

Årsmelding og regnskap 1974

INNHold

	ÅRSMELDING	Side
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	4
2.5	Gjennomsnittsslån pr. bolig	5
2.6	Pågangen etter lån - regional fordeling av boligrammen	5
2.7	Fordeling etter hustyper	7
2.8	Størrelsen på boligene	8
3.	ANLEGGSKOSTNADER OG FINANSIERING	9
3.1	Byggekostnadsindekser	9
3.2	Tomte-, bygge- og anleggskostnader	10
3.3	Finansiering	12
3.31	Boliger	12
3.32	Egenkapitallån - kommunene	13
3.33	Utbedring av eldre boliger - daginstitusjoner - garasjer	14
3.34	Byggelån i byggetiden	15
4.	BOSTØTTE	16
5.	SPØRSMÅL VEDRØRENDE: OPPLØSNING AV BORETTSLAG - LÅN TIL UTBEDRING AV BOLIGER - LÅNEØKNING ETTER TILSAGN - AREALTILSKOTT - INNLÅN FRA FOLKETRYGDFONDET - BETALINGS-PROSENTEN OG BETALINGSJUSTERINGEN - LÅN UTEN PANT - AVGITTE UTTALELSER	17
5.1	Oppløsning av borettslag	17
5.2	Utbedring av eldre boliger	18
5.3	Låneøkning etter tilsagn	18
5.4	Arealtilskott til oppføring av boliger - overføring fra skattemyndighetene til Husbanken	19
5.5	Alternativ utbetalingsrutine for lån i Husbanken	19
5.6	Direkte innlån fra Folketrygdfondet til Husbanken	19
5.7	Retningslinjene for fastsetting av betalingsprosenten og betalingsjusteringen av Husbankens utjevningsslån og eldre lån	20
5.8	Utvidet adgang til å innvilge lån uten pant	20
5.9	Avgitte uttalelser	20

	Side
6. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE	21
6.1 Terminbetalingen	21
6.11 Inkasso	21
6.12 Overtatte eiendommer	21
6.13 Avskrevet på rentebærende lån	21
6.14 Avskrevet på stønader	22
6.2 Tilsynet med pantene	22
7. ADMINISTRASJON	23
8. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER	24
8.1 Husbankens engasjementer	24
8.2 Utlån fordelt på rentesatser - indeksjustering av terminbeløpene	25
8.3 Innlån fordelt på rentesatsen	27
8.4 Rentefrie lån	27
8.5 Inn- og utbetalinger	28
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 1960-1974.
3. Den Norske Stats Husbanks serieobligasjons-
lån pr. 31.12.1974.

Som særskilt vedlegg følger Husbankens
årsstatistikk.

Oslo, mars 1975.

ÅRSMELDING

for

DEN NORSKE STATS HUSBANK

1974

1. HOVEDTALL

Hovedposter	1 9 7 4		1 9 7 3	
	Mill. kr.	Antall	Mill. kr.	Antall
Lånetilsagn	3.169	15.100	2.629	13.500
Nye boliger	2.973	32.129	2.484	31.437
Utbedringssaker - Husbanken	40	1.774	25	1.185
Daginstitusjonsplasser	40	4.083	32	3.718
Garasje-plasser	23	4.291	24	5.516
Egenkapitallån - kommuner	82	226	57	187
Utbedringslån - kommuner	7	72	7	52
Miljølån	4		0	
		Kr.pr.bol.		Kr.pr.bol.
Byggekostnader		129.200		113.500
Anleggskostnader		145.500		127.100
Lån		92.500		79.000
Egenkapital		35.000		29.800
Utbetalte lån	2.381		2.453	
Mottatte avdrag	317		239	
Utbetalt bostøtte	141		113	
		Prosent		Prosent
Gj. innlånsrente		5,11		4,92
Renteutgifter	865		730	
Gj. utlånsrente		5,08		4,94
Renteinntekter	882		680	
Pr. 31.12.				
Samlet innlån	18.695		16.470	
Utestående rente- bærende lån	18.399		16.322	
Utestående rente- frie lån	1.125		1.220	
Konverterings- forpliktelser	4.339		3.371	

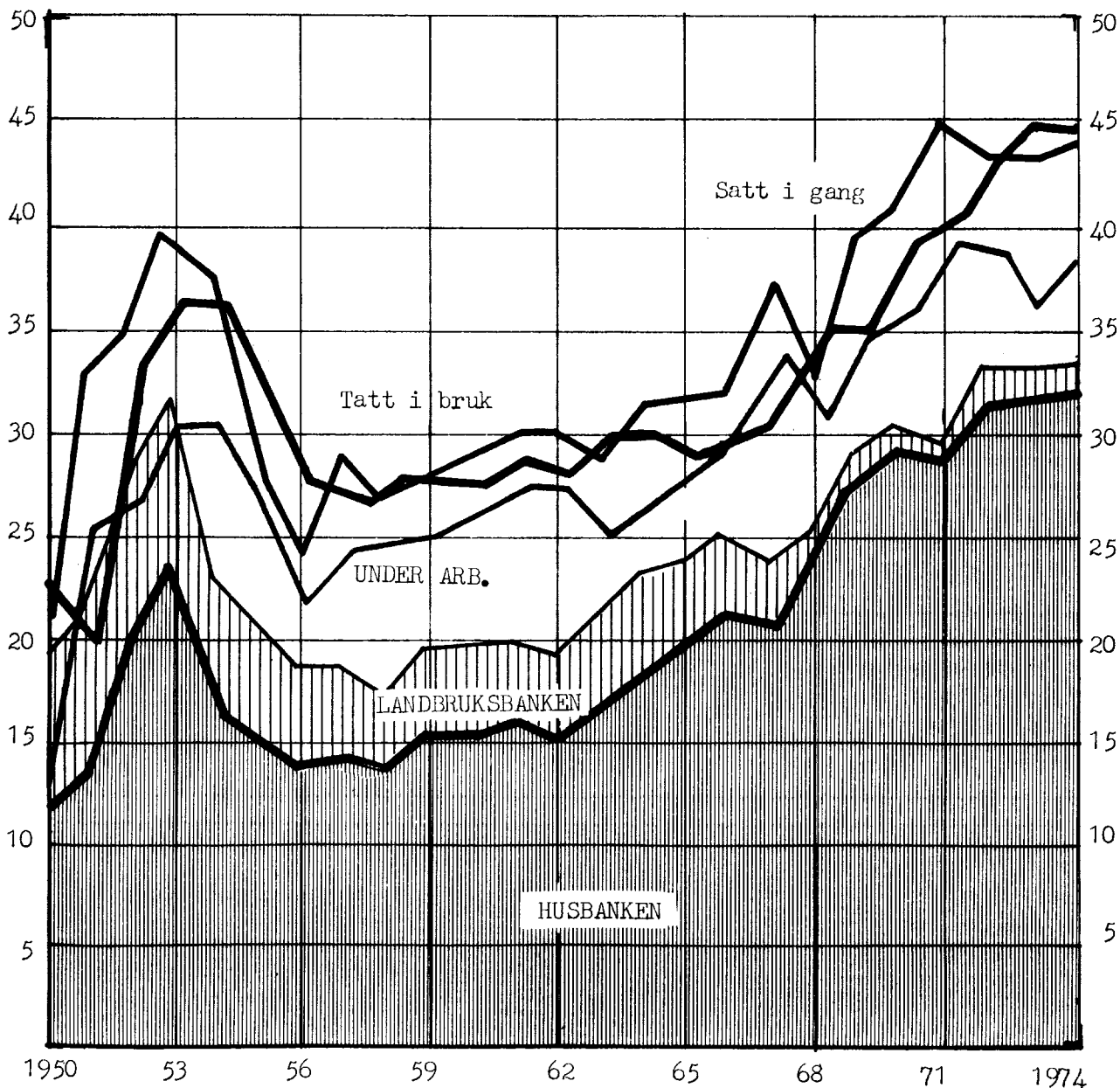
2. BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN

2.1 Boligbyggingen.

I 1974 ble det tatt i bruk boligbygg med i alt 41.600 boliger eller 3.200 færre enn i 1973. Igangsatte boligbygg omfattet 43.800 eller 500 flere enn i 1973. Ved utgangen av året 1974 var det i arbeid boligbygg med i alt 38.600 boliger. Dette antall ligger 1.700 høyere enn ved foregående årsskifte. I fig. 1 nedenfor viser de tre øverste kurvene omfanget av boligbyggingen i årene 1950-1974.

FIG. 1. BOLIGER SATT I GANG, TATT I BRUK OG UNDER ARBEID (VED UTGANGEN AV ÅRET) OG BOLIGER MED LÅNETILSAGN FRA HUSBANKEN OG LANDBRUKSBANKEN 1950-1974

TUSEN BOLIGER



2.2 Tilsagnsrammen.

I Nasjonalbudsjettet for 1974 ble Husbankens tilsagnsramme opprinnelig fastsatt til 2.972 mill. kroner. Før budsjettet ble behandlet i Stortinget ble dette beløp av Regjeringen foreslått forhøyet med 90 mill. kroner. I forbindelse med fremlegget av St.prp. nr. 102 (1973-74) om endringer i det økonomisk-politiske opplegget for 1974 ble Husbankens innvilgningsramme for 1974 ytterligere forhøyet med 115 mill. kroner til i alt 3.177 mill. kroner. Rammebeløpet ble forutsatt disponert på følgende måte:

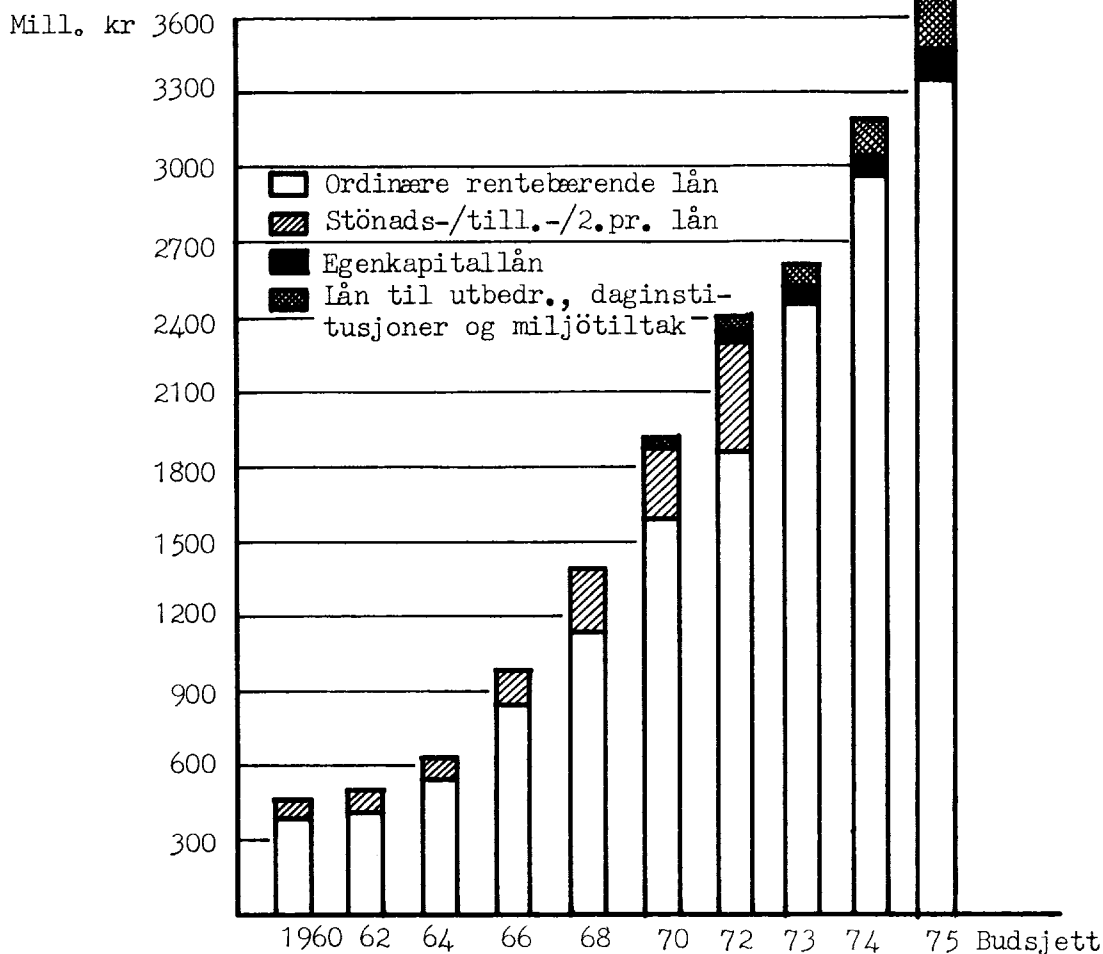
- a. 2.972 mill. kroner til nye boliger, herunder aldershjem og sykehjem. Ved stortingsbehandlingen ble det forutsatt at rammebeløpet skulle strekke til for ca. 31.800 nye boliger med kr. 90.000 som gjennomsnittslån pr. bolig. Den senere vedtatte forhøyelse av rammen med 115 mill. kroner hvorav 107 mill. kroner skulle gå til lån til nye boliger, var forutsatt i det vesentlige å gå til forhøyelse på opptil 3,5% av gjennomsnittslånet.
- b. 86 mill. kroner til finansiering av daginstitusjoner, garasjer og andre miljøtiltak. Senere på året ble 10 mill. kroner overført til rammen for lån til utbedring av eldre boliger.
- c. 36 mill. kroner til lån til utbedring av eldre boliger, senere oppjustert til 46 mill. kroner, jfr. ovenfor.
- d. 83 mill. kroner til lån til kommuner for å dekke eller redusere egenkapitalen for folk med svak økonomi (egenkapitallån).

Bankens tilsagnsramme for 1975 er fastsatt til 3.683 mill. kroner hvorav:

- a. 3.422 mill. kroner skal nyttes som lån til nye boliger. Det er forutsatt at rammen skal strekke til for 32.800 boliger med et gjennomsnittslån på kr. 104.300 pr. bolig.
- b. 120 mill. kroner til finansiering av daginstitusjoner, garasjer og andre miljøtiltak.
- c. 50 mill. kroner til lån til utbedring av eldre boliger.
- d. 91 mill. kroner til egenkapitallån.

I fig. 2 på neste side er Husbankens lånetilsagn i enkelte år 1962-1974 og rammen for lånetilsagn i 1975 fremstillet grafisk.

FIG. 2. HUSBANKENS LÅNETILSAGN I ENKELTE ÅR 1960-1974 OG RAMMEN FOR LÅNETILSAGN I 1975



2.3 Omfanget av bankens lånetilsagn til nye boliger.

Omfanget av bankens lånetilsagn i 1974 fremgår av oppstillingen under 1. Hovedtall foran. Det ble belånt 32.100 boliger eller 700 flere enn i 1973, jfr. fig. 1 over antall belånte boliger gjennom Husbanken og Landbruksbanken i årene 1950-1974. 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. 10.400 eller om lag 1.000 lavere enn for den nærmest foregående 3-årsperiode 1969-1971. For husbankfinansierte boliger var det tilsvarende gjennomsnitt 31.800 eller ca. 3.400 høyere enn i den foregående 3-årsperiode.

2.4 Nominallån - utjevningsslån.

De nye låneordningene - nominallån og utjevningsslån - ble satt i verk 1973 og er nærmere omtalt i årsmeldingen for 1973. Rentesatsen for begge låntyper er uendret - 5½%. For utjevningsslån kalles den andel som det årlige terminbeløp utgjør

av det opprinnelige utjevningsslån, 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, og senere reguleres opp etter hvert som den generelle inntektsutvikling gjør dette rimelig. For tilsagn gitt i 1974 er betalingsprosenten 4,1% og for tilsagn som gis i 1975 er den fastsatt til 4,0%. I Nord-Troms og Finnmark og for vanføreboliger er såvel rentesats som betalingsprosent $\frac{1}{2}$ % lavere. Om betalingsprosenten vises også til kap. 5.7.

Av det innvilgede beløp til nye boliger i 1974 - 2.973 mill. kroner - ble 2.226 mill. kroner gitt som utjevningsslån, 644 mill. kroner som nominallån og 103 mill. kroner som lån-økning ved konvertering av tidligere gitte tilsagn. Av samlet lån innvilget som utjevningsslån og nominallån utgjorde utjevningsslånene 77,5% mot 70% i 1973. Denne andel var ved alle kontorer høyere enn i 1973 og var ved hovedkontoret 80%, ved Vestlandskontoret 83%, ved Trøndelagskontoret 69%, ved Bodøkontoret 68% og ved Hammerfestkontoret 58%. Lånsøkerne har anledning til å skifte til annen lånetype ved konverteringen av byggelånet. Hittil er det relativt få lånsøkere som har skiftet lånetype, og i de fleste av disse tilfelle er det skifte fra nominallån til utjevningsslån som har vært aktuelt.

2.5 Gjennomsnittsslån pr. bolig.

Fra henholdsvis 1. januar og fra 1. april 1974 ble forrentningsverdinormene (lånegrundlaget) for familieleiligheter hevet med tilsammen kr. 22.500 for småhusleiligheter og kr. 18.500 for blokkleiligheter. I tillegg ble det foretatt en oppjustering på kr. 3.000 av forrentningsverdinormene i distrikter med laveste forrentningsverdinorm. For en vanlig familieleilighet skulle dette tilsvare en lånsøknad på i alt ca. kr. 17.000. Gjennomsnittsslånet pr. bolig i 1974 (her inkludert lån til hybler og lånøkning av tidligere gitte tilsagn) kom opp i kr. 92.500. Dette er kr. 13.500 høyere enn i 1973 og kr. 2.500 høyere enn forutsatt i det opprinnelige Nasjonalbudsjett for 1974. Det vises for øvrig til avsnittet om finansiering, kap. 3.3.

Ved slutten av året ble forrentningsverdinormene ytterligere hevet med kr. 12.500 for småhusleiligheter og kr. 11.500 for blokkleiligheter med virkning fra 1. desember 1974.

2.6 Pågangen etter lån - regional fordeling av boligrammen.

Rammen for lån til nye boliger var også i 1974 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. 34.300 boliger, dvs. 2.200 boliger fler enn det ble gitt lånetilsagn for. En del saker ble avslått eller annullert. Ved utgangen av året hadde banken liggende søknader omfattende ca. 11.000 boliger.

Sammenholdt med 1973 var det en økning i lånebeløpet ved alle kontorer, og det var også en økning i antall belånte boliger ved de tre sørligste kontorer, men noe nedgang ved de to nordligste kontorer. På samme måte som i 1973 har dog disse to kontorer også i 1974 kunnet gi tilsagn til alle finansieringsverdige prosjekter til en slik tid at husbankfinansieringen ikke har medført noen forsinkelse av byggeklare prosjekter.

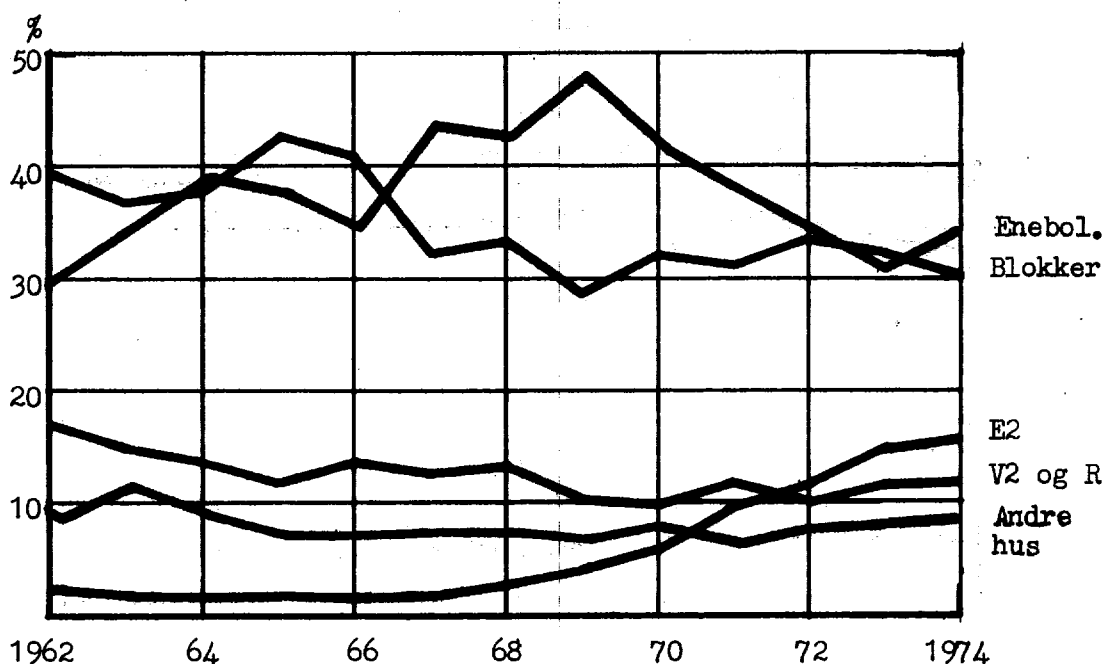
For landet under ett utgjorde boliger i byer og omegnskommuner 57% av alle belånte boliger, mot 56% i 1973, boliger i andre kommuner med større tettbebyggelse 19% - det samme som i 1973 - og i rene landkommuner 24% mot 25% i 1973.

Når det gjelder de tre største byområdene - Oslo og omegn, Bergen og Trondheim - omfattet lånetilsagnene i alt 8.245 boliger mot 7.370 i 1973. Antallet utgjorde i 1974 26% av antall belånte boliger mot 24% i 1973 og 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. 5.170 mot ca. 4.840 i 1973. Boligtallet gikk opp også i Bergen fra 1.300 til 1.750 og i Trondheim 1.220 til 1.320 i 1974.

2.7 Fordeling etter hustyper.

Fordelingen av husbankbelånte boliger (leiligheter pluss hybler) på hustyper i årene 1962-74 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 1962-1974

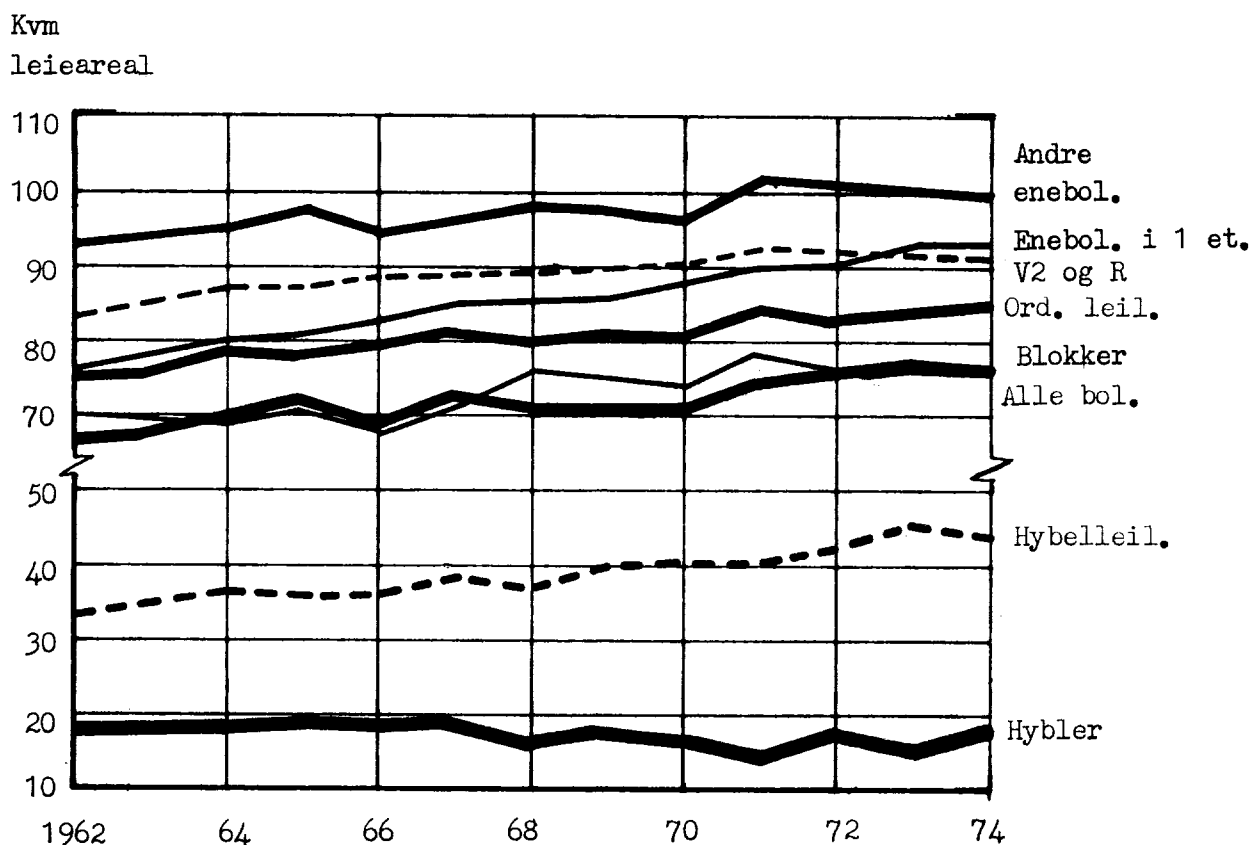


Eneboligenes andel av samlet antall belånte boliger var i 1974 33,6% mot 31,8% i 1973. Det er første gang siden 1969 at det har vært en økning i denne andelen. Videre var det en økning i andelen "eneboliger" med en leilighet i underetasjen - 15,6% mot 14,9% i 1973 - men økningen var ikke så markert som i de nærmest foregående år. Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus under ett - i internasjonal statistikk regnes alle disse hustyper for eneboliger - var andelen i 1974 46,2% mot 44,8% i 1973. I 1969 var denne andelen hele 60%. Boligblokkenes andel av boligene utgjorde i 1974 29,6% mot 32,1% i 1973. I de nærmest foregående år lå denne andel mellom 30 og 35%.

2.8 Størrelsen på boligene.

Gjennomsnittsstørrelsen på de belånte boliger i 1974 var 74,7 kvm. leieareal eller 0,4 kvm. mindre enn i 1973. For hyblene og hybelleilighetene var gjennomsnittsarealet henholdsvis 16,9 og 43,5 kvm., dvs. en oppgang på 1,9 kvm. for hyblene og en nedgang på 1,3 kvm. for hybelleilighetene sammenlignet med foregående år. Gjennomsnittsarealet for ordinære leiligheter gikk opp fra 82,2 kvm. i 1973 til 83,6 kvm. i 1974. For småhustypene var det ikke nevneverdige endringer i gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene, men for blokkene var økningen ganske markert fra 76,3 kvm. i 1973 til 78,9 kvm. i 1974. Fig. 4 viser utviklingen 1962-1974.

FIG. 4. GJENNOMSNIITTLIG BOLIGSTØRRELSE 1962-1974



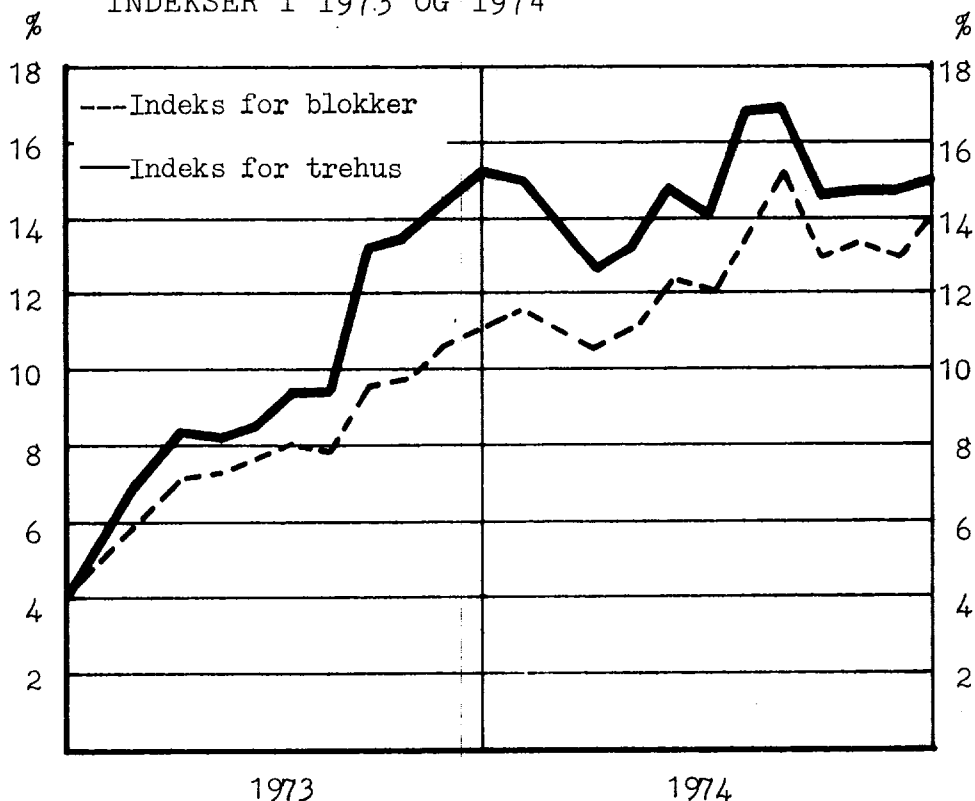
Sammenholdt med 1973 var det små forskyvninger i fordelingen av boligene på antall rom. Av boligene i 1974 var 33% på 2 rom og kjøkken eller mindre - det samme som i 1973 - andelen av boligene som var på 4 rom og kjøkken eller mer gikk opp fra 56% til 57%, mens andelen av boliger på 3 rom og kjøkken gikk ned fra 11 til 10%.

3. ANLEGGSKOSTNADER OG FINANSIERING

3.1 Byggekostnadsindekser.

A/S Stormbull's byggekostnadsindekser for tomannsbolig i tre og for bolig i mur og betong i Oslo-området lå i 12-månedersperioden november 1973 - oktober 1974 henholdsvis 14,7% og 12,1% høyere enn i nærmest foregående 12-månedersperiode. Det er i dette tidsrom de byggebudsjetter for lånesaker med husbankfinansiering i løpet av ett år blir satt opp eller ajourført til. Fig. 5 nedenfor viser de årlige vekstrater (prosentendring i det aktuelle år mot samme måned ett år tidligere) i Stormbull's byggekostnadsindekser.

FIG. 5. ÅRLIGE VEKSTRATER I A/S STORMBULL'S BYGGEKOSTNADSINDEKSER I 1973 OG 1974



For trehus var det langt større økning i den årlige prisstigningstakten i 1973 enn i 1974. I 1973 økte stigningsraten fra 4,1% i januar til 13,8% i oktober og til 15,3% i desember. I 1974 har prisstigningsraten ikke vist samme voldsomme utvikling, men har hittil holdt seg noenlunde omkring 14-15% i årlige rate.

For blokker var utviklingen i 1973 ikke fullt så drastisk som for trehus, stigningsraten gikk opp fra 4,2% i januar til 11,1% i desember. Til gjengjeld har takten fortsatt øket i 1974, fra 11,6% i januar til 14,1% i desember.

Frem til 1973 var prisøkningen på materialer årsaken til om lag halve økningen i byggekostnadsindeksene, i 1973 var den årsaken til 3/4 av indeksøkningene og i 1974 til nesten 5/6 av indeksøkningene. Resten - mellom 1/5 og 1/6 skyldtes økning i arbeidslønn og sosiale utgifter.

Prisstigningen på trelast var relativt beskjeden i 1974 - 7% mot nesten 30% i 1973. Andre byggevarer steg vesentlig sterkere. Prisene for maling og lakk steg med 25% mot 10% fra 1972 til 1973, prisene på plast og plastvarer med 28% mot 8%, sement og teglverksprodukter med 17% mot 3% og priser for jern og metall med hele 31% mot 19% fra 1972 til 1973.

Den innenlandske prisutviklingen påvirkes i sterk grad av utviklingen i utenlandsprisene. Dette skyldes ikke bare økte priser på importvarer, men også prisutviklingen på norske varer som delvis går til eksport. Sammenholdt med andre indekser som det er naturlig å sammenligne med, var stigningen i byggekostnadene ikke spesielt høy. Engrosprisindeksen steg således med nesten 20% fra tredje kvartal i 1973 til tredje kvartal i 1974, prisindeksen for importvarer steg med 29% og indeksen for eksportvarer med 36% i samme tidsrom.

3.2. Tomte-, bygge- og anleggskostnader.

For alle boliger under ett var tomte-, bygge- og anleggskostnader i gjennomsnitt pr. bolig følgende sammenholdt med 1973:

	1974 Kroner	1973 Kroner	Økning Kroner	%
Tomtekostnader	16.300	13.600	2.700	19,9
Byggekostnader	129.200	113.500	15.700	13,8
Anleggskostnader	145.500	127.100	18.400	14,5

En oversikt over tomte-, bygge- og anleggskostnadene i gjennomsnitt pr. leilighet og en oppdeling av disse kostnader på grupper av hus er vist i tabellen på neste side. I denne tabell er prosjekter med overveiende små boliger holdt utenfor. Gjennomsnittstabellen avviker derfor noe fra de tall som er nevnt ovenfor.

Som det går frem av tabellen, var kostnadsøkningen fra 1973-1974 vesentlig større enn i de nærmest foregående år. Dette gjelder såvel for tomte-, bygge- og anleggskostnadene i gjennomsnitt av alle boliger, som for gjennomsnittskostnadene for de enkelte grupper av hus. Økningen i gjennomsnittskostnadene er bl.a. påvirket av endringene i hustypefordelingen fra det ene året til det andre. Spesielt gjelder

Anleggskostnader pr. leilighet¹⁾

	Enkeltvis oppførte småhus	Serie- bygde småhus	Bolig- blokker	Alle leilig- heter
	1000 kr. %	1000 kr. %	1000 kr. %	1000 kr. %
Byggekostnader ²⁾	143,8- 90	145,7- 86	123,8- 88	139,1- 88
Tomtekostnader	16,5- 10	24,2- 14	17,4- 12	18,1- 12
Anleggskostnader	160,3-100	169,9-100	141,2-100	157,2-100
Årlig økning:				
<u>Byggekostnader:</u>				
1973-1974	16,2-12,7	17,6-13,7	11,8-10,5	16,5-13,5
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
<u>Tomtekostnader:</u>				
1973-1974	2,2-15,4	3,9-19,2	4,2-31,8	3,0-19,9
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
<u>Anleggskostnader:</u>				
1973-1974	18,4-13,0	21,5-14,5	16,0-12,8	19,5-14,2
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

1) Bygg med overveiende små boliger er holdt utenfor.

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

dette rubrikken helt til høyre i tabellen. Boligblokkene som har vesentlig lavere kostnadstall pr. leilighet enn småhusene, utgjorde i 1974 25% av leilighetene i ovenstående tabell mot hele 33% i tilsvarende tabell i 1973. Hvis fordelingen på grupper av hus hadde vært den samme i begge år ville økningen i byggekostnadene for alle boliger under ett vært 12,4% mot angitt i tabellen 13,5%.

Økningen i byggekostnadene fra 1973-1974 var for enkeltvis oppførte hus 12,7% og for seriebygde småhus 13,7%. Gjennomsnittsstørrelsen for leilighetene var ganske nær den samme begge år. For blokkene var økningen i byggekostnadene 10,5% og her var leilighetene i 1974 gjennomsnittlig 2 kvm. større enn i 1973. For alle tre grupper av hus var kostnadsøkningen mindre enn indeksøkningen. Ved sammenligning med indeksene må en foruten endringer i hustypefordelingen og i gjennomsnittsstørrelsen av leilighetene også ta hensyn til at husbankleilighetene også er gjenstand for tekniske og utstyrsmessige forbedringer fra år til år og at en i 1974 hadde et

strammere arbeidsmarked enn i 1973. Dette er momenter som ikke kommer til uttrykk i kostnadsindeksene siden en der baserer beregningene fra år til år på ett og samme "indekshus".

Den relative økning i tomtekostnadene var større enn økningen i byggekostnadene. For enkeltvis oppførte hus var økningen vel 15%, for seriebygde småhus vel 19% og for boligblokker nesten 32%. Denne markerte økningen i tomtekostnadene henger for en stor del sammen med at kommunene krever vesentlig høyere refusjonsbeløp for opparbeidelse av tomtene med vei, vann og kloakk enn det de tidligere har gjort. Som følge av denne markerte økning i tomtekostnadene er økningen i anleggskostnadene også noe høyere enn økningen i byggekostnadene.

3.3 Finansiering.

3.31 Boliger.

For alle boliger under ett vil gjennomsnittlig finansieringsplan pr. bolig se slik ut sammenholdt med 1973.

	1974		1973		Økning	
	Kroner	%	Kroner	%	Kroner	%
Husbanklån ✓	92.500	63,5	79.000	62,2	13.500	17,1
Egenkapital ✓	35.000	24,1	29.800	23,4	5.200	17,4
Finansieringsbehov	127.500	87,6	108.800	85,6	18.700	17,2
Arealtilskott ✓	18.000	12,4	18.300	14,4	÷ 300	÷ 1,6
Anleggskostnader	145.500	100,0	127.100	100,0	18.400	14,5
Gj.sn. bolig-sørrelse	74,7 kvm.		75,1 kvm.			

Av oppstillingen ser en at husbanklånet dekket noe mer av anleggskostnadene i 1974 enn i 1973 - 63,5% mot 62,2% - men også at egenkapitalandelen er øket noe - 24,1% i 1974 mot 23,4% i 1973.

Oppstillingen på neste side gir gjennomsnittlig finansierings-tall for leiligheter i boligblokker og småhus oppført enkeltvis og i serie. Prosjekter med overveiende små boligenheter og låneøkninger ved konverteringer er her holdt utenfor i beregningen av disse gjennomsnittstall. Gjennomsnittene i kolonnen til høyre avviker derfor noe fra ovennevnte tall.

Finansieringstall pr. leilighet¹⁾

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Bolig- blokker		Alle boliger	
	Kroner	%	Kroner	%	Kroner	%	Kroner	%
Lån	92.500	57,7	108.300	63,7	96.900	68,6	96.400	61,3
Egenkapital	47.700	29,8	41.400	24,4	25.900	18,4	41.000	26,1
Finans.behov	140.200	87,5	149.700	88,1	122.800	87,0	137.400	87,4
Arealtilskott	20.100	12,5	20.200	11,9	18.400	13,0	19.800	12,6
Anleggskostn.	160.300	100,0	169.900	100,0	141.200	100,0	157.200	100,0
<u>Egenkapital og egenkap. andel</u>								
1974	47.700	29,8	41.400	24,4	25.900	18,4	41.000	26,1
1973	41.300	29,1	36.600	24,7	21.000	16,8	33.600	24,4
1972	41.300	29,6	37.200	25,6	21.400	18,0	33.400	25,0

1) Bygg med overveiende små boliger ble holdt utenfor.

Husbankens lån for disse leiligheter var gjennomsnittlig på kr. 96.400 og dekket 61,3% av anleggskostnadene mot 61,1% i 1973. For småhus oppført enkeltvis dekket Husbankens lån 57,7% av anleggskostnadene (56,2% i 1973), for småhus oppført i serie 63,7% (61,6%) og for boligblokker 68,6% (det samme som i 1973).

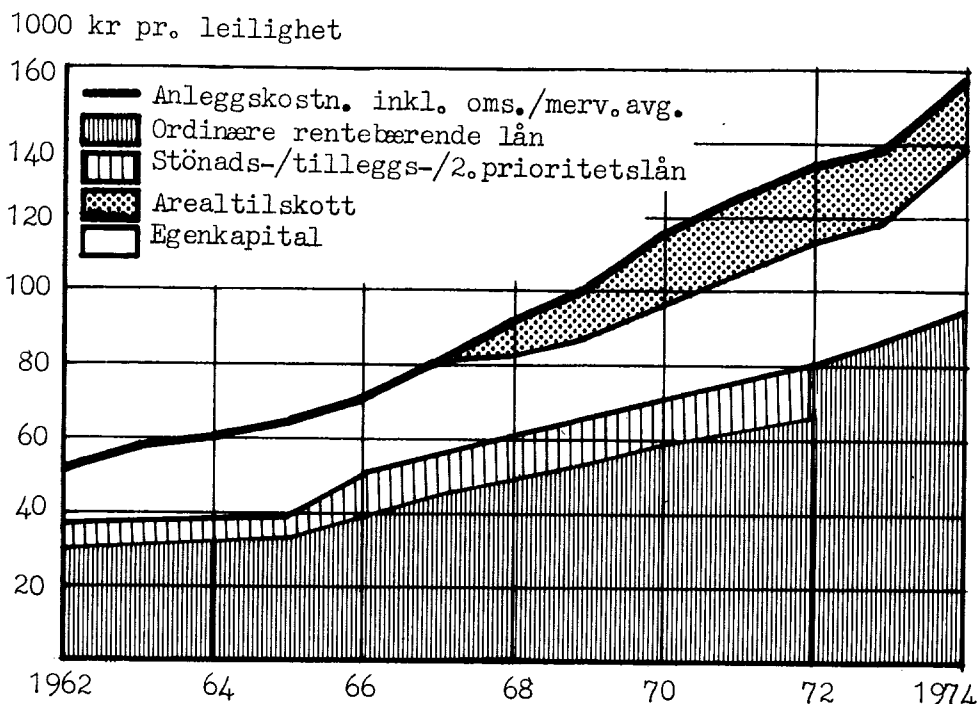
Den gjennomsnittlige egenkapital for alle leiligheter under ett var kr. 41.000 og utgjorde 26,1% av anleggskostnadene mot 24,4% i 1973. For småhus oppført enkeltvis utgjorde egenkapitalen 29,8% (29,1% i 1973), for småhus oppført i serie 24,4% (24,7%) og for boligblokker 18,4% (16,8% i 1973).

For boliger igangsatt fra og med 1974 ble det ikke gitt arealtilskott for areal utover 100 kvm. pr. bolig mot 125 kvm. i 1973. Denne endringen har hatt liten innflytelse for de boliger som ligger innenfor Husbankens arealgrenser. Totalt var det gjennomsnittlige arealtilskott pr. bolig i 1974 kr. 300 lavere enn i 1973, jfr. den første oppstillingen i dette avsnittet, og for de prosjekter som er trukket ut i den andre oppstillingen i dette avsnittet, var det gjennomsnittlige arealtilskott bare kr. 100 lavere enn i 1973.

3.32 Egenkapitallån - kommunene.

Denne låneordningen 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. Kommunene kan også bruke midlene til å investere i egne boliger, f.eks. aldersboliger og aldershjem.

FIG. 6. GJENNOMSNITTLIGE FINANSIERINGSPLANER 1962-1974



I alt ble det i 1974 innvilget 82,2 mill. kroner fordelt på 226 kommuner, dvs. vel halvparten av landets kommuner. I 1973 ble innvilget 57,5 mill. kroner fordelt på 187 kommuner. Rapporter som sendes inn ved hvert årsskifte, viser at det gjennomsnittlige lån til individuelle lånsøkere var kr. 14.600 mot kroner 13.000 i 1973. Rammen for 1974 skulle dermed ha strukket til for ca. 5.600 boliger.

3.33 Utbedring av eldre boliger - daginstitusjoner - garasjer.

I 1974 ble det innvilget utbedringslån for i alt 46,2 mill. kroner eller 46% mer enn i 1973. Av totalbeløpet ble 39,7 mill. kroner gitt som tilsagn direkte til 1.774 individuelle lånsøkere mot 24,6 mill. kroner og 1.185 søkere i 1973. 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 1974 ble det innvilget i alt 6,5 mill. kroner i lån fordelt på 72 kommuner mot 7,1 mill. kroner i 1973 fordelt på 52 kommuner.

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 1974 innvilget 8,0 mill. kroner mot 3,9 mill. kroner i 1973.

Til bygging av daginstitusjoner ble det innvilget lån for 39,9 mill. kroner mot 32 mill. kroner i 1973. Tilsagnene omfattet 299 avdelinger med 4.083 plasser mot 245 avdelinger og 3.718 plasser i 1973. Til garasje plasser ble det gitt tilsagn om lån for i alt 23,0 mill. kroner som omfattet 4.291 plasser mot 23,9 mill. kroner og 5.516 plasser i 1973.

De gjennomsnittlige finansieringsplaner i lånsøknader behandlet i Husbanken var følgende:

	Utbedring av eldre boliger	Daginsti- tusjoner	Garasje- anlegg
	Kroner pr. sak	Kroner pr. plass	Kroner pr. plass
Lån fra Husbanken	22.400	9.800	5.400
Arealtilskott	500	2.900	-
Andre statstilskott	400	2.900	-
Andre lån og tilskott	-	500	-
Egenkapital	6.000	4.800	4.400
Sum kostnader	29.300	20.900	9.800
Antall saker/plasser	1.774	4.083	4.291

Sammenholdt med 1973 var det en økning på kr. 1.600 i gjennomsnittslånet pr. utbedringssak, kr. 1.200 pr. daginstitusjonsplass og kr. 1.100 pr. garasjeplass.

3.34 Byggelån i byggetiden.

Byggherrene er stort sett blitt innvilget byggelån i de lokale banker på grunnlag av Husbankens konverteringstilsagn uten at det har oppstått forsinkelser i byggearbeidene.

Ordningen med konverteringsforskudd til byggelånsbanker har i 1974 vært nyttet i vesentlig større grad enn foregående år. Ved utløpet av 1973 hadde Husbanken utestående konverteringsforskudd for 157 mill. kroner fordelt på 94 banker/avdelinger. Ved utløpet av 1974 var beløpet steget til 306 mill. kroner fordelt på 147 banker/avdelinger. Den vesentligste del av økningen faller på banker i fylkene fra Sogn og Fjordane og nordover. - For øvrig er knapphet på byggelånsmidler i enkelte distrikter løst 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.

Som nevnt under kap. 5.4 overtar Husbanken fra 1.1.1975 utbetalingen av arealtilskott til boligbygg. For bygg som finansieres gjennom Husbanken, vil arealtilskottet bli utbetalt samtidig med lånet. I distrikter hvor tinglysning av obligasjoner tar lang tid, ville nyordningen kunne føre til at arealtilskottet blir utbetalt på et senere tidspunkt enn da utbetalingen av dette ble foretatt fra skattefogdene. Husbanken har derfor tilpasset sine utbetalingsrutiner slik at ulempene ved den lange tinglysningstid elimineres. Byggelånsbankene ble underrettet om dette i rundskriv, likesom både lånsøkere og bankene blir orientert i alle lånebevilgningsbrev som utstedes etter 1.1.1975.

4. BOSTØTTE

Nedenfor er gitt en oversikt over søknadstilgangen og resultatet av søknadsbehandlingen for de to halvårsterminer 1974.

	1. halvår	2. halvår
	Antall	Antall
Ordinære søknader	104.200	94.500
Søknader vedrørende kommunale aldersboliger	4.350	4.600
Totalt antall søknader	108.550	99.100
Innvilgede søknader	74.634 (69%)	85.700 (86,5%)
Avslåtte søknader	33.916 (31%)	13.400 (13,5%)
	Kroner	Kroner
Innvilget støtte - gjennomsnitt pr. husstand	851	887
	Mill.kroner	Mill.kroner
Totalt innvilget støtte	63,5	76,0
Statens andel	42,4	50,6
Kommunens andel	21,1	25,4

I ovennevnte tall for innvilgede søknader er inkludert søknader som er innvilget etter fornyet behandling etter klage eller på grunn av feil i saksbehandlingen.

Etter at resultatet av søknadsbehandlingen for 1. halvår 1974 var gjort kjent, innkom det ca. 4.000 klager. Klagebehandlingen resulterte i at det i 850 tilfelle ble foretatt omgjøring av tidligere avslagsvedtak eller økning av opprinnelig innvilgede støttebeløp.

Når det gjelder opplysninger vedrørende utbetalt bostøtte etter hvordan boligen er finansiert, hustype, boligens alder og en del geografiske data, vises til Husbankens årsstatistikk avsnitt 25. I dette avsnittet er det også beregnet boutgifter med og uten bostøtte for en gjennomsnittshusstand som flytter inn i en ny bolig.

I samarbeid med Kommunaldepartementet, Statistisk Sentralbyrå og kommunene gjennomførte Husbanken en utvalgsundersøkelse over samsvaret mellom faktiske boutgifter og de satser som inngår i bostøtteberegningen. Undersøkelsen, som gjaldt forholdene i 1973, ble gjennomført særskilt for husbankfinansierte eneboliger og for borettslagsleiligheter. Antall husstander i utvalget var på henholdsvis 750 og 400.

For eneboliger viste undersøkelsen lavere faktiske egenkapitallånutgifter enn de som nyttes ved beregningen av bostøtten. For borettslagsleiligheter var forholdene omvendt; innskuddslåneandelen er her undervurdert. For begge grupper ble det påvist at driftsutgiftene var lavere for nyere boliger og høyere for eldre årganger enn antatt ved beregningene av bostøtte. Resultatene av undersøkelsen er blitt oversendt Kommunaldepartementet.

Med virkning fra 1. halvår 1975 er det vedtatt at utgiftene til bostøtte i sin helhet skal dekkes av staten.

Med bakgrunn i den kritikk som er fremkommet mot bostøtteordningen og de klager som er innkommet i forbindelse med søknadsbehandlingen, har Kommunaldepartementet nedsatt et utvalg som skal gjennomgå det administrative opplegg for støtteordningen samt de regler og forskrifter som gjelder for oppnåelse av og beregning av bostøtte med sikte på å finne frem til forenkling av søknadsbehandlingen og rette på mulige skjevheter i ordningen. Utvalget har representanter fra Kommunaldepartementet, boligkooperasjonen, en middelstor kommune, de interkommunale datasentraler og Husbanken.

5. SPØRSMÅL VEDRØRENDE: OPPLØSNING AV BORETTSLAG - LÅN TIL UTBEDRING AV BOLIGER - LÅNEØKNING ETTER TILSAGN - AREALTILSKOTT - INNLÅN FRA FOLKETRYGDFONDET - BETALINGS-PROSENTEN OG BETALINGSJUSTERINGEN - LÅN UTEN PANT - AVGITTE UTTALELSER

5.1 Oppløsning av borettslag.

Som omtalt i årsmeldingen for 1973 anmodet Kommunaldepartementet i et brev til Husbanken av 30. april 1973 banken om inntil videre å følge en restriktiv linje når det gjaldt å overføre lån til de enkelte beboere ved oppløsning av borettslag. Dette førte til at bankens praksis for behandling av søknader om slik låneoverføring ble gjort noe mer restriktiv enn tidligere. Ved lov av 5. april 1974 nr. 15 om endring i lov om borettslag ble det i § 78 inntatt en ny bestemmelse om at vedtak om frivillig oppløsning av borettslag som eier fast eiendom, ikke er gyldig før vedtaket er godkjent av departementet. Godkjenning kan bare 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 kommunen borettslaget ligger. For borettslag tilknyttet boligbyggelag skal boligbyggelaget gis anledning til å uttale seg. Etter dette må det regnes med at oppløsning av borettslag bare vil fremkomme rent unntaksvis.

Husbankens avslag på overføring av belåningen førte i noen tilfelle til at planen om oppløsning av laget ble oppgitt, i andre tilfeller valgte laget å gjennomføre oppløsningen og innfri lånet i Husbanken. I et brev til Husbanken av 8. mai 1974 henstillet Kommunaldepartementet til Husbanken å stille seg velvillig til innvilgning av lån til lånsøker som vanskelig kunne greie den økte rente- og avdragsbyrde som oppløsningen av laget påførte dem. I innstilling S. nr. 14 (1974-75) om et forslag fra representanten Kåre Willoch uttalte flertallet i Kommunal- og miljøvernkomitéen at det gikk ut fra at det ved behandlingen av slike individuelle lånsøknader ble lagt til grunn en romslig vurdering. Husbanken gav i rundskriv HB-1022 av 26. november 1974 melding til kommunene om den praksis som ville bli fulgt i disse saker og bad kommunene om å være vanskeligstilte tidligere andelseiere i oppløste borettslag behjelpelig med å fremme

søknader til Husbanken. I samsvar med Kommunaldepartementets tidligere instruks var det forutsetningen at kommunen uttalte seg om den enkelte søknad.

5.2 Utbedring av eldre boliger.

Omfanget av utbedringslån fra Husbanken og fra kommunene med husbankmidler er omtalt foran i avsnitt 3. Banken har i årenes løp tatt standpunkt til forskjellige prinsippsspørsmål som har meldt seg i forbindelse med utbedringslånene. Når en større majoritet - ca. 80% - av leieboerne i en leiegård tilfredsstiller kravene til lån på sosiale indikasjoner, kan banken yte utbedringslån til 4½% rente p.a. og avdragsfrihet i fem år. Etter fem år fra utbetalingen av lånet vil en vurdere lånevilkårene og eventuelt fastsette nye på grunnlag av disponeringen av boligene på dette tidspunkt. Hovedstyret har også gjort vedtak om at banken ikke vil ha noe å bemerke til at en kommune bruker av sin utbedringslånekvote i Husbanken til videre utlån til utbedring av enkeltleiligheter i leiegårder, når dette - slik som forutsatt i gjeldende regler - skjer på sosiale indikasjoner (gamle, uføre m.v.). Husbanken vil ikke kreve at det kommunale lån sikres med pant.

Ved kgl. res. av 5. oktober 1973 ble oppnevnt et utvalg til å utrede spørsmål i forbindelse med bruk av utbedringslån eller tilskott til istandsetting av boliger for spesielle grupper i eldre leiegårder. Spørsmålet er omhandlet i St. meld. nr. 76 (1971-72) Om boligspørsmål under kap. 7 Tiltak for spesielle kategorier av befolkningen. Utvalget har fremlagt sin innstilling 20. desember 1974. Utvalget har ikke begrenset seg til blokkbebyggelse fra før 1940, men hatt for øye at regelverket også bør fungere for utleieboliger i nyere og mindre hus. Utvalget går inn for en betydelig utvidelse av Husbankens lånekvote til utbedringsformål. Det er foreslått forskjellige endringer i de retningslinjer som i dag er trukket opp for innvilgning av utbedringslån fra Husbanken. Videre er det foreslått administrative endringer i ordningen med tilskott til utbedring av eldre boliger. Etter utvalgets mening er det også grunn til å overveie å gjøre bostøtteordningen gjeldende for den gamle boligmassen.

5.3 Låneøkning etter tilsagn.

Dersom lånsøkeren har søkt om lavere lån enn det som på tilsagnstidspunktet kunne innvilges, vil søknad om låneøkning kunne innvilges i forbindelse med konverteringen av byggelånet. Spesielt for større prosjekter med relativt lang byggetid kan det ved konverteringen av byggelånet i Husbanken også i noen utstrekning regnes med låneøkning som tar hensyn til kostnadsstigningen og de lånenivåøkninger som Husbanken har gjennomført i byggetiden. Dette er blitt spesielt aktuelt i den periode med sterk prisstigning som vi har hatt de par siste år. Egenkapital/innskudd må vanligvis beregnes og innbetales på et tidlig tidspunkt i byggetiden. For å unngå at det innkreves vesentlig større innskudd

i byggetiden enn Husbankens endelige lånebevilgning skulle tilsi, er Husbanken innstillet på for større prosjekter med lang byggetid på anmodning å uttale seg i byggetiden om muligheten for låneøkning ved konvertering. Om disse spørsmål er det gitt nærmere orientering i rundskriv HB-1023 av 9. desember 1974.

5.4 Arealtilskott til oppføring av boliger - overføring fra skattemyndighetene til Husbanken.

Ved Kronprinsregentens resolusjon av 7. juni 1974 ble det bestemt at de funksjoner som hittil har vært utført av Direktøren for skattevesenet og fylkesskattesjefene vedrørende tilskottsordningen for boliger, fra 1. januar 1975 skulle overføres til henholdsvis Kommunal- og arbeidsdepartementet, Husbanken og Landbruksbanken. Fra nevnte dato fastsettes og utbetales arealtilskott av Landbruksbanken for de boliger som denne bank gir lån til, men for øvrig av Husbanken. I denne forbindelse er det gjort en del endringer i de forskrifter som gjelder for tilskottsberegningen. Husbanken har orientert om nyordningen og de nye forskriftene i diverse rundskriv til kommunene og annet materiale, utsendt i desember 1974. Arealtilskottet vil bli utbetalt - i henhold til fullmakt - til den byggelånsbank eller annen långiver som søkeren har oppgitt. Søkeren får melding om utbetalingen. For bygg som belånes i Husbanken, vil arealtilskottet bli utbetalt sammen med lånet.

5.5 Alternativ utbetalingsrutine for lån i Husbanken.

I rundskriv HB-1307 av 12. desember 1974 har en redegjort for innføringen av en utbetalingsrutine som alternativ til den ordinære ordning med utbetaling i henhold til tinglyst pantobligasjon til Husbanken. Den nye ordningen er beregnet på distrikter hvor tinglysingen tar lang tid slik at utbetalingen av lån og tilskott blir forsinket. Ordningen er basert på at utbetalingen kan skje mot byggelånsobligasjon tiltransportert Husbanken samt en kvittering fra vedkommende tinglyskontor for at Husbankens pantobligasjon er mottatt til tinglysing. Det må dessuten foreligge vanlig forsikringsattest. Det er utarbeidet en spesiell blankett for tinglyskontorets kvittering.

5.6 Direkte innlån fra Folketrygdfondet til Husbanken.

Under henvisning til St.prp. nr. 1, tillegg nr. 6 og tillegg nr. 20 (1973-74) tok Finansdepartementet i brev til Husbanken av 28. januar 1974 opp forslag om at Folketrygdfondet skulle kunne delta i finansieringen av Husbanken gjennom direkte innlån til banken. Det ble forutsatt at mulig disagio og økte renteutgifter skulle kompenseres ved økt rentestøtte, slik at ordningen ikke ville få noen innvirkning på Husbankens utlånsvilkår. I brev av 29. november 1974 meddelte Finansdepartementet at Folketrygdfondet i samsvar med Stortingets forutsetninger i 1975 ville yte Husbanken lån

mot ihendehaverobligasjoner for inntil 600 mill. kroner og på følgende lånevilkår: Rentesats 7% p.a., emisjonskurs 99% og innløsning i sin helhet etter 12 års løpetid.

5.7 Retningslinjene for fastsetting av betalingsprosenten og betalingsjusteringen av Husbankens utjevningsslån og eldre lån.

I brev til Kommunaldepartementet av 4. desember 1974 pekte Husbanken på at etter de retningslinjer som er gitt for beregning av betalingsprosenten/justeringsindeksen, er fremregningsreglene for de størrelser som legges til grunn for fastsettelsen av betalingsprosenten/justeringsindeksen forskjellige. Inntekten anslås på grunnlag av den utvikling som har funnet sted de to foregående år, mens utgiftene blir anslått på grunnlag av den sannsynlige utvikling i tiden fremover. I tider med økende inntektsstigning fører dette til lavere betalingsprosent/justeringsindeks enn ut fra faktisk forventet inntektsutvikling, og omvendt i tider hvor en får en avtagende inntektsøkning. Av denne grunn anmodet en departementet om å overveie endring av forskriftene med sikte på den best mulige tilpassing av såvel betalingsprosent som justeringsindeks til inntektene og utgiftene i det år prosenten/indeksen skal gjelde for. Om betalingsprosenten vises for øvrig til kap. 2.4, om justeringsindeksen til kap. 8.2.

5.8 Utvidet adgang til å innvilge lån uten pant.

Foranlediget av en forespørsel fra en kommune tok Husbanken i brev til Kommunaldepartementet av 21. november 1974 opp spørsmålet om utvidet adgang til å yte lån uten pantesikkerhet. Etter § 1 annet ledd i husbankloven kan banken i visse tilfelle yte slike lån. I brevet fremmet banken forslag om en tilføyelse til § 1 om adgang for banken til også i andre tilfeller å yte lån og garanti for lån uten pantesikkerhet når særlige forhold tilsa det og for låneformål som gikk inn under bankens virksomhet. Banken burde da overveie å kreve annen sikkerhet. En forutsatte at adgangen bare burde nyttes når en pantstillelse frembød særlige problemer. Adgangen burde stå åpen også for lån til andre låntakere enn kommuner. Også for kommuner var det grunn til å følge den hovedregel at lån fra Husbanken skulle sikres ved pant i vedkommende faste eiendom.

5.9 Avgitte uttalelser.

Husbanken har i 1974 avgitt uttalelser om disse spørsmål:

Utkast fra Prisdirektoratet til nye prisforskrifter for fast eiendom og til nye forskrifter for sakkyndige utvalg.

NOU 1974:6 Borettslovene.

NOU 1974:43 Nemnder i forvaltningen; organisasjon og saksbehandling.

6. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE

6.1 Terminbetalingen.

6.11 Inkasso.

For de ca. 711.000 halvårlige rente- og/eller avdragsterminer som forfalt til betaling i 1974, heri også inkludert de halvårlige avdrag på nedskrivningsbidrag og stønadslån, er betalingen gått tilfredsstillende inn, men en viss økning kan en spore når det gjelder misligholdte lån. Pr. 31. desember 1974 var det i alt 7.854 misligholdte terminer hvor forfallsdagen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 2,19% av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1973 og 1972 var henholdsvis 2,02% og 1,82%. I 1974 ble det sendt 7.190 påkrav (5.640 i 1973) hvorav 234 (232) skyldtes mislighold av brannforsikringen av belånte eiendommer. Banken måtte i 1974 sende 1.126 tvangsauksjonsbegjæringer mot 1.018 i 1973.

6.12 Overtatte eiendommer.

Husbanken overtok 8 nye eiendommer i 1974. Av de 31 eiendommene som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1973, samt av de nye overtatte eiendommer, ble i løpet av året 14 eiendommer videresolgt, mens 8 ble tilbakeskjøttet tidligere eiere eller deres ektefelle/barn. Pr. 31. desember 1974 hadde Husbanken således 17 overtatte eiendommer, hvorav 12 i Finnmark, 2 i Troms, 2 i Nordland og 1 i Nord-Trøndelag.

De 17 eiendommer som Husbanken var eier av ved utløpet av 1974, representerte utestående ordinære lån i alt kr. 352.741 og nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggslån i alt kr. 121.972. Av disse eiendommer er nå 3 allerede solgt til utenforstående, og i 7 saker forhandles det om salg eller eiendommen er avertert til salgs. I 2 saker forhandles det med tidligere eier om tilbakeskjøting og vedkommende kommune skal muligens overta én eiendom. I 4 saker kan det være aktuelt med bygging av ny bolig for tidligere eier.

6.13 Avskrevet på rentebærende lån.

Husbanken har i 1974 ført kr. 1.207 til utgift som tap på lån. Dette skriver seg fra en eiendom i Finnmark som tidligere var overtatt av Husbanken på tvangsauksjon. Ved videresalg lyktes det ikke, vesentlig på grunn av eiendommens beskaffenhet, å få dekning for bankens tilgodehavende. Pr. 31. desember 1974 utgjorde statens andel av samlet tap på rentebærende lån netto kr. 213.329,38 hvorav kr. 120.116,45 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.

Husbanken måtte i 1974 avskrive kr. 33.877 av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag/stønadslån som tapt. Beløpet refererer seg til tidligere overtatte eiendommer som er solgt med tap. Pr. 31. desember 1974 utgjorde statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån kr. 522.039,12. Disse lån er tidligere dekket over statsbudsjettet slik at bevilgning til dekning av de oppståtte tap ikke var nødvendig.

6.2 Tilsynet med pantene.

For året 1974 ble tilsynsarbeidet lagt opp med sikte på å besiktige ca. 2.000 eiendommer fordelt med ca. 1.000 på hovedkontorets distrikt og ca. 250 på hvert av avdelingskontorenes distrikter. Dette tilsvarte omtrent omfanget av tilsyn i det forutgående år - 1973. Ved utplukking av eiendommer som skal besiktes, legges det vekt på å finne frem til eiendommer som det er mistanke om dårlig vedlikehold eller disponering i strid med forutsetningene for husbanklån. For 1974 forutsatte man tatt med i tilsynet en del kjellerløse hus da det er rapportert en del råtedannelse i hus av denne type. Hovedkontoret og det enkelte avdelingskontor foresto utplukkingen av eiendommer som skulle besiktes i løpet av året.

Når det spesielt gjelder Hammerfestkontoret, var planen at avdelingskontoret skulle fullføre tilsynsarbeidene fra 1973 i Måsøy kommune. Det gjenstod her ca. 200 panter. På grunn av en betydelig økning i arbeidsmengden ved kontoret, har kontoret ikke kunnet avse takstfolk til tilsynsarbeidet i 1974. Tilsynsarbeidet i Måsøy kommune vil imidlertid bli fullført i løpet av vinteren/våren 1975.

Ved de øvrige kontorer ble det i alt avholdt vel 1.700 tilsyn. Nedenstående oppstilling viser for hvor stor del av de avholdte tilsyn det ble rapportert om dårlig vedlikehold, disponering av boligen i strid med forutsetningene, påbygg etter konverteringen av husbanklånet og tekniske mangler ved boligene.

Kontorer	RAPPORT OM:				
	Avholdte tilsyn	Dårlig vedl.hold	Disp. i strid med forutsetn.	Påbygg	Tekniske mangler
		%	%	%	%
Hovedktr.	1.062	0,8	8,9	0,3	3,2
Vestlandsktr.	188	4,2	5,8	1,6	12,8
Trøndelagsktr.	250	0,8	1,2	0,4	4,8
Bodøktr.	208	2,4	5,3	0,0	0,0
Hammerfestktr.	Tilsyn ikke avholdt i 1974				
Alle kontorer	1.708	1,3	6,9	0,4	4,1

Av oppstillingen vil en se at det ble rapportert om dårlig vedlikehold i vel 1% av tilsynene, disponering i strid med forutsetningene for husbanklånet i nesten 7%, påbygg etter konvertering av husbanklånet i snaut ½% og tekniske mangler i vel 4% av tilsynene. Dette er for alle rapportkriterier en bedring (lavere prosentandel) enn i 1973. Vestlandskontoret hadde forholdsvis flest rapporter om dårlig vedlikehold og tekniske mangler, mens hovedkontoret hadde forholdsvis flest rapporter om disponering av boligene i strid med forutsetningene. Særlig stor var slik feildisponering i Telemark hvor dette gjaldt over 1/4 av tilsynene. De fleste av de påbygginger som ble rapportert var enten godkjent eller kunne aksepteres av Husbanken etter gjeldende retningslinjer for slike saker.

For panter hvor det er konstatert dårlig vedlikehold eller tekniske mangler, er låntakerne varslet skriftlig med pålegg om utbedring. Skriftlig påtale er også gitt når det gjelder disponering i strid med forutsetningene og ved irregulære påbygginger.

7. ADMINISTRASJON

På møte i Husbankens råd 23. april 1974 ble årsmelding og regnskap for 1973 enstemmig godkjent. Melding om Husbankens virksomhet i 1973 ble gitt Stortinget i St.meld. nr. 75 (1973-74).

Ved lov av 7. juni 1974 ble det foretatt en del endringer i husbanklovens §§ 5 og 6. Bestemmelsene om aldersgrense for styremedlemmer, om administrerende direktørs varamann til hovedstyret, om fastsettelse av lønninger og godtgjørelser til henholdsvis tjenestemenn og tillitsmenn samt om departementets godkjenning av hovedstyrets ansettelse av underdirektør er etter disse endringer bortfalt.

Ved henholdsvis Stortingets vedtak av 13. juni 1974 og kgl. res. av 21. s.m. ble det foretatt valg og oppnevning av medlemmer til bankens råd, kontrollkomité, hovedstyre og avdelingsstyrer for perioden 1. juli 1974 - 30. juni 1978.

Administrerende direktør Johan Hoffmann fratrer ved utgangen av mars 1975 etter eget ønske sin stilling som han har innehatt siden banken ble opprettet i 1946. Som hans etterfølger er beskikket avdelingsdirektør Bjarne Orten.

Ved utgangen av 1974 hadde Husbanken i alt 232 regulerte og 11 uregulerte stillinger. For de regulerte stillingers vedkommende er det en økning på 4 i forhold til 1973. I budsjettet for 1975 er banken tilstått ytterligere 4 nye stillinger. Økningen i antall stillinger i 1974 og 1975 har sammenheng med bankens overtakelse av administrasjonen av arealtilskottsordningen.

En arbeidsgruppe som utreder spørsmålet om utflytting av statsinstitusjoner fra Oslo har foreslått Husbankens hovedkontor plassert i en gruppe av institusjoner hvis flyttbarhet bør underkastes nærmere vurdering. Gruppen har også reist spørsmålet om en deling av hovedkontoret på grunnlag av dets funksjoner hovedadministrasjon for banken/distriktskontor for Østlandet med antydning av delvis utflytting som en alternativ løsning. Hovedstyret har overfor Kommunaldepartementet frarådet såvel en deling av hovedkontoret som hel eller delvis utflytting fra Oslo. Hovedstyret har dog antydnet en overføring av Romsdal og Nordmøre (det distrikt som tidligere sorterte under filialkontoret i Kristiansund N) fra hovedkontoret til Trøndelagskontoret.

Bankens samarbeidsutvalg har i 1974 avholdt 3 møter hvorav ett ved hovedkontoret og ett ved hvert av avdelingskontorene i Hammerfest og Bergen. I tilknytning til de to sistnevnte møter avholdt utvalget orienteringsmøter med avdelingskontorenes tjenestemenn. Hovedstyret har etter forslag fra samarbeidsutvalget vedtatt at dette skal fungere som bankens verne- og miljøutvalg.

I forbindelse med rådsmøtet 1974 holdt hovedstyret et fellesmøte med avdelingsstyrene.

Direktørene A. Geiran og B. Orten møtte på det 20. nordiske boligadministrative møte i Aabenraa i Danmark 17. og 18. juni 1974.

8. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

8.1 Husbankens engasjementer.

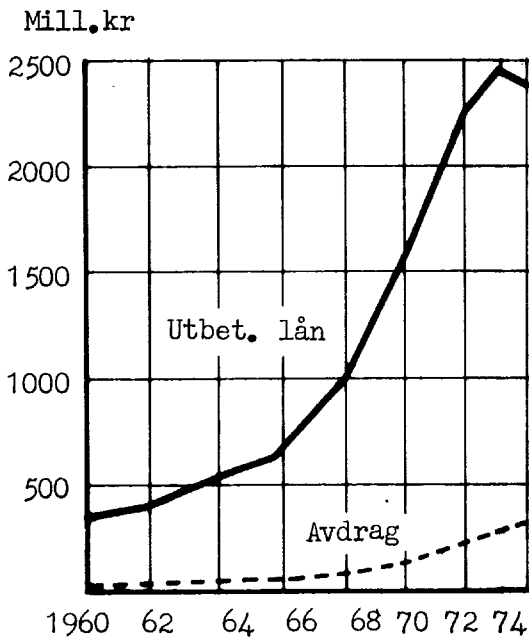
Husbankens engasjementer økte i løpet av 1974 med 2.783 mill. kroner og var ved utløpet av 1974 23.862,0 mill. kroner som fordeler seg slik:

Utestående:	Mill. kroner
Ordinære rentebærende lån	18.046,0
Gjeldsbrevlån til kommuner	207,1
Tilleggs lån	125,9
Rentefrie lån (nedskrivningsbidrag og stønads lån)	1.124,6
Rentebærende nedskrivningsbidrag	19,8
Tilsagte lån og stønader	4.338,6

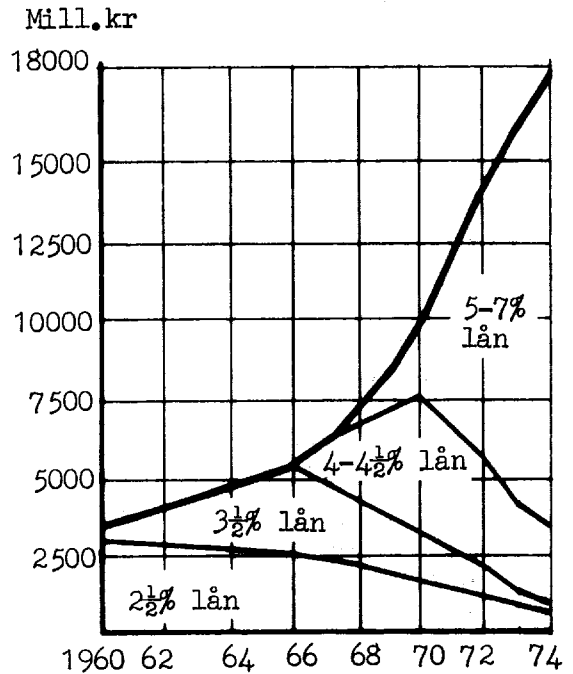
Av de gitte tilsagn som ennå ikke var utbetalt, var i alt 308,5 mill. kroner innvilget av Husbanken som byggelån eller konverteringsforskudd til byggelånsbanker.

FIG. 7. UTBETALTE RENTEBÆRENDE LÅN, (INKLUSIVE NETTONEDGANG I BYGGELÅN) OG UTESTÅENDE RENTEBÆRENDE LÅN

Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag pr. år



Utestående rentebærende lån ved utgangen av enkelte år



Konvertering av tilsagte ordinære rentebærende lån i 1974 beløper seg til 2.381,5 mill. kroner eller 68,1 mill. kroner mindre enn i 1973.

8.2 Utlån fordelt på rentesatser - indeksjustering av terminbeløpene.

Fordelingen av bankens utlån på rentesatser fremgår av nedenstående oppstilling:

Mill. kroner	%	Rentesats
730,5	4,0	Lavere enn 4,5
2.756,0	15,2	4,5
5.885,3	32,2	5,0
8.818,3	48,3	5,5
62,9	0,3	6,0 eller høyere
18.253,0	100,0	Gj.snitt 5,08

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

På neste side er inntatt en mer detaljert oversikt over utestående rentebærende lån ved utgangen av 1974 fordelt på rentesatser og lånekategorier sammenholdt med tilsvarende tall ved utgangen av 1973. Som det vil fremgå av oversikten er vel 5.400 lån med tilsagn før 1.1.1966 i henhold til Stortingets vedtak av 12. juni 1974 regulert opp til høyere rente. Tilsvarende er skjedd med ca. 9.000 1. prioritetslån og ca. 7.800 2. prioritetslån.

	Utestående lån:			
	Pr. 31.12.1974		Pr. 31.12.1973	
	Belöp Mill.kr.	Antall lån	Belöp Mill.kr.	Antall lån
<u>Lån med tilsagn før 1.1.1966</u>				
2½%-lån	522,9	14.395	765,2	19.357
3½%-lån	151,3	233	285,1	698
5 %-lån tidl. 2½%	57,7	4.746	51,4	4.207
5 %-lån " 3½%	53,3	2.441	53,6	2.460
5½%-lån " 2½%	1.707,8	33.883	1.550,5	30.037
5½%-lån " 3½%	3.136,8	50.961	3.086,3	50.646
Lån med garanti av Gjenreisningsfondet	0,2	31	0,2	31
<u>Lån med tilsagn etter 1.1.1966</u>				
4 % 1. pr. lån	56,3	824	84,1	1.321
4½% 1. pr. lån	2.703,3	22.444	3.243,0	30.941
5 % 1. pr. lån	5.244,2	41.468	4.806,0	40.942
5½% 1. pr. lån	1.041,7	17.420	207,5	3.493
4½% 2. pr. lån	0,1	1	0,2	6
5 % 2. pr. lån	455,3	21.065	579,0	28.902
5½% 2. pr. lån	1.215,9	55.128	1.021,3	41.982
6 % 2. pr. lån	19,6	1.911	21,2	1.944
Utjevningsslån 5 %	43,0	290	2,9	26
" " 5½%	1.141,4	3.971	160,5	300
Nominallån 5 %	29,2	249	2,5	33
" 5½%	320,0	2.692	69,1	319
" 6 %	0,3	3	0,0	0
Utbedringslån 4 %		1		1
" " 4½%	39,6	2.199	22,7	1.316
" " 5 %	1,8	81	1,3	46
" " 5½%	2,4	119	0,9	48
" " 6 %	0,2	14	0,4	7
Lån til daginstitusjoner				
" " 5 %	0,8	3	2,0	7
" " 5½%	58,0	237	32,6	146
Garasjelån 6 %	3,6	6	2,9	4
" " 7 %	39,2	64	16,1	33
Gjeldsbrevlån				
til kommuner 4½%	13,1	115	6,5	48
" " 5½%	194,0	614	110,2	388
Sum ordinære rentebærende lån	18.253,0	277.609	16.185,2	259.689
4½% tilleggs lån	9,6	132	19,8	366
6 % " "	116,3	17.239	116,8	16.639
Totalsum	18.378,9	294.980	16.321,8	276.694

Når både renter og avdrag på eldre lån er justert opp, skal - i henhold til Stortingets vedtak av 12. juni 1972 - terminbetalingene til Husbanken hvert år justeres opp i forhold til utviklingen i inntektene etter samme regler som for utjevningsslån. Økningen skal i sin helhet gå til avdrag på det ordinære rentebærende lån. Første gang slik oppjustering finner sted er i 1975. Ved Kronprinsregentens resolusjon av 13. september 1974 ble justeringsindeksen for 1975 fastsatt til 8,0%. Denne oppjustering gjelder stort sett de lån som er utbetalt i årene 1952-1963.

8.3 Innlån fordelt på rentesatsen.

Bankens innlån ved utgangen av 1974 utgjorde i alt 18.694,9 mill. kroner hvorav 18.605,0 mill. kroner var lån fra staten, 88,2 mill. kroner var obligasjonslån og 1,7 mill. kroner innlån fra andre. Fordelingen på rentesatsen var ved utgangen av 1974:

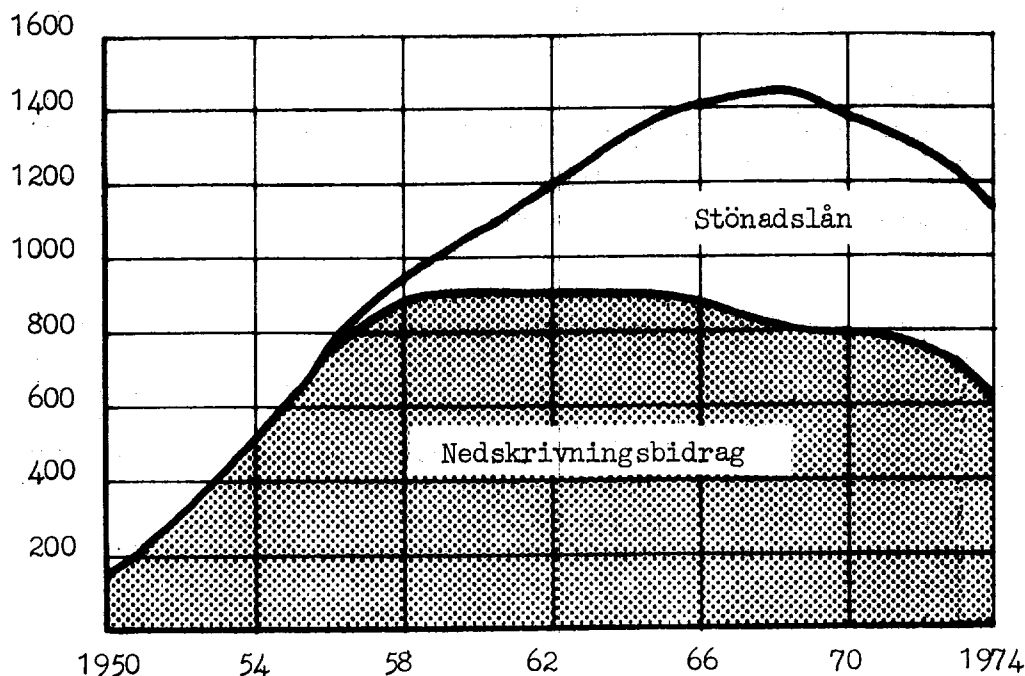
	Mill. kroner	%	Rentesats
Obligasjonslån	88,2	0,5	2,5
Innlån fra staten:	4.011,0	21,5	4,0
	3.025,0	16,2	4,5
	9.452,0	50,5	5,5
	2.117,0	11,3	6,5
Andre innlån	1,7	0,0	6,5
	18.694,9	100,0	Gj.sn. 5,11

Den gjennomsnittlige rentesats ved utgangen av 1973 var 4,92%.

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
Mill.kr



I vedlegg 1 - tabellen nederst på siden - er det gitt en oversikt over utbetalte og innbetalte rentefrie lån i 1974. Etter avholdte verditakster er tilsammen ca. 19,8 mill. kroner gjort om til rentepliktige nedskrivningsbidrag. Tilleggslånene - som er rentepliktige - er også tatt med i denne tabellen, da de beregnes og finansieres på samme måte som stønads lån. Tabellen gir en spesifisering av de forskjellige arter av lån og det som er dekket av stat og kommune.

8.5 Inn- og utbetalinger.

Husbankens samlede utbetalinger i 1974 fremgår av oppstillingen nedenfor.

A. UTBETALINGER:	Beløpene i mill. kroner		
		1974	1973
1. Rentebærende fordringer.			
Ordinære lån (inkl. overføringer)	1,0		5,1
1. prioritet	752,4		1.715,8
2. prioritet	240,3		422,1
Utjevningsslån, utbetalt	1.017,7		163,4
" , udekkede renter	3,4		0,0
Nominallån	279,7		71,6
Gjeldsbrevlån	90,4		71,6
Tilleggs lån	0,0		0,1
Byggelån - netto	0,0		0,0
Konverteringsforskudd - netto øking	<u>149,2</u>	2.534,1	<u>0,0</u> 2.449,7
2. Innfrielse av gjeld.			
Seriellån og kortsiktig innlån		50,3	8,6
3. Stønader.			
Bostøtte		141,2	98,0
4. Renteutgifter.		864,5	730,0
5. Adm.- og takstutgifter.		23,7	20,7
B. FINANSIERINGSMIDLER:			
1. Lån fra staten.		2.275,0	2.225,0
2. Statlige og kommunale bevilgninger.			
Kommunenes del av kapitalstønader og bostøtte	35,3		14,5
Statens del av kapitalstønader og bostøtte	105,9		98,1
Rentestønad fra staten	0,0		0,1
Tilskott fra staten til adm. utgifter	<u>22,8</u>	164,0	<u>19,8</u> 132,5
3. Avdrag og lign.			
Avdrag på ordinære lån	317,4		238,5
" " tilleggs lån	14,8		8,5
Tilbakebetalinger av nedskr. bidrag og stønads lån	71,5		58,6
Byggelån - netto nedgang	7,8		1,9
Konverteringsforskudd - netto nedgang	<u>0,0</u>	411,5	<u>22,7</u> 330,2
5. Renteinntekter. (Netto etter fradrag av bostøtte)		882,4	680,4

Det ble i alt utbetalt 3.610,4 mill. kroner og i tillegg er det en netto låneøkning på utjevningsslånene på 3,4 mill. kroner på grunn av udekkede renter, det vil si en økning på i alt 306,8 mill. kroner i forhold til 1973. Byggelånene viser nedgang i forhold til 1973, mens konverteringsforskuddene er øket med 149,2 mill. kroner. Økningen i administrasjonsutgiftene utgjør ca. 3,0 mill. kroner som i vesentlig grad faller på posten lønninger og pensjon.

Av de samlede utbetalinger ble 2.275,0 mill. kroner dekket av lån fra staten. Innbetalte avdrag utgjorde 317,4 mill. kroner, og av dette beløp var ca. 80,1 mill. kroner ekstra avdrag og innfrielser (71,5 mill. kroner i 1973). Renteinntektene utgjorde 882,4 mill. kroner. Regnskapet viser et renteoverskudd på 17,9 mill. kroner som skyldes overgangen til høyere rentesatser for en del av låntakerne.

8.6 Støtte til boliger til personell i Forsvaret.

Husbanken har også i 1974 formidlet støtte til boliger til personell i Forsvaret. Ved utløpet av 1974 var det utestående 40,8 mill. kroner etter denne støtteordning, derav 1,5 mill. kroner som tillegsslån og 9,8 mill. kroner som 2. prioritetslån. 2. prioritetslånene er rente- og avdragsfrie i 10 år. Det er dessuten bevilget 0,2 mill. kroner som 2. prioritetslån.

Oslo, 1. januar/26. februar 1975

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Oskar Skogly
formann

John Austrheim Gerd Wickstrøm Stig Bille Johan Hoffmann
adm.direktør

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Regnskap for 1974

Den Norske Stats Husbank

Vinnings- og Tapskonto

Debet	1974		1973		1974		1973		Kredit
Honorar til styrene, bankråd kontrollkomite og revisjon	432.812,85		385.137,24			282.626,71			627.888,28
Lønninger	17.938.250,09		15.469.427,81			867.384.143,42			722.164.297,22
Kontorutgifter m.v.	5.337.764,89		4.620.677,21			15.410.491,61			7.720.991,18
Amortisering av egen eiendom	5.000,-		5.000,-			126.911,09			95.511,26
Takst og tilsynsutgifter	-	12.371,11	201.023,55			122.125,-			232.000,-
Godtgjørelse til Norges Bank v/innl. av obl. og rentekup.		46.413,70	37.857,45			0,-			62.435,11
Sum adm. og takstutgifter	(23.747.870,42)		(20.719.123,26)			(23.747.870,42)			(20.719.123,26)
Renteoverskudd	17.900.419,22		0,-			(926.911,09)			(895.511,26)
Renteutgifter	864.019.385,52		729.539.726,79			22.820.959,33			19.823.612,-
Overført til Risikofondet 2½% renter	<u>479.582,-</u>		<u>467.885,-</u>						
	906.147.257,16		750.726.735,05			906.147.257,16			750.726.735,05

BALANSEKONTO

Aktiva	1974		1973		Passiva	
	1974	1973	1974	1973	1974	1973
Kassebeholdninger	1.777.225,05	66.970,24	Grunnfondet	20.000.000,-	20.000.000,-	
Innestående i Norges Bank	7.059.508,39	10.088.401,38	Risikofondet	19.662.862,-	19.183.280,-	
Innestående i byggefinansbanker	306.482.843,23	157.250.484,11	Agio- og rentereg. fondet	14.596.000,-	14.596.000,-	
Innestående i andre banker	53.061.716,39	39.320.503,68	Renteoverskudd 1974	17.900.419,22		
Postgiro	16.999.064,78	34.624.843,82	Innlån:			
Diverse debitorer	6.014.297,64	4.468.488,84	Div. serieinlån	88.208.000,-	138.464.000,-	
Byggelån, egne	2.038.732,64	9.817.870,90	Div. kortsiktig innlån	1.691.000,-	1.735.000,-	
Påløpne byggefinansrenter	412.520,-	604.200,-	Lån fra staten	18.605.000.000,-	16.330.000.000,-	
Pantelån	18.045.969.081,05	16.068.560.994,87	Diverse kreditorer	8.997.465,76	11.621.914,89	
Overtatte panter, ordinære lån inkludert omkostninger	344.521,26	735.890,20	Påløpne renter av innlån	77.000.430,-	65.250.290,-	
Gjeldsbrevlån til kommuner	207.058.320,-	116.688.660,-	Betalte ikke forf. renter av pantelån	1.991.605,91	4.140.723,63	
Optjent, ikke forf. renter av pantel.	276.545.000,-	239.080.000,-	Statens andel av tilleggsinlån	84.709.464,11	92.019.267,46	
Forfalte, ikke betalte renter av p.lån	15.619.313,51	9.557.855,83	Kommunenes andel av tilleggsinlån	39.678.676,95	43.084.908,63	
Egen eiendom - amortisasjon	17.458,70	22.458,70	Forsvarsdep. andel av tilleggsinlån	1.519.170,-	1.439.491,-	
Oppkjøpte, egne ihendehaverobligasjoner	451.890,-	1.324.875,-	I mellomregnskap med Finansdep.	14.208.400,98	18.466.796,67	
Renteberende tilleggsinlån	125.907.311,06	136.593.667,09	Betalte, ikke avregnede renter og avdrag	70.595.308,77	68.754.492,28	
	19.065.758.803,70	16.828.806.164,66		19.065.758.803,70	16.828.806.164,66	

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

Fr. 31/12-1974

Løpende nedskrivningsbidrag/stønadslån kr. 1.144.441.811,-
 Herav er debittert stat " 822.895.741,28
 og kommuner " 321.546.069,72

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 21. desember 1974
 26. februar 1975

Oskar Skogly John Austrheim Gerd Wickström Stig Hille Johan Hoffmann
 formann adm. direktør

Odd Amblie
 revisjonsjef

Rolf W. Runge
 kontorsjef

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån samt tilleggs lån har Husbanken pr. 31/12-1974 gitt tilsagn om eller bevilget lån og stønadslån eller tilleggs lån til et samlet beløp av kr. 4.335.920.400,-. Fordelingen av dette beløp på lån og stønadslån etc. er følgende:

	Utjevnings- og nominallån	1. pr. og 2. pr lån og andre lån	Lån (tils. gitt for 1/1-66)	Stønadslån etc.
Tilsagte og bevilgede	kr. 3.808.020.400,-	kr. 527.845.800,-	kr. 45.100,-	kr. 9.100,-

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. 31/12-1974 utbetalt

Nedskrivningsbidrag til et beløp av	kr. 16.656.239,-
Stønadslån	" 12.903.697,-
2. pr. lån	" <u>9.757.040,-</u>
	kr. 39.316.976,-
Tilleggs lån (jfr. passiva)	" <u>1.519.170,-</u>
	kr. 40.836.146,-
Dertil har Husbanken gitt tilsagn om	
2. pr. lån	kr. 0,-
og bevilget 2. pr. lån	" <u>237.000,-</u>
	kr. 41.073.146,-

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. passiva:

Statskassens støtte til boligbygging m.v.

Overført fra 1973	kr. 18.466.796,67
Mottatt i 1974	" 60.000.000,-
Godskrevet statens andel av innbetalte renter av tilleggs lån	" 5.611.044,69
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på nedskr.bidr.	" 36.685.654,61
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på stønadslån	" 12.646.834,21
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på tilleggs lån	" 9.950.925,55
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	" <u>1.606.319,-</u>
	kr. 144.967.574,73
Herav medgått til dekning av	
Statens andel av tilleggs lån	kr. 6.534,-
Statens andel av bostøtte	" <u>105.886.878,25</u>
	kr. 105.893.412,25
Adm. - og takstutgifter	" 22.820.959,33
Fraflyttingstilskott	" 45.000,-
Tap på utlån	" 1.207,-
Utlagt beløp databehandling bostøtte	" <u>1.998.595,17</u>
	" <u>130.759.173,75</u>
Saldo pr. 31/12-1974 i Finansdepartementets favør	kr. <u>14.208.400,98</u>

HUSBANKENS SAMLEDE ENGASJEMENTER I LÅN OG KAPITALSTØNAD pr. 31/12-1974

Låntyper m.v.	Hoved-kontoret	Vestlands-avdelingen	Trøndelags-avdelingen	Bodø-avdelingen	Hammerfest-avdelingen	Hele landet
Utestående:						
Ord.renteb. 2½%-lån	313.924.763,73	101.602.162,05	33.180.233,-	26.155.521,-	48.043.910,82	522.906.590,60
" " 3½%-lån	129.845.740,-	5.812.130,-	12.359.711,-	3.032.660,-	233.470,-	151.283.711,-
" " 5 %-lån (oppr. 2½%)	0,-	0,-	0,-	0,-	57.707.568,48	57.707.568,48
" " 5 %-lån (oppr. 3½%)	0,-	0,-	0,-	0,-	53.281.497,-	53.281.497,-
" " 5½%-lån (oppr. 2½%)	1.152.596.128,73	301.779.183,10	117.448.047,10	136.011.051,55	0,-	1.707.834.410,48
" " 5½%-lån (oppr. 3½%)	1.797.472.267,55	657.471.112,37	333.142.028,25	348.703.576,69	0,-	3.136.788.984,86
" " 4 %-lån 1. pr.	3.395.400,-	402.200,-	588.720,-	279.600,-	51.633.769,-	56.299.689,-
" " 4½%-lån 1. pr.	1.464.339.360,10	576.830.835,80	303.953.967,11	192.742.769,75	165.452.518,20	2.703.319.450,96
" " 5 %-lån 1. pr.	2.831.566.918,06	1.237.588.024,44	629.585.821,60	491.739.188,75	53.704.271,69	5.244.184.224,54
" " 5½%-lån 1. pr.	449.369.132,90	293.936.614,62	104.977.244,-	193.457.883,04	0,-	1.041.740.874,56
" " 4½%-lån 2. pr.	0,-	0,-	115.800,-	0,-	0,-	115.800,-
" " 5 %-lån 2. pr.	256.605.315,51	96.800.078,87	50.185.670,99	34.772.764,28	16.903.562,38	455.267.392,03
" " 5½%-lån 2. pr.	624.043.461,94	289.387.218,37	135.529.901,-	133.878.216,92	33.057.290,-	1.215.896.088,23
" " 6 %-lån 2. pr.	9.765.712,-	4.733.435,-	1.936.275,-	3.163.631,-	0,-	19.599.053,-
Utjevningsslån 5 %	2.277.363,-	115.750,-	195.000,-	321.000,-	40.121.031,-	43.030.144,-
" " 5½%	610.385.279,96	259.763.066,50	141.808.608,-	129.471.644,-	0,-	1.141.428.598,46
Nominallån 5 %	616.350,-	316.000,-	105.000,-	0,-	28.128.557,15	29.165.907,15
" " 5½%	131.847.900,-	84.175.050,-	33.793.020,-	70.206.322,70	0,-	320.022.292,70
" " 6 %	0,-	0,-	174.120,-	120.000,-	0,-	294.120,-
Utbedringslån 4 %	0,-	0,-	0,-	0,-	25.770,-	25.770,-
" " 4½%	13.369.745,-	8.346.960,-	4.025.432,-	5.570.590,-	8.325.940,-	39.638.667,-
" " 5 %	888.055,-	429.470,-	34.980,-	189.755,-	261.680,-	1.803.940,-
" " 5½%	487.580,-	1.307.360,-	52.480,-	422.975,-	82.840,-	2.353.235,-
" " 6 %	86.280,-	118.760,-	31.220,-	13.200,-	0,-	249.460,-
Daginstitusjon 5 %	0,-	517.700,-	0,-	0,-	245.000,-	762.700,-
" " 5½%	34.310.220,-	9.685.600,-	6.340.995,-	5.814.852,-	1.846.200,-	57.997.867,-
Garasjellån 6 %	3.250.400,-	300.000,-	0,-	0,-	0,-	3.550.400,-
" " 7 %	33.147.640,-	3.366.100,-	2.684.800,-	0,-	17.500,-	39.216.040,-
Lån med gar. av Gjenr.fondet	49.520,-	7.000,-	48.720,-	5.500,-	93.865,-	204.605,-
Tilleggs lån 4½%	8.490.100,-	760.320,-	266.990,-	23.570,-	17.860,-	9.558.840,-
" " 6 %	72.691.722,85	18.076.922,23	10.029.777,94	12.246.345,64	3.290.902,40	116.335.671,06
Nedskrivn.bidrag	314.397.645,34	97.586.119,61	36.758.551,-	43.272.721,77	121.693.978,79	613.709.016,51
" " renteb. 2½%	14.945.843,-	517.960,-	29.920,-	121.480,-	0,-	15.615.203,-
" " " 5 %	0,-	0,-	0,-	0,-	182.697,-	182.697,-
" " " 5½%	3.490.997,-	417.460,-	34.400,-	75.375,-	0,-	4.018.232,-
Stønadslån	258.185.781,66	110.738.916,-	48.373.202,-	76.005.559,-	17.574.203,83	510.877.662,49
" " 5 %	0,-	0,-	0,-	0,-	39.000,-	39.000,-
Gjeldsbrevlån til komm. 4½%	5.965.000,-	3.785.000,-	1.195.000,-	1.380.000,-	925.000,-	13.250.000,-
" " 5½%	89.590.320,-	55.580.000,-	21.435.000,-	17.958.000,-	9.245.000,-	193.808.320,-
1)						
Tilsagte:						
Rentebærende lån (tilsagn for 1/1-66)	31.700,-	0,-	0,-	0,-	13.400,-	45.100,-
Stønadslån m.v.	4.900,-	0,-	0,-	0,-	4.200,-	9.100,-
1. og 2. pr. lån m.v.	303.294.300,-	124.432.100,-	37.277.000,-	24.535.000,-	38.307.400,-	527.845.800,-
Utjevningsslån/nominallån	2.003.601.300,-	862.635.000,-	378.444.900,-	426.957.000,-	136.382.200,-	3.808.020.400,-
Gjeldsbrevlån til komm.	2.023.000,-	400.000,-	150.000,-	100.000,-	0,-	2.673.000,-
Sum	12.940.353.143,33	5.209.721.608,96	2.446.292.534,99	2.378.747.753,09	886.842.082,74	23.861.957.123,11

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

Bevegelsene i nedskrivningsbidrag, stønadslån, tilleggs lån i 1974

	Pr. 1/1-74	Utbetalt	Overføringer	Innbetalt	Avskrevet som tapt	Pr. 31/12-74
Nedskrivningsbidrag						
Kommunenes del	175.021.879,80		- 541.446,-	16.276.895,45		158.203.538,35
Statens del	513.264.301,77		- 1.223.160,-	36.685.654,61	33.877,-	475.321.610,16
Forsvarsdepartementet	17.685.470,-			920.491,- 108.740,-		16.656.239,-
Sum	705.971.651,57		- 1.764.606,-	53.991.781,06	33.877,-	650.181.387,51
Stønadslån						
Kommunenes del	169.957.844,96		- 693.676,50	5.921.637,09		163.342.531,37
Statens del	361.632.393,53		- 1.411.428,20	12.646.834,21		347.574.131,12
Forsvarsdepartementet	13.602.434,-		- 244.671,-	376.096,- 77.970,-		12.903.697,-
Sum	545.192.672,49		- 2.349.775,70	19.022.537,30		523.820.359,49
Tilleggs lån						
Kommunenes del	43.084.908,63	3.266,-	+ 541.446,- + 693.676,50	4.644.620,18		39.678.676,95
Statens del	92.019.267,46	6.534,-	+ 1.223.160,- + 1.411.428,20	9.950.925,55		84.709.464,11
Forsvarsdepartementet	1.489.491,-		+ 244.671,-	211.182,- 3.810,-		1.519.170,-
Sum	136.593.667,09	9.800,-	+ 4.114.381,70	14.810.537,73		125.907.311,06
2. pr. lån						
Forsvarsdepartementet	8.661.540,-	1.189.500,-		94.000,-		9.757.040,-

TALL FRA HUSBANKENS VIRKSOMHET

Regnskapsposter:	1960	1965	1970	1971	1972	1973	1974
1. ORDINÆRE RENTEBÆRENDE LÅN: Beløpene i millioner kroner							
Utbetalte nye lån ¹⁾	346,6	532,3	2.233,7	1.895,5	2.331,1	2.449,6	2.381,6
Mottatte avdrag	49,1	79,8	125,5	158,4	192,9	238,5	317,4
Øking utestående lån i året	297,5	452,5	2.108,2	1.737,1	2.138,2	2.211,1	2.064,1
Utestående renteb.lån pr. 31/12	3.603,3	5.409,5	10.098,8	11.835,9	13.974,1	16.185,2	18.253,0
Løpende tilsagn ²⁾	781,2	1.190,7	3.162,4	3.319,3	3.361,2	3.537,3	4.338,6
Sum engasjement pr. 31/12	4.384,5	6.600,2	13.261,2	15.155,2	17.335,3	19.722,5	22.591,6
Årlig netto engasjementsøking	343,6	557,8	1.839,9	1.894,0	2.180,1	2.387,2	2.869,1
2. TILLEGGLÅN: Beløpene i millioner kroner							
Utbetalt ⁴⁾	3,9	20,3	14,1	6,6	5,5	2,9	4,1
Tilbakebetalt	0,1	1,8	6,0	7,4	7,6	8,5	14,8
Øking i utestående till.lån i året	3,8	18,5	8,1	- 0,8	- 2,1	- 5,6	- 10,7
Utestående tillegglån pr. 31/12	6,1	64,6	145,1	144,3	142,2	136,6	125,9
3. NEDSKRIVINGSBIDRAG/STØNADSLÅN Beløpene i millioner kroner							
Utbetalt ⁴⁾	83,8	58,9	6,2	- 6,5	- 5,4	- 2,6	- 3,9
Tilbakebetalt ⁵⁾	2,9	6,6	35,5	31,2	33,7	58,6	71,7
Øking/nedgang i utestående bidrag i året	80,9	52,3	- 29,3	- 37,7	- 39,1	- 61,2	- 75,6
Utestående bdr./stønadslån 31/12	1.082,0	1.388,9	1.357,9	1.320,2	1.281,1	1.219,9	1.144,4
Løpende tilsagn ^{2) 3)}	186,6	172,6	5,2	2,5	0,4	0,1	0,0
Sum engasjement pr. 31/12	1.268,6	1.561,5	1.363,1	1.322,7	1.281,5	1.220,0	1.144,4
Årlig netto engasjementsøking	85,5	62,7	- 42,1	- 40,4	- 41,2	- 61,5	- 75,6
4. ENKELTE ANDRE STATUSPOSTER PR.: Beløpene i millioner kroner							
Utbetalte og overtatte byggelån	4,2	108,5	6,1	8,1	11,7	9,8	2,0
Konv.forskudd til byggelånsbanker	36,1	18,8	124,9	141,9	180,0	157,3	306,5
Serieobligasjonslån	259,4	198,2	163,5	155,3	147,0	138,5	88,2
Innlån fra staten: I alt	3.353,0	5.320,5	10.105,0	11.890,0	14.105,0	16.330,0	18.605,0
Herav: 2½% - lån	1.409,5	1.409,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3½% - lån	714,5	714,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4% - lån	1.229,0	3.196,5	4.847,6	4.695,6	4.507,6	4.278,0	4.011,0
4½% - lån	0,0	0,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0
5½% - lån	0,0	0,0	2.232,4	4.169,4	6.572,4	9.027,0	9.452,0
6½% - lån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.117,0
Andre innlån	10,3	3,6	1,9	1,8	1,8	1,7	1,7
5. RENTER: Beløpene i millioner kroner							
Renteinntekter og inntekter av byggelån	91,0	155,9	371,8	478,2	589,5	729,9	882,4
Renteutgifter	107,0	180,0	385,0	493,5	604,9	730,0	864,5
Rentestøtte fra staten	16,5	24,7	14,0	16,5	15,4	0,1	0,0

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. 31.12.74.

2½% 1948 serie I	kr 4.980.000,-	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 II	" 17.514.000,-	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	" 4.588.000,-	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	" 31.720.000,-	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	" 29.406.000,-	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 u-solgte obligasjoner i egen beholdning, tilbakebetales i sin helhet den 15.april 1975. Amortisering ved loddtrekning.

kr 88.208.000,-
=====

a) Lånet er opprinnelig på 70 mill. kroner, nå stort kr 42.700.000,- herav i egen beholdning kr 13.294.000,-.