

Årsmelding og regnskap 1973

INNHold

		Side
	ARSMELDING	
1.	HOVEDTALL	1
2.	BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN	2
2.1	Boligbyggingen	2
2.2	Tilsagnsrammen	3
2.3	Omfanget av bankens lånetilsagn til nye boliger	4
2.4	Nominallån - utjevningsslån - betalingsprosent	4
2.5	Gjennomsnittsslån pr. bolig	5
2.6	Pågangen etter lån - regional fordeling av boligrammen	5
2.7	Fordelingen etter hustyper	7
2.8	Størrelsen på boligene	8
3.	ANLEGGSKOSTNADER OG FINANSIERING	8
3.1	Byggekostnadsindekser	8
3.2	Tomte-, bygge- og anleggskostnader	10
3.3	Finansiering	12
3.31	Boliger	12
3.32	Egenkapitallån - kommunene	14
3.33	Utbedring av eldre boliger - daginstitusjoner - garasjer	14
3.34	I byggetiden - byggelån	15
4.	BOSTØTTE	16
5.	BOLIGMILJØ - AVGRENSNING LANDBRUKSBANKEN/ HUSBANKEN - OPPLØSNING AV BORETTSLAG - AVGITTE UTTALELSER	17
5.1	Boligmiljø	17
5.11	Konsentrert småhusbygging	17
5.12	Husbankens typetegninger	17
5.13	Godt nærmiljø	18
5.14	Spesielle låneformål	18
5.15	Avgrensning mot helsesektoren	19
5.16	Funksjonshemmedes behov	19
5.2	Avgrensning Landbruksbanken/Husbanken	20
5.3	Oppløsning av borettslag	20
5.31	Praksis hittil	20
5.32	Ny praksis - Forslag om lovendring	20
5.4	Avgitte uttalelser	21

	Side
6. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE	21
6.1 Terminbetalingen	21
6.11 Inkasso	21
6.12 Overtatte eiendommer	22
6.13 Avskrevet på rentebærende lån	22
6.14 Avskrevet på stønader	22
6.2 Tilsynet med pantene	22
6.21 Hovedkontorets distrikt	23
6.22 Vestlandskontorets distrikt	23
6.23 Trøndelagskontorets distrikt	23
6.24 Bodøkontorets distrikt	24
6.25 Hammerfestkontorets distrikt	24
7. ADMINISTRASJON	24
8. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER	25
8.1 Husbankens engasjementer	25
8.2 Utlån fordelt på rentesatser	26
8.3 Innlån fordelt på rentesatser	28
8.4 Rentefrie lån	28
8.5 Inn- og utbetalinger	29
8.6 Støtte til boliger til personell i Forsvaret	29

REGNSKAP

VEDLEGG

1. Husbankens samlede engasjementer
i lån og kapitalstønad pr. 31.12.1973.
2. Tall fra Husbankens virksomhet i 1955-1973.
3. Den Norske Stats Husbanks serieobligasjons-
lån pr. 31.12.1973.

Som særskilt vedlegg følger Husbankens
årsstatistikk.

Oslo, mars 1974.

ARSMELDING

for

DEN NORSKE STATS HUSBANK

1973

1. HOVEDTALL

Hovedposter	1 9 7 3		1 9 7 2	
	Mill. kr.	Antall	Mill. kr.	Antall
Lånetilsagn	2.629	13.500	2.406	13.300
Nye boliger	2.484	31.437	2.297	31.707
Utbedringssaker - Husbanken	25	1.185	16	784
Daginstitusjonsplasser	32	3.718	24	3.557
Garasjeplasser	24	5.516	13	3.711
Egenkapitallån - kommuner	57	187	56	226
Utbedringslån - kommuner	7	52	-	-
	Kroner		Kroner	
Lån pr. bolig		79.000		72.400
Utbetalte lån	2.453		2.373	
Mottatte avdrag	239		235	
Utbetalt bostøtte	113		63	
	Prosent		Prosent	
Gj. innlånsrente		4.92		4,78
Renteutgifter	730		605	
Gj. utlånsrente		4.94		4,63
Renteinntekter	680		532	
Pr. 31.12				
Samlet innlån	16.470		14.254	
Utestående rente- bærende lån	16.322		14.116	
Utestående rente- frie lån	1.220		1.281	
Konverterings- forpliktelser	3.371		3.170	

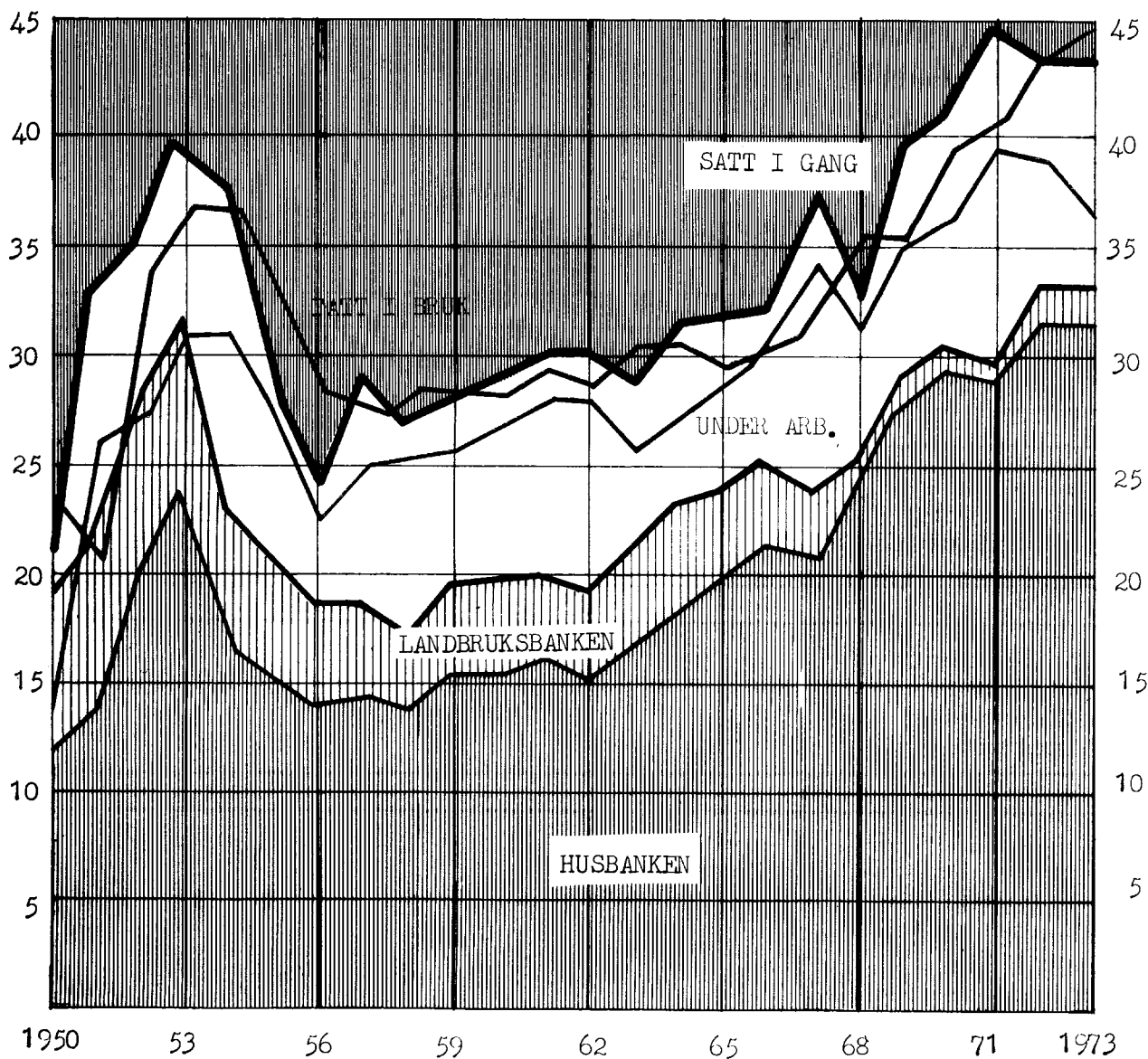
2. BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN.

2.1 Boligbyggingen.

I 1973 ble det tatt i bruk boligbygg med i alt 44.800 boliger eller 1.200 flere enn i 1972. Igangsatte boligbygg omfattet 43.300 boliger eller 100 færre enn i 1972. Ved utgangen av 1973 var det i arbeid boligbygg med i alt 36.900 boliger. Dette antall ligger 2.000 lavere enn ved foregående årsskifte. I fig. 1 nedenfor viser de tre øverste kurvene omfanget av boligbyggingen i årene 1950-1973.

FIG. 1. BOLIGER SATT I GANG, TATT I BRUK OG UNDER ARBEID (VED UTGANGEN AV ÅRET) OG BOLIGER MED LÅNETILSAGN FRA HUSBANKEN OG LANDBRUKSBANKEN 1950-1973.

TUSEN BOLIGER

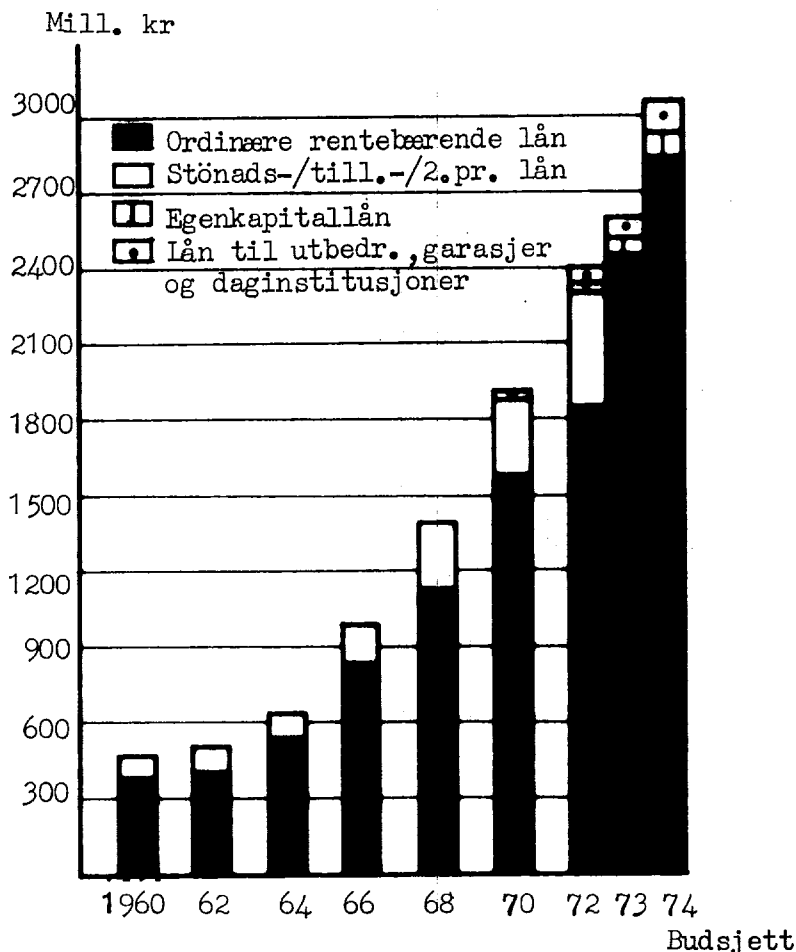


2.2 Tilsagnsrammen.

I Nasjonalbudsjettet for 1973 ble Husbankens tilsagnsramme fastsatt til 2.669,0 mill. kroner. I samsvar med henstillingen fra flertallet i Stortingets finanskomité reduserte regjeringen rammen med 5% til 2.536,0 mill. kroner, jfr. St.meld. nr. 40 (1972-73). Rammen for lån til nye boliger ble økt to ganger i løpet av 1973, med henholdsvis 50 mill. kroner ved stortingsvedtak av 29. mars og 42 mill. kroner, jfr. St.prp. nr. 1, tillegg nr. 6. Den endelige tilsagnsrammen for 1973 ble således 2.628,0 mill. kroner, hvorav 2.482,7 mill. kroner skulle nyttes til finansiering av nye boliger, 57 mill. kroner til reduksjon av egenkapitalen for husstander med svak økonomi (egenkapitallån gjennom kommunene) og 88,3 mill. kroner til andre formål (utbedringslån, garasjeanlegg, daginstitusjoner og andre miljøtiltak). Det var forutsatt at boligrammen skulle strekke til for ca. 30.500 boliger, dvs. et gjennomsnittslån på kr. 81.300 pr. bolig.

Bankens tilsagnsramme for 1974 er fastsatt til 3.062 mill. kroner, hvorav 2.865 mill. kroner er forutsatt nyttet til finansiering av nye boliger, 80 mill. kroner til reduksjon av egenkapitalen, 34 mill. kroner til utbedringslån og 83 mill. kroner til garasjeanlegg, daginstitusjoner og andre miljøtiltak. Med et gjennomsnittslån på kr. 90.000 pr. bolig er det regnet med at boligrammen skal strekke til for finansiering av 31.800 boliger.

FIG. 2. HUSBANKENS LÅNETILSAGN I ENKELTE ÅR 1960-1973 OG RAMMEN FOR LÅNETILSAGN I 1974.



2.3 Omfanget av bankens lånetilsagn til nye boliger.

Omfanget av bankens lånetilsagn i 1973 fremgår av oppstillingen under 1. Hovedtall foran. Det ble belånt 31.400 boliger eller 900 flere enn regnet med i budsjettet og 300 færre enn i 1972 som er det år banken har belånt flest boliger, jfr. fig. 1 over antall belånte boliger gjennom Husbanken og Landbruksbanken i årene 1950-1973. I denne figuren kan ikke tilsagnstallene for statsbankene direkte sammenholdes med igangsettingstallene samme år (statsbankfinansierte boliger blir gjennomgående satt i arbeid en stund etter at tilsagn er gitt), men på noe lengre sikt skulle differansen mellom disse to kurvene angi størrelsesordenen av antall privatfinansierte boliger. For de 3 siste årene var gjennomsnittet for privatfinansierte boliger ca. 11.900 eller om lag 2.400 høyere enn for den nærmest foregående 3-årsperiode 1968-1970. For husbankfinansierte boliger var det tilsvarende gjennomsnitt 30.500 eller ca. 3.600 høyere enn i den foregående 3-årsperiode.

2.4. Nominallån - utjevningsslån - betalingsprosent.

Fra og med 1973 kan lånsøkeren velge mellom nominallån og utjevningsslån. Rentesatsen er 5½% på begge låntyper. På nominallån betales påløpne renter og avdrag fra første året, mens det på utjevningsslån i de første år ikke vil bli innkrevet avdrag og heller ikke fullt rentebeløp. Den del av rentebeløpet som ikke betales, legges til lånet. Etter hvert som den generelle inntektsutvikling gjør det rimelig, skal det årlige terminbeløp reguleres opp. Noen år etter innflyttingen må således låntakere med utjevningsslån regne med å betale fullt rentebeløp og etter hvert også avdrag på lånet.

Den andel som det årlige terminbeløp utgjør av det opprinnelige utjevningsslån, kalles for betalingsprosenten. Den fastsettes for hver årgang av tilsagn og skal være uendret ved terminforfall til og med utgangen av 2. kalenderår etter at tilsagn er gitt. For tilsagn gitt i 1973 er betalingsprosenten 4,5%, og for tilsagn som gis i 1974 er den fastsatt til 4,1%. I Nord-Troms og Finnmark og for vanføreboliger er såvel rentesats som betalingsprosent ½% lavere.

Av det innvilgede beløp til nye boliger i 1973 - 2.484 mill. kroner - ble 1.665 mill. kroner gitt som utjevningsslån, 706 mill. kroner som nominallån, 58 mill. kroner som 1.- og 2. prioritetslån (vesentlig resttilsagn på tilsagn gitt etter tidligere låneordning) og 55 mill. kroner som låneøkning ved konvertering av tidligere gitte tilsagn. Av samlet lån innvilget som utjevningsslån og nominallån utgjorde utjevningsslånene 70%. Denne andel var noe høyere på på Øst-, Sør- og Vestlandet (75%), lavere i Trøndelag (50%), Bodøkontorets distrikt (65%) og Hammerfestkontorets distrikt (54%). Lånsøkerne har anledning til å skifte til annen lånetype ved konverteringen av byggelånet. I hvilken utstrekning dette vil bli gjort, har en ingen erfaring for.

2.5 Gjennomsnittslån pr. bolig.

I løpet av 1973 - fra 1.1., 1.7. og 1.10 - ble forrentningsverdinormene (lånegrundlaget) hevet med til sammen henholdsvis kr. 18.000 for småhusleiligheter og kr. 16.000 for blokkleiligheter. For en vanlig familieleilighet skulle dette tilsvare en låneøkning på i alt ca. 14. - 15.000 kroner. Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1973 (her inkludert låneøkningen av tidligere gitte tilsagn) kom opp i kr. 79.000. Det er kr. 6.600 høyere enn i 1972, men kr. 2.300 lavere enn forutsatt i Nasjonalbudsjettet for 1973. Årsaken til det lave gjennomsnittslånet er delvis en større andel småboliger enn antatt - 33% mot 31% i 1972 og 25% i 1971 - og delvis at det i mange saker ble søkt lavere lån enn det var grunnlag for å innvilge. Det ble dessuten innvilget relativt mange resttilsagn hvor låneutmålingen var foretatt i 1972 eller tidlig i 1973 på det da gjeldende lånegrundlag. Det vises til avsnittet om finansiering, kap. 3.3.

2.6 Pågangen etter lån - regional fordeling av boligrammen.

Rammen for lån til nye boliger var også i 1973 på langt nær stor nok til å dekke etterspørselen etter lån. Ved begynnelsen av året hadde en liggende søknader omfattende ca. 10.000 boliger, og i løpet av året kom det inn søknader omfattende ca. 31.400 boliger, dvs. samme antall som det ble gitt lånetilsagn for, slik at banken ved utgangen av året fortsatt hadde liggende søknader omfattende 10.000 boliger. Slik som for de nærmest foregående år var det derfor også i 1973 nødvendig for hovedstyret å foreta en fordeling av rammen på de enkelte lånekontorer. Fordelingen ble foretatt etter en inngående vurdering av kontorenes behovsoppgaver. På anmodning fra Kommunaldepartementet ble de to nordligste lånekontorer - avdelingskontoret i Bodø og avdelingskontoret i Hammerfest - tildelt et så stort beløp av rammen at de kunne gi tilsagn til alle finansieringsverdige prosjekter for nye boliger til slik tid at husbankfinansieringen ikke innebar noe forsinkende element. Også ved fordelingen på de øvrige kontorer tok hovedstyret hensyn til sysselsettingsforhold og til distriktenes interesser slik som forutsatt av Stortingets finanskomité.

Fordelingen på lånekontorer av de tilsagnsbeløp som ble innvilget i 1973, fremgår av oppstillingen på neste side.

Beløpene i mill. kroner

Kontorer	Nye boliger	Utbedr. av boliger	Daginstituser	Garasjeanlegg	Innskott Kommuner	Sum 1973		1972 %
						Lån	%	
Hovedktr.	1.291,9	9,6	13,0	20,7	24,6	1.359,8	51,7	52,8
Vestlandsktr.	549,2	8,5	4,2	2,3	17,1	581,3	22,1	23,3
Trøndelagsktr.	253,5	3,2	6,6	0,6	6,6	270,5	10,3	10,6
Bodøktr.	288,0	4,6	4,6	0,3	6,8	304,3	11,6	9,4
Hammerfestktr.	101,6	5,8	3,6	-	2,4	113,4	4,3	3,9
Alle kontorer	2.484,2	31,7	32,0	23,9	57,5	2.629,3	100,0	100,0

Hovedkontoret omfatter Østlandet, Sørlandet og Nordmøre og Romsdal, Vestlandskontoret kystdistriktene fra og med Rogaland til og med Sunnmøre, Trøndelagskontoret begge Trøndelagsfylkene, Bodøkontoret Nordland og Sør- og Midt-Troms og Hammerfestkontoret de seks nordligste kommunene i Troms og Finnmark.

Oppstillingen nedenfor gir en oversikt over lånebeløp til nye boliger og antall belånte nye boliger fordelt på lånekontorer.

Kontorer	1973		Relativ fordeling					
	Lån Mill. kr.	Boliger Antall	1973		1972		1971	
			Lån	Boliger	Lån	Boliger	Lån	Boliger
Hovedktr.	1.291,9	16.306	52,0	51,9	52,9	51,9	51,6	51,6
Vestlandsktr.	549,2	6.957	22,1	22,1	23,4	24,1	24,2	23,5
Trøndelagsktr.	253,5	2.916	10,2	9,3	10,6	10,3	11,5	11,0
Bodøktr.	288,0	3.910	11,6	12,4	9,4	10,1	9,3	10,5
Hammerfestktr.	101,6	1.348	4,1	4,3	3,7	3,6	3,4	3,4
Alle kontorer	2.484,2	31.437	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Sammenholdt med 1972 var det økning i lånebeløp ved alle kontorer, mens antall belånte boliger bare økte ved Bodø- og Hammerfestkontoret. Det var en markert økning i disse to kontorers andel av samlet lånebeløp og samlet antall boliger, noe som henger sammen med de hensyn som ble tatt ved fordelingen av rammen.

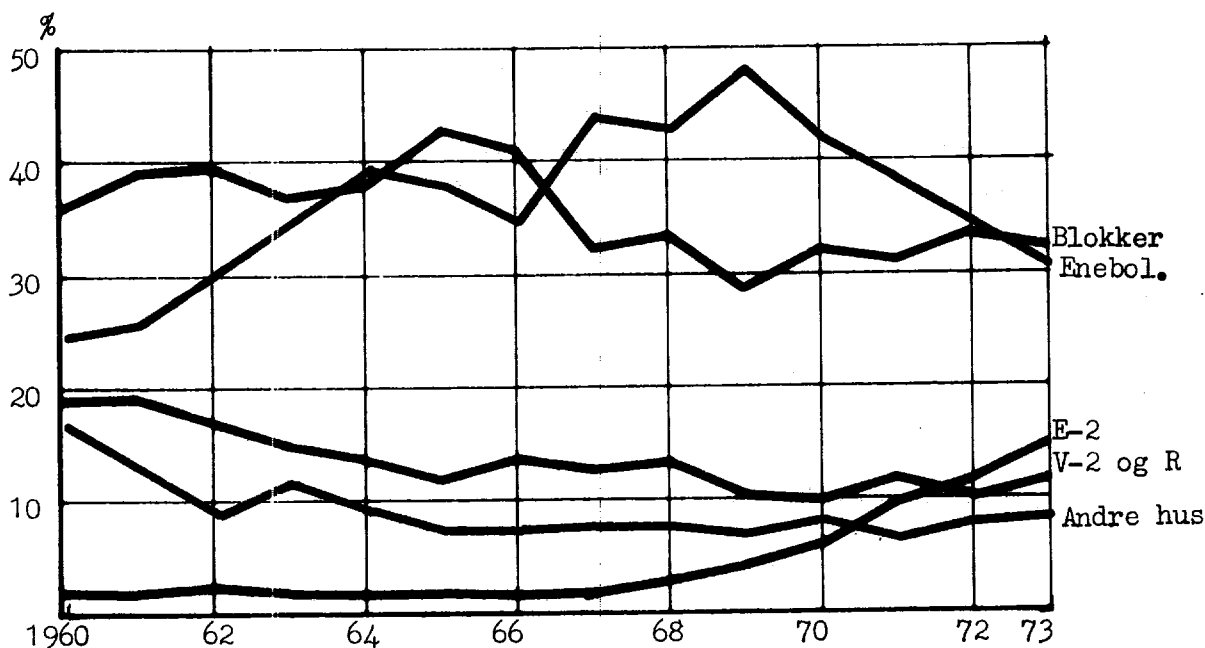
For landet under ett utgjorde boliger i byer og omegnskommuner vel 56% av alle boliger, mot 58% i 1972. I perioden 1966-68 lå denne andelen merkbart høyere - mellom 64% og 71%. De rene landkommuner økte sin andel til 25% fra 23% i 1971 og 1972.

Når det gjelder de tre største byområdene - Oslo og omegn, Bergen og Trondheim - omfattet lånetilsagnene i alt 7.370 boliger mot 8.200 i 1972. Antallet utgjorde i 1973 snaut 24% av antall belånte boliger mot 26% i 1972. Tidligere har denne andelen ligget noe høyere - i årene 1966-68 mellom 29 og 32%. I Oslo og omegn var bolig-tallet ca. 4.900 mot ca. 5.000 i 1972. Boligtallet gikk ned i Bergen fra vel 1.750 til 1.300 og i Trondheim fra 1.450 til 1.200 i 1973.

2.7 Fordelingen etter hustyper.

Fordelingen av husbankbelånte boliger på hustyper i årene 1960-73 fremgår av fig. 3. Eneboligene omfatter her frittliggende eneboliger, atrium- og kjedehus. V-2 og R står for henholdsvis vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus, og E-2 står for "eneboliger" med en liten leilighet i underetasjen. "Andre hus" omfatter i det vesentlige ikke spesifiserte småhustyper.

FIG. 3. BOLIGER FORDELT ETTER HUSTYPER -
RELATIV FORDELING 1960-1973.

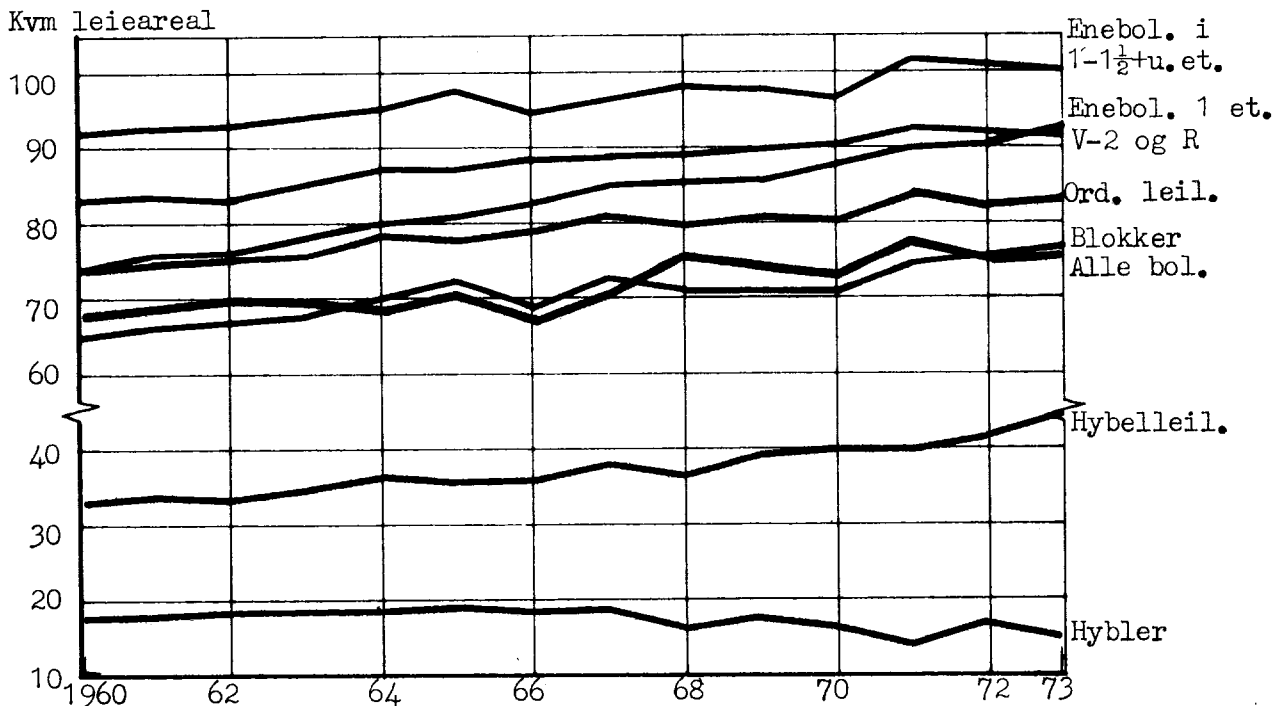


Eneboligenes andel av samlet antall belånte boliger har gått ned i de senere år - fra 48,5% i 1969 til 34,3% i 1972 og 32% i 1973. Samtidig har det vært en ganske markert økning i "eneboliger" med en leilighet i underetasjen. Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus under ett - i internasjonal statistikk regnes alle disse hustyper for eneboliger - var andelen i 1973 45,0% mot 46% i 1972 og 60% i toppåret 1969. Boligblokkenes andel av boligene har i de senere år ligget mellom 30 og 35% - i 1973 32,0%.

2.8 Størrelsen på boligene.

Gjennomsnittsstørrelsen på de belånte boliger i 1973 var 75,1 kvm. leieareal eller 0,6 kvm. større enn i 1972. For hyblene og hybelleilighetene var gjennomsnittsarealet henholdsvis 15,0 og 44,8 kvm., dvs. en nedgang på 2 kvm. for hyblene og en oppgang på 3 kvm. for hybelleilighetene sammenlignet med foregående år. Gjennomsnittsarealet for ordinære leiligheter gikk opp fra 81,7 kvm. i 1972 til 82,2 kvm. i 1973. For småhustypene var det en økning i gjennomsnittsarealet for eneboliger i én etasje fra 90,8 kvm. til 91,3 kvm. og for "eneboliger" med en liten leilighet i underetasjen fra 72,3 kvm til 74,1 kvm. i 1973. For rekkehus var det en nedgang i arealet fra 92,1 kvm. til 90,6 kvm. Gjennomsnittsstørrelsen på ordinære leiligheter i boligblokker økte til 76,1 kvm. fra 75,2 kvm. i 1972. Figur 4 viser utviklingen fra 1960-1973.

FIG. 4. GJENNOMSNIITTLIG BOLIGSTØRRELSE 1960-1973.



Sammenholdt med 1972 var det små forskyvninger i fordelingen av boliger på antall rom. Av boligene i 1973 var 33% på 2 rom og kjøkken eller mindre mot snaut 31% i 1972, mens andelen av boligene som var på 4 rom og kjøkken eller mer gikk ned med 1% til 56%. Også boliger på 3 rom og kjøkken gikk ned med 1% - til 11%.

3. ANLEGGSKOSTNADER OG FINANSIERING.

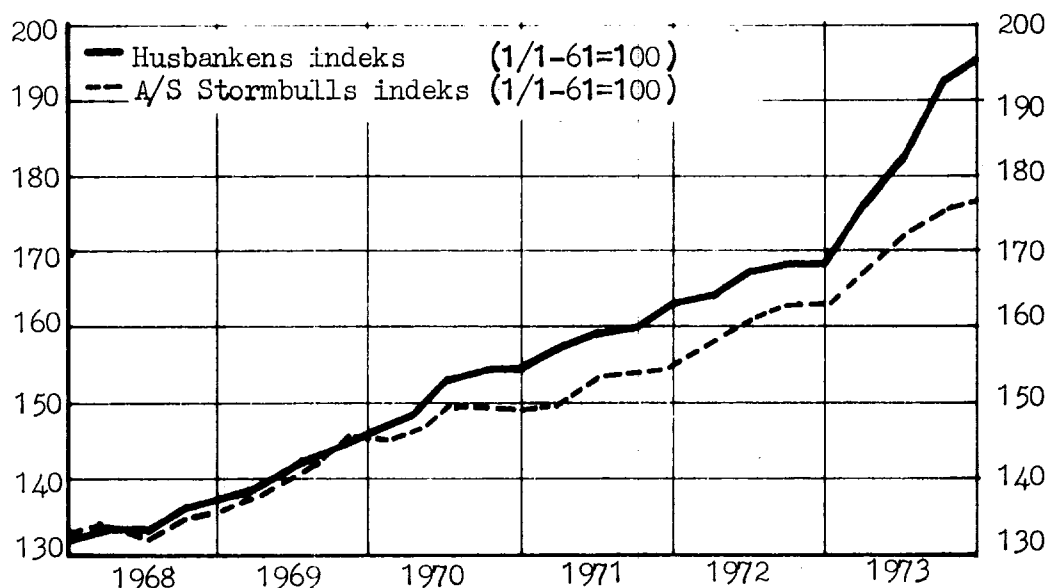
3.1 Byggekostnadsindekser.

Byggekostnadsindeksen for småhus i tre (Husbankens indeks) og for blokker (A/S Stormbulls indeks for bolig i mur og betong) steg med henholdsvis 14,2% og 9,2% fra september 1972

til september 1973. I dette tidsrom ble de fleste byggebudsjetter for lånesaker med husbankfinansiering i 1973 satt opp.

Gjennomsnittsindeksen for småhus i tre lå i perioden september 1972 - september 1973 7,3% høyere enn for tilsvarende periode 1971-1972. Den tilsvarende økning for blokker var 7,6%. I foregående periode økte indeksene med henholdsvis 4,6% og 4,7%. Fig. 5 viser utviklingen i Husbankens indeks for småhus i tre og A/S Stormbulls indeks for boliger i mur og betong i årene 1968-1973.

FIG. 5. HUSBANKENS INDEKS FOR SMÅHUS I TRE OG A/S STORMBULLS INDEKS FOR BOLIGER I MUR OG BETONG I OSLO 1968-1973.



Husbankens og A/S Stormbulls indekser har økt med henholdsvis ca. 42% og 36% fra årsskiftet 1968/69 til 1973/74. Frem til 1970 gikk utviklingen i de to indeksene parallelt. I 1970 slo en økning i trelast og tømmer- og snekkerarbeidene sterkt ut i Husbankens indeks, og indeksene la seg deretter på ulike nivåer, men utviklet seg parallelt frem til 1973 da en ny sterk prisøkning i trelastprodukter medførte en sterkere stigning i indeksen for trehus. Frem til 1973 var prisøkningen på materialer årsaken til om lag halve økningen i Husbankens indeks, i 1973 var den årsaken til 3/4 av indeksøkningen. Resten skyldtes økningen i arbeidslønn og i sosiale utgifter.

Foruten den sterke prisstigningen på trelast som slo ut i prisen på høvellast med 29,5%, steg også prisene på en rekke byggematerialer - herunder elektrisk- og rørleggermateriell, sement og stål. De sosiale utgifter steg med 7,5% og arbeidslønnen med vel 4%.

3.2. Tomte-, bygge- og anleggskostnader.

Som anleggskostnader regnes summen av byggekostnader og tomtekostnader. En oversikt over bygge-, tomte- og anleggskostnadene i gjennomsnitt pr. leilighet og en oppdeling av disse kostnader på forskjellige hustyper er vist i nedenstående tabell. Tabellen gir også tall for årlige endringer av kostnadene fra 1971 til 1973.

Anleggskostnader pr. leilighet¹⁾

	Småhus oppført enkeltvis	Småhus oppført i serie	Bolig- blokker	Alle leilig- heter
	1000 kr. %	1000 kr. %	1000 kr. %	1000 kr. %
Byggekostnader ²⁾	127,6- 90	128,1- 86	112,0- 89	122,6- 89
Tomtekostnader ²⁾	14,3- 10	20,3- 14	13,2- 11	15,1- 11
Anleggskostnader	141,9-100	148,4-100	125,2-100	137,7-100
Årlig økning:				
<u>Byggekostnader</u>				
1972-1973	2,7- 2,1	2,9- 2,3	5,1- 4,8	4,1- 3,5
1971-1972	6,3- 5,3	5,2- 4,3	5,1- 5,0	5,4- 4,8
1970-1971	11,8-11,0	12,3-11,4	10,1-11,0	10,2- 9,9
<u>Tomtekostnader</u>				
1972-1973	÷0,2-÷1,4	0,0- 0,0	0,9- 7,3	0,2- 1,3
1971-1972	0,5- 3,5	0,8- 4,0	1,2-10,2	0,8- 5,5
1970-1971	1,1- 8,3	3,3-20,0	1,0- 9,3	1,5-11,5
<u>Anleggskostnader</u>				
1972-1973	2,5- 1,8	2,9- 2,0	6,0- 5,0	4,3- 3,2
1971-1972	6,8- 5,1	6,0- 4,3	6,3- 5,6	6,2- 4,9
1970-1971	12,9-10,8	15,6-12,6	11,1-10,9	11,7-10,1

1) Prosjekter med overveiende små boligenheter er holdt utenfor.

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

Som det går frem av tabellen, var kostnadsøkningen i 1973 med totalt 3,2% langt mindre enn i de nærmeste foregående år. Dette gjelder såvel for bygge- og anleggskostnadene i gjennomsnitt av alle boliger som for gjennomsnittskostnadene for

de enkelte hustyper. For tomtekostnadene er bildet noe mer differensiert med stagnasjon og nedgang for småhus og en økning for blokkene.

Frem til 1971 lå økningen av byggekostnadene markert over oppgangen i indeksene, noe som kunne forklares med økning i boligenes gjennomsnittsstørrelse, tekniske og utstyrmessige forbedringer, forskyvninger i retning av dyrere boligtyper og stramt arbeidsmarked. Alle disse momenter kommer ikke til uttrykk i kostnadsindeksene siden en der baserer beregningene fra år til år på ett og samme "indeks"hus.

Fra 1971 til 1972 var økningen i byggekostnadene noe høyere enn økningen i indeksene, mens økningen i indeksene fra 1972 til 1973 er vesentlig høyere enn kostnadsøkningen. Målt i løpende kroner var tomtekostnadene for småhus i serie det samme som i 1972 og for enkeltvis oppførte småhus lavere enn i 1972. Byggekostnadene økte med om lag 2,2% for disse boliggruppene. Kostnadsutviklingen for blokkleiligheter var også gunstigere enn utviklingen for indeksleiligheten. Byggekostnadene steg med 4,8% og tomtekostnadene med 7,3%.

Den gunstige kostnadsutviklingen for småhus skyldes delvis at gjennomsnittsarealet i 1973 for de prosjekter som oversikten på forrige side omfatter, gikk ned med om lag 3 kvm. pr. leilighet. Nedgangen tilsvarer en nedgang i anleggskostnadene på vel 2%. Overgangen fra frittliggende eneboliger til relativt flere tomannsboliger og rekkehus og - ikke minst - "eneboliger" med en liten leilighet i underetasjen har hatt stor innvirkning på såvel de gjennomsnittlige bygge- som tomtekostnader. Mens de gjennomsnittlige anleggskostnader for frittliggende eneboliger i tre i 1973 var kr. 154.600, var anleggskostnadene pr. leilighet i "eneboliger" med en liten leilighet i underetasjen bare kr. 102.200. For de enkelte typer av småhus lå kostnadsøkningen nær opp til indeksøkningen. Ved vurderingen bør også tas hensyn til at "indeks"huset inneholder en større andel trelastprodukter enn de trehus som bygges i dag. En prisstigning på disse produkter gir følgelig et større utslag i indeksen enn i byggekostnadene.

En nevner videre at den stramme tilsagnsramme banken har hatt i 1972 og 1973, har medført en forholdsvis streng rasjonering av lånemidlene, en rasjonering hvor en har prioritert økonomiske og rasjonelle prosjekter. Videre har Husbankens arbeid med vurdering og godkjenning av ferdighusprodusentenes leveranser, jfr. årsmeldingen for 1972, kap. 4.4, medført at en vesentlig del av de dyreste hustyper enten er redusert i pris til et akseptabelt nivå eller trukket tilbake av produsentene og delvis erstattet av nye rimeligere typer. En regner med at dette arbeid også har bidratt til en viss produktivitetsøkning og arbeidsforenkling for husbankfinansierte hus. Siden ferdighus nå representerer over halvparten av de husbankfinansierte småhus, har Husbankens arbeid med kontroll av ferdighusprodusentenes leveranser også spilt en ganske avgjørende rolle for utjevning av byggekostnadene mellom by og land og mellom landsdelene. Tomtekostnadene vil dog fortsatt variere en del fra by- til landkommuner, men da det stort sett bygges på regulerte opparbeidede felter, har også disse kostnader jevnet seg ut i de senere år.

3.3 Finansiering.

3.31 Boliger.

Trekker en fra anleggskostnadene kr. 137.700 arealtilskottet som i 1973 gjennomsnittlig var kr. 19.900 pr. leilighet, kommer en frem til kr. 117.800 som er det gjennomsnittlige finansieringsbehov som låntakerne må dekke ved lån og egenkapital. Dette gjennomsnittlige finansieringsbehov var kr. 4.500 eller 4% høyere enn tilsvarende gjennomsnitt for 1972.

Oppstillingen nedenfor gir gjennomsnittlige finansierings-tall for leiligheter i boligblokker og småhus oppført enkeltvis og i serie. Prosjekter med overveiende små boligenheter og låneøkninger ved konverteringer er holdt utenfor i beregningen av disse gjennomsnittstall. Gjennomsnittet for lån avviker derfor noe fra det totalgjennomsnitt som er nevnt foran under kap. 2.5.

Finansieringstall pr. leilighet¹⁾

	Småhus oppført enkeltvis	Småhus oppført i serie	Bolig- blokker	Alle boliger
	1000 kr. %	1000 kr. %	1000 kr. %	1000 kr. %
Lån	79,8- 66	91,4- 71	85,9- 80	84,2- 71
Egenkapital	41,3- 34	36,6- 29	21,0- 20	33,6- 29
Finans.behov	121,1-100	128,0-100	106,9-100	117,8-100
Arealtilskott	20,8- 17	20,4- 16	18,3- 17	19,9- 17
Anleggskostn.	141,9-117	148,4-116	125,2-117	137,7-117
<u>Egenkapital og eg.kap.andel</u>				
1973	41,3- 34	36,6- 29	21,0- 20	33,6- 29
1972	41,3- 35	37,2- 30	21,4- 21	33,4- 29
1971	37,6- 34	33,8- 29	18,0- 19	30,2- 28

1)

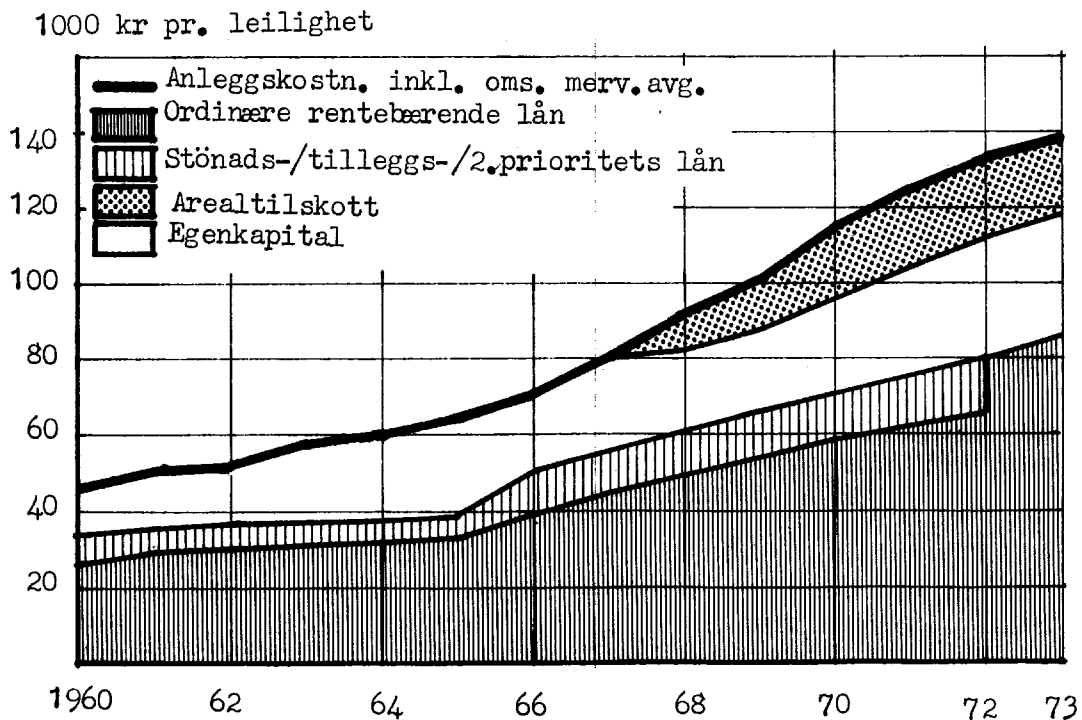
Prosjekter med overveiende små boligenheter er holdt utenfor.

Husbankens lån var gjennomsnittlig kr. 84.200 pr. bolig (eksklusive små enheter) og dekket som i 1972 71% av finansieringsbehovet. For småhus oppført enkeltvis dekket Husbankens lån 66% av finansieringsbehovet (65% i 1972), for småhus oppført i serie 71% (70%) og for boligblokker 80% (79% i 1972). Den gjennomsnittlige egenkapital for alle boliger under ett ble kr. 33.600 eller kr. 200 høyere enn i 1972 og utgjorde som i 1972 29% av finansieringsbehovet. For småhus oppført

enkeltvis utgjorde egenkapitalen 34% av finansieringsbehovet (35% i 1972), for småhus oppført i serie 29% (30%) og for boligblokker 20% (21% i 1972). Egenkapitalandelen sank således med 1% av finansieringsbehovet for alle tre gruppene og ligger nå om lag på samme nivå som i 1971, men høyere enn i 1970. Om utviklingen i årene fra 1960 vises til fig. 6.

For boliger igangsatt fra og med 1974 vil det ikke bli gitt arealtilskott for areal utover 100 kvm. pr. bolig. Som nevnt i årsmeldingen for 1972, ble denne grense satt ned fra 140 til 125 kvm. fra 1. januar 1973. Disse endringer har hatt/vil få liten innflytelse på finansieringsbehovet for de boliger som ligger innenfor Husbankens arealgrenser. Den gjennomsnittlige egenkapital i prosent av anleggskostnadene var i 1973 24% mot 25% i 1972. For de enkelte typer var denne andel 29% for småhus oppført enkeltvis, 25% for småhus i serie og 17% for blokker, dvs. for alle typer 1% av anleggskostnadene lavere enn i 1972.

FIG. 6. GJENNOMSNIITTLIGE FINANSIERINGSPLANER 1960-1973



3.32 Egenkapitallån - kommunene.

Denne låneordning ble satt i verk i 1972 og tar sikte på å redusere egenkapitalen for husstander med svak økonomi. De kommuner som ønsker å delta i ordningen, søker om lån i Husbanken for videre utlån på sosialt grunnlag til husstander i statsbankfinansierte boliger - fortrinnsvis nye boliger og - fra og med 1973 - også til dekning av egenkapitalen når Husbanken har innvilget utbedringslån. Kommunene kan også bruke midlene til å investere i egne boliger, f.eks. aldersboliger.

I alt ble det i 1973 innvilget 57,5 mill. kroner fordelt på 187 kommuner, dvs. under halvparten av landets kommuner. I 1972 ble det innvilget 56,5 mill. kroner til 230 kommuner. Rapporter som sendes inn ved hvert årsskifte, viser at det gjennomsnittlige lån til individuelle lånsøkere var kr. 13.000 mot kr. 15.000 i 1972. Rammen for 1973 skulle følgelig strekke til for ca. 4.400 boliger.

3.33 Utbedring av eldre boliger - daginstitusjoner - garasjer.

I 1973 ble det innvilget utbedringslån for i alt 31,7 mill. kroner eller nær det dobbelte av det beløp som ble innvilget i 1972. Av totalbeløpet ble 24,6 mill. kroner gitt som tilsagn direkte til 1.185 individuelle lånsøkere. Fra og med 1973 kan utbedringslån også gis til kommunene for videre utlån på sosialt grunnlag når lånet ikke overstiger kr. 20.000 i den enkelte sak. I 1973 ble det gitt lån til 52 kommuner for til sammen 7,1 mill. kroner.

I tillegg til utbedringslåneordningen gis det i Nord-Troms og Finnmark reparasjonslån og lån til utvidelse av husbankbelånte hus fra den første del av gjenreisningsperioden. I alt ble det i 1973 innvilget 3,9 mill. kroner. Rentesatsen på disse lån ble i 1973 senket fra 5½% til 5% p.a., og for reparasjonslån ble lånegrensen hevet fra kr. 3.000 til kr. 10.000 pr. sak.

Til bygging av daginstitusjoner ble det innvilget lån for 32,0 mill. kroner mot 24 mill. kroner i 1972. Tilsagnene omfattet 245 avdelinger med 3.718 plasser. Til 5.516 garasjeplasser ble det gitt tilsagn om 23,9 mill. kroner i lån mot 13 mill. kroner i 1972.

De gjennomsnittlige finansieringsplaner i lånsøknader behandlet i Husbanken var følgende:

Beløpene i kroner.

	Utbedring av eldre boliger	Daginsti- tusjoner	Garasje- anlegg
	Pr. sak	Pr. plass	Pr. plass
Lån fra Husbanken	20.800	8.600	4.300
Andre lån	-	100	-
Arealtilskott	800	2.900	-
Andre statstilskott	400	2.600	-
Andre tilskott	-	500	-
Egenkapital	6.800	3.400	5.300
Sum kostnader	28.800	18.100	9.600
Antall saker/plasser	1.185	3.718	5.516

Sammenholdt med 1972 var det en økning på kr. 800 i gjennomsnittslånet pr. utbedringssak, kr. 1.900 pr. daginstitusjonsplass og kr. 800 pr. garasjeplass.

3.34 I byggetiden - byggelån.

Byggherrene er stort sett blitt innvilget byggelån i de lokale banker på grunnlag av Husbankens konverteringstilsagn uten at det har oppstått forsinkelser i byggearbeidene. Knapphet på byggelånsmidler i enkelte distrikter er løst ved ordningen med konverteringsforskudd, ved at Husbanken i større lånesaker har foretatt oppgjør mot transport av byggelånsobligasjonen etter hvert som det flyttes inn i enkelte blokker eller ved at ordinære konverteringer vedrørende grupper av småhus er ekspedert utenom tur. Utestående konverteringsforskudd til byggelånbanker er gått ned fra 180 mill. kroner fordelt på 93 banker ved utløpet av 1972 til 157 mill. kroner fordelt på 94 banker ved utløpet av 1973.

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 1973.

4. BOSTØTTE

Den bostøtteordning som ble vedtatt av Stortinget 12. januar 1972, trådte i kraft 2. kalenderhalvår 1973. Med et forventet stort antall søknader og med det omfattende beregningsarbeid som den nye ordning innebærer for øye, var det forut for iverksettelsen lagt opp til bruk av EDB i behandlingen av bostøttesøknadene. Siktepunktet med EDB-opp-
legget var å få utarbeidet et landsomfattende bostøtte-
register samtidig med utskrivning av postgiroblanketter for innvilget bostøtte og avslagsmeldinger til dem som ikke oppfylte betingelsene for støtte.

Det innkom søknader om bostøtte for 2. halvår 1973 fra i alt 131.600 husstander. Hovedtyngden av søknader ble sendt gjennom de kommunale bostøtteorganer til 9 interkommunale data-sentraler for kontroll ad maskinell vei mot folkeregister og skattelister. Fra datasentralene fikk Husbanken tilsendt søknader samt kommunevise og etter fødselsnummer ordnede registre over alle søkere. Viderebehandling av søknadene og beregning av bostøttebeløp for de støtteberettigede ble deretter foretatt ved Husbankens/Landbruksbankens felles EDB-avdeling. En del søknader, bl.a. søknader vedrørende kommunale aldersboliger, ble manuelt behandlet.

Søknadsbehandlingen gav som resultat at 74.155 husstander eller 56,4% av søkerne ble innvilget bostøtte for 2. halvår 1973. 57.445 søknader ble avslått (avslagsprosent 43,6%). De viktigste avslagsgrunner var at søkerne og deres husstand hadde for høye inntekter, at deres boliger ikke kom inn under de boliggrupper som bostøtteordningen omfatter eller at husstandene ikke omfattet støtteberettigede personer.

Samlet bostøttebeløp for 2. halvår 1973 utgjorde ca. 60 mill. kroner hvorav ca. 45 mill. kroner faller på staten og ca. 15 mill. kroner på kommunene. Under den gamle bostøtteordning ble det i 1973 utbetalt i alt ca. 53,4 mill. kroner. Totalt utbetalt bostøttebeløp i 1973 utgjorde ca. 113,3 mill. kroner.

Etter at resultatet av behandlingen av bostøttesøknadene for 2. halvår 1973 ble kjent, innkom til Husbanken ca. 5.500 klager over de fattede vedtak. Ved kgl. res. av 22. februar 1974 er det bestemt at klager ikke som tidligere forutsatt skal behandles av Kommunaldepartementet, men av Husbanken ved en såkalt fornyet behandling av søknadene.

Det produserte bostøtteregister skal for hver halvårstermin bringes ajour, slik at det til enhver tid omfatter alle husstander som har rett til bostøtte. Husstander som er med i dette register, behøver ikke å sende inn søknad for hver termin. Ved bruk av EDB vil for hver termin inntektsforholdene og bostedsforholdene for de husstander som er med i registeret, bli kontrollert. Førstegangssøkere vil, dersom de er berettiget til bostøtte, bli tatt opp i registeret. Ved skifte av bolig må det alltid sendes inn ny søknad om bostøtte.

Om støttebeløp pr. husstand, geografisk fordeling, fordeling på hustyper m.v. vises til Husbankens årsstatistikk.

5. BOLIGMILJØ - AVGRENSNING LANDBRUKSBANKEN/HUSBANKEN - OPPLØSNING AV BORETTSLAG - AVGITTE UTTALELSER

5.1 Boligmiljø.

5.11 Konsentrert småhusbygging.

I møte 22. mars 1973 behandlet Stortinget kap. 6 i St. meld. nr. 76 (1971-72) - Boligmeldingen. Behandlingen av dette kapittel som gjaldt tiltak for bedre boligmiljø, gjensto etter behandlingen av Boligmeldingen våren 1972. Planleggingens avgjørende betydning for miljøet i nye boligstrøk og kommunenes sentrale rolle under planleggingen ble sterkt understreket både i innstillingen og i debatten. Det måtte være et boligpolitisk siktemål å få et vesentlig økt antall leiligheter i konsentrert småhusbebyggelse i årene fremover. Det samme er uttalt i Innst. S nr. 151 (1973-74) Om Husbankens virksomhet i 1972. I denne forbindelse kan det være grunn til å nevne at Husbanken i rundskriv og andre tilrådinger til kommunene har fremholdt at denne byggeform mange steder kan være et mulig alternativ både til frittliggende småhus på større tomter og til blokker. For å fremme en utvikling i denne retning har Husbanken høsten 1973 fremlagt et nytt sett av typetegninger som egner seg for konsentrert småhusbygging. Nærmere opplysninger om dette tiltaket gis under kap. 5.12 nedenfor. Husbankens vurdering av tomtekostnadene spiller også en rolle for utviklingen av småhusbyggingen. Husbanken har gått ut fra at en rimelig grad av tomteøkonomi - både med hensyn til kostnader og naturlige ressurser - bør være en forutsetning for lån i Husbanken. Det er grunn til å tro at Husbankens prøving av tomtekostnadene har bidratt til en viss konsentrasjon av småhusbyggingen.

5.12 Husbankens typetegninger.

I årsmeldingen for 1972 ble det redegjort for arkitektkontorets arbeid med en omlegging av Husbankens egne typetegninger. I 1973 ble det utgitt to publikasjoner, "Husbankens prosjekteringssystem for småhus" og "Husbankens systemprosjekterte typetegninger". Publikasjonene er bl.a. sendt distriktsarkitektene og samtlige kommuner. De kan fås kjøpt hos distriktsarkitektene, hos bokhandlere og i Narvesens kiosker over hele landet. Det foreligger 16 nye typetegninger med et stort antall planvarianter. Typetegningssett med arbeidstegninger selges hos alle distriktsarkitekter. Arbeidet med utarbeidelse av flere hustypetegninger fortsetter.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har tatt initiativ til igangsetting av ett eller flere prøvefelt for konsentrert småhusbygging. Arbeidet vil skje i samarbeid med Norges Byggforskningsinstitutt, Norsk institutt for by- og regionforskning og Husbanken. En har i dette samarbeid besluttet

å legge Husbankens prosjekteringsssystem til grunn for dette prøvefelt.

5.13 Godt nærmiljø.

Husbanken søker å medvirke til at de forskjellige reguleringsbestemmelser i henhold til bygningslov, veilov, lov om vern mot vannforurensing m.v. blir fulgt. Prøvingen av lånsøknadene omfatter også en vurdering av de boligmessige og økonomiske sider av bebyggelsesplanen. En legger i første rekke vekt på hensynet til sikkerhet, trivsel og økonomi. En prøver således å påvirke planene i retning av et godt nærmiljø med atskillelse av gående og kjørende trafikk, trygge lekeplasser og hensiktsmessig parkering osv. Plasseringen av boligen på tomta har betydning når det gjelder å oppnå usjenerte private utearealer.

I forbindelse med lån til konsentrert bebyggelse yter banken et lånetillegg på inntil 85% av faktiske godkjennbare kostnader til grønnarealer og lekeplasser. Differensiering av lånene nyttes også for å sikre tryggere og bedre trafikkforhold. Normallånet for en bolig forutsetter en biloppstillingsplass i rimelig avstand og utenfor gategrunn. Mangler biloppstillingsplassen, reduseres lånet med et nærmere fastsatt beløp. Når det gjelder større husbankbelånte prosjekter med konsentrert bebyggelse - fortrinnsvis i blokker - som ikke var ferdig før i 1969, kan banken også yte lån til oppføring av egne garasjeanlegg.

I St. meld. nr. 76 (1971-72) ble det pekt på at planer om høyhus når de forelegges offentlige instanser (i forbindelse med reguleringsplaner, boligfinansiering, boligmiljøutforming) bør undergis en særlig grundig prøving med sikte på hvordan en kan unngå høyhusets miljøproblemer. I henhold til dette ble det i 1973 tatt opp et praktisk samarbeid mellom Miljøverndepartementet, Kommunal- og arbeidsdepartementet og Husbanken for å komme frem til ens vurderingsgrunnlag for reguleringsplaner hvor det forekommer høyhus. Det skal settes opp et rundskriv til fylker og kommuner om de egenskaper en legger vekt på ved godkjenning av reguleringsplaner generelt.

Det har også vist seg ønskelig med bedre kontakt mellom Husbanken og Miljøverndepartementet i saker hvor reguleringsplaner ennå ikke er stadfestet, men hvor prosjektering av enkelte boliger er påbegynt og saken blir forelagt Husbanken. En vil med dette unngå at byggeprosjekter settes i gang når de reguleringsmessige forhold ikke er i orden.

5.14 Spesielle låneformål.

I løpet av de senere år er bankens virkeområde utvidet til å gjelde en del spesielle låneformål. De utvidelser som var resultatet av Stortingets behandling av Boligmeldingen - St. meld. nr. 76 (1971-72) - våren 1972, er omtalt i Husbankens årsmelding fra 1972. Selv om hus for institusjoner med anstalthusholdning som hovedregel faller utenfor bankens

virkeområde, er det i løpet av de senere år åpnet adgang til husbanklån for elevboliger for aldersklasser etter 9-årig skole, aldershjem og barne- og mødrehjem med karakter av boliger. Også til særlige formål som hører med til boligmiljøet, kan banken i noen utstrekning gi lån. Det gjelder - som nevnt ovenfor - grønnanlegg, lekeplasser, garasjeanlegg i forbindelse med større husbankbelånte boligprosjekter samt daginstitusjoner for barn og helse- og velferdssentraler for eldre. For større, nye boligområder kan det også ytes lån til kontakt- og aktivitetslokaler for ungdom. Det kommer også på tale å gi lån til lokaler som skal gi rom for annen service i tilknytning til boligene, forutsatt at disse lokaler utgjør en forholdsvis begrenset andel av totalarealet.

5.15 Avgrensning mot helsesektoren.

For enkelte av de særlige låneformål må det trekkes en grense mot bygg som hører hjemme i helsesektoren, og som derfor ikke kan belånes i Husbanken. Mens Husbanken nå kan yte lån ikke bare til aldersboligbygg, men også til aldershjem, faller sykehjem og pleiehjem utenom Husbankens virkeområde. Dog kan det i spesielle tilfelle ytes lån til sykehjem for kroniske pasienter når hjemmet innredes i en boligblokk som banken allikevel yter lån til. Spørsmålet om grensen mot medisinske institusjoner melder seg også når det gjelder mødrehjem, barnehjem og bygg for forskjellige grupper av sosialt klientel ellers. Skal Husbanken inn i bildet, må det dreie seg om hjem med overveiende karakter av bolig, ikke av helseinstitusjon. Spørsmålet kan også melde seg når det gjelder lån til helse- og velferdssentraler for eldre og andre servicelokaler.

5.16 Funksjonshemmedes behov.

Husbanken har gjennom flere år praktisert en ordning med særskilte krav til planløsninger av boliger for bevegelsehemmede. På grunn av at slike løsninger er mer plasskrevende enn for boliger ellers, har en akseptert et noe større areal og kunnet tilby en finansiering som ikke stiller disse boliger ugunstigere med hensyn til innskott eller husleie enn vanlige boliger. Disse spesialboliger er forbeholdt personer som trenger slik bolig.

Et sentralt spørsmål er hvor langt en kan legge de funksjonshemmedes særlige behov til grunn - ikke bare i forskjellige typer av spesialboliger - men også i vanlig boligbygging. Ved vurdering av boligprosjekter og ved prosjektering av Husbankens egne typetegninger søker en såvidt mulig å oppnå dette.

Spørsmålet om å stille krav om tilgjengelighet for bevegelsehemmede til alle boliger, er nå under utredning i Den nordiske komité for bygningsbestemmelser. Det ventes et utkast fra komitéen i løpet av 1974.

5.2 Avgrensning Landbruksbanken/Husbanken.

Etter forhandlinger med Landbruksbanken har Husbanken senest i 1973 justert sine retningslinjer med sikte på å unngå at lånsøknader til reising av bolighus som på en forsvarlig måte gir dekning for et rimelig boligbehov, står uten mulighet for finansiering i noen av de to banker på grunn av de rammer bankene trekker opp for sitt virkeområde. De tilfeller som særlig har voldt tvil, har vært oppføring av hus i nær tilknytning til eksisterende hus på gårdsbruk og oppføring av hus på bruk som ikke lenger blir drevet som jordbruk. En har grunn til å tro at disse tvilsspørsmål nå er ryddet av veien.

5.3 Oppløsning av borettslag.

5.31 Praksis hittil.

I de senere år har et økende antall borettslag - såvel frittstående borettslag som lag tilknyttet boligbyggelag - tatt skritt med sikte på oppløsning av lagene. Et borettslag som har lån i Husbanken, kan ikke oppløses uten at lånet innfris, eller at Husbanken samtykker i å overføre belåningen til de individuelle eiere. Oppløsningen forutsetter derfor at andelseierne samlet går inn for dette. Selv om det er truffet lovlig vedtak etter borettsloven om oppløsning av et lag, har Husbanken avslått å overføre belåningen til enkelteiere dersom det har dreiet seg om blokker eller andre boliger hvor det ikke er anledning til matrikulering av særskilte tomter for den enkelte bolig. Når det gjelder frittliggende småhus, rekkehus o.l. med anledning til matrikulering av individuelle tomter, samtykket Husbanken tidligere på nærmere fastsatte vilkår i at borettslaget kunne oppløses, og at lånet ble delt opp på de enkelte eiendommer. Var borettslaget tilknyttet et boligbyggelag og dette uttalte seg mot oppløsningen, vurderte dog Husbanken om de grunner boligbyggelaget anførte mot oppløsningen, burde tillegges avgjørende vekt. En forutsatte også at lagets eiendom kunne deles opp uten at dette førte til verdiforringelse eller vesentlige ulemper av noen art. Det måtte etableres en samarbeidsordning som kunne anses tilfredsstillende. Også kommunens uttalelse ble innhentet, og hvis kommunen hadde garantert for lånet til borettslaget, krevde Husbanken at kommunen var villig til å overføre garantien til de nye lån. Lånevilkårene ble krevet regulert i samsvar med det som på oppløsningstiden gjaldt for lån som ble overført til ny eier. Det var også aktuelt i forbindelse med oppløsningen å kreve ekstra avdrag.

5.32 Ny praksis - Forslag om lovendring.

Kommunaldepartementet tok opp spørsmålet i brev til Husbanken av 30. april 1973 og uttalte her bl.a. "at Husbanken inntil videre bør følge en restriktiv linje når det gjelder å overføre lån til enkelte beboere ved oppløsning av borettslag. For borettslag som er tilsluttet boligbyggelag, bør

slik overføring bare foretas når boligbyggelagets styre har erklært seg enig i oppløsningen. I frittstående borettslag bør det legges vekt på hva kommunen mener om spørsmålet. Det bør derfor bare foretas overføring dersom kommunestyret - eventuelt formannskapet - uttaler seg for oppløsning". De retningslinjer som her er trukket opp, har Husbanken senere fulgt.

I Ot. prp. nr. 30 (1973-74) Lov om endring i lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag er fremmet forslag om at vedtak om frivillig oppløsning av borettslag som eier fast eiendom, ikke skal være gyldig før vedtaket er godkjent av Kommunaldepartementet. Godkjenning skal bare kunne gis dersom borettslaget er ute av stand til å oppfylle sitt formål eller det foreligger andre særlige grunner. Før departementet tar avgjørelse, skal det innhente uttalelse fra kommunestyret i den kommune der borettslagets eiendom ligger. For borettslag tilknyttet boligbyggelag skal boligbyggelaget gis anledning til å uttale seg.

5.4 Avgitte uttalelser.

Husbanken har i 1973 avgitt uttalelser om disse utredninger:

Tilfluktsromutredning 1972, utarbeidet av Direktoratet for sivilt beredskap.

NOU 1972:38 Stortingets kontroll med forvaltningen m.v.

NOU 1973:5 Boliger for studenter og elever.

NOU 1973:3 Skattelegging av boliger.

NOU 1973:26 Eldres helse, aktivitet og trivsel.

6. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE

6.1 Terminbetalingen.

6.11 Inkasso.

For de ca. 620.000 halvårlige rente- og/eller avdragsterminer som forfalt til betaling i 1973, heri også inkludert de halvårlige avdrag på nedskrivningsbidrag og stønadslån, er betalingen gått tilfredsstillende inn. Pr. 31. desember 1973 var det i alt 6.781 misligholdte terminer hvor forfallsdagen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 2,02% av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1972 var 1,82%. I 1973 ble det sendt 5.640 påkrav hvorav 232 skyldtes mislighold av brannforsikringen av belånte eiendommer. Banken måtte i 1973 sende 1.018 tvangsauksjonsbegjæringer mot 1.038 i 1972.

6.12 Overtatte eiendommer.

Av de 27 eiendommer som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1972, ble i løpet av året 6 eiendommer videresolgt, mens 5 ble tilbakeskjøttet tidligere eiere eller deres ektefelle. Husbanken overtok 15 nye eiendommer i 1973. Pr. 31. desember 1973 hadde Husbanken således 31 overtatte eiendommer, hvorav 20 i Finnmark, 6 i Troms, 4 i Nordland og 1 i Oppland.

De 31 eiendommer som Husbanken var eier av ved utløpet av 1973, representerte utestående ordinære lån på i alt kr. 742.732 og nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån på i alt kr. 202.060. Av disse eiendommer er 10 allerede solgt til utenforstående, og i 5 saker forsøker en å komme til en ordning med tidligere eiere. I 5 saker er tidligere eier begjært utkastet, og 2 eiendommer er avertert til salgs. De resterende 9 saker er til behandling. Av disse er to eiendommer nylig overtatt, mens én eiendom synes vanskelig å avhende.

6.13 Avskrevet på rentebærende lån.

Husbanken har i 1973 ført kr. 8.786 til utgift som tap på lån. Dette skriver seg fra 2 eiendommer i Finnmark som tidligere var overtatt av Husbanken på tvangsauksjon. Ved videresalg lyktes det ikke, vesentlig på grunn av eiendommens beliggenhet, å få dekning for bankens tilgodehavende. Derimot har banken solgt en annen overtatt eiendom med fortjeneste kr. 18.757. Pr. 31. desember 1973 utgjorde statens andel av samlet tap på rentebærende lån netto kr. 212.122,38 hvorav kr. 118.909,45 skyldtes mislighold av belåningen, og resten kr. 93.212,93 skyldtes naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader.

6.14 Avskrevet på stønader.

Videre måtte Husbanken i 1973 avskrive kr. 22.497 av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag/stønadslån som tapt. Beløpet refererer seg til tidligere overtatte eiendommer som er solgt med tap, jfr. ovenfor. Pr. 31. desember 1973 utgjorde statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån kr. 488.162,12 i alt. Disse lån er tidligere dekket over statsbudsjettet slik at bevilgning til dekning av de oppståtte tap ikke var nødvendig.

6.2 Tilsynet med pantene.

I 1972 skulle tilsynsarbeidet omfatte besiktigelse av ca. 1.000 belånte eiendommer, for øvrig samme antall som i 1971. Av forskjellige årsaker ble imidlertid planen for tilsynsordningen i 1972 ikke gjennomført som forutsatt, idet tilsyn bare ble avholdt i avdelingskontorenes distrikter. Dette ble blant annet påtalt av kontrollkomitéen som forutsatte at an-

tall tilsyn skulle økes. På denne bakgrunn ble tilsynsarbeidet i 1973 lagt opp til å omfatte besiktigelse av i alt 2.200 eiendommer, heri innbefattet oppfølging av ca. 100 pålegg gitt i tilknytning til panteettersynene i 1971.

Tilsynsordningen for 1973 ble stort sett lagt opp etter samme retningslinjer som foregående år. Det ble forutsatt at de respektive kontorer ut fra sitt lokalkjennskap skulle foreta utvelgelsen av pantene, men fortrinnsvis eiendommer hvor det var grunn til å frykte dårlig vedlikehold eller disponering i strid med forutsetningene. 10% av tilsynene skulle omfatte kooperative byggelag, betjeningsboliger, aldersboliger o.l.

6.21 Hovedkontorets distrikt.

I hovedkontorets distrikt er 1.051 eiendommer besiktiget. Vedlikeholdet karakteriseres som godt for 1.033 eiendommer, mens bare 18 eiendommer betegnes som dårlig vedlikeholdt (1,7%). 15 eiendommer (1,4%) er påbygd, og for 37 eiendommer (3,5%) er det påpekt tekniske mangler. For 209 eiendommer, eller 20% er det anmerket forhold som indikerer at husene er disponert i strid med forutsetningene. I relasjon til tilsynsrapportene for tidligere år synes manglende vedlikehold og irregulær disponering prosentvis å holde seg noenlunde konstant. Hovedkontoret vil undersøke nærmere de konkrete saker angående vedlikehold, tekniske mangler og disponering og gi de nødvendige pålegg.

6.22 Vestlandskontorets distrikt.

Avdelingskontoret for Vestlandet har avholdt 175 tilsyn. Det er påvist tekniske mangler for 16% av de besiktede eiendommer og utleiemisbruk for noe over 20%. Avdelingskontoret har fortrinnsvis kontrollert boliger som har vært under oppsikt og dessuten lagt vekt på å få med småhus med utleieenheter.

6.23 Trøndelagskontorets distrikt.

Trøndelagsavdelingen har avholdt 203 tilsyn. Her er det i første rekke plukket ut eiendommer med misligholdt terminbetaling. Resultatet av tilsynene viser at ca. 8% av pantene er gitt betegnelsen dårlig vedlikeholdt. Av de 19 utvalgte større prosjekter er det besiktiget 11 i Trondheim, 4 i Steinkjer, 2 i Namsos, 1 i Levanger og 1 i Stjørdal. Resultatene her må sies å være gode, bortsett fra ett byggelag i Namsos, hvor det også ved tidligere tilsyn har vist seg å være mindre bra vedlikehold, men utbedringsarbeider er nå i gang. Totalt sett må en si at resultatet er alminnelig bra. Det er ikke i noe tilfelle konstatert påbygg som ikke er anmeldt til og godkjent av Husbanken, eller misligheter med hensyn til utleie.

For panter med konstaterte mangler er låntakerne varslet skriftlig med pålegg om utbedring.

6.24 Bodøkontorets distrikt.

Ved avdelingskontoret i Bodø er det holdt tilsyn over i alt 148 eiendommer, hvorav 115 eneboliger, 31 tomannsboliger og 2 borettslagseiendommer. Vedlikeholdet er tilfredsstillende i 143 av tilfellene, eller 96%. Vedlikeholdet er oppgitt å være dårlig i 5 tilfelle, men i ingen av tilfellene har det vært grunn for Husbanken å gi pålegg om utbedring. 6 låntakere er tilskrevet om utleieforhold i tomannsboliger.

6.25 Hammerfestkontorets distrikt.

For avdelingskontoret i Hammerfest ble alle belånte eiendommer i Måsøy kommune tatt ut for generelt tilsyn. Opplegget omfattet i alt 576 eiendommer. På grunn av inntrufne omstendigheter er det avholdt bare 392 tilsyn. Det gjenstår å besiktige en del panter i Havøysund, Gjesvær, Hjelmsøy og Rolvsøy, men avdelingskontoret tar selv disse tilsyn i løpet av sommeren 1974. Ca. 70% av husene er i tilsynsrapportene karakterisert som godt vedlikeholdt. Ca. 17% av husene har fått karakteristikken "middels", mens ca. 13% er karakterisert som "står til forfalls". Til sistnevnte kategori av hus er anført en rekke tekniske mangler som for en stor del vel er et resultat av manglende vedlikehold, men en kan ikke se bort fra at disse mangler kan skyldes feilkonstruksjoner og/eller dårlige materialer. De mest fremtredende tekniske mangler er råtne vinduer og til dels råte i treverk. Særlig gjør dette seg gjeldende i vegger mot vest. Av andre mangler nevnes dårlig utvendig maling, dårlig takpapp, lekasje i balkong m.v.

Det er i alt rapportert 40 hus som står tomme eller som brukes sporadisk eller bare som sommerhus. Disse husene er for de aller flestes vedkommende beliggende på Rolvsøy, en del på Ingøy og noen ganske få ellers i distriktet. I Havøysund er ett hus meldt brukt som sommerhus. Det foreligger sparsomme opplysninger over hvor eierne av husene er flyttet.

Et sammendrag av vedlikeholdstilsynet i Måsøy kommune viser at tettstedet Havøysund peker seg spesielt ut med godt vedlikehold, mens Rolvsøy og til dels Ingøy på den annen side figurerer med dårlig vedlikehold. Husene ellers i distriktet kan karakteriseres med godt og middels vedlikehold.

Avdelingsstyret har bestemt at det skal utarbeides en nærmere oversikt over de ubebodde eiendommer i Måsøy kommune.

7. ADMINISTRASJON

På møte i Husbankens råd 12. april 1973 ble årsmelding og regnskap for 1972 enstemmig godkjent. Melding om Husbankens virksomhet i 1972 ble gitt Stortinget i St. meld. nr. 75 (1972-73).

Fra 15. november 1973 gjeninntrådte stortingsrepresentant John Austrheim i hovedstyret etter å ha vært fritatt for styrevervet under sin deltakelse i Regjeringen.

I forbindelse med rådsmøtet 1973 ble det avholdt et fellesmøte mellom hovedstyret og avdelingsstyrene.

Ved utgangen av 1973 hadde Husbanken i alt 228 regulerte og 11 uregulerte stillinger. Dette var en økning på 17 stillinger i forhold til 1972. Den relativt sterke økning i antall stillinger hang først og fremst sammen med en omorganisering av hovedkontoret som ble funnet nødvendig med sikte på de arbeidsoppgaver banken ble pålagt i forbindelse med tiltak som ble foreslått i Boligmeldingen 1972. Opprettelsen av de nye stillinger ble forelagt Stortinget i St. prp. nr. 92 (1972-73).

I forbindelse med de ordinære justerings- og normeringsforhandlinger for tariffperioden 1972-74 ble det pr. 1. mai 1973 oppnådd lønnsmessige forbedringer for i alt 19 av bankens stillinger. Etter spesielle forhandlinger med Kommunaldepartementet og Forbruker- og administrasjonsdepartementet ble det pr. 1. januar 1974 oppnådd et lønnsmessig klasseopprykk for lederne av avdelingskontorene.

Bankens samarbeidsutvalg avholdt ett møte i 1973. Etter drøftelser i dette utvalg er det fra 1. januar 1974 som en prøveordning innført fleksibel arbeidstid ved bankens kontorer.

Etter forhandlinger med tjenestemannsorganisasjonene er det åpnet adgang for disse til å ha 2 representanter til stede under h.h.v. hovedstyrets og avdelingsstyrenes behandling av ansettelser i og innstillinger til ledige stillinger.

Som ledd i en forenkling av årlige budsjettrutiner utarbeidet bankens statistikkontor i løpet av høsten 1973 en modell med sikte på å anvende EDB ved beregning av en rekke budsjettall og oppsetting av budsjettoversikter. Foruten å være arbeidsbesparende byr budsjettmodellen på muligheter til uten særlig merarbeid å beregne flere alternative budsjettall. Budsjettmodellen er tatt i bruk i forbindelse med bankens utarbeidelse av budsjettforslag for 1975.

Fra 1. januar 1975 skal fylkesskattesjefenes arbeid med arealtilskottsordningen overtas av Husbanken. Dette innebærer at banken i tillegg til arealmålingen - som den i dag utfører - skal overta utbetalingen av tilskott med tilhørende regnskapsførsel samt en rekke administrative oppgaver for så vidt gjelder arealtilskott til husbankbelånte og privatfinansierte boliger. Forberedelsene til å overta disse oppgaver er igangsatt. I denne forbindelse er banken på budsjettet for 1974 innvilget 4 nye stillinger. Det er foreslått ytterligere 4 nye stillinger på budsjettet for 1975.

8. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

8.1 Husbankens engasjementer.

Ved utløpet av 1973 utgjorde Husbankens engasjementer 21.079,0 mill. kroner som fordeler seg slik:

Utestående ordinære rentebærende lån	16.068,5	mill. kroner
" " gjeldsbrevlån til kommuner	116,7	" "
" " tilleggs lån	136,6	" "
" " rentefrie lån (nedskrivningsbidrag/stønadslån)	1.219,9	" "
Tilsagte lån og stønader	3.537,3	" "

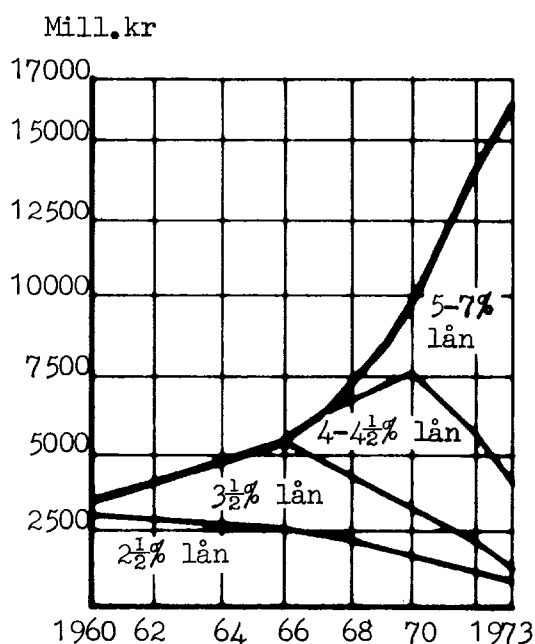
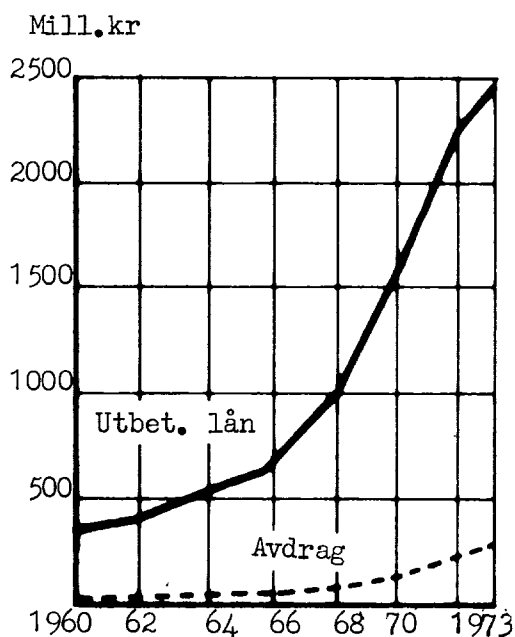
Dette er en økning på 2.320,0 mill. kroner fra 1972.

Av de gitte tilsagn som ennå ikke var utbetalt, var i alt 167,1 mill. kroner innvilget av Husbanken som byggelån eller konverteringsforskudd til byggelånsbanker.

FIG. 7. UTBETALTE RENTEBÆRENDE LÅN, (INKLUSIVE NETTO-NEDGANG 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 tilleggs lån i 1973 beløper seg til henholdsvis 2.449,6 og 0,1 mill. kroner, dvs. 118,5 mill. kroner mer enn i 1972.

8.2 Utlån fordelt på rentesatser.

På neste side er inntatt en oversikt over utestående rentebærende lån ved utgangen av 1973 fordelt på rentesatser og lånekategorier sammenholdt med tilsvarende tall ved utgangen av 1972. Som det vil fremgå av oversikten, ble i alt ca. 78.000 lån med tilsagn før 1.1.1966 til et samlet beløp av ca. 4.574,0 mill. kroner regulert opp til høyere rente i 1973 i samsvar med Stortingets vedtak av 12.6.1972. Dette er også tilfelle for en del 1.- og 2. prioritetslån. Ved utgangen av 1973 ble ca. 1.134,0 mill. kroner tilsvarende

	Utestående lån:			
	Pr. 31.12.1973		Pr. 31.12.1972	
	Belöp Mill.kr.	Antall lån	Belöp Mill.kr.	Antall lån
<u>Lån med tilsagn før 1.1.1966</u>				
2½%-lån	765,2	19.357	1.109,3	24.359
3½%-lån	285,1	698	549,9	2.679
5 %-lån tidl. 2½%	51,4	4.207	1.280,1	28.604
5 %-lån " 3½%	53,6	2.460	2.902,4	49.875
5½%-lån " 2½%	1.550,5	30.037	26,0	1.205
5½%-lån " 3½%	3.086,3	50.646	37,2	1.515
Lån med garanti av Gjenreisningsfondet	0,2	31	0,3	31
<u>Lån med tilsagn etter 1.1.1966</u>				
4 % 1. pr. lån	84,1	1.321	102,0	1.692
4½% 1. pr. lån	3.243,0	30.941	3.531,9	36.429
5 % 1. pr. lån	4.806,0	40.942	3.017,8	26.237
5½% 1. pr. lån	207,5	3.493	5,5	94
4½% 2. pr. lån	0,2	6	0,2	5
5 % 2. pr. lån	579,0	28.902	671,9	34.696
5½% 2. pr. lån	1.021,3	41.982	635,8	24.931
6 % 2. pr. lån	21,2	1.944	17,9	1.572
Utjevningsslån 5 %	2,9	26	0,0	0
" " 5½%	160,5	300	0,0	0
Nominallån 5 %	2,5	33	0,0	0
" 5½%	69,1	319	0,0	0
Utbedringslån 4 %		1		1
" " 4½%	22,7	1.316	1,5	128
" " 5 %	1,3	46	6,2	338
" " 5½%	0,9	48	4,7	307
" " 6 %	0,4	7	0,0	0
Lån til daginstitusjoner				
" " 5 %	2,0	7	0,0	0
" " 5½%	32,6	146	17,4	81
Garasjelån 6 %	2,9	4	4,4	7
" " 7 %	16,1	33	6,6	17
Gjeldsbrevlån til kommuner				
" " 4½%	6,5	48	0,0	0
" " 5½%	110,2	388	45,1	180
Sum ordinære rentebærende lån	16.185,2	259.689	13.974,1	234.983
4½% tillegsslån	19,8	366	32,7	1.305
5½% " "	0,0	0	109,5	15.577
6 % " "	116,8	16.639	0,0	0
Totalsum	16.321,8	276.694	14.116,3	251.865 ✓

7,0% av det samlede utestående beløp i ordinære rentebærende lån - 16.185,0 mill. kroner - forrentet med en lavere rentesats enn 4½%, ca. 3.272 mill. kroner eller 20,2% med 4½%, ca. 5.499 mill. kroner eller 34,0% med 5%, ca. 6.239 mill. kroner eller 38,5% med 5½% og ca. 41 mill. kroner eller 0,3% av den samlede lånemasse ble forrentet med en rentesats på 6% eller høyere.

Den gjennomsnittlige rentesats på Husbankens utlån var ved utgangen av 1973 4,94% mot 4,63% ved utgangen av 1972.

8.3 Innlån fordelt på rentesatser.

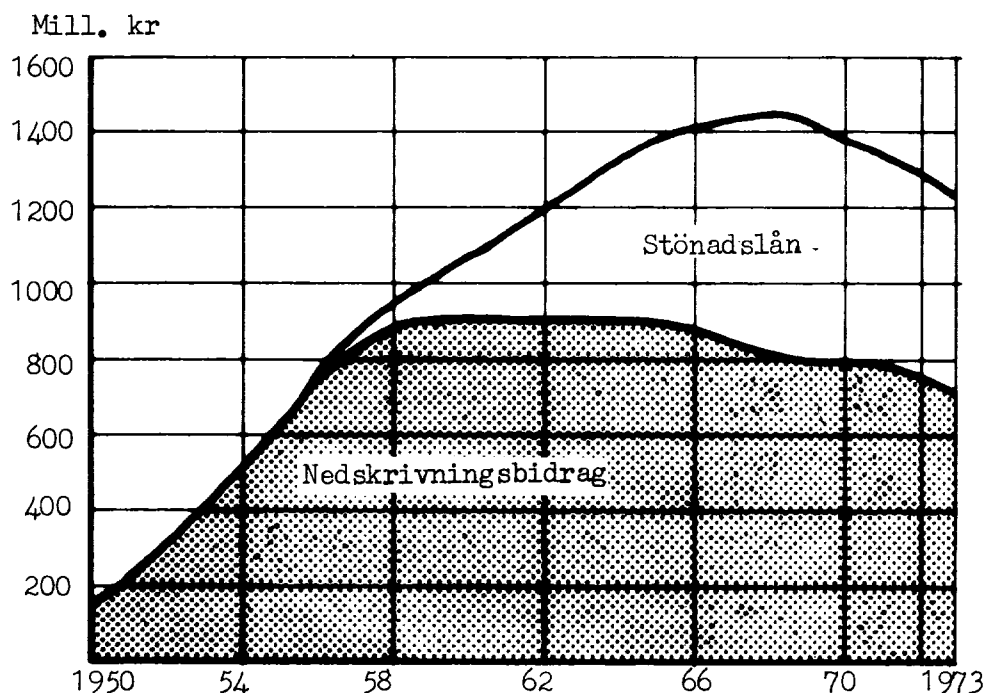
Bankens innlån ved utgangen av 1973 utgjorde i alt 16.470 mill. kroner hvorav 16.330 mill. kroner var innlån fra staten, 138 mill. kroner var obligasjonslån og 2 mill. kroner innlån fra andre. Av innlånene fra staten ble 26,2% eller 4.278 mill. kroner forrentet med 4%, 18,5% eller 3.025 mill. kroner med 4½% og 55,3% eller 9.027 mill. kroner med 5½%. For obligasjonslånene var rentesatsen 2½%. Den gjennomsnittlige rentesats på innlånene var 4,92% mot 4,78% ved utgangen av 1972.

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, og i vedlegg 2, under pkt. 4, er bankens innlån ved utgangen av de enkelte år spesifisert på rentesatser.

8.4 Rentefrie lån.

Fig. 8 gir en oversikt over utestående rentefrie lån (nedskrivningsbidrag og stønadslån).

FIG. 8. 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 1973. Tillegsslånene 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 en spesifisering av de forskjellige arter av lån og det som er dekket av stat og kommuner.

8.5 Inn- og utbetalinger.

Husbankens samlede utbetalinger i 1973 fremgår av oppstillingen nedenfor. Det ble i alt utbetalt 3.307 mill. kroner eller 240 mill. kroner mer enn i 1972. Byggelån og konverteringsforskudd viser nedgang i forhold til 1972, mens økningen i administrasjonsutgifter utgjør ca. 3,2 mill. kroner. Dette skyldes i vesentlig grad posten lønninger inklusive trygder og pensjon som er gått opp med ca. 1,8 mill. kroner, mens posten kontorutgifter er steget med ca. 0,9 mill. kroner.

Av de samlede utbetalinger ble 2.225 mill. kroner dekket av lån fra staten. Innbetalte avdrag utgjorde 330 mill. kroner, og av dette beløp var 71,5 mill. kroner ekstra avdrag og innfrielse (50,6 mill. kroner i 1972). Renteinntekter utgjorde 680,4 mill. kroner. Resten ble dekket ved bevilgninger over statsbudsjettet. Behovet for rentestøtte ble i 1973 bare på ca. kr. 62.400. Dette skyldes overgangen til nye rentesatser fra 1.7.1973 for en vesentlig del av Husbankens låntakere etter Stortingets vedtak av 12.6.1972.

8.6 Støtte til boliger til personell i Forsvaret.

Husbanken har også i 1973 formidlet støtte til boliger til personell i Forsvaret. Ved utløpet av 1973 var det utestående 41,4 mill. kroner etter denne støtteordning, derav 1,5 mill. kroner som tillegsslån og 8,7 mill. kroner som 2. prioritetslån. 2. prioritetslånene er rente- og avdragsfrie i 10 år. Det er dessuten gitt tilsagn om 0,2 mill. kroner som 2. prioritetslån.

A. UTBETALINGER:	Beløpene i mill. kroner		
	1973	1972	
<u>1. Renteberende fordringer.</u>			
Ordinære lån (inkl. overføringer)	5,1		2,1
1. prioritet	1.715,8		1.855,9
2. prioritet	422,1		428,0
Utjevningslån	163,4		0,0
Nominallån	71,6		0,0
Gjeldsbrevlån	71,6		45,1
Tilleggs lån	0,1		0,1
Byggelån - netto	0,0		3,7
Konverteringsforskudd - netto øking	<u>0,0</u>	2.449,7	<u>38,1</u>
			2.373,0
<u>2. Innfrielse av gjeld.</u>			
Seriellån og kortsiktig innlån		8,6	8,3
<u>3. Stønader.</u>			
Kapitalstønad (stønadslån)	0,0		0,1
Bostøtte - husleietilskott	<u>98,0</u>	98,0	<u>62,6</u>
			62,7
<u>4. Renteutgifter.</u>		730,0	604,9
<u>5. Adm. - og takstutgifter.</u>		20,7	17,5
B. FINANSIERINGSMIDLER:			
<u>1. Lån fra staten.</u>		2.225,0	2.215,0
<u>2. Statlige og kommunale bevilgninger.</u>			
Kommunenes del av kapitalstønader og bostøtte	14,5		0,0
Statens del av kapitalstønader og bostøtte	98,1		62,7
Rentestønad fra staten	0,1		15,4
Tilskott fra staten til adm. utgifter	<u>19,8</u>	132,5	<u>16,6</u>
			94,7
<u>3. Avdrag o. lign.</u>			
Avdrag på ordinære lån	238,5		192,9
" " tilleggs lån	8,5		7,6
Tilbakebetalinger av nedskr.bidrag og stønadslån	58,6		34,8
Byggelån - netto nedgang	1,9		0,0
Konverteringsforskudd - netto nedgang	<u>22,7</u>	330,2	<u>0,0</u>
			235,3
<u>5. Renteinntekter.</u> (Netto etter fradrag av bostøtte)		680,4	532,4

Oslo, 1. januar/27. mars 1974

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 1973

Den Norske Stats Husbank

Vinnings- og Tapskonto

Debet	1973		1972		1971		Kredit
Honorar til styrene, bankråd, kontrollkomite og revisjon	385.137,24		361.019,17		627.888,28		677.526,38
Lønninger	15.469.427,81		13.658.565,77		722.164.297,22		580.952.000,87
Kontorutgifter m.v.	4.620.677,21		3.460.874,70		7.720.991,18		8.420.497,99
Amortisering av egen eiendom	5.000,-		5.000,-		95.511,26		113.105,17
Takst og tilsynsutgifter	201.023,55		-	33.264,98	232.000,-		216.602,78
Godtgjørelse til Norges Bank v/innl. av obl. og rentekup.	37.857,45		29.912,75		62.435,11		15.428.831,05
Sum adm. og takstutgifter	(20.719.123,26)	(17.482.107,41)			(20.719.123,26)	(17.482.107,41)	
Renteutgifter	729.539.726,79		604.438.986,07		19.823.612,-		16.569.002,24
Overført til Risikofondet 2½ % renter	467.885,-		456.473,-				
	750.726.735,05		622.377.566,48		750.726.735,05		622.377.566,48

BALANSEKONTO

Aktiva	1973		1972		Passiva	
					1972	
Kassebeholdninger	66.970,24	75.443,09	Grunnfondet	20.000.000,-	20.000.000,-	
Imnestående i Norges Bank	10.088.401,38	6.523.052,60	Risikofondet	19.183.280,-	18.715.395,-	
Imnestående i byggeslånbanker	157.250.484,11	179.975.923,92	Agio- og renterav- fondet	14.596.000,-	14.596.000,-	
Imnestående i andre banker	39.320.503,68	28.227.163,58	Imnlån:			
Postgiro	34.624.843,82	12.683.758,48	Div. serieislån	138.464.000,-	146.999.000,-	
Diverse debitorer	4.468.488,84	933.258,87	Div. kortsiktig imnlån	1.735.000,-	1.779.000,-	
Byggeslån, egne	9.817.870,90	11.726.346,88	Lån fra staten	16.330.000.000,-	14.105.000.000,-	
Påløpne byggeslånsrenter	604.200,-	476.100,-	Diverse kreditorer	11.621.914,89	5.269.260,74	
Pantelån	16.068.560.994,87	13.929.093.072,15	Uopptjent byggeslånsprov.	0,-	10.000,-	
Overtatte panter, ordinarie lån inkludert omkostninger	735.890,20	710.210,75	Påløpne renter av imnlån	65.250.290,-	54.972.537,-	
Gjeldsbrevlån til kommuner	116.688.660,-	45.051.000,-	Betalte ikke forf. renter av pantelån	4.140.723,63	3.823.841,48	
Opptjent, ikke forf. renter av pantel.	239.080.000,-	191.213.000,-	Statens andel av tilleggsislån	92.019.267,46	96.038.529,98	
Portefølne, ikke betalte renter av p-lån	9.557.855,83	6.871.943,79	Kommunenes andel av tilleggsislån	43.084.908,63	44.941.771,38	
Egen eiendom - amortisasjon	22.458,70	359,59	Forsvarsdep. andel av tilleggsislån	1.489.491,-	1.270.887,-	
Oppkjøpte, egne ihendehaverobligasjoner	1.324.875,-	3.423.875,-	I mellomregnskap med Finansdep.	18.466.796,67	5.886.089,33	
Renteberende tilleggsislån	136.593.667,09	142.251.188,36	Betalte, ikke avregnede renter og avdrag	68.754.492,38	39.933.385,15	
	16.828.806.164,66	14.559.235.697,06		16.828.806.164,66	14.559.235.697,06	

Oversikt over Husbankens forpliktelses i henhold til tilsagn eller bevilgede lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån eller tilleggsislån er gitt på omstående side

Fr. 31/12-1973

Løpende nedskrivningsbidrag/stønadslån	kr. 1.219.876.420,06
Hæav er debiteret stat	" 874.896.695,30
og kommuner	" 344.979.724,76

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1973
27. mars 1974

Oskar Skogly	John Austrheim	Sigurd Kalheim	Robert Mødtvedt	Johan Hoffmann
formann			adm. direktør	

Ogdd Amblie
revisjonsjef

Rolf W. Runge
kontorsjef

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån samt tilleggs lån har Husbanken pr. 31/12-1973 gitt tilsagn om eller bevilget lån og stønadslån eller tilleggs lån til et samlet beløp av kr. 3.537.340.500,-. Fordelingen av dette beløp på lån og stønadslån etc. er følgende:

	Utjevnings- og nominallån	1. pr. og 2. pr. lån og andre lån	<u>lån</u> (tils. gitt for 1/1-66)	<u>Stønadslån etc.</u>
Tilsagte og bevilgede	kr. 2.140.330.800,- =====	kr. 1.396.669.900,- =====	kr. 271.600,- =====	kr. 68.200,- =====

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. 31/12-1973 utbetalt				
Nedskrivningsbidrag til et beløp av			kr. 17.685.470,-	
Stønadslån			" 13.602.434,-	
2. pr. lån			" 8.661.540,-	
			kr. 39.949.444,-	
Tilleggs lån (jfr. passiva)			" 1.489.491,-	
			kr. 41.438.935,-	
Dertil har Husbanken gitt tilsagn om				
2. pr. lån	kr. 25.000,-			
og bevilget 2. pr. lån	" 219.000,-		" 244.000,-	
			kr. 41.682.935,-	=====

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. passiva:

Statskassens støtte til boligbygging m.v.				
Overført fra 1972			kr. 5.886.089,33	
Mottatt i 1973			" 80.000.000,-	
Godskrevet statens andel av innbetalte renter av tilleggs lån			" 5.077.751,14	
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på nedskr.bidr.			" 32.399.643,35	
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på stønadslån			" 8.025.213,35	
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på tilleggs lån			" 5.814.319,52	
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet			" 1.296.314,61	
			kr. 138.499.331,30	
Herav medgått til dekning av				
Statens andel av stønadslån	kr. 13.068,-			
Statens andel av tilleggs lån	" 33.402,-			
Statens andel av bostøtte og rentesub. ...	" 98.030.888,52			
	kr. 98.077.358,52			
Rentestøtte	" 62.435,11			
Adm. - og takstutgifter	" 19.823.612,-			
Fraflyttingstilskott	" 179.100,-			
Tap på utlån	" 9.971,-			
Utlagt beløp databehandling bostøtte	" 1.900.000,-		" 120.032.534,63	
Saldo pr. 31/12-1973 i Finansdepartementets favør			kr. 18.466.796,67	=====

HUSBANKENS SAMLEDE ENGASJEMENTER I LÅN OG KAPITALSTØNAD pr. 31/12-1973

Låntyper m.v.	Hovedkontoret	Vestlandsavdelingen	Trøndelagsavdelingen	Bodøavdelingen	Hammerfestavdelingen	Hele landet
Utestående:						
Ord.renteb. 2 1/2%-lån	479.251.131,93	141.640.564,-	46.921.626,-	40.347.984,-	57.059.598,82	765.220.904,75
" " 3 1/2%-lån	235.623.440,-	11.892.940,-	31.183.184,90	5.392.260,-	1.050.150,-	285.141.974,90
" " 5 %-lån (oppr. 2 1/2%)	0,-	0,-	0,-	0,-	51.355.815,92	51.355.815,92
" " 5 %-lån (oppr. 3 1/2%)	0,-	0,-	0,-	0,-	53.597.877,-	53.597.877,-
" " 5 1/2%-lån (oppr. 2 1/2%)	1.037.462.343,22	275.924.277,95	108.897.023,60	128.202.924,55	14.520,-	1.550.501.089,32
" " 5 1/2%-lån (oppr. 3 1/2%)	1.740.326.362,86	666.891.394,52	324.141.692,10	354.940.221,98	29.970,-	3.086.329.641,46
" " 4 %-lån 1. pr.	4.313.100,-	656.200,-	841.000,-	376.100,-	77.912.115,12	84.098.515,12
" " 4 1/2%-lån 1. pr.	1.727.991.387,95	721.986.039,45	359.249.857,11	292.291.916,75	141.458.548,20	3.242.977.749,46
" " 5 %-lån 1. pr.	2.560.538.040,46	1.155.890.056,89	579.636.440,60	484.244.734,79	25.691.900,57	4.806.001.173,31
" " 5 1/2%-lån 1. pr.	92.240.078,-	65.329.990,17	15.115.720,-	34.762.925,-	74.000,-	207.522.713,17
" " 4 1/2%-lån 2. pr.	0,-	14.000,-	123.400,-	0,-	43.110,-	180.510,-
" " 5 %-lån 2. pr.	319.269.494,72	128.703.339,57	63.299.497,99	54.245.946,28	13.506.349,38	579.024.627,94
" " 5 1/2%-lån 2. pr.	524.804.469,48	242.522.902,22	116.695.137,-	107.231.199,82	30.050.574,-	1.021.304.282,52
" " 6 %-lån 2. pr.	10.563.262,-	5.175.545,-	2.048.255,-	3.419.321,-	0,-	21.206.383,-
Utjevningsslån 5 %	810.000,-	0,-	0,-	0,-	2.137.000,-	2.947.000,-
" " 5 1/2%	119.761.000,-	17.960.000,-	8.716.000,-	14.042.000,-	0,-	160.479.000,-
Nominallån 5 %	60.000,-	0,-	0,-	0,-	2.430.000,-	2.490.000,-
" " 5 1/2%	16.273.000,-	7.288.000,-	34.040.890,-	11.475.000,-	0,-	69.076.890,-
Utbedringslån 4 %	0,-	0,-	0,-	0,-	25.770,-	25.770,-
" " 4 1/2%	8.462.805,-	4.611.480,-	2.384.832,-	2.766.590,-	4.478.770,-	22.704.477,-
" " 5 %	785.775,-	207.000,-	47.920,-	195.745,-	0,-	1.236.440,-
" " 5 1/2%	65.750,-	505.530,-	31.440,-	230.925,-	55.240,-	888.885,-
" " 6 %	36.220,-	63.400,-	9.250,-	14.000,-	259.000,-	381.870,-
Daginstitusj. 5 %	19.000,-	545.000,-	0,-	0,-	1.450.500,-	2.014.500,-
" " 5 1/2%	21.141.400,-	3.514.530,-	4.935.780,-	3.053.850,-	0,-	32.645.560,-
Garaajelån 6 %	2.856.200,-	0,-	0,-	0,-	0,-	2.856.200,-
" " 7 %	14.058.360,-	757.500,-	1.278.600,-	0,-	18.500,-	16.112.960,-
Lån med gar. av Gjærnfondet	58.400,-	7.500,-	55.200,-	6.500,-	110.585,-	238.185,-
Tilleggslån 4 1/2%	17.860.384,49	1.080.890,-	768.240,-	91.880,-	22.940,-	19.824.334,49
" " 6 %	70.819.373,16	18.592.147,-	10.676.396,94	12.962.739,10	3.718.676,40	116.769.332,60
Nedskrivningsbidrag	368.111.991,34	109.488.727,71	40.643.736,-	47.137.844,17	122.903.882,35	688.286.181,57
Stønadslån	269.404.186,66	115.244.623,-	50.056.378,-	78.689.899,-	18.195.151,83	531.590.238,49
Gjeldsbrevlån til komm. 4 1/2%	2.525.000,-	2.350.000,-	515.000,-	750.000,-	400.000,-	6.540.000,-
" " " 5 1/2%	49.373.660,-	29.470.000,-	13.290.000,-	12.060.000,-	5.955.000,-	110.148.660,-
Tilsgatte:						
Rentebærende lån (tilsagn for 1/1-66)	118.900,-	100.300,-	0,-	0,-	52.400,-	271.600,-
Stønadslån m.v. 1. og 2. pr. lån m.v.	19.200,-	16.800,-	0,-	0,-	32.200,-	68.200,-
Utjevningsslån/nominallån	723.726.000,-	337.282.300,-	142.753.600,-	118.145.500,-	71.674.500,-	1.393.581.900,-
Gjeldsbrevlån til komm.	1.091.670.000,-	498.666.000,-	195.922.300,-	258.539.000,-	95.533.500,-	2.140.330.800,-
" " " " " "	1.670.000,-	750.000,-	0,-	368.000,-	300.000,-	3.088.000,-
Sum	11.512.069.716,27	4.565.128.977,48	2.154.278.397,24	2.065.985.006,44	781.598.144,59	21.079.060.242,02

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

Bevegelsene i nedskrivningsbidrag, stønadslån, tilleggslån i 1973

	Pr. 1/1-73	Utbetalt	Overføringer	Innbetalt	Avskrevet som tap	Pr. 31/12-73
Nedskrivningsbidrag						
Kommunenes del	189.734.129,47	-	322.200,-	14.390.049,67		175.021.879,80
Statens del	546.499.348,12	-	832.106,-	32.399.643,35	3.297,-	513.264.301,77
Forsvarsdepartementet	18.557.496,-	-	86.990,-	699.846,- 85.190,-		17.685.470,-
Sum	754.790.973,59	-	1.241.296,-	47.574.729,02	3.297,-	705.971.651,57
Stønadslån						
Kommunenes del	174.185.446,61	6.532,-	444.411,-	3.789.722,65		169.957.844,96
Statens del	370.593.287,88	13.068,-	929.549,-	8.025.213,35	19.200,-	361.632.393,53
Forsvarsdepartementet	14.152.498,-	-	200.200,-	337.414,- 12.450,-		13.602.434,-
Sum	558.931.232,49	19.600,-	1.574.160,-	12.164.800,-	19.200,-	545.192.672,49
Tilleggslån						
Kommunenes del	44.941.771,38	16.698,-	322.200,- 444.411,-	2.640.171,75		43.084.908,63
Statens del	96.038.529,98	33.402,-	832.106,- 929.549,-	5.814.319,52		92.019.267,46
Forsvarsdepartementet	1.270.887,-	-	86.990,- 200.200,-	68.586,-		1.489.491,-
Sum	142.251.188,36	50.100,-	2.815.456,-	8.523.077,27		136.593.667,09
2. pr. lån						
Forsvarsdepartementet	7.322.440,-	1.438.500,-		99.400,-		8.661.540,-

Bostøtte m.v.

	Detail av staten i alt
Bostøtte - 3/3 stat - gammel ordning - husbankfinansierte boliger	50.304.903,92
Bostøtte - 3/3 stat - gammel ordning - privatfinansierte boliger	2.977.107,50
Bostøtte - 3/4 stat - ny ordning	44.743.851,-
Rentesubvensjon - 3/3 stat	5.026,10
Sum	98.030.888,52

TALL FRA HUSBANKENS VIRKSOMHET

Regnskapsposter :	1955	1960	1965	1970	1971	1972	1973
1. ORDINÆRE RENTEBÆRENDE LÅN:							
Beløpene i millioner kroner							
Utbetalte nye lån ¹⁾	469,7	346,6	532,3	2.233,7	1.895,5	2.331,1	2.449,6
Mottatte avdrag	24,4	49,1	79,8	125,5	158,4	192,9	238,5
Øking utestående lån i året	445,3	297,5	452,5	2.108,2	1.737,1	2.138,2	2.211,1
Utestående renteb.lån pr. 31/12	2.040,5	3.603,3	5.409,5	10.098,8	11.835,9	13.974,1	16.185,2
Løpende tilsagn ²⁾	775,5	781,2	1.190,7	3.162,4	3.319,3	3.361,2	3.537,3
Sum engasjement pr. 31/12	2.816,0	4.384,5	6.600,2	13.261,2	15.155,2	17.335,3	19.722,5
Årlig netto engasjementsøking	313,6	343,6	557,8	1.839,9	1.894,0	2.180,1	2.387,2
2. TILLEGGLÅN:							
Beløpene i millioner kroner							
Utbetalt ⁴⁾	-	3,9	20,3	14,1	6,6	5,5	2,9
Tilbakebetalt	-	0,1	1,8	6,0	7,4	7,6	8,5
Øking i utestående till.lån i året	-	3,8	18,5	8,1	- 0,8	- 2,1	- 5,6
Utestående tillegglån pr. 31/12	-	0,1	64,6	145,1	144,3	142,2	136,6
3. NEDSKRIVINGSBIDRAG/STØNADSLÅN:							
Beløpene i millioner kroner							
Utbetalt ⁴⁾	135,2	83,8	58,9	6,2	- 6,5	- 5,4	- 2,6
Tilbakebetalt ⁵⁾	0,8	2,9	6,6	35,5	31,2	33,7	58,6
Øking/nedgang i utestående bidrag i året	134,4	80,9	52,3	- 29,3	- 37,7	- 39,1	- 61,2
Utestående bdr./stønadslån 31/12	621,6	1.082,0	1.388,9	1.357,9	1.320,2	1.281,1	1.219,9
Løpende tilsagn ^{2) 3)}	224,9	186,6	172,6	5,2	2,5	0,4	0,1
Sum engasjement pr. 31/12	846,5	1.268,6	1.561,5	1.363,1	1.322,7	1.281,5	1.220,0
Årlig netto engasjementsøking	96,5	85,5	62,7	- 42,1	- 40,4	- 41,2	- 61,5
4. ENKELTE ANDRE STATUSPOSTER PR.:							
Beløpene i millioner kroner							
Utbetalte og overtatte byggelån	13,7	4,2	108,5	6,1	8,1	11,7	9,8
Konv.forskudd til byggelånsbanker	35,9	36,1	18,8	124,9	141,9	180,0	157,3
Serieobligasjonslån	358,1	259,4	198,2	163,5	155,3	147,0	138,5
Innlån fra staten: I alt	1.684,0	3.353,0	5.320,5	10.105,0	11.890,0	14.105,0	16.330,0
Herav : 2½% - lån	1.409,5	1.409,5	1.409,5	0,0	0,0	0,0	0,0
3½% - lån	274,5	714,5	714,5	0,0	0,0	0,0	0,0
4% - lån	0,0	1.229,0	3.196,5	4.847,6	4.695,6	4.507,6	4.278,0
4½% - lån	0,0	0,0	0,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0
5½% - lån	0,0	0,0	0,0	2.232,4	4.169,4	6.572,4	9.027,0
Andre innlån	10,0	10,3	3,6	1,9	1,8	1,8	1,7
5. RENTER:							
Beløpene i millioner kroner							
Renteinntekter og inntekter av byggelån	46,2	91,0	155,9	371,8	478,2	589,5	729,9
Renteutgifter	43,8	107,0	180,0	385,0	493,5	604,9	730,0
Rentestøtte fra staten	0,0	16,5	24,7	14,0	16,5	15,4	0,1

1) Inklusiv lån som er overført fra byggelån

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

3) For årene 1960 og 1965 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. 31/12-1973.

2½ % 1948 serie I	kr.	6.326.000,-	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	"	42.450.000,-	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	"	21.148.000,-	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	"	5.357.000,-	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	"	32.760.000,-	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	"	30.423.000,-	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. 138.464.000,-
=====

a) Lånet er opprinnelig på 70 mill. kroner, nå stort kr. 44.100.000,-
herav i egen beholdning kr. 13.677.000,-.