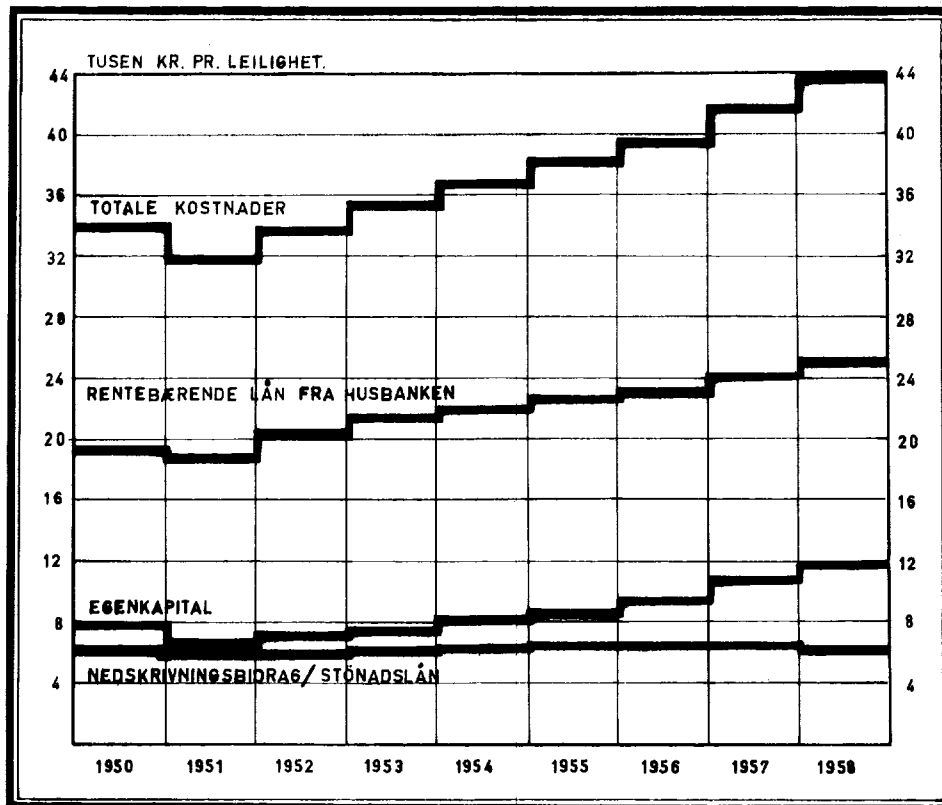


Den Norske Stats Husbank

ÅRSMELDING OG REGNSKAP 1958

GJENNOMSNIITSTALL FOR HUSBANKLEILIGHETER 1950-1958.



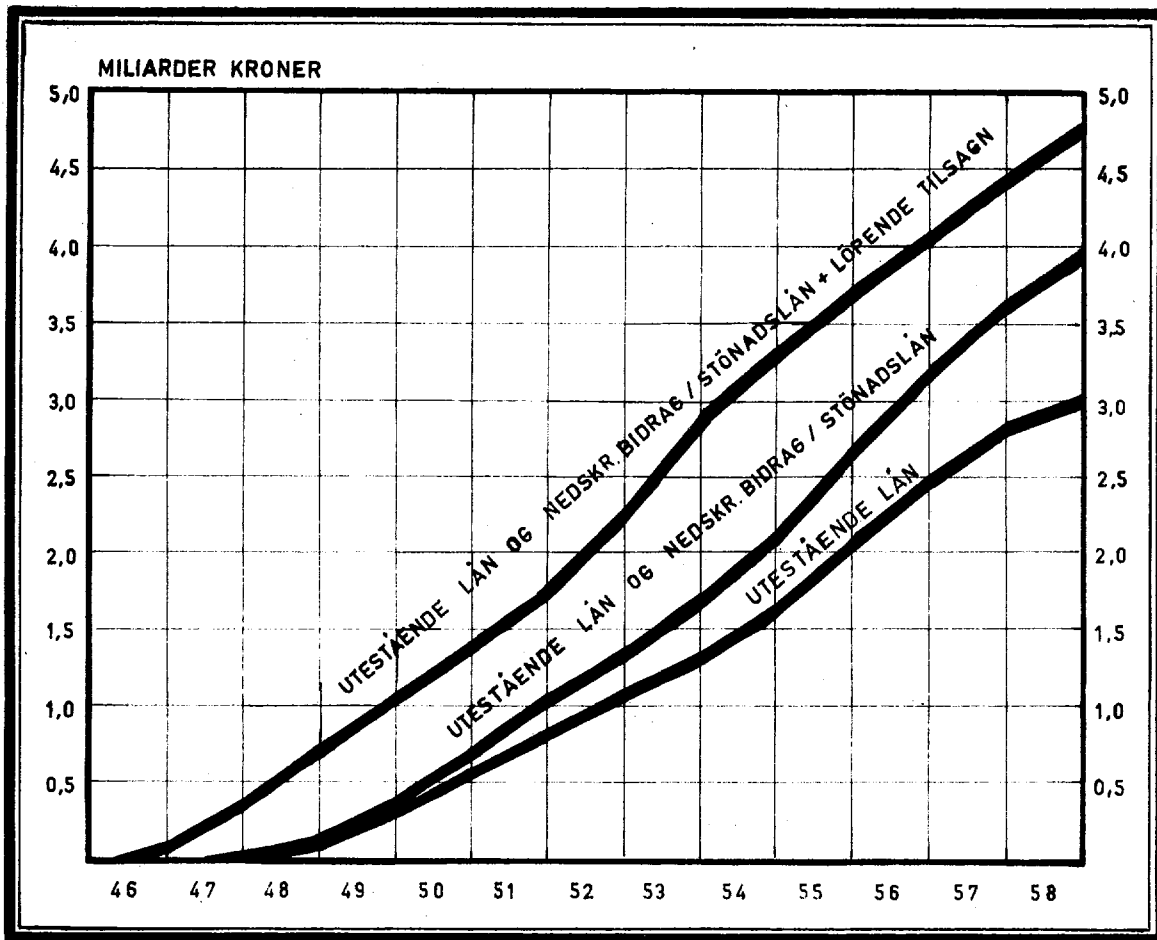
I n n h o l d :

Årsmelding

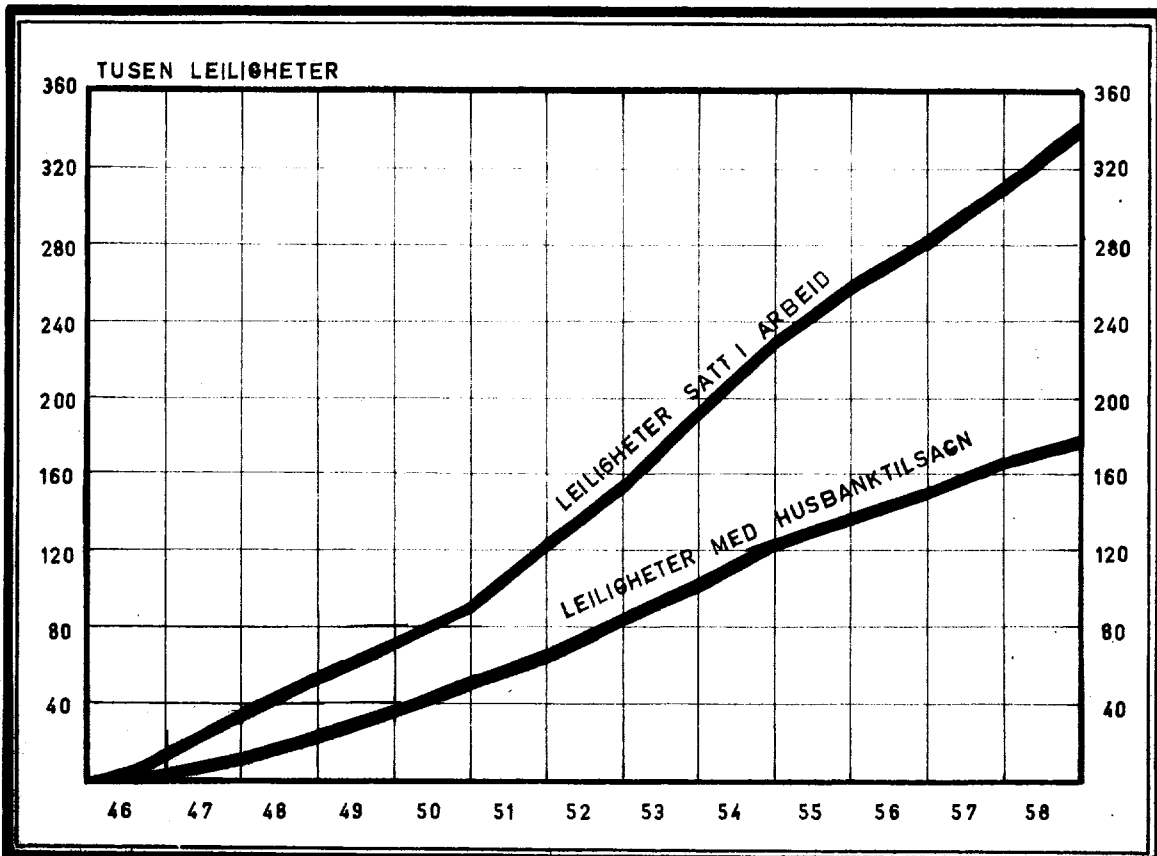
Regnskap

Som særskilt vedlegg
foreligger: Årsstatistikk 1958.

HUSBANKENS ENGASJEMENT 1946-1958.



LEILIGHETER SATT I ARBEID OG LEILIGHETER MED HUSBANKTILSAÐN 1946-1958.



Å R S M E L D I N G

for

DEN NORSKE STATS HUSBANK

1 9 5 8

1. Omfanget av boligbyggingen i 1958 var noe mindre enn året før, men ble likevel noe større enn antatt ved begynnelsen av året. Ifølge foreløpige oppgaver fra Boligdirektoratet ble det i løpet av året satt i arbeid bygg med i alt ca. 26.000 leiligheter, eller ca. 1.000 flere enn forutsatt i Nasjonalbudsjettet, mens antall leiligheter tatt i bruk i løpet av året ble omtrent det samme som, det var regnet med - ca. 26.500. Antall leiligheter i bygg under arbeid ved årets slutt - ca. 24.300 - ble således ca. 500 lavere enn ved foregående årsskifte. Satt i arbeid-tallet på 26.000 er ca. 3.400 lavere enn i 1957 og er, bortsett fra 1956 - det tilsvarende tall var da ca. 22.300 - det laveste satt i arbeid-tallet siden 1950. Tatt i bruk-tallet er litt i underkant av 1957-tallet, og er det laveste siden 1951.

Det ble ikke foretatt noen endringer i byggeløyveordningen i 1958. Etter de lempninger som ble gjennomført i 1957, faller nå en stor del av boligbyggingen utenom byggeløyveordningen. Rene boligbygg hvor alle leiligheter er på 80 m² brutto eller mindre (svarende til ca. 70 m² leieareal) kan således nå oppføres fritt, og de representerte i 1958 omtrent en tredjedel av de igangsatte leiligheter. Det er videre en kurant sak å få byggeløyve til boligbygg hvor leilighetene er av den størrelse og standard som statens boligbanker belåner.

Husbankens tilsagn om rentebærende lån skulle etter Regjeringens vedtak om utlånene fra de statsgaranterte banker i 1958 holdes innenfor en ramme på 335 mill. kroner, som forutsattes å svare til ca. 13.000 leiligheter. Dette var et noe lavere beløp enn året før, da det var gitt tilsagn om 340,3 mill. kroner i rentebærende lån omfattende ca. 13.900 leiligheter. I 1959 må Husbankens tilsagn om nye rentebærende lån ifølge Regjeringens vedtak ligge innenfor en ramme på 380 mill. kroner, som forutsettes å svare til ca. 14.000 leiligheter.

I 1958 har Husbanken i alt vesentlig praktisert ordningen med lånetilsagn innenfor tilsagnsrammen etter det samme opplegg som i de nærmest foregående årene. I rundskriv nr. K 47 av 15. januar 1958 ble det gitt melding til kommunene om de rettingslinjer en ville følge.

Lånetilsagnene i 1958 beløper seg til i alt 337,0 mill. kroner i rentebærende lån og 83,0 mill. kroner i stønadslån¹⁾/tilleggslån. I disse beløp er inkludert låneøkninger ved tilleggstilsagn og ved bevilgninger på 10,2 mill. kroner i rentebærende lån og 0,7 mill. kroner i stønadslån/tilleggslån, mens stønad tilsagt på grunnlag av den særskilte ordning for militært personell - i alt ca. 2,5 mill. kroner - ikke er medregnet. Av det innvilgede beløp i rentebærende lån er rentesatsen for ca. 318,4 mill. kroner 3.1/2 %, mens rentesatsen for resten - ca.

1) Står for både stønadslån og nedskrivningsbidrag.

18,6 mill. kroner - 2.1/2 %.¹⁾

Tilsagnene omfatter i alt 13.198 leiligheter med eget kjøkken eller tekjøkken, 648 hybler, ca. 17.700 m² brutto golvflate til annet formål enn boliger i forretningsbygg i gjenreisningsdistriktene og i enkelte av boligbyggene - særlig i boligblokkene - i landet for övrig, og 35 driftsbygninger på landbrukseiendommer i Nord-Troms og Finnmark. Fordelingen av lånetilsagnene på kvartaler og av tilsagnene og leilighetene på bankens avdelinger fremgår av nedenstående oppstilling:

Beløpene i mill. kroner

Kontorer	Rentebærende lån					Stönads-/ till.lån	Antall leil.
	1.kv.	2.kv.	3.kv.	4.kv.	Sum		
Hovedkontoret	60,2	54,0	45,6	47,7	207,5	47,2	7.857
Vestlandskontoret	15,0	16,8	21,6	10,7	64,1	16,2	2.657
Trøndelagskontoret	0,7	8,3	3,9	14,0	26,9	5,8	970
Bodökontoret	6,6	11,2	9,9	4,3	32,0	9,0	1.352
Hammerfestkontoret	0,6	2,8	2,6	0,5	6,5	4,8	362
Alle kontorer	83,1	93,1	83,6	77,2	337,0	83,0	13.198

Antall belånte leiligheter i 1958 - 13.198 - ligger noe i overkant av det antall det ble regnet med ved årets begynnelse, men ligger ca. 700 lavere enn i 1957. Antallet er gått noe tilbake ved alle avdelingene. Som i de nærmest foregående årene finner vi ca. fire femtedeler av leilighetene i byene og omegnskommunene, litt under en tiendedel i kommunegruppen "andre tettgrender" og vel en tiendedel i "rene landkommuner".

Husbankens andel av de igangsatte leiligheter i 1958 antar en ligger noe høyere enn hva ovennevnte tall gir uttrykk for. Dette skyldes dels at antallet leiligheter i bygg med lånetilsagn fra 1957, som først ble satt i arbeid i 1958, var større enn tilsvarende overføring fra 1958 til 1959; i desember 1957 ble det således gitt lånetilsagn omfattende ca. 1.600 leiligheter mot tilsvarende ca. 800 i desember 1958. Dels skyldes det også at Husbanken - særlig da hovedkontoret - i 1958 innvilget deltilsagn til større prosjekter i vesentlig større utstrekning enn tidligere (for saker hvor det innvilges deltilsagn vil ofte oppgavene over antall leiligheter satt i arbeid med ²⁾ en gang omfatte et større antall leiligheter enn det antall deltilsagnet omfatter.

En regner derfor med at Husbankens andel av leilighetene i de bygg som ble satt i arbeid i 1958, neppe ligger under 14.000. Bustadbankens andel kan tilsvarende anslås til 3.500 - 4.000 leiligheter, slik at en kan regne med at de statlige boligbanker i alt har finansiert bortimot 18.000, eller omtrent samme antall som i 1957. Dette svarer til ca. 70 % av leilighetene i de bygg som ble satt i arbeid i 1958. Nedgangen fra 1957 til 1958 i antall leiligheter satt i arbeid faller således antakelig i sin helhet på den privatfinansierte sektor av boligbyggingen.

- 1) Beløpet på 18,6 mill. kroner består av det samlede beløp innvilget ved Hammerfestavdelingen - 6,5 mill. kroner, beløp innvilget på grunnlag av unntaksregelen for deltilsagn hvor 1. deltilsagn er innvilget før 1. januar 1957 - ca. 2,4 mill. kroner - låneøkning for tilsagn innvilget før 1. januar 1957 - ca. 6,4 mill. kroner, og tilsagn til brakkesaneringsbygg og gjenreisningsbygg sør for Nord-Troms ca. 3,3 mill. kroner.
- 2) En kan p.t. ikke gi noen tallopgaver for overføringen fra det ene året til det andre eller for eventuelle uoverensstemmelser mellom det antall leiligheter deltilsagnet omfatter og antall igangsatte leiligheter. Etter at Boligdirektoratets og Husbankens statistikkopplegg nå er samordnet, regner en for fremtiden med, å kunne gi slike tallopgaver.

I 1958 er det antakelig satt i arbeid privatfinansierte bygg med ca. 8.000 leiligheter mot noe over 11.000 i 1957.

Gjennomsnittsstørrelsen for de familieleilighetene det ble gitt lånetilsagn for, var 3,3 rom og kjøkken og 70,6 m² leieareal¹⁾, mot henholdsvis 3,2 rom og kjøkken og ca. 69,0 m² leieareal i 1957. En har hatt en økning i gjennomsnittsstørrelsen hvert år siden 1952, og 1958-tallet er det høyeste gjennomsnitt siden 1950. Økningen fra 1957 til 1958 skyldes - i likhet med økningen de foregående årene - hovedsaklig økningen i andelen belånte eneboliger og vertikalt delte hus - fra tilsammen 32,5 % av de belånte leiligheter i 1957 til 35,5 % i 1958. Boligblokker med familieleiligheter representerer omtrent samme andel av leilighetene som foregående år, 36 - 37 %, mens andelen av leilighetene i horisontalt delte tomannsboliger og firemannsboliger viser fortsatt tilbakegang for tomannsboliger fra 19,8 % i 1957 til 15,5 % i 1958, og for firemannsboligene tilsvarende fra 5,7 % til 4,1 %. Andre bygg - mest spesialbygg med småleiligheter - representerer 8,5 % av leilighetene mot 5,2 % i 1957.

Utstysstandarden synes stadig å bli bedre. Av de belånte leilighetene i 1958 var således 93 % planlagt med vannklosett og bad særskilt for hver leilighet, mot 88 % i 1957. En kan videre notere en fortsatt sterk overgang til bruken av varmeisolerende trekonstruksjoner. Av de belånte leilighetene i trehusene hadde således over to tredjedeler yttervegger med en K-verdi (varmegjennomgangstall) mindre enn 0,4, mot tilsvarende vel halvparten i 1957 og antakelig ikke stort mer enn en fjerdedel i 1956. Husbankens ordning med differensiering av lånene etter varmeisolasjon må antas å ha vært en av årsakene til at denne utviklingen nå har skutt fart.

I det statistiske vedlegget til årsmeldingen har en gitt en mer detaljert fremstilling av byggenes og leilighetenes egenskaper. En viser til denne.

2. Byggekostnadene eksklusive tomt har vært temmelig stabile det siste året. Siden prisstigningen på trelast våren 1957 har en hatt forholdsvis små endringer i de foreliggende byggekostnadsindekser. De fleste endringer har stort sett gått i retning nedad, men i månedene august-november 1958 hadde en en økning i indeksene, en økning som til dels mer enn oppveiet den tidligere nedgang, slik at indekstallene i januar 1959 ligger på noenlunde samme nivå som våren 1957. Boligdirektoratets indeks, basert på en tomannsbolig i lette trekonstruksjoner, lå således i januar 1959 vel 1 % høyere enn våren 1957, mens Stormbullindeksen for tomannsbolig i tre og for boligblokk lå tilsvarende henholdsvis på samme nivå som våren 1957 og vel 1 % lavere.

I februar 1958 ble maksimalprisene for fersk skurlast av 1957/58 års produksjon satt ned med kr. 50 pr. standard, eller mellom 4 og 5 % i forhold til inntil da gjeldende maksimalpriser, som var de samme for fersk og tørr skurlast. I mai 1958 ble maksimalprisene for tørr skurlast satt ned med ca. 1 %, og samtidig ble det foretatt en forholdsvis liten reduksjon (gjennomsnittlig ca. 1/2 %) i maksimalprisene på trelast. Endelig nevner en at prisene for tømmer som hugges i sesongen 1958/59, er satt ned med mellom 3.1/2 % og 5 % i forhold til prisene for sesongen 1957/58. Utviklingen på det innenlandske trelastmarked har i stigende grad vært preget av en økning av tilbudet i forhold til etterspørselen. Samtidig er kjøpernes krav til lastens kvalitet skjerpet. På det internasjonale trelastmarked har tilsvarende forhold gjort seg gjeldende, med den følge at de priser som oppnås ved eksport fra Norge er lavere enn før. Etter vurdering av disse forhold opphevet Prisdirektoratet i desember 1958 maksimalprisbestemmelsene for trelast.

1) Husbanken gikk i 1958 over fra å bruke bruttoareal til å bruke leieareal. Utførlig redegjørelse er gitt i årsmeldingen for 1957 og i Husbankens rundskriv K 46 av 3. januar 1958 og K 47 av 15. januar 1958.

I 1958 har en hatt prisfall på sement, sink, sinkhvitt, trådstift og armeringsjern (Stormbulls indeks for handelsstål er falt med ca. 16,5 % siden våren 1957). Disse prisfall er i noen grad oppveiet ved prisøkningen på papp, badekar, kobberør, ildfast stein og linolje. Prisene på vinduer, dører, innredninger m.v. og takstein og murstein av sement (prisbestemmelsene for disse varer ble opphevet i 1957), og prisene på teglverksprodukter (prisbestemmelsene opphevet 1958) har vært forholdsvis stabile det siste året, men med enkelte tendenser til mindre fall i prisene.

I 1958 var det tariffrevisjon i byggefagene. Den nye tariffavtale fra 1. april - den skal gjelde i tre år - medførte ikke i første omgang nevneverdige lønnsforhøyelser (det ble et tillegg på 18 öre for minstelønnsfagene, det vil si timelönte arbeidere som tjener mindre enn kr. 4,50 pr. time eller kr. 216 i uken). I løpet av sommeren passerte leviekostnadsindeksen 160 poeng - den røde strek - og den påfølgende indeksregulering av lønningene, Rikslønnsnemndas kjennelse av 1. september 1958, medførte et tillegg på 3,5 % for timelønnsarbeid og 2,5 % i alle akkordtariffer. Tilleggene ble gjort gjeldende fra medio juli f.å. Tillegget i lønningene på byggeplassen skulle, om det fullt slår ut i byggekostnadene, svare til en økning i disse på ca. 3/4 %. Lønnsøkningen synes hittil ikke å ha medført nevneverdige prisøkninger for bygningsmaterialer. Den gjennomsnittlige timefortjeneste for voksne menn i byggevirksomhet viser en økning på 5,4 % fra 3. kvartal 1957 til 3. kvartal 1958, altså noe mer enn hva den nye tariffavtale og indeksreguleringen skulle tilsi. Snaut halvparten av denne økningen skyldes indeksreguleringen sommeren 1958, mens de resterende ca. 3 % ikke kan tilskrives noen endring i lønnstariffene. Økningen uten direkte sammenheng med endringene i lønnstariffene var imidlertid mindre i denne perioden enn de nærmest foregående årene, noe som særlig skyldes at arbeidsmarkedet nå er mindre anstrengt. Fra våren 1959 har en imidlertid fått en ytterligere økning i lønningene som følge av at arbeidstiden fra 1. mars ble satt ned til 45 timer pr. uke. Alle time-lønninger ble fra det tidspunkt forhøyet med 6.2/3 %, hvilket gir full kompensasjon for nedsettelsen av arbeidstiden, og alle akkordtariffer ble forhøyet med 4.1/2 %. Hvis denne siste lønnsforhøyelsen gir seg fullt utslag i kostnadene, vil merkostnadene bare til lønningene på byggeplassene bli kr. 500-600 pr. familieleilighet. Til dette kommer mulig kostnadsstigning på grunn av høyere lønnsutgifter i byggematerialindustriene. Ved fullt utslag av de økte lønningene på dette området, ville kostnadsstigningen på grunn av stigning i materialprisene bli større enn stigningen på grunn av økte lønninger på byggeplassen. Det kan nå anses på det rene at en rekke viktige materialpriser ikke vil stige som følge av denne lønnsøkningen, men hvor stor totalvirkningen blir, er det for tidlig å ha noen oversikt over.

Byggekostnadene pr. leilighet for mindre husbankbygg i tre, slik som disse registreres ved behandlingen av søknadene om lånetilsagn, steg med 4,8 % fra 1957 til 1958, men stigningen i Boligdirektoratets indeks mellom de to tidsrommene søknadenes anbud stort sett må antas å skrive seg fra, var 1,7 %. Grunnen til den større stigningen for husbankbygg var bl.a. husbankleilighetenes standardforbedring, f.eks. en større andel av leilighetene i eneboliger, vertikalt delte tomannsboliger og i denne forbindelse økningen av arealet, bedret utstyr når det gjelder bad og vannklosett, og i noen grad formentlig også en fortsatt sterk overgang til høyisolerte hus. Det er ikke mulig å bedømme om disse faktorene forklarer hele forskjellen mellom indeksstigningen og stigningen for husbankbygg, eller endog mer, men det synes mest sannsynlig at det iallfall ikke har vært noen prismessig stigning for husbankbygg i tre utover indeksstigningen. Slik som Husbankens statistikk har måttet legges opp, er det for boligblokkene vanskeligere å gjennomføre en totalsammenlikning som baserer seg på anbud fra de to siste årene. Det synes imidlertid som det her iallfall ikke har vært stigning i kostnadene pr. leilighet og pr. m²; indeksene har i gjennomsnitt for året vært temmelig uforandret fra 1957 til 1958.

Tomteprisene fortsatte å stige også i 1958 de fleste steder. Dessuten blir byggene som fikk husbanktilsagn i 1958, i langt større grad enn tidligere oppført på tomter som er kjøpt eller festet etter opphevelsen av prisreguleringen

for tomter høsten 1954. Tomteprisstigningen gjorde seg derfor mer gjeldende i det totale finansieringsbehov pr. leilighet i 1958 enn tidligere år. Den tilbakeføring av tomteprisene til 1956-nivået som ble innført med de nye forskriftene for omsetning av tomter, som trådte i kraft 1. september 1958, har ikke kunnet få betydning for noe nevneverdig antall av de lånesaker som rakk så langt som til tilsagn i Husbanken i 1958.

Som nevnt i årsmeldingen for 1957 har Husbanken foretatt en beregning av forholdet mellom byggekostnadene (uten tomt) i husbankfinansierte bygg og inntekten for voksne mannlige industriarbeidere. For 1958 finner en at byggekostnadene pr. leilighet på 80 m² brutto er 3,20 ganger årsinntekten (40.800 kr.: 12.750 kr.) mot 3,24 (39.700 kr.: 12.250 kr.) i 1957. Det er anslått at det tilsvarende tall for 1950 under forutsetning av samme geografiske fordeling av leilighetene som i 1957/58 ville vært 4,19 (30.400 kr.: 7.250 kr.). Denne reduksjonen må ses på bakgrunn av at det samtidig også har foregått en vesentlig bedring av standarden. De tilsvarende tall for Oslo (bare boligblokker) er henholdsvis 3,46 for 1958, 3,49 for 1957 og 5,26 for 1950. Opplysninger om beregningsmåten er gitt i årsmeldingen for 1957.

Det ble ikke gjennomført noen vesentlige endringer i lånenivået i løpet av 1958. Gjennomsnittlig lån pr. leilighet ved nye lånetilsagn lå allikevel kr. 900 høyere i 1958 (kr. 25.200) enn i 1957. Dette skyldes imidlertid først og fremst at det høsten 1957 ble gjort vedtak om en økning i lånenivået som anslagsvis for landet under ett førte med seg en økning i det gjennomsnittlige lån pr. leilighet på ca. kr. 750-800, eller vel 3 %. Låneøkningen slo ikke fullt ut for henimot årsskiftet, og det gjennomsnittlige lånenivå i 1957 lå derfor bare ubetydelig over nivået for 1956.

På tross av økningen i det gjennomsnittlige lån pr. leilighet fra 1957 til 1958, økte også den gjennomsnittlige egenkapital pr. leilighet ganske merkbart - således gjennomsnittlig for alle familieleiligheter fra kr. 11.000 til kr. 12.000. For boligblokker kom den gjennomsnittlige egenkapitalen etter en økning på kr. 1.000 opp i kr. 9.000 pr. leilighet, for mindre hus oppført av boligbyggelag, etter en økning på kr. 1.200 opp i kr. 11.400, og for hus oppført av personlige lånsøkere, etter en økning av kr. 1.300 opp i kr. 15.100. Stortinget har i de senere år ved flere anledninger drøftet spørsmålet om den gradvise økning i kravet til egenkapital, senest ved behandlingen av St.meld. nr. 61/1958: Om boligbyggingen og gjenreisningen. Det har vært fremholdt at det er mye om å gjøre å få redusert kravet til egenkapital. Kravet til egenkapital kan bl.a. påvirkes ved fastleggningen av Husbankens lånenivå. I sitt rundskriv til kommunene K 49 av 27. januar 1959 om nye lånetilsagn fra Husbanken i 1959 har banken uttalt at det er sannsynlig at det i årets løp vil bli nødvendig med noen oppregulering av lånenivået. Banken vil komme tilbake til dette spørsmålet når den får bedre oversikt over hvordan kostnadsutviklingen blir.

Selv om det ikke har vært gjort vesentlige endringer i bankens lånenivå i 1958, har det vært nødvendig med enkelte endringer i de retningslinjer som følges ved låneutmålingen. Dette henger sammen med den overgangen til bruk av leieareal ved målingen av boligenes areal som skjedde pr. 1. april 1958, og som det er gjort utførlig rede for i årsmeldingen for 1957. For stønadslån ble det ved denne anledning fastsatt nye satser pr. m² leieareal, satser som førte til noe lavere maksimalt stønadslån pr. leilighet i byer og tettbygde strøk enn tidligere (svarende til et beløp på ca. kr. 200 pr. leilighet gjennomsnittlig for landet under ett). Samtidig vil det gjøre seg gjeldende en tendens til lavere stønadslån enn før fordi leiligheter på 80 m² brutto golvflate - det maksimale areal som det tidligere kunne oppnås stønadslån for - i de fleste tilfelle vil gi et leieareal som er noe mindre enn 70 m² - maksimum for det areal som regnes med ved beregningen av stønadslån. Denne nedgangen i stønadslån har en motvirket dels gjennom en mindre direkte forhøyelse av lånenivået, dels gjennom en regel om at maksimalt rentebærende lån for leiligheter på ett plan ytes allerede ved leieareal på 65 m², som antas å svare omtrent til en normal 3 roms leilighet. Det gis således ikke

noe tillegg for areal utover 65 m², men har leiligheten mer enn 3 rom og kjøkken får den et mindre tillegg for dette. Ved låneutmålingen har en også søkt å hindre at husbyggere som har planlagt sine bygg mens de gamle arealmålingsregler var gjeldende, skulle tape på dette. Nærmere regler er fastsatt om låneutmålingen for de forskjellige leilighetsstørrelser og hustyper.

I forbindelse med utformingen av endel nye typer av sentralvarmeanlegg som faller vesentlig billigere enn de tradisjonelle, har banken tatt standpunkt til spørsmålet om belåning av småhus med sentralvarmeanlegg. Bankene har uttalt at det med disse billige sentralvarmeanlegg skulle være bedre muligheter enn før for å godta sentralvarme i husbankbelånte småhus. Da en imidlertid er instilt på å fortsette å holde en stram kostnadsramme, vil Husbankens standpunkt i det enkelte tilfelle måtte avhenge av en vurdering av kostnadene så vel for selve anlegget som for hele huset. For å oppmuntre til installering av varme- og varmtvannsmålere, som etter foreliggende erfaringer synes å kunne føre til betydelige besparelser i brensel- og forbruket, har bankene vedtatt å yte et tillegg opp til kr. 200 pr. leilighet til bygg hvor det installeres slike varme- og varmtvannsmålere. Tillegget svarer stort sett til kostnadene ved installasjonen.

3. Kommunal- og arbeidsdepartementet ga i St.meld. nr. 61/1958: Om gjenreisningen og boligbyggingen av 11. april 1958 en bred oversikt over den aktuelle situasjon med hensyn til boligforholdene, boligbyggingen og gjenreisningen. I meldingen ble det også redegjort for og tatt standpunkt til endel spørsmål som var aktuelle etter at Stortinget i 1957 hadde behandlet St.meld. nr. 6/1957: Om statsbankenes virksomhet og finansiering - statsbankkomiteens innstilling - og etter at det var gjort visse endringer i lovene om Husbanken og Bustadbanken. Den 5. desember 1958 ble St.meld. nr. 61/1958 behandlet av Stortinget, som i alt vesentlig ga sin tilslutning til de tilrådinger som var gjort i meldingen.

Det viktigste spørsmål som Stortinget tok standpunkt til ved behandlingen av St.meld. nr. 61/1958, var gjennomføringen av ordningen med husleietilskudd til familier med mindreårige barn. Etter at Stortinget hadde behandlet saken, fastsatte Kommunal- og arbeidsdepartementet den 17. desember 1958 bestemmelser om rente- og avdragstilskudd til låntakere i statens boligbanker, gjeldende for lån gitt etter 1. januar 1957 til rentefot 3.1/2 %. Stortinget hadde samtidig gitt sin tilslutning til de retningslinjer som departementet hadde trukket opp for ordningen med renterabatt i forbindelse med 2.1/2 % lån i de samme banker. Bestemmelser om husleietilskudd vedrørende boliger som finansieres utenom statens boligbanker ble også gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 17. desember 1958.

I et felles rundskriv av 22. januar 1959 til kommunene har Husbanken og Bustadbanken gjort rede for gjennomføringen av ordningen med husleietilskudd gjennom boligbankene. Bankene tar sikte på så vidt mulig å gjennomføre ordningene fra terminforfall 1. oktober 1959. I motsetning til renterabattordningen er ordningen med rente- og avdragstilskudd obligatorisk i alle kommuner (med unntak for Finnmark og Nord-Troms, hvor de alminnelige låne- og stønadsvilkår er gunstigere enn ellers i landet, og hvor det hverken ytes rente- og avdragstilskudd eller renterabatt). Tilskuddene kan bare ytes i de første femten år fra utbetalingen av lånet. Mens utgiftene til den frivillige renterabatt for 2.1/2 % lån fortsatt skal dekkes med 2/3 av staten og 1/3 av kommunen, skal utgiftene til den obligatoriske ordning med rente- og avdragstilskudd for 3.1/2 % lån dekkes med 4/5 av staten og 1/5 av kommunen. For ordningene kan praktiseres skal den enkelte kommune gjøre vedtak om de tilskuddssatser som skal nyttes i kommunen, og de inntekts- og formuesgrenser som skal gjelde som vilkår for å oppnå tilskudd. Tilskuddssatsene må fastsettes innenfor rammer som er trukket opp i departementets bestemmelser og vedtak av de to boligbanker, og inntekts- og formuesgrensene innenfor rammer som er trukket opp i departementets bestemmelser. I samsvar med bestemmelsene har bankene foretatt en inndeling av kommunene i fem grupper for maksimal tilskuddssats. Grupperingen er i det vesentlige foretatt på grunnlag av låne- og kostnadsnivået i distriktet. Etter det prinsipp som ligger til grunn for ordningen med rente- og avdragstilskudd, har bankene hatt for øye at tilskuddet for tre-barn familier i

nye 3 roms leiligheter gjennomgående skal kunne kompensere de økte renteutgifter som følge av renteøkningen fra 2.1/2 % til 3.1/2 %, men en har foretatt endel justeringer ut fra kostnadsnivået de forskjellige steder. Som hovedregel er det et vilkår for at en familie skal ha krav på rente- og avdragstilskudd eller renterabatt at familien har minst to hjemmeværende barn under 16 år. Ny - sammenliknet med tidligere renterabattordning - er den regel at dersom leilighetsinnehaveren er enslig (enke, enkemann eller person som er ugift, skilt eller separert) ytes tilskudd også når det er ett hjemmeværende barn under 16 år. Som tidligere er grensen 18 år for barn som fortsetter sin skoleutdannelse og forsørges av leilighetens innehaver. For barn som varig er ute av stand til å utføre ervervsmessig arbeid på grunn av sykdom, svekkede åndsevner eller invaliditet, gjelder ingen aldersgrense.

Bestemmelsene om husleietilskudd for privatfinansierte hus forutsetter at statens boligbanker skal medvirke til gjennomføringen av ordningen. Bankene regner ikke med at denne ordningen kan settes i verk samtidig med de to andre tilskuddsordninger, men vil ifølge ovennevnte rundskriv komme tilbake til saken så snart det er gjørlig. Tilskudd til de her nevnte boliger er avhengig av årlige bevilgninger av Stortinget til dekning av statens andel på 4/5 av utgiftene. Ordningen vil bare bli innført i kommuner som gjør vedtak om det. Ordningen skal bare gjelde boligbygg som er oppført etter 1. januar 1957, og tilskudd kan i likhet med rente- og avdragstilskudd og renterabatt bare ytes i de første 15 år etter at leiligheten er tatt i bruk. Også reglene om tilskuddsberettigede familietyper er de samme for alle tre ordninger. Det er fastsatt visse arealgrenser for leilighetenes størrelse som vilkår for tilskudd til privatfinansierte bygg. De tilskuddssatser og formues- og inntektsgrenser som blir gjeldende i vedkommende kommune for rente- og avdragstilskudd til statsbankfinansierte boliger, skal gjelde tilsvarende for de privatfinansierte. Har en kommune fastsatt forskjellige satser for rente- og avdragstilskudd til låntakere i de to boligbanker, skal husleietilskuddet til privatfinansierte bygg ytes etter laveste sats. Dette kan spesielt forekomme dersom renterabattordningen bare skal gjelde i den ene av bankene. Dette henger sammen med at dersom det i kommunen skal ytes renterabatt for 2.1/2 % lån i en av de to banker, forhøyes maksimumssatsen for rente- og avdragstilskudd i vedkommende bank med et beløp som svarer til renterabattsatsen.

Fra 1. januar 1957 fikk Husbanken adgang til i tillegg til ordinært rentebærende lån å yte rentebærende tillegglån til boliger for enslige, som etter gjeldende praksis ikke kunne få stønadslån (særlig boliger for enslige i ervervsdyktig alder i motsetning til aldersboliger). Ved behandlingen av St.meld. nr. 61/1958 sluttet Stortinget seg til Kommunal- og arbeidsdepartementets forslag om at boligbankene som alminnelig regel skulle stille hybler, hybelleiligheter og småleiligheter for enslige likt med større leiligheter når det gjaldt adgangen til å oppnå stønadslån. Vanlige familieleiligheter skulle dog fremdeles være forbeholdt husstander med flere medlemmer. Husbanken har i rundskriv til kommunene K 48 av 27. januar 1959 redegjort nærmere for de retningslinjer banken vil følge ved belåning av boliger for enslige. Med vanlige familieleiligheter forstår banken leiligheter med 2 rom og kjøkken eller mer når soverommet regulært kan nyttes av mer enn en person. Leiligheter som i tillegg til oppholdsrommet har sovealkove eller lite soverom med plass for bare en seng, regnes ikke for familieleilighet. Slike leiligheter kan derfor overtas av enslige, og stønadslån kan ytes. Under helt spesielle forhold kan det dispenserers fra regelen om at vanlige 2 roms leiligheter bare må stilles til disposisjon for husstander med flere medlemmer. Som regel vil det ikke være noe til hinder for at vanlige familieleiligheter tas i bruk av husstander bestående av flere "enslige" personer, og også i slike tilfelle kan det ytes stønadslån. Forutsetningen er imidlertid at det virkelig dreier seg om husstander med flere medlemmer.

På samme måte som når det gjelder større leiligheter for husstander med flere medlemmer, avhenger tildelingen av stønadslån til leiligheter for enslige av alminnelige formues- og inntektsgrenser. Som ved husbankfinansierte boligbygg ellers vil det avhenge av en prøving av planløsning, standard, kostnader og priser om et bygg kan godtas for belåning.

Mellom Husbanken og de kommunale myndighetene i en rekke kommuner foregikk det i løpet av 1958 drøftinger om i hvilken utstrekning Husbanken burde yte lån også til frittliggende eneboliger. Det ble i en viss utstrekning ansett hensiktsmessig å fastsette en viss "eneboligkvote" av det beløp som stod til rådighet innen vedkommende kommune i løpet av året. Alt i alt ble det - særlig for større husstander - gitt noe friere adgang til å få finansiert eneboliger også i tettbygde strøk enn tilfelle var for noen år siden. Det er fortsatt i alle tilfelle et vilkår for belåning at det dreier seg om hustyper med rimelige kostnader og at heller ikke tomte er for stor eller for kostbar. I rundskriv K 49 har Husbanken bedt kommunene om å overveie hva det fra deres side kan gjøres for å få en rasjonell utnyttning av tomtearealene i kommunen. I mange tettbygde strøk med forholdsvis høye kostnader til tomt og tomteopparbeiding skulle det etter Husbankens mening være aktuelt å disponere ledige arealer for rekkehus og liknende hustyper fremfor frittliggende eneboliger og tomannsboliger.

Ved behandlingen av St.meld. nr. 61/1958 samtykket Stortinget i at rentebærende tilleggs lån også kunne ytes til frittliggende eneboliger i tettbygde strøk. Dette var det tidligere ikke adgang til. Kunne låntakeren på grunn av formues- og inntektsgrenser ikke få stønadslån, var det således tidligere bare spørsmål om ordinært rentebærende lån. Husbanken har i rundskriv K 49 pekt på at siden bygging av enebolig vanligvis representerer en forholdsvis høy investering for å oppnå en bolig, vil det også i enkelte tilfelle ^{kunne} være aktuelt å innvilge tilleggs lån istedenfor stønadslån, selv om inntekts- og formuesforholdene ikke skulle være til hinder for stønadslån.

For tildeling av stønadslån i Husbanken er fastsatt inntekts- og formuesgrenser. I den utstrekning stønadslån bortfaller som følge av disse grenser, kan rentebærende tilleggs lån innvilges. Siden 1. januar 1957 har formuesgrensen for fullt stønadslån vært kr. 25.000. Inntektsgrensene har fra tid til annen vært justert opp for at de skulle følge med i den alminnelige stigning i kostnads- og inntektsnivået. Etter en oppjustering i 1955, da en begynte å basere inntektsprøvingen på skattelikningen for inntektsåret 1954, ble en ny oppjustering aktuell etter at det begynte å komme inn inntektsoppgaver på grunnlag av skattelikningen for inntektsåret 1957 istedenfor 1955. I rundskriv K 49 har Husbanken gitt melding om denne oppjustering av inntektsgrensene for fullt stønadslån. Inntektsgrensene har tidligere variert i de forskjellige kommuner etter kommunenes plassering i fem forskjellige grupper. Ved sammenslåing av de laveste gruppene er antallet nå blitt redusert til tre. Dessuten har en gjennomført en differensiering av inntektsgrensene etter skatteklasser. En har funnet gradering etter skatteklassen rimelig siden husleiebetalingsevnen er avhengig ikke bare av inntekten, men også av forsørgelsesbyrden og av andre momenter som trekkes inn ved fastsettingen av skatteklasser, og også fordi folk i de høyere skatteklasser vanligvis trenger større og dermed dyrere bolig. På den annen side har en funnet at graderingen etter skatteklasser bør holdes innenfor en forholdsvis forsiktig ramme, siden det her dreier seg om en langvarig stønad som skal opprettholdes uforandret i ti år selv om vedkommende skatteklasser endrer seg. Siden det nå også kan tildeles stønadslån til boliger for enslige, er det fastsatt inntektsgrenser også for skatteklasser 1. For skatteklasser 3 - 5 som har samme inntektsgrense, ligger de nye grensene kr. 2.000 - 4.000 høyere enn de gamle; økningen er størst for de kommunegrupper som før har ligget lavest. Husbanken er innstillet på at det vil være aktuelt med omplassering av endel kommuner til annen kommunegruppe enn nå.

Ved lånetilsagn til boliglag praktiseres reglene om inntekts- og formuesgrenser for stønadslån slik at et lag avskjæres fra stønadslån for samtlige leiligheter dersom mer enn 10 % av medlemmene har inntekt eller formue over de fastsatte grenser. Faller stønadslånet bort av denne grunn, kan det som vanlig istedenfor innvilges tilleggs lån. Ved sanering av eldre boligbebyggelse kan denne såkalte 10-% regelen føre med seg spesielle vansker. Ved behandlingen av St.meld. nr. 61/1958 ga Stortinget sin tilslutning til et forslag om at boligbankene på visse nærmere vilkår kunne dispensere fra regelen ved saneringer.

Husbanken har i rundskriv K 49 gitt nærmere opplysninger om de vilkår som gjelder for slike dispensasjoner. Det vil ikke i noe tilfelle bli ytet stønads-lån dersom mer enn 25 % av et boliglags medlemmer har formue eller inntekt over gjeldende grenser.

Siden 1. januar 1957 har Husbanken - når den har samtykket i overdragelse av tidligere belånte eiendommer med lån til 2.1/2 % rente - tatt forbehold om at de nye lånevilkår (3.1/2 % rente, nye frister for rente- og avdragsbinding, stønadslån istedenfor nedskrivningsbidrag) skal kunne gjøres gjeldende med tre måneders varsel. Unntak har vært gjort i særlige tilfelle, f.eks. ved overdragelse mellom ektefeller og nære slektninger. Ved behandlingen av St.meld. nr. 61/1958 sluttet Stortinget seg til forslaget fra Kommunal- og arbeidsdepartementet om at de nye lånevilkår med nevnte unntak skulle gjøres gjeldende når hus med lån i Husbanken til 2.1/2 % rente etter 1. januar 1957 var eller ble overdratt til ny eier. Departementet har deretter bestemt at ordningen skal settes i verk slik at rente beregnet etter forhøyde satser skal begynne å løpe fra terminforfall 1. mai 1959 eller første terminforfall etter dette tidspunkt. Dette gjelder alle saker hvor samtykke til overdragelse er gitt etter 1. januar 1957 med forbehold om adgang til å regulere lånevilkårene. Ved nye meddelelser av samtykke til overdragelse av eiendommer med 2.1/2 % lån vil rente etter den nye rentesats på 3.1/2 % løpe fra første terminforfall etter at samtykke er gitt, dog tidligst fra 1. mai 1959. Husbanken vil ta standpunkt til om nedskrivningsbidrag skal bli overført til stønadslån eller tilleggs-lån. Rente- og avdragsbindingen for ordinære rentebærende lån og for tilleggs-lån samt avdragsfriheten for stønadslån vil utløpe ved første terminforfall etter at samtykke er gitt, dog tidligst 1. mai 1964 for 5-års fristene (rentebindingen for det ordinære rentebærende lån samt rente- og avdragsbindingen for tilleggs-lån), og 1. mai 1969 for 10-års fristene (avdragsbindingen for det ordinære rentebærende lån og avdragsfriheten for eventuelt stønadslån). Som følge av at renten av husbank-lånet ved overdragelsen går opp fra 2.1/2 % til 3.1/2 %, vil familier med barn i disse eiendommer bli berettiget til rente- og avdragstilskudd dersom de tilfredsstiller vilkårene for å oppnå dette etter de vanlige regler. Retten til rente- og avdragstilskudd bortfaller 15 år etter at den opprinnelige eier fikk utbetalt husbanklånet. Nærmere redegjørelse om de regler som vil bli fulgt ved overdragelser er gitt i rundskriv K 49.

Etter at spørsmålet om å kreve renter og avdrag av tidligere innvilgede nedskrivningsbidrag i Husbanken (og stønadslån i Bustadbanken) var berørt i St.meld. nr. 6/1957, tok Kommunaldepartementet spørsmålet opp igjen i St.meld. nr. 61/1958. Spørsmålet ble her drøftet i forbindelse med et brev av 9. desember 1957 til Husbanken fra Norges Byforbund, som ba om at det måtte bli overveiet om ikke kommunene nå burde få anledning til å oppkreve eiendomsskatt av husbankbygg oppført før utgangen av 1950. I brevet viste forbundet til de endrede pris- og inntektsforhold og til at prisstigningen og hevingen av renten hadde ført til at de som bodde i disse hus hadde en ekstra fordel fremfor de som bor i nyere boliger. Departementet uttalte i anledning denne henvendelsen at spørsmålet om oppkreving av eiendomsskatt burde ses i sammenheng med andre tiltak som tok sikte på en utjevning av husleienivåene, og spesielt spørsmålet om tidligere gitte nedskrivningsbidrag og stønadslån skulle kreves forrentet og/eller avdratt. For å få grunnlag for den videre vurdering av dette spørsmål antok departementet at det så snart som mulig burde søkes gjennomført representative forsøksstakster, en fremgangsmåte som hadde vært nevnt allerede i St.meld. nr. 6/1957. Stortingets kommunalkomite uttalte i Innst. S nr. 258/58 (side 428) at ordningen med fritak for eiendomsskatt for husbankfinansierte hus burde opprettholdes inntil videre. Komiteen var enig med departementet i at disse spørsmål burde ses i sammenheng med spørsmålet om, og i tilfelle i hvilken utstrekning, nedskrivningsbidrag eller stønadslån skulle forrentes og/eller avdras. Komiteen hadde merket seg at det med henblikk på dette spørsmål ville bli holdt forsøksstakster over endel av de boliger som er belånt i Husbanken. Kommunaldepartementet henstillet deretter i brev av 17. desember 1958 til Husbanken å gi utkast til retningslinjer for avholdelse av slike

forsökstakster.

Ved kgl. res. av 15. oktober 1954 ble de da gjeldende prisbestemmelser for faste eiendommer opphevet, og dermed bortfalt prisreguleringen i forbindelse med salg og bortfeste av tomter. I den følgende tid var det en merkbar prisstigning på tomter mange steder, samtidig som også festeavgiftene steg. Som nevnt i Husbankens årsmelding for 1957 gjorde dette seg også gjeldende for tomter til husbankbelånte hus i den utstrekning disse etter hvert ble reist på nyervervede tomter. I St.meld. nr. 25/1958: Om prisreguleringen ga Lønns- og prisdepartementet melding om innholdet av en innstilling som var avgitt 4. januar 1958 av et spesielt utvalg som var anmodet om å uttale seg om spørsmålet med sikte på å gi departementet råd. Utvalgets hovedsyn var at en utvidet prisregulering for faste eiendommer burde ses i sammenheng med andre tiltak som kunne settes i verk for å etablere kontroll med prisutviklingen på dette området. Spesielt for boligtomter mente utvalget at det kunne være grunn til å overveie et forbud mot privat bortfeste og en omforming av skatte- og ekspropriasjonslovgivningen med sikte på å styrke kommunenes stilling på tomtemarkedet. Utvalget foreslo at det ble oppnevnt en særskilt komite for å utrede disse spørsmål, og at denne komite også fikk i oppdrag å uttale seg om den gjenværende prisregulering for faste eiendommer burde utvides til å gjelde boligtomter. Utvalgets innstilling ble av Kommunaldepartementet forelagt for Husbanken med brev av 6. mai 1958. I brev av 22. juni 1958 avga Husbanken en uttalelse hvor det ble fremholdt at stigningen i tomteprisene i den siste tiden i mange tilfelle skapte problemer for boligfinansieringen, og banken sluttet seg til utvalgets forslag om en utredning på bred basis. Det ble herunder pekt på at også eiendomsbeskatningen burde utredes i denne sammenheng. Det var også behov for utredning av flere spørsmål i forbindelse med privat bortfeste av tomtearealer for bebyggelse. I den forbindelse ble det fremholdt at det syntes grunn til å overveie lovregler til nærmere regulering av festeforhold, og at gode grunner talte for at salg burde være den primære form for omsetning av private grunnarealer med henblikk på bebyggelse. Det ble også redegjort for den praksis som Husbanken nå følger når det gjelder godkjenning av klausuler i festekontrakter om regulering av festeavgiften.

Ved kgl. res. av 18. juli 1958 ble det gitt midlertidige forskrifter for omsetning og bortfeste av grunnarealer. Hovedregelen er at det er forbudt å ta høyere pris enn svarende til den takst som settes av prismyndighetene. Taksten skal settes slik at den blir rimelig etter samfunnsmessig forsvarlig vurdering. Under dette skal tas hensyn til tinglyste overdragelsespriser i tiden 1. juli til 31. desember 1956 for tilsvarende eiendommer i vedkommende strøk, eller i strøk ellers i kommunen som det er naturlig å sammenlikne med. Ved nytt bortfeste må det ikke tas høyere festeavgift enn fastsatt av prisnemnda. Festeavgiften skal i alminnelighet settes til 4 % av eiendommens takstverdi. Departementet kan dog endre den prosentsats som her er nevnt, og kan også fastsette forskjellige prosentsatser for ulike arter av eiendommer. Festeavgifter for bortfeste foretatt før forskriftene trådte i kraft, kan ikke forhøyes uten godkjenning av prisnemnda. Dette gjelder uten hensyn til om bortfesteren har forbeholdt seg adgang til å regulere festeavgiften. De midlertidige prisforskrifter gjelder i byene og de herreder eller deler av herreder som departementet bestemmer. Departementet kan dog helt eller delvis unnta en by fra forskriftene. Forskriftene er etter departementets bestemmelse innført for hovedtyngden av de herreder hvor Husbanken har større utlån.

Ved kgl. res. av 1. august 1958 er oppnevnt en komite for å utrede forskjellige spørsmål vedrørende prisutviklingen for tomter. Komiteens mandat er i første rekke å overveie om og i tilfelle hvorledes kommunenes stilling på tomtemarkedet bør styrkes, særlig ved en hensiktsmessig utforming av ekspropriasjons- og skattelovgivningen. Komiteen har også fått til oppgave å overveie om det bør innføres innskrenkende eller regulerende bestemmelser av privat bortfeste av tomter, herunder om slikt bortfeste bør forbys. Endelig skal komiteen uttale seg om det er nødvendig eller hensiktsmessig å ha mer varige prisbestemmelser

for salg og bortfeste av tomter, særlig boligtomter.

I brev av 29. januar 1958 avga Husbanken uttalelse om innstillingen fra komiteen for gjennomgåing av Riksarkitektens, Boligdirektoratets samt Kontoret for Bygnings- og Brannvesens sakområder m.v. (Skjaaneskomiteen). Innstillingen omhandlet også enkelte spørsmål av betydning for Husbanken, som i sin uttalelse redegjorde for bankens syn bl.a. på komiteens forslag om opprettelse av et Direktorat for bolig- bygnings- og brannvesen, spørsmålet om forholdet mellom departementet og de statlige boligbanker og spørsmålet om en samordning av disse bankers arbeid med boligfinansieringen.

Når Husbanken gir lån, søker den også å ta et visst hensyn til sysselsettings-situasjonen på vedkommende sted. Dels kan det være spørsmål om å holde oppe tilsagnene på et sted hvor det er fare for arbeidsledighet i byggefagene, og dels kan det være aktuelt å søke å unngå at arbeidsmarkedet i byggesektoren på visse steder - for lengre tid eller sesongmessig - blir for anstrengt. En har også forsøkt i noen utstrekning å ta sysselsettingsmessige hensyn ved fordelingen av tilsagnene i løpet av året. Etter den forholdsvis store sesongledighet vinteren 1957/58 har Husbanken i 1958 ofret dette spørsmålet særlig oppmerksomhet. Før det gis lånetilsagn til byggeprosjekter som skal føres opp av boliglag, blir det således regelmessig forhandlet med laget om det mest hensiktsmessige tidspunkt for igangsettingen, hensett til at det bør holdes en høyest mulig beskjefteigelse i vintermånedene. En har tatt sikte på i den utstrekning det er mulig å avgi årets lånetilsagn i god tid på høsten, og i hvert fall så vidt mulig innen utløpet av oktober måned, idet en må gå ut fra at tilsagn som blir gitt etter dette tidspunkt, sjelden fører til synderlig bemanning av byggeplassen den første vinteren. En søker å være i best mulig kontakt med kommunene og fylkes- og arbeidsnemndene om disse spørsmål.

4. På møte i Husbankens råd den 9. april 1958 ble årsmeldingen og regnskap for 1957 ensstemmig godkjent. Melding ble gitt Stortinget i St. meld. nr. 83 (1958).

Pr. 31. desember 1958 hadde Husbanken utestående rentebærende pantelån med rentesats 2.1/2 % p.a. Kr. 2.960.010.314,04 (utbetalt kr. 3.163.482.453,- + avdrag kr. 203.472.138,96) hvorav ordinære lån kr. 2.958.917.676,87, lån mot garanti av Gjenreisningsfondet kr. 839.943,54 og lån på 27 overtatte panter kr. 252.693,63. Utestående rentebærende pantelån med rentesats 3.1/2 % p.a. Kr. 87.185.730,- (utbetalt kr. 87.350.800,- + avdrag kr. 165.070,-). S a m l e t beløp av utestående 2.1/2 % og 3.1/2 % rentebærende pantelån pr. 31/12-1958 utgjorde kr. 3.047.196.044,04. Utestående lån fordelte seg slik på bankens avdelinger:

	<u>2.1/2 % - lån</u>	<u>3.1/2 % - lån</u>
Hovedkontoret (Östlandet, Sörlandet, Nordmøre og Romsdal)	kr. 1.888.804.459,65	kr. 42.563.080,-
Vestlandsavdelingen	" 530.365.034,16	" 25.717.350,-
Tröndelagsavdelingen	" 199.159.533,38	" 6.475.150,-
Bodöavdelingen	" 230.281.527,33	" 12.430.150,-
Hammerfestavdelingen (Finnmark og de krigsherjede kommuner i Nord-Troms)	" 111.399.759,52	" 0,-
	<u>kr. 2.960.010.314,04</u>	<u>kr. 87.185.730,-</u>

På samme tid utgjorde utestående nedskrivningsbidrag kr. 891.457.026,37 inklusive kr. 329.831,71 vedrørende nevnte 27 overtatte panter (utbetalt kr. 903.109.791,- + tilbakebetalte nedskrivningsbidrag kr. 11.651.147,63 og tidligere år udekket på tvangsauksjon kr. 1.617,-). Utestående stönadslån kr. 31.397.370,- (utbetalt kr. 31.408.970,- + tilbakebetalte stönadslån kr. 11.600,-). S a m l e t beløp av utestående nedskrivningsbidrag og stönadslån pr. 31/12-1958 utgjorde kr. 922.854.396,37.

+ Antall utbetalte lån var 59,866 og antall løpende lån 59.454, hvorav det på 525 gjensto bare nedskrivningsbidrag/stønadslån. Utestående nedskrivningsbidrag og stønadslån fordelte seg slik på bankens avdelinger:

	<u>Nedskrivningsbidrag</u>	<u>Stønadslån</u>
Hovedkontoret (Östlandet, Sörlandet, Nordmøre og Romsdal)	kr. 507.006.077,99	kr. 18.663.900,-
Vestlandsavdelingen	" 152.722.680,83	" 7.148.170,-
Trøndelagsavdelingen	" 55.401.702,-	" 1.979.000,-
Bodöavdelingen	" 63.783.425,-	" 3.606.300,-
Hammerfestavdelingen (Finnmark og de krigsherjede kommuner i Nord-Troms)	" 112.543.140,55	" 0,-
	<u>kr. 891.457.026,37</u>	<u>kr. 31.397.370,-</u>

Av lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån i hovedkontorets distrikt faller ca. 900,7 mill. kroner i lån og ca. 225,3 mill. kroner i nedskrivningsbidrag/stønadslån på Oslo.

Bankens forpliktelser i henhold til konverteringstilsagn eller gitte bevilgninger som ennå ikke var kommet til utbetaling utgjorde kr. 830.965.370,- som fordeler seg med kr. 657.615.530,- på rentebærende lån (innbefattet kr. 15.000,- med garanti av Gjenreisningsfondet) og kr. 173.349.840,- på nedskrivningsbidrag/stønadslån. De tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån og nedskrivningsbidrag etc. fordelte seg slik:

	<u>Ordinære lån</u>	<u>Nedskrivningsbidrag etc.</u>
Hovedkontoret	kr. 408.569.700,-	kr. 97.421.600,-
Vestlandsavdelingen	" 118.052.200,-	" 30.547.130,-
Trøndelagsavdelingen	" 54.459.100,-	" 12.138.700,-
Bodöavdelingen	" 57.019.400,-	" 16.649.700,-
Hammerfestavdelingen	" 19.515.130,-	" 16.592.710,-
	<u>kr. 657.615.530,-</u>	<u>kr. 173.349.840,-</u>

Av de ikke utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån i hovedkontorets distrikt faller ca. 211,6 mill. kroner i lån og ca. 46,6 mill. kroner i nedskrivningsbidrag/stønadslån på Oslo.

Utenom de vanlige nedskrivningsbidrag og stønadslån har Husbanken på vegne av Forsvarsdepartementet utbetalt nedskrivningsbidrag/stønadslån til et samlet belöp av kr. 22.095.560,- - hvorav kr. 4.698.860,- i 1958 - i henhold til nevnte departements stønadsordning til privat boligbygging for Forsvarets personell (Stortingets vedtak av 12/6-1952, jfr. St.prp. nr. 59-1952). I tillegg hertil har Husbanken dessuten gitt tilsagn om slike nedskrivningsbidrag/stønadslån til et samlet belöp av kr. 5.252.920,-.

På byggelån bevilget av Husbanken utesto ved årsskiftet 1958/59 kr. 3.249.083,72 (420 byggelån, dessuten var bevilget 86 byggelån hvor det pr. 31/12-1958 ennå ikke var påbegynt utbetalinger). Hertil kommer at Norges Banks avdelinger i Hammerfest og Vardö for Husbankens regning hadde utbetalt i byggelån henholdsvis kr. 100.325,01 (6 byggelån) og kr. 23.716,53 (2 byggelån). Det samlede byggelånsbelöp utgjorde således kr. 3.373.125,26 (428 byggelån). Dette representerer fortsatt en merkbar nedgang også ved dette årsskifte, idet det tilsvarende belöp pr. 31/12-1957 var kr. 5.428.559,19 og pr. 31/12-1956 kr. 9.428.898,56. De byggelån som Norges Bank har ytet, er finansiert av Husbanken ved tilsvarende kontoinnskudd i vedkommende bankavdelinger, pr. 31. desember 1958 innestøt sammen kr. 314.059,80 og ved forrige årsskifte kr. 1.395.726,56.

Pr. 1. januar 1958 var det utbetalt kr. 18.012.470,59 i konverteringsforskudd til 18 byggelånsbanker. Det er i 1958 åpnet 3 nye konti for byggelånsbanker. I løpet av året er det blitt tilstått kr. 20.719.000 i nye konverteringsforskudd til 10 banker. Av konverterte byggelån er blitt avregnet kr. 12.368.628,72 mot tidligere tilståtte konverteringsforskudd, slik at saldo pr. 31/12-1958 for utbetalte konverteringsforskudd (inklusive belastede renter kr. 453.502,35 for 1958) utgjorde kr. 26.816.344,22 fordelt på 21 banker.

I budsjettåret 1957/58 beløp utgiftene til stønad gjennom Husbanken seg til kr. 97.721.195,80, herav faller kr. 90.370.439,75 på nedskrivningsbidrag/^{flere}stønadslån/rentebærende tilleggs-lån, kr. 7.304.099,17 på renterabatt for familier med barn og kr. 46.656,88 på rentesubvensjon i anledning eiendomsskatt. Av det samlede beløp er kr. 29.104.270,50 betalt av kommunene, mens resten er betalt av staten med kr. 68.616.925,30, hvorav kr. 65.143.600,01 er statens regulære 2/3 - andel av stønaden, og kr. 3.473.325,29 for helt eller delvis fritatte kommuner.

Ved utgangen av 1958 var den frivillige ordning - i forbindelse med 2.1/2 % -lånene - med renterabatt for familier med flere uforsørkede barn innført i 82 kommuner - vesentlig byer og omegnskommuner - som i alt representerte omtrent tre femtedeler av de leiligheter som Husbanken har belånt og omtrent to femtedeler av den samlede folkemengden i landet. Rabattsatsene varierer fra kr. 30,- til kr. 120,- pr. barn pr. år. I 1958 var det i alt ca. 30.500 leilighetsinnehavere med ca. 74.600 barn som fylte vilkårene for å oppnå renterabatt. Dette svarer til noe under to femtedeler av de husstander som bodde i bygg med utbetalt husbanklån i kommuner hvor den frivillige renterabattordning var innført. Det er i året tilstått renterabatt til et samlet beløp av kr. 7.854.124,81. Dette motsvarer 10,87 % av de samlede renteinntekter av Husbankens utestående ordinære pantelån i 1958.

Som nevnt foran under punkt 3 er iverksettingen av den obligatoriske rente- og avdragstilskuddsordning - vedrørende 3.1/2 % -lånene - blitt forsinket, og har derfor ikke påvirket regnskapet for 1958. Fra og med terminforfallet 1. oktober 1959 vil tilskuddsberettigede låntakere få terminbeløpet avkortet med rente- og avdragstilskuddet, samt oppgjør for eventuelle tidligere terminforfall i 1959 og 1958. Rente- og avdragstilskuddsatsene varierer fra kr. 40,- til kr. 110,- pr. barn pr. år. Disse satser er forhøyet med renterabattsatsen i kommuner som har innført renterabattordningen.

Husbanken hadde pr. 31/12-1958 utbetalt i alt 37 lån mot garanti av Gjenreisningsfondet - som disponeres og styres av Kommunal- og arbeidsdepartementet - til et samlet beløp av kr. 967.000,-. Innbetalte avdrag beløp seg til kr. 127.056,46. Det var videre gitt tilsagn om 1 lån stort kr. 15.000,- som ennå ikke var utbetalt.

Ved utgangen av 1958 var det av Husbanken gitt tilsagn om pristilskott til gjenreisningsbygg samt til bygg som føres opp til avløsning av boligbrakker - tilskudd som utbetales av Husbanken - til et samlet beløp av kr. 16.303.848,-. Av dette beløp var det pr. 31/12-1958 utbetalt kr. 13.710.658,-. Videre er det av Husbanken på vegne av Kommunal- og arbeidsdepartementet siden 1. mars 1954 gitt tilsagn om pristilskott til brakkesaneringsbygg utenom Finnmark og Nord-Troms til et beløp av kr. 2.420.035,-. Disse tilskudd utbetales av Kommunaldepartementet.

I 1958 har Husbanken utbetalt i alt 323,2 mill. kroner i ordinære rentebærende lån (hvorav 235,8 mill. kroner i 2.1/2 % -lån og 87,4 mill. kroner i 3.1/2 % -lån) og 88,5 mill. kroner i nedskrivningsbidrag/stønadslån (eksklusive utbetalinger på vegne av Forsvarsdepartementet). Utbetalingene omfattet 4.689 nye lån og endel utbetalinger på tidligere utbetalte lån (vesentlig delkonverteringer). Innbetalte avdrag på 2.1/2 % og 3.1/2 % rentebærende lån var tilsammen 39,8 mill. kroner (hvorav 0,17 mill. kroner på 3.1/2 % -lån), slik at netto utlånsøking utgjorde 283,4 mill. kroner. Tilbakebetalte nedskrivningsbidrag/stønadslån var 4,2 mill. kroner, slik at netto utbetalte nedskrivningsbidrag/stønadslån utgjorde 84,3 mill. kroner.

I 1958 er det til 76 lånsøkere som ikke fylte vilkårene for å kunne oppnå nedskrivningsbidrag/stønadslån, blitt utbetalt 4.1/2 % rentebærende tilleggs lån til et samlet beløp av 0,5 mill. kroner. (Avdragssatsen for disse lån er for tiden 2 % p.a.) Tilsvarende som for nedskrivningsbidrag/stønadslån blir de rentebærende tilleggs lån dekket av staten med 2/3 og av kommunene med 1/3 av beløpet. Ved betalingen av avdrag og renter blir disse godskrevet staten og de respektive kommuner etter samme forholdstall.

Til finansiering av bankens netto utlånsøking samt regulering av bankens gjeldsforpliktelser m.v. har banken i 1958 tatt opp lån fra "Statens konto for lån til statsbankene" på 299 mill. kroner. Lån fra staten tatt opp før 1. juli 1955 forrentes med 2.1/2 % p.a. Disse utgjør 1.409,5 mill. kroner. Lån tatt opp fra 1/7-1955 til 30/3-1957 forrentes med 3.1/2 % p.a. Disse utgjør 714,5 mill. kroner. Fra 1/4-1957 betaler Husbanken 4 % p.a. renter for nye lån som opptas fra staten, hvorav banken har mottatt 591 mill. kroner. Ved utløpet av 1958 har Husbanken således mottatt i alt 2.715 mill. kroner i lån fra staten. Differansen på henholdsvis 1 % og 1.1/2 % mellom innlåns- og utlånsrenten dekkes over statsbudsjettet. Denne rentestønad utgjorde i 1958 kr. 10.903.412,65 etter at beløpet i samsvar med budsjettinnstilling S nr. 80- 1956, vedtatt av Stortinget 28. april 1956 - er redusert med kr. 1.772.645,07 som Husbanken har hatt i rentegevinster på bankens 1. 3/4 % obligasjonslån, renter av agiofondet og agiogevinst ved amortisasjon med oppkjøpte egne obligasjoner m.v.

Det kortsiktige gjeldsbrevlån i Akers Sparebank ble forhøyet til 10 mill. kroner i 1958. Husbankens to mer langsiktige gjeldsbrevlån - henholdsvis hos Statsbanenes Pensjonskasse og Statsbanenes Hjelpkasse - var pr. 31/12-1958 til rest tilsammen kr. 5.373.000,-.

Det er ikke tatt opp nye serielån i 1958. Pr. 31/12-1958 hadde Husbanken følgende serielån:

2.1/2 % 1948	serie I	(Opprinnelig 30 mill. kroner)	kr.	22.983.000,-
1.3/4 % 1948	" I	"	"	20.000.000,-
2.1/2 % 1949	" I	(Opprinnelig 60 mill. kroner)	"	55.950.000,-
1.3/4 % 1949	" I	"	"	14.180.000,- 1)
2.1/2 % 1949	" II	(Opprinnelig 83 mill. kroner)	"	66.086.000,-
1.3/4 % 1949	" II	(Opprinnelig 17 mill. kroner)	"	4.531.000,-
1.3/4 % 1949	" III	(Opprinnelig 50 mill. kroner)	"	15.924.000,-
2.1/2 % 1950	" I	(Opprinnelig 18 mill. kroner)	"	14.862.000,-
2.1/2 % 1950	" II	(Opprinnelig 52 mill. kroner)	"	48.360.000,-
2.1/2 % 1950	" III	"	"	39.411.000,- 2)
1.3/4 % 1950	" I	(Opprinnelig 30 mill. kroner)	"	11.099.000,-
				<hr/>
				kr. 313.386.000,-

- 1) Lånet er på 40 mill. kroner, hvorav Husbanken ved utgangen av 1958 hadde i egen beholdning kr. 25.820.000,-.
- 2) Lånet er opprinnelig på 70 mill. kroner, nå stort kr. 65.100.000,-, herav i egen beholdning kr. 25.689.000,-.

Husbanken hadde pr. 31/12-1958 inntående på 2.1/2 % rentebærende konti for kommuner et samlet beløp på kr. 5.063.566,25 fordelt på 33 kommuner. Dette er noe mindre enn ved forrige årsskifte. Beløpet representerer forskuddsinnbetalinger til dekning av kommunens andel av nedskrivningsbidrag/stønadslån i henhold til en ordning med rentebærende forskuddskonti for slike innbetalinger, som det ble åpnet adgang til ved et rundskriv fra Husbanken av 12. juli 1951.

For de ca. 112.000 rente- og avdragsterminer som forfalt til betaling i 1958 gikk betalingen tilfredsstillende inn, således var det pr. 31/12-1958 i alt bare 485 misligholdte lån hvis forfall lå 1 måned eller mer tilbake. Disse lån fordelte

seg med 185 lån på hovedkontoret, 49 ved avdelingskontoret for Vestlandet, 44 ved avdelingskontoret for Trøndelag, 71 ved avdelingskontoret i Bodø og 136 ved avdelingskontoret i Hammerfest. For 41 av lånene lå forfallet et halvt år eller mer tilbake i tiden; for 19 av disse eiendommer hadde Husbanken inne auksjonsbegjæring og 1 eiendom er solgt på tvangsauksjon. Dessuten hadde Husbanken pr. 31/12-1958 overtatt 27 pantsatte eiendommer, hvorav vedrører 25 i Finnmark og Nord-Troms, 1 i Nordland og 1 på Nordmøre. Av de 24 eiendommer som var overtatt av banken pr. 1/1-1958 er 5 eiendommer solgt til tredjemann (inklusive nær familie) og 10 tidligere eiere har betalt skyldig belöp og fått eiendommene tilbake-skjötet. I löpet av 1958 har Husbanken overtatt 18 eiendommer, slik at den som nevnt i alt står som eier av 27 eiendommer. Av disse har 5 betalt hele det misligholdte belöp og vil få eiendommen tilbakeskjötet, og 8 tidligere eiere har avbetalt så meget på det misligholdte belöp at den resterende del sannsynligvis vil bli innbetalt i nær fremtid. Det förhandles om salg i 9 saker, og i 3 saker er det sendt begjæring om utkastelse. To eiendommer er nylig overtatt av banken hvor avdelingskontoret korresponderer med tidligere eiere og kommunene angående ordning av betalingen.

Renteinntekten av pantelån m.v. var i 1958 kr. 73.653.115,57. Dertil har Husbanken i 1958 mottatt kr. 10.903.412,65 i rentestötte fra staten til delvis dekning av det rentetap som er oppstått ved at nye lån fra staten etter 1. juli 1955 har vært forrentet med 3.1/2 % p.a. og etter 1. april 1957 med 4 % p.a., mens renteinntekten av det tilsvarende utlån har vært 2.1/2 % og delvis 3.1/2 % p.a. Dette rentetap er beregnet til kr. 12.676.057,72, hvorav kr. 1.772.645,07 er dekket av diverse rente- og agiogevinster, jfr. stortingsinnstilling S nr. 80-1956. Til delvis dekning av administrasjons- og takstutgiftene er det regnet full forrentning av grunnfondet etter 2.1/2 % renter med kr. 500.000,-.

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

(Tilsvarende spesifikasjon for årene 1948 - 1951 fremgår av årsmeldingen for 1955).

Overført til	<u>1952</u>	<u>1953</u>	<u>1954</u>	<u>1955</u>	<u>1956</u>	<u>1957</u>	<u>1958</u>
<u>Risikofondet</u>	278,6	285,6	292,7	300,-	307,5	315,2	323,1
Avsatt til							
<u>Agio- og Rente-</u> <u>reguleringsfondet</u>	2535,8	2124,-	2150,4	1752,-	647,4	0,-	0,-
Anvendt til delvis dekning av administrasjonsutgifter	364,8	377,3	500,-	367,6	359,3	388,1	500,-
	<u>3179,2</u>	<u>2786,8</u>	<u>2943,1</u>	<u>2419,6</u>	<u>1314,2</u>	<u>703,3</u>	<u>823,1</u>

Som det fremgår av Balansekonto pr. 1/1-1959 er risikofondet stort kr. 13.245.393,- og agio- og rentereguleringsfondet kr. 14.596.013,17.

Husbankens utlånsvirksomhet i de siste sju år fremgår, av følgende oppstilling i millioner kroner:
(Tilsvarende spesifikasjon for årene 1947 - 1951 fremgår av årsmeldingen for 1955).

A. <u>Rentebærende lån</u>	<u>1952</u>	<u>1953</u>	<u>1954</u>	<u>1955</u>	<u>1956</u>	<u>1957</u>	<u>1958</u>
Utbetalt på nye lån	239,7	280,-	321,8	469,7	427,8	362,4	323,2
Mottatte avdrag	<u>14,3</u>	<u>16,8</u>	<u>22,5</u>	<u>24,4</u>	<u>31,2</u>	<u>35,7</u>	<u>39,8</u>
Öking utestående lån	<u>225,4</u>	<u>263,2</u>	<u>299,3</u>	<u>445,3</u>	<u>396,6</u>	<u>326,7</u>	<u>283,4</u>
Utestående rentebærende lån pr. 31/12	1.032,7	1.295,9	1.595,2	2.040,5	2.437,1	2.763,8	3.047,2
Tilsagte og bevilgede, men ikke utbetalte rentebærende lån pr. 31/12 (etter fradrag av annullerte tilsagn og bevilgninger)	655,3	881,2	907,2	775,5	674,-	647,9	657,6
Godkjente byggelån med konverteringsrett, etter den midlertidige husbankordning av 1946. Saldo pr. 31/12	<u>0,2</u>	<u>0,1</u>	<u>0,-</u>	<u>0,-</u>	<u>0,-</u>	<u>0,-</u>	<u>0,-</u>
<u>Sum engasjement pr. 31/12 i rentebærende lån</u>	<u>1.688,2</u>	<u>2.177,2</u>	<u>2.502,4</u>	<u>2.816,-</u>	<u>3.111,1</u>	<u>3.411,7</u>	<u>3.704,8</u>
<u>Årlig nettoöking i engasjement rentebærende lån</u> (etter fradrag av annullerte tilsagn og innbetalte avdrag på löpende rentebærende lån)	<u>377,3</u>	<u>489,-</u>	<u>325,2</u>	<u>313,6</u>	<u>295,1</u>	<u>300,6</u>	<u>293,1</u>
B. <u>Nedskr.bidr./stönadslån</u>	<u>1952</u>	<u>1953</u>	<u>1954</u>	<u>1955</u>	<u>1956</u>	<u>1957</u>	<u>1958</u>
Utbetalt nedskrivningsbidrag/stönadslån	82,4	89,3	95,6	135,2	116,2	102,9	88,5
Tilbakebetalt nedskrivningsbidrag/stönadslån	<u>1,4</u>	<u>1,2</u>	<u>1,1</u>	<u>0,8</u>	<u>1,-</u>	<u>1,2</u>	<u>4,2</u>
Öking utestående nedskrivningsbidrag/stönadslån	<u>81,-</u>	<u>88,1</u>	<u>94,5</u>	<u>134,4</u>	<u>115,2</u>	<u>101,7</u>	<u>84,3</u>
Utestående nedskr.bidr./stönadslån pr. 31/12	304,5	392,6	487,2	621,6	736,8	838,5	922,8
Tilsagte og bevilgede, men ikke utbetalte nedskr.bidr./stönadslån (etter fradrag av annullerte tilsagn og bevilgninger)	<u>210,8</u>	<u>258,2</u>	<u>262,8</u>	<u>224,9</u>	<u>194,8</u>	<u>179,7</u>	<u>173,4</u>
<u>Sum engasjement pr. 31/12 i nedskr.bidr./stönadslån</u>	<u>515,3</u>	<u>650,8</u>	<u>750,-</u>	<u>846,5</u>	<u>931,6</u>	<u>1.018,2</u>	<u>1.096,2</u>
<u>Årlig nettoöking i engasjement nedskr.bidr./stönadslån</u> (etter fradrag av annullerte tilsagn og tilbakebetalte nedskr.bidr./stönadslån).	<u>113,5</u>	<u>135,5</u>	<u>99,2</u>	<u>96,5</u>	<u>85,1</u>	<u>86,6</u>	<u>78,-</u>

Til belysning av Husbankens øvrige virksomhet og innlån i de siste sju år hitsetter en følgende oppstilling over bevegelsen i enkelte statusposter i millioner kroner:
(Tilsvarende spesifikasjon for årene 1948 - 1951 fremgår av årsmeldingen for 1955).

Saldo

<u>Pr. 31. desember</u>	<u>1952</u>	<u>1953</u>	<u>1954</u>	<u>1955</u>	<u>1956</u>	<u>1957</u>	<u>1958</u>
Byggelån ytet av Husbanken	18,4	17,3	17,1	13,7	9,4	5,4	3,4
Forskudd til bygge- lånsbanker på kon- verteringer	13,8	21,6	18,1	35,9	10,5	18,-	26,8
Serieobligasjonslån	425,5	415,5	405,1	358,1	345,-	329,6	313,4
Innlån fra staten:							
2.1/2 % lån	525,-	837,-	1165,-	1409,5	1409,5	1409,5	1409,5
3.1/2 % lån	0,-	0,-	0,-	274,5	651,5	714,5	714,5
4 % lån	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	292,-	591,-
Andre innlån	73,5	40,-	25,-	10,-	15,5	13,4	15,4

5. Antallet stillinger innen Husbankens administrasjon har i 1958 fortsatt vært det samme som siden 1952, nemlig tilsammen 153. Finansdepartementet har i løpet av året samtykket i at det antallet av disse stillinger som er faste regulerte stillinger, blir økt fra 97 til 107 med virkning fra 1. juli 1959. Husbanken har heller ikke i forbindelse med sitt forslag til statsbudsjettet for 1959/60 foreslått noen øking i antallet stillinger for å dekke det merarbeid som omleggingen av boligstøtten har ført til for banken. Derimot har banken gjentatt sine henstillinger om flere opprykkingsstillinger i forbindelse med det økte behov for kvalifisert arbeidskraft som de nye stønadsordninger fører med seg. Banken har i denne forbindelse også pekt på at den i de senere år er blitt hengende tilbake i forhold til sentraladministrasjonen når det gjelder opprykkingsstillinger. Bankens forslag på disse områder er for tiden til behandling i sentraladministrasjonen sammen med endel krav reist av funksjonærenes organisasjoner. I forbindelse med iverksettelsen av rente- og avdragstilskuddsordningen for husbanklån har mange kommuner gitt uttalelser i retning av at de ønsker også innføringen av ordningen med husleietilskudd for privatfinansierte bygg, og det synes nå klart at denne ordningen vil få et så vidt stort omfang at det må få konsekvenser for Husbanken både når det gjelder funksjonærtallet og når det gjelder lokalebehov for hovedkontoret.

Bodöavdelingen flyttet i slutten av 1958 inn i nye lokaler, mens innflyttingen for Trøndelagsavdelingen i dens nye lokaler ventes å komme høsten 1959. For hovedkontorets vedkommende har det i løpet av året vært drøftet planer om nye lokaler sammen med de andre statsbankene.

Sommeren 1958 innførte Husbankens hovedkontor og enkelte avdelingskontorer en ordning med å begynne kontortiden en halv time tidligere de 5 første dager i uken mot at funksjonærene vekselvis fikk fri annenhver lørdag. En fant det imidlertid ikke forsvarlig å gjennomføre ordningen i de 4 mest utpregede ferieukene. Ordningen opphørte igjen fra 15. september, da det dengang ikke var noe utpreget ønske fra funksjonærene om å fortsette, men ble forsøksvis innført igjen i februar 1959 etter uttrykkelig ønske fra funksjonærene.

Med virkning fra 1. januar 1958 ble regulativet for takster og tilsyn for Husbanken endret slik at de fleste honorarsatsene ble satt opp. Regulativet hadde da stort sett vært uforandret siden 1947. Økingen i satsene var gjennomsnittlig ca. 40 %.

Fra våren 1958 ble det innført en aldersgrenseregulering for Husbankens takstbestyrere. Aldersgrensen skal normalt være 70 år. Det skal dog være adgang til forlengelse av funksjonstiden etter anmodning fra Husbanken først i inntil 2 år og senere inntil 1 år ad gangen. Forlengelse av funksjonstiden utover fylte 75 år skal dog vanligvis ikke finne sted. Etter at reglene om aldersgrense ble innført er atskillige takstbestyrere, stort sett i alder mellom 70 og 75 år, fratrudd og blitt erstattet med yngre krefter.

I løpet av høsten 1958 gjennomførte Husbanken en serie distriktsvise orienteringsmøter hvor samtlige takstbestyrere var innkalt. Det alminnelige inntrykk var at møtene var meget nyttige. Det samme gjaldt et møte høsten 1958 hvor tekniske sekretærer fra avdelingskontorene var innkalt. Det årlige fellesmøte mellom avdelingsstyrene og hovedstyret ble i 1958 holdt om høsten.

Som vanlig har Husbanken lagt vekt på å spre teknisk og annen opplysning i tilknytning til boligbygging og boligfinansiering. Særskilt nevnes at en i 1958 innførte den praksis at alle nye låntakere får tilsendt en brosjyre med tittelen "Huset Vårt", utarbeidet av Boliginstituttet for Oslo. Brosjyren gir veiledning om endel av de vedlikeholdsspørsmål en huseier vanligvis vil få befatning med. I samarbeid med Norges Brannkasse og de private forsikringsselskaper er dessuten Husbanken gått til å sende alle bankens låntakere en folder som gjør låntakerne oppmerksom på fordelene ved kombinert forsikring.

Tilsynene med pantene har fortsatt etter samme retningslinjer som hittil. Vedlikeholdet av byggene har fortsatt i det store og hele vært godt. Det har dog vært en mindre øking i den prosentdel av tilsynene som har ført til påtale av tekniske mangler; det gjaldt for 1958 mellom 5 og 6 prosent. Økingen antas å være en naturlig følge av at de inspiserte panter etter hvert er noe eldre. En sammenlikning fra distrikt til distrikt av andelen av tilsyn som har ført til påtale av tekniske mangler, gir neppe noe sikkert bilde av forskjellen i vedlikeholdsstandarden mellom de forskjellige distriktene, idet enkelte tilsynsmenn stiller strengere krav enn andre. Det synes dog stadig som om vedlikeholdsstandarden er dårligere i Finnmark og Nord-Troms enn ellers i landet; muligens ligger den også noe lavt i enkelte distrikter i Trøndelag, særlig for bygg fra den første etterkrigstiden. Antall tilfelle hvor det har vært nødvendig å påtale bruken av huset (særlig at eierne av horisontaldelte tomannsboliger tar ett eller to rom av bortleie-leiligheten til eget bruk) var i 1958 forholdsvis noe mindre enn ved tilsynene i de to foregående år. Dette må antas delvis å skyldes kommunenes og Husbankens arbeid med å påtale misbruk og gjøre gjeldende regler kjent, men formentlig også i noen grad at andelen av små tomannsboliger påbegynt i 1950-årene på grunn av den gjeldende turnusordningen for tilsyn var noe mindre ved 1958-tilsynene enn de foregående årene. Forholdsvis har det i 1958 i likhet med tidligere år vært flest tilfelle av påtale av bruken av huset i hovedkontorets distrikt.

Oslo, 1. januar/2. april 1959.

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Henry Jacobsen

Per Borten

Carl Anonsen

Ole N. Hauge

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 1958

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

Debet:

Honorar til styrever, bankråd, kontrollkomite og revisjon	Kr.	145.542,96
Lønninger	"	2.192.807,19
Kontorutgifter m.v.	"	810.940,91
Amortisering på egen eiendom	"	5.000,-
Takst- og tilsynsutgifter	"	328.162,89
Godtgjørelse til Norges Bank v/innløsning av obliga- sjoner og rentekuponger	"	44.414,59
Sum administrasjons- og takstutgifter m.v.	<u>Kr. 3.526.868,54</u>	
Renteutgifter	"	83.733.470,22
Overført til Risikofondet 2 1/2 % rente for 1958	"	323.058,-
	<u>Kr.</u>	<u>87.583.396,76</u>
=====		=====

k o n t o for 1958.

Kredit:

Inntekter av byggelån	Kr.	281.447,33
Renter av pantelån	"	72.222.339,26
Andre renteinntekter	"	531.261,20
Kursgevinst ved amortisasjon med oppkjöpte egne ihendehaverobligasjoner	"	618.067,78
Rentestötte fra staten	"	10.903.412,65
Av administrasjons- og takstutgifter m.v. Kr. 3.526.868,54 er dekket av renteavkastningen av Grunnfondet	"	<u>500.000,-</u>
Resten	Kr.	3.026.868,54
er dekket av statskassen	"	3.026.868,54
		<hr/>
		Kr. 87.583.396,76
		<hr/>

Aktiva:

Kassebeholdninger	Kr.	25.868,88	
Innestående i Norges Bank, Oslo, Hammerfest og Vardö	"	12.122.983,95	
Innestående i byggelånsbanker	Kr. 26.816.344,22		
Innestående i andre banker	" <u>5.168.127,01</u>		31.984.471,23
Postgiro	"	4.336.173,47	
Diverse debitorer	"	2.824.040,23	
Byggelån	"	3.373.125,26	
Påløpne byggelånsrenter pr. 31/12-1958	"	32.830,-	
Pantelån (ordinære renteb.lån) $2\frac{1}{2}$ %-lån	Kr. 2.959.757.620,41		
$3\frac{1}{2}$ %-lån	" <u>87.185.730,-</u>		3.046.943.350,41
Overtatte panter			
Ordinære rentebærende lån	Kr. 252.693,63		
Renter og omkostninger m.v.	" <u>14.498,87</u>		267.192,50
Opptjente - ikke forfalne - renter av pantelån	"	22.768.012,-	
Forfalne - ikke betalte - renter av pantelån	"	240.783,24	
Egen eiendom	Kr. 95.229,81		
+ amortisert	" <u>32.480,-</u>		62.749,81
Norges Bank, Hammerfest og Vardö, separate konti for uopptjent byggelånsprovisjon	"	21.088,32	
Oppkjöpte egne ihendehaverobligasjoner	"	3.058.182,37	
Rentebærende tilleggs lån	"	511.694,-	
			<u>Kr. 3.128.572.545,67</u>

Inntil 31/12-1958:

Löpende nedskrivningsbidrag/stönadslån	Kr. <u>922.854.396,37</u> , hvorav i 1958	Kr. <u>84.328.364,71</u>
herav er debiteret stat	" 671.229.182,67, " " "	" 59.259.000,40
og kommuner	" 251.625.213,70, " " "	" 25.069.364,31

I styret for Den Norske Stats Husbank,

Henry Jacobsen

Per Borten

Ole N. Hauge

k o n t o pr. 1. januar 1959.

		<u>Passiva:</u>
Grunnfondet	Kr.	20.000.000,-
Risikofondet	"	13.245.393,-
Agio- og Rentereguleringsfondet	"	14.596.013,17
Innlån		
Diverse serielån (se etterstående spesifikasjon)	Kr.	313.386.000,-
Mottatt fra staten: $2\frac{1}{2}$ %	Kr.1.409.500.000,-	
$3\frac{1}{2}$ % "	714.500.000,-	
4 % "	591.000.000,-	" 2.715.000.000,-
Kortsiktige innlån fra banker og andre	"	<u>15.373.000,-</u> " 3.043.759.000,-
Forskuddsbetalte stønadsmidler fra kommuner på rentebærende konti	"	5.063.566,25
I mellomregning med Finansdepartementet	"	13.158.014,36
Diverse kreditorer	"	4.374.329,95
Ubetalte takstregninger vedrørende 1958	"	26.710,-
Uopptjent byggelånsprovisjon	"	15.000,-
" " " på separate konti i Norges Bank,	"	
Hammerfest og Vardö	"	21.088,32
Påløpne renter av serieobligasjonslån og lån av statskassen	"	8.554.099,12
Betalte - ikke forfalne - renter av pantelån (forf. 1/1-1959 m.v.)	"	5.247.637,50
Statens andel av rentebærende tilleggs lån	Kr.	354.010,-
Kommunenes " " " "	"	<u>157.684,-</u> " 511.694,-

Kr. 3.128.572.545,67

Oversikt over Husbankens forpliktelser i henhold til tilsagn eller bevilgede lån og nedskrivningsbidrag/stønads lån eller tilleggs lån er gitt på omstående side.

den 31. desember 1958.
2. april 1959.

Carl Anonsen

Johan Hoffmann
adm. direktør

Harald Anstensen
hovedbokholder

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån samt tilleggs lån har Husbanken pr. 31/12-1958 gitt tilsagn om eller bevilget lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån eller tilleggs lån til et samlet beløp av Kr. 830.965.370,-. Fordelingen av dette beløp på lån og nedskrivningsbidrag etc. er følgende:

	<u>Lån:</u>	<u>Nedskr.bidr. etc.:</u>
Løpende tilsagn	Kr. 615.396.230,-	Kr. 159.742.440,-
(I tilsagnsbeløpet er innbefattet de byggelån som Husbanken har ytet).		
Bevilget v/konvertering	" 42.219.300,-	" 13.607.400,-
	<u>Kr. 657.615.530,-</u>	<u>Kr. 173.349.840,-</u>
Herav for Finnmark og Nord-Troms	Kr. 19.515.130,-	Kr. 16.592.710,-
For resten av landet	Kr. 638.100.400,-	Kr. 156.757.130,-

--oo0oo--

Dessuten har Husbanken utbetalt nedskrivningsbidrag/stønadslån på vegne av Forsvarsdepartementet til et samlet beløp av Kr. 22.095.560,- - herav Kr. 4.698.860,- i 1958 - i henhold til nevnte departements stønadsordning til privat boligbygging for Forsvarets personell (Stortingets vedtak av 12/6-1952, jfr. St. prp. nr. 59/1952). I tillegg hertil har Husbanken dessuten gitt tilsagn om slike nedskrivningsbidrag/stønadslån til et samlet beløp av Kr. 5.252.920,-.

I mellomregning med Finansdepartementet, jfr. passiva:

Statskassens støtte til boligbygging m.v.

Mottatt i 1958	Kr. 94.000.000,-	
+ Saldo i Husbankens favør pr. 1/1-1958	" 2.016.775,23	
		Kr. 91.983.224,77
Godskrevet statens andel av innbetalte renter i 1958 på rentebærende tilleggs lån	" 1.068,62	
		Kr. 91.984.293,39
Herav medgått til dekning av:		
Statens 2/3-dels andel av nedskr.,st.lån, renterabatt og rentesubvensjon	Kr. 61.828.152,48	
til dekning av samme poster for fritatte kommuner	" 3.067.845,36	
		Kr. 64.895.997,84
/ Rentestøtte	" 10.903.412,65	
		Kr. 75.799.410,49
Samt til dekn. av Adm.- og takstutgifter	" 3.026.868,54	" 78.826.279,03
Saldo pr. 31/12-1958 i Finansdepartementets favør		<u>Kr. 13.158.014,36</u>

Den Norske Stats Husbank's serieobligasjonslån pr. 31/12-1958.

2 1/2 % 1948 serie I	Kr.	22.983.000,-	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	"	55.950.000,-	Opprinnelig Kr. 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	"	66.086.000,-	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	"	4.531.000,-	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	"	15.924.000,-	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.	199.654.000,-	

Transport Kr. 199.654.000,-

2 1/2 % 1950 serie I	"	14.862.000,-	Opprinnelig Kr. 18.000.000,-. Löpetid 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	"	48.360.000,-	Opprinnelig Kr. 52.000.000,-. Löpetid 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	"	39.411.000,-	Löpetid 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.
1 3/4 % 1950 serie I	"	11.099.000,-	Opprinnelig Kr. 30.000.000,-. Löpetid 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.

Kr. 313.386.000,-

- a) Lånet er på 40 mill. kroner, hvorav Husbanken ved utgangen av 1958 hadde i egen beholdning Kr. 25.820.000,-.
- b) Lånet er opprinnelig på 70 mill. kroner, nå stort Kr. 65.100.000,-, herav i egen beholdning Kr. 25.689.000,-.