

ÅRSMELDING  
for  
DEN NORSKE STATS HUSBANK  
1 9 5 2

I.

På møte i Husbankens råd 22. april 1952 ble årsberetningen og regnskap for 1951 enstemmig godkjent. Melding ble gitt Stortinget i St. meld. nr. 86 (1952).

Av regnskapet for 1952 framgår at Husbanken ved årets utløp hadde utestående rentebærende pantelån på kr. 1.032.504.672.50 samt på overtatte 17 panter kr. 208.600.98, tilsammen kr. 1.032.713.273.48 (utbetalt kr. 1.066.012.886.- + avdrag kr. 33.299.612.52). Utestående nedskrivningsbidrag utgjorde på samme tid kr. 304.538.816.16 - inklusive kr. 234.227.- vedrørende nevnte overtatte panter - (utbetalt kr. 306.718.251.- ÷ innbetalt kr. 2.179.434.84). Antall utbetalte lån var 26.077 og antall løpende lån 26.004. På 363 lån gjensto 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. 647.901.372.75	kr. 170.346.851.-
Vestlandsavdelingen	" 193.984.835.49	" 53.557.237.83
Tröndelagsavdelingen	" 62.989.578.30	" 15.719.846.-
Bodöavdelingen	" 75.110.486.10	" 14.583.664.-
Hammerfestavdelingen (Finmark og de krigsherjede kommuner i Nord-Troms)	" 52.727.000.84	" 50.331.217.33
	<u>kr. 1.032.713.273.48</u>	<u>kr. 304.538.816.16</u>

Av lånene og nedskrivningsbidragene i hovedkontorets distrikt faller ca. 275 mill. kroner i lån og ca. 66 mill. kroner i nedskrivningsbidrag på Oslo.

Bankens forpliktelser i henhold til konverteringstilsagn og gitte bevilgninger som ennå ikke var kommet til utbetaling, utgjorde kr. 866.263.707.-, hvorav i henhold til den midlertidige ordning kr. 175.730.- og i henhold til den endelige ordning kr. 866.087.977.-. Det siste belöp fordeler seg med kr. 655.327.190.- på rentebærende lån (innbefattet kr. 368.000.- med garanti av Gjenreisningsfondet) og kr. 210.760.787.- 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.bidrag</u>	<u>Byggelån m/konv.tils. e. d. midl. ordning.</u>
Hovedkontoret	kr. 404.160.800.-	kr. 113.319.400.-	kr. 103.800.-
Vestlandsavd.	" 124.294.360.-	" 35.742.982.-	" 25.700.-
Tröndelagsavd.	" 43.296.000.-	" 12.358.800.-	" 30.730.-
Bodöavdelingen	" 49.960.100.-	" 14.476.300.-	" 15.500.-
Hammerfestavd.	" 33.615.930.-	" 34.863.305.-	" 0.-
	<u>kr. 655.327.190.-</u>	<u>kr. 210.760.787.-</u>	<u>kr. 175.730.- x)</u>

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

Av de ikke utbetalte lån og nedskrivningsbidrag i hovedkontorets distrikt faller ca. 201 mill. kroner i lån og ca. 53 mill. kroner i nedskrivningsbidrag på Oslo.

Utenom de nedskrivningsbidrag som Husbanken har gitt tilsagn om for egen regning, har banken på vegne av Forsvarsdepartementet gitt tilsagn om nedskrivningsbidrag til et samlet beløp av kr. 3.249.300.- i henhold til nevnte departements stønadsordning til privat boligbygging for Forsvarets personell (Stortingets vedtak av 12/6-1952, jfr. St. prp. nr. 59/1952).

På byggelån bevilget av Husbanken utesto ved årsskiftet 1952/1953 kr. 11.727.027.56 (1221 byggelån; dessuten var bevilget 394 byggelån hvorpå det pr. 31/12-1952 ennå ikke var påbegynt utbetalinger). Hertil kommer at Norges Banks avdelinger i Hammerfest og Vardø for Husbankens regning hadde utbetalt i byggelån henholdsvis kr. 5.230.177.- (558 byggelån) og kr. 1.398.895.06 (103 byggelån). Det samlede byggelånsbeløp utgjorde således kr. 18.356.099.62 (1882 byggelån). De bygge-lån som Norges Bank har ytet, er finansiert av Husbanken ved kontoinnskudd i vedkommende bankavdelinger, pr. 31. desember 1952 innesto tilsammen kr. 7.063.810.98. I byggelånsforskudd til 16 byggelånsbanker var utbetalt kr. 13.791.784.04.

I 1952 fikk banken 6.585 søknader om tilsagn om lån til bygg som skulle settes i gang. Det kom inn 5.576 konverteringssøknader vedkommende ferdige hus hvor banken tidligere hadde gitt lånetilsagn og 118 konverteringssøknader vedkommende ferdige hus hvor banken ikke hadde gitt lånetilsagn. Det ble innvilget 948 lånetilsagn i Finnmark og Nord-Troms til bygg med anslagsvis 1.000 leiligheter foruten en del uthus og forretningsbygg og 5.792 lånetilsagn i resten av landet til bygg med anslagsvis 18.200 leiligheter. Til sammenligning kan nevnes at det i 1951 ble gitt lånetilsagn til bygg med i alt 13.700 leiligheter, hvorav 900 i Finnmark og Nord-Troms.

Avdrag og renter på utestående lån gikk i 1952 tilfredsstillende inn. Av terminforfallet pr. 1/12-1952 på 4095 terminer var således 3996 betalt pr. 31/12-1952 og pr. denne dato hadde Husbanken i alt bare 216 misligholdte lån hvis forfall lå 1 måned eller mer tilbake. Disse lånene fordelte seg med 62 lån ved hovedkontoret, 19 ved avdelingskontoret for Vestlandet, 8 ved avdelingskontoret for Trøndelag, 17 ved avdelingskontoret i Bodø og 110 ved avdelingskontoret i Hammerfest. For 23 av lånene lå forfallet et halvt år eller mer tilbake i tiden og for 31 eiendommer hadde Husbanken inne auksjonsbegjæring. Dessuten hadde Husbanken pr. 31/12-1952 overtatt 17 pantsatte eiendommer, hvorav de 16 ligger i Finnmark og Nord-Troms og 1 på Østlandet. 5 av de tidligere eiere har innbetalt tilstrekkelig beløp til å dekke forfalne renter, avdrag og påløpne omkostninger slik at eiendommene kan tilbakeskjøtes til dem. I 6 andre tilfelle er det innbetalt så meget av det misligholdte beløp at den resterende del sansynligvis vil bli innbetalt i første halvår av 1953. De øvrige 6 eiendommer er nylig overtatt av banken.

Renteinntekten i 1952 av pantelån var kr. 22.888.021.54. Husbanken hadde i 1952 et renteoverskudd på kr. 2.900.570.52 etter at det er fratrukket 2 1/2 % lovbestemt renter av Risikofondet med kr. 278.572.20, som tillegges Risikofondet. I samsvar med St. prp. nr. 1/1952 (kap. 414, side 18) har Husbankens hovedstyre med samtykke av Kommunal- og Arbeidsdepartementet besluttet å henlegge til Agio- og Rentereguleringsfondet rentegevinsten i 1952 på kortsiktige og midlertidige innlån kr. 2.535.803.96. Resten av renteoverskuddet kr. 364.766.56 er i samsvar med husbanklovens § 2 anvendt til delvis dekning av administrasjonsutgiftene.

Husbankens renteoverskudd (inklusive rentene til Risikofondet) og disponeringen av overskuddet for de fem siste år stiller seg således, i tusen kroner:

Overført til	1948	1949	1950	1951	1952
<u>Risikofondet</u>					
Ordinært	kr. 187.5	kr. 254.7	kr. 261.0	kr. 271.8	kr. 278.6
Ekstr.ord.	0.-	" 0.-	" 167.9	" 0.-	" 0.-
<u>Avsatt til</u>					
<u>Agio- og Rente-</u> <u>reguleringsfondet</u>	" 189.0	" 551.3	" 1.537.3	" 2.450.5	" 2.535.8
Anvendt til delvis dekning av admini- strasjonsutgifter	" 174.4	" 290.4	x)	" 323.9	" 364.8
	<u>kr. 550.9</u>	<u>kr. 1.096.4</u>	<u>kr. 1.966.2</u>	<u>kr. 3.046.2</u>	<u>kr. 3.179.2</u>

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

Agio- og Rentereguleringsfondet er i 1952 dessuten økt med kr. 117.919.96 i agiogevinst på amortisasjonsterminer.

Som det framgår av Balansekonto pr. 1/1-1953 er Risikofondet stort kr. 11.421.460.50 og Agio- og Rentereguleringsfondet kr. 7.511.909.04.

Husbanken har ikke tatt opp nye serielån i 1952. Pr. 31/12-1952 er det i alt mottatt kr. 525.000.000.- i lån fra "Statens konto for lån til statsbankene". Dessuten hadde Husbanken kortsiktige innlån fra banker m.v. for tilsammen kr. 73.500.000.- med løpetid av 6 måneder, til rentesats 1 1/2 % p.a.

Pr. 31/12-1952 hadde Husbanken følgende serielån:

2 1/2 % 1948	serie I	(Oppr. 30 mill. kroner)	kr.	28.088.000.-
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)	"	79.865.000.-
1 3/4 % 1949	" II	(Oppr. 17 mill. kroner)	"	14.635.000.-
1 3/4 % 1949	" III	(Oppr. 50 mill. kroner)	"	45.382.000.-
2 1/2 % 1950	" I	(Oppr. 18 mill. kroner)	"	17.776.000.-
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.</u>	<u>425.481.000.-</u>

1) Lånet er på 40 mill. kroner, hvorav Husbanken ved utgangen av 1952 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 opprinnelig på 30 mill. kroner, herav i egen beholdning kr. 12.401.000.-.

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. Inntestående forskuddsbeløp forrentes inntil videre med 1 1/2 % p.a. Pr. 31/12-1952 hadde Husbanken mottatt kr. 6.229.365.36 på rentebærende forskuddskonti fra 48 kommuner.

Husbankens utlånsvirksomhet fra 1947 - det første år banken var i regulær virksomhet - til og med 1952 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>	<u>1952</u>	
Utbetalt på nye lån	10.1	90.5	200.3	238.0	287.4	239.7	
Mottatte avdrag	<u>0.-</u>	<u>0.4</u>	<u>2.5</u>	<u>6.0</u>	<u>10.1</u>	<u>14.3</u>	
Økning utestående lån	<u>10.1</u>	<u>90.1</u>	<u>197.8</u>	<u>232.0</u>	<u>277.3</u>	<u>225.4</u>	
Utestående rentebærende lån pr. 31/12	10.1	100.2	298.0	530.0	807.3	1032.7	
Tilsagte og bevilgede, men ikke utbetalte rentebærende lån	151.5	373.4	490.6	520.0	502.0	655.3	
Godkjente byggelån, med konverteringsrett, etter den midlertidige husbankordning av 1946	<u>1946</u> 76.8	<u>136.9</u>	<u>77.4</u>	<u>23.3</u>	<u>6.6</u>	<u>1.6</u>	<u>0.2</u>
Sum engasjement i rentebærende lån	<u>76.8</u>	<u>298.5</u>	<u>551.0</u>	<u>811.9</u>	<u>1056.6</u>	<u>1310.9</u>	<u>1688.2</u>
Årlig økning i engasjement rentebærende lån	<u>76.8</u>	<u>221.7</u>	<u>252.5</u>	<u>260.9</u>	<u>244.7</u>	<u>254.3</u>	<u>377.3</u>
<u>Nedskrivningsbidrag</u>	<u>1947</u>	<u>1948</u>	<u>1949</u>	<u>1950</u>	<u>1951</u>	<u>1952</u>	
Utbetalt nedskr. bidrag	2.3	22.8	49.3	65.6	84.3	82.4	
Tilbakebet. " "	<u>0.-</u>	<u>0.-</u>	<u>0.1</u>	<u>0.2</u>	<u>0.5</u>	<u>1.4</u>	
Utbetalt netto	<u>2.3</u>	<u>22.8</u>	<u>49.2</u>	<u>65.4</u>	<u>83.8</u>	<u>81.0</u>	
Utestående nedskrivningsbidrag pr. 31/12	2.3	25.1	74.3	139.7	223.5	304.5	
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>	<u>210.8</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>	<u>515.3</u>	
Årlig økning i engasjement nedskrivningsbidrag	<u>46.5</u>	<u>87.1</u>	<u>91.9</u>	<u>85.7</u>	<u>90.6</u>	<u>113.5</u>	

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

<u>Pr. 31. desember</u>	<u>1948</u>	<u>1949</u>	<u>1950</u>	<u>1951</u>	<u>1952</u>
Byggelån ytet av Husbanken	7.0	18.0	24.0	23.4	18.4
Forskudd til byggelåns- banker på konverteringer	4.2	14.9	17.7	15.4	13.8
Serieobligasjonslån	50.0	273.5	437.4	434.8	425.5
Innlån fra Staten	0.-	0.-	25.0	330.0	525.0
Andre innlån	30.0	20.1	65.2	45.0	73.5

Husbanken har i 1952 fortsatt arbeidet med tilsynet av de eiendommer som den har pant i. Tilsynet blir utført av Husbankens egne takstfolk eller av takstbestyrerne i forbindelse med det vanlige takstarbeid. I 1952 er det sendt ut 4930 rapportskjema for tilsyn. Av de rapportene som hittil er gjennomgått synes det å framgå at eiendommene stort sett er forsvarlig vedlikeholdt og i god stand.

## II.

Den stigningen i byggekostnadene som tok til i 1950 og som fortsatte gjennom hele 1951, fortsatte også i 1952, til utpå sommeren. Alt tidlig på året var det imidlertid også enkelte tendenser i motsatt retning, således kan en regne at prisene på armeringsjern passerte toppen alt i 1. kvartal. Den viktigste endringen var stigningen i trelastprisene, idet disse i juni måned ble satt opp med omkring en tredjedel, vesentlig på grunn av de høyere tømmerprisene i sesongen 1951/1952 sammenlignet med foregående år. Etter at maksimalprisene for de ferdige trowerene i august var blitt justert opp i samsvar med endringen i trelastprisene, har byggekostnadene endret seg lite. Enkelte endringer i materialprisene har i denne tiden ført til en mindre kostnadsnedgang.

Hvis en holder seg til endringene i maksimalprisene på materialer og til gjeldende lønnstariffer, og beregner byggekostnadsstigningen ved uforandret byggemåte, arbeidsgang, fortjeneste m.v., vil en for de fleste aktuelle typer av bolighus komme til en stigning på mellom 20 og 30 % fra sommeren 1950 til høsten 1952. Husbankens statistikk viser for byggebudsjetter for sammenlignbare hustyper en prosentvis stigning som er omtrent halvparten så stor, men med betydelige variasjoner etter sted og hustype. Denne sammenligningen bygger da først og fremst på lånsøknadene fra boligbyggelagene, der en kan regne med at kostnadene er fullstendig og korrekt beregnet. Når utviklingen er såvidt gunstig, skyldes det i en vesentlig grad overgang til andre byggemåter enn før, særskilt da overgang til lettere konstruksjoner for trehus. Bortimot 2/3 av de leilighetene som Husbanken har gitt lånetilsagn til i 1952, ligger i trehus, og av disse er vel 2/3 oppgitt å skulle bygges i lette trekonstruksjoner (2" x 4" bindingsverk og bare 1 eller 2 panellag). En må regne med at det er et noe mindre antall som faktisk er ført opp i lette konstruksjoner. Også ellers er det blitt gjennomført en betydelig rasjonalisering av byggevirksomheten, og tomgangen på byggeplassene er blitt mindre.

Fordelingen på hustyper viser i forhold til 1951 en sterk nedgang for eneboliger, som i landet syd for Nord-Troms bare representerer 3 - 4 % av de leiligheter som Husbanken ga lånetilsagn til. Tomannsboligene representerer fortsatt temmelig nær

halvparten av leilighetene. For disse er det en viss forskyvning, delvis i retning av små 1½-etasjes tomannsboliger, hvorav sikkert mange kan komme inn under kategorien midlertidige tomannsboliger, og dels i retning av vertikalt delte tomannsboliger, hvor byggeløyvereglene har gitt større anledning enn ellers til å bygge relativt store leiligheter. Også rekkehusene har økt sin andel en del, slik at andelen av vertikalt delte hus i alt er gått opp fra 6 - 7 % i 1951 til 13,3 % i 1952. Videre er det en noe økende andel av boligblokker. Gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene er gått litt ned i forhold til 1951, fra 76,5 til 73,9 m<sup>2</sup> brutto golvareal.

Mens Husbanken på tross av prisstigningen holdt et konstant lånenivå fram til 1. april 1952, gjennomførte den på dette tidspunkt en viss økning i lånenivået som gjennomsnittlig andro til ca. 8 %, enkelte steder noe mer og enkelte steder noe mindre. Dessuten ble en økonomisk type som 4-mannsboliger gitt et noe større tillegg enn tomannsboligene, idet en dermed mente å komme fram til et riktigere forhold mellom lånene til disse to typene. For bygg som hadde vært under oppføring i 1951, men hvor Husbanken enda ikke hadde konvertert lånet, ble det gjennomført en forholdsvis noe mindre låneøkning.

Samtidig med gjennomføringen av økningen i lånenivået ble satsene for nedskrivningsbidrag satt opp i de fleste kommuner i Nord-Norge, de fleste stedene med kr. 10.- pr. m<sup>2</sup>, men i noen kommuner med kr. 20.- pr. m<sup>2</sup>. I Finnmark og Nord-Troms ble satsene forhøyet i de kommuner som på forhånd hadde den laveste stønadsats. Ellers i landet har det ikke vært gjennomført noen forhøyelse av satsene for nedskrivningsbidrag bortsett fra rene detalj-justeringer.

Da Husbankens rentebærende lån gjennomgående dekker ca. 60 % av finansieringsbehovet, har låneforhøyelsen dekket en stigning i byggekostnadene på ca. 5 %. Det er således på det rene at det etter hvert har vært stillet økte krav til byggernes egenkapital for de forskjellige kategorier av bygg. Samtidig er det skjedd en viss forskyvning i lånemassen over til kooperative bygg som får lån til en høyere prosent enn de byggene som eies av enkeltpersoner, og som derfor får en lavere egenkapital. Forskyvningen til noe mindre leilighetsstørrelser trekker også egenkapitalen pr. leilighet noe ned. Likevel er den gjennomsnittlige egenkapitalen pr. leilighet for bygg som fikk lånetilsagn i 1952 kommet opp i kr. 7.300.- mot kr. 6.700.- i 1951.

Endringen i de gjennomsnittlige finansieringstallene pr. leilighet går ellers fram av følgende tabell:

		<u>Gjennomsnittstall pr. leil. i kr.</u>			
		<u>Lån</u>	<u>Bidr.</u>	<u>Egenkap.</u>	<u>Fin.behov.</u>
Landet sør for Nord-Troms	1952	20.600	5.900	7.100	33.600
" " " " "	1951	19.300	5.800	6.400	31.500
Nord-Troms og Finnmark	1952	10.600	10.100	10.800	31.500
" " " " "	1951	8.000	9.300	11.200	28.500
Hele landet	1952	20.000	6.100	7.300	33.400
" " " " "	1951	18.500	6.100	6.700	31.300

Den største vanskeligheten for mange låntakere synes å ha bestått i at prisene er steget i selve byggetiden. Mange har greid å kompensere stigningen helt eller i vesentlig grad ved besparelser, men mange har også fått en vesentlig større egenkapital enn beregnet. For de boligblokkene som det er gitt lånebevilgning for i 1952, er således den kapital som har måttet skaffes utenom Husbanken, gjennomsnittlig blitt ca. 1000 kr. større enn det som hadde vært nødvendig i henhold til Husbankens

konverteringstilsagn og under forutsetning av at bygget kunne ha blitt fullført til de priser som det da ble regnet med. For de fleste andre kategoriene av bygg var forskjellen større.

Ikke så få låntakere har derfor måttet skaffe seg andre lån i tillegg til Husbankens. I løpet av 2. halvår 1952 godkjente Husbanken i 6-700 tilfeller at belånte eiendommer med ialt ca. 1400 leiligheter ble pantstilt for slike lån. I mange av disse tilfellene gjaldt det leieboerobligasjoner fra leietakere i tomannsboliger, i andre lån eller stønad fra låntakerens arbeidsgiver eller vedkommende kommune.

En oversikt som en har utarbeidd over de lånsøkerne som har fått lånetilsagn fra Husbanken i 1952 (utenom boliglagene), viser at utenom Finnmark og Nord-Troms faller omkring 3/4 av dem i den gruppen som i norsk ofisiell statistikk betegnes som "arbeidere og formenn", bortimot 20 % på "funksjonærer" og ca. 5 % på den gruppen som betegnes som "selvstendig næringsdrivende og selvstendig arbeidende". I de dyreste distriktene er det nok forholdsvis noe færre arbeidere, og til gjengjeld flere funksjonærer ("fagfunksjonærer"). Det samme synes delvis å være tilfelle blant borettsøverne i de boliglagene som får lån. Men både blant borettsøverne og blant låntakerne synes arbeiderne i praktisk talt alle distrikter å være minst like sterkt representert som for den samlede voksne mannlige befolkning i distriktet. - For Finnmark og Nord-Troms er forskjellen i forhold til resten av landet først og fremst at fiskerne og småbrukerne utgjør en vesentlig del av låntakerne.

Husbanken har - som det er nevnt i årsmeldingen for 1951 - sett det slik at det måtte være riktig å vise varsomhet med økning i ytelsene fra Husbanken, for på denne måten å bidra til å bremse på kostnadsøkningen. Under gjennomføringen av disse retningslinjer har det ikke vært til å unngå at egenkapitalen i mange tilfelle er blitt større enn rimelig. Gjennom fortsatt rasjonalisering av byggemåter og byggeprosess og opplegg av større seriebygg skulle det være mulig etter hvert å redusere kravet til egenkapital pr. leilighet, selv med uforandret lånenivå, forutsatt at de underliggende kostnadsfaktorer ikke på ny går opp i pris.

Selv om en greier på denne måten etter hvert å få ned kravet til egenkapital, vil det imidlertid alltid gjenstå en viss gruppe boligsøkende som både trenger og fortjener støtte til finansieringen utenom de lån og nedskrivningsbidrag som ytes av Husbanken. Det er etter hvert blitt ganske mange kommuner som yter en ekstra støtte til boligsøkende som ikke kan greie å skaffe den nødvendige egenkapital. Etter Husbankens mening er det rimelig at boligsøkende som av gode grunner ikke kan greie å betale egeninnskuddet, ytes hjelp i form av kommunale lån eller lånegarantier til delvis dekning av innskuddet, begrenset til et bestemt beløp pr. leilighet. Dersom vedkommende boligsøkende som følge av stor forsørgelsesbyrde eller liknende har vanskelig for å forrente og avdra det kommunale lånet, bør disse forpliktelser kunne reduseres eller suspenderes så lenge det er behov til stede for dette. Husbanken er av den oppfatning at det er grunn til for kommunene og boligselskapene samtidig i høyere grad enn nå å sørge for at det tildeles leiligheter til familier som er i særlig grad boligtrengende, men som ikke får bolig fordi de ikke står tilstrekkelig langt oppe på ansiennitetslisten i boligselskapet i vedkommende kommune, eller mangler midler til å betale det nødvendige innskudd, eller av begge disse grunner samtidig. I mange kommuner er det for øvrig allerede nå gjennomført en praksis som går ut på spesielt å tilgodese disse grupper av boligsøkende.

I et rundskriv av 14. juni 1952 ga Husbanken beskjed om at de gjeldende inntektsgrenser for innvilgning av nedskrivningsbidrag skulle settes opp med kr. 2.000.- etter hvert som skattelikningen for 1951 ble lagt til grunn for behandlingen av lånesakene. Denne forhøyelsen henger sammen med den betydelige stigning i de nominelle inntekter som har funnet sted siden satsene for inntektsgrenser ble fastsatt, og spesielt siden slutten av 1950. Formuesgrensen for fullt nedskrivningsbidrag ble samtidig satt opp fra kr. 10.000.- i statsskatteformue til kr. 15.000.-.

Når det gjelder personale som tilhører Forsvaret, ble det ved Stortingets vedtak av 12. juni 1952, jfr. St. prp. nr. 59 (1952), innført en særordning med nedskrivningsbidrag etter forhøyde satser, som kommer istedenfor Husbankens vanlige nedskrivningsbidrag. Bidraget utgjør vanligvis et beløp svarende til det bidrag som Husbanken ville ha gitt på vedkommende sted med tillegg av 60 %. Utgiftene bæres i sin helhet av Forsvarsdepartementet. Bidraget utredes gjennom Husbanken. De boliger som føres opp i henhold til denne stønadsordningen, blir pålagt spesielle klausuler til fordel for forsvaret. Husbanken yter rentebærende lån i samsvar med sine vanlige regler. Forutsetningen for belåning i Husbanken er således at boligene med hensyn til standard, kostnader o.s.v. faller innenfor rammen av det som banken finner å kunne akseptere. Banken yter ikke lån til boliger som skal føres opp avsides fra annen bosetting eller for øvrig på steder hvor de ville være ukurante for vanlig beboelse. Forsvarsdepartementet dekker eventuelt tap på husbanklånet som måtte falle på vedkommende kommune, og kommunen har således ikke noen reell tapsrisiko i forbindelse med lånet. Som nevnt foran under avsnitt I, har Husbanken i 1952 på vegne av Forsvarsdepartementet gitt tilsagn om nedskrivningsbidrag til et samlet beløp av kr. 3.249.300.- i henhold til denne ordningen. De tilsvarende tilsagnene om rentebærende lån beløper seg til kr. 6.203.300.-.

Forskjellige tiltak er truffet i 1952 med sikte på å lette situasjonen for boligbyggingen og gjenreisningen i de krigsskadede distrikter. Kommunal- og Arbeidsdepartementet har i rundskriv av 23. januar 1952 gitt melding om de muligheter som foreligger for å oppta lån til private gjenreisningsbygg med garanti av Gjenreisningsfondet (Garantifondet for annen og dårligere prioriterte lån til gjenreisning av krigsskadede bygg). Fondet som er på 8 mill. kroner, kan pådra seg garantiansvar opp til 12 mill. kroner. Vedkommende kommune garanterer ved siden av Gjenreisningsfondet for en halvpart av lånebeløpet. Lånene skal betales tilbake i løpet av 25 år. For den første halvpart av lånets løpetid kan det påregnes et rentetilskott som utredes av fondets inntekter og som er satt til  $1\frac{1}{2}$  % p.a. Dersom lån ytes av Husbanken, vil lånerenten således komme ned i 1 % p.a. Ved midlertidig lov av 14. desember 1951 om tillegg til husbankloven av 1. mars 1946 er det bestemt at når det foreligger garanti av Gjenreisningsfondet, kan Husbanken yte lån uten hinder av de bestemmelser som ellers gjelder i henhold til husbankloven og forutsættene for Husbankens virksomhet. Husbanken har pr. 31/12-1952 gitt tilsagn eller bevilgning til et samlet beløp på kr. 368.000.- med slik garanti av Gjenreisningsfondet, (dette beløp inngår i de beløp som er oppgitt under I for gitte tilsagn og bevilgninger).

Satsene for pristilskott til gjenreisningsbygg og brakkesaneringsbygg er blitt vesentlig forhøyet for alle bygg påbegynt etter 1. mai 1952, og uten hensyn til når materialene er innkjøpt, jfr. Kommunal- og Arbeidsdepartementets rundskriv av 23. september 1952. Ordningen er samtidig blitt utvidet til å gjelde også bygg som finansieres uavhengig av Husbanken eller Bustadbanken. For boligareal er satsen forhøyet fra kr. 15.- til kr. 40.- pr. m<sup>2</sup> brutto golvflate, begrenset til 80 m<sup>2</sup> pr. leilighet. For forretningsareal og industriareal er satsen kr. 40.- pr. m<sup>2</sup>, for lagerareal kr. 25.- pr. m<sup>2</sup>, for disse kategorier begrenset til samme areal som i det brente bygg. For fjøs er satsen kr. 25.- pr. m<sup>2</sup>, og tilskott er her begrenset til det areal som får nedskrivningsbidrag i Husbanken. Husbanken hadde pr. 31/12-1952 gitt tilsagn om pristilskott for tilsammen kr. 1.544.791.-.

Ved lov av 12. desember 1952 nr. 1 om endring i lov av 6. juni 1947 om dekning av utgifter i samband med krigsskadeoppgjøret er det åpnet adgang til å nytte Kommunenes krigsskadefond til lån eller tilskott til fylker eller kommuner i de krigsskadede strøk for å gjennomføre blant annet en brakkesaneringsplan. Ennå står det igjen mye provisorisk bebyggelse i disse strøk, som ble oppført i de første etterkrigsår. Særlig er dette tilfelle i Finnmark og Nord-Troms, men det er også tilfelle i andre gjenreisningsstrøk. I Finnmark og Nord-Troms vil de midler som blir stillet til rådighet av fondet, bli forvaltet av fylkesgjenreisningsnemnda, mens det ellers i landet blir vedkommende kommunale myndigheter som kommer til å forestå disponeringen av midlene.



III.

Som det fremgår av fremstillingen under I, har Husbankens utlånsøking i 1952 vært finansiert ved lån av statskassen uten opptaking av nye serieobligasjonslån. Om de retningslinjer som har ligget til grunn for denne ordningen, vises til St. prp. nr. 52 (1951) om statsbankenes innlån og Statens reguleringskonto m.v., med Innst. S. nr. 107/1951, St. prp. nr. 28 (1952) om Statens konto for lån til statsbankene - overføring av ytterligere 350 mill. kroner fra Statens reguleringskonto, med Innst. S. nr. 52 (1952), St. meld. nr. 75 (1952) om retningslinjer for penge- og kredittpolitikken, St. prp. nr. 129 (1952) om fullmakt til å ta opp innenlandske statslån - Statens konto for lån til statsbankene, med Innst. S. nr. 230/1952, St. meld. nr. 1 (1953) om Nasjonalbudsjettet 1953.

I St. meld. nr. 86 (1952) om Husbankens virksomhet i 1951 m.v. er det i Kommunal- og Arbeidsdepartementets merknader til årsmeldingen uttalt at departementet under henvisning til det standpunkt som er inntatt av Husbankens styre og råd, etter nærmere overveielse antar at det for tiden ikke bør gå inn for noen revisjon av rentebindingstiden for Husbankens utlån fra 15 til 10 år.

Ved lov av 19. desember 1952, nr. 3, er det gjort enkelte endringer i husbankloven av 1. mars 1946. Det er blant annet blitt fastslått at Husbanken kan kreve at den pantobligasjon som utstedes for nedskrivningsbidrag blir helt eller delvis forrentet og/eller tilbakebetalt hvis låntakeren ikke oppfyller de vilkår for nedskrivningsbidraget som med samtykke av departementet er inntatt i pantobligasjonens tekst. Ellers kan pantobligasjonen bare kreves forrentet og/eller tilbakebetalt etter bestemmelser som Stortinget fastsetter. Til gjengjeld er de tidligere gjeldende regler om avholdelse av verditakst over den enkelte eiendom, blitt sløyfet. De øvrige endringer i husbankloven er av forholdsvis mindre betydning.

Husbankens arbeidsoppgaver i Finnmark og Nord-Troms er blitt økt i og med at banken har fått i oppdrag av Kommunal- og Arbeidsdepartementet å foreta sluttoppgjøret av de lån til boligbygg og uthus som har vært ytet av Finnmarkskontoret i Harstad (Fiko). Overføring av disse saker til Husbanken henger sammen med avviklingen av Fiko.

Pr. 1. desember 1952 fratrådte daværende avdelingsdirektør i Bodö, Ivar Gregusson, sin stilling i Husbanken for å overta embedet som sorenskriver i Ibestad. Stillingen som avdelingsdirektør i Bodö er blitt besatt med avdelingsdirektør Leif Saunes, som har hatt ledelsen av Husbankens avdelingskontor i Hammerfest. Som ny avdelingsdirektør i Hammerfest er utnevnt tidligere kontorsjef ved samme avdeling, Bjarne Orten.

Avdelingskontoret i Hammerfest flyttet i desember 1952 etter seks års brakketilværelse inn i nye lokaler i Postverkets nye gård.

I Husbanken var det pr. 31. desember 1952 ansatt i faste og midlertidige stillinger tilsammen 152 funksjonærer. Det var ansatt 86 funksjonærer ved hovedkontoret, 18 ved avdelingskontoret for Vestlandet, 8 ved avdelingskontoret for Trøndelag, 8 ved avdelingskontoret i Bodö, 29 ved avdelingskontoret i Hammerfest og 3 funksjonærer ved filialkontoret for Nord-Møre og Romsdal. Dessuten var det ved Husbankens revisjon ansatt 4 funksjonærer ved hovedkontoret i Oslo hvor regnskapsførselen er sentralisert, og 1 bi-stilling ørevisor ved avdelingskontoret i Hammerfest av hensyn til den relativt betydelige byggelånsvirksomhet ved dette avdelingskontor.

Oslo, 1. januar/11. mars 1953.

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Nils B. Elvsaas    Arthur Arntzen    Jacob Christie Kielland    R. Schjöth-Iversen

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 1952.

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

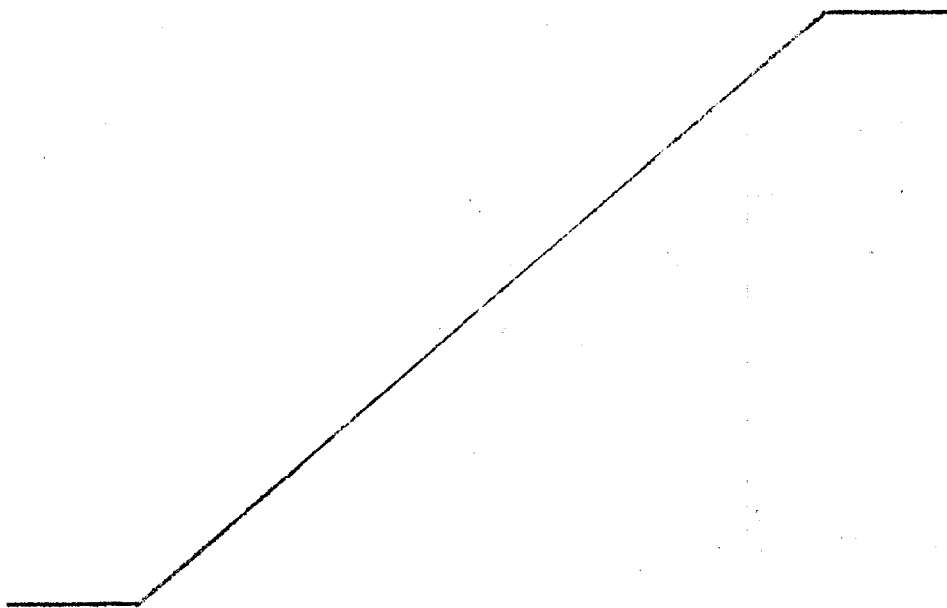
Debet:

Honorar til styrer, bankråd, kontrollkomite og revisjon .....	Kr.	94.892.21
Lønninger .....	"	1.424.363.05
Kontorutgifter m.v. ....	"	563.645.16
Amortiseringer på inventar og innredning av permanente kontorlokaler og egne eiendommer .....	"	74.969.55
Takstutgifter .....	"	411.262.59
Godtgjørelse til Norges Bank v/innløsning av rentekuponger .....	"	35.974.96
Sum administrasjons-, takstutgifter m.v. ....	<u>Kr. 2.605.107.52</u>	
Renteutgifter .....	"	20.590.341.57
Overført til Risikofondet 2 1/2 % rente for 1952 ....	"	278.572.20
Renteoverskuddet .....	<u>Kr. 2.900.570.52</u>	
er anvendt slik:		
Overført til Agio- og Rentereguleringsfondet .....	"	2.535.803.96
Resten av renteoverskuddet Kr. 364.766.56 er anvendt til delvis dekning av administrasjons- og takstutgifter.		
=====		<u>Kr. 26.009.825.25</u>

k o n t o f o r 1952.

Kredit:

Inntekter av byggelån .....	Kr.	588.164,55
Renter av pantelån .....	"	22.888.021,54
Andre renteinntekter .....	"	293.298,20
Av administrasjons- og takstutgiftene m.v. Kr. 2.605.107,52 er dekket av årets renteoverskudd .....	"	<u>364.766,56</u>
Resten .....	Kr.	2.240.340,96
er dekket av Statskassen .....	"	2.240.340,96



Kr. 26.009.825,25

Aktiva:

<u>Kassabeholdninger</u> .....	Kr.	92.634.49
<u>Innestående i Norges Bank, Oslo, Hammerfest og Vardö</u> ....	"	1.281.646.21
<u>Innestående i byggelånsbanker</u> .....	Kr. 13.791.784.04	
<u>Innestående i andre banker</u> .....	" 14.776.900.11	" 28.568.684.15
<u>Postgiro</u> .....	"	726.137.64
<u>Diverse debitorer</u> .....	"	2.604.369.71
<u>Byggelån</u> .....	"	18.356.099.62
Påløpne byggelånsrenter pr. 31/12-1952 .....	"	467.467.63
<u>Pantelån (Ordinære rentebærende lån)</u> .....	"	1.032.504.672.50
<u>Overtatte panter</u>		
Ordinære rentebærende lån .....	Kr. 208.600.98	
Renter og omkostninger m.v. ....	" 4.486.94	" 213.087.92
Opptjente - ikke forfalne - renter av pantelån .....	"	7.394.001.08
Forfalne - ikke betalte - renter av pantelån .....	"	113.332.48
<u>Inventar</u> .....	Kr. 535.290.19	
+ amortisert .....	" 274.006.17	" 261.284.02
<u>Egne eiendommer</u> .....	Kr. 137.754.11	
+ amortisert .....	" 17.581.90	" 120.172.21
Forskuddsbetalte renter for 1953 av kortsiktige innlån ..	"	371.479.17
Norges Bank, Hammerfest og Vardö, separate konti for uopp- tjent byggelånsprovisjon .....	"	84.427.34
Oppkjöpte egne ihendehaverobligasjoner .....	"	421.000.-

---

 Kr. 1.093.580.496.17
 

---

	<u>Inntil 31/12-1952:</u>		
Utbetalte nedskr. bidrag	Kr. 304.538.816.16	hvorav i 1952	Kr. 81.015.035.59
herav er debiteret Staten	" 227.496.023.44	" " " "	62.020.875,59
og kommunene .....	" 77.042.792.72	" " " "	18.994.160,-

1.466.626

428.962.689

I styret for Den Norske Stats

Nils B. Elvsaaas

Arthur Arntzen

K o n t o p r. 1. januar 1953.

Passiva:

<u>Grunnfondet</u> .....	Kr.	20.000.000.-
<u>Risikofondet</u> .....	"	11.421.460.50
<u>Agio- og Rentereguleringsfondet</u> .....	"	7.511.909.04
<u>Innlån</u>		
Diverse serielån (se etterstående spesifikasjon) .....	Kr.	425.481.000.-
Mottatt fra Staten .....	"	525.000.000.-
Kortsiktige innlån fra banker m.v. ....	"	73.500.000.-
Forskuddsbetalte stønadsmidler fra kommuner på rentebærende konti	"	6.229.365.36
<u>Statskassens andel av støtte til boligbygging m.v.</u>		
Overført fra 1951 .....	Kr.	1.739.410.53
Mottatt i 1952 .....	"	75.000.000.-
	Kr.	76.739.410.53
herav medgått til dekning av:		
statens 2/3-dels andel av nedskrivningsbidrag, renterabatt og rentesubvensjon Kr.55.173.267.76 samt dekning av samme poster for fritatte kommuner		
	"	8.112.662.85
	"	63.285.930.61
	"	13.453.479.92
<u>Diverse kreditorer</u> .....	"	5.699.387.47
Ubetalte takstregninger vedrørende 1952 .....	"	8.087.67
Uopptjent byggelånsprovisjon .....	"	20.000.-
" " " på separate konti i Norges Bank,		
Hammerfest og Vardø .....	"	84.427.34
Påløpne - ikke forfalne - renter av obligasjonslånene og kortsiktige innlån .....	"	3.329.744.58
Betalte - ikke forfalne - renter av pantelån (forf. 1/1-53 m.v.)	"	1.821.954.27
Mottatt fra Statskassen til administrasjonsutgifter utover det beløp som er medgått pr. 31/12-1952 .....	"	19.680.02
	Kr.	1.093.580.496.17

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

Husbank, den 31. desember 1952.  
11. mars 1953.

R. Schjøth-Iversen

Jacob Christie Kjølland

Johan Hoffmann  
adm. direktør

Harald Anstensen  
hovedbokholder

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag har Husbanken pr. 31/12-52 gitt tilsagn om eller bevilget lån og nedskrivningsbidrag til et samlet belöp av kr. 866.263.707.-. Fordelingen av dette belöp på lån og nedskrivningsbidrag er följende:

	<u>Lån:</u>	<u>Nedskr.bidr.:</u>
Löpande tilsagn etter <u>den endelige husbankordning</u>	kr. 583.606.590.-	kr. 185.276.005.-
(I tilsagnsbelöpet er innbefattet de byggelån som Husbanken har ytet).		
Bevilget v/konvertering etter såvel den midlertidige som endelige ordning.	" 71.720.600.-	" 25.484.782.-
	<u>kr. 655.327.190.-</u>	<u>kr. 210.760.787.-</u>
		X)
Herav for Finnmark og Nörd-Troms	kr. 33.615.930.-	kr. 34.863.305.-
For resten av landet	kr. 621.711.260.-	kr. 175.897.482.-

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. 375.730.-. 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. 48.000.000.-, eiendommer i kommuner som er fritatt for å dekke 1/3-del av ytede nedskrivningsbidrag.

Den Norske Stats Husbank's serieobligasjonslån pr. 31/12-1952.

2 1/2 % 1948 serie I	Kr. 28.088.000.-	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	" 79.865.000.-	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	" 14.635.000.-	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	" 45.382.000.-	Opprinnelig Kr. 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. 262.150.000.-



Transport Kr. 262.150.000.-

2 1/2 % 1950 serie I	"	17.776.000.-	Opprinnelig Kr. 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 oppkjøp 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 beløp - 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 lånebeløp) 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 beløp 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 oppkjøp og/eller loddtrekning.
1 3/4 % 1950 serie II	"	35.000.000.-	Løpetid 5 år. Avdragsfritt til 15. desember 1955, der lånet betales tilbake i sin helhet.

Kr. 425.481.000.-

- a) Lånet er på 40 mill. kroner, hvorav Husbanken ved utgangen av 1952 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 opprinnelig på 30 mill. kroner, herav i egen beholdning Kr. 12.401.000.-.