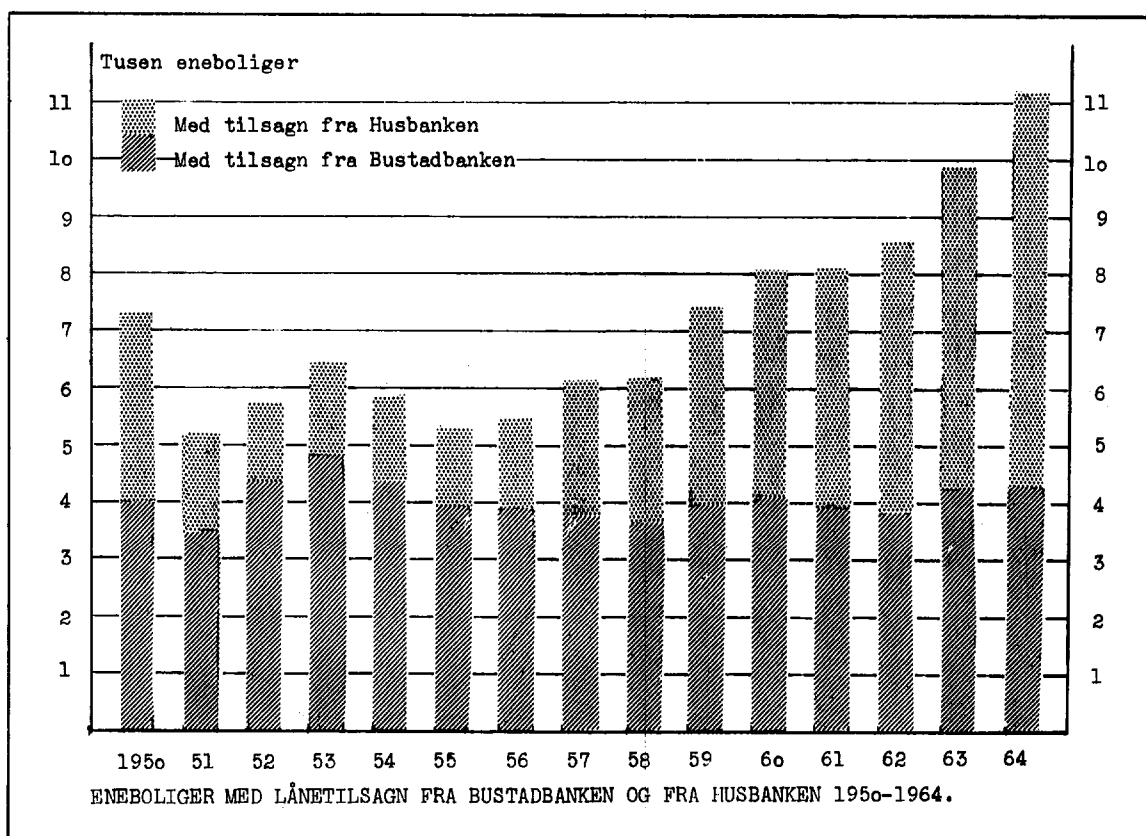


# Den Norske Stats Husbank



## ÅRSMELDING OG REGNSKAP 1964



## INNHold

ÅRSMELDING	SIDE
I Boligbygging og lånetilsagn	1
II Byggekostnader og finansiering	6
III Noen spesielle saker	8
IV Terminbetalingen og tilsynet med pantene	11
V Administrative spørsmål	13
VI Noen regnskapstall med kommentar	14

REGNSKAP	17
----------	----

### VEDLEGG

1. Husbankens samlede engasjementer i lån og kapitalstönad pr. 31. 12. 1964.  
Utbetalte stönader i året 1964.
2. Tall fra Husbankens virksomhet 1955-1964.
3. Den Norske Stats Husbanks serieobligasjons--  
lån pr. 31. 12. 1964.

---

Som særskilt vedlegg følger Husbankens  
årsstatistikk.

# 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 4

## I BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN

Igangsettingen av nye boligbygg i 1964 lå på om lag samme nivå som i de nærmest foregående år - bortsett fra 1963, da igangsettingen var forholdsvis liten. Ifølge foreløpige oppgaver fra Boligdirektoratet ble knapt 28.900 leiligheter satt i arbeid i 1964, dvs. 3.100 flere enn i 1963, knapt 500 færre enn i 1962 og vel 300 flere enn i 1961. I 1960 og i 1959 var igangsettingen henholdsvis ca. 1.200 og 1.700 lavere enn i 1964. Den årlige igangsetting i de tre år 1962 - 1964 og i de tre nærmest foregående år, var på gjennomsnittlig henholdsvis 28.000 og 27.800 leiligheter. I hver av disse perioder ga boligbankene (Husbanken og Bustadbanken) til sammen lånetilsagn for gjennomsnittlig henholdsvis 19.750 og 19.000 leiligheter pr. år. Igangsettingstallene oversteg boligbankenes tilsagnstall med vel 8.200 leiligheter pr. år i perioden 1962 - 1964 og med 8.800 leiligheter i foregående 3-års periode. Selv om de nevnte antall leiligheter ikke kan settes lik omfanget av den privatfinansierte boligbygging pr. år i de to perioder (en del boligbankfinansierte leiligheter blir ikke satt i arbeid i samme år som tilsagnet gis), gir de likevel uttrykk for en tendens mot færre igangsatte privatfinansierte leiligheter de siste årene.

Det vises ellers til fig. 1 øverst på neste side som gir antall leiligheter satt i arbeid og antall leiligheter med lånetilsagn fra Husbanken og Bustadbanken hvert år i perioden 1950 - 1964, jfr. også figuren på forsiden som viser antall eneboliger med lånetilsagn fra de to boligbanker.

De foreløpige oppgaver for 1964 viser at 28.300 leiligheter ble tatt i bruk, dvs. vel 300 færre enn i foregående år. Antall leiligheter under arbeid økte dermed til 25.500 pr. 31.12.1964, dvs. knapt 600 flere enn ved utgangen av 1963.

Husbankens tilsagnsramme for 1965 er i nasjonalbudsjettet fastsatt til 614 mill. kr. i ordinære rentebærende lån, dvs. 64 mill. kr. mer enn i 1964. Det er i budsjettet antatt at tilsagnsrammen skal strekke til for 18.150 leiligheter. Det er regnet med finansiering av flere småleiligheter enn i de foregående år.

Husbankens tilsagnsramme for 1964 ble i nasjonalbudsjettet fastsatt til 525 mill. kroner. Som ett av flere tiltak for å øke omfanget av boligbyggingen, ble rammen på vårparten utvidet med 25 mill. kroner slik at den totale tilsagnsrammen for året ble 550 mill. kroner eller 66 mill. kroner større enn i 1963.

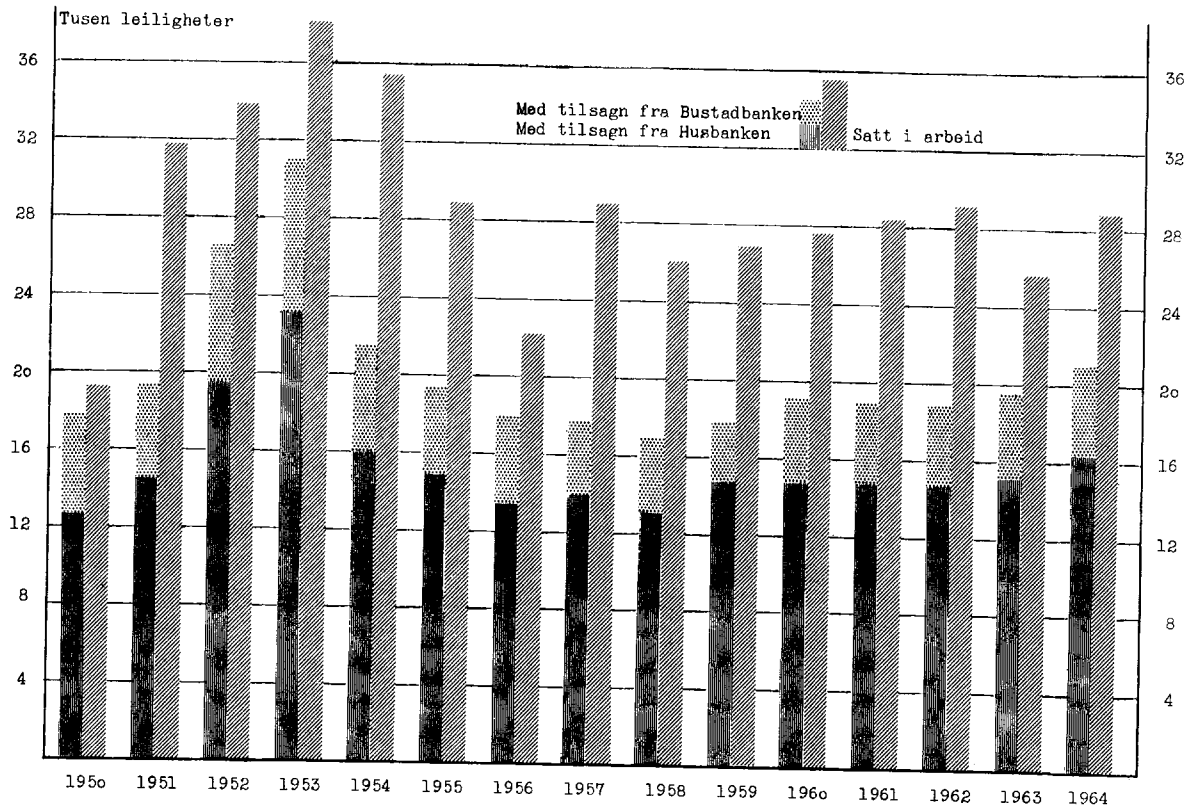


FIG. 1. LEILIGHETER MED LÅNETILSAGN FRA HUSBANKEN OG FRA BUSTADBANKEN OG LEILIGHETER SATT I ARBEID 1950-1964.

Lånetilsagnene i 1964 omfattet i alt knapt 16.400 leiligheter med eget ordinært kjøkken eller tekjøkken, dvs. en öking på nær 1.200 leiligheter eller 8% fra året før, men bortimot 300 leiligheter færre enn det var regnet med at tilsagnsbeløpet skulle strekke til for. Videre omfattet tilsagnene nesten 1.700 hybler - en öking på vel 700 fra 1963 - nær 5.000 m<sup>2</sup> leieareal til annet formål enn bolig (av dette 1.500 m<sup>2</sup> i forretningsbygg i gjenreisningsdistriktene) og 7 driftsbygninger på landbrukséiendommer i Nord-Troms og Finnmark. Noe over halvparten av lånerammeökingen slo ut i flere leiligheter, noe gikk med til den betydelige ökingen i antall hybler og det meste av resten til öking av lånenivået. Gjennomsnittslån pr. leilighet (det samlede tilsagnsbelöp dividert med antall leiligheter) kom opp i nær kr. 33.600 eller kr. 1.800 höyere enn i 1963. I budsjettet for 1964 var det regnet med kr. 33.000. Med uendret antall hybler (som ikke regnes med i leilighetsantallet) fra 1963, ville tilsagnsbeløpet ha strukket til for 200 a 250 flere leiligheter, eller ganske nær budsjettert antall leiligheter.

Fordelingen av leilighetene med husbanktilsagn på distrikter var i 1964 praktisk talt uendret fra 1963, etter at tendensen de nærmest foregående år hadde gått i retning av en minkende prosentvis andel til hovedkontorets distrikt (Öst- og Sörlandet og Nordmöre og Romsdal) og en ökende andel til avdelingskontorenes distrikter, bortsett fra Nord-Troms og Finnmark (avdelingskontoret i Hammerfest). Hovedkontorets andel av leilighetene med tilsagn i årene 1958 - 1960 lå rundt 60%, men gikk deretter ned til vel 52% i 1963 og 1964. Distriktene som ligger under avdelingskontorene for Vestlandet, for Trøndelag og i Bodö, ökte dermed sin andel til henholdsvis 21 - 22%, 10 - 11% og ca. 13%, mens Hammerfestkontorets distrikt i dette tidsrom

har hatt en andel rundt 3%, jfr. nedenstående oppstilling. Forskyvningene skyldes blant annet mangel på byggeklare tomter i sentrale strøk på Østlandet, særlig i Oslo-området og økt pågang etter lån på Vestlandet og nordover til og med Midt-Troms.

	1964'			Antall leil. (rel. tall)				
	Renteb. lån	Støn. - lån	Ant. leil.	1964	1963	1962	1961	1960
	Mill. kr.							
Hovedktr.	287,2	35,5	8.573	52,4	52,3	55,4	56,1	60,2
Vestlandsktr.	120,0	18,7	3.543	21,6	21,6	20,2	19,9	18,2
Trøndelagsktr.	65,0	7,8	1.676	10,2	10,6	9,1	8,5	8,7
Bodöktr.	64,9	14,4	2.134	13,0	12,9	11,8	12,1	9,7
Hammerfestktr.	13,0	4,2	449	2,8	2,6	3,5	3,4	3,2
Landet	550,1	80,6	16.375	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Om de største byområdene nevnes at Oslo og omegn har fått redusert sin relative andel av leilighetene med husbanktilsagn fra 32 - 33% i årene 1958 - 1960 til 20% i 1964. Nedgangen i den prosentvise andel av leilighetene fra 1963 til 1964 var imidlertid ikke så markert i disse områdene som i de nærmest foregående år. For Trondheim og Bergen med omegn var endringene ubetydelige i dette tidsrom, Skien - Porsgrunn distriktet hadde en viss øking, mens Drammens-, Kristiansands- og Sandnes - Stavanger-området hadde en viss nedgang i leilighetsandelen. Med få unntak var det mangel på byggeklare tomter i alle disse byområdene. De fleste av disse kommuner har fått innvilget lån eller har sendt inn søknad om lån til Kommunalbanken i forbindelse med den spesielle låneordning for opparbeiding og klargjøring av tomtearealer, en ordning som ble innført i 1964 og som ved siden av den forannevnte utvidelse av Husbankens låneramme var et ledd i stimuleringen av boligbyggingen.

Det er særlig en del mindre byer og andre tettbygde kommuner (industristeder) på Vestlandet og nordover til Troms som samtidig økte sin andel av de husbankfinansierte leilighetene.

Fordelingen av leilighetene på hustyper i årene 1950 - 1964 går fram av fig. 2. Endringene i hustypefordelingen fra 1950 til 1952 med den betydelige overgang fra eneboliger til horisontalt delte tomannsboliger og boligblokker, henger særlig sammen med de restriksjoner som ble satt i verk i denne perioden både for byggeløyveordningen og for boligbankenes lånetilsagn. Men allerede i midten av 1950-årene begynte en markert nedgang i andelen av leilighetene i horisontalt delte tomannsboliger - de horisontalt delte firemannsboliger var på retur siden 1951 - og en øking av andelen av leiligheter i boligblokker (de første årene), eneboliger og vertikalt delte flerfamiliehus (vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus) tok til. Denne utvikling henger til dels sammen med den gradvise avvikling av byggerestriksjonene i årene fram til 1960. Den alminnelige velstandsutvikling har utvilsomt også medvirket til at de dyrere, men bruksmessig bedre leiligheter i eneboliger og vertikalt delte flerfamiliehus har trengt ut de horisontalt delte to- og firemanns-

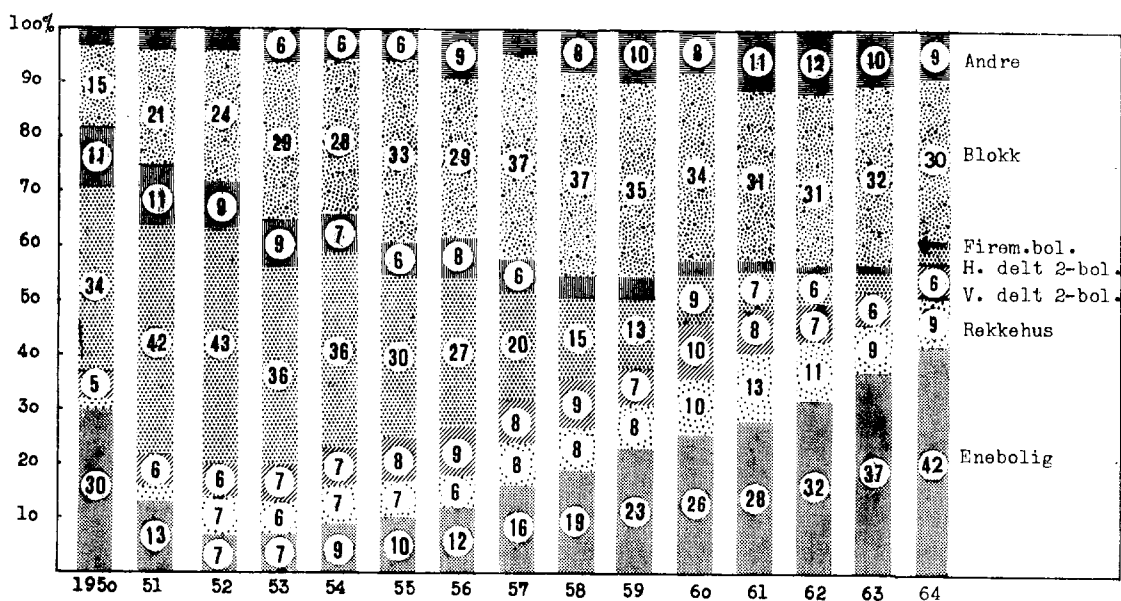


FIG. 2. LEILIGHETENE PROSENTVIS FORDELT ETTER HUSTYPER.

boliger, som til sammen utgjorde vel 4% av leilighetene i 1964 mot ca. 50% i den første del av 50-årene. Eneboligene representerte hele 42% av leilighetene med tilsagn i 1964 mot 37% i 1963 og 23% så sent som i 1959. Leilighetene i vertikalt delte flerfamiliehus utgjorde i 1964 til sammen 15%, det samme som året før, men mindre enn i 1960 - 1962 da andelen var rundt 20%. Denne nedgang har trolig sammenheng med at det i enkelte distrikter foregår en viss overgang fra tradisjonelle vertikalt delte flerfamiliehus til kjedehus og atriumhus som i Husbankens statistikk registreres som eneboliger. Blokkleilighetenes relative andel er gått tilbake de siste årene - fra 37% i 1958 til 30% i 1964. En av grunnene til dette er den foran nevnte forskyvningen av boligbyggingen fra de største byområdene hvor boligblokken de fleste steder er den dominerende hustype, til mindre byer og andre tettbebyggelser med overvekt på småhusbebyggelse. Storparten av leilighetene som i fig. 2 er benevnt "andre", er såkalte spesialboliger beregnet på en-personshusstander eller eldre ektepar.

Gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene med ordinært kjøkken økte i 1964 til 3,6 rom eksklusive kjøkken og 78,0 m<sup>2</sup> leieareal. I de tre nærmest foregående år var de nevnte gjennomsnittstall henholdsvis 3,5 rom og noe under 75 m<sup>2</sup> leieareal. I perioden 1952 - 1961 økte leilighetenes gjennomsnittsstørrelse fra 3,0 rom og 62,8 m<sup>2</sup> leieareal til 3,5 rom og 74,6 m<sup>2</sup>, dvs. en gjennomsnittlig årlig arealøkning på 1,3 m<sup>2</sup>. Arealøkningen som i disse årene i alt vesentlig skyldes den omtalte endringen i hustypefordelingen, var i denne perioden ikke over 2 m<sup>2</sup> noe år. Den betydelige arealøkningen fra 1963 til 1964 skyldes også delvis den fortsatte overgangen til eneboliger og vertikalt delte flerfamiliehus. Slike endringer i hustypefordelingen medførte en øking i gjennomsnittsarealet på 1,8 m<sup>2</sup>. Dessuten gikk gjennomsnittsarealet opp for de vanligste hustypene, f. eks. for eneboliger i en etasje med 2,0 m<sup>2</sup> til 79,6 m<sup>2</sup>, for leiligheter i vertikalt delte tomannsboliger og

rekkehus med henholdsvis 1, 1 og 2, 7 m<sup>2</sup> til 87, 8 m<sup>2</sup> og 86, 1 m<sup>2</sup> og for blokkleiligheter med 2, 7 m<sup>2</sup> til 69, 9 m<sup>2</sup>. Det nevnes i denne forbindelse at arealgrensene for eneboliger i en etasje og vertikalt delte flerfamiliehus ble utvidet med 5 m<sup>2</sup> våren 1962, og det er grunn til å tro at utnyttingen av de høyere arealgrensene først ble alminnelig i 1964. Den betydelige arealøkningen for blokkleilighetene henger særlig sammen med at 4-roms leilighetene - på bekostning av 3-roms leiligheter - utgjorde en større andel enn i 1963.

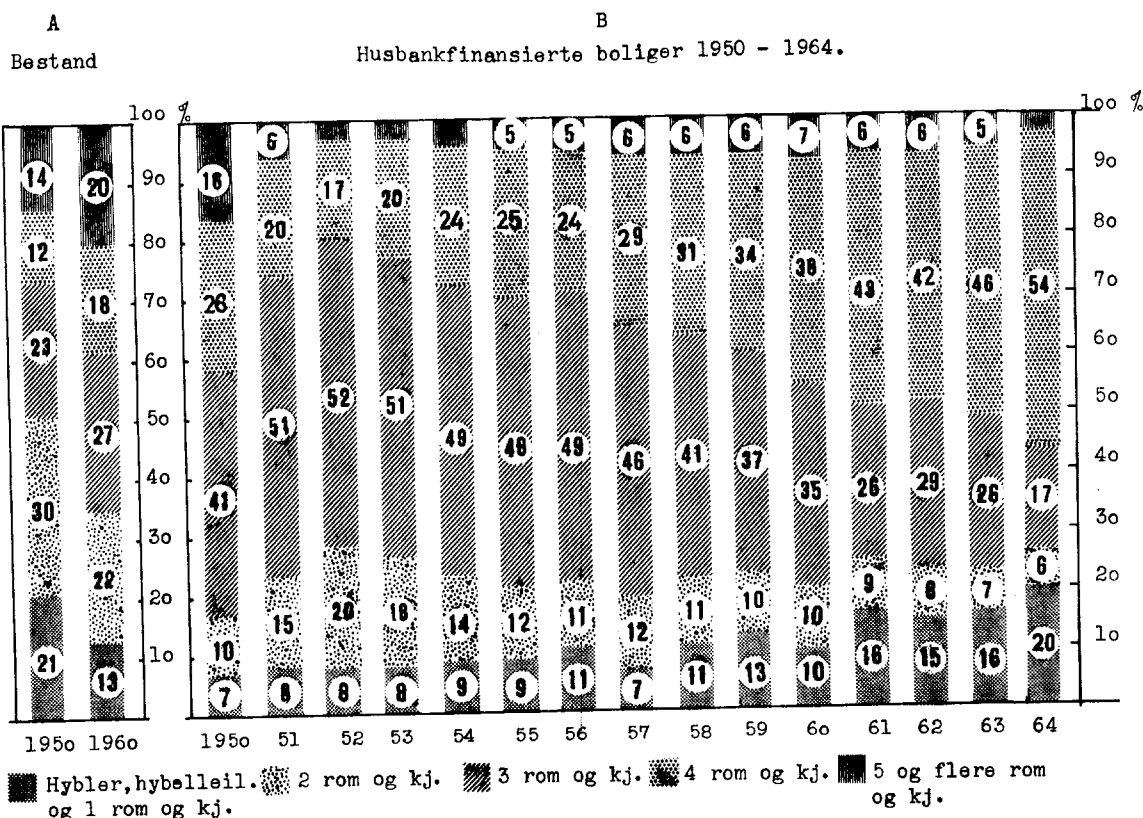


FIG. 3. BOLIGER PROSENTVIS FORDELT ETTER ANTALL ROM.

Fig. 3 viser den prosentvise fordeling etter antall rom (eksklusive kjøkken) av samtlige boliger - også hybelleiligheter og hybler - som fikk tilsagn om lån fra Husbanken i tidsrommet 1950 - 1964. De to kolonnene lengst til venstre viser samme fordeling av boligbestanden i landet ved folketellingen i 1950 og i 1960. Den mest iøynefallende forskjell mellom fordelingen av de husbankfinansierte leiligheter og boligbestanden i 1960 er den sterke konsentrasjon på tre- og fireroms leilighetene i husbankboligene. Gjennom hele 15-års perioden som figuren omfatter, utgjorde disse to leilighetstypene mellom 67 og 75% av boligene med husbanktilsagn mot bare 45% av boligbestanden i 1960. Videre nevnes at i dette tidsrom var det en betydelig overgang fra tre-roms til fireroms leiligheter. Dette henger sammen med de nevnte endringer i hustypefordelingen - fra horisontalt delte to- og firemannsboliger med stort sett treroms leiligheter til eneboliger og vertikalt delte flerfamiliehus med overveiende fireroms leiligheter. I de siste

årene har de små boligenhetene - boliger på ett rom, med eller uten eget kjøkken - også utgjort en litt større andel av leilighetene med husbanktilsagn enn i boligbestanden i 1960. På den andre siden spilte toroms leilighetene og leilighetene på fem eller flere rom en vesentlig større rolle i hele boligbestanden både i 1950 og 1960 enn blant de leiligheter som Husbanken har finansiert.

## II BYGGEKOSTNADER OG FINANSIERING

Byggekostnadsindeksene steg med 5 - 6% i det tidsrom da de fleste byggebudsjettene for lånesaker med husbanktilsagn i 1964 ble satt opp, dvs. fra oktober 1963 til september 1964. Indeksene viste små endringer i den første halvpart av perioden, men steg så betydelig i mai og de følgende måneder. Det regnes med at kostnadsøkningen våren og sommeren 1964 bare er kommet med i budsjettene for noe under halvparten av leiligheter med tilsagn i 1964. Boligdirektoratets byggekostnadsindeks for småhus i tre (basis 1. januar 1961) lå på gjennomsnittlig 112,0 i den nevnte perioden. Det er en stigning på 3,3% fra gjennomsnittsnivået for tilsvarende tidsrom i 1962 - 1963. Den tilsvarende stigning for Stormbulls indeks for boligblokker i Oslo var 2,9%.

Prisene steg for alle viktigere byggeartikler. Prisene på trelast steg således på vårparten med ca. 7 - 8%, og prisene på teglverksprodukter med ca. 6%. Forøvrig var det prisøkinger på bl. a. snekkerverer, lettbetong, bygningsstål, mørtelprodukter, rørleggerartikler, malerverer, vindusglass, elektriske artikler og sink. Til sammen representerte prisøkinger på byggeartikler vel 2/3 av ovennevnte stigning i Boligdirektoratets byggekostnadsindeks. I januar i år gikk prisene for trelast opp med ytterligere ca. 8%. Denne prisøking vil antagelig gi et utslag på vel 1,5% i Boligdirektoratets indeks.

Tariffrevisjonen i mai 1964 skulle medføre en stigning i arbeidsløningene for byggefagene på ca. 2% og utgjorde tiendeparten av indeksstigningen. Videre økte de sosiale utgifter (trygdepremier, feriegodtgjørelse), administrasjonsutgifter og fortjeneste. Tilsammen utgjorde dette en femtepart av indeksstigningen. Ifølge Statistisk Sentralbyrås lønnsstatistikk steg imidlertid den gjennomsnittlige timefortjeneste for voksne menn i byggevirksomhet med hele 7,3% fra 3. kvartal 1963 til 3. kvartal 1964. Stigningen i timefortjenesten utover det tariffendringene skulle tilsi, henger sannsynligvis sammen med bruk av høyere lønnssetter enn de tarifferte (noe som ikke kommer til uttrykk i byggekostnadsindeksene) og med øket effektivitet i byggesektoren. I februar i år ble det oppnådd enighet om en samordning av det innebygde lønns tillegg fra tariffrevisjonen ifjor og et lønnstillegg som følge av indeksstigningen. Det samlede lønnstillegg utgjorde ca. 5% og vil gi et utslag på ca. 1% på Boligdirektoratets indeks.

Byggekostnadene (eksklusive tomtkostnader) for leiligheter med husbanktilsagn i 1964 steg prosentvis mer fra 1963 enn de nevnte byggekostnadsindekser. De gjennomsnittlige byggekostnader pr. leilighet i alle mindre hus - i alt vesentlig eneboliger, tomannsboliger og rekkehus - steg således med kr. 3.800 eller 7,3% til kr. 55.700, dvs. kr. 2.100



mer enn det indeksstigningen skulle tilsi. Noe av denne ekstra byggekostnadsstigningen - ca. kr. 500 pr. leilighet - henger sammen med at leilighetenes gjennomsnittsareal økte fra 80,1 til 81,7 m<sup>2</sup>. De resterende kr. 1.600 skyldes andre kostnadsøkende faktorer som ikke lett lar seg identifisere. Denne ekstra kostnadsstigning synes i noen grad å ha tilknytning til det stramme byggemarked. Noe skyldes trolig standardforbedringer i leilighetene - både bedre og da oftest dyrere utstyr i leilighetene og den nevnte overgangen til flere eneboliger. Det nevnes i denne forbindelse at for eneboliger i en etasje i tre som utgjør en stor og homogen leilighetsgruppe, var kostnadsstigningen utenom det som indeksstigningen, arealøkinger etc. skulle tilsi, ca. 1.100 kr. pr. leilighet.

Gjennomsnittlige byggekostnader pr. leilighet i boligblokker var kr. 52.900, dvs. en stigning på kr. 2.000 eller 3,9% fra 1963. Gjennomsnittsarealet gikk imidlertid ned, og med uendret areal fra 1963 ville stigningen blitt ca. 2.500 eller 4,9%. Stormbulls indeks for boligblokker i Oslo steg som nevnt med 2,9%. Ca. 2% eller kr. 1.000 av kostnadsstigningen pr. leilighet skyldes derfor faktorer som ikke påvirket indeksene. Ved sammenlikning av byggekostnadene for 1963 og 1964 - etter justering for arealendringer - på steder der det er sammenliknbare tall, var kostnadsstigningen større enn landsgjennomsnittet i Oslo, i Oslo omegn unntatt Bærum, i Drammen og i Trondheim. I de fleste andre kommuner/distrikter steg kostnadene mindre enn landsgjennomsnittet og i Kristiansands-distriktet og Bergens-distriktet var de registrerte byggekostnader pr. leilighet endog noe lavere enn i 1963.

Tomtekostnadene - slik som de registreres i Husbankens statistikk - omfatter foruten råtomtprisen, (inklusive kapitalisert festeavgift), også opparbeidingskostnader for vei, vann og kloakk helt fram til byggegruben. I mange tilfelle dekker imidlertid kommunen en del av opparbeidingskostnadene, og for disse utgifter får banken lite av opplysninger. Tomtene kan ofte være kjøpt eller festet ett eller flere år før lånetilsagn gis, eventuelt kan de være overdratt/bortfestet fra kommunen for selvkostende. De oppgitte tomtepriser for personlige lånsøkere er sikkert også i en viss utstrekning blant annet påvirket av salg mellom slektninger. Husbankens tall for tomtekostnader gir derfor ikke noe godt uttrykk for de aktuelle prisene på tomtemarkedet. Derimot kan de til en viss grad belyse utviklingen i tomteprisene.

Totalgjennomsnittet for tomtekostnader pr. leiligheter i husbankfinansierte bygg med stort sett bare familieleiligheter (prosjekter med hovedsaklig boliger for en-personshusstander etc. holdt utenfor) har økt vesentlig de siste årene - fra 1961 til 1962 med kr. 500, fra 1962 til 1963 med nær kr. 1.000 og fra 1963 til 1964 med kr. 700. Bare en mindre del av denne stigningen synes å skyldes endringer i hustypefordelingen, geografiske forskyvninger o.l. De gjennomsnittlige tomtekostnader pr. leilighet i hus som føres opp av personlige lånsøkere var i 1964 kr. 6.200 eller kr. 700 høyere enn i foregående år. Stigningen var størst i Trøndelagskontorets distrikt - kr. 1.000 - og minst i Bodøkontorets distrikt - kr. 500. I de øvrige kontorets distrikter var stigningen mellom kr. 700 og kr. 800 pr. leilighet. Tomtekostnadene pr. leilighet for denne hustypegruppen kom dermed opp i gjennomsnittlig kr. 8.000 pr. leilighet i Vestlandskontorets distrikt, kr. 6.100 i hovedkontorets- og Trøndelagskontorets distrikter, kr. 4.900 i Bodøkontorets- og kr. 2.400 i Hammerfestkontorets distrikt. For mindre

hus oppført av boliglag var de gjennomsnittlige tomtekostnader kr. 7.300 pr. leilighet eller en stigning på kr. 1.000 fra året før og for boligblokkleiligheter kr. 4.300 eller en stigning på bare kr. 100 fra året før. Den beskjedne stigningen for blokkleilighetene har særlig sammenheng med at tomtekostnadene pr. leilighet i Oslo var lavere i 1964 enn i året før - kr. 4.800 mot kr. 5.100. Noe av forklaringen til denne nedgangen synes å være at en forholdsvis stor del av blokkleilighetene i 1964 var små enheter beregnet på en-personshusstander.

Gjennomsnittlig lån pr. leilighet - det samlede tilsagnsbeløp dividert med antall leiligheter var som nevnt foran kr. 33.600 i 1964. En del av tilsagnsbeløpet gikk imidlertid med til prosjekter som omfattet få eller ingen leiligheter, f. eks. forretningsbygg, hybelbygg etc., og til låneøking i saker med tilsagn i tidligere år. Gjennomsnittslånet for leiligheter i prosjekter med stort sett bare familieleiligheter var kr. 31.900 eller kr. 900 mer enn i 1963. Med virkning fra 1.1.1964 ble det for eneboliger og vertikalt delte flerfamiliehus gjennomført en lånenivåforhøyelse på kr. 1.500 pr. leilighet. Disse hustyper representerte vel tre femtedeler av leilighetene som det sistnevnte gjennomsnittslånet bygger på. For blokkleiligheter ble det ikke gjennomført noen låneforhøyelse. Blokkleilighetenes gjennomsnittslån gikk ned med kr. 800 til kr. 35.900, en nedgang som særlig synes å henge sammen med de relativt mange små-leiligheter i boligblokkene med lånetilsagn i 1964. Leilighetene i mindre hus oppført av personlige lånsøkere og av boliglag hadde en øking av gjennomsnittslånet på kr. 2.000 til henholdsvis kr. 28.900 og kr. 35.900 pr. leilighet. Dette er noe mer enn det lånenivåforhøyelsene skulle tilsi. Noe av denne nivåøking kan tilskrives at gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene gikk noe opp fra 1963 til 1964. Det resterende kan skyldes geografiske forskyvninger, forskyvninger på hustyper, og at lånegrensene er blitt utnyttet bedre enn tidligere.

Egenkapitalen for alle familieleiligheter under ett ble gjennomsnittlig kr. 22.600 eller en stigning på kr. 3.000 fra 1963. Stigningen var størst for boliglagsleiligheter - for mindre hus kr. 3.800 - og for boligblokker kr. 3.100, og egenkapitalen kom dermed opp i henholdsvis kr. 25.800 og kr. 16.800 pr. leilighet. For mindre hus oppført av personlige lånsøkere var egenkapitalen kr. 25.400 pr. leilighet, dvs. kr. 2.300 mer enn i 1963. Egenkapitalstigningen har vært særlig sterk de siste årene. Egenkapitalen er omtrent fordoblet siden 1960 for boliglagsleiligheter og siden 1957 for mindre hus oppført av personlige lånsøkere. Dette er en følge av at de forhøyelser av lånenivået som har funnet sted i disse år ikke har vært tilstrekkelige til å dekke pris- og lønnsøkinger foruten de kostnadsøkinger som skyldes arealutvidelser og øvrige standardforbedringer som har funnet sted i de samme tidsrom.

### III. NOEN SPESIELLE SAKER

I St.meld. nr. 14 (1964/65) Om boligbyggingen m.v., dat. 5. november 1964, fremla Regjeringen forslag om forskjellige endringer i den statlige boligfinansieringen. Forslagene bygger på innstillingen

fra Boligkomiteen av 1962, omtalt i forrige årsmelding. I sin uttalelse av 11. april 1964 om Boligkomiteens innstilling hadde flertallet i Husbankens hovedstyre i det vesentlig sluttet seg til komiteflertallets standpunkter. Kommunaldepartementets tilråding i Boligmeldingen følger et forslag fra et mindretall i Boligkomiteen om at både 1. prioritetslån og 2. prioritetslån som hovedregel bør ytes av de statlige boligbanker, mens flertallet i komiteen hadde foreslått at 2. prioritetslånet vanligvis burde ytes av private långivere mot garanti fra vedkommende statsbank som ytet 1. prioritetslånet. Boligmeldingen følger en tilråding fra Husbanken om at en bør beholde forrentningsverdien som lånegrunnlag istedenfor å gå over til normal-kostnadene, som foreslått av Boligkomiteen. Når det gjelder lånerenten, foreslår Boligmeldingen 4% for 1. prioritetslånet og 5% for 2. prioritetslånet - dog slik at renten for 1. prioritetslånet skal settes opp til 4½% etter 5 år. Spørsmålet om avdrag av stønadslån gitt etter 1. januar 1957 foreslås utsatt og det samme gjelder spørsmålet om mulig forrentning og avdragning av nedskrivningsbidrag og stønadslån gitt før 1957. I Boligmeldingen omhandles også Regjeringens syn på en del andre boligpolitiske spørsmål, som husleiereguleringen og utbedringen av eldre boliger. Det har vært forutsatt at Stortinget skal behandle Boligmeldingen i vårsesjonen 1965, og at de nye regler skal gjelde fra 1. januar 1966.

I St. meld. nr. 67 (1963/64) Om samordning av boligkreditten, dat. 3. april 1964, gikk Regjeringen inn for at Husbanken i forbindelse med opprettelsen av Statens Landbruksbank så vidt mulig burde overta den statlige boligfinansieringen. Bustadbankens finansiering av boliger på tomt ville således etter hvert føres over til Husbanken. Lån til boliger på gårdsbruk skulle høre under Landbruksbanken. Søknader om lån til bolig på tomt som var kommet inn til Bustadbanken før hyordningen trådte i kraft, skulle behandles av Landbruksbanken. I en overgangsperiode skulle denne banken også kunne gi lån til boliger på tomt i en del rene landdistrikter med jordbruk, skogbruk eller fiske som avgjort viktigste næringsgrunnlag, og hvor Bustadbanken hadde hatt den overveiende del av boligfinansieringen. Overgangsordningens omfang og varighet skulle fastlegges etter hvert med sikte på en gradvis avvikling av Landbruksbankens virksomhet på dette felt. Bustadbankens virksomhet når det gjelder lån til reparasjon eller utbedring av eldre boliger skulle overtas av Landbruksbanken. Spørsmålet om i hvilken utstrekning og under hvilke omstendigheter staten burde yte lån eller støtte til utbedring eller modernisering av eldre boliger skulle tas opp til utredning. Når det var fastlagt nærmere generelle retningslinjer om dette, burde eventuelle lån- og støtteordninger vedrørende hus på tomt høre under Husbanken. Stortinget sluttet seg 2. februar 1965 til innstillingen fra den forsterkede Kommunalkomite, som var enig i at boligfinansieringen så vidt mulig burde søkes samordnet i Husbanken, og som for øvrig ikke hadde noe særlig å merke til de retningslinjer som departementet hadde trukket opp for avgrensingen av virkeområdene for de to banker. Det har vært regnet med at loven om Statens Landbruksbank kan settes i kraft fra 1. januar 1966.

Kommunalbankens innvilgningsbudsjett ble ved kgl. resolusjon av

29. mai 1964 økt med 20 mill. kroner som skulle gå til finansiering av tomtetekniske arbeider som kunne føre til økning av tallet på byggeklare tomter i 1964 og 1965. Lånene ytes til dekning av utgifter ved anlegg av vei, vann og kloakk og andre tiltak for å gjøre tomtene byggeklare. Disse lån kan ikke disponeres til kjøp av tomtearealer. For Kommunalbanken avgjør en lånsøknad, forelegger den saken for Husbanken til uttalelse om lånets betydning for boligbyggingen i kommunen og andre momenter som har betydning for avgjørelsen av søknaden, som prisen på råtomta og opparbeidelseskostnadene. Husbanken uttaler seg også om opplegget av regulering og tomtdisponering kan anses som rasjonelt og rimelig. I løpet av 1964 ga Husbanken uttalelse i 36 saker. For 30 av disse fant banken at prosjektene lå til rette for belåning og innstilte på at det ble innvilget lån for ialt ca. 20 mill. kroner. Arealene som dette beløpet gjelder, var planlagt å skulle gi plass for ca. 5.000 leiligheter. Også for 1965 er det stillet til rådighet for Kommunalbanken et beløp på 20 mill. kroner for lån til opparbeiding av tomtearealer.

I rundskriv fra Finansdepartementet av 12. desember 1963 ble det trukket opp retningslinjer for utarbeiding av prøvebudsjetter og og programbudsjetter for statens inntekter og utgifter i forbindelse med langtidsprogrammet 1966 - 69. Husbanken ble anmodet om å utarbeide slike budsjetter for de poster på statsbudsjettet som gjelder dens virksomhet. Utkast til prøvebudsjett ble avgitt 29. januar 1964 og utkast til programbudsjett 29. september og 6. oktober 1964. Utkastene refererte seg til bestemte forutsetninger om omfanget av bankens virksomhet og de retningslinjer og lånevilkår som en måtte regne med etter omleggingen av finansierungsordningen. Ved utarbeidingen av programbudsjettet regnet en med at de nye retningslinjer for boligfinansieringen og samordning av boligkreditten i forbindelse med opprettelsen av Statens Landbruksbank ville bli satt i verk fra 1. januar 1966.

I rundskriv K nr. 63 av 4. mars 1964 trakk Husbanken opp nærmere retningslinjer for hvordan den ville stille seg til finansiering av småhus med sentralvarme. Når forholdene ligger til rette for det, og det kan legitimeres full dekning av det reelle finansieringsbehov, vil Husbanken ikke motsette seg vanlig belåning av bygg hvor det installeres et enkelt sentralvarmeanlegg. Husbanken yter imidlertid ikke høyere lån enn vanlig fordi om det installeres sentralvarme.

Etter at Regjeringen hadde fremlagt nasjonalbudsjettet for 1965 i St. meld. nr. 1 (1964/65), fikk Husbanken trukket opp retningslinjene for bankens virksomhet i 1965 i Finansdepartementets brev av 5. oktober 1964. Husbanken ga melding til kommunene om disse retningslinjer først i rundskriv K nr. 64 av 7. november 1964 og deretter i rundskriv K nr. 65 av 7. januar 1965 etter at Stortinget hadde behandlet nasjonalbudsjettet. Når det gjelder utlånsbudsjettet og det antall leiligheter som ventelig kan finansieres i 1965, vises det til fremstillingen foran under I. I de to nevnte rundskriv pekte Husbanken på mulighetene for å oppnå lån til et større antall leiligheter i 1965 enn de foregående år og henstilte til kommunene og boligbyggelagene i tide å ta hensyn til disse muligheter i sin planlegging, slik at økningen i byggingen

kunne gjennomføres med grundig planlagte og gjennomprövde prosjekter. For å holde økningen i egenkapital og/eller sekundær belåning så lav som mulig, måtte det vises streng økonomi i utnyttingen av tomtene og valg av hustype, materialer og utstyr. Det måtte også legges stor vekt på kontrollen av tomtepriser og byggepriser og planlegges grundig som opplegg for rasjonell bygging. For å gi bedre dekning av de ensliges boligbehov burde det etter retningslinjene tas sikte på finansiering av flere småleiligheter enn i tidligere år. Videre pekte en på at seriebygging av småhus (rekkehus, kjedehus, frittliggende hus) i mange distrikter ville være en riktig løsning for å få til økt boligbygging i rasjonelle former. Vanligvis gis Husbankens lånetilsagn til den person eller det boliglag eller lignende som skal eie huset eller husene. I særlige tilfelle kan dog banken gi lånetilsagn til den som skal levere husene. Det stilles da spesielle vilkår for å sikre at prisen blir rimelig og kvaliteten fullt tilfredsstillende. Det tas også forbehold om at husene når de er fullt ferdige skal overdras til et borettslag eller til individuelle eiere som skal bo i dem. Denne fremgangsmåten kan også nyttes ved oppføring av småhus på større tomtefelter.

I løpet av 1964 har Husbanken avgitt uttalelser om:

Lønns- og prisdepartementets utkast til ny midlertidig lov om regulering av leie for husrom m. v.

Prisdirektoratets forslag til ajourføring av indeksserien for beregning av maksimalprisen for andeler og obligasjoner i borettslag m. v.

Prisdirektoratets forslag til nye forskrifter om forhøyelse av eldre festeavgifter.

Spørsmålet om administreringen av en eventuell kompensasjonsordning for det tilfelle at fritakingen for omsetningsavgift for boligbygg skulle bli opphevet.

#### IV. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE

For de ca. 170.000 rente- og avdragsterminer som forfalt til betaling i 1964 er betalingen gått meget tilfredsstillende. Pr. 31. desember 1964 var det i alt bare 821 misligholdte lån hvor forfallet lå en måned eller mer tilbake. Dette var 0,88% av samlet antall lån (1963 - 0,80% og 1962 - 0,94%). I likhet med tidligere er det for mange av disse låns vedkommende innrømmet en kortere betalingshenstand. Det er i 1964 sendt ut 7.556 annengangsvarsler og 2.047 påkrav. For 76 av lånene lå terminforfallet et halvt år eller mer tilbake i tiden, og i 60 av disse sakene var det påbegynt auksjonsforfølgning. Dessuten hadde Husbanken pr. 31. desember 22 overtatte eiendommer, hvorav 14 i Finnmark, 6 i Nord-Troms, 1 i Nordland og 1 i Buskerud.

Av de 16 eiendommer som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1963, er i løpet av året 2 eiendommer solgt til tredjemann, mens 4 er tilbakeskjøtet til tidligere eier. I tillegg er det så

overtatt 12 nye eiendommer i 1964.

De 22 eiendommer som Husbanken var eier av ved utløpet av 1964 representerer utestående ordinære lån på i alt ca. kr. 273.300,- (alt til 2½% rente) og nedskrivningsbidrag på i alt ca. kr. 250.500,-. Av disse eiendommer er 3 solgt og 2 av kjøperne har betalingsavtale for den kontante del av kjøpesummen, mens 1 har ordnet helt opp og avventer auksjonskjöte. I 6 saker er det avbetalt betydelige belöp og i 2 saker er det forhandling om salg. I 3 saker er det begjært utkastelse, mens avdelingskontoret forhandler om en ordning i 7 saker. Av disse siste saker er det noen eiendommer som ligger så avsides til at fraflytting av stedet har funnet sted slik at salg er meget vanskelig.

Husbanken har i 1964 ikke hatt tap på sine ordinære utlån. Siden det første tap ble konstatert i 1955 utgjör samlet tap i alt kr. 103.445,43, hvorav kr. 88.911,43 skyldes naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader, mens resten på ca. kr. 14.000,- skyldtes tap på utlån på bakgrunn av manglende terminbetaling.

Tilsynet med pantene ble i 1964 foretatt etter de samme retningslinjer som i 1963. Ved utplukking ble det i alt tatt ut for tilsyn 5.405 saker. Etter de tidligere retningslinjer ville antallet ha blitt 14.340. For de utsendte 5.405 saker er det innkommet rapporter for 4.392. Det er videre innkommet rapporter for 121 saker som sto over fra 1963. Det er således i 1964 avholdt 4.513 tilsyn. Rapportene viser at eiendommenes tilstand stort sett må betegnes som meget bra, idet bare 0,35% av de besiktigede eiendommer i rapportene blir betegnet som dårlig vedlikeholdt. I 4,2% av tilfellene er det gitt pålegg om utbedring av diverse bygningsmessige mangler av vedlikeholdsmessig art. Ca. 0,82% av eiendommene er påbygget siden forrige tilsyn. Disponeringen av hus i strid med forutsetningene er registrert for 11,4% av de besiktigede eiendommer. Dette forekommer hyppigst i hovedkontorets distrikt (16%), dernest ved Vestlandsavdelingen (15,5%), Bodöavdelingen (7,8%), Tröndelagsavdelingen (3,2%). Ved Hammerfestavdelingen ble det ikke konstatert tilfelle av betydning når det gjelder disponering av hus i strid med forutsetningene.

I det store og hele må husenes vedlikehold for alle avdelingenes vedkommende anses som meget tilfredsstillende.

I 1963 gjorde Hammerfestavdelingen oppmerksom på at det på enkelte værharde steder har lett for å oppstå råteskader i husene. Endel slike steder ble besiktiget under inspeksjonsreise i Finnmark sommeren 1964. På enkelte steder var det atskillige råteskader. Det skyldes til dels den mindre gode bygningsmessige utförelse som husene fikk i gjenreisningsperioden omkring 1950, men tildels også forsömmelse av vedlikeholdet. Dette kan före til et forholdsvis raskt forfall av husene. Den prosentvise andel av råteskadede hus er liten i forhold til den totale boligmasse i Finnmark. Forholdet må ha under observasjon. Den adgang som nå er åpnet til i Finnmark og Nord-Troms å oppnå utbedringslån vedkommende hus fra den første gjenreisningsperiode vil

være av betydning i denne forbindelse. Husbanken har latt utarbeide endel detaljblad med anvisning på riktig utførelse av de mest alminnelige utbedringsarbeider.

## V. ADMINISTRATIVE SPØRSMÅL

På møte i Husbankens råd den 13. april 1964 ble årsmelding og regnskap for 1963 enstemmig godkjent. Melding om Husbankens virksomhet i 1963 ble gitt Stortinget i St. meld. nr. 80 (1963/64).

Antall regulerte stillinger i Husbankens administrasjon har i 1964 vært 147. Dette er en økning på 2 stillinger sett i forhold til antall stillinger i 1963. Husbanken har dessuten i henhold til tidligere godkjenning 13 uregulerte stillinger hvorav 5 er besatt med kontorlæringer og de øvrige med ekstrahjelp. I budsjettet for 1965 er medtatt en ny takstinspektør II-stilling som er lagt til avdelingskontoret i Bodø. Etter at dette budsjett var vedtatt, har banken fått adgang til å engasjere en underdirektør frem til 31. desember 1965. I denne stillingen er ansatt tidligere kontorsjef ved hovedkontoret, Arthur Saunes, som allerede i lengre tid har fungert i den ene av de to underdirektørstillinger som er forutsatt i bankens administrasjonsplan. I forbindelse med budsjettet for 1966 er det foreslått opprettet en ny underdirektørstilling til avløsning av den nevnte engasjementstilling. Det er videre foreslått opprettet 2 nye takstinspektør II-stillinger som er tenkt lagt til henholdsvis hovedkontoret og avdelingskontoret i Hammerfest.

Underdirektør Jens Seip er innvilget permisjon i ett år regnet fra 1. januar 1965. Han er fra dette tidspunkt engasjert av Kommunaldepartementet til å ta seg av arbeidet med å intensivere kommunenes arbeid innenfor boligsektoren. Under Seips permisjon er kontorsjef ved hovedkontoret, Asbjørn Geiran, konstituert som underdirektør. - Lederen av Husbankens statistikkontor, kst. kontorsjef Arnulv Bjerke, har i tidsrommet 1. februar 1964 - 1. februar 1965 med permisjon i banken vært engasjert av Kommunaldepartementet for å delta i arbeidet med forberedelsen av Stortingsmeldingen om innstillingen fra Boligkomiteen av 1962.

I brev av 4. november 1964 meddelte Kommunal- og arbeidsdepartementet at Rasjonaliseringsdirektoratet, på foranledning av Finansdepartementet og i samråd med Kommunaldepartementet hadde gjennomgått arbeidsoppgavene i departementet og bl. a. foreslått at Boligdirektoratets mer teknisk betonte saker og administreringen av distriktsarkitektordningen burde overføres til Husbanken. En fører for tiden forhandlinger med Kommunaldepartementet om det nærmere tidspunkt for en eventuell overføring, herunder antall tjenestemenn og detaljer om arbeidsfordelingen.

Avdelingskontoret for Vestlandet og avdelingskontoret i Bodø har nylig fått utvidet sine lokaler hvorved kontorenes arbeidsforhold er blitt betydelig bedret.

VI. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER.

Husbankens samlede engasjementer i lån og kapitalstønader var ved utløpet av 1964 7.587 mill. kroner. Vel 5/6 av beløpet eller 6.340 mill. kroner representerte utestående faste lån og kapitalstønader, mens de resterende 1.247 mill. kroner gjaldt tilsagn og bevilgninger av lån og stønader hvor den ordinære utbetaling ennå ikke hadde funnet sted. Av utestående beløp var bortimot 4/5 eller 5.003 mill. kroner rentebærende lån, hvorav 2.798 mill. kroner var 2½%-lån, 2.159 mill. kroner 3½%-lån og ca. 46 mill. kroner tilleggs lån til 4½% rente. Ca. 1/5 eller 1.337 mill. kroner var utestående kapitalstønader, hvorav 894 mill. kroner var nedskrivningsbidrag og 443 mill. kroner stønadslån. Av de løpende tilsagn og bevilgninger var ialt ca. 101 mill. kroner byggelån innvilget av Husbanken eller gitt som forskudd til byggelånsbanker. I vedlegg 1 til regnskapet, den øverste tabellen, er det gitt en oversikt over de samlede engasjementer fordelt på distrikter og på arten av lån eller forpliktelser.

Hovedtall for Husbankens virksomhet i 1964 er gitt i nedenstående oppstilling. Til sammenlikning er anført tilsvarende tall for 1963:

A. UTBETALINGER:	Beløpene i mill. kroner			
	1963		1964	
<u>1. Rentebærende fordringer.</u>				
Ordinære lån 2½ %	4,1		6,4	
" " 3½ %	408,3		435,3	
Tilleggs lån	10,1		15,2	
Byggelån	23,3		63,7	
Konverteringsforskudd	<u>52,1</u>	497,9	<u>50,1</u>	570,7
<u>2. Innfrielse av gjeld.</u>				
Serielån		7,2		7,3
<u>3. Stønader.</u>				
Kapitalstønad (stønadslån, nedskrivningsbidrag)	64,5		57,3	
Husleietilskott	<u>6,9</u>	71,4	<u>5,6</u>	62,9
<u>4. Renteutgifter.</u>		148,5		162,5
<u>5. Adm. - og takstutgifter.</u>		5,8		6,4
B. FINANSIERINGSMIDLER:				
<u>1. Lån fra staten.</u>		351,0		402,0
<u>2. Statlige og kommunale bevilgninger.</u>				
Kommunenes andel av kapitalstønader og husleietilskott	23,4		21,6	
Statens andel av kapitalstønader og husleietilskott	51,6		49,7	
Rentestønad fra staten	21,2		23,0	
Tilskott fra staten til adm. utgifter	<u>5,3</u>	101,5	<u>5,9</u>	100,2
<u>3. Avdrag o. lign.</u>				
Avdrag på ordinære 2½ %-lån	45,6		45,3	
" " " 3½ %-lån	20,1		25,6	
" " tilleggs lån	0,8		1,2	
Tilbakebetalinger av nedskrivn. bidr. og stønadslån	<u>5,7</u>	72,2	<u>5,3</u>	77,4
<u>4. Tilbakebetalinger/konverteringer.</u>				
Konverteringsforskudd	44,7		45,9	
Byggelån	<u>39,8</u>	84,5	<u>42,8</u>	88,7
<u>5. Renteinntekter.</u>		121,0		134,5



De samlede utbetalinger i 1964 var på i alt 810 mill. kroner eller 79 mill. kroner mer enn i 1963. Det ble utbetalt 571 mill. kroner i rentebærende lån, dvs. en øking på 73 mill. kroner fra foregående år. Herav utgjorde ordinære lån 442 mill. kroner, dvs. en øking på nær 30 mill. kroner, tilleggs lån 15 mill. kroner eller 5 mill. mer, nye konverteringsforskudd 50 mill. kroner eller 2 mill. mindre, og byggelån 64 mill. kroner eller hele 40 mill. mer enn i 1963. Den forholdsvis store øking for byggelån gjaldt i det alt vesentlige overtatte byggelån mot transport av byggelånsobligasjoner for sakene var helt ferdig til konvertering, en ordning som ble gjennomført i 1962 for å lette byggelåns situasjonen for en del banker. Utbetalinger av kapitalstønader og husleietilskudd var i 1964 henholdsvis vel 57 og vel 5½ mill. kroner, dvs. en nedgang i forhold til 1963 på noe over 7 og noe over 1 mill. kroner. Bankens renteutgifter steg med 14 mill. kroner til 162 mill. kroner og administrasjonsutgiftene med vel ½ mill. til 6,4 mill. kroner.

Av de samlede utbetalinger i 1964 ble noe under halvparten - 402 mill. kroner - dekket ved lån fra staten, vel 1/5 - 166 mill. kroner - ved innkomne avdrag og tilbakebetalinger, 1/6 - 135 mill. kroner - ved innbetalte renter, og 1/8 - 100 mill. kroner - ble dekket av staten og kommunene over budsjettene. Det resterende beløp av utbetalingene - ca. 7 mill. kroner - ble dekket ved bruk av bankens kontantbeholdning. Det beløp som ble dekket ved lån fra staten i 1964, var 51 mill. kroner høyere enn i 1963, innkomne avdrag/tilbakebetalinger og innbetalte renter var henholdsvis 9 og 14 mill. kroner høyere, mens statens og kommunenes utgifter var vel 1 mill. kroner mindre enn i 1963.

I vedlegg 1 til regnskapet, tabellen midt på siden, er det gitt en oversikt over utbetalte kapitalstønader i 1964. Tilleggs lån er tatt med i denne tabellen, da disse beregnes og finansieres på samme måte som stønadslån. Det er gjort fradrag for stønader som er betalt tilbake. Tabellen gir spesifikasjoner på de forskjellige arter av stønader og det som er betalt av staten og kommunene.

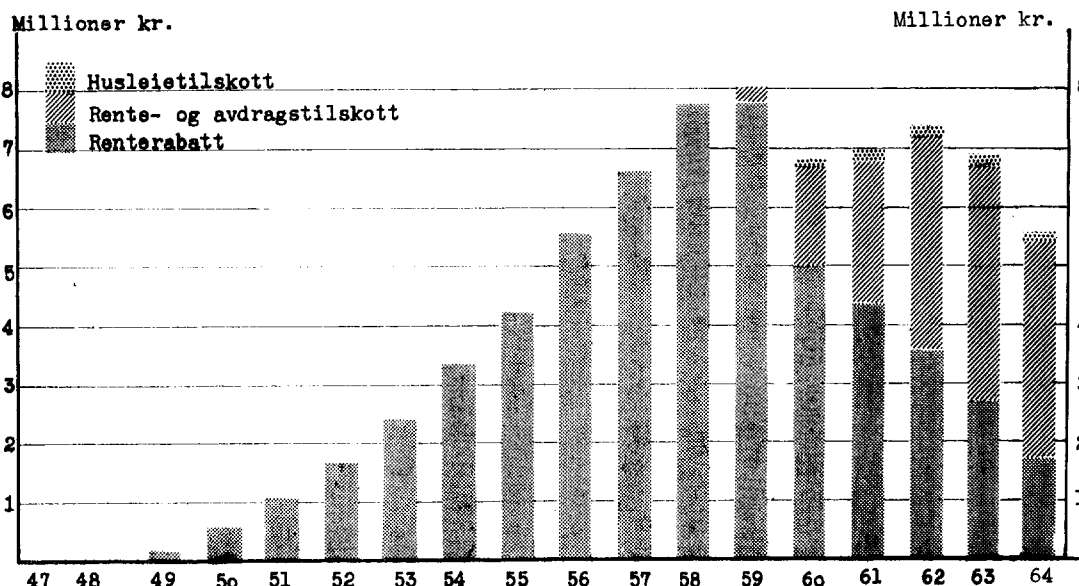


FIG. 4. DRIFTSSTØNADER 1947-1964

Fig. 4 viser de årlige utbetalinger av husleiestønader - renterabatt og fra og med 1957 også rente- og avdragstilskudd og husleietilskudd. Det var øking i de årlige utbetalinger fram til 1959 da det ble utbetalt 8 mill. kroner i husleiestønader. Senere har det årlige beløp ligget noe lavere, og utbetalingene i 1963 og 1964 viser en klar nedadgående tendens. Nedgangen siden 1959 henger sammen med at inntekt og formue for alle som ellers fyllte vilkårene, fra da av måtte ligge under visse inntekts- og formuesgrenser. I vedlegg 1, den nederste tabellen, er det gitt en oversikt over de utbetalte husleiestønader i 1964. Stønaden ble utbetalt til i alt ca. 17.000 husstander, dvs. ~~9.500~~ færre enn i 1963.  
5.900

Husbanken har også i 1964 formidlet støtte til gjenreisning, brakkesanering i gjenreisningsstrøkene, flyttsamer og forsvars-personell. Det ble således i 1964 utbetalt ca. 0,5 mill. kroner i pristilskudd til gjenreisningsbygg og brakkesaneringsbygg. Ved utløpet av 1964 var det dessuten gitt tilsagn om pristilskudd til ca. 2,7 mill. kroner som ennå ikke var utbetalt. Av den særskilte bevilgning på statsbudsjettet til tilskudd for vanskeligstilte flyttsamer var det ved utløpet av 1964 gitt i alt 97 tilsagn på tilsammen ca. 0,5 mill. kroner, hvorav omkring 3/4 var utbetalt. Videre ble det i 1964 gitt tilsagn om vel 0,5 mill. kroner til stønadslån til boliger for forswarets personell. I alt var det ved utløpet av 1964 utestående ca. 35,1 mill. kroner etter denne ordning, derav ca. 1,0 mill. kroner som tilleggs lån. Dessuten var det gitt tilsagn om ca. 1,3 mill. kroner som ennå ikke var utbetalt. Det har i 1964 ikke vært utbetalt lån mot garanti av Gjenreisningsfondet.

Oslo, 1. januar/11. mars 1965.

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Per Borten

formann

Ole N. Hauge   John Johansen   Jacob Christie   Kielland   Johan Hoffmann

adm. direktör

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Regnskap for 1964

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Regnskap for 1964

V I N N I N G S - O G T A P S K O N T O f o r 1 9 6 4 .

<u>Debet.</u>			<u>Kredit.</u>	
Honorar til styrer, bankråd, kontrollkomite og revisjon .....	kr.	218.216,49	Inntekter av bygge lån .....	kr. 1.472.841,94
Lønninger .....	"	4.157.819,75	Renter av pantelån .....	" 137.071.650,60
Kontorutgifter m.v. ....	"	1.392.677,96	Andre renteinntekter .....	" 1.106.258,17
Amortisering på egen eiendom .....	"	5.000,-	Kursgevinst ved amortisasjon med oppkjøpte egne obligasjoner .....	" 283.679,62
Takst- og tilsynsutgifter .....	"	625.615,44	Rentestøtte fra staten .....	" 23.045.916,21
Godtgjørelse til Norges Bank v/innløsning av obligasjoner og rentekuponger .....	"	29.451,37	Av administrasjons- og takstutgifter m.v. ..	kr. 6.428.781,01
Sum administrasjons- og takstutgifter m.v. <u>kr. 6.428.781,01</u>			er dekket av renteavkastningen av	
Renteutgifter .....	"	162.105.697,54	Grunnfondet .....	" 500.000,-
Overført til Risikofondet 2½ % renter for 1964 .....	"	374.649,-	Resten .....	kr. 5.928.781,01
			er dekket av statskassen .....	" 5.928.781,01
=====				
	kr.	168.909.127,55		kr. 168.909.127,55
		=====		=====

B A L A N S E K O N T O pr. 1. j a n u a r 1 9 6 5.

<u>Aktiva:</u>			<u>Passiva:</u>		
Kasseholdninger .....	kr.	34.423,70	Grunnfondet .....	kr.	20.000.000,-
Innestående i Norges Bank .....	"	4.228.406,13	Risikofondet .....	"	15.360.596,-
Innestående i byggeånsbanker .....	kr.	56.549.748,50	Agio- og rentereguleringsfondet .....	"	14.596.000,-
i andre banker .....	"	<u>11.675.572,11</u>	Innlån:		
Postgiro .....	"	3.307.033,62	Diverse serielån (se vedlegg nr. 3) ...	kr.	205.548.000,-
Diverse debitorer .....	"	2.996.420,80	Lån fra staten:		
Bygglån .....	"	44.722.118,14	2½ % -lån .....	kr.	1.409.500.000,-
Påløpne byggeånsrenter pr. 31/12-1964 .....	"	380.454,80	3½ % -lån .....	"	714.500.000,-
Pantelån (ord.rentebærende lån) 2½ % -lån	kr.	2.797.247.536,60	4 % -lån .....	"	2.712.000.000,-
3½ % -lån	"	<u>2.159.436.542,97</u>	Diverse kortsiktige innlån .....	"	3.609.000,-
Overtatte panter			Forskudsbetalte stønadsmidler fra kommuner på rentebær.konti	"	2.186.174,52
Ordinære rentebærende lån .....	kr.	273.304,70	I mellomregning med Finansdepartementet .....	"	995.741,23
Renter og omkostninger m.v. ....	"	<u>11.125,16</u>	Diverse kreditorer .....	"	4.209.248,37
Opptjente - ikke forfalne - renter av pantelån .....	"	43.307.545,-	Uopptjent byggeånsprovisjon .....	"	5.000,-
Forfalne - ikke betalte - renter av pantelån .....	"	882.419,42	Påløpne renter av serieobligasjonslån og lån fra staten .....	"	14.882.854,83
Egen eiendom .....	kr.	105.339,59	Betalte - ikke forfalne - renter av pantelån (f.f.1/1-1965 m.v.)	"	10.279.597,74
- amortisert .....	"	<u>64.980,-</u>	Statens andel av tilleggsåns .....	kr.	30.698.915,75
Oppkjøpte egne ihendehaverobligasjoner .....	"	2.579.201,45	Kommunenes andel av tilleggsåns .....	"	14.434.538,-
Tilleggsåns 4½ % .....	"	<u>46.122.533,75</u>	Tilleggsåns dekket av Forsvarsdepartementet	"	<u>989.080,-</u>
=====					
	kr.	5.173.794.746,44		kr.	5.173.794.746,44
	=====			=====	

Pr. 31/12-1964.

Løpende nedskrivningsbidrag/stónadsåns kr. 1.336.616.798,61, utbetalt i 1964 ... kr. 51.978.791,10  
 Herav er debittert stat " 957.981.140,60, " " " " " " 36.180.638,10  
 og kommuner ....." " 378.635.658,01, " " " " " " 15.798.153,-

Oversikt over Husbankens forpliktelser i henhold til tilsegn eller bevilgede lån og nedskrivningsbidrag/stónadsåns eller tilleggsåns er gitt på omstående side.

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1964.  
 25. februar 1965.

Per Borten  
 formann

Ole N. Hauge

Jacob Christie Kielland

Johan Hoffmann  
 adm. direktør

Håkon Balsted  
 hovedrevisor

Harald Amstensen  
 hovedbokholder

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån samt tilleggs lån har Husbanken pr. 31/12-1964 gitt tilsagn om eller bevilget lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån eller tilleggs lån til et samlet beløp av kr. 1.247.656.480,-. Fordelingen av dette beløp på lån og stønadslån etc. er følgende:

	<u>Lån:</u>	<u>Stønadslån etc.:</u>
Løpende tilsagn .....	kr. 989.451.370,-	kr. 147.516.310,-
Bevilget v/konvertering .....	" 95.984.900,-	" 14.703.900,-
	<u>kr. 1.085.436.270,-</u>	<u>kr. 162.220.210,-</u>

I disse beløp er innbefattet de byggelån som Husbanken har ytet.

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. 31/12-1964 utbetalt:

Nedskrivningsbidrag til et beløp av .....	kr. 21.100.360,-
Stønadslån " " " " .....	" 13.963.060,-
	kr. 35.063.420,-
Tilleggs lån (jfr. passiva) " " .....	" 989.080,-
	kr. 36.052.500,-

Dertil har Husbanken gitt tilsagn om stønadslån

og tilleggs lån til et beløp av .....	kr. 1.160.160,-
og bevilget .....	" 138.100,-
	" 1.298.260,-
	<u>kr. 37.350.760,-</u>

I mellomregning med Finansdepartementet, jfr. passiva:

Statskassens støtte til boligbygging m.v.

Overført fra 1963 .....	kr. 3.731.611,15
Mottatt i 1964 .....	" 75.000.000,-
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag og renter i 1964 på tilleggs lån .....	" 1.084.496,97
	kr. 79.816.108,12

Herav medgått til dekning av:

Statens andel av nedskrivningsbidrag/stønadslån, tilleggs lån, renterabatt, rente- og avdragstilskudd, husleietilskudd og rentesubvensjon

kr. 48.019.853,32

Til dekning av samme poster for fritatte kommuner .....

" 1.661.916,35

kr. 49.681.769,67

Rentestøtte .....

" 23.045.916,21

Adm. - og takstutgifter .....

" 5.928.781,01

Brakkesaneringsstilskott .....

" 148.900,-

Flyttsametilskott .....

" 15.000,-

" 78.820.366,89

Saldo pr. 31/12-1964 i Finansdepartementets favør .....

kr. 995.741,23

HUSBANKENS SAMLEDE ENGASJEMENTER I LÅN OG KAPITALSTØNAD pr. 31/12-1964.

Lånetyper m.v.	Hoved-kontoret	Vestlands-avdelingen	Trøndelags-avdelingen	Bodø-avdelingen	Hammerfest-avdelingen	Hele landet
<b>Utestående:</b>						
Ord.renteb. 2½ %-lån	1.777.987.516,05	497.188.750,86	186.454.267,55	204.922.611,90	130.967.694,94	2.797.520.841,30
" " 3½ %-lån	1.203.716.983,13	485.691.068,53	198.517.062,82	243.027.387,89	28.484.040,60	2.159.436.542,97
Tilleggs-lån	31.531.784,75	5.687.210,-	2.365.300,-	4.965.527,-	1.572.712,-	46.122.533,75
Nedskrivningsbidrag	493.592.941,-	150.050.138,83	54.924.148,-	62.349.112,-	132.857.239,96	893.773.579,79
Stønadslån	236.492.787,99	98.139.185,-	38.651.328,-	58.975.635,-	10.584.282,83	442.843.218,82
<b>Tilsagte: 1)</b>						
Rentebærende lån	674.581.000,-	156.998.200,-	122.181.100,-	110.955.800,-	20.720.170,-	1.085.436.270,-
Stønadslån m.v.	87.546.500,-	25.380.900,-	15.768.400,-	24.857.000,-	8.667.410,-	162.220.210,-
<b>Sum</b>	<b>4.505.449.512,92</b>	<b>1.419.135.453,22</b>	<b>618.861.606,37</b>	<b>710.053.073,79</b>	<b>333.853.550,33</b>	<b>7.587.353.196,63</b>

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

## UTBETALTE STØNADER I ÅRET 1964.

## Kapitalstønad:

Stønadens art:	Kommunens tredjedel		Statens ordinære andel (2/3 eller 4/5)	Betalt av staten ialt: (etter fra drag av tilbakebet.)	Sum
	Betalt av kommunene	Betalt av staten for helt eller delvis fritatte komm.			
Nedskrivningsbidrag	+ 1.521.867,-	+ 283.692,-	+ 3.611.838,73	+ 3.895.530,73	+ 5.417.397,73
Stønadslån	17.320.020,-	1.811.694,-	38.269.262,83	40.080.956,83	57.400.976,83
<b>Sum</b>	<b>15.798.153,-</b>	<b>1.528.002,-</b>	<b>34.657.424,10</b>	<b>36.185.426,10</b>	<b>51.983.579,10</b>
Tilleggs-lån	4.440.868,-	119.184,-	9.121.905,32	9.241.089,32	13.681.957,32
<b>Sum</b>	<b>20.239.021,-</b>	<b>1.647.186,-</b>	<b>43.779.329,42</b>	<b>45.426.515,42</b>	<b>65.665.536,42</b>

## Husleiestønad m.v.:

Renterabatt til familier med barn	560.428,81		1.120.857,58	1.120.857,58	1.681.286,39
Rente- og avdragstilskudd til familier med barn	743.195,22		2.972.780,87	2.972.780,87	3.715.976,09
Husleietilskudd til familier med barn i boliger (oppført etter 1. januar 1957) finansiert utenom statens boligbanker 1)	( 29.154,20)		Ref. 116.616,80	Ref. 116.616,80	1) 145.771,-
Rentesubvensjon i anl. eiendomsskatt	404,-	14.730,35	30.268,65	44.999,-	45.403,-
<b>Sum</b>	<b>1.333.182,23</b>	<b>14.730,35</b>	<b>4.240.523,90</b>	<b>4.255.254,25</b>	<b>5.588.436,48</b>

1) Dette husleietilskudd blir utbetalt av kommunene som deretter får refundert statens 4/5-dels andel av tilskuddet, i motsetning til de foranstående to tilskuddsordninger, hvor tilskuddet eller renterabatten blir fratrukket i Husbankens rentekrav til husbanklånakerne.

TALL FRA HUSBANKENS VIRKSOMHET 1955 - 1964 <sup>1)</sup>

Regnskapsposter:	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964
Beløpene i millioner kroner.										
<b>1 ORDINÆRE RENTEBERENDE LÅN.</b>										
Utbetalte nye lån	469,7	427,8	362,4	323,2	303,0	346,6	385,4	363,1	412,4	441,7
Mottatte avdrag	24,4	31,2	35,7	39,8	44,4	49,1	52,7	59,6	65,7	70,9
Øking utestående lån i året	445,3	396,6	326,7	283,4	258,6	297,5	332,7	303,5	346,7	370,8
Utestående rentebærende lån pr. 31/12	2.040,5	2.437,1	2.763,8	3.047,2	3.305,8	3.603,3	3.936,0	4.239,5	4.586,2	4.957,0
Løpende tilsagn 2)	775,5	674,0	647,9	657,6	735,1	781,2	832,7	909,3	979,7	1.085,4
Sum engasjement pr. 31/12	2.816,0	3.111,1	3.411,7	3.704,8	4.040,9	4.384,5	4.768,7	5.148,8	5.565,9	6.042,4
Årlig netto engasjementsøkning	313,6	295,1	300,6	293,1	336,1	343,6	384,2	380,1	417,1	476,5
Beløpene i millioner kroner.										
<b>2 TILLEGGS LÅN.</b>										
Utbetalt 4)	-	-	-	0,5	1,8	3,9	8,6	9,0	10,1	15,2
Tilbakebetalt	-	-	-	0,0	0,0	0,1	0,2	0,7	0,8	1,2
Øking i utestående till.lån i året	-	-	-	0,5	1,8	3,8	8,4	8,3	9,3	14,0
Utestående tilleggs lån pr. 31/12	-	-	-	0,5	2,3	6,1	14,5	22,8	32,1	46,1
Beløpene i millioner kroner.										
<b>3 NEDSKRIVNINGSBIDRAG/STØNADSLÅN.</b>										
Utbetalt 4)	135,2	116,2	102,9	88,5	78,4	83,8	84,4	67,3	64,5	57,3
Tilbakebetalt 5)	0,8	1,0	1,2	4,2	0,1	2,9	3,4	4,5	5,7	5,3
Øking i utestående bidrag i året	134,4	115,2	101,7	84,3	78,3	80,9	81,0	62,8	58,8	52,0
Utestående bdr./stønadslån pr. 31/12	621,6	736,8	838,5	922,8	1.001,1	1.082,0	1.163,0	1.225,8	1.284,6	1.336,6
Løpende tilsagn 2)3)	224,9	194,8	179,7	173,4	182,0	186,6	164,9	157,6	155,7	162,2
Sum engasjement pr. 31/12	846,5	931,6	1.018,2	1.096,2	1.183,1	1.268,6	1.327,9	1.383,4	1.440,3	1.498,8
Årlig netto engasjementsøkning	96,5	85,1	86,6	78,0	86,9	85,5	59,3	55,5	56,9	58,5
Beløpene i millioner kroner.										
<b>4 ENKELTE ANDRE STATUSPOSTER pr. 31/12</b>										
Utbetalte og overtatte byggelån	13,7	9,4	5,4	3,4	4,5	4,2	30,4	40,3	23,8	44,7
Konv.forskudd til byggelånsbanker	35,9	10,5	18,0	26,8	37,5	36,1	34,6	44,9	52,3	56,5
Serieobligasjonslån	358,1	345,0	329,6	313,4	296,5	259,4	228,7	220,1	212,9	205,5
Innlån fra staten: Ialt	1.684,0	2.061,0	2.416,0	2.715,0	3.006,0	3.353,0	3.743,0	4.083,0	4.434,0	4.836,0
Herav: 2 1/2 %-lån	1.409,5	1.409,5	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	714,5	714,5
4 %-lån	-	-	292,0	591,0	882,0	1.229,0	1.619,0	1.959,0	2.310,0	2.712,0
Andre innlån	10,0	15,5	13,4	15,4	15,3	10,3	5,2	5,2	5,2	3,6
Beløpene i tusen kroner.										
<b>5 HUSBANKENS RENTEGEVINSTER.</b>										
Rentegevinster ialt	2.419,6	1.314,2	2.335,5	2.595,7	2.516,3	2.001,0	1.949,9	1.957,5	2.475,8	2.157,4
Herav: Overført til Risikofondet	300,0	307,5	315,2	323,1	331,1	339,4	347,9	356,6	365,5	374,6
Avsatt til agio- og rentereguleringsfondet	1.752,0	647,4	-	-	-	-	-	-	-	-
Anvendt til delvis dekning av administrasjonsutgifter	367,6	359,3	388,1	500,0	500,0	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	1.610,3	1.282,8

1) Tilsvarende spesifikasjon for årene 1947 - 1954 fremgår av årsmeldingen for 1955.

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

3) For årene 1957 - 1964 omfatter beløpene også tilleggs lån, idet fordelingen normalt først blir fastsatt ved konverteringen.

4) Inklusive innbyrdes overføringer mellom nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån.

5) Inklusive overføringer til ordinære rentebærende lån.



Den Norske Stats Husbank's serieobligasjonslån pr. 31/12-1964.

2 1/2 % 1948 serie I	kr.	17.050.000,-	Opprinnelig kr. 30.000.000,-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårslige avdrag hvert års 1. mai og 1. november. Første avdrag 1. november 1950. Siste avdrag 1. mai 1978. Amortisering ved oppkjøp og/eller loddtrekning.
2 1/2 % 1949 serie I	"	50.550.000,-	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 halvårslige 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.
2 1/2 % 1949 serie II	"	50.090.000,-	Opprinnelig kr. 83.000.000,-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårslige avdrag hvert års 15. juni og 15. desember. Første avdrag 15. desember 1951. Siste avdrag 15. juni 1979. Amortisering ved loddtrekning.
2 1/2 % 1950 serie I	"	11.478.000,-	Opprinnelig kr. 18.000.000,-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårslige 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	"	42.120.000,-	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 lånebeløpet pr. år med like store halvårslige 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.
a) 2 1/2 % 1950 serie III	"	34.260.000,-	Løpetid 25 år. Avdragsfritt i 5 år og avdras deretter med 1,4 mill. kroner (2% av det opprinnelige lånebeløp) om året i 20 år med like store halvårslige 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.

---

kr. 205.548.000,-  
=====

a) Lånet er opprinnelig på 70 mill. kroner, nå stort kr. 56.700.000,-, herav i egen beholdning kr. 22.440.000,-.