

4 eksemplarer til fordeling
innen kommunale instanser,
herunder 1 til sosialkontoret
og 1 til husnemnda.

Til kommunene, Husbankens takstbestyrere og distriktsarkitekter.

I. ENDRING AV HUSBANKENS RENTESATSER

Som opplyst i rundskriv K nr. 95 av 14. januar 1970 har Husbanken etter den alminnelige renteheving som ble gjennomført ved Kgl. resolusjon av 26. september 1969, i nye lånetilsagn tatt forbehold om at renten skal fastsettes etter nærmere bestemmelse av Stortinget. Samme forbehold er tatt ved samtykke til overdragelse av belånte eiendommer.

Stortinget har i møte 5. mars 1970 gjort dette vedtak om rentevilkår for lån i Den Norske Stats Husbank:

I.

Lån i Den Norske Stats Husbank skal forrentes etter følgende regler:

1. For lån til boligbygg settes renten:

- a) for førsteprioritetslån som Husbanken har gitt tilsagn om fra og med 29. september 1969, til 5 pst. p.a.
- b) for førsteprioritetslån og ordinære rentebærende lån som Husbanken har gitt tilsagn om før 29. september 1969, til 5 pst. p.a. etter hvert som bindingstiden løper ut. For lån der bindingstiden tidligere er utløpt og Husbanken har forhøyet renten til 4,5 pst. p.a., skal forhøyelse til 5 pst. p.a. for de enkelte lån først kunne gjennomføres fra ett år etter forrige renteforhøyelse.
- c) for annenprioritetslån som Husbanken har gitt tilsagn om fra og med 29. september 1969, til 5,5 pst. p.a. For annenprioritetslån som Husbanken har gitt tilsagn om før 29. september 1969 forhøyes renten til 5,5 pst. p.a., etter

hvert som bindingstiden løper ut.

- d) for tilleggs lån som Husbanken har gitt tilsagn om før 1. januar 1966, til 5,5 pst. p.a., etter hvert som bindingstiden løper ut. For tilleggs lån der bindingstiden tidligere er utløpt og Husbanken har forhøyet renten til 5 pst. p.a., skal forhøyelse til 5,5 pst. p.a. for de enkelte lån først kunne gjennomføres fra ett år etter forrige renteforhøyelse.

2. Rentesatsen for de enkelte lån skal være bundet i fem år regnet fra lånets utbetaling.

II.

Ved overdragelse av boligeiendommer settes renten for gjenstående førsteprioritetslån, ordinære rentebærende lån og rentebærende tilleggs lån til 5,5 pst. p.a. For annenprioritetslån settes renten til 6 pst. p.a.

Ved overdragelse i de første fem år etter utbetaling av lånet skal likevel som regel ratesatsen for førsteprioritetslån være den samme som for nye lån på overdragelsestidspunktet.

III.

For lån til daginstitusjoner for barn settes renten til 5,5 pst. p.a. For lån til garasjer settes renten til 7 pst. p.a.

Rentesatsen for de enkelte lån skal være bundet i fem år regnet fra lånets utbetaling.

IV.

I distrikter hvor anleggs- og bokostnader er særlig høye i forhold til det generelle inntektsnivå, samt i fraflytningsstrøk, kan Husbanken med departementets godkjenning bruke en lavere ratesats for lån som nevnt under I. og II.

V.

Når særlige grunner taler for det, kan Husbanken i den enkelte lånesak gjøre avvik fra disse regler. Departementet kan gi nærmere forskrifter om slike avvik.

VI.

Disse regler trer i kraft straks.

I medhold av pkt. IV i Stortingets vedtak har Kommunaldepartementet godkjent at Husbanken i Nord-Troms og Finnmark for nye 1.prioritetslån nytter en rentesats på 4½% istedenfor 5%. (Renten for 2.prioritetslån skal også i disse distrikter være 5½%.) Videre har departementet godkjent at Husbanken ved overdragelser i Nord-Troms og Finnmark nytter rentesatsene 5% for 1.prioritetslån og 5½% for 2.prioritetslån (istedenfor ellers i landet 5½% for 1.prioritetslån og 6% for 2.prioritetslån.) Renten for 1.prioritetslån skal likevel som regel være 4½% (ellers i landet er den 5%) ved overdragelse i de første fem år etter utbetaling av lånet. Ved oppregulering av renten for lån der bindingstiden er utløpt, gjelder ingen særregler for Nord-Troms og Finnmark; også i disse distrikter gjelder de rentesatser som nyttes ved tilsagn om nye lån ellers i landet, dvs. 5% for 1.prioritetslån og 5½% for 2.prioritetslån.

For lån til boliger for vanføre har Husbanken med godkjenning av Kommunaldepartementet praktisert en rentesats på 4% for 1.prioritetslån. Denne rentesats er nå oppregulert til 4½%.

Utbedringslån til eldre eiendommer forrentes som hovedregel med samme rentesats som gjelder for Husbankens 2.prioritetslån til nye hus. Når utbedringslånet med hensyn til størrelse og sikkerhet nærmest har karakteren av et 1.prioritetslån, kan lånet helt eller delvis gis på de rentevilkår som gjelder for bankens 1.prioritetslån.

II. LÅN TIL UTBEDRING AV ELDRE BOLIGER

Ved rundskriv K nr. 87 av 7. mai 1969, ble det gitt melding om adgangen for Husbanken til å gi 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 gruppen av tilfelle er utbedring av boliger for eldre og uføre og når det ellers foreligger et særlig sosialt behov. Denne 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.

Etter § 3 i "Bestemmelser om utbedringslån fra Husbanken" gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 6. mars 1969, har det hittil - i motsetning til for lån til nye hus - gjeldt inntektsgrenser for lån på sosiale indikasjoner. Etter forslag fra Husbanken er inntekts-grensene i låneordningen nå bortfalt, idet Kommunaldepartementet den 10. mars 1970 har bestemt at § 3 i bestemmelsene oppheves. Lån til utbedring av boliger for eldre og uføre og når det ellers foreligger et særlig sosialt behov, kan derfor heretter innvilges etter en alminnelig vurdering av det sosiale behov uten hinder av husstandens inntektsforhold.

En del uklarhet har for øvrig gjort seg gjeldende når det gjelder denne spesielle låneordning, spesielt når det gjelder disse spørsmål:

1. Hva som regnes som "eldre" personer.
2. Tegnemateriellet og distriktsarkitektens medvirkning ved saksbehandlingen.
3. Takstbestyrerens medvirkning ved saksbehandlingen.

Ad. 1. Med den ramme som er trukket opp for låneordningen, prioriteres modernisering av boliger for eldre personer og ellers når det foreligger sosiale indikasjoner. Som eldre regnes vanligvis personer som har fylt 70 år. Hvis omstendighetene i saken taler for det, kan det imidlertid - som det fremgår av rundskriv og utsendte brosjyrer - innvilges lån selv om ingen av de gamle i husstanden har fylt 70 år. Utbedring av boliger kan være et riktig ledd i forberedelsen av pensjonsalderen. Hvor langt ned i 60-års alder en skal gå, avhenger av de konkrete forhold i saken.

Ad. 2. Blant det materiale som Husbanken må få fremlagt i forbindelse med disse lånsøknader, inngår også tegninger til illustrasjon av de utbedringsarbeider som skal gjennomføres. Av vedleggsfortegnelsen på side 5 i søknadsskjemaet (skjema nr. 54) fremgår hvilke tegninger som bør sendes inn. Dette er til dels blitt oppfattet derhen at Husbanken krever arkitekttegninger, og at det alltid skal sendes inn slike tegninger av bebyggelsen både før og etter ombygging. Vanligvis er det ikke nødvendig med arkitekttegninger, men et visst minimum av tegninger trenges for at Husbanken skal kunne gjøre seg opp en mening om saken.

Når det gjelder mindre omfattende utbedringsarbeider, vil en skikkelig målsatt planskisse kunne godkjennes. Et par fotografier av huset vil kunne erstatte fasadetegninger, hvis slike ikke has for hånden. Annerledes stiller saken seg når det dreier seg om mer betydelige utbedringer av huset - ombygging/påbygging. Heller ikke her kreves at tegningene skal være utarbeidet av arkitekt. I slike tilfelle må det imidlertid av hensyn til behandlingen hos de kommunale bygningsmyndigheter som regel utarbeides fagmessige anmeldelsestegninger. Og da brukes disse tegningene også overfor Husbanken. Slike tegninger vil som regel også vise hvorledes huset var før ombyggingen. Det er også bare i de tilfelle det foretas bygningsmessige forandringer at tegningene skal godkjennes av distriktsarkitekten.

Ad. 3. Ved mindre omfattende utbedringsarbeider er det ikke nødvendig å innhente særskilt forhåndstakst fra Husbankens takstbestyrer. I Husbankens rundskriv K nr. 87 er det nevnt at slik forhåndstakst skal holdes hvis det omsøkte utbedringslån overstiger kr. 15.000,-. Denne grense er nå forhøyet til kr. 20.000,-. I de kommuner der det er truffet overenskomst mellom Husbanken og kommunen om at forhåndsuttalelser avholdes av kommunen selv, gjøres dette også når det gjelder utbedringslån.

I rundskriv K nr. 87 har Husbanken bl.a. uttalt:

"Utbedring og modernisering av boliger for eldre og uføre vil kunne avlaste kommunen andre former for eldreomsorg og uføreomsorg. Når det gjelder de eldre, vil de selv ofte mangle det nødvendige initiativ, slik at utbedringen vil være betinget av at barn eller andre pårørende tar initiativ på Deres vegne. Mange steder vil det være naturlig at kommunen engasjerer seg i arbeidet med systematisk utbedring og modernisering av boliger for eldre i kommunen."

Eldre personer som ikke har pårørende til å ta seg av en lånesak, kan ofte ikke selv ta initiativ til å søke lån til i og for seg nødvendige boligutbedringer. Kommunen bør overveie å legge opp en aksjonsplan for å få gjennomført utbedring av eldre boliger. Grunnlaget bør være en registrering av tilfelle hvor det antas å være behov for utbedringslån. Det kan være påkrevd å sette inn både teknisk og sosial administrasjon/styre i arbeidet. Et systematisk

kommunalt engasjement for å yte assistanse i slike saker vil kunne spare kommunen for uttellingar til aldershjem og pleiehjem. De eldre bør også få hjelp til utfylling av selve lånsøknaden.

Gjennom Helsedirektoratet har Husbanken sendt ut rundskriv og brosjyrer vedrørende utbedringslån til landets offentlige leger. Distriktslegene og helsesøstrene kommer i sin virksomhet ofte i kontakt med det klientell som denne låneordning tar sikte på å tilgodese. Et samarbeid mellom de kommunale instanser og distriktslegene vil derfor kunne bidra til at låneordningen blir bedre kjent blant eldre mennesker og til at lånemulighetene blir bedre utnyttet.

Det er ønskelig at det også for disse lånesaker gjennomføres en så rask saksbehandling som mulig. Vi minner om at kommunestyret etter husbanklovens § 15 kan gi formannskapet eller husnemnda alminnelig fullmakt til å treffe avgjørelser om lån skal tilrås.

ÆRBØDIGST

DEN NORSKE STATS HUSBANK



Underdirketør

