter minst 4 rom (3 soverom) og kjøkken med 5 sengeplasser på gulv, ellers må arealet reduseres tilsvarende. Husbanken vil understreke at arealgrensen på 95 m² for boliger på ett plan i småhus gjelder for flatt terreng eller hvor underetasjen er utnyttet til en selvstendig boligenhet. Bolig i småhus beregnet på skrått terreng hvor underetasjen i henhold til byggeforskriftene kan innredes til beboelse, kan ha inntil 85 m² leieareal på hovedplanet, forutsatt at det her er minst 2 soverom med 4 sengeplasser. Hvis underetasjen skal nyttes til boligrom, som skal tilhøre boligen på hovedplanet, regnes huset som bolig på mer enn ett plan (med samlet leieareal inntil 100 m²).

Selv om planene for boligene holdes innenfor de arealgrenser som gjelder, vil byggekostnadene kunne bli så høye at de faller utenfor den ramme som Husbanken kan godta. Lånet vil dessuten vanligvis ikke stige om boligen øker utover 88 m² leieareal ved ett-plans boliger og 95 m² leieareal ved to-plans boliger. Dette tilsier at det bør vises varsomhet med å tøyne arealgrensene lengst mulig.

Mer utførlige opplysninger om arealgrenser for boliger som skal belånes i Husbanken, er gitt i HB blad 9707.2 som kan fås ved henvendelse til banken eller vedkommende distriktsarkitekt.

II. MERVERDIAVGIFT - TILSKOTT TIL OPPFØRING AV BOLIGBYGG.

I forbindelse med omlegging fra 13,64% omsetningsavgift til 20% merverdiavgift fra 1. januar 1970 er tilskottene ved oppføring av boligbygg forhøyet. Tilskottene ytes på grunnlag av boligens tilskottsareal - som svarer til leieareal med noen mindre modifikasjoner - og etter følgende satser:

For de første 25 m2 tilskottsareal	kr. 290,- pr. m2
For de neste 25 m2 tilskottsareal	kr. 240,- pr. m2
For de neste 50 m2 tilskottsareal	kr. 180,- pr. m2
For de siste 40 m2 tilskottsareal	kr. 150,- pr. m2

Angående definisjon av begrepene leieareal og tilskottsareal og detaljerte måleregler vises til vedlagte Husbankens HB blad 9702.2. Som det fremgår av dette HB blad, ytes det nå etter bestemte regler også tilskott til oppføring av private tilfluktsrom.

Bygg som er under arbeid ved årsskiftet 1969/70, vil få tilskott dels som kompensasjon for omsetningsavgift og dels som kompensasjon for merverdiavgift. Kommunal- og arbeidsdepartementet har i den anledning iverksatt en inspeksjonsordning.

For boliger som Husbanken finansierer eller som privatfinansieres, foretas målingen som hittil av Husbanken. Reglene for utbetaling av tilskott, saksgangen for søknader om tilskott m.v. er de samme som tidligere. Det vises herom til tidligere utsendte rundskriv, senest rundskriv K nr. 86 datert 27. februar 1969.

I de lånsøknader som sendes Husbanken etter 1. januar 1970, skal anleggskostnadene - de enkelte aktuelle poster i kostnadsoverslaget - kalkuleres inklusive merverdiavgift på 20%. Det tilskottsbeløp som byggherren beregner å få utbetalt gjennom skattefogden etter at bygget er ferdig, skal føres som egen post i finansieringsplanen i lånsøknadsskjemaet.

III. BYGGHERRE- OG EIERFORHOLD.

Etter forskriftene for Husbanken kan banken gi lån til oppføring av boligbygg, fortrinnsvis til bygg som føres opp av eller for borettslag, kommuner, sosiale stiftelser og lignende institusjoner og til småhus som føres opp av eller for noen som selv skal bo i huset.

De fleste av Husbankens lånetilsagn gis til det boliglag (eventuelt representert av et boligbyggelag) eller den person som skal eie husene eller huset. Kommunene står også i en viss utstrekning som byggherrer, både i egenskap av arbeidsgiver (se nedenfor) og for å skaffe leiligheter til det vanlige boligmarked. I særlige tilfelle gis det også i medhold av forskriftene lånetilsagn til den som skal levere husene - en entreprenør eller annen gründer. I slike tilfelle stilles det bestemte vilkår i konverteringstilsagnet bl.a. om planer og utførelse, om de dokumenter som skal regulere forholdet til kjøperen, om betryggende kontroll i byggetiden og om den pris som bygget skal overføres til kjøperen for.

Husbanken gir også lånetilsagn til arbeidsgivereide tjenesteboliger. Som arbeidsgiver regnes kommuner, fylker, foretak knyttet til disse samt private arbeidsgivere. Derimot ytes vanligvis ikke lån til boliger som skal føres opp av statlige foretak, idet kostnadene til disse forutsettes dekket over statsbudsjettet. Det bevilges 1.- og 2.prioritetslån etter vanlige regler. Husbankens deltagelse i finansieringen er betinget av at beboerne ikke avkreves innskudd.

Bankens forskrifter er heller ikke til hinder for at det ytes lån til boligprosjekter for ervervsmessig utleie. Denne belåning (1.- og 2.prioritetslån) er begrenset til blokkbebyggelse og annen konsentrert bebyggelse. Det er også her et vilkår at det ikke kreves innskudd av leietakerne. Det er enn videre en forutsetning at husleie og leievilkår i disse saker fastsettes på et grunnlag som Husbanken kan godta, og at det ikke foreligger spesielle omstendigheter som tilsier at lån ikke bør ytes.

En organisasjons- og eierform for boliger som er forholdsvis ny her i landet, er de såkalte eierleiligheter, dvs. leiligheter som er en del av en større eiendom - vanligvis blokkbebyggelse - og der leieboeren eier sin leilighet med full rådighet over denne. Den enkelte leilig-

het får eget folium i grunnboken. Prinsipielt motsetter Husbanken seg ikke belåning av nye prosjekter med eierleiligheter. Det er fastsatt visse retningslinjer som i det enkelte tilfelle forutsettes fulgt ved husbankfinansiering. Før det sendes lånsøknad om finansiering, bør det innhentes nærmere opplysninger fra banken om de retningslinjer som i tilfelle må følges. Utkast til samarbeidsavtale eller vedtekter og salgsdokumenter må forelegges for banken før tilsagn kan gis.

Husbanken vil vanligvis ikke opprettholde sin finansiering hvis eksisterende borettslag oppløses med henblikk på omorganisering til eierleiligheter.

IV. UTBEDRINGSLÅN.

I rundskriv K nr. 87 av 7. mai 1969 ga Husbanken beskjed om adgangen til å søke lån til utbedring av eldre boliger. Slike lån kan gis i to grupper av tilfelle. Den ene er utbedring av boliger i forbindelse med planmessig sanering eller byfornyelse, den andre utbedring av boliger for eldre og uføre og når det ellers foreligger et særlig sosialt behov. Den siste del av låneordningen tar særlig sikte på å få til slik utbedring, ombygging og modernisering av eldre hus som gjør det lettere for eldre og uføre eller andre funksjonshemmede å bli boende og stelle seg selv i sine egne hjem og i tilvante omgivelser. Utbedringsarbeidene kan f.eks. dreie seg om innlegging av vann og ordning av avløp, installering av bad og w.c., modernisering av kjøkken, forbedring eller utvidelse av leilighetsplanene, utbedring av varmeisolering. Vanlig vedlikehold faller utenom låneordningen.

Banken har - som nevnt foran - i 1969 behandlet ca. 80 saker om utbedringslån som alle gjaldt lån på sosialt grunnlag. Noen omfattende erfaring for hvordan ordningen vil virke, har en derfor ikke ennå. Banken regner med at ordningen vil få et betydelig omfang når den er blitt bedre kjent. I de fleste tilfelle vil det være behov for at kommunen yter lånsøkeren assistanse med saken eller endog tar initiativet til å få fremmet den. Ved søknader om lån på sosialt grunnlag bør ikke bare husnemnda og byggeadministrasjonen, men også kommunens sosialadministrasjon trekkes inn i saksbehandlingen. En brosjyre om husbanklån til utbedring av boliger for eldre og uføre m.v. er sendt bl.a. til samtlige kommuner i landet.

Når det gjelder lån til utbedring av boliger for eldre, kan det opplyses at lån kan ytes selv om de personer det er tale om ennå har endel år igjen til de fyller 70 år.

I flere av de lånsaker som har vært behandlet, har det dreiet seg om påbygg eller modernisering for å skaffe den eldre og den yngre generasjon i en familie hver sin bolig. Ofte vil dette kunne være den beste måten å sørge for at den eldre generasjon kan fortsette sin tilværelse i et tilvant miljø og uten å falle offentlige eldre-institusjoner til byrde.

Hvis det ved ombygging eller tilbygg skaffes en helt ny bolig enten til erstatning for en gammel, ubrukelig bolig eller i tillegg til en eldre bolig, yter for øvrig Husbanken lån uansett alder og sosialt behov. Kravet til alder eller annet sosialt behov gjelder derfor i første rekke lån til moderniseringer og utbedringer.

V. KOMMUNALE LÆRERBOLIGER ELLER ANDRE TJENESTEBOLIGER.

Når en kommune søker om lån i Husbanken til lærerbolig eller annen tjenestebolig, forekommer det at byggingen settes i gang før lånsøknaden har vært forelagt Husbanken. En vil innskjerpe at det også når det gjelder kommunale lærerboliger eller andre tjenesteboliger, gjelder den regel at byggingen ikke må settes i gang før spørsmålet om tilsagn er avgjort i Husbanken.

VI. JUSTERING AV HUSBANKENS RENTESATSER. BOSTØTTE.

Etter den alminnelige renteheving som ble gjennomført ved Kgl. res. av 26. september 1969, har Husbanken i nye lånetilsagn tatt forbehold om at renten skal fastsettes etter nærmere bestemmelse av Stortinget. Forslag om de nye rentesatser er fremsatt i St.prp. nr. 21 (1969-70). Forslaget går ut på en oppregulering på $\frac{1}{2}\%$ av de fleste rentesatser som kan reguleres uten hinder av en låneavtale. For nye lånetilsagn er således renten for 1.prioritetslån foreslått satt til 5% og for 2.prioritetslån til $5\frac{1}{2}\%$.

Som kjent er ordningen med husleiestøtte fra 1. januar 1970 avløst av en ordning med såkalt bostøtte. Melding om den nye ordningen er

gitt i et fellesrundskriv fra Husbanken og Statens Landbruksbank av 27. november 1969. Som følge av renteøkningen har Regjeringen i St.prp. nr. 22 (1969-70) fremsatt forslag om heving av stønadssatsene i bostøtteordningen.

Hverken forslaget om økning av renten for husbanklån eller forslaget om økte støttesatser i bostøtteordningen er ennå behandlet av Stortinget. Underretning vil bli gitt når vedtak foreligger.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Jean Hoffmann
Adm. dir.

Pjetur Geiran