

ÅRSMELDING
for
DEN NORSKE STATS HUSBANK
1 9 5 1.

I.

På møte i Husbankens råd 2. april 1951 ble årsberetningen og regnskap for 1950 enstemmig godkjent. Melding ble gitt Stortinget i St.meld. nr. 70 (1951).

Av regnskapet for 1951 framgår at Husbanken ved årets utløp hadde utestående rentebærende pantelån på kr. 807.274.855,01 samt på overtatte 8 panter kr. 78.324,06, tilsammen kr. 807.353.179,07 (utbetalt kr. 826.368.100,- + avdrag kr. 19.014.920,93). Utestående nedskrivningsbidrag utgjorde på samme tid kr. 223.523.780,57 - inklusive kr. 83.900,- vedrørende revnte overtatte panter - (utbetalt kr. 224.339.721,- + innbetalt kr. 815.940,43). Antall utbetalte lån var 19.677 og antall løpende lån (19.638). På 261 lån gjenstod bare nedskrivningsbidraget. Utestående lån og nedskrivningsbidrag fordeler seg slik på bankens avdelinger:

	<u>Ordinære lån</u>	<u>Nedskrivningsbidrag</u>
Hovedkontoret (Östlandet, Sörlandet Nordmøre og Romsdal)	kr. 513.629.842,57	kr. 129.627.356,-
Vestlandsavdelingen	" 146.021.800,90	" 39.601.880,83
Trøndelagsavdelingen	" 49.001.278,33	" 12.035.146,-
Bodöavdelingen	" 61.450.042,91	" 10.695.133,-
Hammerfestavdelingen (Finnmark og de krigsherjede kommuner i Nord-Troms)	" 37.250.214,36	" 31.564.264,74
	<hr/> Kr. 807.353.179,07	<hr/> Kr. 223.523.780,57

Av lånene og nedskrivningsbidragene i hovedkontorets distrikt faller ca. 216 mill. kroner i lån og 50 mill. kroner i nedskrivningsbidrag på Oslo.

Bankens forpliktelser i henhold til konverteringstilsagn og gitte bevilgninger som ennå ikke var kommet til utbetaling, utgjorde kr. 681.939.495,-, hvorav i henhold til den midlertidige ordning kr. 1.613.330,- og i henhold til den endelige ordning kr. 680.326.165,-. Det siste belöp fordeler seg med kr. 502.028.835,- på rentebærende lån og kr. 178.297.330,- på nedskrivningsbidrag. Som det vil framgå er bankens forpliktelser etter den midlertidige ordning nå på det nærmeste konvertert. De tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån og nedskrivningsbidrag fordeler seg slik:

	<u>Ordinære lån</u>	<u>Nedskr.bidr.</u>	<u>Byggelån m/konv.tils. e.d. midl. ordning.</u>
Hovedkontoret	Kr. 289.901.400,-	Kr. 85.175.750,-	Kr. 334.300,-
Vestlandsavd.	" 108.431.991,-	" 31.297.340,-	" 1.193.900,-
Trøndelagsavd.	" 33.021.800,-	" 8.917.220,-	" 53.730,-
Bodöavdelingen	" 33.734.900,-	" 9.128.400,-	" 31.500,-
Hammerfestavd.	" 36.938.744,-	" 43.778.620,-	" 0,-
	<u>Kr. 502.028.835,-</u>	<u>Kr. 178.297.330,-</u>	<u>Kr. 1.613.330,-</u> x)

Av de ikke utbetalte lån og nedskrivningsbidrag i hovedkontorets distrikt faller ca. 140 mill. kroner i lån og 38 mill. kroner i nedskrivningsbidrag på Oslo.

På byggelån bevilget av Husbanken utestod ved årsskiftet 1951/1952 kr. 13.675.979,52 (629 byggelån; dessuten var bevilget 305 byggelån hvorpå det pr. 31/12 1951 ennå ikke var påbegynt utbetalinger). Hertil kommer at Norges Banks avdelinger i Hammerfest og Vardö for Husbankens regning hadde utbetalt i byggelån henholdsvis kr. 7.109.534,55 (591 byggelån) og kr. 2.601.916,68 (117 byggelån). Det samlede byggelånsbeløp utgjorde således kr. 23.387.430,75 (1337 byggelån). De byggelån som Norges Bank har ytet, er finansiert av Husbanken ved kontocinnskudd i vedkommende bankavdelinger, pr. 31. desember 1951 innestod tilsammen kr. 10.473.475,28. I byggelånsforskudd til 12 byggelånsbanker var utbetalt kr. 15.412.875,09.

I 1951 fikk banken 5826 søknader om tilsagn om lån til bygg som skulle settes i gang. Det kom inn 5815 konverteringssøknader vedkommende ferdige hus hvor banken tidligere hadde gitt lånetilsagn og 558 konverteringssøknader vedkommende ferdige hus hvor banken ikke hadde gitt lånetilsagn. Det ble innvilget 875 lånetilsagn i Finnmark og Nord-Troms til bygg med anslagsvis 915 leiligheter foruten en del uthus og forretningsbygg og 4496 lånetilsagn i resten av landet til bygg med anslagsvis 12.800 leiligheter.

Avdrag og renter på utestående lån gikk i 1951 tilfredsstillende inn. Av terminforfallet pr. 1/12 1951 på 2842 terminer var således 2786 betalt pr. 31/12 1951, og pr. denne dato hadde Husbanken i alt bare 142 misligholdte lån hvis forfall lå 1 måned eller mer tilbake. Disse lånene fordelte seg med 41 lån ved hovedkontoret, 17 ved avdelingskontoret for Vestlandet, 10 ved avdelingskontoret for Trøndelag, 15 ved avdelingskontoret i Bodö og 59 ved avdelingskontoret i Hammerfest. For 16 av lånene lå forfallet et halvt år eller mer tilbake i tiden og for 12 av eiendommene hadde Husbanken inne auksjonsbegjæringer. Dessuten hadde Husbanken pr. 31/12 1951 overtatt 8 pantsatte eiendommer, hvorav de 7 ligger i Finnmark og Nord-Troms og 1 på Östlandet.

Renteinntekten i 1951 av pantelån var kr. 16.513.876,92. Husbanken hadde i 1951 et renteovertak på kr. 2.774.431,26 etter at det er fratrukket 2 1/2 % lovbestemt renter av Risikofondet med kr. 271.777,78, som tillegges Risikofondet. I samsvar med St.prp. nr. 1/1951 (kap. 414, side 13) har Husbankens hovedstyre med samtykke av Kommunal- og arbeidsdepartementet besluttet å henlegge til Agio- og Renterereguleringsfondet rentegevinsten i 1951 på kortsiktige og

x) (Fordelingen av byggelånene med konverteringstilsagn etter den midlertidige ordning av 1946 på ordinære lån og nedskrivningsbidrag blir først avgjort ved konverteringen.)

midlertidige innlån kr. 2.450.529,66. Resten av renteoverskuddet kr. 323.901,60 er i samsvar med husbanklovens § 2 anvendt til delvis dekning av administrasjonsutgiftene.

Husbankens renteoverskudd (inklusive rentene til Risikofondet) og disponeringen av overskuddet for de fire siste år stiller seg således:

Overført til

	1948	1949	1950	1951
<u>Risikofondet</u>				
Ordinært	kr. 187.500,-	kr. 254.687,50	kr. 261.062,50	kr. 271.777,78
Ekstr.ord.			" 167.860,52	

Avsatt til

<u>Agio- og Rente-</u> <u>reguleringsfondet</u> "	189.000,-	" 551.325,-	" 1.537.298,85	" 2.450.529,66
--	-----------	-------------	----------------	----------------

Anvendt til delvis dekning av administrasjonsutgifter"

	174.364,87	" 290.378,87	" x)	" 323.901,60
	<u>Kr. 550.854,87</u>	<u>kr.1.096.391,37</u>	<u>kr.1.966.221,87</u>	<u>kr. 3.046.209,04</u>

x) (I.h.t. innstilling S.nr. 191/1950 ble rentene av grunnfondet i 1950 ekstraordinært tillagt Risikofondet).

Agio- og Rentereguleringsfondet er i 1951 dessuten økt med kr. 51.941,07 i agiogevinst på amortisasjonsterminer.

Som det framgår av Balansekonto pr. 1/1 1952 er Risikofondet stort kr. 11.142.888,30 og Agio- og Rentereguleringsfondet kr. 4.858.185,12.

Husbanken har ikke tatt opp nye serielån i 1951. Pr. 31/12 1951 er det i alt mottatt kr. 330.000.000,- i lån fra staten, hvorav kr. 290.000.000,- fra "Statens konto for lån til statsbankene". Dessuten hadde Husbanken kortsiktede banklån for tilsammen kr. 45.000.000,- med løpetid av 3 og 6 måneder, til rentesatser 1 1/4 og 1 1/2 % p.a.

Pr. 31/12 1951 hadde Husbanken følgende serielån:

2 1/2 % 1948	serie I	(Oppr. 30 mill. kroner)	kr.	28.867.000,-
1 3/4 % 1948	" I		"	20.000.000,-
2 1/2 % 1949	" I		"	60.000.000,-
1 3/4 % 1949	" I		"	14.180.000,- 1)
2 1/2 % 1949	" II	(Oppr. 83 mill. kroner)	"	81.968.000,-
1 3/4 % 1949	" II	(Oppr. 17 mill. kroner)	"	16.218.000,-
1 3/4 % 1949	" III		"	50.000.000,-
2 1/2 % 1950	" I		"	18.000.000,-
2 1/2 % 1950	" II		"	52.000.000,-
2 1/2 % 1950	" III		"	42.335.000,- 2)
1 3/4 % 1950	" I		"	16.220.000,- 3)
1 3/4 % 1950	" II		"	35.000.000,-
				<u>Kr. 434.788.000,-</u>

- 1) Lånet er på 40 mill. kroner, hvorav Husbanken ved utgangen av 1951 hadde i egen beholdning kr. 25.820.000,-.
- 2) Lånet er på 70 mill. kroner, herav i egen beholdning kr. 27.665.000,-.
- 3) Lånet er på 30 mill. kroner, herav i egen beholdning kr. 13.780.000,-.

Ved rundskriv av 12. juli 1951 har Husbanken åpnet adgang for kommunene til å innbetale forskuddsvis på særskilt rentebærende konto midler til dekning av kommunens andel av nedskrivningsbidrag. Inntil videre med 1 1/2 % p.a. Pr. 31/12 1951 hadde Husbanken mottatt kr. 7.477.401,29 på rentebærende forskuddskonti fra 43 kommuner.

Husbankens utlånsvirksomhet fra 1947 - det første år banken var i regulær virksomhet - til og med 1951 framgår av følgende oppstilling, i millioner kroner:

<u>Rentebærende lån</u>	<u>1947</u>	<u>1948</u>	<u>1949</u>	<u>1950</u>	<u>1951</u>
Utbetalt på nye lån	10.1	90.5	200.3	238.0	287.4
Mottatte avdrag	<u>0.-</u>	<u>0.4</u>	<u>2.5</u>	<u>6.0</u>	<u>10.1</u>
Økning utestående lån	<u>10.1</u>	<u>90.1</u>	<u>197.8</u>	<u>232.-</u>	<u>277.3</u>
Utestående rentebærende lån pr. 31/12	10.1	100.2	298.0	530.0	807.3
Tilsagte og bevilgede, men ikke utbetalte rentebærende lån	151.5	373.4	490.6	520.0	502.0
Godkjente byggelån, med konverteringsrett, etter den mid- lertidige husbank- ordning av 1946	<u>76.8</u>	<u>136.9</u>	<u>77.4</u>	<u>6.6</u>	<u>1.6</u>
Sum engasjement i rentebærende lån	<u>76.8</u>	<u>298.5</u>	<u>551.0</u>	<u>1.056.6</u>	<u>1.310.9</u>
Årlig økning i engasjement rentebærende lån	<u>76.8</u>	<u>221.7</u>	<u>252.5</u>	<u>244.7</u>	<u>254.3</u>
<u>Nedskrivningsbidrag</u>	<u>1947</u>	<u>1948</u>	<u>1949</u>	<u>1950</u>	<u>1951</u>
Utbetalte nedskr.bidr.	2.3	22.8	49.3	65.6	84.3
Tilbakebet. "	<u>0.-</u>	<u>0.-</u>	<u>0.1</u>	<u>0.2</u>	<u>0.5</u>
Utbetalt netto	<u>2.3</u>	<u>22.8</u>	<u>49.2</u>	<u>65.4</u>	<u>83.8</u>
Utestående nedskrivningsbidrag pr. 31/12	2.3	25.1	74.3	139.7	223.5
Tilsagte og bevilgede, men ikke utbetalte nedskrivningsbidrag	<u>44.2</u>	<u>108.5</u>	<u>151.2</u>	<u>171.5</u>	<u>178.3</u>
Sum engasjement i nedskrivningsbidrag	<u>46.5</u>	<u>133.6</u>	<u>225.5</u>	<u>311.2</u>	<u>401.8</u>
Årlig økning i engasjement nedskrivningsbidrag	<u>46.5</u>	<u>87.1</u>	<u>91.9</u>	<u>85.7</u>	<u>90.1</u>

Av oppstillingen framgår bl.a. at Husbanken i 1951 har hatt meget betydelige utbetalinger både til rentebærende lån og nedskrivningsbidrag.

Byggetal 234

Til belysning av Husbankens øvrige virksomhet og innlån i de siste fire år hitsetter en følgende oppstilling, i millioner kroner:

Pr. 31. desember	1948	1949	1950	1951
Byggelån ytet av Husbanken	7.0	18.0	24.0	23.4
Forskudd til byggelånsbanker på konverteringer	4.2	14.9	17.7	15.4
Seriesobligasjonslån	50.0	273.5	437.4	434.8
Innlån fra staten	0.-	0.-	25.-	330.-
Andre innlån	30.0	20.1	65.2	45.-

Husbanken har i 1951 påbegynt tilsynet av de eiendommer den har pant i. Tilsynsarbeidet kombineres mest mulig med det vanlige takstarbeid, og blir foretatt av Husbankens egne takstfolk eller av takstbestyrerne. Det kan senere bli aktuelt å søke også kommunene koblet inn i tilsynsarbeidet. Det er i 1951 sendt ut 4.450 rapportskjemaer for tilsyn. Husbanken holder før tiden på med gjennomgåelse av disse rapportene, som synes å vise at eiendommene stort sett er forsvarlig vedlikeholdt og i god stand.

66.500
19.300
23.200
124.500

66.500
13.700
108.500

16.500
23.000
19.000

125.000

108.500

Ved utgangen av 1951 er det i alt ca. 66.500 leiligheter i de bygg hvor Husbanken har gitt endelig bevilgning og/eller tilsagn om finansiering. I tillegg til dette kommer ca. 2.100 driftsbygninger på jordbrukseiendommer i Nord-Troms og Finnmark og ca. 150.000 m² brutto golvflate til andre formål enn bolig (vesentlig butikker, kontorer, lager, verksteder) i forretningsbygg i gjenreisningsstrøkene og i enkelte av boligbyggene, vesentlig i boligblokkene. En antar at ca. 52.000 av de 66.500 leilighetene var fullført ved utgangen av 1951.

Tilgangen av nye leiligheter hvor en har gitt tilsagn om finansiering eller har gitt endelig bevilgning uten forutgående tilsagn, er i 1951 14.500, dvs. en stigning sammenlignet med foregående år på 1.850 leiligheter eller nesten 15 %. Fordelingen av de nye leilighetene etter byggets art er vesentlig forskjellig fra tidligere år. I landet sør for Nord-Troms utgjør eneboligene bare 8 % av de nye leilighetene i 1951 mot 24,4 % i 1950, leilighetene i tomannsboligene utgjør 50,5 % i 1951 mot 41,5 % i 1950 og leilighetene i blokkbebyggelsen 24,6 % mot 17,9 % i 1950. Den relative andel av leilighetene i firemannsboliger, rekkehus og i andre småhus med mer enn 2 leiligheter er omtrent den samme i begge år, ca. 16 %. Denne sterke utvikling vekk fra eneboliger og over til tofamiliehus og blokker er vesentlig en følge av de nye byggeløyvebestemmelsene som kom våren 1951, men skyldes også Husbankens bestrebelser i samme retning og veksten i den kooperative boligbygging som nesten bare går inn for to- og flerfamiliehus. I 1951 utgjør således antall leiligheter som føres opp av boligselskaper 39 % av de nye leilighetene mot 27 1/2 % i 1950. Økningen i blokkene skyldes vel også at totemangelen mange steder begynner å bli et stort problem. I Nord-Troms og Finnmark er det foregått en motsatt utvikling. Her er det fortsatt en tendens til økning av de relative antall eneboliger, 78,1 % i 1951 mot 74,5 % i 1950, en utvikling som henger sammen med at en noe større del av de byggene det blir gitt lånetilsagn til, faller på de rene landkommunene.

Gjennomsnittsstørrelsen for de leilighetene hvor tilsagn om finansiering er gitt i 1951, er mindre enn i 1950. I landet sør for Nord-Norge er således

gjennomsnittsstørrelsen 76.5 m² i 1951 mot 85.3 m² i 1950, dvs. en gjennomsnittlig arealreduksjon på 8.8 m² eller 10.3 %. Gjennomsnittsstørrelsen på eneboliger er gått ned fra 101.9 m² til 95.3 m², leilighetene i tomannsboligene fra 78.9 m² til 73.1 m², leilighetene i seriebygg fra 83.9 m² til 77.6 m² og leilighetene i boligblokkene fra 81.2 m² til 76.5 m². I Nord-Troms og Finnmark er gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene gått ned fra 31.1 m² i 1950 til 27.9 m² i 1951, dvs. en gjennomsnittlig reduksjon på 3.2 m² eller 3.9 %.

II.

Som nevnt i årsmeldingen for 1950 - se St.melding nr. 70 (1951) - behandlet Stortinget i møte 11. desember 1950 Kommunalkomiteens innstilling vedrørende St.melding nr. 56 (1950), som omhandlet Husbankens årsregnskap for 1949. Stortinget vedtok innstillingen hvori det bl.a. uttaltes at Husbanken inntil videre kunne fortsette sin lånevirkksomhet etter de retningslinjer som hittil hadde vært gjeldende. Stortinget burde imidlertid bli forelagt en bred utredning av bankens framtidige finansiering og drift, og komiteen gikk ut fra at melding om dette kunne forelegges Stortinget innen utløpet av budsjett-terminen.

Som videre omtalt i årsmeldingen for 1950 meddelte Kommunaldepartementet i en skrivelse til Husbanken av 9. januar 1951 under henvisning til Kommunalkomiteens innstilling om St.melding nr. 56 (1950), at renten for bankens utlån fortsatt skulle være 2 1/2 %.

Utredningen om Husbankens finansiering og drift ble gitt i St.melding nr. 70 (1951) i forbindelse med behandlingen av Husbankens årsmelding for 1950. Utredningen bygget på en utførlig redegjørelse fra Husbanken i et P.M. av 11. april 1951 om finansieringen av gjenreisningen og boligbyggingen gjennom Husbanken. Husbanken redegjorde her for bankens opprettelse, organisasjon og arbeidsordning og dens virksomhet i årene 1946 - 1950. Videre redegjorde den for omfanget av det finansieringsproblemet som Husbankens finansiering av gjenreisningen og boligbyggingen betyr, og framholdt i denne forbindelse Husbankens syn på bankens mandat og ansvar og på spørsmålet om hvordan bankens virksomhet kunne innpasses i landets alminnelige penge- og kreditthusholdning. I redegjørelsen gikk en også inn på spørsmålet om forholdet mellom innlån og utlån, herunder de forskjellige innlånstyper og spørsmålet om bindingen av Husbankens utlånsrente og avdragssatser. Det ble endelig redegjort for et spørsmål som hadde vært atskillig oppe til diskusjon, nemlig om Husbankens utlån burde begrenses ved at låntakerne i større eller mindre utstrekning ble henvist til å ordne l. prioritetslån utenom Husbanken. I St.melding nr. 70 (1951) ble de forskjellige sider av Husbankens virksomhet undergitt nærmere behandling, og meldingen drøftet spesielt om det måtte foreligge noen muligheter for begrensnings av bankens virksomhet. Meldingen konkluderte i det vesentlige med at bankens virksomhet burde opprettholdes i det nåværende omfang. Det nåværende system med forhåndstilsagn og binding av rentesatsen for et lengre tidsrom burde opprettholdes, men departementet antok at rentebindingstiden, alle forhold tatt i betraktning, kunne reduseres fra 15 til 10 år.

Når det gjelder dekningsbehøvet av Husbankens innlånsbehov, omtalte meldingen Stortingets vedtak av 23. mai 1951 om fullmakt til Finansdepartementet til å føre over 400 mill. kroner fra Statens Reguleringskonto til en ny separat konto i Norges Bank for lån til statsbankene. Finansdepartementet hadde i denne forbindelse gitt melding om at det ville legge fram spørsmålet om statsbankenes finansiering for Stortinget, og Kommunaldepartementet antok under henvisning hertil at Husbankens virksomhet burde fortsette etter gjeldende retningslinjer inntil Stortinget hadde tatt standpunkt til finansieringsspørsmålet.

Siden Stortingets Kommunalkomite ikke røkk å ta under behandling St.melding nr. 70 (1951) før 1. juli 1951, avga den en foreløbig innstilling den 21. juni 1951 om at Stortinget skulle samtykke i at Husbanken fikk anledning til inntil videre å fortsette sin lånevirkksomhet etter de retningslinjer som hittil hadde vært gjeldende. Innstillingen ble vedtatt av Stortinget 2. juli 1951.

Som nevnt ovenfor under I. hadde Husbanken ved utgangen av 1951 mottatt lån fra Statens konto for lån til statsbankene med 290 mill. kroner og i tillegg hertil hadde den fått forskuttet fra statskassen 40 mill. kroner

Fra høsten 1947 til sommeren 1950 var det forholdsvis små endringer i prisene på bygningsmaterialer og i arbeidslønningene i byggeindustrien, og de endringer som forekom var for det meste lokalt begrenset. Mange steder var det en merkbar nedgang i de faktiske byggepriser fordi tomgangen på grunn av materialmangel etter hvert avtok, samtidig som konkurransen også gjorde seg noe sterkere gjeldende. Sommeren 1950 inntrådte det en forandring i denne prissituasjon, idet både prisene og arbeidslønningene begynte å stige, en stigning som endå vedvarer. Stigningen hang i første rekke sammen med de økte tømmerpriser og de økte priser på diverse importerte varer (dels varer som brukes direkte i boligbyggingen, og dels råvarer og hjelpestoffer) og videre med de lønnsreguleringer som etter hvert ble gjennomført.

De foreliggende indekser over byggeprisene viser en stigning fra sommeren 1950 til utgangen av 1951 på ca. 20 %. Når det gjelder hustyper som oppnår belåning i Husbanken, er dog den beregningsmessige stigning som følge av høyere materialpriser og lønninger betydelig mindre, anslagsvis 10 - 15 % etter byggenåte (f.eks. forbruk av trelast) og byggested. Av denne stigningen faller ca. 3 % på siste halvår 1951.

Hverken de rentebærende lån eller nedskrivningsbidragene fra Husbanken har fulgt med prisstigningen oppover. Satsene for nedskrivningsbidrag har vært de samme siden våren 1950, da satsene ble redusert i ca. halvparten av de kommunene som ikke før hadde den laveste satsen, men satt noe opp i en del kommuner i Nordland og Trons fylker. De rentebærende lån har stort sett ligget på samme nivå som i tiden like før prisstigningen begynte. I enkelte strøk som på forhånd hadde et svært rimelig kostnads- og lånenivå, har dog lånene vært satt noe opp, og det har også i en del tilfelle vært ytet tilleggs lån fra Husbanken utover det opprinnelig tilsagte beløp.

Når det har vært mulig å følge denne linje på tross av prisstigningen, er dette i første rekke fordi den faktiske stigningen i byggekostnadene har vært mindre enn den indeksmessige. De fleste steder var det fremdeles en viss margin å gå på som følge av tidligere tomgangsvansker og rommelige prisberegninger. Boligbyggingen kom etter hvert inn i mer ordnede forhold, og konkurransen tok seg opp. Videre må nevnes de målbevisste bestrebelsene i disse årene både fra byggherrenes og myndighetenes side på rasjonalisering av boligbyggingen, herunder bedre planlegging av det enkelte bygg og billigere konstruksjonsmåter. Det viktigste som skjedde i denne henseende var overgangen til trebesparende konstruksjoner som tok til for alvor med Kommunaldepartementets rundskriv Bygg nr. 265 av 1951. Endelig må nevnes at prisstigningen er blitt møtt med innsparinger på utstyr og på leilighetenes areal, samtidig som en nytter mer økonomiske hustyper enn før, - jfr. opplysningene foran om de forskjellige hus- og leilighetstypers andel av Husbankens lånetilsagn i 1951.

Husbanken har ment at det under den situasjon som har foreligget i 1951,

måtte være riktig å være varson med å øke de rentebærende lån. Under en prisstigningsperiode vil det alltid være visse tendenser til at det fransettes og også aksepteres overdrevne priskrav, og en kritisk innstilling til byggeprisene er derfor særlig viktig i en slik periode. En har dessuten sett det slik at det måtte være Husbankens oppgave med sin utlånspolitikk å støtte opp under den sparsomhetslinje som myndighetene fulgte i boligpolitikken..

Husbankens materiale synes å vise at det har lykket for de fleste byggherrer som har fått ferdig sine bygg i 1951, å fullføre byggene uten større overskridelser og til priser som ikke ligger svært meget høyere enn prisene i 1947 - 1950. Men innimellom forekommer det selvsagt en god del byggherrer som har fått større overskridelser på grunn av prisstigningen, og som derfor har måttet investere en god del større egenkapital enn de opprinnelig regnet med. En kan nevne at for blokkbygg som fikk sine lån konvertert i Husbanken i 1951, utgjorde egenkapitalen gjennomgående i Oslo kr. 4.000 - 6.000 pr. leilighet og i landet ellers kr. 3.000 - 4.500. For småhus som bygges i serie utgjorde den gjennomsnittlige egenkapital pr. leilighet kr. 6.700.-, men her er det temmelig store variasjoner med gjennomgående kr. 3.000 - 5.000 for seriebygg i tre utenom Oslo, og kr. 7.000 - 10.000 for seriebygg i mur og for seriebygg i Oslo. Disse bygg en her har nevnt, er stort sett ført opp av boligselskaper, og egenkapitalen kommer derfor fram med sitt fulle beløp i byggeregnskapene og i Husbankens statistikk.

For å konstatere omfanget av overskridelsene i byggetiden har en undersøkt dette for 26 tilfeldig utvalgte saker vedrørende blokker og 43 tilfeldig utvalgte saker vedrørende småhus i serie, samtlig konvertert i 1951. Overskridelsene i blokkene er gjennomsnittlig 3.9 % (20 saker med overskridelser, herav 17 med overskridelser mellom 0.3 og 5.4 % og 3 med overskridelser på ca. 10 %). Overskridelsene i seriebyggene er gjennomsnittlig 1.4 % (14 saker med overskridelser, herav 10 med overskridelser mellom 0.5 og 4.5 % og 4 med overskridelser på ca. 10 %).

Når det gjelder bygg som var under arbeid ved årskiftet 1951/52, regner en med at det vil forekomme ikke ubetydelige overskridelser. Det vil derfor neppe være mulig helt å unngå forhøyelser ved konverteringen av de opprinnelig tilsagte rentebærende lån, idet en ellers vil risikere å komme opp i for høy egenkapital også for prosjekter som er nøkternt planlagt og hvor alle muligheter for innsparinger i byggetiden er utnyttet.

Siden byggeprisene fortsatte å stige utover høsten 1951 og nå forutsettes å stige ganske betydelig også i 1952, særlig som følge av høyere tønnerpriser og påregnelig ny lønnsregulering, har Husbanken regnet med at det ikke vil være mulig å holde nede ytelsene fra banken på det samme nivå i 1952 som i 1951. Det må ansees gitt at lånenivået må gå noe opp de fleste stedene, men hvor stor stigning som kan bli nødvendig, har det hittil vært for tidlig å danne seg noen sikker mening om. En har regnet med at det - i hvert fall for tiden - ikke skulle bli nødvendig med noen alminnelig økning i satsene for nedskrivningsbidrag siden jo også inntektsnivået har steget, og det således skulle være grunnlag til stede for en viss økning i de rentebærende lån. I Nord-Norge vil det dog bli gjennomført en viss forhøyelse av satsene for nedskrivningsbidrag.

De krigsskadelidte som enda ikke har fått gjenreist sine bygg, blir som følge av prisstigningen forholdsvis ugunstig stillet sammenliknet med krigsskadelidte som har bygget på et tidligere tidspunkt. For å bøte på dette - og spesielt på prisstigningen som følge av de høyere trelastpriser - traff Finansdepartementet 12. juli 1951 bestemmelse om at Husbanken og Småbruk- og Bustadbanken kunne yte pristilskudd til gjenreisningsbygg som finansiertes gjennom en av bankene såfremt det ble nyttet trelast som var innkjøpt til de nye priser som var gjeldende fra

1. juli 1951 (eller fra 16. mai 1951 i Nord-Troms og Finnmark). Pristilskudd kunne også innrømmes bygg som ble oppført til avløsning av boligbrakker. Boligbygg som føies opp med lån i Husbanken, får et pristilskudd på kr. 15.- pr. m2 brutto golvflate, dog ikke mer enn kr. 1.200.- pr. leilighet. De samme tilskuddsregler nyttes stort sett når det gjelder boligflaten i kombinerte bolig- og forretningsbygg, mens det avgjøres konkret i det enkelte tilfelle om tilskudd skal ytes når det gjelder forretningsflaten. Til fjøs og uthus i Finnmark og Nord-Troms ytes et tilskudd på kr. 10.- pr. m2 for det samme areal som det gis nedskrivningsbidrag for i vedkommende sak og forutsatt at tilskudd ansees påkrevet.


Oslo, 1. januar/19. mars 1952.

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Olav Meisdalshagen Nils B. Elvsaas Reidar Schjøth Iversen Jacob Christie Kielland

Johan Hoffmann

Adm. direktør



D E N N O R S K E S T A T S H U S B A N K

Regnskap for 1951

V i n n i n g s - o g T a p s -

Debet:

Honorar til styrever, bankråd, kontrollkomite og revisjon	Kr.	89.529.71
Lønninger	"	1.190.258.43
Kontorutgifter m.v.	"	475.620.86
Amortiseringer på inventar og innredning av permanente kontorlokaler og egne eiendommer	"	100.336.07
Takstutgifter	"	369.238.34
Godtgjørelse til Norges Bank v/innløsning av rentekuponger	"	37.017.92
Sum administrasjons-, takstutgifter m.v.	<u>Kr. 2.262.001.33</u>	
Renteutgifter	"	14.507.453.35
Overført til Risikofondet 2 1/2 % rente for 1951	"	271.777.78
Renteoverskuddet	<u>Kr. 2.774.431.26</u>	
er anvendt slik:		
Overført til Agio- og Rentereguleringsfondet	"	2.450.529.66
Resten av renteoverskuddet Kr. 323.901.60 er anvendt til delvis dekning av administrasjons- og takstutgifter.		

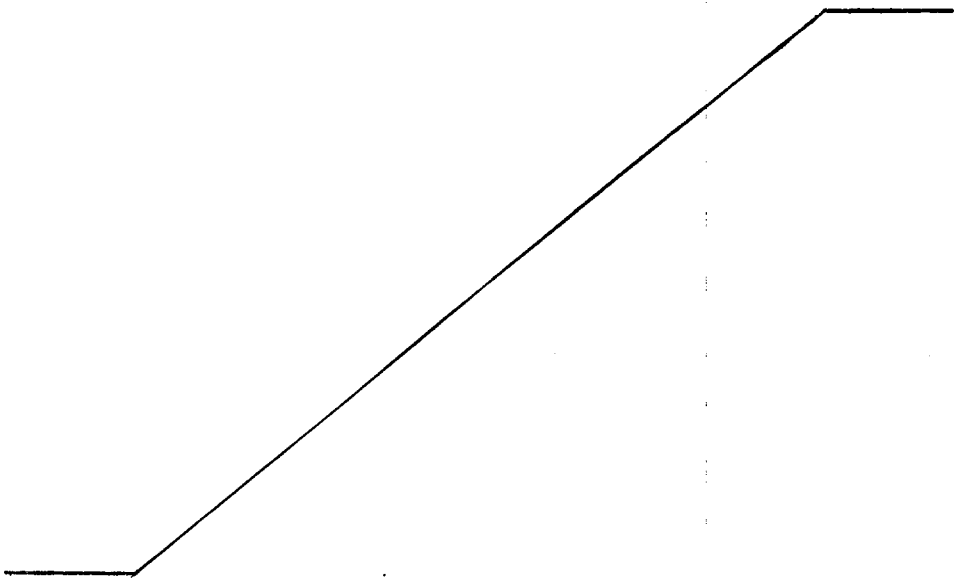
Kr. 19.491.762.12

=====

k o n t o f o r 1951.

Kredit:

Inntekter av byggelån	Kr.	714.306.18
Renter av pantelån	"	16.513.876.92
Andre renteinnteinntekter	"	325.479.29
Av administrasjons- og takstutgiftene m.v. Kr. 2.262.001.33		
er dekket av årets renteoverskudd	"	<u>323.901.60</u>
Resten	Kr.	1.938.099.73
er dekket av Statskassen	"	1.938.099.73



Kr. 19.491.762.12
=====

Aktiva:

<u>Kassabeholdninger</u>	Kr.	23.605.06	
<u>Innestående i Norges Bank, Oslo, Hammerfest og Vardö</u>	"	6.124.937.30	
<u>Innestående i byggelånsbanker</u>	Kr.	15.412.875.09	
<u>Innestående i andre banker</u>	"	2.562.958.59	" 17.975.833.68
<u>Postgiro</u>	"	1.317.350.52	
<u>Diverse debitorer</u>	"	2.575.604.15	
<u>Byggelån</u>	"	23.387.430.75	
Påløpne byggelånsrenter pr. 31/12-1951	"	720.186.16	
<u>Pantelån</u> (Ordinære rentebærende lån)	"	807.274.855.01	
<u>Øvertatte panter</u>			
Ordinære rentebærende lån	Kr.	78.324.06	
Renter og omkostninger m.v.	"	2.841.65	" 81.165.71
Opptjente - ikke forfalne - renter av pantelån	"	5.703.768.23	
Forfalne - ikke betalte - renter av pantelån	"	82.155.49	
<u>Inventar</u>	Kr.	535.290.19	
+ amortisert	"	220.477.15	" 314.813.04
<u>Innredning av permanente kontorlokaler</u>	Kr.	211.144.10	
+ amortisert	"	194.717.14	" 16.426.96
<u>Egne eiendommer</u>	Kr.	137.347.-	
+ amortisert	"	12.568.33	" 124.778.67
Forskuddsbetalte renter for 1952 av kortsiktige innlån ..	"	63.750.-	
Norges Bank, Hammerfest og Vardö, separate konti for uopp- tjent byggelånsprovisjon	"	69.518.97	
<u>Oppkjøpte egne ihendehaverobligasjoner</u>	"	15.000.-	

Kr. 865.871.179.70

Inntil 31/12-51:

<u>Utbetalte nedskrivningsbidrag</u> Kr. 223.523.780.57	hvorav i 1951	Kr. 83.806.070.57
herav er debitert Staten ...	" 165.475.147.85	" " " " 63.469.116.57
og kommunene	" 58.048.632.72	" " " " 20.336.954.-

166.008.481

I styret for Den Norske Stats

Olav Meisdalshagen

Nils B. Elvsaas

K o n t o p r. 1. januar 1952.

Passiva:

<u>Grunnfondet</u>	Kr.	20.000.000.-	
<u>Risikofondet</u>	"	11.142.888.30	
<u>Agio- og Rentereguleringsfondet</u>	"	4.858.185.12	
<u>Innlån</u>			
Diverse serielån (se etterstående spesifikasjon)	Kr.	434.788.000.-	
Mottatt fra Staten	"	330.000.000.-	
Kortsiktige banklån	"	<u>45.000.000.-</u>	" 809.788.000.-
Forskuddsbetalte stønadmidler fra kommuner på rentebærende konti	"		7.477.401.52
<u>Statskassens andel av støtte til boligbygging m.v.</u>			
Overført fra 1950	Kr.	16.003.587.53	
Mottatt i 1951	"	<u>50.000.000.-</u>	
	Kr.	66.003.587.53	
herav medgått til dekning av:			
statens 2/3-dels andel av nedskrivningsbidrag, renterabatt og rentesubvensjon Kr.56.593.692.76 samt dekning av samme poster for fritatte kommuner			
	"	<u>7.670.484.24</u>	" <u>64.264.177.-</u>
<u>Diverse kreditorer</u>	"		5.742.451.08
Ubetalte takstregninger vedrørende 1951	"		14.263.14
Uopptjent byggelånsprovisjon	"		20.000.-
" " " på separate konti i Norges Bank,			
Hammerfest og Vardö	"		69.518.97
Pålöpne - ikke forfalne - renter av obligasjonslånene og kortsiktige innlån	"		3.511.319.82
Betalte - ikke forfalne - renter av pantelån (forf. 1/1-52 m.v.)	"		1.362.720.24
Mottatt fra Statskassen til administrasjonsutgifter utover det beløp som er medgått pr. 31/12-1951	"		145.020.98
			<hr/>
			Kr. 865.871.179.70
			<hr/>

Oversikt over Husbankens forpliktelser i henhold til tilsagte eller bevilgede lån og nedskrivningsbidrag er gitt på omstående side.

Husbank, den 31. desember 1951.
19. mars 1952.

R. Schjøth-Iversen

Jacob Christie Kielland

Johan Hoffmann
adm. direktør

Harald Anstensen
hovedbokholder

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag har Husbanken pr. 31/12-51 gitt tilsagn om eller bevilget lån og nedskrivningsbidrag til et samlet belöp av kr. 681.939.495.-. Fordelingen av dette belöp på lån og nedskrivningsbidrag er fölgende:

	<u>Lån:</u>	<u>Nedskr.bidr.:</u>
Löpande tilsagn etter <u>den endelige husbankordning</u>	kr. 429.574.544.-	kr. 147.257.290.-
(I tilsagnsbelöpet er innbefattet de byggelån som Husbanken har ytet).		
Bevilget v/konvertering etter såvel den midlertidige som endelige ordning.	" 72.454.291.-	" 31.040.040.-
	<u>kr. 502.028.835.-</u>	<u>kr. 178.297.330.-</u>
		x)
Herav for Finnmark og Nord-Troms	kr. 36.938.744.-	kr. 43.778.620.-
For resten av landet	kr. 465.090.091.-	kr. 134.518.710.-

I tillegg hertil kommer godkjente byggelån etter den midlertidige husbankordning (i.h.t. rundskriv A. 1 av 30. april 1946) til et samlet belöp av kr. 1.613.330.-. Den endelige fordeling av dette belöp på ordinære lån og nedskrivningsbidrag vil först bli fastsatt ved konverteringen.

x) Av de tilsagte og bevilgede, ikke utbetalte nedskrivningsbidrag gjelder tilsammen ca. kr. 71.000.000.-, eiendommer i kommuner som er fritatt for å dekke 1/3-del av ytede nedskrivningsbidrag.

Den Norske Stats Husbank's serieobligasjonslån pr. 31/12-1951.

2 1/2 % 1948 serie I	Kr. 28.867.000.-	Opprinnelig Kr. 30.000.000.- Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 1. mai og 1. november. Første avdrag 1. november 1950. Siste avdrag 1. mai 1978. Amortisering ved oppkjøp og/eller loddtrekning.
1 3/4 % 1948 serie I	" 20.000.000.-	Løpetid 12 år. Avdragsfritt til 1. mai 1960, da lånet betales tilbake i sin helhet.
2 1/2 % 1949 serie I	" 60.000.000.-	Løpetid 25 år. Avdragsfritt i 5 år. 18 mill. kroner avdras deretter i løpet av 20 år med like store halvårlige avdrag hvert års 1. februar og 1. august (1,5 % pr. år i 20 år), første avdrag 1. august 1954 og siste avdrag 1. februar 1974. Det gjenstående beløp, 42 mill. kroner, tilbakebetales i sin helhet 1. februar 1974. Amortisering ved oppkjøp og/eller loddtrekning.
a) 1 3/4 % 1949 serie I	" 14.180.000.-	Løpetid 12 år. Avdragsfritt til 1. februar 1961, da lånet betales tilbake i sin helhet.
2 1/2 % 1949 serie II	" 81.968.000.-	Opprinnelig Kr. 83.000.000.-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 15. juni og 15. desember. Første avdrag 15. desember 1951. Siste avdrag 15. juni 1979. Amortisering ved loddtrekning.
1 3/4 % 1949 serie II	" 16.218.000.-	Opprinnelig Kr. 17.000.000.-. Løpetid 12 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 10 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 15. juni og 15. desember. Første avdrag 15. desember 1951. Siste avdrag 15. juni 1961. Amortisering ved loddtrekning.
1 3/4 % 1949 serie III	" 50.000.000.-	Løpetid 12 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 10 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 1. april og 1. oktober. Første avdrag 1. april 1952. Siste avdrag 1. oktober 1961. Amortisering ved loddtrekning.
Transport	Kr. 271.233.000.-	

Transport Kr. 271.233.000.-

2 1/2 % 1950 serie I	"	18.000.000.-	Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 15. januar og 15. juli. Første avdrag 15. juli 1952. Siste avdrag 15. januar 1980. Amortisering ved oppkjöp og/eller loddtrekning.
2 1/2 % 1950 serie II	"	52.000.000.-	Løpetid 25 år. Avdragsfritt i 5 år. 40 % av lånet - 20,8 mill. kroner - avdras deretter i løpet av 20 år med 2 % av lånebeløpet pr. år med like store halvårlige avdrag hvert års 15. januar og 15. juli. Første avdrag 15. juli 1955. Siste avdrag 15. januar 1975. Det gjenstående belöp - 31,2 mill. kroner - tilbakebetales i sin helhet den 15. januar 1975. Amortisering ved loddtrekning.
b) 2 1/2 % 1950 serie III	"	42.335.000.-	Løpetid 25 år. Avdragsfritt i 5 år og avdras deretter med 1,4 mill. kroner (2 % av det opprinnelige lånebelöp) om året i 20 år med like store halvårlige avdrag hvert års 15. april og 15. oktober. Første avdrag 15. oktober 1955. Siste avdrag 15. april 1975. Det gjenstående belöp 42 mill. kroner (60 % av det opprinnelige lån) tilbakebetales i sin helhet den 15. april 1975. Amortisering ved loddtrekning.
c) 1 3/4 % 1950 serie I	"	16.220.000.-	Løpetid 12 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 10 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 15. april og 15. oktober. Første avdrag 15. oktober 1952. Siste avdrag 15. april 1962. Amortisering ved oppkjöp og/eller loddtrekning.
1 3/4 % 1950 serie II	"	35.000.000.-	Løpetid 5 år. Avdragsfritt til 15. desember 1955, da lånet betales tilbake i sin helhet.

Kr. 434.788.000.-

- a) Lånet er på 40 mill. kroner, hvorav Husbanken ved utgangen av 1951 hadde i egen beholdning Kr. 25.820.000.-.
- b) Lånet er på 70 mill. kroner, herav i egen beholdning Kr. 27.665.000.-
- c) Lånet er på 30 mill. kroner, herav i egen beholdning Kr. 13.780.000.-.