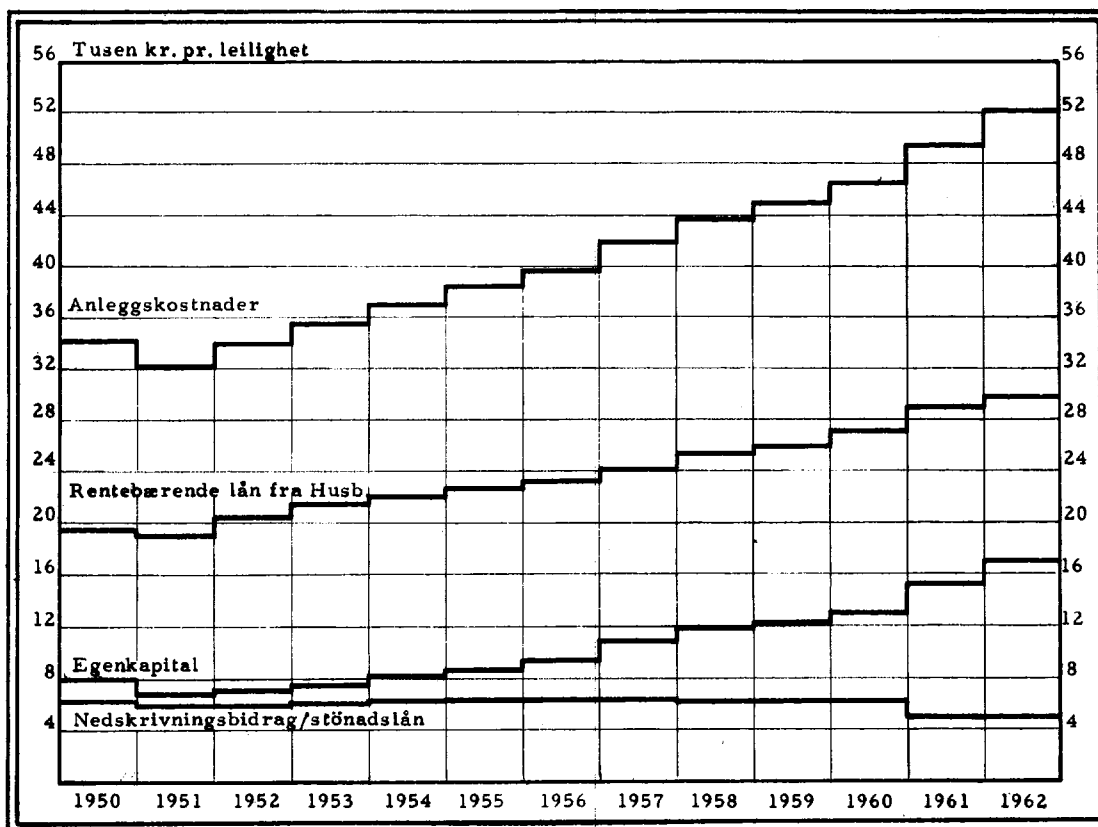


# Den Norske Stats Husbank



## ÅRSMELDING OG REGNSKAP 1962

GJENNOMSNIITTSTALL FOR HUSBANKLEILIGHETER



## I N N H O L D

ÅRSMELDING	SIDE
I. Boligbygging og lånetilsagn.	1
II. Byggekostnader og finansiering	5
III. Noen spesielle saker.	8
IV. Terminbetalingen og tilsynet med pantene.	10
V. Administrative spørsmål.	12
VI. Noen regnskapstall med kommentar.	13
REGNSKAP	18
VEDLEGG	
Vedlegg 1. Utestående og tilsagte lån og stønader, og utbetalte stønader pr. 31.12.1962.	
Vedlegg 2. Tall fra Husbankens virksomhet 1953-1962.	
Vedlegg 3. Den Norske Stats Husbanks serieobligasjonslån pr. 31.12.1962.	

---

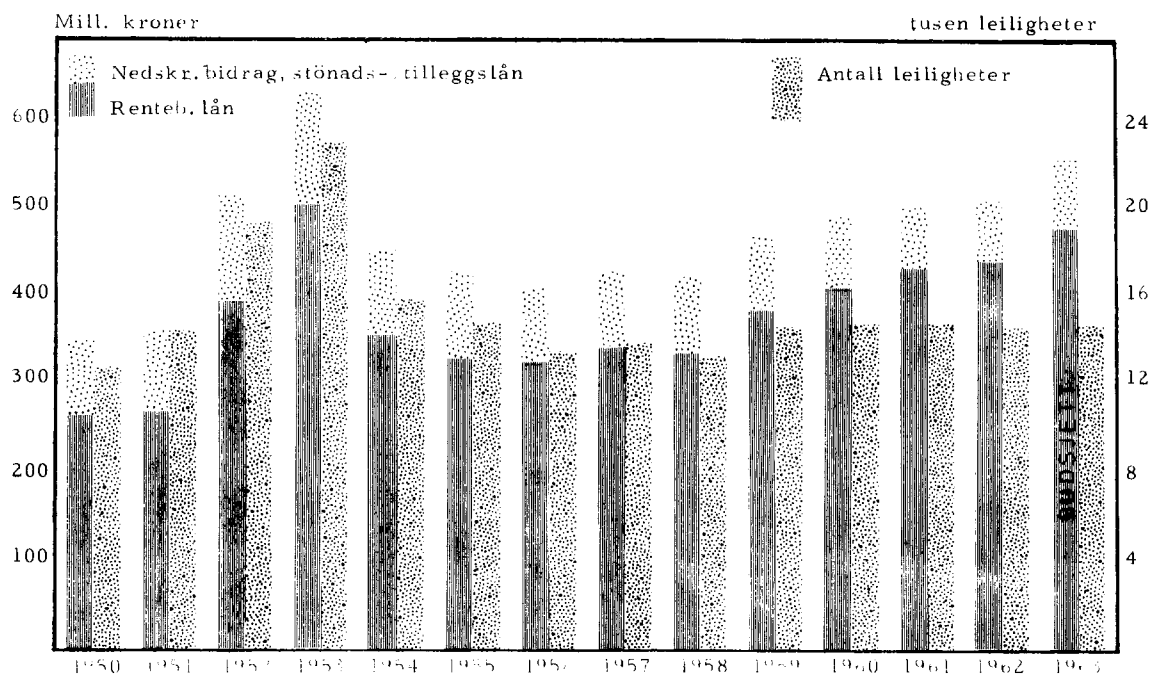


FIG. 1. HUSBANKENS LÅNETILSAGN 1950 - 1963

# Å R S M E L D I N G

for

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

1 9 6 2

## I B O L I G B Y G G I N G O G L Å N E T I L S A G N

Omfanget av boligbyggingen i 1962 ble av omtrent samme størrelse som i foregående år. I følge foreløpige oppgaver fra Boligdirektoratet ble det i løpet av året satt i arbeid bygg med i alt ca. 29.200 leiligheter - ca. 600 flere enn i 1961 - tatt i bruk bygg med i alt ca. 27.800 leiligheter - ca. 600 færre enn i 1961 - og tallet på leiligheter i bygg under arbeid var ved utgangen av året ca. 27.800 - ca. 1.400 flere enn ved foregående årsskifte.

Husbankens årlige ramme for tilsagn om rentebærende lån har økt noe de senere år, jfr. fig. 1 på foregående side. Fra 1959 til 1963 økte således rammen fra 380 mill. kroner til 484 mill. kroner. Det antall leiligheter disse årlige rammer har strukket (vil strekke) til for, har imidlertid ligget på et forholdsvis konstant nivå - mellom 14.700 og 14.900 leiligheter - idet de beløp rammen etter hvert er blitt utvidet med, er gått til lånejusteringer som følge av kostnadsøkning, reduksjon av satsene for stønadslån m.m.

Tilsagnsrammen for 1962 ble i nasjonalbudsjettet satt til 465 mill. kroner i rentebærende lån. Banken skulle imidlertid inntil videre regne med en ramme som lå 5% lavere, dvs. på ca. 442 mill. kroner. I løpet av 1. halvår 1962 ville Regjeringen ta standpunkt til om denne reduksjonen skulle være endelig eller om konjunktursituasjonen tillot at tilsagnsrammen ble nyttet fullt ut. Regjeringen fant å måtte opprettholde denne reduksjonen. Det ble antatt at en ramme på 442 mill. kroner ville medføre en reduksjon i det antall leiligheter banken kunne gi tilsagn til, fra ca. 14.900 i 1961 til ca. 14.500 i 1962 (det faktiske resultat ble dog litt høyere, jfr. nedenfor), mens en ramme på 465 mill. kroner ville medføre en økning til ca. 15.300 leiligheter. Disse anslag bygget på den forutsetning at lånenivået kunne holdes uforandret i 1962.

Bankens tilsagnsramme for 1963 er fastsatt til 484 mill. kroner i rentebærende lån. I nasjonalbudsjettet for 1963 heter det at konjunkturutviklingen kan gjøre det nødvendig å treffe aktivitetsstimulerende tiltak i løpet av året. Regjeringen vil i så fall være innstilt på å øke innvilgningsbudsjettene for statsbankene som et ledd i denne politikken. Det er antatt at banken innen den fastsatte ramme vil kunne gi lånetilsagn til ca. 14.900 leiligheter. Anslaget bygger bl.a. på den forutsetning at lånenivået blir hevet med gjennomsnittlig kr. 1.200 pr. leilighet fra 1. januar 1963 og at dette nye lånenivå opprettholdes uforandret i 1963. På samme måte som for foregående år har banken fått henstilling fra Finansdepartementet om at tilsagnsrammen for 1963 disponeres slik at det i så stor utstrekning som mulig kan føre til økt vintersysselssetting. Banken må også være særlig oppmerksom på de problemer som melder seg på steder hvor det er knapt om arbeidskraft, men hvor bolig-mangelen hemmer innflytting. Husbanken rådfører seg i denne anledning med Arbeidsdirektoratet og dets lokale organer om dispo-

neringen av utlånene på distriktene.

Resultatet av tilsagnsvirksomheten i 1962 ble at den reduserte ramme strakk til for i alt 14.710 leiligheter med eget ordinært kjøkken eller tekjøkken, altså ca. 200 flere enn opprinnelig regnet med. Dessuten omfattet tilsagnene 399 hybler, ca. 15.700 m<sup>2</sup> leieareal til annet formål enn boliger (i forretningsbygg i gjenreisningsdistriktene og i enkelte av boligbyggene i landet for øvrig) og 28 driftsbygninger på landbrukseiendommer i Nord-Troms og Finnmark. Ca. 14,5 mill. kroner av tilsagnsrammen gikk med til låneøkning av tidligere gitt tilsagn. Tilsagnene om stønads-/till.lån/nedskridr. beløp seg til i alt 70,7 mill. kroner, dvs. vel 1 mill. kroner mindre enn i foregående år. Fordelingen av lånetilsagnene på kvartaler og kontorer fremgår av nedenstående oppstilling:

Kontorer	Beløpene i mill. kroner					Stønads-/ till.lån	Antall leil.
	Rentebærende lån						
	1.kv.	2.kv.	3.kv.	4.kv.	Sum		
Hovedkontoret	26,7	58,7	52,0	111,2	248,6	33,9	8.146
Vestlandskontoret	35,3	21,3	12,9	19,2	88,7	14,0	2.972
Trøndelagskontoret	4,4	16,0	9,5	14,0	43,9	6,6	1.335
Bodøkontoret	12,7	12,4	12,6	10,3	48,0	11,0	1.742
Hammerfestkontoret	2,9	3,8	2,9	2,9	12,5	5,2	515
Alle kontorer	82,0	112,2	89,9	157,6	441,7	70,7	14.710

Fordelingen av tilsagnene på kontorer har i de senere år forskyvet seg fra hovedkontoret til avdelingskontorene. I 1962 falt således vel 55% av leilighetene på hovedkontoret mot nesten 60% i 1959. Fra 1961 til 1962 var disse forskyvninger forholdsvis beskjedne. Forskyvningene skyldes for en stor del mangel på byggeklare tomter i en del sentrale distrikter på Øst- og Sørlandet - særlig i Oslo - og dels enda sterkere pågang enn før i Bergen og en del industristeder på Vestlandet og i Nord-Norge. En del av nedgangen i Oslo er blitt kompensert ved økning i tilgangen på byggeklare prosjekter i en del fylker på Østlandet, særlig i Akershus.

Fordelingen av tilsagnene på kommunegrupper viser at den andel av de nye husbankleiligheter som er blitt oppført i byene er gått sterkt tilbake i de senere år. Omegnskommunenes andel er økt, men ikke tilstrekkelig til å kompensere nedgangen i byene. Byenes og omegnskommunenes samlede andel er således gått tilbake fra 81% i årene 1956 og 1957 til 76% i 1961 og videre til 72% i 1962. Den del som har falt på kommunegruppen "andre tettgrender" (landkommuner med forholdsvis store tettbebyggelser) har vist en svak tendens til økning - den var nede i vel 8% i 1959 og var i 1962 kommet opp i vel 10%. De øvrige landkommunene har økt sin andel fra 10% i 1956 til 15% i 1961 og videre til 18% i 1962. Husbankleilighetene i disse kommunene er gjennomgående blitt oppført i eller i nærheten av tettbebyggelser, som spiller en stadig større rolle.

Husbankens andel av alle leilighetene i de bygg som er blitt satt i arbeid har i de senere år - og også i 1962 - ligget i overkant av halvparten. Bustadbankens andel kan tilsvarende anslås til ca. 15%, slik at en kan regne med at de statlige boligbankene i de senere år har finansiert omtrent 2/3 av leilighetene i de byggene som er blitt satt i arbeid.

Fordelingen av leilighetene på hustyper i årene 1950-1962 går fram av fig. 2. Endringen i hustypefordelingen fra 1950 til 1952 med en betydelig overgang fra eneboliger til horisontalt delte tomannsboliger, delvis også boligblokker, henger bl.a. sammen med byggestrøksjonene som ble satt i verk i denne perioden. I de nærmest påfølgende årene økte andelen av eneboliger, rekkehus og vertikalt delte tomannsboliger på bekostning av horisontalt delte tomannsboliger og firemannsboliger. Etter hvert som byggestrøksjonene ble avvirket i slutten av 50-årene, ble denne utviklingstendensen betydelig sterkere. I 1962 utgjorde eneboligene 32% (28% i 1961), og leilighetene i vertikalt delte småhus 18%, altså tilsammen halvparten av samtlige leiligheter med husbanktilsagn. I 1952 kom disse to hustypene tilsammen bare opp i omtrent 1/5 av leilighetene. De bruksmessig mindre gode horisontalt delte to- og firemannsboligene var i 1962 bare representert med tilsammen 7% av leilighetene (over halvparten i 1952). Andelen av leilighetene i boligblokker har holdt seg mer stabil, fra i underkant av 30% i 1953-54 til 37% i 1957-58. De siste årene har en hatt en mindre nedgang - til 31% i 1962 - særlig på grunn av tomteproblemer i Oslo. Andre leiligheter - mest småleiligheter i spesialbygg for eldre, sykehuspersonale etc. - har stort sett økt sin andel noe de siste årene og utgjorde 11% i 1962.

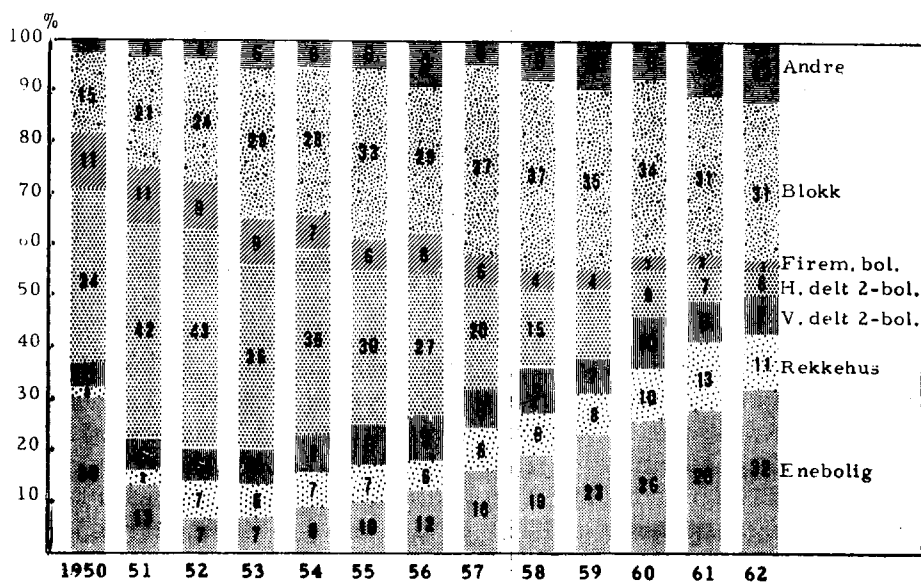


FIG. 2. LEILIGHETENE PROSENTVIS FORDELT ETTER HUSTYPER

Gjennomsnittsstørrelsen på familieleilighetene økte hvert år i tidsrommet 1952-1961, fra ca. 62,8 m<sup>2</sup> leieareal og 3,0 rom til 74,6 og 3,5 rom. Økningen skyldes særlig den omtalte endringen i hustypefordelingen. Fra 1961 til 1962 gikk gjennomsnittsarealet ubetydelig ned, til 74,5 m<sup>2</sup> (praktisk talt det samme som i 1950). Arealgrensene for 1-etasjes eneboliger og vertikalt delte flerfamiliehus ble utvidet med 5 m<sup>2</sup> våren 1962, men slike arealgrenseendringer slår ikke ut i gjennomsnittstallene før noen tid etter gjennomføringen. De fleste av hustypene med utvidet arealgrense hadde et ubetydelig lavere gjennomsnittlig areal pr. leilighet i 1962 enn i 1961. Dette kan henge sammen med de mindre endringer i reglene for arealmålingen som også ble gjennomført våren 1962 og som førte til litt mindre oppmålt areal for mange boliger nettopp i disse gruppene enn ved de tidligere gjeldende regler.

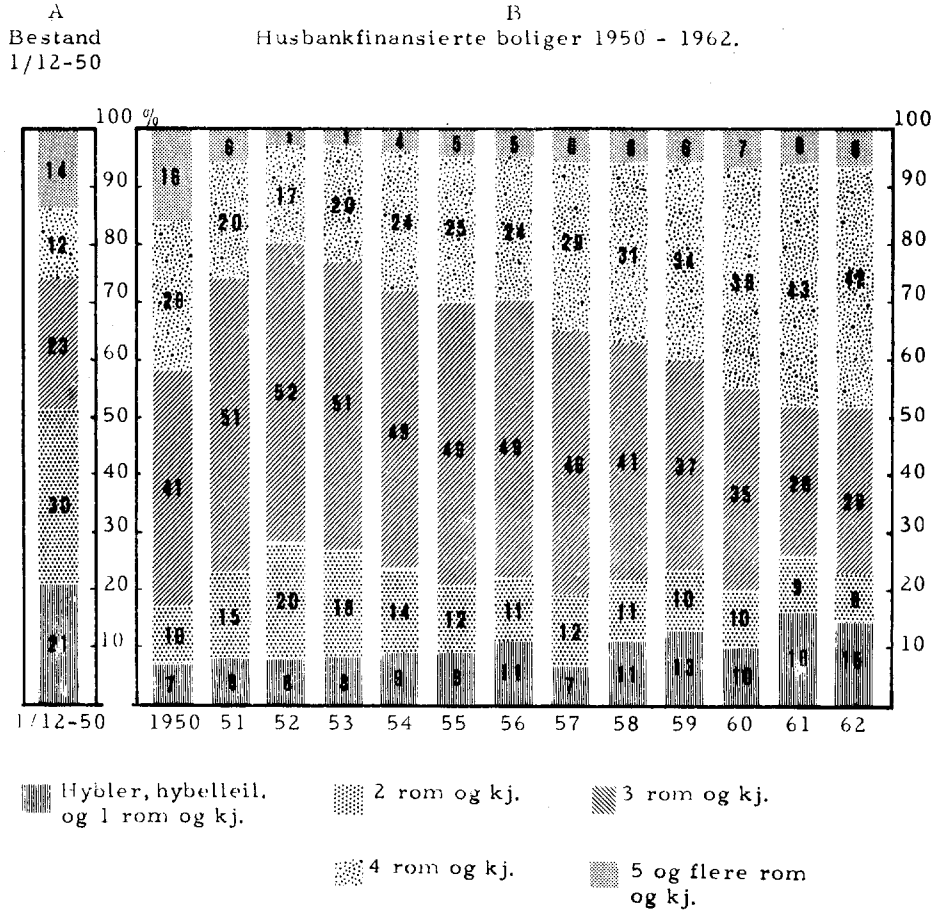


FIG. 3. BOLIGER PROSENTVIS FORDELTE ETTER ANTALL ROM

Fig. 3 viser fordelingen på antall rom (eksklusive kjøkken) av samtlige boliger - også hybelleiligheter og hybler - som fikk husbanktilsagn i hvert av årene 1950-1962. Kolonnen til venstre gir samme fordeling for boligbestanden i landet ved folketellingen i 1950. Den mest iøynefallende forskjell mellom de husbankfinansierte leilighetene og boligbestanden i 1950 er den sterke konsentrasjon på 3- og 4-romsleiligheter i husbankboligene. Gjennom hele 13-års perioden som figuren omfatter, utgjorde disse to leilighetstyper mellom 2/3 og 3/4 av boligene med husbanktilsagn. Disse leilighetstypene utgjorde bare 1/4 av boligbestanden i 1950, hvor på den annen side omkring halvparten av boligene falt på små enheter på 1-2 rom med eller uten kjøkken, en gruppe som bare dekket fra 1/6 til 1/4 av husbankboligene. Når det gjelder de vanligste leilighetstyper som Husbanken finansierer, legger en også merke til den betydelige overgangen fra 3-roms til 4-roms leiligheter. Fra 1951-1953 til 1961-1962 økte andelen av 4-roms leiligheter fra rundt 1/5 til vel 2/5, mens andelen av 3-roms leiligheter gikk ned fra vel halvparten til noe over 1/4.

Denne utviklingen i fordelingen av leilighetene etter antall rom henger sammen med overgangen til stadig flere eneboliger og vertikalt delte flermannsboliger. Dette innebærer en standardøkning i den leilighetsmassen som Husbanken finansierer, både mot romsligere boliger og mot boliger som ellers er bruksmessig bedre. Det er utvilsomt også en tendens mot høyere utstyrsstandard i leilighetene, f.eks. bedre kjøkkentustyr, stadig større andel av leiligheter med

eget bad og vannklosett (ofte adskilt) - 97% av familieleilighetene i 1962 -, bedre lydisolasjon (i vertikalt delte flerfamiliehus) og bedre varmeisolasjon. I 1962 hadde 98% av leilighetene i bindingsverkhusene mineralull eller annet isolasjonsmateriale mellom stenderne i ytterveggene, mot så seint som i 1956 bare 27%.

## II BYGGEKOSTNADER OG FINANSIERING

De foreliggende byggekostnadsindekser er dels beregnet på grunnlag av hustyper som det ikke er vanlig å føre opp i dag og dels beregnet på grunnlag av en utførelse og konstruksjon som ikke svarer til de nå brukte. Boligdirektoratets kvartalsvise indeks dekker således en horisontalt delt tomannsbolig - en hustype som nå nærmest er forsvunnet av bildet - og A/S Stormbulls to kostnadsindekser for henholdsvis mur- og trehus og stort sett også Brannkassens 3 indekser for murgård i by, tomannsbolig i bymessige strøk og våningshus på landsbygda, refererer seg til hus slik de ble oppført før krigen. Det ble den gang nyttet forholdsvis mer trelast og mer teglstein enn det som er vanlig i dag, og en vesentlig større del av arbeidet ble utført på timelønn. Endringer i prisene på disse materialer og i timelønnen gir derfor forholdsvis store utslag i indeksene. Alle disse indekser er nå under revisjon. Over en kortere periode med forholdsvis små pris- og lønnsendringer regner en imidlertid med at de nå foreliggende byggekostnadsindekser gir et uttrykk for utviklingen som ikke avviker nevneverdig fra det mer tidsmessige indekser ville ha gitt.

Stigningen i indeksene i 1962 var på mellom 2 og 5%. De gjennomsnittlige indekser i perioden oktober 1961 - september 1962, det vil stort sett si den perioden byggebudsjettene ble satt opp for de lånesaker som ble innvilget i 1962, lå for trehus mellom 4 og 7% høyere enn gjennomsnittene i tilsvarende periode for de lånesaker som ble innvilget i 1961, og for murhus omtrent 5% høyere.

Endringene i materialprisene får en et visst samlet inntrykk av ved A/S Stormbulls byggeartikkelindeks. Den steg med 3½% fra januar 1962 til januar 1963. For perioden oktober 1961 - september 1962 lå den gjennomsnittlige byggeartikkelindeks nesten 6% høyere enn gjennomsnittet for de foregående 12 måneder. Prisøkningen har vært særlig markert for teglverksprodukter. Videre har økte transportkostnader medført høyere priser på sement, sand og singel og økte arbeidslønninger høyere priser på snekkerverer fra fabrikk. For rørleggerartikler har en også hatt en viss prisøkning.

Arbeidslønningene i byggefagene var i 1962 ikke gjenstand for noen generell tariff-revisjon eller indeksregulering. I samsvar med lønnsoppjøret i byggefaget våren 1961 ble akkordtariffene forhøyet med 2% fra 1. april 1962. Dessuten er feriegodtgjørelsen for innværende ferieår økt med 1% av årslønnen, slik at den samlede tariffmessige økning i løpet av 1962 utgjorde 3%. Det synes imidlertid å være på det rene at bl.a. det stramme arbeidsmarked i flere distrikter har medført en lønnsøkning som ligger godt over den økning som skulle vært en direkte følge av tariffendringene. Den gjennomsnittlige timefortjeneste for voksne menn i byggevirksomhet - regnet eksklusive betalingen for bevegelige helligdager - steg således med 7,7% fra 3. kvartal 1961 til 3. kvartal 1962.

Byggekostnadene (eksklusive tomtkostnadene) slik som disse registreres ved behandlingen av søknadene om lånetilsagn var gjennom-



snittlig kr. 48.200 pr. leilighet i mindre hus, dvs. en stigning på 5,5% fra 1961. Denne økningen i kostnadsgjennomsnittet skyldes utenom pris- og lønnsendringer også endringer i en rekke andre faktorer, som f.eks. standarden, fordelingen på hustyper og på distrikter m.m. Det er vanskelig å avgjøre i hvilken grad slike endringer virker inn på totalgjennomsnittet. Det kan dog ikke være tvil om at slike endringer i de senere år har medført en ikke ubetydelig økning i gjennomsnittstallet. Fra 1961 til 1962 synes dog slike endringer å ha spilt mindre rolle enn tidligere. En kan således nevne at økningen i gjennomsnittskostnadene for de enkelte småhustyper er omtrent av samme størrelsesorden som i totalgjennomsnittet. Økningen i kostnadsgjennomsnittene er omtrent den samme som stigningen i byggekostnadsindeksen viser i det tidsrommet byggebudsjettene for de lånsøknader som ble innvilget i 1962 ble satt opp.

For boligblokkene var de gjennomsnittlige kostnader pr. leilighet kr. 48.600 eller vel 2% høyere enn i 1961. Den gjennomsnittlige leilighetsstørrelse var begge år praktisk talt den samme. Geografiske forskyvninger fra 1961 til 1962 synes ikke å ha spilt noen stor rolle for totalgjennomsnittet selv om disse forskyvninger også denne gang var forholdsvis store. En kan således nevne at av de leiligheter som kostnadstallene refererer seg til, skulle bare snau 29% føres opp i Oslo mot 40% i 1961. Nytt er en 1961-fordelingen på kostnadstallene for 1962, kommer en imidlertid fram til et kostnadsgjennomsnitt som bare ligger ca. kr. 300 høyere enn det kostnadsgjennomsnitt en er kommet fram til for 1962. Ved sammenlikning av de enkelte steder finner en i de fleste tilfelle en økning i gjennomsnittstallene fra 1961 til 1962 på mellom 4 og 7%, dvs. en økning som gjennomgående ligger noe i overkant av den økning kostnadsindeksen skulle tilsi. At økningen i det totale kostnadsgjennomsnitt likevel er blitt så vidt beskjeden, henger vesentlig sammen med at kostnadene for boligblokkene i Bergen og omegn og på et par andre steder ligger vesentlig lavere enn i 1961. Kostnadene på disse steder lå da markert høyere enn i landet for øvrig, noe som var en følge av urasjonelle prosjekter bl.a. med en del areal til annet formål enn bolig.

Forholdet mellom byggekostnader pr. leilighet og inntektene for vanlige lønsmottakere har etter hvert gått atskillig ned. Sammenlikner en den gjennomsnittlige årsinntekt for voksne, mannlige industriarbeidere med gjennomsnittskostnadene uten tomt for de leiligheter Husbanken har gitt lånetilsagn for, finner en at kostnadene svarte til 3,6 årsinntekter i 1951, mens forholdet var gått ned til 3,1 i 1961 og i underkant av 3,0 i 1962. Spesielt for boligblokker i Oslo var de tilsvarende tall henholdsvis 4,1 i 1951, 2,9 i 1961 og 2,8 i 1962 - altså et sterkere fall enn for alle leiligheter i landet under ett, noe som henger sammen med at standardøkningen her har vært mindre, samtidig som det har funnet sted en utjevning i kostnadene mellom Oslo og landet ellers. Hvis en ved beregningen hadde lagt til grunn uforandret leilighetstype m.h.t. størrelse, utstyr etc., ville fallet i disse relasjonene vært enda noe større.

Ved søknad om husbanklån må det bl.a. gis opplysninger om tomteprisene for de prosjekterte bygg. I disse tomteprisene inngår byggherrens utgifter til vei, vann og kloakk fram til tomta. I mange tilfelle dekker imidlertid kommunene en vesentlig del av opparbeidelseskostnadene, og disse utgifter får banken ingen oppgave over. Tomtene vil svært ofte være kjøpt og/eller festet ett eller

flere år før lånetilsagn gis, eventuelt kan de være overdratt fra vedkommende kommune for selvkostnad, og kommunen har kjøpt tomte adskillige år på forhånd. De oppgitte tomteprisene for individuelle småhus (personlige lånsøkere) er sikkert også i en viss utstrekning påvirket av billige salg mellom slektninger. Det er således bare i begrenset utstrekning Husbankens tomteprisoppgaver kan belyse utviklingen i tomteprisene fra år til år. En har derfor ikke funnet grunn til å foreta noen detaljert statistisk behandling av oppgavene. De totalgjennomsnitt en har regnet ut hvert år har vist en stigende tendens. Den gjennomsnittlige tomtepris for individuelle småhus (personlige lånsøkere) var i 1962 vel kr. 4.500 pr. leilighet eller ca. kr. 400 høyere enn i 1961. Det var økning i gjennomsnittsprisen i alle landsdeler og i alle kommunegrupper. En del av denne økningen skyldes den forannevnte forskyvning mot relativt flere eneboliger. For mindre bygg som føres opp av boliglag var tomteprisen gjennomsnittlig kr. 5.300 eller kr. 400 høyere enn i 1961, og for boligblokkene var den kr. 3.500 eller kr. 700 høyere enn i 1961. Økningen gjorde seg gjeldende i nesten alle kommuner som en hadde sammenliknbare tall for.

Det totale gjennomsnittslån pr. leilighet, dvs. det totale innvilgede beløp for rentebærende lån i året (inklusive låneøkninger) dividert med antall nye belånte leiligheter var i 1962 kr. 30.000. Dette er vel kr. 700 høyere enn i 1961, men kr. 400 lavere enn det gjennomsnittslån som det ble regnet med i nasjonalbudsjettet for 1962. Dette ble oppnådd til tross for at det fra sommeren 1962 ble gjennomført en låneøkning på kr. 1.000 for leiligheter på 4 rom og mere, en låneøkning som en ikke hadde regnet med ved oppsettingen av nasjonalbudsjettet. Når gjennomsnittslånet likevel ikke ble høyere, henger det for en stor del sammen med at Oslos andel av lånevoten ble vesentlig mindre enn antatt, og dels med at antallet av småleiligheter i spesialbygg for eldre, sykepleiersker, studenter m.v. ble større enn hva en hadde regnet med - ca. 1.600 mot anslått ved begynnelsen av året ca. 1.200. Holder en seg således bare til hus med stort sett utelukkende familieleiligheter, lå gjennomsnittslånet for nye lånetilsagn for blokkleiligheter ca. kr. 1.000 høyere enn i 1961, for småhus oppført av boliglag ca. kr. 1.100 høyere, og for småhus oppført av personlige lånsøkere ca. kr. 800 høyere.

Egenkapitalen slik som denne registreres ved behandlingen av søknader om lånetilsagn, ble for alle familieleiligheter under ett gjennomsnittlig kr. 17.200 pr. leilighet, eller kr. 1.800 høyere enn i 1961. Økningen må ses i sammenheng med overgangen til relativt flere eneboliger og med standardøkningen ellers. Den var noe større for småhus og da spesielt småhus som oppføres av boliglag enn for leiligheter i boligblokker. For familieleiligheter i individuelle småhus økte således den gjennomsnittlige egenkapital med kr. 1.900 fra kr. 18.900 i 1961 til kr. 20.800 i 1962, og for boliglagsleiligheter i småhus med kr. 3.400 fra kr. 15.000 i 1961 til kr. 18.400 i 1962. Det har vært en markert økning i den gjennomsnittlige egenkapital for småhusleiligheter i de senere år. Så sent som i 1957 var den henholdsvis kr. 12.800 pr. leilighet for individuelle småhus og kr. 10.200 pr. leilighet for hus oppført av boliglag. For leiligheter i blokker var den gjennomsnittlige egenkapitalen i 1962 kr. 11.800 eller kr. 700 høyere enn i 1961.

### III NOEN SPESIELLE SAKER

Ved kgl. res. av 2. februar 1962 ble det nedsatt en komite for å utrede visse boligpolitiske spørsmål. I foredraget til resolusjonen uttalte Kommunaldepartementet bl.a.:

"Til tross for at boligsituasjonen er bedret vesentlig, er allikevel boligmarkedet stramt. Det vil derfor også i tiden fremover være en sentral oppgave å holde boligbyggingen på et høyt nivå, samtidig som det fortsatt også bør skje en gradvis heving av standarden i de hus som bygges. Boligreisningen vil imidlertid også i årene fremover måtte skje i konkurranse med andre presserende investeringsoppgaver. En må derfor bl.a. ta sikte på å hindre unødig skjerpning av etterspørselspresset i boligsektoren. En bedre avbalansering av nivået for bokostnader i de forskjellige deler av boligmarkedet vil ha betydning så vel for å skape bedre balanse på dette marked som for å lette det alminnelige etterspørselspress i en økonomisk vekstperiode."

Komiteen skal i første rekke behandle finansieringsspørsmålene for boligbyggingen, men skal også vurdere forholdene på boligmarkedet i sin alminnelighet. Videre skal den ha oppmerksomheten henvendt på de problemene som kommunene møter når det gjelder boligforsyningen. Det er ikke forutsatt at komiteen skal gi tilråding om omfanget av boligbyggingen. Dette spørsmål skal utredes av et utvalg som består av representanter for Finansdepartementet, Kommunaldepartementet og Arbeidsdirektoratet.

Ved kgl. res. av 4. november 1961 er oppnevnt en komite til utredning av saneringsproblemer. I foredraget til resolusjonen pekes det på at en rekke av våre byer står overfor store saneringsproblemer. I mange byer og også andre større tettbebyggelser er dette etter hvert blitt påtrengende nødvendig å gå til omfattende saneringstiltak, ikke bare for å få fjernet eller bedret helsefarlig bebyggelse, men også for å muliggjøre en hensiktsmessig utnyttelse av byområdene. Alle former for sanering skaper problemer av så vel juridisk som økonomisk og administrativ art. Departementet antar at saneringen fortsatt bør være en kommunal oppgave, men at det bør overveies om det fra statens side kan og bør treffes tiltak med sikte på å legge til rette et bedre grunnlag for et mer bevisst og omfattende saneringsarbeid i byområdene.

Komiteen til å utrede forskjellige spørsmål vedrørende prisutviklingen for tomter (tomtekomiteen) - oppnevnt 1. august 1958 - avga innstilling 31. juli 1962. Innstillingen inneholder en rekke forslag som tar sikte på å motvirke en uheldig prisutvikling for tomtearealer, i første rekke ved å styrke kommunenes stilling på tomte-markedet. I brev av 1. november 1962 har Husbanken avgitt uttalelse om komiteens forslag når det gjelder gevinstbeskatningen ved salg av tomter. Husbanken gir bl.a. uttrykk for at spørsmålet bør ses i sammenheng med komiteens forslag om å gi kommunene forkjøpsrett ved tomtsalg. I brev av 16. november 1962 har banken avgitt uttalelse om en rekke av de andre spørsmål som er drøftet i innstillingen. Banken er enig med komiteen i at en aktiv tomtepolitikk fra kommunenes side er av avgjørende betydning for en vellykket boligreisning i tettbygde strøk. Den støtter på dette grunnlag en rekke av de fremlagte forslag, således om utvidet hjemmel for ekspropriasjon av grunnarealer, om forkjøpsrett for kommuner til grunn for byggeformål og utvidet konsesjonsplikt, og om utvidet adgang for kommuner til å oppta lån for investeringer i forbindelse med planlegging og utbygging av nye utbyggingsstrøk og erverv av grunn som er nødvendig

i den forbindelse. Husbanken støtter også et forslag som komiteen ikke har drøftet, og som går ut på at kommunene i god tid bør gå inn for å erverve hjemfallsrett til ubebygget og bebygget grunn som vil være aktuell for bebyggelse eller sanering i løpet av et visst lengre tidsrom. Det bør åpnes adgang for kommunene til å erverve slik hjemfallsrett ved ekspropriasjon. Banken støtter også et forslag som har fått tilslutning fra et mindretall i komiteen om at eiendomsskatten bør bygges ut. Når det gjelder prisreguleringen for tomtearealer, er banken enig med komiteen i at det ikke kan tilrås å opprettholde slik prisregulering på lengre sikt. Avviklingen av gjeldende prisregulering bør imidlertid etter bankens mening utstå inntil kommunenes stilling på tomtemarkedet er blitt vesentlig styrket gjennom slike tiltak som er drøftet i komiteens innstilling.

I forståelse med Kommunaldepartementet ga Husbanken ved rundskriv K.nr. 60 av 10. mai 1962 melding om at gjeldende arealgrenser ble hevet med 5 m<sup>2</sup> for enkelte hustypers vedkommende. Forhøyelsen gjelder vertikalt delte hus i mer enn 1 etasje (1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje pluss underetasje) hvor grensen etter forhøyelsen er 90 m<sup>2</sup> leieareal, og eneboliger og vertikalt delte hus i 1 etasje, hvor grensen er blitt 80 m<sup>2</sup>. Erfaring hadde vist at de tidligere arealgrenser for disse typers vedkommende var nokså snau når en ønsket å innrede tre soverom med tilstrekkelig antall sengeplasser. Dette var også blitt bekreftet av undersøkelser som Boligdirektoratet hadde gjort for å fastslå hvor stor plass møbler og møbelgrupper som i dag er i vanlig bruk, må ha ved en god planløsning av boligene. Forutsetningen for de forhøyde arealgrenser er at leilighetene inneholder tre soverom. Som før dispenserer det fra arealgrensene for større husstander og ellers når det foreligger helt spesielle forhold. På den annen side kan en lånsøknad bli avslått selv om det planlagte hus ligger innenfor arealgrensene dersom huset av andre grunner vil falle for kostbart. For hus som kostnadmessig ligger på grensen av det som godtas for belåning, vil det vanligvis bli spørsmål om å yte rentebærende tilleggs lån istedenfor stønadslån med mindre det gjelder en større husstand med flere mindreårige barn. Husbanken regner med at det vil bli aktuelt på ny å overveie spørsmålet om visse utvidelser av arealgrensene for de hus Husbanken belåner.

Oslo formannskap vedtok i møte 6. september 1962 å henstille til Husbanken å foreta en oppjustering av inntektsgrensene for husleietilskudd (renterabatt for 2½% lån, rente- og avdragstilskudd for 3½% lån og husleietilskudd for privatfinansierte bygg). Kommunen pekte på at med de gjeldende inntektsgrenser gikk antall stønadsberettigede etter hvert sterkt tilbake. I en uttalelse til Kommunaldepartementet erklærte Husbanken seg enig i at gode grunner talte for en oppregulering av nåværende inntektsgrenser, men fremmet ikke noe konkret forslag om oppregulering siden spørsmålet om endring av reglene for husleiestøtte var oppe til behandling av boligkomiteen av 1962. Oslo formannskap gjorde i møte 22. november 1962 vedtak om å anmode Husbanken om å regulere opp gjeldende inntektsgrenser for å oppnå stønadslån. Styret besluttet i møte 17. januar 1963 å forhøye inntektsgrensene med kr. 2.000 i skatteklasser 1 og 2 og med kr. 3.000 i skatteklasser 3 og høyere. En antok at det siden forrige justering av inntektsgrensene hadde funnet sted en inntektsøkning som tilsa en slik forhøyelse. Vedtaket er ennå ikke satt i verk, idet en besluttet å innhente Kommunaldepartementets uttalelse før dette ble gjort.

Husbukken - et treetende innsekt - har i de senere år gjort stadig større skade på hus i enkelte distrikter i Telemark, Aust-Agder,

Vest-Agder, Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal. Boligdirektoratet utga sommeren 1962 en brosjyre til veiledning for huseiere og husbyggere om husbukken og metoder for å beskytte seg mot den. Husbanken sendte brosjyren til alle sine låntakere i de nevnte fylker. Erfaring har vist at det mest effektive middel mot husbukkangrep i nye hus er at de bærende trekonstruksjoner i huset blir trykkimpregnert. Da denne byggemåten faller noe dyrere enn vanlig utførelse, har Husbanken funnet det riktig å gi et tillegg til det rentebærende lån for småhus i tre og steinmaterialer (betong, lettbetong, teglstein) når alle trematerialer med tykkelse 1½" eller større blir trykkimpregnert (rundskriv K.nr. 60 A av 25. september 1962). Ordningen er i prinsippet begrenset til de kommuner i de nevnte fylker som selv ønsker tillegget innført, og som gir Husbanken beskjed om det.

Visse endringer av saksbehandlingen er gjennomført i 1962 med sikte på en forenkling. I en del kommuner i hovedkontorets distrikt har en sløffet avholdelse av forhåndstakster for småhus, idet vedkommende kommune har overtatt arbeidet med å skaffe de tilleggsopplysninger som banken trenger utenom opplysningene i lånsøknaden. En har gode erfaringer av denne nyordning og tar sikte på å utvide den til flere distrikter. På den annen side har en gått inn for at kurante saker vedkommende konvertering av byggelån kan ekspederes direkte fra takstbestyreren til Husbanken uten å forelegges for vedkommende kommune. Kommunen får underretning om avgjørelsen ved gjenpart av bevilgningsbrevet. Ved denne ordningen skulle konverteringen kunne gå raskere enn før. I årsmeldingen for 1961 er omtalt ordningen med at det i særlige tilfelle - særlig vedkommende store byggeprosjekter - kan gis oppgjør til byggelånsbanken mot transport av byggelånsobligasjonen, selv om saken ikke ennå er fullt ferdig til konvertering. Forutsetningen er dog at bygget er ferdig til innflytting, og at ferdigtakst er holdt.

#### IV TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE

For de ca. 154.000 rente- og avdragsterminer som forfalt til betaling i 1962, gikk betalingen fortsatt meget tilfredsstillende inn. Således var det pr. 31. desember 1962 i alt bare 747 misligholdte lån hvor forfallet lå 1 måned eller mer tilbake. Dette var 0,94% av samlet antall lån, dvs. enda litt bedre enn foregående år (1,02%). Etter søknad er det for mange av disse låns vedkommende innrømmet en kortere betalingsfrist. For 58 av lånene lå terminforfallet et halvt år eller mer tilbake i tiden. I 27 av disse sakene var det påbegynt auksjonsforfølgning. Dessuten hadde Husbanken pr. 31. desember 22 overtatte eiendommer, hvorav 14 i Finnmark, 7 i Nord-Troms og 1 i Nordland.

Utviklingen i 1962 og stillingen ved utløpet av året med hensyn til overtatte eiendommer fremgår av følgende oppstilling:

	I løpet av 1962				Ved utgangen av 1962				
	I alt	Solgt tidl. eier	Solgt til tre-djem.	Gjenstår	Solgt til tre-djem. <sup>x)</sup>	Avbetalt betydelig	Forhandl. om salg	Utkastet else begj.	Div. korresp.
Overtatte eiendommer									
1.1.1962	24	6	8	10	1	3	1	1	4
Overtatt i løpet av 1962	15	3	0	12	0	4	3	0	5
I alt	39	9	8	22	1	7	4	1	9

x) ennå ikke formelt overført.

I rubrikken "avbetalt betydelig" er ført tilfelle der den tidligere eier har avbetalt såvidt meget på det utestående beløp at det synes å være godt håp om at eiendommen kan skjøtes tilbake til ham. De 22 pantene som Husbanken var eier av ved utløpet av 1962 representerte utestående ordinære lån på i alt ca. kr. 299.000 (alt til 2½% rente), og nedskrivningsbidrag på i alt ca. kr. 287.000.

Husbankens tap på utlån har vært meget små. Vi gir nedenfor en oversikt over hvordan de har stilt seg i 1962, sammen med en tilbakegående oversikt. I løpet av 1962 ble det konstatert tap på ordinære, rentebærende lån på i alt kr. 32.558,50 hvorav 2/3 falt på staten og 1/3 på kommunen. I tillegg ble staten i 1962 belastet for endel tap som det ikke tidligere hadde vært bevilgning for, slik at den samlede belastning på staten i 1962 ble kr. 38.426,50. Tapene skyldtes helt overveiende enten at bygningene var totalskadd ved ras eller skred, eller at de måtte flyttes p.g.a. fare for slik skade. Følgende tabell gir en samlet oversikt over de tap Husbanken har hatt på sine ordinære utlån siden det første tap ble konstatert i 1955:

Årsaken til tapet	Samlede tap fram til utløpet av 1962		
	Belastet staten	Belastet kommunen	I alt
Inntrådt naturskade	32.815,43	16.405,00	49.220,43
Flytting p.g.a. fare for naturskade	26.462,00	13.229,00	39.691,00
Manglende terminbetaling	9.690,25	4.843,75	14.534,00
I alt	68.967,68	34.477,75	103.445,43

Nesten alle tapene gjelder 2½%-lån.

I de tilfelle hvor det er tap på grunn av inntrådt eller truende naturskade, har bidrag vanligvis også vært ytet av Naturskadefondet. I forbindelse med tapene på de ordinære lånene har også kapital-

stønaden vært avskrevet; det gjelder nesten i sin helhet nedskrivningsbidrag, bare meget lite av stønadslån eller tilleggs lån. I alt er ca. kr. 84.000 i kapitalstønad blitt avskrevet. Det gjelder helt overveiende bygg hvor vedkommende kommune har vært fritatt for å betale sin andel av stønaden, slik at bare ca. kr. 1.600 av dette faller på kommunene og resten på staten.

Tilsynet med pantene fortsatte i 1962 etter de samme retningslinjer som tidligere år. For hele landet er det i 1962 avholdt 11.926 panteettersyn. Situasjonen synes å ligge meget godt an, idet bare 0,7% av de besiktigede eiendommer kan betegnes som dårlig vedlikeholdt. 4,5 % har fått pålegg angående bygningsmangler, 5,5% disponeres i strid med forutsetningene for lånet. Det er registrert at for 2% av eiendommene er det siden forrige tilsyn foretatt påbygginger eller liknende. Disponeringen av hus i strid med forutsetningene - særlig at eieren av en horisontalt delt tomannsbolig har tatt i bruk en større eller mindre del av eller hele utleieleiligheten - forekommer hyppigst i hovedkontorets distrikt, og dernest ved Vestlandsavdelingen. Situasjonen med hensyn til vedlikeholdet - og også disponeringen for de fleste hystyper og distrikter - er alt i alt så tilfredsstillende at det må anses tvilsomt om det er grunn til å opprettholde tilsynsordningen i det omfang som den har nå. Ordningen koster adskillig, og med den sterke vekst i lånemassen er det også vanskelig å få gjennomført tilsynsarbeidet innenfor de fastsatte frister. Banken arbeider derfor nå med en omlegging av systemet.

#### V ADMINISTRATIVE SPØRSMÅL

På møte i Husbankens råd den 10. april 1962 ble årsmelding og regnskap for 1961 enstemmig godkjent. Melding ble gitt Stortinget i St.meld. nr. 8 (1962-63). I samme stortingsmelding er det tatt inn melding om valg og oppnevning av medlemmer av Husbankens råd, kontrollkomite, hovedstyre og avdelingsstyrer for perioden 1. juli 1962 til 30. juni 1966.

Antall regulerte stillinger i Husbankens administrasjon har i 1962 vært 143. Dette er det samme antall som i 1961. I tillegg til dette har Husbanken i henhold til tidligere godkjenning 13 uregulerte stillinger som for tiden er besatt med 6 kontorlærlinger og 7 aspiranter, slik at det samlede antall stillinger i 1962 utgjorde 156.

Da filialkontoret i Kristiansund ble avviklet pr. 1. oktober 1962, ble en kontorsjef- og en fullmektigstilling overført til hovedkontoret.

Etter den endelige avgjørelse av de justerings- og normeringskrav som ble fremsatt for Husbanken i forbindelse med lønnsoppgjøret våren 1960, fikk banken i 1962 adgang til å omgjøre 2 konsulent II-stillinger til konsulent I, 2 førstesekretærstillinger til konsulent II, 1 fullmektig I-stilling til fullmektig I i særklasse og 1 fullmektig II-stilling til fullmektig I. Videre ble det gitt adgang til å gi 2 førstesekretærer avlønning som konsulenter II.

Som nevnt i årsmeldingen for 1961 ble underdirektør Jens L. Seip gitt permisjon fra 15. september 1961 under utførelsen av et FN-opdrag i Afghanistan, og kontorsjef Arthur Saunes ble konstituert underdirektør under Seips fravær. Underdirektør Seip gjeninntredte i sin stilling 1. februar 1963. Administrerende direktør Johan Hoffmann hadde høsten 1962 2 måneders permisjon under utførelsen av

et FN-opdrag i Island. I den perioden fungerte kontorsjef Arthur Saunes som administrerende direktør og kontorsjef Asbjørn Geiran som underdirektør.

Fra 1. januar 1963 har Husbanken fått 2 nye takstinspektør II-stillinger som er lagt til hovedkontoret.

I forbindelse med budsjettet for 1964 er det fra Husbanken fremmet forslag om omgjøring av en kontorsjefstilling ved hovedkontoret til underdirektørstilling og opprettelse av en takstinspektør II-stilling ved hvert av avdelingskontorene i Bergen og Trondheim.

Det har vært ført forhandlinger med de tre funksjonærorganisasjonene Embetsmennenes Landsforbund, Statstjenestemannsforbundet og Statstjenestemannskartellet om opprettelse av samarbeidsutvalg for Husbanken. Endelig avtale om slikt utvalg vil sannsynligvis foreligge innen utløpet av første kvartal 1963.

Arbeidet på Hypotekbankens nybygg går stort sett etter planen, og det regnes med at Husbanken vil kunne flytte inn i de nye kontorlokaler omkring 1. april 1964.

Husbanken har ført forhandlinger med Rasjonaliseringsdirektoratet om den mest rasjonelle form for videre utbygging av hullkortarbeidet i banken ved en omlegging av arbeidet med termininnkreving og terminbokføring til hullkort. Etter tilråding fra Rasjonaliseringsdirektoratet har en tatt opp forhandlinger med Hypotekbanken og Bustadbanken med sikte på å nytte Hypotekbankens maskinpark.

## VI NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTAR

Husbankens samløde engasjementer i lån og kapitalstønad var ved utløpet av 1962 kr. 6.555.053.737,42. En spesifikasjon av beløpet, både på distrikter og på arter av lån eller forpliktelser, er gitt i den første tabellen i vedlegg 1 til regnskapet. Vel 5/6 av beløpet, eller 5.488 mill. kroner, representerer faste lån og kapitalstønader som alt er utbetalt, mens de resterende 1.067 mill. kroner gjelder tilsagn og bevilgninger av lån og stønad hvor den ordinære utbetaling ennå ikke har funnet sted. (Av dette beløpet er i alt ca. 85 mill. kroner utbetalt som byggelån eller forskudd til byggelånsbanker).

Det utestående beløp i faste lån og kapitalstønad fordelte seg på i alt 80.213 lån. Av disse var 659 lån hvor bare nedskrivningsbidraget sto igjen. Dessuten har det vært utbetalt 916 lån som var betalt helt tilbake. Økningen i antall lån i 1962 var 5.574 (5.755 utbetalte lån minus 181 innfridde lån i løpet av året). Av det utestående beløp var 4.262 mill. kroner, eller noe over 3/4 rentebærende. Størsteparten av dette beløp - 2.894 mill. kroner - var 2½%-lån, mens resten vesentlig falt på 3½%-lån - 1.345 mill. kroner - og bare ca. 23 mill. kroner på tilleggs lån til 4½% rente.

En del hovedtall for Husbankens virksomhet i 1962 er gitt i nedenstående oppstilling. Til sammenlikning er anført tilsvarende tall for 1961.



A. UTBETALINGER:

	Beløpene i mill. kroner	
	1961	1962
<u>1. Rentebærende fordringer.</u>		
Ordinære lån 2½ %	19,2	9,7
" " 3½ %	366,2	353,4
Tilleggs lån	8,6	9,0
Byggelån	31,7	46,6
Konverteringsforskudd	<u>55,5</u>	<u>44,7</u>
	481,2	463,4
<u>2. Innfrielse av gjeld.</u>		
Seriellån	30,7	8,7
Kortsiktig gjeld	<u>5,0</u>	<u>0,0</u>
	35,7	8,7
<u>3. Stønader.</u>		
Kapitalstønad (stønadslån, nedskrivningsbidrag)	84,4	67,3
Husleietilskott	<u>7,1</u>	<u>7,5</u>
	91,5	74,8
<u>4. Renteutgifter.</u>	120,6	134,6
<u>5. Adm. - og takstutgifter.</u>	4,4	5,2

B. FINANSIERINGSMIDLER:

<u>1. Lån fra staten.</u>	390,0	340,0
<u>2. Statlige og kommunale bevilgninger.</u>		
Kommunenes andel av kapitalstønader og husleietilskott	29,7	24,2
Statens andel av kapitalstønader og husleietilskott	66,8	54,3
Rentestønad fra staten	18,3	20,1
Tilskott fra staten til adm. utgifter	<u>3,9</u>	<u>4,7</u>
	118,7	103,3
<u>3. Avdrag o. lign.</u>		
Avdrag på ordinære 2½ %-lån	43,1	44,2
" " " 3½ %-lån	9,6	15,4
" " tilleggs lån	0,2	0,7
Tilbakebetalinger av nedskrivn. bidr. og stønadslån	<u>3,4</u>	<u>4,5</u>
	56,3	64,8
<u>4. Tilbakebetalinger/konverteringer.</u>		
Konverteringsforskudd	57,0	34,4
Byggelån	<u>5,5</u>	<u>36,7</u>
	62,5	71,1
<u>5. Renteinntekter.</u>	95,9	107,7

Utbetalingene i 1962 var på flere viktige poster noe lavere enn året før. Nedgangen i utbetaling av ordinære rentebærende lån (under post A1) på vel 22 mill. kroner, synes å skyldes mindre pågang fra byggelånsbankene for å få rask konvertering. Nedgangen i utbetaling av kapitalstønad (under post A3) skyldes dels den mindre pågang for å få konvertert byggelån, dels at reduksjonen i stønadslåne i lånetilsagn gitt etter 1. januar 1961 nå begynner å gi seg utslag i utbetalingene. Avdragene på Husbankens serielån var beskjedne i 1962. De samlede utbetalinger ble av disse grunner omkring 50 mill. kroner mindre enn året før, selv om renteutgiftene økte med 14 mill. kroner på grunn av den fortsatte økningen i innlåne.

Nedgangen i behovet for finansieringsmidler har medvirket til at Husbanken har kunnet greie seg med betydelig mindre av tilførte midler fra staten og kommunene enn i 1961. I alt har nedgangen vært over 65 mill. kroner (postene B1 og B2), hvorav 5,5 mill. kroner på kommunene. Medvirkende til denne nedgangen har også vært at avdrag o.l., samt renter har brakt inn tilsammen vel 20 mill. kroner mer enn året før, som en naturlig følge av økningen i forvaltningen.

Figur 4 viser de årlige utbetalinger og mottatt avdrag for ordinære, rentebærende lån siden Husbankens start foruten utestående beløp av slike lån ved utløpet av hvert år. Utbetalingene var særlig høye i 1955 og 1956, da en hadde hovedtyngden av utbetalingene på lån som fikk tilsagn før kvotebegrensningen. Utviklingen etterpå er stort sett en følge av variasjonen i tilsagnsrammene, bortsett fra den nedgangen fra 1961 til 1962 som er nevnt ovenfor. Avdragene

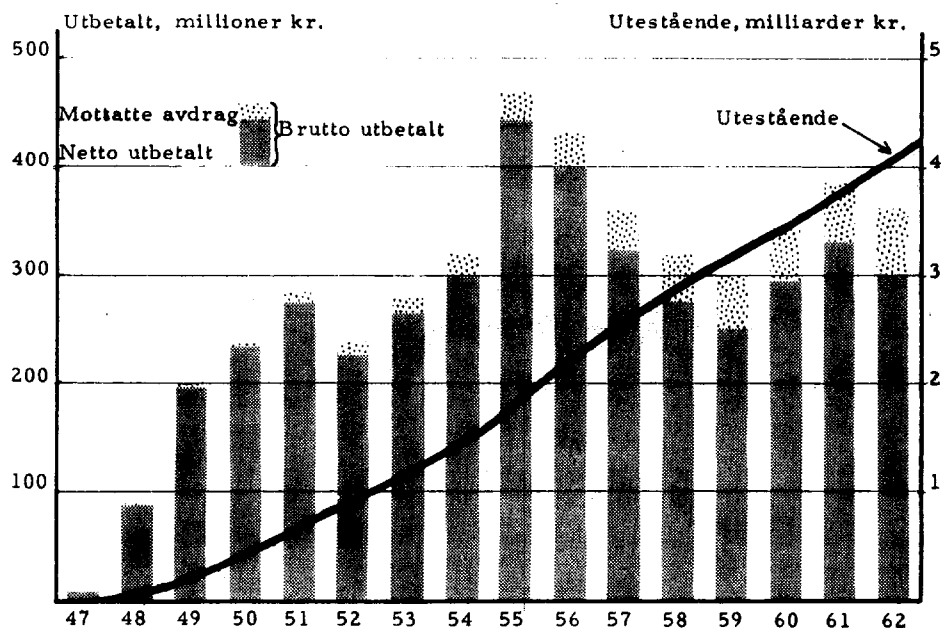


FIG. 4. UTBETALTE OG UTESTÅENDE RENTEBÆRENDE LÅN 1947-1962.

har etter hvert dekket en økende del av utbetalingene, til de i 1962 kom opp i omtrent sjettedelen. For lån med 2½% rente gikk avdragene i 1962 - ca. 44 mill. kroner - praktisk talt i sin helhet til netto nedgang i utestående lån av denne gruppe, idet de 9,7 mill. kroner som ble utbetalt av 2½% lån i 1962 nesten i sin helhet ble oppveid ved overføring av lån på i alt 9 mill. kroner fra 2½% rente til 3½% rente (vesentlig ved omsetning av belånte eiendommer).

Den andre tabellen i vedlegg 1 til regnskapet gir en oversikt over de samlede netto stønadsbeløp som fram til utløpet av 1962 var betalt av henholdsvis staten og kommunene gjennom Husbanken. Tabellen gir spesifikasjoner på de forskjellige arter av stønad. Det er gjort fradrag for stønader som alt er betalt tilbake. I tabellen er også tatt med tilleggs lån til 4½% rente, som beregnes og finansieres på samme måte som stønadslån, selv om disse lån er rentebærende. På den annen side er ikke tatt med stønader som er formidlet av Husbanken i forbindelse med særordningene for krigsskadelidte, flyttsamer og forsvarspersonell, jfr. side 17, og heller ikke den stønad staten har ytet dels ved å låne Husbanken penger til lav rente, og dels ved bevilgninger til dekning av renteunderskottet. Over statsbudsjettet bevilges et beløp til dekning av dette renteunderskottet, beregnet bl.a. på grunnlag av den rente som til enhver tid har vært fastsatt for nye lån fra staten til Husbanken, i de senere år 4%. For 1962 medgikk ca. 20,1 mill. kroner til dette formål. Av den samlede stønad som er tatt med i den nevnte vedleggstabellen, i alt ca. 1.312 mill. kroner, var ca. 942 mill. kroner dekket av staten og ca. 370 mill. kroner av kommunene. Over 95% av totalbeløpet, i alt ca. 1.248 mill. kroner, var kapitalstønad. Det samlede beløp for 1962 var ca. 78,5 mill. kroner, hvorav ca. 71 mill. kroner kapitalstønad, eller ca. 90%. Nedgangen i prosenttallet for kapitalstønad illustrerer hvordan husleiestønadene etter hvert får en forholdsvis større betydning.

Figur 5 viser utviklingen for kapitalstønadene, spesifisert på arter av stønad. De samlede årlige bruttoutbetalingene viser omtrent samme tendens som for de ordinære, rentebærende lånene, med en topp i 1955 og 1956, og en viss stigning de siste årene før 1961. Nedgangen fra

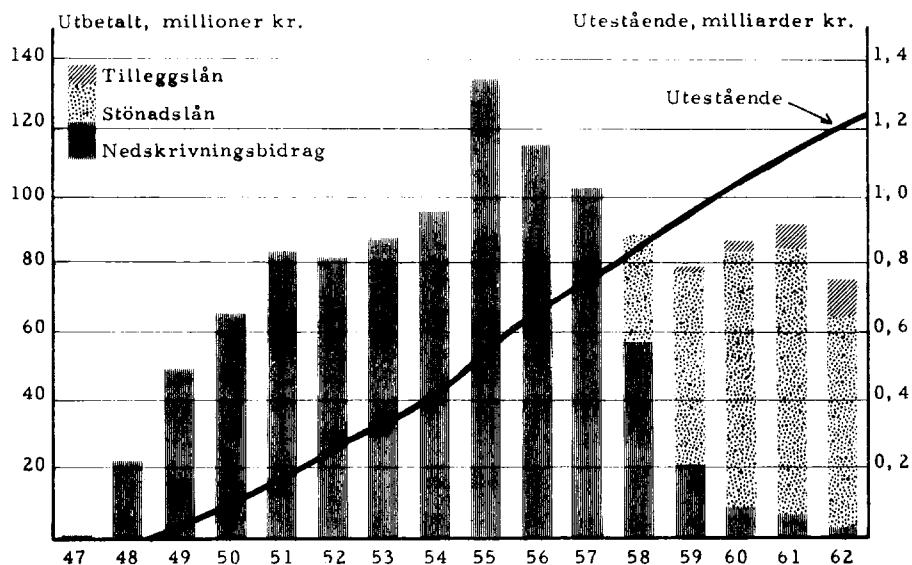


FIG. 5. UTTESTÅENDE OG UTTESTÅENDE KAPITALSTØNADER 1947-1962.

1961 til 1962 er imidlertid relativt sterkere her, p.g.a. nedsettelsen av stønadssatsene for bygg med tilsagn fra og med 1961. Overgangen fra nedskrivningsbidrag til stønadslån, som gjaldt for de fleste tilsagn fra og med 1957, gjør seg gjeldende i utbetalingene fra 1958. De siste årene har nedskrivningsbidragene bare utgjort en meget liten og synkende del av utbetalingene, nå vesentlig Finnmark og Nord-Troms; (innbetalinger og overføring til andre låneformer førte i 1962 til en netto nedgang på vel 3 mill. kroner i de utestående nedskrivningsbidragene). Samtidig er de rentebærende tilleggslåne blitt tatt i bruk som alternativ til stønadslåne i stigende utstrekning, slik at de i 1962 var kommet opp i omtrent 1/9 av det som her er tatt med som kapitalstønad.

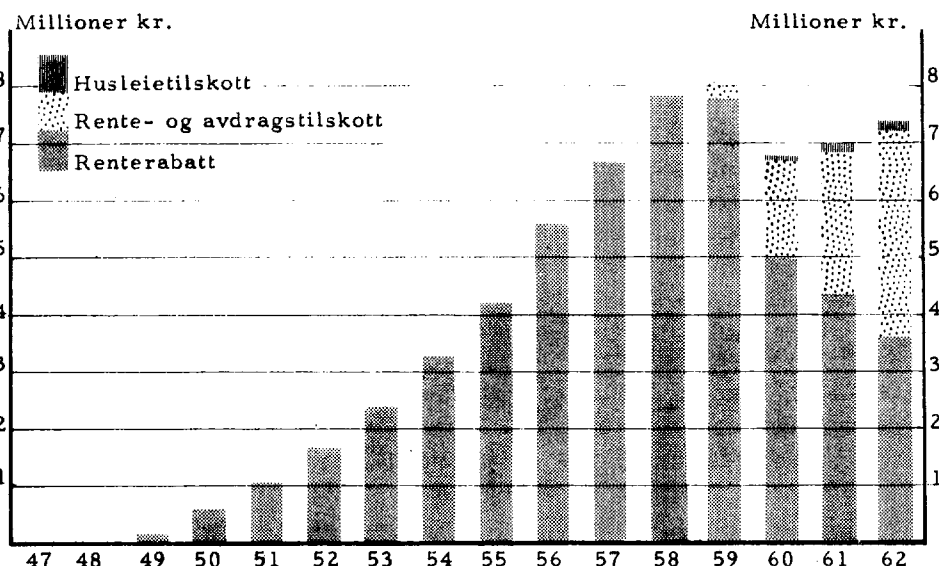


FIG. 6. DRIFTSSTØNADER 1947-1962.

Figur 6 viser utviklingen i utbetalingen av husleiestønadene. En ser den forholdsvis sterke stigningen utover i 1950-årene som følge av økningen i Husbankens forvaltningsmasse. Fra midten av 1959 ble det innført en nyordning, bl.a. med en geografisk utvidelse, og en økning av enkelte stønadssatser, men samtidig innføring av obligatoriske inntekts- og formuesgrenser på nokså lavt

nivå. Det siste momentet virket avgjort sterkest på totaltallet. Stigningen fra 1958 til 1959 ble derfor meget beskjeden, og i 1960, da inntektsgrensene fikk virkning for hele året, gikk den samlede husleiestønaden en god del ned. Siden har økningen i forvaltningen igjen ført til en viss økning i stønadsbeløpene. Den årlige økningen er imidlertid langt mer moderat enn i 1950-årene. Dette skyldes nok særlig at inntekts- og formuesgrensene har vært faste (bortsett fra enkelte mindre kommuner som tidligere ikke hadde nyttet ut maksimumsgrensene); med de stigende nominelle inntekter er stadig forholdsvis flere husstander kommet til å ligge over grensene. I 1962 ble således renterabatt ytet til 15.500 husstander, dvs. en nedgang på 2.700 fra foregående år, rente- og avdragstilskott til vel 10.000 husstander, dvs. en økning på 3.000, og husleietilskott til knapt 860 eller til 100 flere enn i foregående år. Nedgangen for renterabatten skyldes vel ikke bare inntektsgrensene. De byggene det her gjelder, ble stort sett ferdige i løpet av de første 12-13 årene etter krigen; det er rimelig å regne med at de familiene som bor der, nå i større utstrekning er kommet forbi den perioden da de har mindreårige barn.

De forskjellige sørordninger for støtte til gjenreisning, brakkesanering i gjenreisningsstrøkene, flyttsamer og forsvarspersonell har fungert som året før, bortsett fra at flyttsameordningen fra begynnelsen av 1962 er utvidet til å gjelde Troms i tillegg til Finnmark. Ordningene har dog stort sett hatt avtagende betydning. Det har således i 1962 ikke vært utbetalt noen nye husbanklån mot garanti av gjenreisningsfondet. Av pristilskott til gjenreisningsbygg og brakkesaneringsbygg betalte Husbanken i 1962 ut ca. 0,8 mill. kroner, slik at det samlede beløp utbetalt hittil kom opp i ca. 18,1 mill. kroner. Dessuten hadde Husbanken inntil utløpet av 1962 gitt tilsagn på vegne av Kommunaldepartementet om pristilskott som departementet utbetaler for brakkesaneringsbygg syd for Nord-Troms, på i alt ca. 2,6 mill. kroner. Av den særskilte bevilgningen på statsbudsjettet til tilskott til vanskeligstilte flyttsamer som Husbanken disponerer, ble det i løpet av 1962 gitt tilsagn om ytterligere 18 tilskott på tilsammen kr. 93.000, slik at en i alt under denne ordningen kom opp i 83 tilsagn på tilsammen vel 0,4 mill. kroner, hvorav omkring 2/3 var utbetalt. Av særstønader til boliger for forsvarspersonell, som Husbanken yter på vegne av Forsvarsdepartementet (jfr. St.prp. 59/1952, Stortingets vedtak av 12. juni 1952) ble det i 1962 gitt tilsagn om vel 2,4 mill. kroner. I alt var det ved utløpet av 1962 utestående vel 32 mill. kroner etter denne ordningen, derav ca. 0,6 mill. kroner som tilleggs lån, mens resten var nedskrivningsbidrag og stønadslån. Dessuten var det gitt tilsagn om ca. 3,9 mill. kroner som ennå ikke var utbetalt.

Oslo, 1. januar/14. mars 1963

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Henry Jacobsen Per Borten Jacob Christie Kielland Ole N. Hauge  
formann

Johan Hoffmann  
Adm. direktør





Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån samt tilleggslån har Husbanken pr. 31/12-1962 gitt tilsagn om eller bevilget lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån eller tilleggslån til et samlet beløp av kr. 1.066.901.269,-. Fordelingen av dette beløp på lån og stønadslån etc. er følgende:

	<u>Lån:</u>	<u>Stønadslån etc.:</u>
Løpende tilsagn .....	kr. 808.000.368,-	kr. 138.326.777,-
(I tilsagnsbeløpet er innbefattet de byggelån som Husbanken har ytet).		
Bevilget v/konvertering.....	" 101.315.611,-	" 19.258.513,-
	<u>kr. 909.315.979,-</u>	<u>kr. 157.585.290,-</u>
Herav for Finnmark og Nord-Troms	kr. 22.637.370,-	" 11.132.310,-
For resten av landet	" 886.678.609,-	" 146.452.980,-

Forsvarsdepartementets stønadsordning til boligbygging for Forsvarets personell - Stortingsvedtak av 12/6-1952, jfr. St. prp. nr. 59/1952.

Husbanken har på vegne av Forsvarsdepartementet pr. 31/12-1962 utbetalt:

Nedskrivningsbidrag til et beløp av .....	kr. 21.497.360,-
Stønadslån " " " " .....	" 10.015.960,-
	kr. 31.513.320,-
Tilleggslån (jfr. passiva) " " .....	" 579.710,-
	kr. 32.093.030,-

Dertil har Husbanken gitt tilsagn om stønadslån og tilleggslån til et beløp av .....	kr. 3.205.700,-
og bevilget .....	" 654.000,-
	<u>kr. 35.952.730,-</u>

I mellomregning med Finansdepartementet, jfr. passiva:

Statskassens støtte til boligbygging m. v.

Overført fra 1961 .....	kr. 7.071.688,73
Mottatt i 1962 .....	" 80.000.000,-
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag og renter i 1962 på tilleggslån .....	" 548.235,42
	kr. 87.619.924,15

Herav medgått til dekning av:

Statens andel av nedskrivningsbidrag/stønadslån, tilleggslån, renterabatt, rente- og avdragstilskudd, husleietilskudd og rentesubvensjon kr. 52.815.309,84

Til dekning av samme poster for fritatte komm. 1.447.120,68

kr. 54.262.430,52

Rentestøtte " 20.075.252,63

Adm. - og takstutgifter " 4.734.408,15

Statens andel av tap på utlån " 38.426,50

Flyttsametilskott " 78.500,-

" 79.189.017,80

Saldo pr. 31/12-1962 i Finansdepartementets favør .....

kr. 8.430.906,35

## UTRSTÅENDE OG TILSAKTE LÅN m.v. I TUSEN KRONER pr. 31. DESEMBER 1962.

Lånetyper m.v.	Hoved- kontoret	Vestlands- avdelingen	Trøndelags- avdelingen	Bodø- avdelingen	Hammerfest- avdelingen	Hele landet
Ordinære rentebærende lån: 2 1/2 %-lån 3 1/2 %-lån	1.839.048 759.018	513.890 308.833	194.027 122.380	214.240 148.485	133.414 6.229	2.894.619 1.344.945
Tilleggslån	15.759	2.766	961	2.282	982	22.750
Nedskrivningsbidrag	500.180	152.124	55.651	63.156	133.219	904.330
Stønadslån	181.229	71.497	27.488	38.908	2.387	321.509
Løpende tilsagn rentebærende lån 1)	594.051	123.092	82.796	86.740	22.637	909.316
Løpende tilsagn nedskrivningsbidrag/ stønadslån eller tilleggslån 1)	92.172	20.555	13.481	20.245	11.132	157.585
	3.981.457	1.192.757	496.784	574.056	310.000	6.555.054

1) Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte pr. 31/12.

Stønad til boligbygging og gjenreisning gjennom Husbanken ialt pr. 31/12-62.

	Kommunens tredjedel		Statens ordinære andel (2/3 eller 4/5)	Betalt av staten ialt: (etter fradrag av tilbakebet.)	Sum
	Betalt av kommunene	Betalt av staten for helt eller delvis fritatte komm.			
Nedskrivningsbidrag	238.800.941,34	62.655.899,01	602.954.207,87	665.610.106,88	904.411.048,22
Stønadslån	105.372.422,67	1.787.868,-	214.351.073,32	216.138.941,32	321.511.363,99
Sum nedskr.bidr. og stønadslån	344.173.364,01	64.443.767,01	817.305.281,19	881.749.048,20	1.225.922.412,21
Tilleggslån	7.016.188,-	383.110,66	14.883.810,34	2) 15.266.921,-	22.283.109,-
Sum	351.189.552,01	64.826.877,67	832.189.091,53	897.015.969,20	1.248.205.521,21
Renterabatt til familier med barn	17.388.533,19	782.648,78	36.342.285,83	37.124.934,61	54.513.467,80
Rente- og avdragstilskudd til familier med barn	1.597.860,77		6.391.444,-	6.391.444,-	7.989.304,77
Husleietilskudd til familier med barn i boliger (oppført etter 1. januar 1957) finansiert u t e n o m statens boligbanker 1)	(102.962,80)		Ref. 411.851,20	Ref. 411.851,20	514.814,-
Rentesubvensjon i anslendomseskatt	4.183,-	170.989,37	350.392,52	521.381,89	525.564,89
	370.283.091,77	65.780.515,82	875.685.065,08	941.465.580,90	1.311.748.672,67

- 1) Dette husleietilskudd blir utbetalt av kommunene som deretter får refundert statens 4/5-dels andel av tilskottet, i motsetning til de foranstående to tilskuddsordninger, hvor tilskuddet eller renterabatten blir fratrukket i Husbankens rentekrav til husbanklånakerne.
- 2) Statens andel (kr. 112.810,-) av betalte avdrag i tiden 1/7-1959 - 31/12-1960 er i k k e fratrukket i dette beløp, da disse avdrag - etter gjeldende retningslinjer - ble inntektsført i statsregnskapet under kap. 3121 i budsjett-terminene 1959/60 og 2. halvår 1960 med henholdsvis kr. 62.236,- og kr. 50.574,-. Fra 1. januar 1961 ble statens andel av betalte avdrag avkortet i medgått beløp til utbetaling av nye tilleggslån, som utgiftsføres i statsregnskapet.



TALL FRA HUSBANKENS VIRKSOMHET 1953 - 1962 <sup>1)</sup>

Vedlegg nr. 2.

Regnskapsposter:	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962
<b>1 ORDINÆRE RENTEBÆRENDE LÅN.</b> Beløpene i millioner kroner.										
Utbetalte nye lån	280,0	321,8	469,7	427,8	362,4	323,2	303,0	346,6	385,4	363,1
Mottatte avdrag	16,8	22,5	24,4	31,2	35,7	39,8	44,4	49,1	52,7	59,6
Øking utestående lån i året	263,2	299,3	445,3	396,6	326,7	283,4	258,6	297,5	332,7	303,5
Utestående rentebærende lån pr. 31/12	1.295,9	1.595,2	2.040,5	2.437,1	2.763,8	3.047,2	3.305,8	3.603,3	3.936,0	4.239,5
Løpende tilsagn 2)	881,2	907,2	775,5	674,0	647,9	657,6	735,1	781,2	832,7	909,3
Sum engasjement pr. 31/12	2.177,1	2.502,4	2.816,0	3.111,1	3.411,7	3.704,8	4.040,9	4.384,5	4.768,7	5.148,8
Årlig netto engasjementsøkning	489,0	325,2	313,6	295,1	300,6	293,1	336,1	343,6	384,2	380,1
<b>2 TILLEGGLÅN.</b> Beløpene i millioner kroner.										
Utbetalt 4)	-	-	-	-	-	0,5	1,8	3,9	8,6	9,0
Tilbakebetalt	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,1	0,2	0,7
Øking i utestående till. lån i året	-	-	-	-	-	0,5	1,8	3,8	8,4	8,3
Utestående tillegglån pr. 31/12	-	-	-	-	-	0,5	2,3	6,1	14,5	22,8
<b>3 NEDSKRIVNINGSBIDRAG/STØNADSLÅN.</b> Beløpene i millioner kroner.										
Utbetalt 4)	89,3	95,6	135,2	116,2	102,9	88,5	78,4	83,8	84,4	67,3
Tilbakebetalt 5)	1,2	1,1	0,8	1,0	1,2	4,2	0,1	2,9	3,4	4,5
Øking i utestående bidrag i året	88,1	94,5	134,4	115,2	101,7	84,3	78,3	80,9	81,0	62,8
Utestående bdr./stønadslån pr. 31/12	392,6	487,2	621,6	736,8	838,5	922,8	1.001,1	1.082,0	1.163,0	1.225,9
Løpende tilsagn 2)3)	258,2	262,8	224,9	194,8	179,7	173,4	182,0	186,6	164,9	157,6
Sum engasjement pr. 31/12	650,8	750,0	846,5	931,6	1.018,2	1.096,2	1.183,1	1.268,6	1.327,9	1.383,5
Årlig netto engasjementsøkning	135,5	99,2	96,5	85,1	86,6	78,0	86,9	85,5	59,3	55,5
<b>4 ENKELTE ANDRE STATUSPOSTER pr. 31/12.</b> Beløpene i millioner kroner.										
Utbetalte og overtatte byggelån	17,3	17,0	13,7	9,4	5,4	3,4	4,5	4,2	30,4	40,3
Konv.forskudd til byggelånsbanker	21,6	18,1	35,9	10,5	18,0	26,8	37,5	36,1	34,6	44,0
Serieobligasjonslån	415,5	405,1	358,1	345,0	329,6	313,4	296,5	259,4	228,7	220,1
Innlån fra staten: Ialt	837,0	1.165,0	1.684,0	2.061,0	2.416,0	2.715,0	3.006,0	3.353,0	3.743,0	4.083,0
Herav: 2 1/2 %-lån	837,0	1.165,0	1.409,5	1.409,5	1.409,5	1.409,5	1.409,5	1.409,5	1.409,5	1.409,5
3 1/2 %-lån	-	-	274,5	651,5	714,5	714,5	714,5	714,5	714,5	714,5
4 %-lån	-	-	-	-	292,0	591,0	882,0	1.229,0	1.619,0	1.959,0
Andre innlån	40,0	25,0	10,0	15,5	13,4	15,4	15,3	10,3	5,2	5,2
<b>5 HUSBANKENS RENTEGEVINSTER.</b> Beløpene i tusen kroner.										
Rentegevinster ialt	2.786,8	2.943,1	2.419,6	1.314,2	2.335,5	2.595,7	2.516,3	2.001,0	1.949,9	1.957,5
Herav: Overført til Risikofondet	285,5	292,7	300,0	307,5	315,2	323,1	331,1	339,4	347,9	356,6
Avsatt til agio- og rentereguleringsfondet	2.124,0	2.150,4	1.752,0	647,4	-	-	-	-	-	-
Anvendt til delvis dekning av administrasjonsutgifter	377,3	500,0	367,6	359,3	388,1	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Anvendt til delvis dekning av rentetilskott fra staten	-	-	-	-	1.632,2	1.772,6	1.685,2	1.161,6	1.102,0	1.100,9

1) Tilsvarende spesifisering for årene 1947 - 1952 fremgår av årsmeldingen for 1955.

2) Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte pr. 31/12.

3) For årene 1957 - 1962 omfatter beløpene også tillegglån, idet fordelingen normalt først blir fastsatt ved konverteringen.

4) Inklusive innbyrdes overføringer mellom nedskrivningsbidrag/stønadslån/tillegglån.

5) Inklusive overføringer til ordinære rentebærende lån.

Den Norske Stats Husbank's serieobligasjonslån pr. 31/12-1962.

2 1/2 % 1948 serie I	kr.	19.124.000,-	<p>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 oppkjöp og/eller loddtrekning.</p>
2 1/2 % 1949 serie I	"	52.350.000,-	<p>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 belöp, 42 mill. kroner, tilbakebetales i sin helhet 1. februar 1974. Amortisering ved oppkjöp og/eller loddtrekning.</p>
2 1/2 % 1949 serie II	"	55.689.000,-	<p>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.</p>
2 1/2 % 1950 serie I	"	12.663.000,-	<p>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 oppkjöp og/eller loddtrekning.</p>
2 1/2 % 1950 serie II	"	44.200.000,-	<p>Opprinnelig kr. 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 lånebelöpet pr. år med like store halvårlige avdrag hvert års 15. januar og 15. juli. Første avdrag 15. juli 1955. Siste avdrag 15. januar 1975. Det gjenstående belöp - 31,2 mill. kroner - tilbakebetales i sin helhet den 15. januar 1975. Amortisering ved loddtrekning.</p>
a) 2 1/2 % 1950 serie III	"	36.039.000,-	<p>Løpetid 25 år. Avdragsfritt i 5 år og avdras deretter med 1,4 mill. kroner (2% av det opprinnelige lånebelöp) om året i 20 år med like store halvårlige avdrag hvert års 15. april og 15. oktober. Første avdrag 15. oktober 1955. Siste avdrag 15. april 1975. Det gjenstående belöp 42 mill. kroner (60 % av det opprinnelige lån) tilbakebetales i sin helhet den 15. april 1975. Amortisering ved loddtrekning.</p>

kr. 220.065.000,-

=====

a) Lånet er opprinnelig på 70 mill. kroner, nå stort 59.500.000,-, herav i egen beholdning kr. 23.461.000,-.