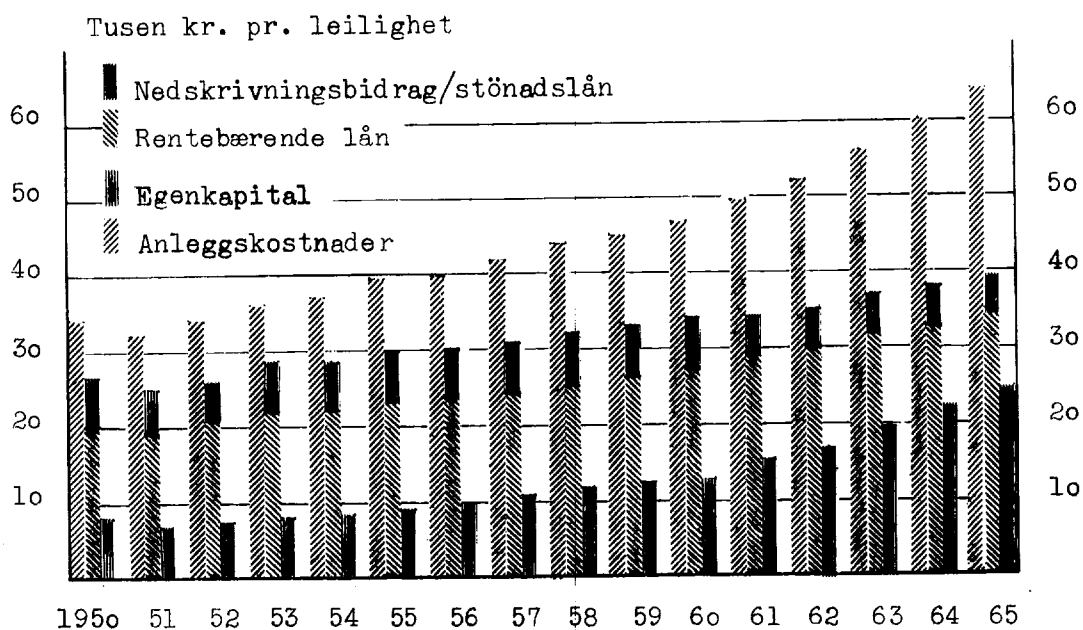


Den Norske Stats Husbank



ÅRSMELDING OG REGNSKAP 1965



GJENNOMSNIITTLIGE FINANSIERINGSPLANER 1950-1965

INNHold

ÅRSMELDING	SIDE
I. Boligbygging og lånetilsagn	1
II. Byggekostnader og finansiering	6
III. Noen spesielle saker	9
IV. Terminbetalingen og tilsynet med pantene	12
V. Administrative spørsmål	13
VI. Noen regnskapstall med kommentarer	15
REGNSKAP	19
VEDLEGG	
1. Husbankens samlede engasjementer i lån og kapitalstønad pr. 31. 12. 1965. Utbetalte stønader i året 1965.	
2. Tall fra Husbankens virksomhet i 1955-1965.	
3. Den Norske Stats Husbanks serieobligasjonslån pr. 31. 12. 1965.	

Som særskilt vedlegg følger Husbankens årsstatistikk.

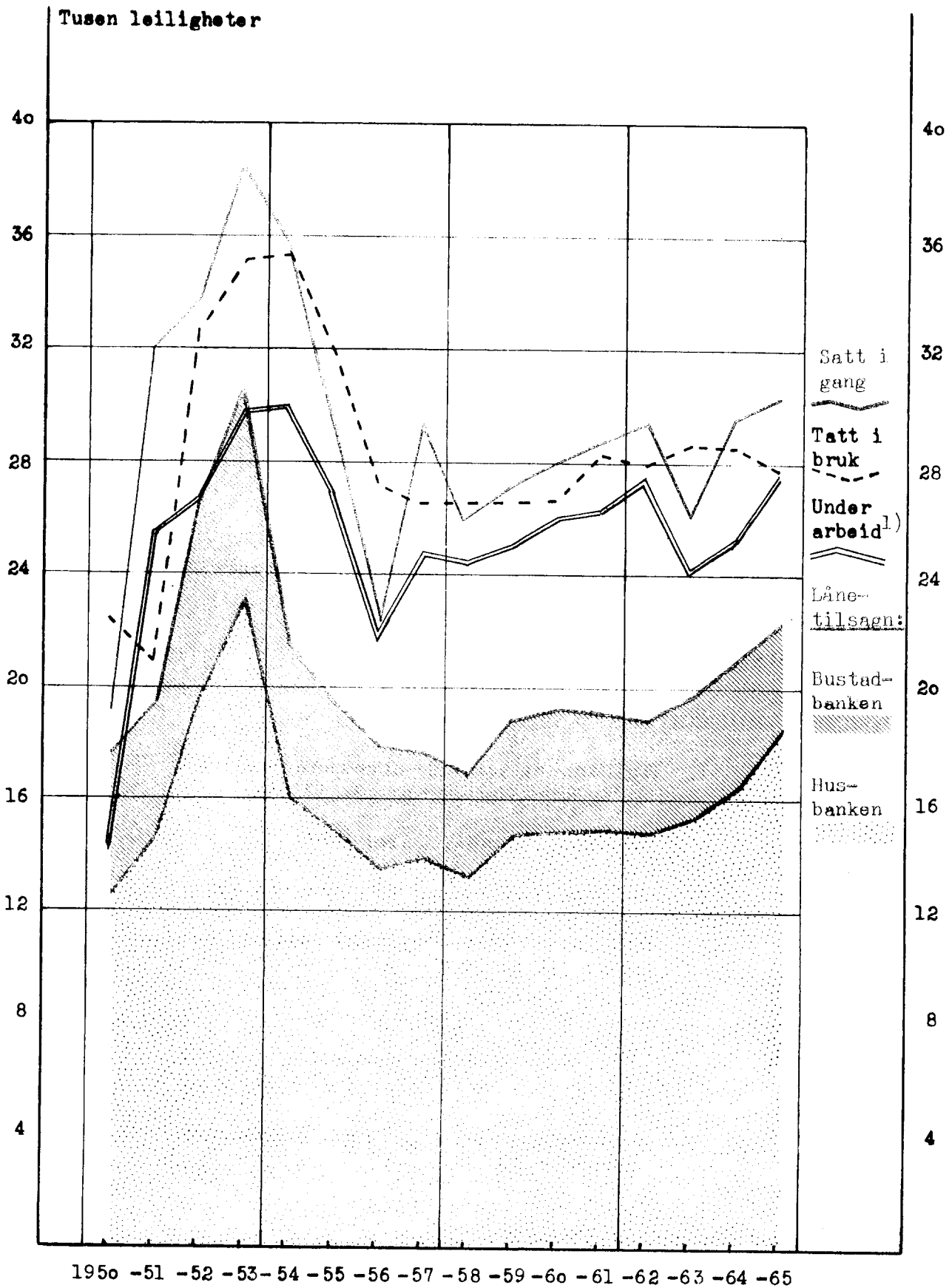


FIG. 1. LEILIGHETER SATT I GANG, TATT I BRUK OG UNDER ARBEID, OG LEILIGHETER MED LÅNETILSAGN FRA HUSBANKEN OG BUSTADBANKEN 1950-1965.

1) Ved utgangen av året.

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 5

I BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN

Fullførte boligbygg i 1965 omfattet - ifølge foreløpige rapporter fra Kommunaldepartementet - i alt ca. 27.750 leiligheter eller ca. 550 færre enn i 1964. Det er det laveste antall fullførte leiligheter siden 1960. Antallet av leiligheter i boligbygg satt i arbeid øket imidlertid i forhold til foregående år med nesten 1.000 til 29.870 leiligheter, slik at antall leiligheter i boligbygg under arbeid ved årsskiftet 1965/66 lå ca. 2.100 høyere enn ved årsskiftet 1964/65. Antallet av leiligheter satt i arbeid i 1965 er det høyeste antall siden 1954, og bare ved utgangen av 1953 og 1954 har antall leiligheter i boligbygg under arbeid ved årsskiftet vært høyere enn nå. Byggevolumet ved begynnelsen av 1966 skulle således tilsi fullføring av et større antall leiligheter i 1966 enn i 1965. Den strenge vinteren har imidlertid satt byggevirksomheten noe tilbake, og det må derfor regnes med forsinkelser for en del prosjekter.

Sammenholdt med de tall nasjonalbudsjettet for 1965 tok sikte på, var det en svikt på ca. 1.600 i antall leiligheter satt i arbeid og en svikt på ca. 2.750 i antall leiligheter tatt i bruk. Lånetilsagnene fra Husbanken og Bustadbanken omfattet i alt ca. 22.200 leiligheter eller 300 færre enn forutsatt i budsjettet. Langtidsprogrammet for årene 1962-65 tok sikte på en boligproduksjon på mellom 115- og 120.000 leiligheter for hele perioden, mens resultatet ble 112.600 fullførte leiligheter.

I fig. 1 på siden til venstre er tegnet inn antall leiligheter for boligbyggingen og for lånetilsagn gjennom boligbankene i årene 1950-1965. Tilsagnstallene for boligbankene kan ikke direkte sammenholdes med igangsettingstallene de samme år (en del boligbankfinansierte leiligheter blir ikke satt i arbeid i samme år som tilsagnet gis), men på noe lengre sikt skulle differensen mellom disse to kurver angi størrelsesordenen av antall privatfinansierte leiligheter. For de tre siste årene var årsgjennomsnittet for antall privatfinansierte leiligheter 7.650 eller 16-1700 færre enn for den nærmeste foregående 3-årsperiode - 1960-62.

Nasjonalbudsjettet for 1966 tar bl. a. sikte på at Husbanken og Landbruksbanken (Bustadbanken) skal kunne innvilge lån til henholdsvis 21.100 og 3.400 leiligheter i 1966, dvs. sammenlagt 24.500 leiligheter eller ca. 2.300 flere enn innvilget for 1965. I tillegg skal Husbanken

kunne innvilge lån til ca. 2.000 hybler, dvs. ca. 1.000 flere enn i 1965. Under forutsetning av at det blir satt i gang om lag 9.000 privatfinansierte leiligheter, er det regnet med en samlet igangsetting av ca. 33.500 leiligheter i 1966. Husbankens tilsagnsramme er satt til 1.063 mill. kr. eller 332 mill.kr. mer enn innvilget rentebærende lån og stønads-lån/tilleggslån i 1965. Den forholdsvis store økningen i rammen henger sammen med omleggingen av finansieringsordningen - fra rentebærende lån og stønads-lån/tilleggslån til 1. prioritetslån og 2. prioritetslån/ garanti for 2. prioritetslån som skal dekke en større andel av anleggskostnadene enn det lånene etter gammel finansieringsordning til sammen gjorde. Rammen for 1966 omfatter både 1. prioritetslån og 2. prioritetslån til samtlige leiligheter og hybler. Det er imidlertid forutsatt at 2. prioritetslånet prinsipielt skal søkes dekket ved lån på det private lånemarked og at budsjettene skal reduseres med den del av 2. prioritetslånene som på denne måte overtas av andre enn boligbankene.

Husbankens tilsagnsramme for 1965 ble i nasjonalbudsjettet fastsatt til 614 mill.kr. i rentebærende lån. Ved kongelig resolusjon av 9. juni 1965 ble denne ramme øket med 10 mill.kr. til 624 mill.kr. Det ble regnet med at den samlede ramme skulle strekke til for 18.150 leiligheter, dvs. at gjennomsnittslån pr. leilighet var anslått til kr. 34.400. Ved månedskiftet november/desember ble rammen ytterligere utvidet ved overføring av 16 mill.kr. fra Bustadbankens innvilgningsbudsjett, idet denne bank ikke kunne nytte den tildelte ramme for lån til nye boliger fullt ut. Husbankens samlede tilsagnsramme for rentebærende lån i 1965 ble etter dette 640 mill.kr.

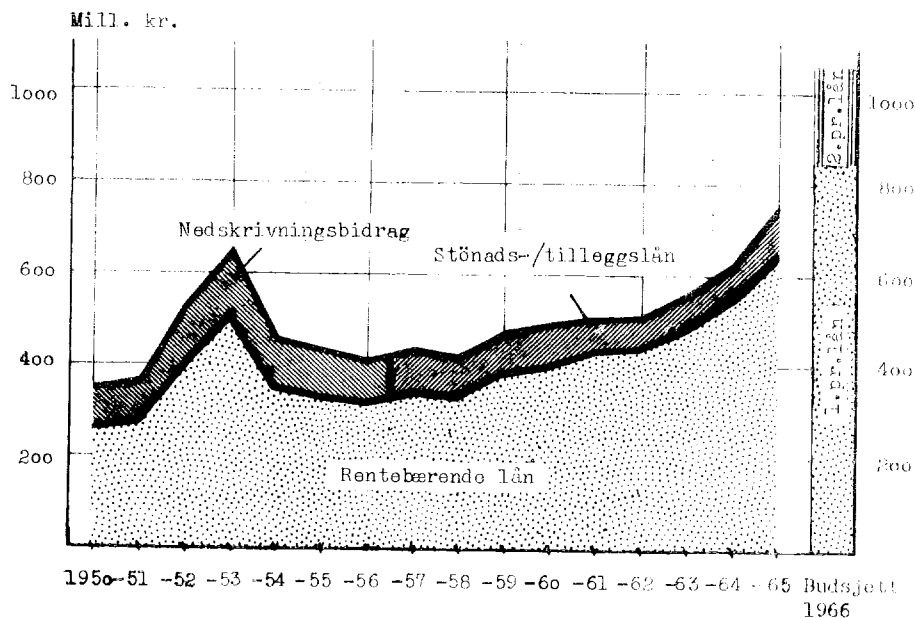


FIG. 2. HUSBANKENS LÅNETILSAGN 1950-1965 OG RAMME FOR LÅNETILSAGN 1966

Lånetilsagnene i 1965 omfattet i alt 18.450 leiligheter med eget ordinært kjøkken eller småkjøkken, dvs.en økning på nesten 2.100 leiligheter eller nær 13% fra året før. Videre omfattet tilsagnene vel 1.000 hybler - en

nedgang på ca. 700 fra 1964 - 4.450 kvm leieareal til annet formål enn bolig og 3 driftsbygninger på landbrukseiendommer i Nord-Troms og Finnmark. Gjennomsnittslån pr. leilighet (det samlede tilsagnsbeløp dividert med antall leiligheter) kom opp i kr. 34.700 eller kr. 1.100 høyere enn i 1964 og kr. 300 høyere enn regnet med i nasjonalbudsjettet.

Fordelingen på lånekontorene av leilighetene med lånetilsagn i 1965 og i de nærmest foregående år går fram av oppstillingen nedenfor. Det er ikke store endringer i fordelingene fra 1964 til 1965 - Trøndelagskontorets andel er øket noe, Vestlandskontorets andel er den samme begge år, mens de øvrige kontorer er gått noe tilbake.

Distrikter	1 9 6 5			Antall leil. (rel. tall)			
	Renteb. lån	Støn. - lån 1)	Ant. leil.	1965	1964	1962	1960
Hovedkontoret	333,4	40,5	9.563	51,7	52,4	55,4	60,2
Vestlandskont.	139,0	20,5	3.993	21,6	21,6	20,2	18,2
Trøndelagskont.	77,8	10,2	2.182	12,0	10,2	9,1	8,7
Bodøkontoret	73,8	14,6	2.214	12,0	13,0	11,8	9,7
Hammerfestkont.	16,3	4,9	501	2,7	2,8	3,5	3,2
Hele landet	640,3	90,7	18.453	100,0	100,0	100,0	100,0

1) Inkl. tilleggs lån.

Nesten 40% av de belånte leilighetene i 1965 skulle føres opp i de største byområder - Oslo og omegn, Bergen og omegn og Trondheim. Fra 1964 til 1965 øket den relative andel av leilighetene for de tre byområder, og samlet var den markert større enn i de nærmest foregående år, da andelen var 34-35%. I årene 1958-60 var imidlertid andelen av leilighetene som skulle føres opp i disse områder rundt 45%. Det er særlig Oslo som fremdeles henger noe etter. Av andre større byområder nevnes at Drammen og omegn, Skien - Porsgrunn, Kristiansand S. og Sandnes - Stavangerområdet hadde en noe mindre andel av de belånte leiligheter i 1965 enn i 1964. Med få unntak var det mangel på byggeklaare tomter i disse områder. For byene og omegnskommunene under ett var andelen av de belånte leiligheter i 1965 71% mot 68,5% i 1964. I årene 1958-60 var denne andel over 78%.

I fig 3, øverst på neste side, er kjedehus, dvs. eneboliger forbundet med mellombygg, og atriumhus regnet som eneboliger. Utviklingen i årene 1950-52 - nedgang i andelen av eneboliger og økning i andelen av horisontalt delte tomannsboliger og blokker - henger sammen med de restriksjoner som dengang ble satt i verk både for byggeløyveordningen og for Husbankens lånetilsagn. Den senere utvikling for småhusene - markert økning i andelen av eneboliger og tilbakegang for horisontalt delte tomannsboliger og korsdelte firmannsboliger - kan i noen grad tilskrives den gradvise avvikling av byggerestriksjonene. For boligblokkenes vedkommende kan det neppe være tvil om at deres andel av

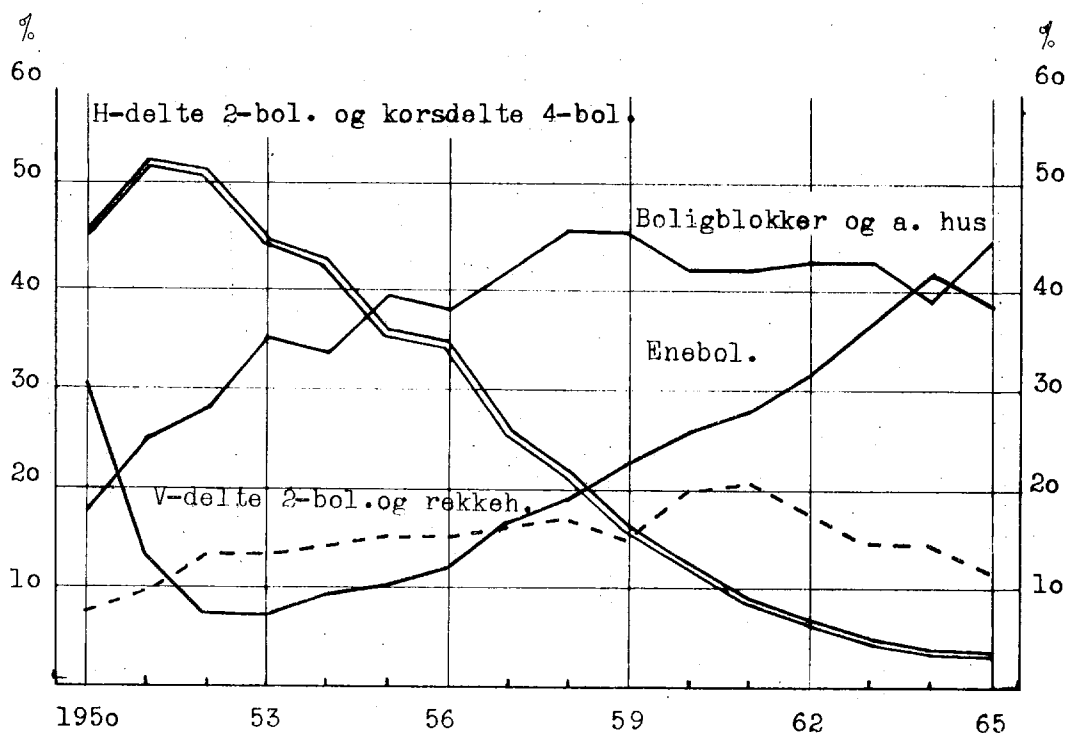


FIG. 3. LEILIGHETER FORDELT ETTER HUSTYPER - RELATIV FORDELING.

leilighetene i de senere år ville vært noe større dersom tilgangen på tomter i de større byområder - særlig i Oslo - hadde vært bedre.

Økningen fra 1964 til 1965 i blokkenes andel av leilighetene henger i noen grad sammen med at alle større prosjekter hvor tilsagn vanligvis innvilges etappevis etter hvert som prosjektet skrider fram, fikk innvilget fullt tilsagn før årsskiftet - altså noe tidligere enn det som ellers ville vært tilfelle. Dette er gjort av praktiske grunner i forbindelse med overgangen til den nye finansieringsordningen. Eneboligenes relative tilbakegang fra 1964 til 1965 kan også antagelig tilskrives ovennevnte forskyvning av lånetilsagnene. Det ble likevel belånt vel 300 flere eneboliger i 1965 enn i 1964. Nedgangen i kurven for rekkehus og vertikalt delte tomannsboliger skyldes i sin helhet tilbakegang for vertikalt delte tomannsboliger. Antall rekkehusleiligheter var således vel 100 høyere enn i 1964 og de representerte begge år ganske nær samme andel - vel 8% - av leilighetene.

I løpet av 10 -året 1956-1965 øket det årlige gjennomsnittsareal for leiligheter med ordinært kjøkken med 9-10 kvm og for hybelleiligheter med ca. 5kvm, mens gjennomsnittsarealet for hybler har vært forholdsvis konstant - 16-18 kvm. For alle boligene under ett steg gjennomsnittsarealet med 4-5 kvm. Dette gjennomsnitt er avhengig av den årlige fordeling på hybler, hybelleiligheter og ordinære leiligheter - en fordeling som kan variere forholdsvis

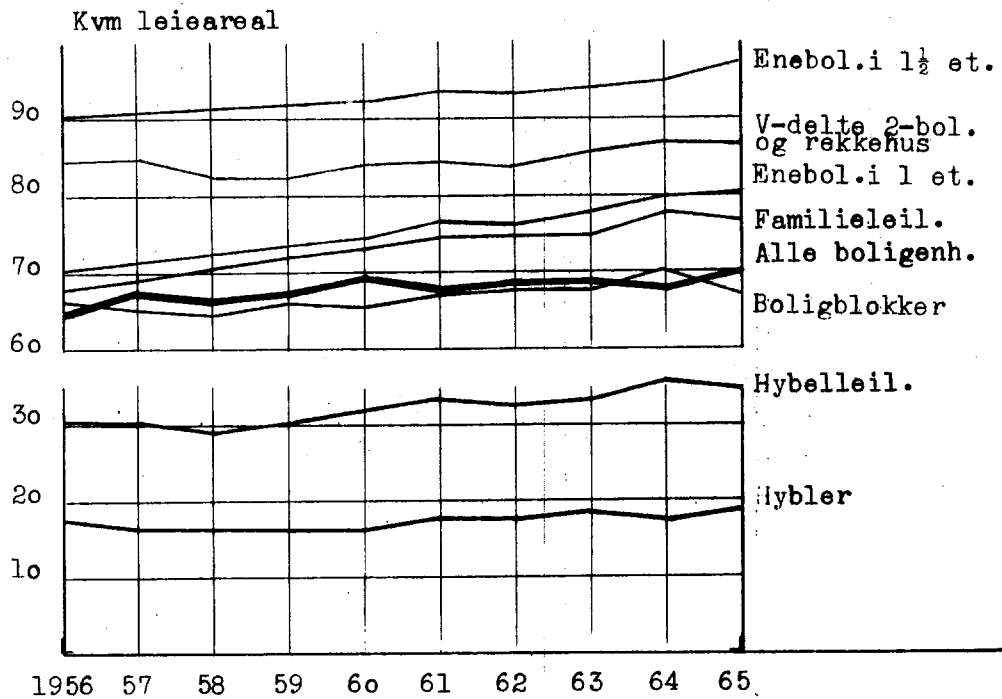


FIG. 4. GJENNOMSNITTLIG LEILIGHETSSTÖRRELSE 1956 - 1965.

meget fra år til år. For de enkelte hustyper har økningen i gjennomsnittsarealet for leiligheter med ordinært kjøkken vært størst for 1-etasjes eneboliger - 10 kvm i løpet av 10-året. For 1½-etasjes eneboliger har økningen vært ca. 4,5 kvm, for vertikalt delte to-mannsboliger og rekkehus ca. 3 kvm og for blokkleiligheter 4-5 kvm. Den noe større økning i gjennomsnittsarealet for de ordinære leiligheter under ett, henger således for en del sammen med de endringer i hustypefordelingen som er nevnt i avsnittet ovenfor. Nedgangen fra 1964 til 1965 i gjennomsnittsarealet for leiligheter med ordinært kjøkken - fra 78,0 kvm i 1964 til 76,9 kvm i 1965 - kan tilskrives at forholdsvis flere av disse leiligheter i 1965 var 1-roms og 2-roms leiligheter.

I alle år har andelen av store leiligheter (5 og flere rom og kjøkken) og andelen av småleiligheter (2 rom og kjøkken og mindre) vært vesentlig svakere representert i de husbankbelånte boliger enn i boligbestanden. I de siste år har dog andelen av husbankbelånte 1-romsleiligheter, hybel-leiligheter og hybler til sammen vært noe større enn i bestanden. Leiligheter på 3 og 4 rom og kjøkken har hele tiden utgjort mellom 69 og 75% av de belånte boliger mot 45% i boligbestanden. Den markerte overgang i de senere år fra 3-rom til 4-roms leiligheter henger for en stor del sammen med den forannevnte forskyvning i fordelingen på hustyper, men det har også funnet sted en relativ økning av 4-roms leiligheter i boligblokker. (Det vises til fig. 5 øverst på neste side).

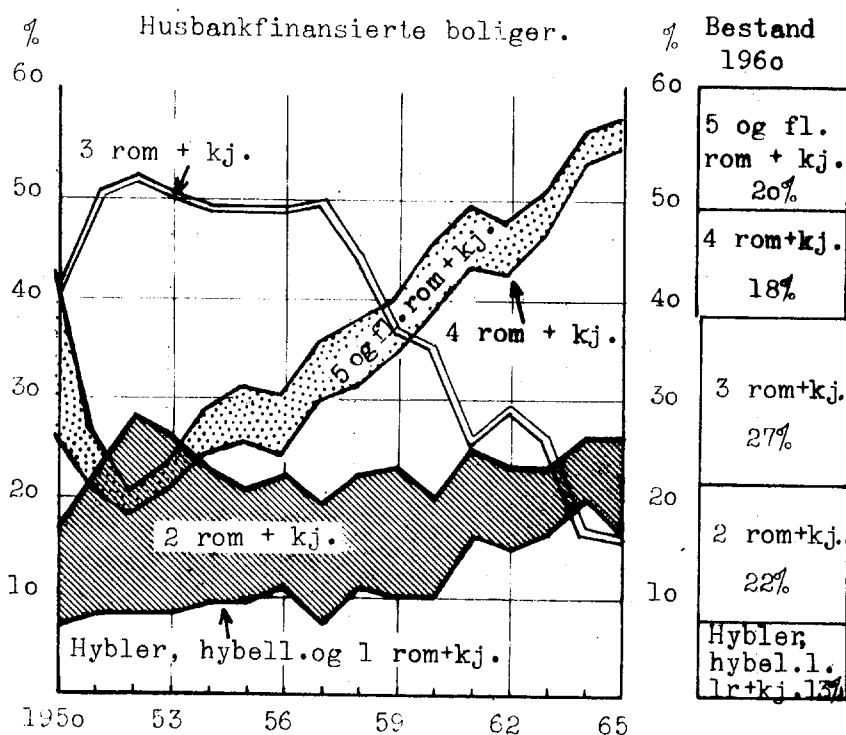


FIG. 5. BOLIGER FORDELT ETTER ANTALL ROM - RELATIV FORDELING.

II BYGGEKOSTNADER OG FINANSIERING

Byggekostnadsindeksene for trehus (Husbankens indeks) og for blokker (A/S Stormbulls indeks for murhus) steg med henholdsvis 5,9% og 4,1% i det tidsrom da de fleste byggebudsjettene for lånesaker med husbanktilsagn i 1965 ble satt opp, dvs. fra oktober 1964 til september 1965. Økningen i indeksene var størst i den første del av denne perioden. Fra oktober 1964 til mars 1965 øket således indeksene med henholdsvis 5% og 3%, mens endringene fra mars til september var forholdsvis små - ca. 1% for begge indekser. Det må derfor regnes med at det meste av kostnadsøkningen i perioden er kommet med i budsjettene for de fleste av de prosjekter som fikk lånetilsagn i 1965. For perioden (oktober 64 - september 65) under ettelå Husbankens indeks (basis 1. januar 1961) på gjennomsnittlig 120,8. Det er en økning på 7,3% fra gjennomsnittsnivået i tilsvarende periode 1963-64. Den tilsvarende stigning for Stormbulls indeks for murhus var 5,8%.

Om lag 70% av ovennevnte indeksøkning skyldtes prisstigning på materialer. Nesten halvparten av denne del av indeksøkningen skyldtes at prisene på trelast gikk opp med ca. 8,5% i januar 1965. Det var videre en ganske markert økning i prisene for innredningsarbeider fra fabrikk og for rørleggermaterialer. Prisøkningene her representerte henholds-

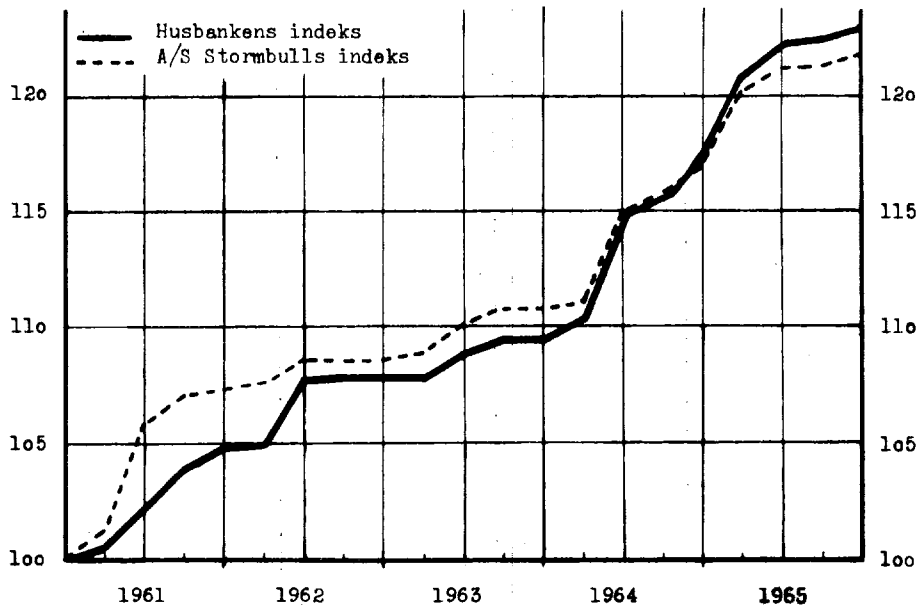


FIG. 6. HUSBANKENS INDEKS FOR SMÅHUS I TRE OG A/S STORMBULLS INDEKS FOR BOLIG I MUR OG BETONG I OSLO

vis 30- og 15% av indeksøkningen som følge av endringer i materialeprisene. Forøvrig var det en viss stigning i prisene på en rekke materialer. Når det gjelder utsiktene for 1966 nevnes at tømmerprisene for hogstsesongen 1965-66 er satt noe lavere enn i foregående sesong. Andre faktorer - som økte lønnsutgifter, økte transportutgifter, mindre hogstkvantum - kan påvirke prisene i motsatt retning.

I indeksene regnes det med tariffert arbeidslønn med tillegg for reiseutgifter, sosiale utgifter etc. Om lag 30% av indeksstigningen skyldtes økning på ca. 3,6% i lønnstariffene i februar 1965. Ifølge Statistisk Sentralbyrås lønnsstatistikk steg imidlertid den gjennomsnittlige timefortjeneste for voksne menn i byggevirksomhet med nesten 10% fra 3.kv. 64 til 3.kv. 65. Stigningen i timefortjenesten utover det tariffendringene skulle tilsi, henger sannsynligvis sammen dels med bruk av høyere lønnsatser enn de tarifferte og dels med øket effektivitet i byggesektoren. Som nevnt foran skal boligbyggingen i 1966 søkes øket med minst 2.000 leiligheter i forhold til 1965, og det er grunn til å tro at dette forhold vil medføre at presstendensene i byggesektoren - ihvertfall i enkelte områder - heller vil øke enn avta.

Byggekostnadene (ekskl. tomtekostnader) for mindre hus med lånetilsgagn fra Husbanken i 1965, var gjennomsnittlig kr. 60.500 regnet pr. leilighet, dvs. kr. 4.800 eller 8,6% mer enn i 1964. Dette er en økning på vel kr. 400 mer enn det indeksøkningen skulle tilsi, en ekstraøkning som dog nesten i sin helhet kan tilskrives at gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene i mindre hus var noe større i 1965 enn i 1964. Gjennomsnittlige byggekostnader pr. leilighet i boligblokker belånt i 1965 øket fra 1964 med kr. 2.800 eller 5,3% til kr. 55.700, dvs. noe mindre enn det indeksøkningen skulle tilsi. Også her er gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene noe større i 1965 enn i 1964. Det må

dessuten tas hensyn til at standardbedringene synes å fortsette slik at de belånte leiligheter i 1965 - både i mindre hus og i boligblokker - gjennomgående har noe bedre og dyrere utstyr enn i 1964. Når hensyn tas til disse standardforbedringer, synes kostnadsutviklingen såvel for mindre hus som for boligblokker å ha vært noe gunstigere enn det indeksøkningen skulle tilsi. Denne utvikling kan antagelig for en stor del tilskrives rasjonalisering. Økningen i kostnadsgjennomsnittene har dog vekslet noe fra sted til sted og fra hustype til hustype.

Tomtekostnadene - slik som de registreres i Husbankens statistikk - øket fra gjennomsnittlig kr. 5.800 pr. leilighet i 1964 til kr. 6.400 pr. leilighet i 1965, dvs. en økning på vel 10%. Prosjekter med hovedsaklig boliger for enpersons-husstander etc. er holdt utenfor. For enkelte hustyper var dog økningen i kostnadsgjennomsnittene noe større. De gjennomsnittlige tomtekostnader pr. leilighet i hus som føres opp av personlige lånsøkere, var i 1965 kr. 7.000 eller kr. 800 høyere enn i 1964, og for hus oppført av boliglag kr. 8.200 pr. leilighet eller en stigning på kr. 900 fra året før, altså i begge tilfelle en økning på 12-13%. Økningen i tomtekostnadene var størst for boligblokkene. De gjennomsnittlige tomtekostnader pr. leilighet var her kr. 5.100, dvs. en økning på kr. 800 eller 18-19% fra 1964.

Figuren på omslagssiden viser de gjennomsnittlige budsjetterte anleggskostnader og finansieringsplaner for de familieleiligheter Husbanken hvert år har belånt i årene 1950-1965. Spesialbygg med småleiligheter og/eller hybler og bygg med forholdsvis meget areal til annet formål enn bolig, er holdt utenfor. I perioden har anleggskostnadene pr. leilighet øket med vel kr. 30.000 eller ca. 90%. Til sammenlikning nevnes at A/S Stormbulls indekser for trehus og murhus (omfatter ikke tomtekostnadene) i samme tidsrom øket med henholdsvis 92 og 70%, mens den gjennomsnittlige årsinntekt for voksne menn i industri steg med hele 165%. Av figuren vil en videre se at Husbankens lån og stønadslån pr. leilighet ikke har fulgt opp med økningen i anleggskostnadene, og at egenkapitalen, dvs. verdien av egen arbeidsinnsats og de beløp låntakeren har måttet skaffe til veie i form av kontanter og lån fra private kredittinstitusjoner m.v., er mer enn tredoblet i perioden.

De gjennomsnittlige anleggskostnader pr. leilighet i 1965 var kr. 64.600, dvs. kr. 4.200 eller 7% høyere enn i 1964. Denne økning skyldes som nevnt foran både økning i byggekostnadene og i tomtekostnadene. Det gjennomsnittlige rentebærende lån pr. leilighet steg med kr. 1.600 fra kr. 32.500 i 1964 til kr. 34.100 i 1965. Økningen var noe større for mindre hus enn for boligblokker, noe som henger sammen med at det fra 1. januar 1965 ble gjennomført en lånenivåøkning for hus med alle leiligheter på marken. Egenkapitalen for alle familieleiligheter under ett ble gjennomsnittlig kr. 25.300 eller en økning på kr. 2.700 fra 1964. For boligblokker øket egenkapitalen med kr. 2.300 til kr. 19.100 pr. leilighet, for mindre hus oppført av boliglag med kr. 4.300 til kr. 30.100, og for mindre hus oppført av personlige lånsøkere med kr. 3.900 til kr. 29.200.

Husbankens årsstatistikk som følger som vedlegg til denne melding, gir nærmere detaljer om de boliger Husbanken har belånt.

III NOEN SPESIELLE SPØRSMÅL

I flere saker ble det i løpet av 1965 gjort vedtak om tiltak som skulle settes i verk fra 1. januar 1966.

Bustadbanken og Husbanken gjorde i et felles rundskriv til kommunene av 22. april 1965 rede for gjennomføringen av Stortingets vedtak av 2. februar 1965 om at boligfinansieringen i forbindelse med opprettingen av Statens Landbruksbank såvidt mulig skulle samordnes i Husbanken. Loven om Landbruksbanken av 5. februar 1965 ble som forutsatt satt i verk fra 1. januar 1966. Søknader om lån til hus på tomt som kom inn til Bustadbanken før nyordningen trådte i kraft, behandles av Landbruksbanken. I en overgangsperiode skal Landbruksbanken også gi lån til hus på tomt i noen rene landdistrikter hvor Bustadbanken har hatt den overveiende del av boligfinansieringen, og hvor jordbruk, skogbruk eller fiske er avgjørende viktigste næringsgrunnlag. Landbruksbanken fortsetter også inntil videre Bustadbankens virksomhet når det gjelder lån til reparasjon eller utbedring av eldre boliger. Finansieringen av boliger på jordbrukseieendommer (våningshus på bruk) skal fortsatt høre under Landbruksbanken, som også skal forvalte alle løpende lån av enhver art ydet av Bustadbanken. Som nevnt foran ble 16 mill.kr. overført fra Bustadbankens tilsagnsbudsjett for 1965 til Husbanken som følge av nedgang i lånsøknadene til Bustadbanken. Bustadbanken ga i alt lån til vel 3.700 leiligheter i 1965. I Nasjonalbudsjettet for 1966 er det regnet med finansiering av 3.400 leiligheter i Landbruksbanken.

Med virkning fra 1. januar 1966 ble gjeldende arealgrenser for belåning i statsbankene hevet med 5 kvm for vertikalt delte hus i 1½ etasje, 2 etasjer eller 1 etasje og underetasje og for eneboliger og vertikalt delte hus i en etasje. Melding om dette ble gitt til kommunene i rundskriv av 19. november 1965. I samme rundskriv ble redegjort for Husbankens praksis når det gjelder leiligheter for en-persons husstander. Ved siden av hybler, hybelleiligheter og ett-roms leiligheter - med eller uten sovenisje eller sovealkove - finansierer Husbanken også leiligheter med fullt adskilt oppholdsrom og soverom for slike husstander. Under forutsetning av rimelige kostnader godtar Husbanken for slike leiligheter et areal på opptil 45 kvm leieareal. Mindre overskridelser av denne grensen godtas når det foreligger særlige grunner til det, og spesielt når leiligheten tross sitt større areal har særlig rimelige anleggskostnader. Leiligheter som ikke har adskilt oppholdsrom og soverom må ha forholdsvis mindre areal enn 45 kvm. I tidligere belånte hus kan 2-roms leiligheter med leieareal ikke over 45 kvm fritt overtas av en-persons husstander.

I møte 17. juni 1965 behandlet Stortinget den daværende regjeringens melding om boligbyggingen - St. meld. nr. 14 (1964/65) - som bl. a. inneholdt regjeringens forslag til endringer i reglene om boligfinansieringen gjennom statsbankene og husleiestøtten til familier med barn. Det var både regjeringens og Stortingets forutsetning at de nye regler skulle begynne å virke fra 1. januar 1966. Forslag om endringer i boligfinansieringen ble fremsatt av den nye regjering som tiltrådte etter Stortingsvalget, og endringene ble gjennomført ved Stortingets vedtak av 14. desember 1965 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken og om husleiestøtte og lov av 17. desember 1965 om endringer i husbankloven. De nye reglene ble gitt virkning fra 1. januar 1966. Husbanken ga melding

om endringene i rundskriv til kommunene av 3. januar 1966. De viktigste endringene går ut på

- a) at de tidligere låneformer - rentebærende lån samt stönads- eller tilleggsån - erstattes av et 1. prioritetsån og et 2. prioritetsån
- b) at rentesatsene forhøyes samtidig som også avdragsreglene endres
- c) at ordningen med rente- og avdragstilskudd m.v. avløses av en mer omfattende ordning med husleiestötte.

Renten for 1. prioritetslånet skal være 4½%. For 2. prioritetslånet som enten skal ytes av Husbanken eller av privat långiver med Husbankens garanti, skal renten svare til vanlig rente for 1. prioritetsån på det private marked etter departementets nærmere bestemmelse. Denne renten er inntil videre fastsatt til 5% og gjelder uansett om lånet ytes av Husbanken eller av annen långiver med garanti fra Husbanken. 1. prioritetslånet skal være avdragsfritt de første 5 år av lånets löpetid. Inntil annet blir bestemt skal avdragene i de neste 5 år være ½% og i de påfølgende 5 år 1% p. a. av lånets opprinnelige belöp. 2. prioritetsån skal betales tilbake over 15 år etter en plan som förer til tilnærmet konstante rente- og avdragsterminer. Rentesatsen for det enkelte lån skal være bundet i 5 år regnet fra lånets utbetaling. Tilsvarende bindingstid skal også gjelde for avdrags-satsene. Avdragsplanen for 2. prioritetslånet skal likevel stå fast i lånets löpetid. Ifölge Stortingets vedtak kan Husbanken med departementets godkjenning sette renten på 1. prioritetslånet til 4% i distrikter hvor anleggs- og bokostnadene er særlig höye og det generelle inntektsnivå er lavt. I henhold hertil er renten for nye 1. prioritetsån i Finnmark og Nord-Troms satt til 4%.

Ved endringen av husbankloven er det kommunale garantiansvar i forbindelse med lån som det gis tilsagn om etter 1. januar 1966 bortfalt. Lånsökanden skal allikevel sendes inn til husnemnda, og kommunen skal uttale seg om lån og i tilfelle garanti bör innvilges. Det er også gjort den endring i loven at kommunestyret kan gi husnemnda - ikke bare formannskapet - alminnelig fullmakt til å treffe avgjörelse for kommunen i disse saker. Det er ikke gjort noen endring når det gjelder det kommunale garantiansvar i forbindelse med lån som har fått lånetilsagn för 1. januar 1966.

I Husbankens konverteringstilsagn og pantobligasjoner er det bestemt at rentesatser - og avdragsvilkår - er bundet i et visst tidsrom regnet fra utbetalingen av lånet. Etter Stortingets vedtak av 14. desember 1965 skal renten for ordinære rentebærende lån som banken har gitt tilsagn om för 1. januar 1966 settes opp til 4½% etter hvert som bindingstiden löper ut og renten for tilleggsån på samme måte til 5%. De første lån hvor renteökning er aktuell er 3½%-lån som er utbetalt 1958-61. Bortsett fra noen få lån med 2½% rente som kommer med i 1966, vil renteökningen for 2½%-lån med rentebinding 15 år först ta til i noen större utstrekning fra 1967. Renteökning for 2½%-lån med rentebinding 25 år, vil först bli aktuell et stykke ut i 1970-årene.

I felles rundskriv fra Bustadbanken og Husbanken av 30. desember 1965 ble det gitt orientering til kommunene om den nye husleiestötteordningen. Etter retningslinjer som fastsettes av Stortinget gis husleiestötte til barnefamilier, eldre og uföre som bor i bestemte grupper av boliger og som har inntekter

under visse grenser. Vilkårene og satsene for slik støtte skal være de samme for hele landet. Utgiftene til husleiestøtten dekkes med $\frac{4}{5}$ av staten og $\frac{1}{5}$ av kommunen. Sammenlignet med de tidligere husleiestøtteordninger er de viktigste endringer at ordningen nå skal omfatte ikke bare barnefamilier, men også eldre og uføre, at ordningen i større utstrekning enn før også omfatter privatfinansierte bygg, at satsene for støtte for de fleste kommuner ligger vesentlig høyere enn før, at ordningen også omfatter familier med ett barn opp til 14 år, at formuesgrensen er falt bort og inntektsgrensene vesentlig oppregulert, mens støtten til gjengjeld faller bort for bygg med lånerente $2\frac{1}{2}\%$.

Ved rundskriv til kommunene av 18. november 1965 stillet Husbanken kommunene fritt til å oppheve fritakingen for eiendomsskatt for alle de årganger av bygg med $2\frac{1}{2}\%$ -lån hvor renten på grunn av tilsagn om rentebinding ikke kan forhøyes for det ytterligere er gått en del år. Av bygg med $2\frac{1}{2}\%$ -lån gjelder fritakingen ikke for bygg der lån er utbetalt i årene 1951-53 hvor renten vil kunne settes opp i løpet av årene 1966-1968. For disse årganger er det ikke gitt adgang til oppkreving av eiendomsskatt for tidligst 3 år etter renteforhøyelsen. Det er foreløpig ikke aktuelt å frafalle krav om fritak for eiendomsskatt for låntakere som ifølge lånetilsagnet har lån til $3\frac{1}{2}\%$ rente. I samsvar med Stortingets forutsetninger for den nye finansieringsordningen krever Husbanken også etter 1. januar 1966 at kommunene fritar bygg som får lånetilsagn i Husbanken for eiendomsskatt. Kommunen kan selv bestemme for hvor langt tidsrom den vil binde seg til slik fritaking innenfor den 20-års frist som byskatteloven oppstiller. Oppkreving av eiendomsskatt må dog ikke innføres uten at Husbanken samtykker.

Finansdepartementet ga i brev av 29. november 1965 melding om at rentesatsen for statens nye lån til statsbankene skulle heves fra 4% til $4\frac{1}{2}\%$ med virkning fra 1. januar 1966. Det skulle videre etableres en avdragsordning hvoretter avdrag på utlån som oversteg avdrag på ihendehaverobligasjonsgjelden, skulle nyttes til avdrag på bankens lån hos staten.

For 1965 ble det på Kommunalbankens budsjett opprinnelig avsatt 20 mill. kr. til utlån til kommuner til tomtekniske arbeider. Denne kvote ble ved kgl. resolusjon av 9. juli 1965 økt med 5 mill. kr. til 25 mill. kr. Lånene ytes til dekning av utgifter til vei, vann og kloakk ved opparbeidelse av tomteområder. For Kommunalbanken avgjør lånsøknadene, gir Husbanken uttalelse om lånets betydning for boligbyggingen i kommunen og om andre momenter som anses å ha betydning for avgjørelsen. I 1965 fikk Husbanken til uttalelse 45 søknader vedrørende opparbeidelse av tomteområder i 41 kommuner. Uttalelse ble gitt i 43 saker omfattende tomteprosjekter for omlag 10.000 leiligheter til omsøkt beløp 42,9 mill. kr. Kommunalbanken innvilget lån i 45 saker innenfor lånerammen på 25 mill. kr. For 1966 er det stillet til disposisjon for Kommunalbanken et beløp på 28 mill. kr. til samme formål.

I løpet av 1965 avga Husbanken uttalelse om:

Forslag fra Konesjonslovkomiteen til midlertidig lov om forkjøpsrett for kommunene til utbyggingsformål m. v. ,

Forslag fra Husleielovkomiteen om revisjon av husleieloven.

Forslag fra Utvalget til å utrede spørsmålet om bygging av dekningsrom mot radioaktivt nedfall om at utgiftene til bygging av dekningsrom skal inngå i lånegrunlaget i lånsøknader til statsbankene.

Innstilling fra Saneringskomiteen med utkast til lov om fornyelse av tettbygde strøk.

Innstilling fra Byggeløyveutvalget.

Utkast fra Sivilforsvarets Sentralledelse til nye forskrifter for utføringen av private tilfluktsrom.

Innstilling om utbygging av industrivekstsentra fra et utvalg til utredning av spørsmålet om anvendelse i Norge av det britiske system med Industrial Estates.

Innstilling fra Utvalget til behandling av boligspørsmålene i staten og i statsvirksomheter.

IV TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE

For de ca. 195.000,- rente- og avdragsterminer som forfalt til betaling i 1965 er betalingen gått meget tilfredsstillende. Pr. 31. desember 1965 var det i alt bare 947 misligholdte lån hvor forfallet lå en måned eller mer tilbake. Dette var 0,89% av samlet antall lån (1964 - 0,88%, 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 1965 sendt 1932 påkrav. For 69 av lånene lå ved årsskiftet terminforfallet et halvt år eller mer tilbake i tiden, og i 44 av disse sakene var det påbegynt auksjonsforfølging. Dessuten hadde Husbanken pr. 31. desember 1965 27 overtatte eiendommer, hvorav 12 i Finnmark, 5 i Troms, 6 i Nordland, 1 i Nord-Trøndelag, 1 i Møre, 1 i Buskerud og 1 i Telemark.

Av de 22 eiendommer som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1964, er i løpet av året 6 eiendommer solgt til tredjemann, 4 er tilbakekjøpt til tidligere eier, og belåningen på 1 eiendom er innfridd. I tillegg er det så overtatt 16 nye eiendommer i 1965.

De 27 eiendommer som Husbanken var eier av ved utløpet av 1965 representerer utestående ordinære lån på i alt ca. kr. 385.400,- og nedskrivningsbidrag/stønadslån på i alt kr. 262.600,-. Av disse eiendommer vil 2 bli tilbakeskjøpt tidligere eier, da forfalte terminer er dekket. I 6 saker har tidligere eier avbetalt betydelige beløp på skyldige terminer, og i 4 saker forhandles det med tidligere eier eller tidligere eiers frue/barn. I 5 saker forhandles det om salg, eventuelt for flytting av husene, og i 3 saker er det begjært utkastning av tidligere eier. 7 saker er til behandling ved avdelingskontorene. Flere av de sistnevnte eiendommer er avertert til salg, men noen viser seg vanskelig å få solgt på grunn av fraflytting fra stedet eller avsides beliggenhet.

Husbanken har i 1965 ført tilsammen kr. 25.550,97 til utgift som tap på sine tidligere utlån. Tapet skriver seg fra 4 overtatte eiendommer som

har vist seg umulig å få solgt på ordinær måte på grunn av avsides beliggenhet. 3 av disse eiendommer er solgt og tilskjøtet vedkommende kommune for en kjøpesum som tilsvarer den del av oppstått tap som ville falle på kommunen. Den fjerde eiendommen er solgt til hyttebruk. Alt i alt utgjør dermed samlet tap på lån i Husbanken kr. 128.996,40 hvorav kr. 40.084,97 skyldes tap på grunn av manglende terminbetaling, og resten kr. 88.911,43 skyldes naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader.

Tilsynet med pantene ble i 1965 foretatt etter de samme retningslinjer som i 1964. Ved utplukking etter de vedtatte bestemmelser ble det i alt tatt ut for tilsyn 5.144 saker. Det er til dags dato innkommet rapporter for 4.370 saker. Rapportene viser at for 99% av de besiktigede eiendommer er vedlikeholdet tilfredsstillende. De øvrige eiendommer er i mer eller mindre dårlig forfatning. Banken har gitt pålegg om utbedring av diverse mangler av vedlikeholdsmessig art, omfattende 5% av samtlige besiktigede eiendommer. Ca. 1% av eiendommene er påbygget siden forrige tilsyn. Disponeringen av hus i strid med forutsetningene er registrert for ca. 9% av samtlige besiktigede eiendommer. Disse forhold er tatt opp med huseierne og ordnet etter gjeldende retningslinjer. En minner i denne forbindelse om at hovedtyngden av det utvalg av eiendommer som er utplukket for besiktigelse består av 2- og 4-mannsboliger.

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

På grunn av omleggingen av en del av bankens regnskap til hullkort vil det arbeidsmessig bli vanskelig å få plukket ut de saker som står for tur til ettersyn i 1966. Da erfaringen hittil har vist at de belånte eiendommer holdes i forsvarlig stand, har banken funnet å kunne sløyfe tilsynsarbeidet for 1966; bortsett fra Hammerfestavdelingens distrikt.

V ADMINISTRASJONSSAKER

På møte i Husbankens råd 30. mars 1965 ble årsmelding og regnskap for 1964 enstemmig godkjent. Melding om Husbankens virksomhet i 1964 ble gitt Stortinget i St. meld. nr. 84 (1964/65).

Formannen i hovedstyret, odelstingspresident Per Borten, har etter sin utnevnelse til statsminister ikke deltatt i styrets møter. Som formann i tidsrommet etter denne utnevnelse har fungert styremedlem John Johansen. I juni 1965 ble underdirektør Oddvar Hedlund, Kommunaldepartementet, oppnevnt som personlig varamann for boligdirektør Jacob Christie Kielland i hovedstyret. Oppnevningen ble gjort gjeldende for den tid byråsjef Anonsen har permisjon fra sin stilling som byråsjef i Kommunaldepartementet. Samtidig mottok banken melding fra bank-sjef Lyder Larsen om at han av helsemessige grunner ønsket å trekke seg tilbake som varamann til hovedstyret. I oktober 1965 ble i hans sted stortingsrepresentant Kaare Meland oppnevnt som personlig varamann for banksjef Ole N. Hauge.

Ved vedtak i stadsråd 25. juni 1965 ble en del arbeidsoppgaver som inntil da hadde hørt under Boligdirektoratet i Kommunaldepartementet overført til Husbanken. Overføringen gjaldt det saksområde som hørte under Boligdirektoratets boligkontor og som omfattet krav til statsbankfinansierte boliger, utarbeiding av og kontroll med typetegninger, utarbeiding av byggekostnadsindeks for småhus i tre og forskjellig opplysningsvirksomhet vedkommende boligbyggingen m.v. Likeledes ble ordningen med statens distriktsarkitekter ført over til Husbanken. Overføringen til Husbanken medførte ingen prinsipiell endring i distriktsarkitektenes arbeid. Det var imidlertid både departementets og Husbankens forutsetning at spørsmålet om organiseringen av distriktsarkitektarbeidet skulle tas opp til overveielse, og arbeidet med dette pågikk utover høsten 1965. Spørsmålet ble bl. a. drøftet på et møte med distriktsarkitektene 25. oktober 1965. Arbeidet med saken var ikke avsluttet ved årsskiftet. I møte 11. februar 1966 gjorde bankens hovedstyre vedtak om de retningslinjer som banken mener bør følges i tiden fremover. Vedtaket innebærer forskjellige endringer i distriktsinndeling og organisasjon ellers, men opprettholder for øvrig det vesentlige i gjeldende retningslinjer for distriktsarkitektenes virksomhet.

Ved utgangen av 1965 hadde Husbanken 180 regulerte stillinger. Dette er en økning på 32 stillinger sett i forhold til antall stillinger i 1964. Denne økning skyldes først og fremst overføring av i alt 30 stillinger i forbindelse med at Husbanken som foran nevnt har overtatt diverse arbeidsoppgaver fra Boligdirektoratet, samt at de faste distriktsarkitektene og deres personale er lagt inn under banken. Videre fikk banken adgang til på budsjettet for 1965 å medta 2 nye stillinger, nemlig 1 underdirektørstilling ved hovedkontoret og en takstinspektør II-stilling ved avdelingskontoret i Bodø. Foruten de regulerte stillinger har Husbanken 17 uregulerte stillinger som er besatt med vikarer og ekstrahjelp. Hertil kommer 12 konsultative distriktsarkitekter. Banken har dessuten trådt inn i Kommunaldepartementets avtaler med i alt 2 fylker og 2 kommuner om bistand av deres arkitekter.

I budsjettet for 1966 har Husbanken fått adgang til å føre opp en ny stilling som takstinspektør II ved avdelingskontoret i Hammerfest.

I forbindelse med de justerings- og normeringsforhandlinger for statens tjenestemenn som ble avsluttet våren 1965, ble det oppnådd en del forbedringer i stillingsplasseringen i banken. Det er allikevel svært vanskelig å få kvalifiserte søkere til ledige stillinger innen gruppen økonomiske og tekniske saksbehandlere med de lønnsvilkår banken kan tilby.

Underdirektør Jens L. Seip, som med permisjon i Husbanken har vært engasjert i Kommunaldepartementet siden 1. januar 1965 for å ta seg av arbeidet med å intensivere kommunenes arbeid innenfor boligsektoren, har fått forlenget permisjon frem til utgangen av 1966 for å fortsette dette arbeid. Under hans fravær er kontorsjef Asbjörn Geiran konstituert som underdirektør.

Husbanken har i en tid arbeidet med overføring av terminbokholderiet til hullkort. Den endelige gjennomføring startet ved terminforfall 1. august 1965 og fra 1. januar 1966 sendes alle varsler om terminbetaling ut på hullkort.

I forbindelse med utvidelsen av personalet har hovedkontoret fått utvidet sine lokaler i Hypotekbankhuset.

Likeledes har avdelingskontorene i Trondheim og Bodø fått utvidet sine lokaler for å skaffe nødvendig plass for distriktsarkitekten med personale.

VI NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

Ved utløpet av 1965 utgjorde Husbankens utestående ordinære rentebærende lån 5.409 mill.kr. og utestående kapitalstønader (herunder tilleggs lån) 1.454 mill.kr. til sammen 6.863 mill.kr. I tillegg hadde banken gitt til- sagn om 1.363 mill.kr. i lån og stønader hvor den ordinære utbetaling ennå

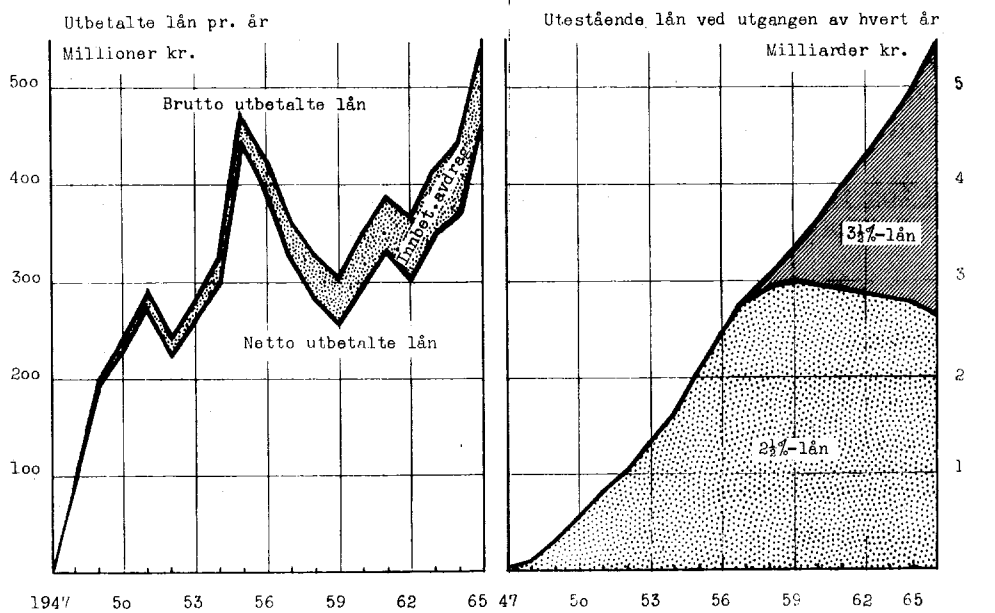


FIG. 7. UTBETALTE OG UTESTÅENDE RENTEBÆRENDE LÅN.

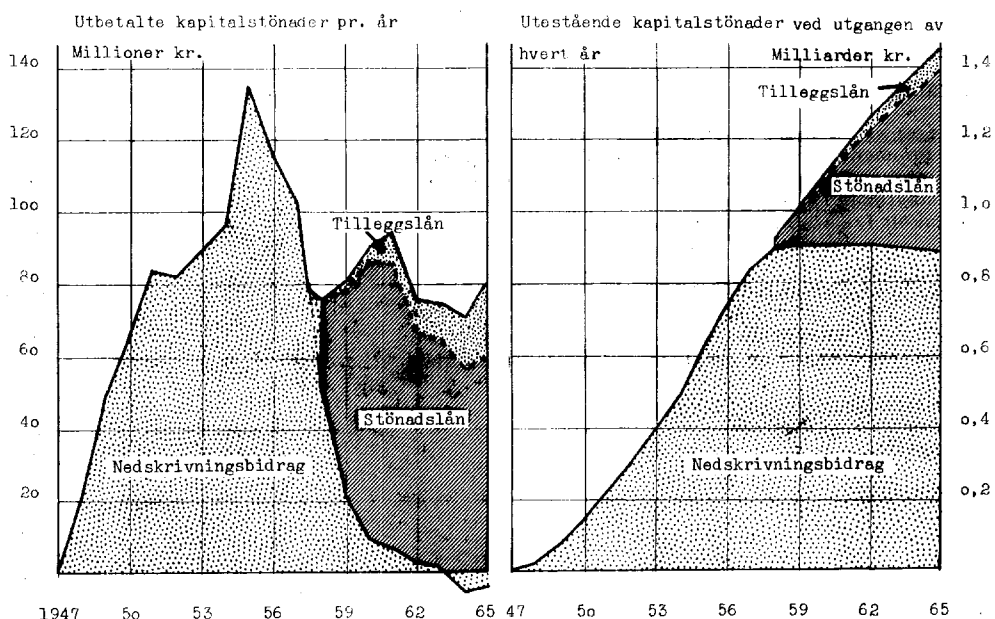


FIG. 8. UTBETALTE OG UTESTÅENDE KAPITALSTØNADER 1947-1965.

ikke hadde funnet sted, slik at Husbankens samlede engasjementer i lån og kapitalstønader ved utgangen av 1965 var 8.226 mill.kr.

For vel halvparten eller 2.745 mill.kr. av de utestående ordinære rentebærende lån er rentesatsen 2½% og for resten - 2.664 mill.kr. - 3½%. Av de utestående kapitalstønader er 886 mill.kr. eller tre femtedeler nedskrivningsbidrag, 503 mill.kr. eller godt over en tredjedel er stönads- lån og resten - 65 mill.kr. - tilleggslån. De utbetalte belöp refererer seg til i alt vel 106.000 löpande lån. Det er utbetalt 108.000 lån hvorav 1.800 er helt innfridd. I 780 saker gjenstår kun nedskrivningsbidrag/stönadslån.

Av gitte tilsagn og bevilgninger som ennå ikke er utbetalt, var i alt ca. 127,3 mill.kr. innvilget av Husbanken som byggelån eller forskudd til byggelånsbanker. I vedlegg I til regnskapet, den överste 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 1965 er gitt i nedenstående oppstilling. Til sammenligning er anført tilsvarende tall for 1964:

	Belövene i mill. kroner	
	1964	1965
A. UTBETALINGER:		
<u>1. Rentebærende fordringer.</u>		
Ordinære lån 2½ %	6,4	3,5
" " 3½ %	435,3	528,8
Tilleggslån	15,2	20,3
Byggelån	63,7	107,1
Konverteringsforskudd	<u>50,1</u>	<u>29,0</u>
	570,7	688,7
<u>2. Innfrielse av gjeld.</u>		
Serielån	7,3	7,3
<u>3. Stönader.</u>		
Kapitalstönad (stönadslån, nedskrivningsbidrag)	57,3	60,1
Husleietilskott	<u>5,6</u>	<u>4,8</u>
	62,9	64,9
<u>4. Renteutgifter.</u>	162,5	180,4
<u>5. Adm. - og takstutgifter.</u>	6,4	7,3
B. FINANSIERINGSMIDLER:		
<u>1. Lån fra staten.</u>	402,0	484,5
<u>2. Statlige og kommunale bevilgninger.</u>		
Kommunenes andel av kapitalstönader og husleietilskott	21,6	23,6
Statens andel av kapitalstönader og husleietilskott	49,7	51,8
Rentestönad fra staten	23,0	24,7
Tilskott fra staten til adm. utgifter	<u>5,9</u>	<u>6,8</u>
	100,2	106,9
<u>3. Avdrag o. lign.</u>		
Avdrag på ordinære 2½ %-lån	45,3	46,9
" " " 3½ %-lån	25,6	32,9
" " tilleggslån	1,2	1,8
Tilbakebetalinger av nedskrivn. bidr. og stönadslån	<u>5,3</u>	<u>6,6</u>
	77,4	88,2
<u>4. Tilbakebetalinger/konverteringer.</u>		
Konverteringsforskudd	45,9	66,7
Byggelån	<u>42,8</u>	<u>43,2</u>
	88,7	109,9
<u>5. Renteinntekter.</u>	134,5	151,3

De samlede utbetalinger i 1965 var på i alt 948,6 mill.kr. eller 138,8 mill.kr. mer enn i 1964. Det ble utbetalt 688,7 mill.kr. i rentebærende lån, dvs. en økning på 118,0 mill.kr. fra foregående år. Herav utgjorde ordinære lån 532,3 mill.kr., dvs. en økning på 90,6 mill.kr., tilleggs lån 20,3 mill.kr. eller 5,1 mill.kr. mer, nye konverteringsforskudd 29 mill.kr. eller 21,1 mill.kr. mindre, og byggelån 107,1 mill.kr. eller 43,4 mill.kr. mer enn i 1964. Den forholdsvis store nedgangen i konverteringsforskudd har sammenheng med økningen for byggelån, idet flere banker har nyttet adgangen til å få konvertert lån mot transport av byggelånsobligasjoner. Utbetalingen av kapitalstønader og husleietilskudd var i 1965 henholdsvis 60 mill.kr. og nær 5 mill.kr., dvs. en økning på 2,8 mill.kr. når det gjelder kapitalstønad og en nedgang på 0,8 mill.kr. for husleietilskudd. Bankens renteutgifter steg med nær 18 mill.kr. til vel 180 mill.kr.

Administrasjonsutgiftene er gått opp med nær 1 mill.kr. til 7,3 mill.kr. Endel av de økte administrasjonsutgifter skyldes lønnsregulering, mens resten hadde sin årsak i overføringen av Boligdirektoratets arkitektkontor fra 1. juli 1965.

Av de samlede utbetalinger i 1965 ble halvparten - 484,5 mill.kr. - dekket ved lån fra staten, vel 198 mill.kr. ved inkomne avdrag og tilbakebetalinger, vel 151 mill.kr. ved innbetalte renter og nær 107 mill.kr. ble dekket av staten og kommunene over budsjettene. Det resterende beløp av utbetalingene - ca. 8 mill.kr. - ble dekket ved bruk av bankens kontantbeholdning. Det beløp som ble dekket ved lån fra staten var 82,5 mill.kr. høyere enn i 1964, inkomne avdrag/tilbakebetalinger var 32 mill.kr. høyere enn i 1964, og innbetaling av renter var 16,8 mill.kr. høyere, mens statens og kommunenes utgifter var 6,7 mill.kr. større.

Fig. 9 viser de årlige utbetalinger av husleiestønader - renterabatt og fra og med 1957 også rente- og avdragstilskudd og husleietilskudd. I vedlegg I, den nederste tabellen, er det gitt en oversikt over de utbetalte husleiestønader i 1965.

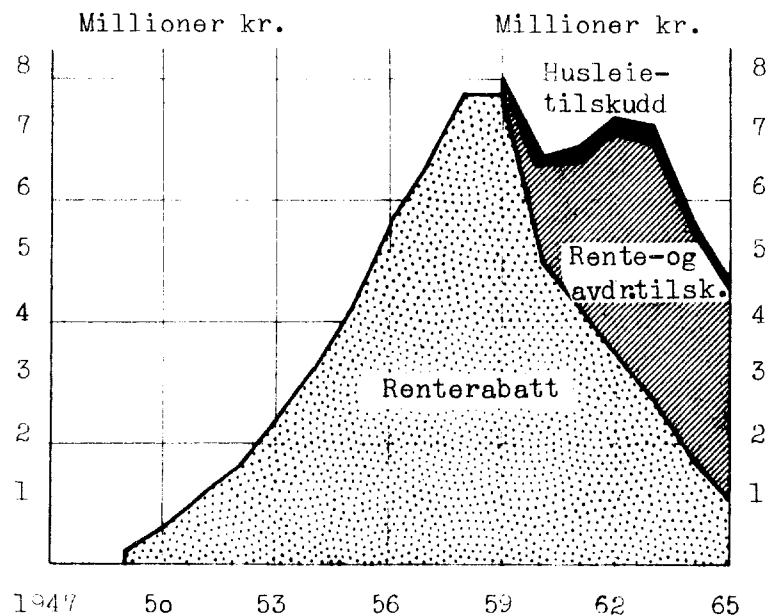


FIG. 9. DRIFTSSTØNADER 1947-1965.

I vedlegg I til regnskapet, tabellen midt på siden, er det gitt en oversikt over utbetalte kapitalstønader i 1965. Tilleggslån er tatt med i denne tabellen, da disse beregnes og finansieres på samme måte som stönadslån. Det er gjort fradrag for stönader som er betalt tilbake. Tabellen gir spesifikasjon på de forskjellige arter av stönader og de som er betalt av staten og kommunene.

Husbanken har også i 1965 formidlet stötte til gjenreisning, brakkesanering i gjenreisningsströkene, flyttsamer og forsvarspersonell. Det ble således i 1965 utbetalt vel 0,3 mill.kr. i pristilskudd til gjenreisningsbygg og brakkesaneringsbygg. Ved utlöpet av 1965 var det dessuten gitt tilsagn om pristilskudd til 290.600,- kroner som ennå ikke er utbetalt. Av den særskilte bevilgning på statsbudsjettet til tilskudd for vanskeligstilte flyttsamer var det ved utlöpet av 1965 gitt tilsagn på tilsammen ca. 462.000,- kroner hvorav 413.000,- var utbetalt, herav kr. 78.500,- i 1965. Videre ble det i 1965 gitt tilsagn om vel 0,5 mill.kr. til stönadslån til boliger for forsvarets personell. I alt var det ved utlöpet av 1965 utstående ca. 36,3 mill.kr. etter denne ordning, derav 1,2 mill.kr. som tilleggslån. Dessuten er det gitt tilsagn om ca. 1,5 mill.kr. som ennå ikke var utbetalt. Det har i 1965 ikke vært utbetalt lån mot garanti av Gjenreisningsfondet.

Oslo, 1. januar/11. mars 1966.

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

John Johansen
fung. formann

Ole N. Hauge Christian Lindstad Jacob Christie Kielland Johan Hoffmann
adm. direktör

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Regnskap for 1965

BALANSEKONTO pr. 1. januar 1966.

<u>Aktiva:</u>				<u>Passiva:</u>		
Kassebeholdninger	kr.	28.026,38		Grunnfondet	kr.	20.000.000,-
Innestående i Norges Bank	"	3.196.084,60		Risikofondet	"	15.744.611,-
Innestående i byggelånsbanker	kr.	18.767.317,82		Agio- og rentereguleringsfondet	"	14.596.000,-
i andre banker	"	6.412.678,06		Innlån:		
Postgiro	"	5.604.763,01		Diverse serielån (se vedlegg nr. 3) ...	kr.	198.199.000,-
Diverse debitorer	"	3.578.908,37		Lån fra staten:		
Byggelån	"	108.557.202,36		2 1/2 % -lån	kr.	1.409.500.000,-
Påløpne byggelånsrenter pr. 31/12-1965	"	1.194.883,50		3 1/2 % -lån	"	714.500.000,-
Fartelån (ord.rentebærende lån) 2 1/2 % -lån	kr.	2.744.724.179,52		4 % -lån	"	3.196.500.000,-
3 1/2 % -lån	"	2.664.283.391,52		Diverse kortsiktige innlån	"	3.565.000,-
Overtatte pauter				Forskuddbetalte stønadsmidler fra kommuner på rentebærende konti	"	2.375.185,04
Ordinære rentebærende lån	kr.	385.392,41		I mellomregning med Finansdepartementet	"	6.843.168,91
Renter og omkostninger m.v.	"	19.198,12		Diverse kreditorer	"	2.863.701,26
Oppgjente - ikke forfalne - renter av partelån	"	404.590,53		Uopptjent byggelånsprovisjon	"	5.000,-
Forfalne - ikke betalte - renter av partelån	"	47.896.835,-		Påløpne renter av serieobligasjonslån og lån fra staten	"	16.339.191,36
Egen eiendom	kr.	105.339,59		Betalte - ikke forfalne - renter av partelån (f.f.1/1-1966 m.v.)	"	11.645.410,30
- smortisert	"	69.980,-		Statens andel av tilleggselån	kr.	43.013.735,67
Oppkjøpte egne ihendehaverobligasjoner	"	35.359,59		Kommunenes andel av tilleggselån	"	20.473.635,-
Tilleggselån 4 1/2 %	"	7.224.182,50		Tilleggselån dekket av Forsvarsdepartementet	1.155.150,-	64.642.520,67
		64.642.520,67				
		kr. 5.677.318.788,54				kr. 5.677.318.788,54

Pr. 31/12-1965.

Løpende nedskrivningsbidrag/stønadslån kr. 1.388.826.931,70, utbetalt i 1965	kr.	52.210.133,09
Herav er debittert stat " 993.684.360,69,	"	35.703.220,09
og kommuner " 395.142.571,01,	"	16.506.913,-

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1965.
11. mars 1966.

John Johansen
formann

Chr. Lindstad

Ole N. Hauge

Jacob Christie Kielland

Johan Hoffmann
adm. direktør

Råkon Falstad
hovedrevisor

Rolf W. Runge
hovedbokholder

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån samt tilleggs lån har Husbanken pr. 31/12-1965 gitt tilsagn om eller bevilget lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån eller tilleggs lån til et samlet beløp av kr. 1.363.341.830,-. Fordelingen av dette beløp på lån og stønadslån etc. er følgende:

	<u>Lån:</u>	<u>Stønadslån etc.:</u>
Løpende tilsagn	kr. 1.092.541.720,-	kr. 156.325.210,-
Bevilget v/konvertering	" 98.169.000,-	" 16.305.900,-
	<u>kr. 1.190.710.720,-</u>	<u>kr. 172.631.110,-</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. 31/12-1965 utbetalt:

Nedskrivningsbidrag til et beløp av	kr. 21.040.860,-
Stønadslån " " "	" 14.141.960,-
	kr. 35.182.820,-
Tilleggs lån (jfr. passiva) " "	" 1.155.150,-
	kr. 36.337.970,-

Dertil har Husbanken gitt tilsagn om stønadslån

og tilleggs lån til et beløp av	kr. 1.221.620,-
og bevilget	" 254.000,-
	<u>" 1.475.620,-</u>
	<u>kr. 37.813.590,-</u>

I mellomregning med Finansdepartementet, jfr. passiva:

Statskassens støtte til boligbygging m.v.

Overført fra 1964	kr. 995.741,23
Mottatt i 1965	" 88.029.485,51
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag og renter i 1965 på tilleggs lån	" 1.560.513,85
Inntekter arkitektkontoret 2. halvår 1965	" 154.010,73
	kr. 90.739.751,32

Herav medgått til dekning av:

Statens andel av nedskrivningsbidrag/stønadslån, tilleggs lån, renterabatt, rente- og avdragstilskudd, husleietilskudd og rentesubvensjon	kr. 50.807.648,84
Til dekning av samme poster for fritatte kommuner	" 1.014.663,74
	kr. 51.822.312,58
Rentestøtte	" 24.713.280,71
Adm. - og taksutgifter	" 6.774.572,64
Brakkesanereringstilskott	" 102.350,-
Flyttsametilskott	" 78.500,-
Utgifter arkitektkontoret 2. halvår 1965	" 380.015,51
Statens andel av tap på utlån	" 25.550,97
	<u>" 83.896.582,41</u>
Saldo pr. 31/12-1965 i Finansdepartementets favør	<u>kr. 6.843.168,91</u>

HUSBANKENS SAMLEDE ENGASJEMENTER I LÅN OG KAPITALSTØNAD pr. 31/12-1965.

Lånetyper m.v.	Hoved- kontoret	Vestlands- avdelingen	Trøndelags- avdelingen	Bodø avdelingen	Hammerfest- avdelingen	Hele landet
Utestående:						
Ord.renteb. 2½ %-lån	1.745.780.366,25	489.171.191,23	182.440.644,39	199.695.952,85	127.862.894,80	2.744.951.049,52
" " 3½ %-lån	1.477.656.310,25	590.788.512,19	250.366.215,83	305.961.691,66	39.669.184,-	2.664.441.913,93
Tilleggs lån	43.389.102,67	9.074.238,-	3.865.990,-	6.561.378,-	1.751.812,-	64.642.520,67
Nedskrivningsbidrag	489.796.167,-	148.592.366,83	54.342.498,-	61.612.012,-	131.845.614,05	886.188.657,88
Stønadslån	261.354.951,99	111.590.685,-	43.761.928,-	71.354.865,-	14.575.843,83	502.638.273,82
Tilsagte: 1)						
Rentebærende lån	719.515.000,-	181.574.350	145.365.300,-	119.030.000,-	25.226.070,-	1.190.710.720,-
Stønadslån m.v.	89.925.800,-	29.093.800,-	19.213.300,-	25.415.900,-	8.982.310,-	172.631.110,-
Sum	4.827.417.698,16	1.559.885.143,25	699.355.876,22	789.631.799,51	349.913.728,68	8.226.204.245,82

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

UTBETALTE STØNADER I ÅRET 1965.

Kapitalstønad:

Stønadens art:	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	+ 1.998.451,-	+ 505.533,-	+ 5.008.804,91	+ 5.514.337,91	+ 7.512.788,91
Stønadslån	18.505.364,-	1.424.384,-	39.865.307,-	41.289.691,-	59.795.055,-
Sum	16.506.913,-	918.851,-	34.856.502,09	35.775.353,09	52.282.266,09
Tilleggs lån	6.039.097,-	78.018,-	12.236.801,92	12.314.819,92	18.353.916,92
Sum	22.546.010,-	996.869,-	47.093.304,01	48.090.173,01	70.636.183,01

Husleiestønad m.v.

Renterabatt til familier med barn	368.824,17		737.648,47	737.648,47	1.106.472,64
Rente- og avdragstilskudd til familier med barn	709.321,35		2.837.285,40	2.837.285,40	3.546.606,75
Husleietilskudd til familier med barn i boliger (oppført etter 1. januar 1957) finansiert ut e n o m statens boligbanker 1)	(25.750,60)		Ref. 103.002,40	Ref. 103.002,40	1) 128.753,-
Rentesubvensjon i anl. eiendomsskatt	407,-	17.794,74	36.408,56	54.203,30	54.610,30
Sum	1.104.303,12	17.794,74	3.714.344,83	3.732.139,57	4.836.442,69

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 husbanklåntakerne.

TALL FRA HUSBANKENS VIRKSOMHET 1956 - 1965 ¹⁾

Regnskapsposter:	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965
1 ORDINÆRE RENTEBÆRENDE LÅN.										
Beløpene i millioner kroner.										
Utbetalte nye lån	427,8	362,4	323,2	303,0	346,6	385,4	363,1	412,4	441,7	523,3
Mottatte avdrag	31,2	35,7	39,8	44,4	49,1	52,7	59,6	65,7	70,9	79,8
Øking utestående lån i året	396,6	326,7	283,4	258,6	297,5	332,7	303,5	346,7	370,8	452,5
Utestående rentebærende lån pr. 31/12	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	5.409,5
Løpende tilsagn 2)	674,0	647,9	657,6	735,1	781,2	832,7	909,3	979,7	1.085,4	1.190,7
Sum engasjement pr. 31/12	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	6.600,2
Årlig netto engasjementsøkning	295,1	300,6	293,1	336,1	343,6	384,2	380,1	417,1	476,5	557,8
2 TILLEGGSLÅN.										
Beløpene i millioner kroner.										
Utbetalt 4)	-	-	0,5	1,8	3,9	8,6	9,0	10,1	15,2	20,3
Tilbakebetalt	-	-	0,0	0,0	0,1	0,2	0,7	0,8	1,2	1,8
Øking i utestående till.lån i året	-	-	0,5	1,8	3,8	8,4	8,3	9,3	14,0	18,5
Utestående tilleggs lån pr. 31/12	-	-	0,5	2,3	6,1	14,5	22,8	32,1	46,1	64,6
3 NEDSKRIVINGSBIDRAG/STØNADSLÅN.										
Beløpene i millioner kroner.										
Utbetalt 4)	116,2	102,9	88,5	78,4	83,8	84,4	67,3	64,5	57,3	58,9
Tilbakebetalt 5)	1,0	1,2	4,2	0,1	2,9	3,4	4,5	5,7	5,3	6,6
Øking i utestående bidrag i året	115,2	101,7	84,3	78,3	80,9	81,0	62,8	58,8	52,0	52,3
Utestående bdr./stønadslån pr. 31/12	736,8	838,5	922,8	1.001,1	1.082,0	1.163,0	1.225,8	1.284,6	1.336,6	1.388,9
Løpende tilsagn 2)3)	194,8	179,7	173,4	182,0	186,6	164,9	157,6	155,7	162,2	172,6
Sum engasjement pr. 31/12	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	1.561,5
Årlig netto engasjementsøkning	85,1	86,6	78,0	86,9	85,5	59,3	55,5	56,9	58,5	62,7
4 ENKELTE ANDRE STATUSPOSTER pr. 31/12										
Beløpene i millioner kroner.										
Utbetalte og overtatte byggelån	9,4	5,4	3,4	4,5	4,2	30,4	40,3	23,8	44,7	108,5
Konv.forskudd til byggelånsbanker	10,5	18,0	26,8	37,5	36,1	34,6	44,9	52,3	56,5	18,8
Serieobligasjonslån	345,0	329,6	313,4	296,5	259,4	228,7	220,1	212,9	205,5	198,2
Innlån fra staten: ialt	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	5.320,5
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	651,5	714,5	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	3.196,5
Andre innlån	15,5	13,4	15,4	15,3	10,3	5,2	5,2	5,2	3,6	3,6
5 HUSBANKENS RENTEGEVINSTER.										
Beløpene i tusen kroner.										
Rentegevinster ialt	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	2.579,1
Herav: Overført til Risikofondet	307,5	315,2	323,1	331,1	339,4	347,9	356,6	365,5	374,6	384,0
Avsatt til agio- og rentereguleringsfondet	647,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anvendt til delvis dekning av administrasjonsutgifter	359,3	388,1	500,0	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	1.695,1

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

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

3) For årene 1957 - 1965 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. 31/12-1965.

2 1/2 % 1948 serie I	kr.	15.974.000,-	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	"	49.650.000,-	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	"	47.184.000,-	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	"	10.864.000,-	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	"	41.080.000,-	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	"	33.447.000,-	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. 198.199.000,-
=====

a) Lånet er opprinnelig på 70 mill. kroner, nå stort kr. 55.300.000,-, herav i egen beholdning kr. 21.853.000,-.