

Årsmelding og regnskap 1970

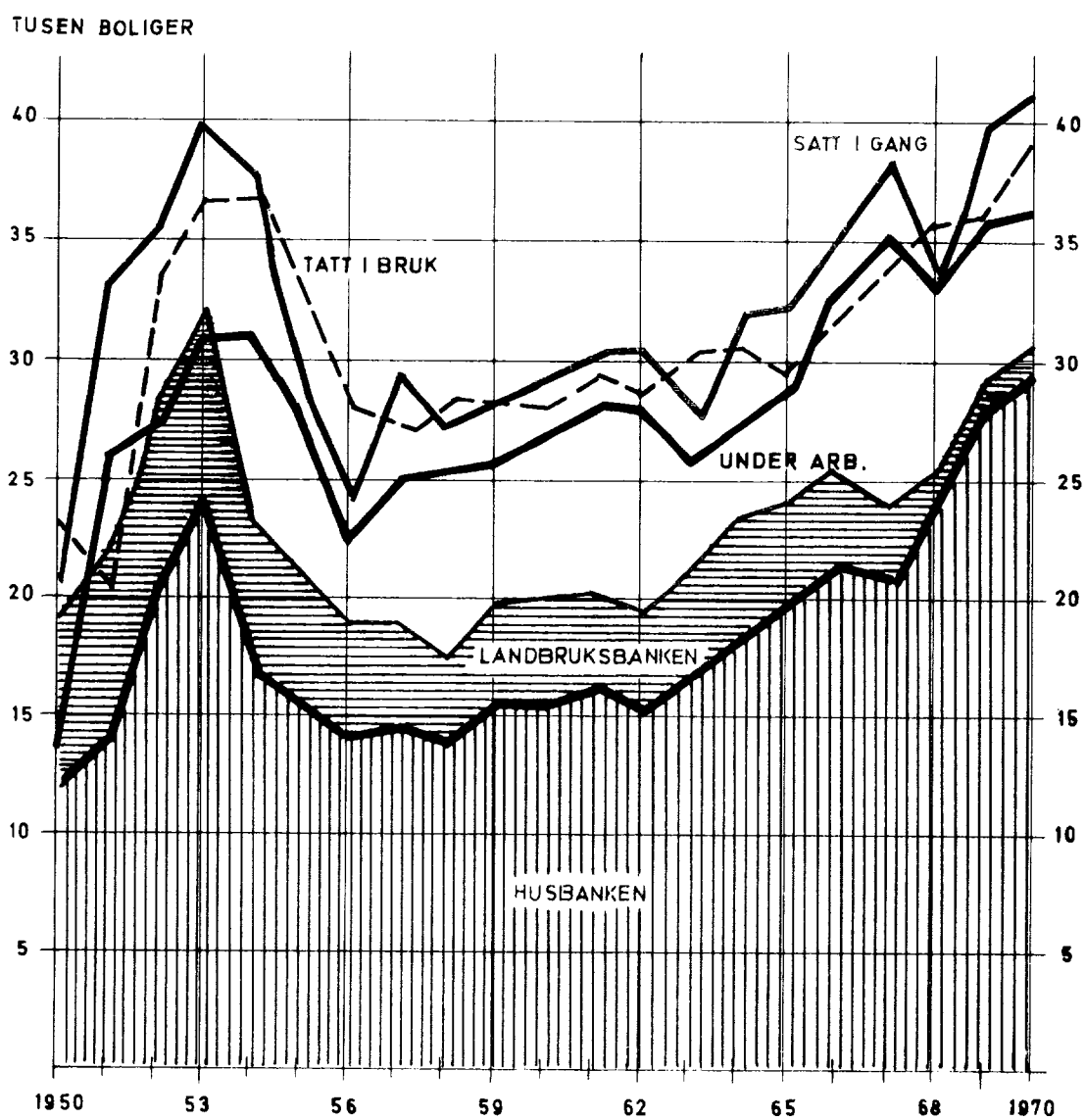
INNHold

ÅRSMELDING	SIDE
I. Boligbygging og lånetilsagn.	1
II. Byggekostnader og finansiering.	8
III. Hovedtall etter 25 år.	14
IV. Noen spesielle spørsmål.	16
V. Terminbetalingen og tilsynet med pantene.	22
VI. Administrasjon.	24
VII. Noen regnskapstall med kommentarer.	24
REGNSKAP	30
VEDLEGG	
1. Husbankens samlede engasjementer i lån og kapitalstønad pr. 31.12.1970. Utbetalte stønader i året 1970.	
2. Tall fra Husbankens virksomhet i 1950-1970.	
3. Den Norske Stats Husbanks serieobligasjons- lån pr. 31.12.1970.	

Som særskilt vedlegg følger Husbankens
årsstatistikk.

Oslo, mars 1971.

Fig. 1. BOLIGER MED LÅNETILSAGN FRA HUSBANKEN OG LANDBRUKSBANKEN 1950-1970 OG BOLIGER SATT I GANG, TATT I BRUK OG UNDER ARBEID. (ved utgangen av året).



ÅRSMELDING

for

DEN NORSKE STATS HUSBANK

1970

I. BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN.

Igangsettingen av nye boligbygg i 1970 omfattet 40.300 boliger fordelt på 37.600 leiligheter og 2.700 hybler. Leilighetstallet var vel 200 høyere enn i 1969. Det foreligger ikke oppgaver over antall hybler i boligbygg igangsatt i 1969, men - etter den oversikt en har - var antallet omtrent det samme som i 1970. I løpet av 1970 ble det tatt i bruk 39.200 boliger fordelt på 36.500 leiligheter og 2.700 hybler. Leilighetstallet var 3.500 høyere enn i 1969. Antallet av hybler er her utvilsomt større enn i 1969. Ved utgangen av 1970 var det i arbeid boligbygg med ialt 36.500 boliger hvorav 33.850 leiligheter og 2.650 hybler. Samlet er dette omlag 1.100 høyere enn ved foregående årsskifte.

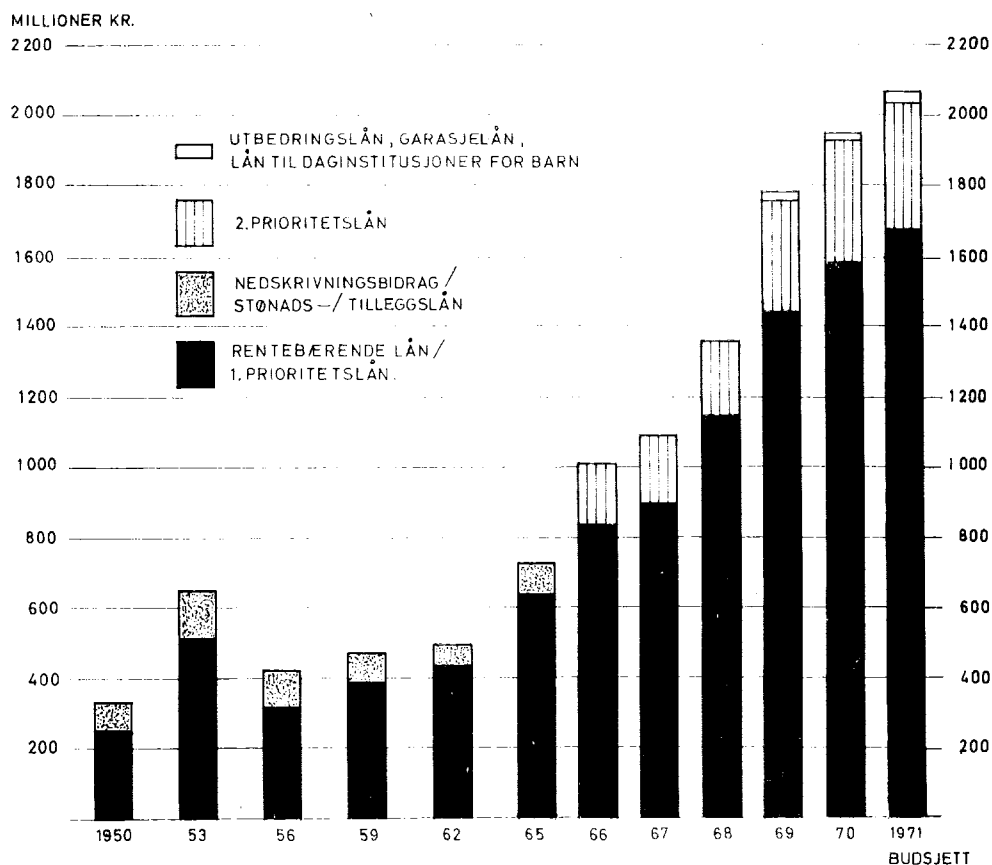
For årene 1950-1970 er i fig. 1 på siden til venstre tegnet inn antall boliger satt igang, tatt i bruk og under arbeid, samt antall boliger med lånetilsagn i Husbanken og Landbruksbanken. En merker seg at antall boliger i boligbygg satt i arbeid i 1970 er det høyeste antall boliger som noen gang er satt i arbeid i løpet av ett år. Antallet av boliger med lånetilsagn gjennom Husbanken er stadig økt i tiden 1958-1970 - fra ca. 13.800 til ca. 29.200. Årsgjennomsnittet for de siste tre år ligger på 27.000 eller ca. 5.300 høyere enn for den nærmest foregående treårsperiode.

Tilsagnstallene fra statsbankene kan ikke direkte sammenholdes med igangsettingstallene samme år (en del statsbankfinansierte boliger blir ikke satt i arbeid samme år som tilsagn gis), men på noe lengere sikt skulle differansen mellom disse to kurver angi størrelsesordenen av antall privatfinansierte boliger. For de tre siste årene var gjennomsnittet for privatfinansierte boliger 9.500 eller ca. 150 lavere enn for den nærmeste foregående treårsperiode 1965-1967.

Husbankens lånetilsagn for 1970 skulle ifølge Nasjonalbudsjettet ligge innenfor en ramme på 1.958 mill. kroner fordelt på 1.923 mill. kroner på nye boliger og 35 mill. kroner på andre

formål (utbedringslån, daginstitusjoner og garasjelegg). Da det ble klart at rammen på 35 mill. kroner ikke ville bli fullt utnyttet, ble - etter at det på forhånd var innhentet godkjenning fra Kommunaldepartementet - ca. 14. mill. kroner overført til rammen for nye boliger. Bankens lånetilsagn i 1970 til nye boliger beløp seg til 1.559,1 mill. kroner i 1.prioritetslån, 333,5 i 2.prioritetslån og 44,6 mill. kroner i låneøkning ved konvertering av tidligere gitte tilsagn - ialt 1.937,2 mill. kroner. Tilsagnene omfattet ialt 27.073 leiligheter og 2.109 hybler - tilsammen 29.182 boliger eller 175 flere boliger enn det var regnet med i budsjettet og ca. 1.650 flere boliger enn i 1969. Banken gav videre tilsagn om 4,8 mill. kroner i utbedringslån - 281 saker -, 10 mill. kroner i lån til daginstitusjoner - 104 avdelinger med 1.642 plasser - og 6,7 mill. kroner i lån til garasjelegg med ialt 1.693 garasjeplasser. Samlet ble det således gitt tilsagn om 1.958,7 mill. kroner eller vel 180 mill. kroner mer enn i 1969.

FIG. 2. HUSBANKENS LÅNETILSAGN I ENKELTE ÅR 1950-1970 OG RAMMEN FOR LÅNETILSAGN 1971.



Gjennomsnittslånet pr. bolig (her inkludert låneøkninger) kom i 1970 opp i kr. 66.400. Det var kr. 100 høyere enn regnet med i Nasjonalbudsjettet og kr. 2.500 eller nesten 4% høyere enn gjennomsnittet for 1969. Fra 1. januar 1970 ble det gjennomført en generell låneøkning på 3% og dessuten en låneøkning for utomhusareal og for tilfluktsrom. I løpet av 1970

ble det ikke foretatt noen lånenivåøkninger. Ved overgangen til inneværende år er forrentningsverdinormen forhøyet med 5% for eneboliger, atriumhus og kjedehus og med 7% for "andre småhus" og for blokker. Disse låneforhøyelser er anslått til gjennomsnittlig ca. kr. 4.000 pr. bolig.

Gjennomsnittslånet for utbedringsarbeider utgjorde kr. 17.100 pr. sak eller kr. 100 mindre enn i 1969. For belånte daginstitusjoner var gjennomsnittslånet kr. 96.000 pr. avdeling og kr. 6.100 pr. plass (gjennomsnittlig 15,8 plasser pr. avdeling). I 1969 som var det første året banken innvilget lån til daginstitusjoner, ble det gitt tilsagn om lån til 4 daginstitusjoner med ialt 13 avdelinger med 189 plasser (14,5 plasser pr. avdeling). Gjennomsnittslånet pr. avdeling var da kr. 59.000 og pr. plass kr. 4.100. Gjennomsnittslånet for garasjer var i 1970 kr. 4.000 pr. garasje-plass mot kr. 3.800 i 1969.

Husbankens tilsagnsramme for 1971 ble for nye boliger satt til 2.263 mill. kroner i sum av 1.prioritetslån og 2.prioritetslån. Det var regnet med at denne ramme skulle strekke til for ca. 31.000 boliger (sum leiligheter og hybler), dvs. ca. 2.000 flere boliger enn i 1970. Til daginstitusjoner, utbedringslån og garasjeanlegg ble det fastsatt en ramme på 35 mill. kroner. Som et ledd i Regjeringens opplegg til prisdempende tiltak, ble det ved Kgl. resolusjon av 8. desember 1970 truffet vedtak om at statsbankene skal holde tilsagnene i 1971 innenfor 90% av det tidligere tildelte beløp. Innvilgningene av lån skal tilpasses slik at de kan finne sted gjennom hele kalenderåret, samtidig som den andel av den reduserte kvote som blir nyttet i første halvår, skal være mindre enn tidligere år. Det er gitt pålegg om at disse retningslinjer også skal følges av Husbanken så lenge ikke noe annet er bestemt. Blir den kredittbegrensning som nå er vedtatt, opprettholdt året ut, skulle Husbanken i 1971 likevel kunne finansiere like mange boliger som i 1970 eller som gjennomsnittet for de to siste år.

Fordelingen på lånekontorer av de tilsagnsbeløp som ble innvilget i 1970 fremgår av oppstillingen nedenfor.

Beløpene i mill. kroner.

Kontorer	Lån til:				Sum 1969		
	Nye boliger	Utbedr. av boliger	Daginstitusjoner	Garasjeanlegg	Lån	%	%
Hovedktr.	1.020,7	2,0	6,1	6,0	1.034,8	52,8	54,8
Vestlandsktr.	449,6	1,1	1,3	-	452,0	23,1	21,3
Trøndelagsktr.	240,8	0,5	1,7	0,7	243,7	12,4	10,5
Bodøktr.	169,4	0,6	0,6	-	170,6	8,7	10,4
Hammerfestktr.	56,7	0,6	0,3	-	57,6	3,0	3,0
Alle kontorer	1.937,2	4,8	10,0	6,7	1.958,7	100,0	100,0

Sammenholdt med 1969 var det en økning i lånebeløpene på 60 mill. kroner ved hovedkontoret, 74 mill. kroner ved Vestlandskontoret, 57,5 mill. kroner ved Trøndelagskontoret og 5 mill. kroner ved Hammerfestkontoret. Ved Bodøkontoret var det en nedgang i lånebeløpet på 15. mill. kroner sammenholdt med 1969.

Oppstillingen nedenfor gir en oversikt over fordelingen av de belånte nye boliger på lånekontorene.

Kontorene	1970				1969	
	Leil.	Hybler	Boliger	%	Boliger	%
Hovedktr.	14.629	605	15.234	52,2	14.978	54,4
Vestlandsktr.	6.067	607	6.674	22,9	5.972	21,7
Trøndelagsktr.	3.176	601	3.777	13,0	2.692	9,8
Bodøktr.	2.421	244	2.665	9,1	3.054	11,1
Hammerfestktr.	780	52	832	2,8	820	3,0
Alle kontorer	27.073	2.109	29.182	100,0	27.516	100,0

Sammenholdt med 1969 var det en økning på nesten 1.700 boliger eller 6%. Økningen var relativt størst ved Trøndelagskontoret -40% - og ved Vestlandskontoret - 12%. Ved hovedkontoret og ved Hammerfestkontoret var det en økning på snaut 2%, mens det var en nedgang på 13% ved Bodøkontoret.

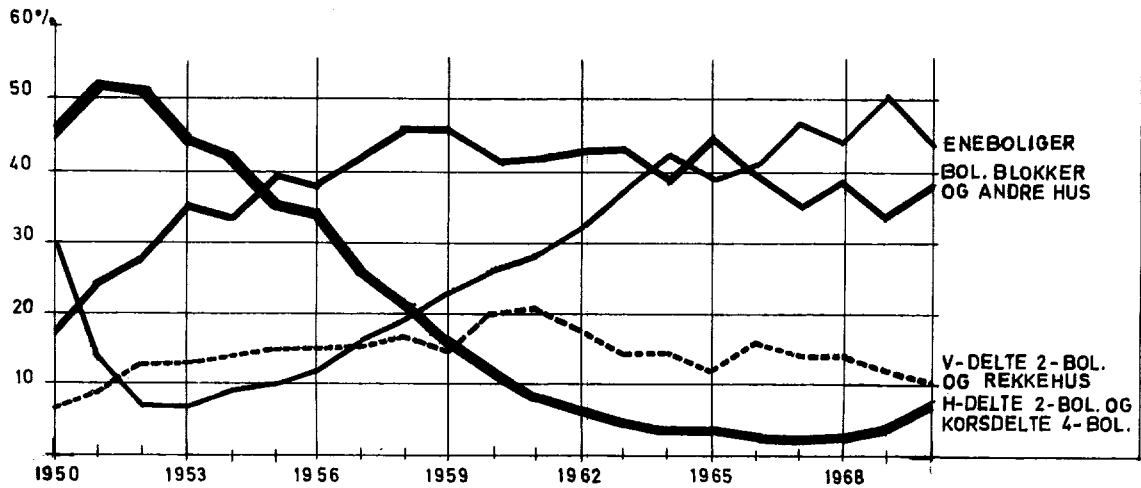
I de største byområdene - Oslo og omegn, Bergen og omegn og Trondheim -omfattet lånetilsagnene i alt 8.250 boliger mot 7.150 i 1969. Antallet utgjorde i 1970 27% av antall belånte boliger - i 1969 26%. Tidligere har denne andelen ligget noe høyere - i årene 1966-68 mellom 29 og 32%. I Oslo og omegn gikk boligtalet ned fra 4.700 i 1969 til vel 4.000 i 1970. Nedgangen falt her i sin helhet på omegnskommunene, mens Oslo by hadde 2.550 boliger eller 150 flere enn i 1969. I Bergen og omegn økte boligtalet fra vel 1.100 i 1969 til vel 1.950 i 1970, og i Trondheim økte boligtalet fra ca. 1.300 i 1969 til ca. 2.250 i 1970.

For landet under ett utgjorde boligene i byene og omegnskommunene i 1970 61,5% av samlet antall belånte boliger, mot 58% i 1969. I de tre nærmest foregående år lå dog denne andel noe høyere - mellom 63 og 70%. Boligene i tettgrender (landkommuner med tettbebyggelser utenom omegnskommuner) representerte i 1970 snaut 19% av boligene mot vel 20% i 1969, og boligene i rene landkommuner representerte snaut 20% mot nesten 22% i 1969. I de nærmest foregående år har denne andelen ligget noe lavere.

Fordelingen av de husbankbelånte leiligheter (hybler her

holdt utenfor) på hustyper i årene 1950-1970 fremgår av fig. 3 nedenfor.

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



Fordelingen på hustyper i 1970 og 1969 går fram av oppstillingen nedenfor.

	1970		1969	
	Leil.	%	Leil.	%
Eneboliger (herunder kjedehus og atriumhus)	11.894	44	13.122	50
Rekkehus	2.436	9	2.323	9
Vertikaltdelte tomannsbol.	630	2	872	3
Horisontaltdelte tomannsbol.	1.912	7	1.120	4
Boligblokker med fam.leil.	6.875	26	6.582	26
Andre hus (herunder blokker med små leil.)	3.326	12	2.052	8
Sum	27.073	100	26.071	100

Husbanken ga i 1970 tilsagn om lån til vel 1.200 færre eneboliger enn i 1969, og eneboligenes relative andel av samlet antall belånte leiligheter gikk ned fra vel 50% i 1969 til 44% i 1970. Regner en også med leilighetene i vertikaldelte tomannsboliger og i rekkehus som i internasjonal statestikk regnes som eneboliger, kommer en opp i 55% mot 62% i 1969. Antall belånte leiligheter i horisontaldelte tomannsboliger representerte 7% av leilighetene mot 4% i 1969 og enda lavere andel i de nærmest foregående årene. Hele 97% av disse tomannsboligene skulle oppføres i en etasje med underetasje, dvs. med en hovedleilighet i første etasje og en mindre leilighet i underetasjen. Den tradisjonelle typen tomannsboliger med like store leiligheter i hver etasje er således nesten falt bort. Boligblokker med familie-leiligheter representerte både i 1970 og i 1969 vel 1/4 av leilighetene - 26% -, mens andelen av leiligheter som lå i andre hus - herunder blokker med småleiligheter - øket fra 8% i 1969 til 12% i 1970.

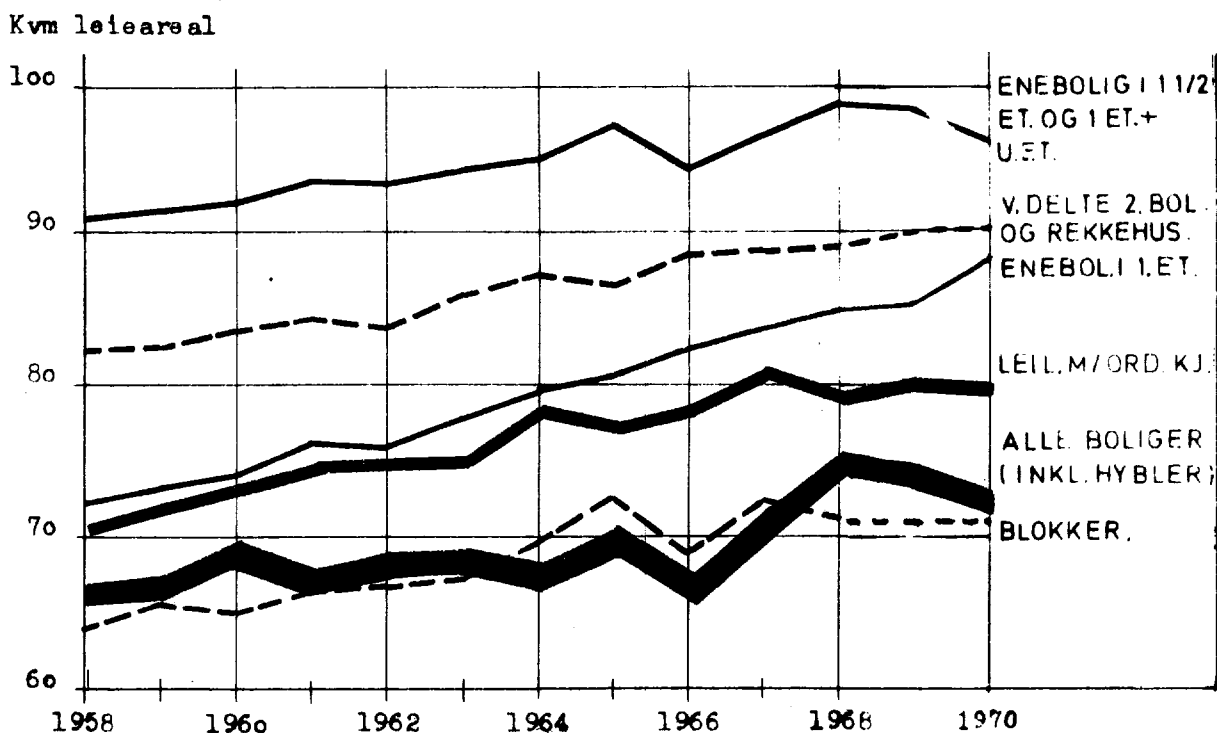
Gjennomsnittstørrelsen på samtlige belånte boliger i 1970 var 72,9 kvm. leieareal eller 2,0 kvm. mindre enn i 1969. Nedgangen henger i første rekke sammen med at det i 1970 ble belånt flere småboliger enn i 1969 samtidig med at eneboligandelen gikk ned. Ser en på småhustypene for seg, så var leiligheter med ordinært kjøkken i disse større enn i 1969, således for:

Eneboliger i en etasje	88,5 kvm. mot 85,2 kvm. i 1969.
Horisontaldelte tomannsbol.	71,8 kvm. mot 67,9 kvm.
Vertikaldelte tomannsbol.	91,3 kvm. mot 90,5 kvm.
Rekkehus	89,3 kvm. mot 89,2 kvm.

Videre var gjennomsnittstørrelsen på leiligheter med ordinært kjøkken i blokkene begge år den samme - 70,7 kvm.

Ser en på samtlige belånte leiligheter med ordinært kjøkken, var gjennomsnittstørrelsen nesten den samme som i 1969 - 80,0 kvm. mot 80,2 kvm. Hybelleilighetene var gjennomsnittlig vel 1 kvm. større - 40,4 kvm. mot 39,2 kvm. i 1969 -, mens hyblene i gjennomsnitt var nesten 1 kvm. mindre - 16,4 kvm. mot 17,3 kvm. I fig. 4 er for årene 1958-1970 tegnet inn årlige gjennomsnitt for enkelte hustyper og for alle leiligheter/boliger under ett.

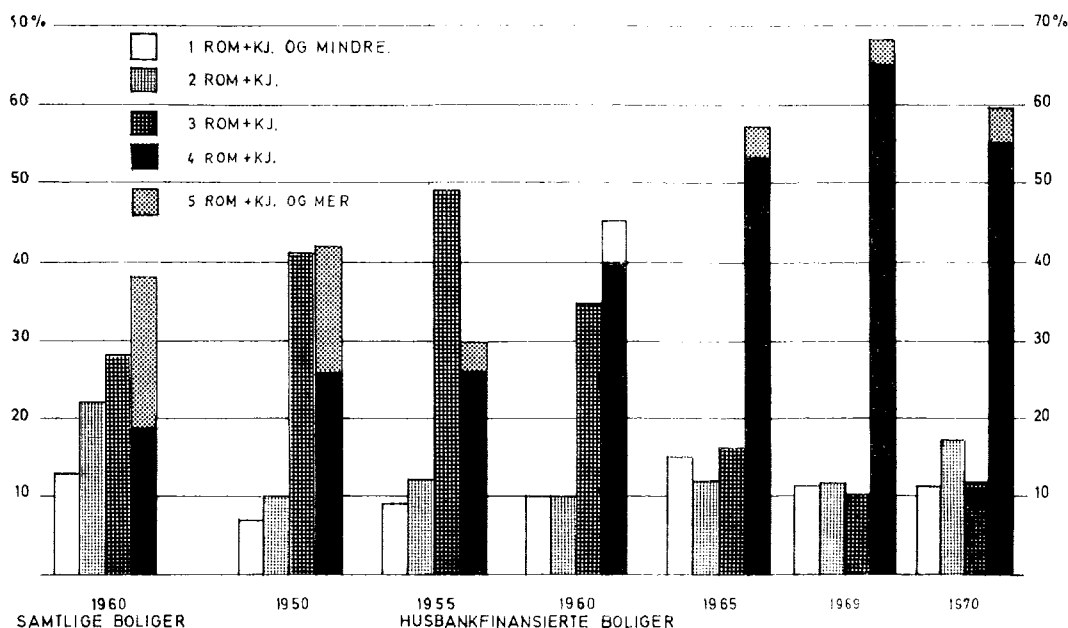
FIG. 4. GJENNOMSNIITTLIG BOLIGSTØRRELSE 1958-1970.



Fordelingen av boligene på rom eksklusive kjøkken viser en ganske klar forskyvning mot mindre boligenheter sammenholdt med 1969. Andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre var således i 1970 28,4% mot i 1969 21,5%. I 1968 var denne andelen 20%. Også den relative andel av treroms leiligheter viser for første gang økning siden 1955 - 11,6% av boligene mot vel 10% i 1969 -, mens det også for første gang siden 1955 er en ganske markert nedgang for fireroms leiligheter. Andelen av boliger på fem rom og kjøkken viser imidlertid fortsatt økning.

Fig. 5 viser fordelingen på rom for husbankbelånte boliger i enkelte år sammenholdt med fordelingen i boligbestanden i 1960. En merker seg den ganske markerte forskyvning som har funnet sted når det gjelder andelen av treroms og fireroms boliger - nedgang for den første typen og økning for den andre typen -, mens andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre har holdt seg på et forholdsvis konstant nivå bortsett da fra året 1970. Forøvrig merker en seg at for samtlige boliger (den totale boligbestand) er små boliger på to rom og kjøkken og mindre og store boliger på fem rom og kjøkken og mer sterkere representert enn i de husbankbelånte boliger.

FIG. 5. FORDELING AV BOLIGER ETTER ANTALL ROM.

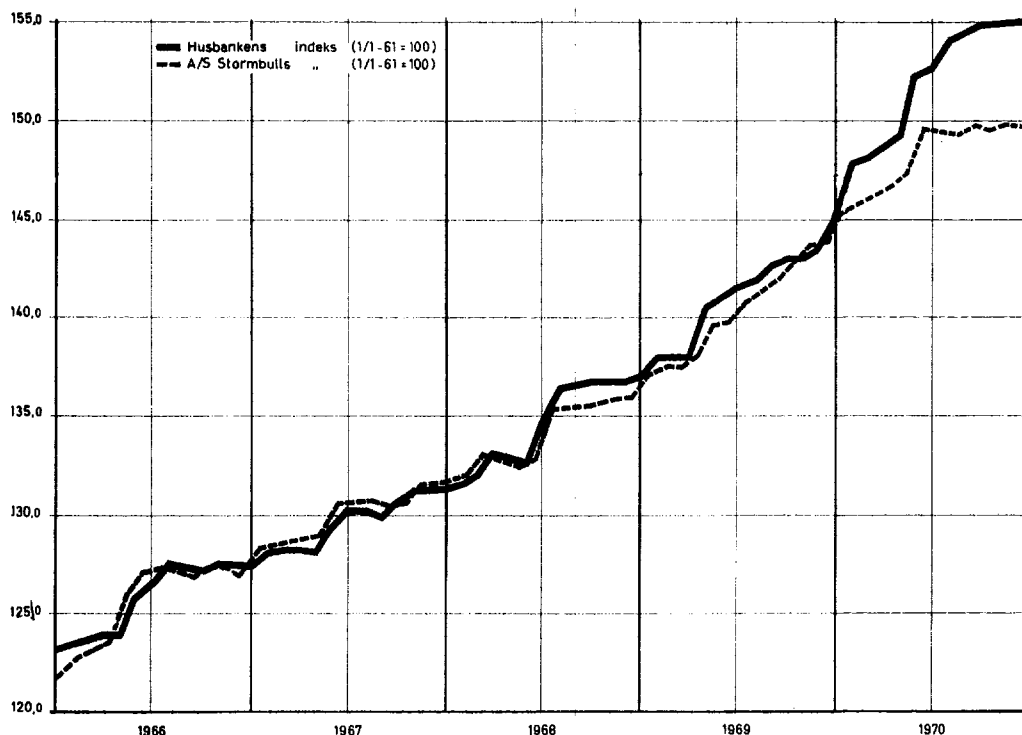


II. BYGGEKOSTNADER OG FINANSIERING.

Byggekostnadsindeksen for småhus i tre (Husbankens indeks) og for blokker (A/S Stormbulls indeks for bolig i mur og betong) steg med henholdsvis 8,3% og 5,5% fra september 1969 til september 1970. Dette er det tidsrom da de fleste byggebudsjettene for lånesaker med husbanktilsagn i 1970 ble satt opp. Begge indekser økte prosentvis sterkest i 2. kvartal. Merverdiavgift/omsetningsavgift er holdt utenfor.

For perioden under ett (september 1969 - september 1970) lå Husbankens indeks gjennomsnittlig 7,2% høyere enn gjennomsnittsnivået i tilsvarende periode 1968-1969. Den tilsvarende økning for Stormbulls indeks var 5,9%. I foregående periode (fra 1967/68 til 1968/69) var økningen i Husbankens og Stormbulls indekser noe mindre - henholdsvis 4,5% og 4,1%. Fig. 6 viser utviklingen i Husbankens indeks for småhus i tre og Stormbulls indeks for boliger i mur og betong i årene 1966-70.

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



Diagrammet viser at Husbankens og Stormbulls indekser har økt med henholdsvis ca. 26% og ca. 23% fra årsskiftet 1965/66 til årsskiftet 1970/71. Fram til årsskiftet 1969/70 har Husbankens og Stormbulls indekser utviklet seg noenlunde likt. I løpet av 1970 har imidlertid utviklingen i de to indekser vært noe forskjellig. Økte priser på trelast, stift og beslag i januar 1970 førte til sterkere økning i Husbankens indeks for småhus i tre enn for Stormbulls indeks for hus i mur og betong. I perioden juni - august 1970 økte prisene på tømmerarbeid, grunnarbeid og snekkerarbeid betraktelig, mens prisene sank for kobber og stål. Også disse prisendringene førte til større kostnadsøkning for trehus enn for hus i mur og betong. Ellers i 1970 utviklet de to indekser seg noenlunde parallelt.

Av økningen fra 1965/66 til 1970/71 i Husbankens og Stormbulls indekser skyldes henholdsvis ca. 52% og ca. 46%, prisøkning på materialer - i første rekke tre-materialer, betong, elektriske artikler og rørlegger-artikler.

I indeksene regnes det med tariffert arbeidslønn med tillegg for reiseutgifter, sosiale utgifter etc. Av økningen fra 1965/66 til 1970/71 i Husbankens og Stormbulls indekser skyldes henholdsvis ca. 48% og ca. 54% økning i disse poster.

I januar 1970 hadde vi en økning i de sosiale utgifter. Ellers var det i mai 1970 tariffoppgjør som medførte en lønnsøkning på ca. 8,5%. Den gjennomsnittlige timefortjeneste steg dog langt mer. I følge Statistisk Sentralbyrås lønnsstatistikk steg den gjennomsnittlige timefortjeneste for voksne menn i byggevirkksomhet med 13,4% (eksklusive helgedagsbetaling) fra 3. kvartal 1969 til 3. kvartal 1970 mot 4,2% fra 3. kvartal 1968 til 3. kvartal 1969.

Våren 1971 vil det bli gitt en tariffmessig lønnsøkning på ca. 2,5% foruten at det vil bli foretatt en indeksregulering av arbeidslønnen. Også i 1971 må en derfor regne med en forholdsvis stor lønnsøkning.

Byggekostnadene inklusive merverdiavgift (kostnadsoverslag i lånsøknadene) for småhus med lånetilsagn fra Husbanken i 1970 var kr. 107.000 i gjennomsnitt pr. leilighet. Det tilsvarende gjennomsnitt i 1969 - den gang inklusive omsetningsavgift - var kr. 92.500. Holder en merkostnadene ved overgangen fra omsetningsavgift til merverdiavgift utenfor, kommer en fram til en økning i gjennomsnittskostnadene fra 1969 til 1970 på mellom kr. 7.000 og kr. 8.000 eller ca. 8%. Gjennomsnittstørrelsen på småhusleilighetene var i 1970 86,2 kvm. eller 1,9 kvm. større enn i 1969. Såvel gjennomsnittskostnadene pr. leilighet som økningen i gjennomsnittskostnadene og i gjennomsnittstørrelsen for leilighetene var noe større for småhus oppført i serie enn for småhus oppført enkeltvis. For småhus oppført i serie var således gjennomsnittskostnadene kr. 107.700 på gjennomsnittlig 86,0 kvm. mot kr. 92.000 på 83,8 kvm. i 1969 og for småhus oppført enkeltvis kr. 106.800 på 86,5 kvm. mot kr. 92.700 på 84,8 kvm. i 1969. De gjennomsnittlige byggekostnader for boligblokker var i gjennomsnitt kr. 91.700 mot kr. 79.600 i 1969. Holder en også her merkostnadene ved overgangen fra omsetningsavgift til merverdiavgift utenfor, svarer dette til en kostnadsøkning på ca. kr. 6.000 eller ca. 7,5%. Gjennomsnittstørrelsen på leilighetene var i 1970 68,9 kvm. eller 0,9 kvm. større enn i 1969.

Prosjekter som omfatter både småhus og blokker, og prosjekter med overveiende små boliger er holdt utenfor ved beregningene av ovennevnte gjennomsnitt. Ved vurderingen av kostnadsendringene fra det ene året til det andre, må det - foruten forskjellen i gjennomsnittstørrelsen på leilighetene - tas hensyn til at såvel den tekniske som utstyrmessige standard gjennomgående blir bedre år for år, og at geografiske forskyvninger spiller en viss rolle. Tas hensyn til disse momenter synes de kostnadsøkninger en har kunnet konstatere for husbankfinansierte leiligheter fra 1969 til 1970, ikke å være større enn det indeksøkningene skulle tilsi.

Tomtekostnadene - slik som de registreres i Husbankens statistikk - økte fra kr. 11.900 i gjennomsnitt pr. leilighet i 1969 til kr. 12.700 i 1970, dvs. en økning på kr. 800 eller snaut 7% mot kr. 1.300 eller vel 11%

fra 1968 til 1969. Prosjekter med overveiende små boliger er også her holdt utenfor. De gjennomsnittlige tomtekostnader pr. leilighet var for småhus oppført i serie kr. 16.600 pr. leilighet eller 16% høyere enn i 1969, for småhus oppført enkeltvis kr. 13.100 eller 6,5% høyere og for boligblokker kr. 9.700 eller kr. 200 høyere enn i 1969. Det vises til nedenstående oppstilling.

Tomtekostnader pr. leilighet: 1)

	1970 kr.	1969 kr.	Økning kr.	%
Alle leiligheter	12.700	11.900	800	7
Småhus oppført enkeltvis	13.100	12.300	800	7
Småhus oppført i serie	16.600	14.300	2.300	16
Boligblokker	9.700	9.500	200	2

1)

For tomter på festet grunn er det regnet med den kapitaliserte festeavgift.

Anleggskostnadene inklusive merverdiavgift var i 1970 gjennomsnittlig kr. 115.500 pr. leilighet. Trekker en fra det statstilskott som gis som kompensasjon for merverdiavgiften - i 1970 gjennomsnittlig kr. 19.400 pr. leilighet - kommer en fram til kr. 96.100 som er det gjennomsnittlige finansieringsbehov som låntakerne må dekke ved lån og egenkapital. Dette gjennomsnittlige finansieringsbehov var kr. 7.300 eller vel 8% høyere enn tilsvarende gjennomsnitt for 1969. Oppstillingen på neste side gir gjennomsnittlige finansieringstall for leiligheter i boligblokker og for småhus oppført enkeltvis og i serie. Prosjekter med overveiende små boligenheter og lånøkninger ved konverteringer er holdt utenfor i beregningen av disse gjennomsnittstall. Totalgjennomsnittet avviker derfor noe fra de gjennomsnittstall som er nevnt foran.

Husbankens 1.- og 2. prioritetslån tilsammen var gjennomsnittlig kr. 71.000 pr. leilighet og dekket 74% av finansieringsbehovet. For småhus oppført enkeltvis dekket Husbankens lån 69% av finansieringsbehovet (70% i 1969), for småhus oppført i serie 73% (74%) og for boligblokker 83% (86% i 1969). Den gjennomsnittlige egenkapital for alle leiligheter under ett ble kr. 25.100 eller kr. 2.400 høyere enn i 1969. Begge år utgjorde den likevel 26% av finansieringsbehovet. For småhus oppført enkeltvis utgjorde egenkapitalen 31% av finansieringsbehovet (30% i 1969), for småhus oppført i serie 27% (26%) og for boligblokker 17% (14%). For alle disse tre grupper av hus øket således egenkapitalen noe fra 1969 til 1970, men egenkapitalandelen ligger likevel markert lavere enn i første halvdel av

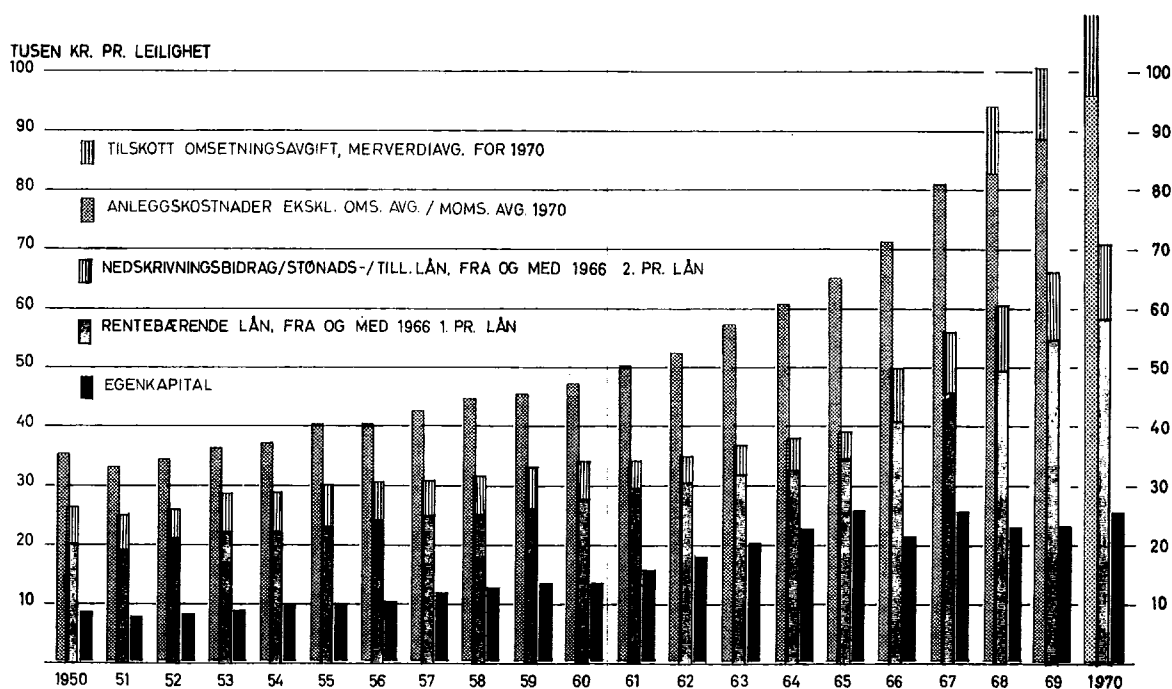
1960-årene. Videre nevnes at det gjennomsnittlige finansieringsbehov pr. leilighet oppført enkeltvis var kr. 7.400 eller 8% høyere enn i 1969, for småhus oppført i serie kr. 9.900 eller 10,5% høyere og for boligblokker kr. 6.500 eller 8,5% høyere enn i 1969. Om utviklingen i årene fra 1950 vises til fig. 7.

Finansieringstall pr. leilighet. 1)

	Småhus oppført enkeltvis	Småhus oppført i serie	Bolig- blokker	Alle leilig- heter
	kr. %	kr. %	kr. %	kr. %
1. pr. lån	55.600-56	62.600-60	59.000-70	58.400-61
2. pr. lån	12.900-13	13.600-13	11.400-13	12.600-13
Egenkapital	30.900-31	27.700-27	14.100-17	25.100-26
Finans.behov	99.400-100	103.900-100	84.500-100	96.100-100
Tilsk. moms.	20.300-20	20.000-19	17.300-20	19.400-20
Anleggskostn.	119.700-120	123.900-119	101.800-120	115.500-120
<u>Egenkapital og eg.kap.andel</u>				
1970	30.900-31	27.700-27	14.200-17	25.100-26
1969	27.900-30	24.100-26	10.700-14	22.700-26
1965	29.200-44	30.100-41	19.100-32	25.300-39
1960	17.200-37	11.900-26	8.700-18	13.200-28

1) Prosjekter med overveiende små boligenheter er holdt utenfor.

FIG. 7. GJENNOMSNIITTLIGE FINANSIERINGSPLANER 1950-1970.



For utbedring av eldre boliger, daginstitusjoner og garasjeanlegg var de gjennomsnittlige finansieringsplaner i kroner pr. sak/plass følgende:

	Utbedring av eldre boliger	Daginsti- tusjoner	Garasje- anlegg
	Pr. sak	Pr. plass	Pr. plass
Lån fra Husbanken	17.100	6.000	4.000
Andre lån	200	200	-
Statstilskott	-	2.200	-
Tilskott som komp. for moms.	1.200	2.000	-
Andre tilskott	200	1.400	-
Egenkapital	7.100	2.200	3.300
Sum kostnader	25.800	14.000	7.300
Antall saker/plasser	281	1.642	1.693

Husbankens årsstatistikk som følger vedlagt til denne melding, gir nærmere detaljer om nye boliger, utbedring av eldre boliger, daginstitusjoner og garasjeanlegg belånt av Husbanken i 1970.

I noen få tilfeller har det oppstått problemer med å oppnå byggelån til større boligprosjekter. Etter konferanser med de aktuelle byggherrer og byggelånsbanker er imidlertid disse saker blitt ordnet etter hvert. Konverteringsforskudd til byggelånsbanker er innvilget i noe større utstrekning enn i foregående år og utgjorde ved årets utløp ca. 125 mill. kroner mot ca. 107 mill. kroner året før. Ordningen med at Husbanken foretar oppgjør med byggelånsbanker i større lånesaker mot transport av byggelånsobligasjoner etter hvert som det flyttes inn i enkelte blokker, har vært praktisert etter de samme kriterier som tidligere. Lån som Husbanken på denne måte overtok, ble inntil utgangen av 1969 postert som overtatte byggelån i Husbanken og utgjorde pr. 31.12.1969 625 mill. kroner. Fra 1. januar 1970 er alle slike lån postert som faste pantelån i Husbanken og inkludert i posten "Pantelån" i balansekonto. Posten "Byggelån, overtatte" i forrige års regnskap er således utliknet. I vedlegg 2 til regnskapet må en se utbetalte nye lån - 2.234 mill. kroner i 1970 mot 1.192 mill. kroner i 1969 - og økningen i utestående rentebærende lån fra 1969 til 1970 på denne bakgrunn. Holdes overføringer fra byggelån utenfor - dette er lån utbetalt før 1970 - blir de reelle utbetalinger av nye lån i 1970 vel 1.600 mill. kroner eller 410 - 420 mill. kroner høyere enn i 1969, jfr. også oppstillingen på side 29.

III. HOVEDTALL ETTER 25 ÅR.

Den 1. mars 1971 er det 25 år siden loven om Den Norske Stats Husbank ble sanksjonert. Denne årsmelding er dermed den 25. årsmelding fra Husbanken.

Bankens totale engasjement ved utløpet av 1970 beløp seg til i alt 14,8 milliarder kroner fordelt på:

- 10,1 milliarder kroner i pantelån
- 1,5 milliarder kroner i nedskrivningsbidrag/støns-/tilleggs lån
- 3,2 milliarder kroner i løpende lånetilsagn

Det samlede beløp har strukket til for ca. 428.000 boliger hvorav ca. 400.000 boliger var ferdige ved årsskiftet, dvs. at Husbanken har finansiert ikke langt fra 3/5 av de boliger som er ført opp etter krigen. Regner en med at det i gjennomsnitt bor 3 personer pr. bolig, skulle dette tilsi at ca. 1,2 millioner personer eller nesten 1/3 av landets befolkning bor i husbankfinansierte boliger.

Av de 400.000 husbankfinansierte boliger som ved utgangen av 1970 var tatt i bruk, lå:

- 105.000 eller 26% i eneboliger
- 75.000 eller 19% i horisontalt delte tomannsboliger
- 20.000 eller 5% i vertikalt delte tomannsboliger
- 30.000 eller 7½% i rekkehus
- 170.000 eller 42½% i blokker og andre hus.

Omlag 9.000 av de husbankfinansierte boliger er blitt oppført spesielt for eldre personer - såkalte aldersboliger - og omlag 10.000 er bygget for studenter og elever ved videregående skoler.

I de siste årene har eneboligene utgjort mellom 40 og 50% av de belånte boliger, mens de horisontalt delte boliger bare har utgjort mellom 3 og 4%. Om utviklingen vises til fig. 3 på side 5.

Av de 400.000 boligene var videre:

- ca. 90.000 eller vel 1/5 på to rom og kjøkken og mindre (hybler alene ca. 30.000)
- ca. 120.000 eller bortimot 1/3 på tre rom og kjøkken
- ca. 190.000 eller ikke langt fra halvparten på fire og flere rom og kjøkken.

I de siste år har andelen av leiligheter på fire og flere rom og kjøkken ligget nær opp til 70%, mens andelen av 3-roms leiligheter er gått sterkt ned og har i de siste par årene utgjort ca. 10% av de husbankbelånte boliger. Det vises til fig. 5 på side 8.

Inklusive de løpende lånetilsagn har Husbanken gjennomsnittlig finansiert ca. 17.000 boliger pr. år i etterkrigsårene. I de siste årene har en imidlertid ligget godt over dette tallet. I 1970 ble det gitt tilsagn om lån til vel 29.000 boliger. For tiden finansierer Husbanken noe over 70% av de boliger som årlig blir oppført. Jfr. forøvrig fig. 1 foran.

Husbankens lån har i gjennomsnitt for de enkelte år dekket mellom 60 og 80% av anleggskostnadene (eksklusive oms/moms.), dvs. at låntakerne i gjennomsnitt har måttet dekke mellom 20 og 40% av anleggskostnadene med egne pengemidler, private lån eller ved verdi av egen arbeidsinnsats. I de første 10 årene av bankens virksomhet lå egenkapitalandelen mellom 20 og 25% av anleggskostnadene, i årene 1961/1967 mellom 30 og 40%; forøvrig har egenkapitalandelen ligget mellom 25 og 30% i gjennomsnitt for de enkelte år. I de fleste år har egenkapitalen ligget i underkant av den gjennomsnittlige årsinntekt for en mannlig industriarbeider. Om gjennomsnittsstørrelsen pr. leilighet på lån og egenkapital vises til fig. 7 på side 13.

Utenom boligene har Husbanken i gjenreisningsdistriktene finansiert bortimot 300.000 kvm. golvflate i forretningsbygg og - spesielt i Nord-Troms og Finnmark - ca. 3.000 driftsbygninger på jordbrukseiendommer. Dessuten har banken årlig finansiert mellom 3- og 4.000 kvm. areal til butikker m.v. i den ordinære boligmasse landet over. I de siste par årene har Husbanken også finansiert utbedring av eldre boliger, daginstitusjoner for barn og garasjeanlegg.

Fra siste års drift nevnes følgende hovedtall:

Tilsagn om lån

Til boliger	1.937 mill. kroner	-	29.182 boliger
Til utbedring av boliger	5 " "	-	281 saker
Til daginstitusjoner for barn	10 " "	-	104 avdelinger med 1.642 plasser
Til garasjeanlegg	7 " "	-	1.693 garasjeplasser

Utbetalinger

Nye pantelån	1.607 " "
Renter på innlån	385 " "
Bostøtte	19 " "

Innbetalinger

Renter på pantelån	371 " "
Avdrag på pantelån	126 " "
Rentestønad	14 " "

Om utviklingen vises til fig. 2 på side 2 (gitte tilsagn), fig. 10 på side 28 (bostøtte) og til vedlegg 2.

IV. NOEN SPESIELLE SPØRSMÅL.

I rundskriv K nr. 95 av 14. januar 1970 ga Husbanken melding om forhøyde satser for tilskott ved oppføring av boligbygg i forbindelse med omleggingen fra omsetningsavgift til merverdiavgift fra 1. januar 1970. Tilskottene ytes på grunnlag av boligens tilskottsareal - som svarer til leieareal med noen mindre modifikasjoner - og etter følgende satser:

For de første 25 kvm. tilskottsareal	kr. 290 pr. kvm.
For de neste 25 kvm. " " "	kr. 240 pr. kvm.
For de neste 50 kvm. " " "	kr. 180 pr. kvm.
For de siste 40 kvm. " " "	kr. 150 pr. kvm.

Som tidligere utfører Husbanken den måling som legges til grunn for tilskottsberegningen når det gjelder boliger som finansieres i Husbanken eller som finansieres privat. For

boliger som belånes i Landbruksbanken, foretas arealmålingen der. Bankenes medvirkning i tilskottsordningen er begrenset til arealmålingen. Utdypende definisjoner av begrepene leieareal og tilskottsareal og detaljerte måle-regler er gitt i Husbankens HB blad 9702.2.

Som omtalt i St.meld. nr.88 (1969-70) om Husbankens virksomhet i 1969 ble ved Kgl. resolusjon av 26. september 1969 renten for statens nye lån til statsbankene hevet fra 4½% til 5½% med virkning fra 29. september 1969. Økningen hadde sammenheng med økningen i renten for ihendehaverobligasjoner og i diskontoen. Etter meldingen om renteøkningen tok Husbanken forbehold i nye lånetilsagn om at utlånsrenten skulle fastsettes etter nærmere bestemmelser av Stortinget. I møte 5. mars 1970 gjorde Stortinget vedtak om nye rentevilkår for lån i Husbanken. De ordinære rentesatser for nye lånetilsagn ble med virkning fra 29. september 1969 forhøyet for 1. prioritetslån fra 4½% til 5%, og for 2. prioritetslån fra 5% til 5½%. For lån med tilsagn før 29. september 1969 skulle renten, etter hvert som bindingstiden løp ut og etter nærmere regler, settes opp til de samme satser. For Nord-Troms og Finnmark skulle for nye 1. prioritetslån nyttes en rentesats på 4½% istedenfor 5%. Vedtaket inneholdt også en del andre særlige bestemmelser. Husbanken gav melding om Stortingets vedtak i rundskriv K nr. 96 av 23. mars 1970.

Ved Finansdepartementets brev av 2. januar 1971 fikk Husbanken melding om at departementet med virkning fra 1. desember 1970 hadde endret rentesatsen for gjenstående lån fra staten til Husbanken med rentesats 2½% eller 3½% - tilsammen et beløp på kr. 1.651.100.000,- - til 4%. Etter dette forrentes Husbankens lån av statskassen med henholdsvis 4%, 4½% og 5½%; fordelingen på disse lånetyper fremgår av årsregnskapet.

I St.meld. nr. 88 (1969-70) er også omtalt at den tidligere ordning med husleiestøtte til barnefamilier, eldre og uføre i henhold til Stortingets vedtak av 16. juni 1969 fra 1. januar 1970 skulle erstattes av en utvidet støtteordning, kalt bostøtte. Ved Stortingets vedtak om bostøtte ble såvel stønadssatser som inntektsgrenser for å oppnå støtte hevet. Som følge av renteøkningen gjorde Stortinget i møte av 5. mars 1970 vedtak om en ytterligere forhøyning av stønadssatsene og vedtok samtidig en viss oppjustering av de tidligere vedtatte inntektsgrenser. Orientering om den nye bostøtteordningen ble gitt i fellesrundskriv fra Husbanken og Landbruksbanken av 27. november 1969 og 13. april 1970. I møte den 17. november 1970 vedtok Stortinget en ytterligere oppjustering av inntektsgrensene for alle kategorier av søkere. Melding om dette ble gitt i felles rundskriv fra Husbanken og Landbruksbanken av 11. desember 1970. Husbanken har under forberedelse en veiledende brosjyre om bostøtteordningen som vil bli sendt ut i løpet av 1. kvartal 1971.

Ordningen med lån til utbedring av eldre boliger ble som omtalt i årsmeldingene for Husbanken for 1968 og 1969 satt i verk henimot halvårsskiftet 1969. Utbedringslån kan ytes dels

i forbindelse med planmessig sanering eller byfornyelse, dels når det gjelder utbedring av boliger for eldre og uføre og når det ellers foreligger et særlig sosialt behov. Den siste del av låneordningen tar særlig sikte på å få til en slik utbedring, ombygging og modernisering av eldre hus som gjør det lettere for eldre og uføre eller andre funksjonshemmede å bli boende og stelle seg selv i sine egne hjem og i tilvante omgivelser. Etter de nærmere bestemmelser om utbedringslån fra Husbanken som Kommunaldepartementet hadde gitt 6. mars 1969, gjaldt inntektsgrenser for lån på sosiale indikasjoner. Etter forslag fra Husbanken bestemte Kommunaldepartementet 10. mars 1970 at disse inntektsgrensene skulle bortfalle. Lån til utbedring av boliger for eldre og uføre og når det ellers foreligger et særlig sosialt behov, kan derfor nå innvilges etter en alminnelig vurdering av det sosiale behov uten hinder av husstandens inntektsforhold. Husbanken gav melding om denne endringen i rundskriv K nr. 96 av 23. mars 1970. I samme rundskriv orienterte den om andre sider av ordningen med utbedringslån som det hadde vært tvil om, bl.a. spørsmålet om hva som skal regnes som "eldre personer". Det er her pekt på at i den utstrekning omstendighetene i lånesaken taler for det, kan lån innvilges selv om ingen av de gamle i husstanden har fylt 70 år. Utbedring av boliger kan være et riktig ledd i forberedelsen av pensjonsalderen. Hvor langt ned i sekstiårsalderen en bør gå, avhenger av de konkrete forhold i saken.

Fra Husbankens side har det vært pekt på at omfanget av utbedringslånene i stor utstrekning vil avhenge av kommunenes interesse for å nytte ut låneadgangen. Når det gjelder lån på sosialt grunnlag, vil det i de fleste tilfeller være behov for at kommunene yter lånsøkerene assistanse med saken, eller endog tar initiativet til å få fremmet den. I rundskriv K nr. 101 av 5. mars 1971 har Husbanken gitt melding til kommunene om en enkel formular som banken har utarbeidet, der den interesserte lånsøker kan be om bistand hos kommunen til å få klarlagt om vilkår for lån er tilstede og i tilfelle til å planlegge utbedringsarbeidene og fylle ut lånsøknadsskjema til Husbanken. Husbanken uttrykker håp om at kommunene kan se seg istand til å yte den service det her er tale om og ber om at formularen kan bli utlevert fra husnemnda og sosialkontoret til interesserte. En ber også kommunen overveie hva den kan gjøre for å bringe behovet for utbedringslån på det rene og for å få kontakt med dem som kan nytte denne muligheten for utbedring av eldre hus. Samtidig viser en til Kommunal- og arbeidsdepartementets rundskriv av 12. oktober 1970 om ny tilskottsordning for utbedring av eldre boliger. Departementet har opplyst at det er adgang til samtidig å søke om husbanklån og tilskott av boligfondet til utbedring av boliger.

Kommunaldepartementet gjorde 21. april 1970 vedtak om en endring i § 4 i forskriftene for Husbanken av 30. desember 1965, en endring som åpnet adgang for banken til etter

særskilte retningslinjer å gi lån opp til 100% av forrentningsverdien for innskottsfrie boliger. Departementet fastsatte samme dag retningslinjer for Husbankens belåning av innskottsfrie boliger. Husbanken gav melding om den nye ordningen i rundskriv K nr. 98 av 22. juni 1970. Etter retningslinjene gjelder ordningen for boliger - som hovedregel gjennomgangsboliger med en botid vanligvis ikke over 3 år - som skal nyttes ved formidling av arbeidskraft eller ved boligformidling for husstander med spesielle sosiale behov, f.eks. i samband med utflytting, riving eller annen sanering. Ordningen kan bare under særlige omstendigheter nyttes ved belåning av eneboliger og tomannsboliger, men for øvrig såvel for hele boligprosjekter som for enkelte boliger innen et prosjekt. Boligene skal leies bort uten krav om innskott fra beboeren. Den del av anleggskostnadene som i det enkelte tilfelle ikke måtte bli dekket av husbanklånet ved inntil 100% belåning av forrentningsverdien, må skaffes på annen måte enn ved innskott fra beboeren. Lån inntil 100% av forrentningsverdien kan ytes til borettslag, kommuner, organisasjoner og stiftelser, unntaksvis også til andre byggherrer som bygger boliger for de formål som ordningen gjelder. Den del av lånet som overstiger bankens vanlige lån i vedkommende distrikt, ytes som et forhøyet 2. prioritetslån (f.t. 5½% rente p.a. og avdrag over 15 år). Husbanken vil ta forbehold om at det ekstra lånetillegg som er innvilget, må betales tilbake som ekstra avdrag på lånet dersom boligen ikke lenger nyttes til et formål som godtas som grunnlag for økt belåning. Når det spesielt gjelder innskottsfrie gjennomgangsboliger for fjernformidlet arbeidskraft; har Kommunal- og arbeidsdepartementet den 29. mai 1970 gitt særlige retningslinjer for denne del av låneordningen. Lån til dette formål kan ytes til boliger i områder hvor arbeidsmarkedsmyndighetene finner at det er behov for tilføring av arbeidskraft, og hvor boligmangelen er til hinder for slik tilføring. Det er et vilkår for å yte et slikt lån at fylkesarbeidskontoret har tilvisningsretten til boligene. Lån til 100% av forrentningsverdien for innskottsfrie boliger er i 1970 innvilget i et par saker.

I brev til Kommunaldepartementet av 20. august 1970 har Husbanken lagt frem forslag til langtidsbudsjett for årene 1972-1975 etter retningslinjer trukket opp i Finansdepartementets rundskriv av 30. april 1970 og innen rammer fastsatt i Finansdepartementets brev av 17. juli 1970. I Husbankens brev er pekt på at finansieringsbehovet for husbankfinansierte boliger vil være avhengig ikke bare av endringer i priser og lønninger, men også av endringer i en rekke andre faktorer, endringer som gjennomgående medfører et press oppover i det gjennomsnittlige finansieringsbehov. Det gjelder fordelingen på hus- og boligtyper, den geografiske fordeling av boligene, standardøkningen i form av bedre utstyr og økt areal i boligene - eventuelt i forbindelse med liberalisering av arealgrensene - svakere tomteutnytting i tettbygde strøk, dels på grunn av mer arealkrevende hustyper og dels som følge av økt arealkrav til veier, biloppstillingsplasser, grønnanlegg, lekeplasser m.v., større krav til vei- og kloakkanlegg. Virkningen av disse forskyvninger vil i noen grad bli motvirket ved rasjonalisering, bl.a. gjennom

myndighetenes boligpolitikk og gjennom Husbankens utlånspraksis. Erfaringsmessig medfører likevel slike forskyvninger en årlig økning på mellom 3 og 4% av finansieringsbehovet. Når det gjelder antall husbankfinansierte boliger, bygger forslaget på målsettingen i det løpende langtidsprogram for 1970-1973. Husbanken har ikke funnet grunn til ut fra en vurdering av sannsynlig boligetterspørsel og byggekapasitet å gå inn for en annen økningstakt i 1974-1975. Forslaget bygger på at bankens låneordninger og virkeområde ikke blir utvidet i løpet av perioden. En viser dog til at Eldreomsorgskomiteen i innstilling II av 20. januar 1969 har gått inn for at Husbanken blir gitt adgang til å finansiere aldershjem. Det pekes også på at det kan bli mer aktuelt enn i dag å finansiere servicelokaler i nye boligområder. Også muligheten for revisjon av låneordningen for utbedringer av eldre boliger er nevnt.

Avgrensingen av boligfinansieringen gjennom Husbanken mot finansieringen av bygg innen helsestell og sosial omsorg reiser en viss tvil i forskjellige forbindelser. Spørsmålet om en utvidelse av Husbankens virkefelt til å omfatte ikke bare aldersboliger, men også aldershjem er, som nevnt foran, drøftet i innstilling II fra Eldreomsorgskomiteen. Husbanken har avgitt uttalelse om denne innstillingen i brev til Sosialdepartementet av 3. oktober 1969. Ellers oppstår spørsmålet bl.a. når det gjelder boliger for forskjellige grupper av funksjonshemmede og når det gjelder mødre hjem, barnehjem og ungdomshjem. Disse spørsmål er for tiden gjenstand for drøftinger i de interesserte departementer, Kommunaldepartementet og Sosialdepartementet. Kommunaldepartementet har i brev til Husbanken av 21. desember 1970 meddelt at det ikke har noen innvending mot at Husbanken finansierer mødre hjem med mindre leiligheter som er basert på noe lengere opphold og føring av egen husholdning. Andre spørsmål som har vært oppe under de pågående drøftinger er det foreløpig ikke tatt standpunkt til.

I rundskriv K nr. 100 av 13. januar 1971 er nevnt at bankens retningslinjer for behandling av søknader om påbygging/ombygging av boliger som banken har pant i er blitt noe liberalisert i den senere tid. Etter den praksis som nå følges, godkjennes påbygging som bringer arealet utover gjeldende arealgrenser vanligvis ikke før det er gått 5 år fra utbetalingen av lånet. Når 15 år er gått, stilles låntakeren fritt, slik at en overskridelse av gjeldende arealgrenser ikke får konsekvenser for lånevilkårene. I det mellomliggende tidsrom kan det bli spørsmål om regulering av lånevilkårene eller om oppsigelse av låneavtalen; det kommer noe an på hvor store arealoverskridelser det dreier seg om.

En orientering om Husbankens praksis når det gjelder boliger som eies av arbeidsgiver eller som er klausulert til fordel for arbeidsgiver, er gitt i bankens HB blad 9803 av 29. september 1970. Banken følger i prinsippet samme retningslinjer uten hensyn til om det gjelder privat eller offentlig arbeidsgiver. Banken yter vanlig

1. prioritets- og 2. prioritetslån også til boliger som skal føres opp av en arbeidsgiver for utleie til arbeidstaker. Det er imidlertid en forutsetning for lån til arbeidsgiver-eide boliger at arbeidstakerne ikke avkreves innskudd, og Husbanken skal ha melding om husleieberegningen. Etter lov om borettslag av 4. februar 1960 § 13 kan arbeidsgiver som skal fremleie boliger til sine arbeidstakere, eie inntil 10% av andelene i et borettslag. I særlige tilfelle kan departementet samtykke i at mer enn 10% av andelene eies av arbeidsgiver, og departementet praktiserer en øvre grense på 30% av andelene i laget for de andeler som stat, kommune og arbeidsgiver kan eie tilsammen. I begrenset utstrekning kan en arbeidsgiver også forbeholde seg en viss rådighet over boliger som disponeres av en arbeidstaker i egenskap av borettslagers eller eier av småhus. Som hovedregel krever Husbanken at klausuler som gir arbeidsgiver slik rådighet over vedkommende bolig, må være begrenset til en periode på 20 år fra oppføringen av husene (eventuelt tinglysingen av Husbankens pantobligasjon). Banken har også trukket opp nærmere retningslinjer som ellers begrenser den rådighet som arbeidsgiveren kan forbeholde seg. Under helt spesielle omstendigheter er banken innstilt på å godta ikke tidsbegrenset klausulering. Dette kommer i første rekke på tale hvis det på grunn av bedriftens eller institusjonens art anses naturlig at boliger innenfor eller i umiddelbar tilknytning til bedriftens område til enhver tid beboes av ansatte ved bedriften. Ikke tidsbegrenset klausulering har også vært godkjent i noen andre tilfeller. Vanligvis må imidlertid en arbeidsgiver som vil sikre seg ikke tidsbegrenset disponering av boliger som ikke ligger på eller i umiddelbar tilknytning til bedriftens eller institusjonens område, selv oppføre boliger for utleie.

Husbanken har i 1970 utarbeidet to nye typetegninger. Det er lagt særlig vekt på at typene som er utarbeidet for konsentrert bebyggelse og har flere varianter, kan tilpasses forskjellig terreng. Begge typer er basert på samme hovedplan. Den ene er beregnet for flatt terreng og er uttegnet med kjeller. Den andre er planlagt for skrått terreng med en liten, selvstendig leilighet i underetasjen. Leiligheten i underetasjen er uttegnet i 4 alternativer for å tilfredsstille varierende terreng, orientering og adkomst. Det er utarbeidet selvstendige arbeidstegninger for alle 4 alternativer. Samtlige typer og alternativer er også laget i speilvendt utgave. Typene har tette gavler for å muliggjøre konsentrert bebyggelse, og eksempler på dette er vist i form av situasjonsplaner.

Banken har i to tilfeller gitt anvisning på løsninger for bevegelseshemmede, og løsningene er i form av anmeldelsestegninger stillet til disposisjon for vanføreorganisasjonene.

For å orientere om planlegging av boliger for eldre er det laget en eksempelsamling av planprinsipper for slike leiligheter i flerfamilie-hus. Denne samling er stillet til disposisjon for Komiteen for eldre-omsorgen og inntatt som ved-

legg i Innstilling III om boliger for eldre. Samlingen vil også bli utgitt i eget hefte fra Husbanken.

Kontoret har forøvrig lagt grunnlaget for en mer systematisk planlegging av typetegninger, med tanke på modulprosjektering. I planløsningene søker en her å oppnå en større grad av ombyttbarhet, tilpassing og utviklingsmuligheter.

Husbankens typetegninger vises nå på permanente utstillinger i A/S Byggtjeneste, i Oslo og Stavanger.

Det er gitt støtte til Norske Interiørarkitekters Landsforbund til avholdelse av arkitektkonkurranse med motto: "Innredning av husbankfinansiert 4-roms bolig".

V. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE.

For de ca. 443.700 halvårlige rente- og avdragsterminer som forfalt til betaling i 1970, heri også inkludert de halvårlige avdrag på nedskrivningsbidrag og stønadslån, er betalingen gått tilfredsstillende inn. Pr. 31. desember 1970 var det i alt 7.570 misligholdte lån hvor forfallsdagen lå en måned eller mer tilbake. Dette var 3,3% av samlet antall lån (1969 - 1,2%, 1968 - 1,0%, 1967 - 1,1%). Tallene for 1970 er ikke helt sammenlignbare med tidligere års tall, da registreringsdatoen er forskjøvet, men også reelt viste den prosentvise andel misligholdte lån en stigende tendens i 1970. I likhet med tidligere er det for mange av disse låns vedkommende innrømmet en kortere betalingshenstand. For 458 lånesaker lå ved årskiftet forfallsdagen for utbetalte terminer et halvt år eller mer tilbake i tiden, og for de fleste av disse sakene var det påbegynt auksjonsforfølgning. Det ble i 1970 sendt 1.613 påkrav og 445 auksjonsbegjæringer.

Av de 32 eiendommer som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1969, ble i løpet av året 13 eiendommer solgt videre ved kjøpekontrakt, mens 8 ble tilbakekjøpt tidligere eiere eller deres ektefeller. 19 nye eiendommer ble overtatt i 1970, hvorav 4 ved skiftekjøpte. Pr. 31. desember 1970 hadde Husbanken således 30 overtatte eiendommer hvorav 16 i Finnmark, 4 i Troms, 8 i Nordland, 1 i Telemark og 1 i Hedmark.

De 30 eiendommer som Husbanken var eier av ved utløpet av 1970, representerer utestående ordinære lån på i alt kr. 469.286,58 og nedskrivningsbidrag/stønadslån på i alt kr. 285.464,55. Av disse eiendommer vil fire bli tilbakeskjøpt tidligere eiere eller deres ektefeller, mens det for to eiendommers vedkommende er inngått kjøpekontrakt med utenforstående. I to saker vil belåningen bli innløst på grunn av ildebrann eller flytting. I tre saker forhandles det om salg og i en sak har kommunen tilbudt seg å kjøpe eiendommen. I tre

saker er tidligere eiere begjært utkastet og sju saker er f.t. til behandling ved avdelingskontorene med sikte på tilbakeskjøting eller salg. Fem saker viser seg vanskelig å få ordnet.

Husbanken har i 1970 ført kr. 2.196,- til utgift som tap på utlån. Dette skriver seg fra to eiendommer som tidligere ble overtatt av Husbanken ved tvangsauksjon, og som måtte selges med tap på grunn av avsides beliggenhet. Pr. i dag utgjør Husbankens samlede tap på rentebærende lån (i Husbanken) kr. 184.638,93, hvorav kr. 91.426,- skyldes manglende terminbetaling, og resten kr. 93.212,93 skyldes naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader.

Videre måtte Husbanken i 1970 avskrive kr. 77.829,57 av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag som tapt. Fra før er kr. 278.964,- avskrevet som tapt, slik at samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån er kommet opp i kr. 356.793,57 i alt. Som kjent er disse lån tidligere dekket over statsbudsjettet, slik at bevilgning til dekning av disse tap ikke er nødvendig.

Rammetallet for tilsynsarbeidet i 1970 var som de to foregående år satt til 1.200 eiendommer. Både på grunn av økning i saksmengden og en viss avgang blant tjenestemenn har et par av avdelingskontorene ikke rukket å få gjennomført det antall ettersyn som avdelingen var tildelt. Antallet tilsyn i Hammerfestavdelingens distrikt ble større enn regnet med slik at samlet antatt tilsyn ble litt i underkant av rammetallet.

Hammerfestavdelingen holdt generelt pantetilsyn i kommunene Berlevåg og Båtsfjord og spredte tilsyn over 50 eiendommer i de 6 gjenreisningskommunene i Nord-Troms. Tilsammen ble det holdt 477 tilsyn i avdelingens distrikt. Avdelingskontoret uttaler at vedlikeholdet av husene, bortsett fra et par unntak, må betegnes som godt. Disponering av hus i strid med forutsetningene forekommer i liten utstrekning.

De øvrige avdelingskontorer uttaler at vedlikeholdet er godt og at disponering i strid med forutsetningene forekommer i liten utstrekning.

I hovedkontorets distrikt ble det besiktiget 474 eiendommer. Bare to av de besiktigede eiendommer var dårlig vedlikeholdt. I 11 saker var det påkrevet å tilskrive låntakerne på grunn av mindre vedlikeholdsarbeider. Prosentvis er det en påtakelig økning i antallet hus som brukes i strid med forutsetningene. Kontoret tar derfor sikte på å øke kontrollarbeidet i visse distrikter.

Banken vil framover holde det samme rammetall for tilsynsarbeidet.

VI. ADMINISTRASJON.

På møte i Husbankens råd 22. april 1970 ble årsmelding og regnskap for 1969 enstemmig godkjent. Melding om Husbankens virksomhet i 1969 ble gitt Stortinget i St. meld. nr. 88 (1969-70).

Ved utgangen av 1970 hadde Husbanken 194 regulerte stillinger. Banken har dessuten 11 uregulerte stillinger som er besatt med vikarer og ekstrahjelp. I budsjettet for 1971 er antallet stillinger økt med 9. - I forbindelse med normeringsforhandlinger ble Husbanken i 1970 tilstått opprykk for 12 stillinger.

Fra og med mai 1970 ble bankens terminregnskap - som omfatter ca. 175.000 utestående lån - overført til EDB. Arbeidet utføres av en egen EDB-avdeling som er opprettet i fellesskap med Landbruksbanken.

Bankens samarbeidsutvalg avholdt møte i 1970. Etter forslag fra utvalget vedtok hovedstyret i februar 1970 regler for en forslagsordning i banken.

I juni 1970 deltok direktør Hoffmann og underdirektør Geiran i Nordisk boligadministrativt møte i Kristiansand S. På NBBL's kongress 1970 var banken representert med underdirektørene Geiran og Orten.

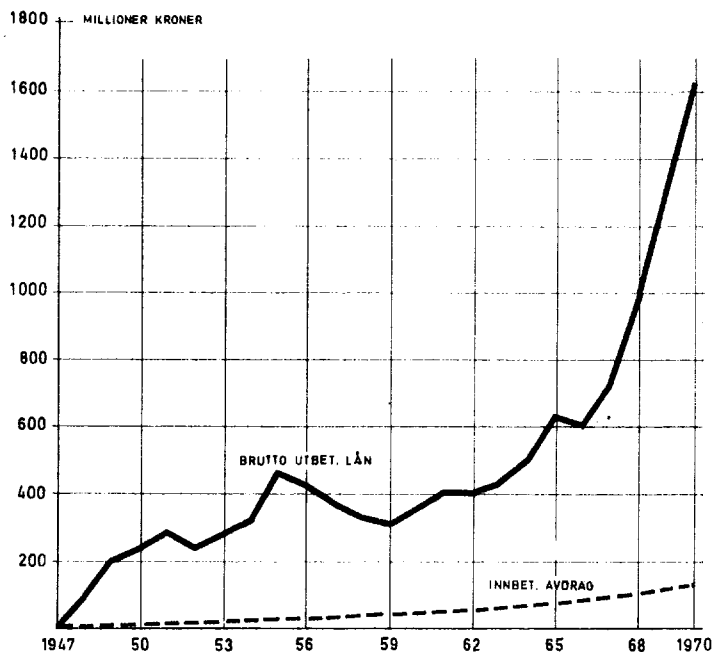
VII. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

Ved utløpet av 1970 utgjorde Husbankens utestående ordinære rentebærende lån 10.098,8 mill. kroner, utestående tilleggs lån 145,0 mill. kroner og utestående rentefrie lån (nedskrivningsbidrag og stønadslån) 1.357,9 mill. kroner, tilsammen 11.601,7 mill. kroner. I tillegg har banken gitt tilsagn om 3.167,6 mill. kroner i rentebærende lån og rentefrie lån hvor den ordinære utbetaling ennå ikke hadde funnet sted, slik at Husbankens samlede engasjementer ved utgangen av 1970 var 14.769,3 mill. kroner. Av de gitte tilsagn som ennå ikke var utbetalt, var i alt ca. 131,0 mill. kroner innvilget av Husbanken som byggelån eller konverteringsforskudd til byggelånsbanker.

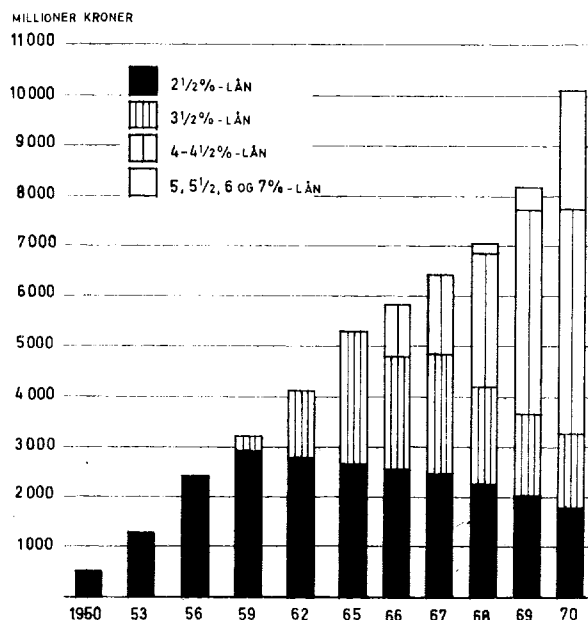
Fig. 8 gir en oversikt over utbetalte rentebærende lån og tilleggs lån og innbetalte avdrag i årene 1947-1970 og utestående lån ved hvert årsskifte.

FIG. 8. UTBETALTE RENTEBÆRENDE LÅN, (INKLUSIVE NETTOØKNING I BYGGELÅN) OG UTESTÅENDE RENTEBÆRENDE LÅN.

Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag pr. år



Utestående rentebærende lån ved utgangen av enkelte år



Konverteringen av ordinære rentebærende lån og tilleggslån i 1970 beløper seg til henholdsvis 2.233,7 og 6,5 mill. kroner, dvs. 1.041,7 mer og 2,6 mill. kroner mindre enn i 1969. Den store økningen i utbetalingen av ordinære lån skyldes en ompostering av byggelån som var gitt ved transport av byggelånsobligasjon, til faste lån. Fordelingen av de utbetalte beløp på rentesatser fremgår av oppstillingen på side 29.

På neste side er inntatt en oversikt over utestående rentebærende lån ved utgangen av 1970 fordelt på rentesatser og lånekategorier sammenholdt med tilsvarende tall ved utgangen av 1969.

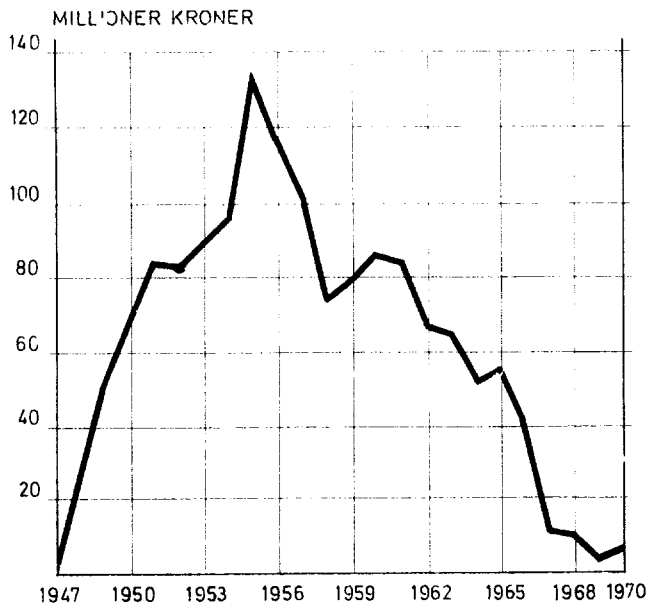
Det vil fremgå av oversikten hvor stor del av lånemassen som etter Stortingets vedtak av 14. desember 1967, 20. mai 1969 og 5. mars 1970 er regulert opp til høyere rentesatser ved utløpet av bindingstiden eller ved overdragelse. I vedlegg 1 til regnskapet - den øverste tabellen - er det gitt en oversikt over de samlede engasjementer fordelt på hovedkontoret og de enkelte avdelingskontorer og etter arten av lån.

	Utestående lån:			
	Pr. 31.12.1969		Pr. 31.12.1970	
	Beløp Mill.kr.	Antall lån	Beløp Mill.kr.	Antall lån
<u>Lån med tilsagn før 1.1.1966</u>				
2½%-lån	2.035,4	39.832	1.804,0	35.697
3½%-lån	1.638,1	18.668	1.488,4	15.080
4%-lån tidl. 3½%	0,2	5	0,2 ✓	7
4½%-lån " 2½%	520,3	15.226	381,9 -	10.922
4½%-lån " 3½%	1.893,1	35.572	1.053,2 -	20.587
5%-lån " 2½%	0,8	30	318,9 A	7.987
5%-lån " 3½%	1,3	49	1.055,9 A	18.338
5½%-lån " 2½%			7,2 0	333
5½%-lån " 3½%			8,3 0	335
Lån med garanti av Gjenreisningsfondet				
	0,4	34	0,3	34
<u>Lån med tilsagn etter 1.1.1966</u>				
4% 1.pr.lån	65,3	1.207	104,1 ✓	1.723
4½% 1.pr.lån	1.499,8	20.864	2.992,5 -	31.606
5% 1.pr.lån	0,8	27	192,4 A	1.970
5½% 1.pr.lån			0,4 0	6
4½% 2.pr.lån			0,2 -	4
5% 2.pr.lån	335,1	20.833	637,3 A	31.282
5½% 2.pr.lån			46,2 0	1.817
6% 2.pr.lån			3,5	219
Utbedringslån 4½%				1
" " 5%			0,1	5
" " 5½%			0,4	31
Daginstitusjoner 5½%			0,3	2
Garasjelån 7%			3,1	3
Sum ordinære rentebærende lån				
	7.990,6	152.347	10.098,8	177.989
4½% tilleggs lån	78,0	6.574	73,0 -	5.567
5% " "	59,0	8.062	36,7 A	5.158
5½% " "			35,3 0	4.813
Totalsum				
	8.127,6	166.983	10.243,8	193.527

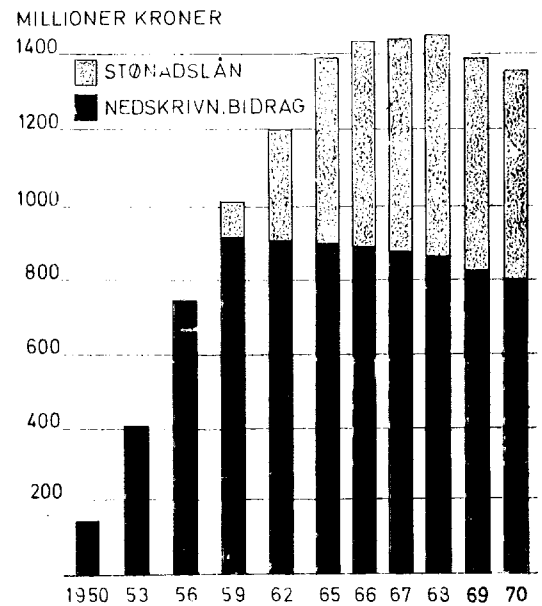
Fig. 9 gir en oversikt over utbetalte rentefrie lån (nedskrivningsbidrag og stønadslån) i årene 1947-1970 og utestående rentefrie lån ved enkelte årsskifter. Utbetalingene i 1970 beløp seg til 6,2 mill. kroner, dvs. 3,0 mill. kroner mer enn i 1969.

FIG. 9. UTBETALTE OG UTESTÅENDE RENTEFRIE LÅN.

Utbetalte rentefrie lån pr. år



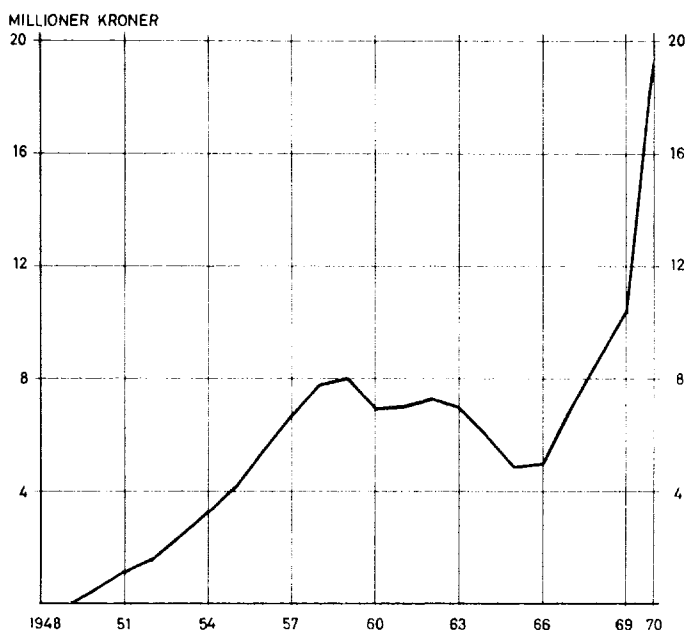
Utestående rentefrie lån ved utgangen av enkelte år



I vedlegg 1 - tabellen midt på siden - er det gitt en oversikt over utbetalte og innbetalte rentefrie lån i 1970. Tilleggs lån er - til tross for at de ikke er rentefrie - tatt med i denne tabellen, da de beregnes og finansieres på samme måte som stønadslån. Tabellen gir spesifikasjon av de forskjellige arter av lån og det som er betalt av stat og kommune.

Siden 1947 har Husbanken formidlet løpende boligstøtte til barnefamilier, siden 1966 også til eldre og uføre. Fram til 1957 ble denne støtteordning kalt renterabatt og omfattet husbankfinansierte boliger i de kommuner - omlag 100 - som gjorde vedtak om det. I årene 1957-1965 hadde en både renterabattordning for eldre lån og tilskottsordninger for nye lån. Tilskottsordningene omfattet både husbankfinansierte og privatfinansierte boliger, og de var gjennomført i alle kommuner. I årene 1966-1969 gjaldt den såkalte husleiestøtteordning, og fra 1. januar 1970 fikk en den någjeldende ordning - bostøtteordningen. Staten dekker alle utgifter til bostøtte, mens kommunene ved alle de tidligere ordninger måtte dekke en del av utgiftene. I 1970 var utgiftene til bostøtte gjennom Husbanken 19,8 mill. kroner og omfattet ca. 40.000 husstander. Om tidligere omfang vises til fig. 10.

FIG. 10. LØPENDE BOLIGSTØTTE 1948-1970.



Husbankens samlede utbetalinger i 1970 fremgår av oppstillingen nedenfor. Det ble i alt utbetalt 2.065,5 mill. kroner, eller 396,4 mill. kroner mer enn i 1969. Konverteringsforskott økte med 18,0 mill. kroner, mens byggelån gikk ned med 626,5 mill. kroner, som tidligere nevnt på grunn av ompostering av lånene til faste lån, bl.a. som følge av den nye bostøtteordningen.

Bankens renteutgifter steg med 76,5 mill. kroner til 385,4 mill. kroner.

Administrasjonsutgiftene steg med 1,8 mill. kroner, hvorav ca. 1,2 mill. kroner faller på lønninger og resten på kontorutgifter.

Av de samlede utbetalinger i 1970 ble 1.530,0 mill. kroner dekket av lån fra staten, 159,8 mill. kroner ved innkomne avdrag, 354,1 mill. kroner ved innbetalte renter og 60,0 mill. kroner ble dekket av staten og kommunene. Statens og kommunenes utgifter var 18,2 mill. kroner høyere enn i 1969, innbetaling av avdrag 13,5 mill. kroner høyere og renteinntektene 60,9 mill. kroner høyere.

Husbanken har også i 1970 formidlet støtte til boliger til personell i forsvaret. Ved utløpet av 1970 var det utestående 39,7 mill. kroner etter støtteordningen for forsvarets personell, derav 1,6 mill. kroner som tilleggs lån og 3,7 mill. kroner som 2. prioritetslån. 2. prioritetslånene er rente- og avdragsfrie i 10 år. Det er dessuten gitt tilsagn om 1,1 mill. kroner som 2. prioritetslån.

A. UTBETALINGER:	Beløpene i mill. kroner		
	1969	1970	
<u>1. Rentebærende fordringer.</u>			
Ordinære lån 2½ %	0.6		0.0
" " 3½ %	110.7		127.0
" " 1. prioritet	882.1		1.727.6
" " 2. prioritet	198.6		379.1
Tilleggs lån	9.1		6.5
Byggelån - netto	101.2		- 626.5
Konverteringsforskudd - netto økning	<u>23.9</u>	1.326.2	<u>18.0</u> 1.631.7
<u>2. Innfrielse av gjeld.</u>			
Serielån og kortsiktig innlån		8.0	8.2
<u>3. Stønader.</u>			
Kapitalstønad (stønadslån)	3.2		6.2
Bostøtte - husleietilskott	<u>10.4</u>	13.6	<u>19.8</u> 26.0
<u>4. Renteutgifter.</u>		308.9	385.4
<u>5. Adm. - og takstutgifter.</u>		12.4	14.2
B. FINANSIERINGSMIDLER:			
<u>1. Lån fra staten.</u>		1.230.0	1.530.0
<u>2. Statlige og kommunale bevilgninger.</u>			
Kommunenes del av kapitalstønader og bostøtte	6.3		4.8
Statens del av kapitalstønader og bostøtte	16.4		27.7
Rentestønad fra staten	7.5		14.0
Tilskott fra staten til adm. utgifter	<u>11.6</u>	41.8	<u>13.5</u> 60.0
<u>3. Avdrag o. lign.</u>			
Avdrag på ordinære lån	114.2		125.5
" " tilleggs lån	5.4		6.1
Tilbakebetalinger av nedskr. bidrag og stønadslån	<u>26.7</u>	146.3	<u>28.2</u> 159.8
<u>5. Renteinntekter.</u>		293.2	354.1

Oslo, 1. januar/31. mars 1971.

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Oskar Skogly
formann

John Austrheim Sigurd Kalheim Robert Nødtvedt Johan Hoffmann
adm.direktør

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Regnskap for 1970

Den Norske Stats Husbank

Vinnings- og Tapskonto

Debet	1970		1969		1970		Kredit
							1969
Honorar til styrene, bankråd, kontrollkomite og revisjon	288.259,65		297.559,37		414.748,55		30.083.772,11
Lønninger	10.554.427,97		9.357.938,10		366.579.332,23		269.516.173,39
Kontorutgifter m.v.	3.114.665,50		2.430.186,78		4.773.206,19		1.943.456,92
Amortisering av egen eiendom	5.000,-		5.000,-		205.782,35		294.765,40
Takst og tilsynsutgifter	204.058,26		266.639,74		174.512,84		282.823,50
Godtgjørelse til Norges Bank v/innl. av obl. og rentekup	27.720,05		29.113,30		13.978.178,06		7.530.823,73
Sum adm. og takstutgifter	(14.204.131,43)		(12.386.437,29)		(14.204.131,43)		(12.386.437,29)
Renteutgifter	384.985.500,87		308.432.868,65		(705.782,35)		(794.765,40)
Overført til Risikofondet 2½ % renter	434.477,-		423.881,-		13.498.349,08		11.591.671,89
	399.624.109,30		321.243.186,94		399.624.109,30		321.243.186,94

BALANSEKONTO

Aktiva	1970		1969		Passiva
	1970	1969	1970	1969	
Kassebeholdninger	81.695,40	39.615,95	Grunnfondet	20.000.000,-	20.000.000,-
Innestående i Norges Bank	2.415.563,83	3.753.729,62	Risikofond	17.813.582,-	17.379.105,-
Innestående i byggefinansbanker	124.880.973,15	106.879.996,26	Agio- og rentereg. fond	14.596.000,-	14.596.000,-
Innestående i andre banker	9.154.874,27	18.796.397,81	Innlån:		
Postgiro	6.393.171,62	5.311.058,15	Div. særslån	163.493.000,-	171.611.000,-
Diverse debitorer	1.631.541,23	1.308.297,12	Div. kortsiktig innlån	1.867.000,-	1.911.000,-
Byggeslån, egne	6.123.170,09	7.521.703,89	Lån fra staten	10.105.000.000,-	8.575.000.000,-
Byggeslån, overtatte	0,-	625.146.990,-	Forskningsbet. stønadsmidler fra komm. på renteb. konti	0,-	934.558,33
Påløpne byggeslån. 31/12.	967.641,-	8.757.470,-	Diverse kreditorer	9.871.796,25	6.469.725,70
Pantelån	10.098.732.832,42	7.990.552.063,25	Uopptjent byggeslånsprov.	5.000,-	10.000,-
Overtatte panter, ordinære lån inkludert omkostninger	482.688,74	491.778,42	Påløpne renter av innlån	36.784.224,25	28.486.004,70
Opptjent, ikke forf. renter av pantel.	126.498.826,-	87.259.363,-	Betalte ikke forf. r. av pantelån	4.900.370,31	20.841.753,38
Forfallne, ikke betalte renter av p.lån	3.822.303,74	1.901.445,14	Statens andel av tilleggs lån	97.707.084,56	92.277.339,18
Egen eiend. - amortisasjon	10.359,59	15.359,59	Kommunenes andel av tilleggs lån	45.763.354,54	43.061.000,50
Oppkjøpte, egne ihendehaverobl.	7.543.652,22	10.159.687,22	Forsvarsdep. andel av tilleggs lån	1.588.284,-	1.670.430,-
Renteberende tilleggs lån	145.059.423,10	137.008.769,68	(145.059.423,10)		(137.008.769,68)
I mellomregnsk. med Finansdep.	9.238.258,85	0,-	I mellomregnskap med Finansdep.	0,-	10.645.708,31
	10.543.036.875,23	9.004.903.625,10	Betalte, ikke avregnede renter og avdrag	23.646.479,32	0,-
				10.543.036.875,23	9.004.903.625,10

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

Pr. 31/12-1970

Løpende nedskrivningsbidrag/stønads lån	kr. 1.357.862.492,55
Herav er debitert stat	kr. 970.655.166,90
og kommuner	" 387.207.325,65

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1970
31. mars 1971

Oskar Skogly	John Austrheim	Sigurd Kalheim	Robert Nødtvedt	Johan Hofmann
formann			adm. direktør	

Odd Amblie
revisjons sjef

Rolf W. Runge
kontorsjef

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån samt tillegglån har Husbanken pr. 31/12-1970 gitt tilsagn om eller bevilget lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån eller tillegglån til et samlet beløp av kr. 3.167.625.360,-. Fordelingen av dette beløp på lån og stønadslån etc. er følgende:

	<u>1. pr. og 2. pr. lån og andre lån</u>	<u>Lån</u> (tils. gitt før 1/1-66)	<u>Stønadslån etc.</u>
Tilsagte og bevilgede	kr. 3.132.161.280,- =====	kr. 30.262.570,- =====	kr. 5.201.510,- =====

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. 31/12-1970 utbetalt

Nedskrivningsbidrag til et beløp av	kr. 19.714.440,-
Stønadslån	" 14.636.397,-
2. pr. lån	" <u>3.743.280,-</u>
	kr. 38.094.117,-
Tillegglån (jfr. passiva)	" <u>1.588.984,-</u>
	kr. 39.683.101,-
Dertil har Husbanken gitt tilsagn om	
2. pr. lån	kr. 935.700,-
og bevilget 2. pr. lån	" <u>120.100,-</u> " <u>1.055.800,-</u>
	kr. 40.738.901,- =====

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. passiva:

Statskassens støtte til boligbygging m. v.

Overført fra 1969	kr. 10.645.708,31
Mottatt i 1970	" 8.000.000,-
Godskrevet statens andel av innbetalte renter av tillegglån	" 4.328.917,47
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på nedskr. bidr.	" 16.717.669,81
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på stønadslån	" 2.881.250,30
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på tillegglån	" 4.204.999,28
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	" <u>419.486,-</u>
	kr. 47.198.031,17
Herav medgått til dekning av	
Statens andel av stønadslån	kr. 4.116.450,-
Statens andel av tillegglån	" 4.349.115,-
Statens andel av husleiestøtte/bostøtte og rentesub.	" <u>19.195.021,88</u>
	kr. 27.660.586,88
! Rentestøtte	" 13.978.178,06
Adm. - og takstutgifter	" 13.498.349,08
Fraflyttingstilskott	" 1.296.980,-
Tap på utlån	" <u>2.196,-</u> " <u>56.436.290,02</u>
Saldo pr. 31/12-1970 i Husbankens favør	kr. 9.238.258,85 =====

HUSBANKENS SAMLEDE ENGASJEMENTER I LÅN OG KAPITALSTØNAD pr. 31/12-1970

Låntyper m.v.	Hovedkontoret	Vestlandsavdelingen	Trøndelagsavdelingen	Bodøavdelingen	Hammerfestavdelingen	Hele landet
Utestående:						
Ord.renteb. 2 1/2 % -lån	1.188.772.391,81	297.334.802,50	112.032.160,50	118.684.085,50	87.163.889,-	1.803.987.329,31
" " 3 1/2 % -lån	900.325.727,29	250.949.677,42	170.978.059,90	143.592.470,64	22.560.505,-	1.488.406.440,25
" " 4 % -lån (oppr. 5 1/2 %)	0,-	0,-	0,-	0,-	249.440,-	249.440,-
" " 4 1/2 % -lån (oppr. 2 1/2 %)	214.862.039,87	82.338.039,60	31.728.190,-	36.714.516,-	16.238.110,97	381.880.896,44
" " 4 1/2 % -lån (oppr. 2 1/2 %)	596.569.818,50	220.366.025,83	95.948.507,40	119.179.258,-	21.174.433,-	1.053.228.042,73
" " 5 % -lån (oppr. 2 1/2 %)	198.455.910,-	64.085.041,-	20.976.156,-	23.671.103,50	11.754.786,-	318.942.996,50
" " 5 % -lån (oppr. 2 1/2 %)	574.841.932,-	244.806.517,-	106.584.958,-	116.260.330,50	13.407.931,-	1.055.901.668,50
" " 5 1/2 % -lån (oppr. 2 1/2 %)	3.439.074,-	1.216.893,-	1.176.771,-	1.415.752,55	0,-	7.248.490,55
" " 5 1/2 % -lån (oppr. 3 1/2 %)	3.937.597,-	1.546.229,-	726.561,-	2.068.355,-	0,-	8.278.742,-
" " 4 % -lån 1. pr.	3.954.600,-	4.134.200,-	841.000,-	303.500,-	94.846.580,-	104.079.880,-
" " 4 1/2 % -lån 1. pr.	1.560.505.549,50	734.175.641,-	330.145.658,-	360.011.670,68	7.629.560,-	2.992.468.078,98
" " 5 % -lån 1. pr.	92.822.469,-	38.751.058,-	21.918.190,-	38.862.880,-	41.200,-	192.395.797,-
" " 5 1/2 % -lån 1. pr.	0,-	95.000,-	207.300,-	0,-	63.840,-	366.140,-
" " 4 1/2 % -lån 2. pr.	0,-	0,-	146.200,-	0,-	30.510,-	176.710,-
" " 5 % -lån 2. pr.	327.498.503,17	149.602.384,-	66.108.851,99	77.222.097,-	16.855.924,-	637.287.760,16
" " 5 1/2 % -lån 2. pr.	21.296.270,-	7.975.580,-	7.285.390,-	7.731.100,-	1.865.030,-	46.153.370,-
" " 6 % -lån 2. pr.	2.000.760,-	523.940,-	343.060,-	587.032,-	0,-	3.454.792,-
Utbedringslån 4 1/2 %	0,-	0,-	0,-	0,-	7.500,-	7.500,-
" " 5 %	44.100,-	0,-	4.580,-	23.000,-	0,-	71.680,-
" " 5 1/2 %	161.960,-	121.000,-	34.000,-	31.000,-	32.000,-	379.960,-
Daginst.tusj. 5 1/2 %	322.000,-	0,-	0,-	0,-	0,-	322.000,-
Garasjelån 7 %	3.097.000,-	0,-	0,-	0,-	0,-	3.097.000,-
Lån med gar. av Gjenr.fondet	85.040,-	10.500,-	75.240,-	10.835,-	166.505,-	348.118,-
Tilleggs-lån 4 1/2 %	52.182.034,-	9.096.758,-	7.551.880,-	3.415.100,-	745.810,-	72.991.582,-
" " 5 %	21.745.149,16	5.484.926,-	2.320.320,-	4.619.526,-	2.579.723,-	36.749.644,16
" " 5 1/2 %	20.914.818,-	6.070.860,90	2.102.001,94	5.112.534,20	1.117.981,90	35.318.196,94
Nedskrivningsbidrag	433.611.717,50	129.770.737,33	47.712.354,-	54.206.812,67	126.448.544,57	791.750.166,07
Stønads-lån	286.096.001,99	123.611.684,26	52.928.318,-	84.018.566,40	19.457.755,83	566.112.326,48
Tilsagte: 1)						
Renteberende lån (tilsagn for 1/1-66)	18.214.100,-	4.139.500,-	2.795.100,-	3.594.600,-	1.519.270,-	30.262.570,-
1. og 2. pr. lån	1.729.687.170,-	707.622.390,-	380.947.000,-	228.692.590,-	85.212.130,-	3.132.161.280,-
Stønads-lån m.v.	3.033.200,-	564.200,-	146.900,-	778.600,-	678.610,-	5.201.510,-
Sum	8.258.476.932,59	3.084.383.584,84	1.463.764.707,73	1.430.807.313,64	531.847.569,27	14.769.280.108,07

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

BEVEGELSENE I NEDSKRIVINGSBIDRAG, STØNADSLÅN, TILLEGGLÅN I 1970

	Pr. 1/1-70	Utbetalt	Overfringer	Innbetalt	Avskrevet som tapt	Pr. 31/12-70
Nedskrivningsbidrag						
Kommunenes del	214.380.324,19		- 9.944,- - 1.130.342,-	6.971.998,04		206.268.040,15
Statens del	605.033.533,96		- 10.541,- - 2.745.367,66	16.717.669,81	77.829,57	585.482.125,92
Forsvarsdepartementet	20.057.570,-		- 10.040,-	323.490,- 2.600,-		19.714.440,-
Sum	839.471.428,15		- 3.906.234,66	24.022.767,85	77.829,57	811.464.606,07
Stønads-lån						
Kommunenes del	181.353.015,67	2.052.950,-	+ 9.944,- - 1.229.253,-	1.247.371,17		180.939.285,50
Statens del	386.467.562,28	4.116.450,-	+ 10.541,- - 2.540.262,-	2.881.250,30		385.173.040,98
Forsvarsdepartementet	14.642.037,-		+ 37.860,-	43.500,-		14.636.397,-
Sum	582.462.614,95	6.169.400,-	- 3.711.170,-	4.172.121,47		580.748.723,48
Tilleggs-lån						
Kommunenes del	43.061.000,50	2.164.635,-	+ 1.130.342,- + 1.229.253,-	1.821.875,96		45.763.354,54
Statens del	92.277.339,18	4.349.115,-	+ 2.745.367,66 + 2.540.262,-	4.204.999,28		97.707.084,56
Forsvarsdepartementet	1.670.430,-		+ 10.040,- - 37.860,-	53.626,-		1.588.984,-
Sum	137.008.769,68	6.513.750,-	+ 7.617.404,66	6.080.501,24		145.059.423,10
2. pr. lån						
Forsvarsdepartementet	1.672.310,-	2.070.970,-				3.743.280,-

Husleiestøtte m.v.

	Kommunenes andel		Statens ordinære andel	Betalte av staten i alt	Sum
	Betalte av kommunen	Betalte av staten for fritatte komm.			
Husleiestøtte - husbankfinansierte boliger	644.633,-		2.373.257,73	2.373.257,73	3.017.890,73
Husleiestøtte - boliger finansiert utenom statens boligbanker 1)	(927,-)		REF 3.708,-	REF 3.708,-	4.635,-
Husleiestøtte - midlertidig ordning 1)	(934,-)		REF 3.736,-	REF 3.736,-	4.670,-
Bostøtte - husbankfinansierte boliger			14.777.723,-	14.777.723,-	14.777.723,-
Bostøtte - boliger finansiert utenom statens boligbanker 1)			2.023.337,-	2.023.337,-	2.023.337,-
Rentesubvensjon i anl. eiendomsskatt	60,40	4.378,-	8.882,15	13.260,15	13.320,55
Sum	644.634,40	4.378,-	19.190.643,88	19.195.021,88	19.841.576,28

1) Denne husleiestøtte/bostøtte blir utbetalt av kommunene som deretter, får refundert statens andel. Den øvrige husleiestøtte/bostøtte blir fratrukket i Husbankens terminkrav til låntakerne.

TALL FRA HUSBANKENS VIRKSOMHET

Regnskapsposter:	1950	1955	1960	1965	1966	1967	1968	1969	1970
1. ORDINÆRE RENTEBÆRENDE LÅN:									
Beløpene i millioner kroner									
Utbetalte nye lån ¹⁾	238.0	469.7	346.6	532.3	490.9	534.6	758.7	1.192.0	2.233.7
Mottatte avdrag	6.0	24.4	49.1	79.8	86.5	90.4	103.9	114.2	125.5
Øking utestående lån i året	232.0	445.3	297.5	452.5	404.4	444.2	654.8	1.077.8	2.108.2
Utestående renteb.lån pr. 31/12	530.0	2.040.5	3.603.3	5.409.5	5.813.9	6.258.1	6.912.9	7.990.6	10.098.8
Løpende tilsagn ²⁾	520.0	775.5	781.2	1.190.7	1.712.4	2.260.6	2.873.7	3.430.7	3.162.4
Sum engasjement pr. 31/12	1.050.0	2.816.0	4.384.5	6.600.2	7.526.3	8.518.7	9.786.6	11.421.3	13.261.2
Årlig netto engasjementsøking	244.7	313.6	343.6	557.8	926.1	992.4	1.267.9	1.634.7	1.839.9
2. TILLEGGLÅN:									
Beløpene i millioner kroner									
Utbetalt ⁴⁾	-	-	3.9	20.3	26.5	25.1	19.6	17.4	14.1
Tilbakebetalt	-	-	0.1	1.8	2.6	3.5	4.6	5.5	6.0
Øking i utestående tillån i året	-	-	3.8	18.5	23.9	21.6	15.0	11.9	8.1
Utestående tillegglån pr. 31/12	-	-	6.1	64.6	88.5	110.1	125.1	137.0	145.1
3. NEDSKRIVINGSBIDRAG/STØNADSLÅN									
Beløpene i millioner kroner									
Utbetalt ⁴⁾	65.6	135.2	83.8	58.9	44.7	15.8	9.9	3.2	6.2
Tilbakebetalt ⁵⁾	0.2	0.8	2.9	6.6	5.1	3.8	31.5	34.9	35.5
Øking/nedgang i utestående bidrag i året	65.4	134.4	80.9	52.3	39.6	12.0	- 21.6	- 31.7	- 29.3
Utestående bdr./stønadslån 31/12	139.7	621.6	1.082.0	1.388.9	1.428.5	1.440.5	1.418.9	1.387.2	1.357.9
Løpende tilsagn ^{2) 3)}	171.5	224.9	186.6	172.6	98.6	55.1	31.5	18.0	5.2
Sum engasjement pr. 31/12	311.2	846.5	1.268.6	1.561.5	1.527.1	1.495.6	1.450.4	1.405.2	1.363.1
Årlig netto engasjementsøking	85.7	96.5	85.5	62.7	- 34.4	- 31.5	- 45.2	- 45.2	- 42.1
4. ENKELTE ANDRE STATUSPOSTER PR.									
Beløpene i millioner kroner									
Utbetalte og overtatte byggelån	24.0	13.7	4.2	108.5	128.0	323.3	531.4	632.6	6.1
Konv.forskudd til byggelånsbanker	17.7	35.9	36.1	18.8	32.1	93.1	83.0	106.9	124.9
Serieobligasjonslån	437.4	358.1	259.4	198.2	190.8	184.7	179.6	171.6	163.5
Innlån fra staten i alt	25.0	1.684.0	3.353.0	5.320.5	5.790.5	6.485.0	7.345.0	8.575.0	10.105.0
Herav i 2½ % - lån	25.0	1.409.5	1.409.5	1.409.5	1.332.5	1.248.0	1.156.0	1.051.6	0.0
3½ % - lån	0.0	274.5	714.5	714.5	714.5	714.5	714.5	714.5	0.0
4 % - lån	0.0	0.0	1.229.0	3.196.5	3.196.5	3.196.5	3.196.5	3.196.5	4.847.6
4½ % - lån	0.0	0.0	0.0	0.0	547.0	1.326.0	2.278.0	3.025.0	3.025.0
5½ % - lån	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	587.4	2.232.4
Andre innlån	65.2	10.0	10.3	3.6	3.5	2.0	2.0	1.9	1.9
5. RENTIER:									
Beløpene i millioner kroner									
Renteinntekter og inntekter av byggelån	11.2	46.2	91.0	155.9	178.3	206.3	247.4	301.5	371.8
Renteutgifter	9.2	43.8	107.0	180.0	199.6	224.7	261.9	308.4	385.0
Rentestøtte fra staten	0.0	0.0	16.5	24.7	21.9	19.2	15.4	7.5	14.0

1) Inklusiv lån som er overført fra byggelån, jfr. kommentar til regnskapet.

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

3) For årene 1960, 1965 og 1966 omfatter beløpene også tillegglån, idet fordelingen normalt først blir fastsatt ved konverteringen.

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

5) Inklusive overføringer til ordinære rentebærende lån/tillegglån

Den Norske Stats Husbank's serieobligasjonslån pr. 31/12-1970.

2½ % 1948 serie I	kr.	10.173.000,-	Opprinnelig kr. 30.000.000,-. Løpetid 30 år. avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 1. mai og 1. november. Første avdrag 1. november 1950. Siste avdrag 1. mai 1978. Amortisering ved oppkjøp og/eller loddtrekning.
2½ % 1949 serie I	"	45.150.000,-	Opprinnelig kr. 60.000.000,-. Løpetid 25 år. Avdragsfritt i 5 år. 18. mill.kroner avdras deretter i løpet av 20 år med like store halvårlige avdrag hvert års 1. februar og 1. august (1,5 % pr. år i 20 år), første avdrag 1. august 1954 og siste avdrag 1. februar 1974. Det gjenstående beløp, 42 mill.kroner, tilbakebetales i sin helhet 1. februar 1974. Amortisering ved oppkjøp og/eller loddtrekning.
2½ % 1949 serie II	"	31.522.000,-	Opprinnelig kr. 83.000.000,-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 15. juni og 15. desember. Første avdrag 15. desember 1951. Siste avdrag 15. juni 1979. Amortisering ved loddtrekning.
2½ % 1950 serie I	"	7.551.000,-	Opprinnelig kr. 18.000.000,-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 15. januar og 15. juli. Første avdrag 15. juli 1952. Siste avdrag 15. januar 1980. Amortisering ved oppkjøp og/eller loddtrekning.
2½ % 1950 serie II	"	35.880.000,-	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 halvårlige avdrag hvert års 15. januar og 15. juli. Første avdrag 15. juli 1955. Siste avdrag 15. januar 1975. Det gjenstående beløp - 31,2 mill.kroner - tilbakebetales i sin helhet den 15. januar 1975. Amortisering ved loddtrekning.
a) 2½ % 1950 serie III	"	33.217.000,-	Løpetid 25 år. Avdragsfritt i 5 år og avdras deretter med 1,4 mill. kroner (2% av det opprinnelige lånebeløp) om året i 20 år med like store halvårlige avdrag hvert års 15. april og 15. oktober. Første avdrag 15. oktober 1955. Siste avdrag 15. april 1975. Det gjenstående beløp 42. mill.kroner (60 % av det opprinnelige lån) med fradrag av usolgte obligasjoner i egen beholdning, tilbakebetales i sin helhet den 15. april 1975. Amortisering ved loddtrekning.
		kr. 163.493.000,- =====	

a) Lånet er opprinnelig på 70. mill. kroner, nå stort kr. 48.300.000,-
herav i egen beholdning kr. 15.083.000,-.