

Årsmelding og regnskap 1975

INNHold

ARSMELDING	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	5
2.5 Gjennomsnittsslån pr. bolig	5
2.6 Pågangen etter lån - regional fordeling av boligrammen	5
2.7 Fordeling etter hustyper	7
2.8 Størrelsene på boligene	8
3. ANLEGGSKOSTNADER OG FINANSIERING	9
3.1 Byggekostnadsindekser	9
3.2 Tomte-, bygge- og anleggskostnader	10
3.3 Finansiering	11
3.31 Boliger	11
3.32 Egenkapitallån - kommunene	13
3.33 Utbedring av eldre boliger - barnehager - garasjer	13
3.34 Byggelån	14
4. TILSKOTT TIL OPPFØRING AV BOLIGER ("AREALTILSKOTT")	15
5. BOSTØTTE	16
6. HUSBANKLÅN PÅ SVALBARD - DOKUMENTAVGIFT - FLEKSIBLE LÅNERAMMER - 3-ROMS LEILIGHETER TIL ENSLIGE - OPPLØSNING AV BORETTSLAG - AVGITTE UTTALELSER	17
6.1 Husbanklån på Svalbard	17
6.2 Dokumentavgift	18
6.3 Fleksible lånerammer	18
6.4 Tildeling av 3-roms leiligheter til enslige personer	19
6.5 Oppløsning av borettslag	19
6.6 Andre spørsmål	20
7. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE	20
7.1 Terminbetalingen	20
7.11 Inkasso	20
7.12 Overtatte eiendommer	21
7.13 Avskrevet på rentebærende lån	21
7.14 Avskrevet på stønader	21
7.2 Tilsynet med pantene	21

	Side
8. ADMINISTRASJON	23
9. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER	24
9.1 Husbankens engasjementer	24
9.2 Utlån fordelt på rentesatser - indeksjustering	25
9.3 Innlån fordelt på rentesatser	26
9.4 Rentefrie lån	26
9.5 Inn- og utbetalinger	27
9.6 Støtte til boliger til personell i Forsvaret	28
10. AVGITTE UTTALELSER	28

REGNSKAP

VEDLEGG

1. Løpende tilsagn - Forsvarsdepartementets
stønadslån - Mellomregnskap med Forsvarsdepartementet.
2. Husbankens samlede engasjementer i lån og
kapitalstønad pr. 31.12.1975.
3. Tall fra Husbankens virksomhet i 1965-1975.
4. Den Norske Stats Husbanks serieobligasjonslån
pr. 31.12.1975.

Som særskilt vedlegg følger Husbankens
årsstatistikk.

ÅRSMELDING

for

DEN NORSKE STATS HUSBANK

1975

1. HOVEDTALL

Hovedposter	1 9 7 5		1 9 7 4	
	Mill. kr.	Antall	Mill. kr.	Antall
Lånetilsagn	4.124	17.400	3.169	15.100
Nye boliger	3.852	33.915	2.973	32.129
Utbedringssaker - Husbanken	67	2.436	40	1.774
Daginstitusjonsplasser	29	2.580	40	4.083
Garasje plasser	23	3.944	23	4.291
Egenkapitallån - kommuner	132	307	82	226
Utbedringslån - kommuner	9	66	7	72
Miljølån	12	11	4	
		Kr. pr. bol.		Kr. pr. bol.
Byggekostnader		153.800		129.200
Anleggskostnader		172.500		145.500
Lån inkl. låneøkning ved konvertering		113.400		92.500
Egenkapital		40.500		35.000
Utbetalte lån	3.059		2.382	
Mottatte avdrag	382		317	
Utbetalt bostøtte	175		141	
Utbetalt arealtilskott	559		0	
		Prosent		Prosent
Gj. innlånsrente		5,36		5,11
Renteutgifter	1.036		865	
Gj. utlånsrente		5,25		5,08
Renteinntekter	1.033		882	
Pr. 31.12.				
Samlet innlån	21.478		18.695	
Utestående rente- bærende lån	21.080		18.399	
Utestående rente- frie lån	1.048		1.125	
Konverterings- forpliktelser	5.358		4.339	

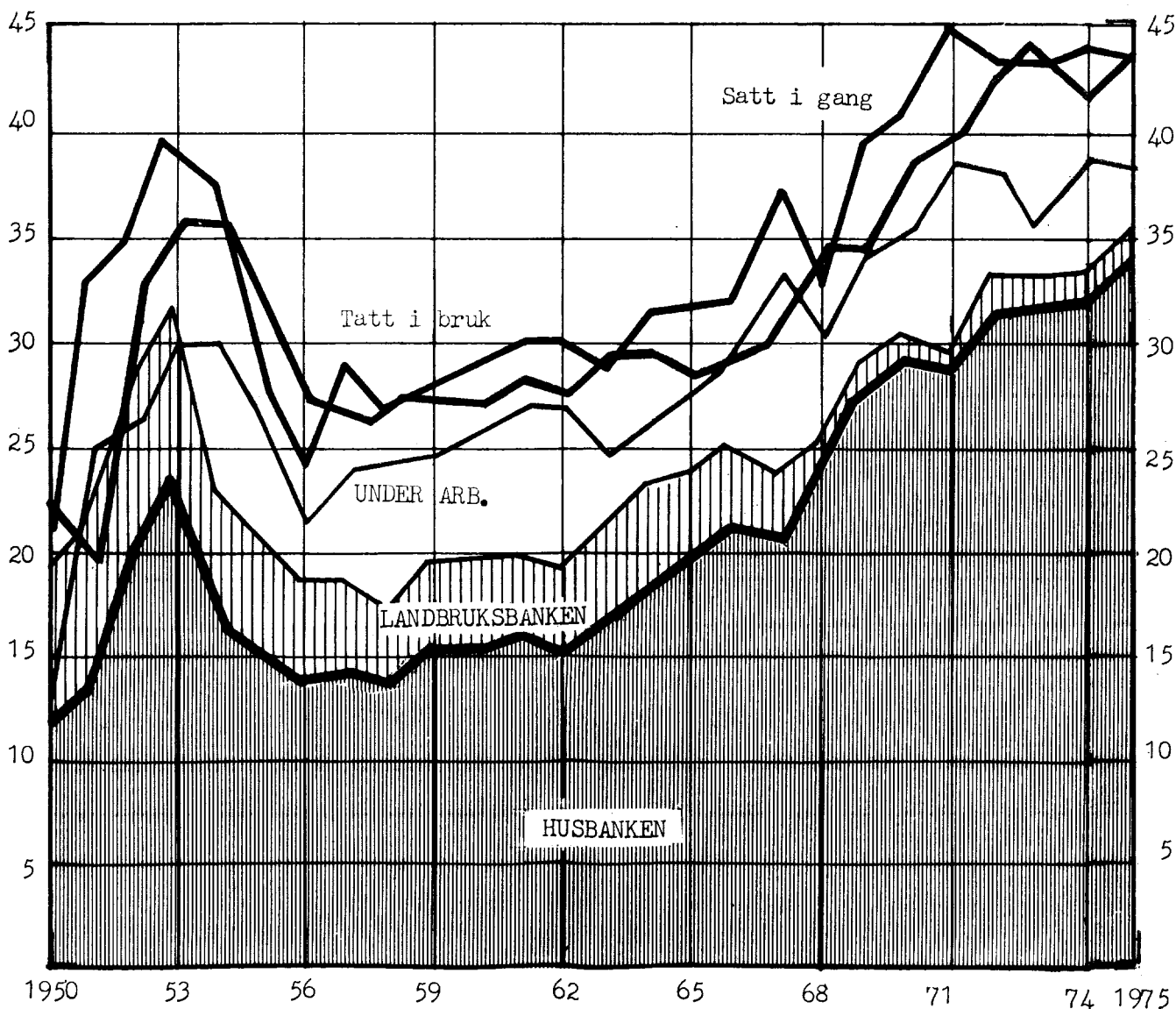
2. BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN

2.1 Boligbyggingen.

I 1975 ble det tatt i bruk boligbygg med i alt 43.600 boliger eller 2.000 flere enn i 1974. Igangsatte boligbygg omfattet 43.500 eller 300 færre enn i 1974. Ved utgangen av året 1975 var det under arbeid boligbygg med i alt 38.100 boliger. Dette antall ligger 500 lavere enn ved foregående årsskifte. I fig. 1 nedenfor viser de tre øverste kurvene omfanget av boligbyggingen i årene 1950-1975.

FIG. 1. BOLIGER SATT I GANG, TATT I BRUK OG UNDER ARBEID (VED UTGANGEN AV ÅRET) OG BOLIGER MED LÅNETILSAGN FRA HUSBANKEN OG LANDBRUKSBANKEN 1950-1975

TUSEN BOLIGER



2.2 Tilsagnsrammen.

I Nasjonalbudsjettet for 1975 ble Husbankens tilsagnsramme opprinnelig fastsatt til 3.683 mill. kroner, dvs. 506 mill. kroner høyere enn rammebeløpet for 1974. Forhøyelser og justeringer i løpet av året førte til at den samlede innvilgningsramme ble ytterligere forhøyet med 245 mill. kroner til i alt 3.928 mill. kroner.

I forbindelse med fremlegget av St. prp. nr. 7 (1975-76) Om ekstraordinære sysselsettingstiltak vinteren 1975-76, fikk Husbanken adgang til å forhåndsdisponere i 1975 inntil 10% av innvilgningsrammen for 1976. Banken forhåndsdisponerte 222 mill. kroner, hvorav 7 mill. kroner ble overført til Kommunalbanken for utlån til aldersavdelinger i kombinerte alders- og sykehjem.

Gitte tilsagn i 1975 og rammebeløpene i 1975 - opprinnelige rammebeløp i parentes - var følgende:

	Beløpene i mill. kroner	
	Gitte tilsagn	Rammebeløp
a. Nye boliger, herunder alders- og sykehjem	3.844,8	3.638 (3.422)
Overført til Kommunalbanken	7,0	
b. Barnehager, garasjer, andre miljøtiltak	63,7	90 (120)
c. Utbedring av eldre boliger	76,6	70 (50)
d. Egenkapitallån	131,6	130 (91)
Sum	<u>4.123,7</u>	<u>3.928 (3.683)</u>

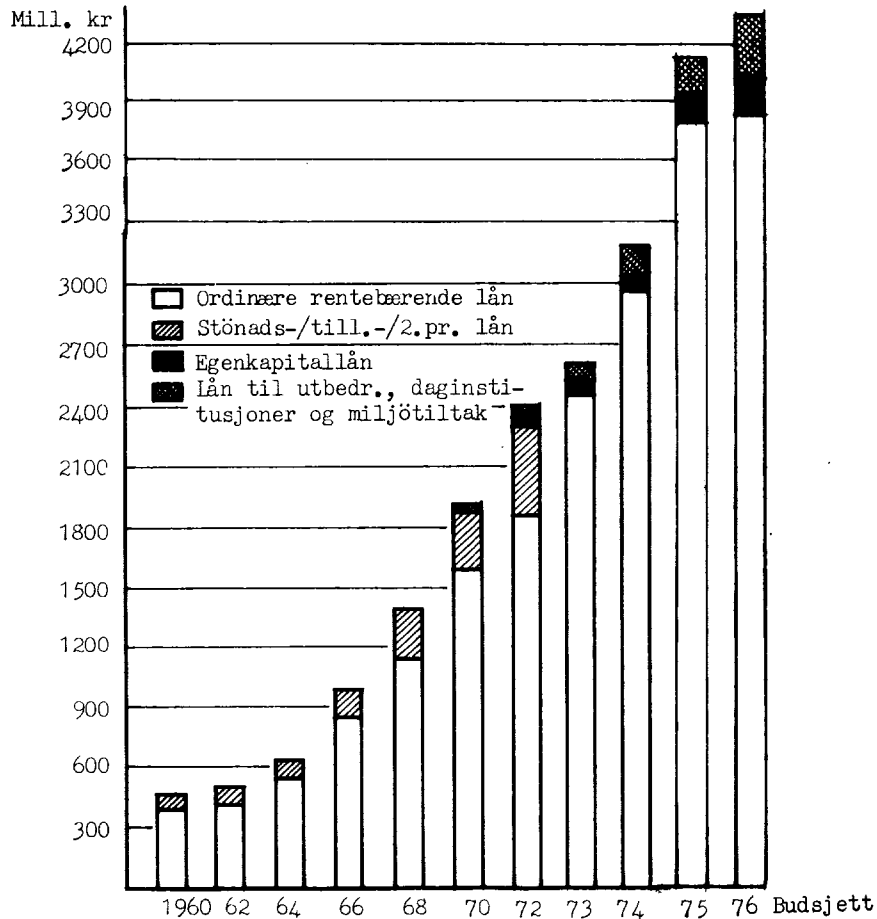
Rammebeløpet for lån til barnehager, garasjer og andre miljøtiltak ble ikke fullt utnyttet, mens de øvrige rammer ble overskredet (forhåndsdisponert av 1976-rammen) med i alt 222 mill. kroner.

Bankens tilsagnsramme for 1976 er fastsatt til 4.545 mill. kroner. Av dette beløp ble som nevnt ovenfor 222 mill. kroner forhåndsdisponert i 1975 slik at den disponible ramme for 1976 er 4.323 mill. kroner som er forutsatt disponert på følgende måte - opprinnelige rammer i parentes:

- a. 3.876 mill. kroner (4.090) som lån til nye boliger. I nasjonalbudsjettet for 1976 er det regnet med et gjennomsnittslån på kr. 124.300 pr. bolig slik at den disponible ramme skulle strekke til for ca. 31.200 boliger.
- b. 165 mill. kroner (165) til finansiering av barnehager, garasjer og andre miljøtiltak.
- c. 128 mill. kroner (135) til lån til utbedring av eldre boliger.
- d. 154 mill. kroner (155) til egenkapitallån.

I fig. 2 nedenfor er Husbankens lånetilsagn i enkelte år 1962-1975 og den disponible ramme for lånetilsagn i 1976 fremstillet grafisk.

FIG. 2. HUSBANKENS LÅNETILSAGN I ENKELTE ÅR 1960-1975 OG DISPONIBEL RAMME FOR LÅNETILSAGN I 1976



2.3 Omfanget av bankens lånetilsagn til nye boliger.

Bankens lånetilsagn til nye boliger i 1975 omfattet i alt 33.915 boliger eller 1.800 flere enn i 1974, jfr. fig. 1 over antall belånte boliger gjennom Husbanken og Landbruksbanken i årene 1950-1975. I denne figuren kan ikke tilsagnstallene for statsbankene direkte sammenholdes med igangsettingstallene samme år, men på noe lengere sikt skulle differansen mellom disse to kurvene angi størrelsesordenen av antall privatfinansierte boliger. For de tre siste år var gjennomsnittet for privatfinansierte boliger ca. 9.700 pr. år eller om lag 1.800 lavere enn for den nærmest foregående treårsperiode 1970-1972. For husbankfinansierte boliger var det tilsvarende gjennomsnitt 32.500 eller ca. 2.700 høyere enn i den foregående treårsperiode.

2.4 Nominallån - utjevningsslån.

Låneordningene - nominallån og utjevningsslån - er nærmere omtalt i årsmeldingen for 1973. Rentesatsen for begge lånetyper er uendret - 5½% p.a. For utjevningsslån som det er gitt tilsagn om i 1975, er betalingsprosenten 4,0 og for lån som det gis tilsagn om i 1976, er den fastsatt til 4,3. For de lån som det ble gitt tilsagn om i 1974, ble den opprinnelige betalingsprosent fastsatt til 4,1. I Nord-Troms og Finnmark og for boliger for funksjonshemmede er såvel rentesats som betalingsprosent ½ prosentpoeng lavere.

Av de samlede lån innvilget som utjevningsslån og nominallån utgjorde utjevningsslåne 82% mot 77,5% i 1974 og 70% i 1973. Denne andel var ved alle kontorer høyere i 1975 enn i 1974, og var ved hovedkontoret 85% (80), ved Vestlandskontoret 86% (83), ved Trøndelagskontoret 81% (69), ved Bodøkontoret 69% (68) og ved Hammerfestkontoret 66% (58). Lånsøkerne har anledning til å skifte til annen låntype ved konverteringen av byggelånet. Hittil er det relativt få lånsøkere som har skiftet låntype, og i de fleste av disse tilfelle er det skifte fra nominallån til utjevningsslån som har vært aktuelt.

2.5 Gjennomsnittsslån pr. bolig.

Med sikte på å nå opp i det stipulerte gjennomsnittsslån for 1975 - kr. 104.000 pr. bolig - ble forrentningsverdinormene hevet med kr. 12.500 for småhusleiligheter og kr. 11.500 for blokkleiligheter med virkning fra 1. desember 1974. For øvrig ble det ikke foretatt noen økning av forrentningsverdinormene som fikk virkning for 1975.

Gjennomsnittsslånet pr. bolig i 1975 (her inkludert lån til hybler og låneøkning av tidligere gitte tilsagn) kom opp i kr. 113.400. Dette er kr. 20.900 eller 22,5% høyere enn i 1974 og kr. 9.400 høyere enn forutsatt i nasjonalbudsjettet for 1975. For nye tilsagn (her låneøkning av tidligere gitte tilsagn holdt utenfor) var gjennomsnittsslånet pr. bolig kr. 107.500, dvs. kr. 18.200 eller 20½% høyere enn i 1974.

Den relativt store økning i gjennomsnittsslånet fra 1974 til 1975 har sammenheng med større låneøkning ved konvertering enn tidligere - 199 mill. kroner eller kr. 5.900 pr. bolig i 1975 mot 103 mill. kroner eller kr. 3.200 i 1974 -, at låntakerne har utnyttet lånegrensene mer enn før, samt at det har vært flere prosjekter med store familieleiligheter og færre prosjekter med småleiligheter og hybler enn tidligere. Det vises for øvrig til avsnittet om finansiering, kap. 3.3.

2.6 Pågangen etter lån - regional fordeling av boligrammen.

Ved begynnelsen av året hadde banken liggende søknader omfattende ca. 11.000 boliger. I løpet av året kom det inn søknader omfattende ca. 31.000 boliger, dvs. ca. 3.300

færre enn i 1974 og ca. 3.000 færre enn det ble gitt til-
sagn for i 1975. Svikten i tilgangen på søknader gjorde
seg særlig gjeldende i slutten av året. En del søknader
ble avslått eller annullert slik at banken ved utgangen av
året 1975 hadde liggende søknader omfattende ca. 7.000
boliger.

Slik som i de nærmest foregående år foretok hovedstyret også
i 1975 en fordeling av rammen på de enkelte kontorer. For-
delingen ble foretatt etter en inngående vurdering av
kontorenes behovsoppgaver og statistikkontorets beregninger
av boligbehovet i de enkelte distrikter. Videre tok en hen-
syn til regjeringens prioriteringer og målsettinger for de
enkelte distrikter og for sysselsettingen. Spesielt ved
slutten av året ved forhåndsdisponering av 1976-rammen som
banken fikk fullmakt til i forbindelse med St. prp. nr. 7
la banken avgjørende vekt på sysselsettingsforholdene.

Fordelingen på lånekontorer av de tilsagnsbeløp som ble
innvilget i 1975, fremgår av oppstillingen nedenfor.

BELØPENE I MILL. KRONER

Kontorer	Nye boliger	Utbedr. av boliger	Dagin- stitu- sjoner	Garasje- anlegg	Andre miljø- tiltak	Egen- kapitallån Kommuner	Sum 1975		1974 %
							Lån	%	
Hovedktr.	1.959,3	27,5	16,4	14,6	5,2	56,9	2.079,9	50,5	51,3
Vestlandsktr.	849,3	21,5	5,6	5,5	4,8	38,2	924,9	22,5	23,2
Trøndelagsktr.	383,7	5,7	2,0	1,9	-	14,1	407,4	9,9	10,4
Bodöktr.	514,0	10,6	4,2	1,1	1,3	17,4	548,6	13,3	11,4
Hammerfestktr.	138,5	11,3	1,1	-	-	5,0	155,9	3,8	3,7
Alle kontorer	3.844,8	76,6	29,3	23,1	11,3	131,6	4.116,7	100,0	100,0

Hovedkontoret omfatter Östlandet, Sörlandet og Nordmøre og Romsdal, Vestlands-
kontoret kystdistriktene fra og med Rogaland til og med Sunnmøre, Trøndelags-
kontoret begge Trøndelagsfylkene, Bodökontoret Nordland og Sör- og Midt-Troms
og Hammerfestkontoret de seks nordligste kommuner i Troms og Finnmark.

Rammene for lån til nye boliger, til utbedring av boliger
og egenkapitallån til kommunene ble fullt utnyttet, og
for disse rammer ble det også aktuelt å forhåndsdisponere
beløp av 1976-rammen. Det kom dog ikke inn søknader nok
til å fylle rammen for lån til daginstitusjoner, garasje-
anlegg og andre miljøtiltak. Denne ramme var opprinnelig
på 120 mill. kroner, men i løpet av året ble 30 mill.
kroner overført til rammen for lån til nye boliger. Av de
resterende 90 mill. kroner ble likevel ca. 26 mill. kroner
ikke brukt.

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

Kontorer	1975		Relativ fordeling					
	Lån Mill. kr.	Boliger Antall	1975		1974		1973	
			Lån	Boliger	Lån	Boliger	Lån	Boliger
Hovedktr.	1.959,3	17.360	51,0	51,2	51,2	52,2	52,0	51,9
Vestlandsktr.	849,3	7.650	22,1	22,5	23,0	23,0	22,1	22,1
Trøndelagsktr.	383,7	3.190	10,0	9,4	10,6	9,7	10,2	9,3
Bodøktr.	514,0	4.539	13,3	13,4	11,6	12,0	11,6	12,4
Hammerfestktr.	138,5	1.176	3,6	3,5	3,6	3,1	4,1	4,3
Alle kontorer	3.844,8	33.915	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

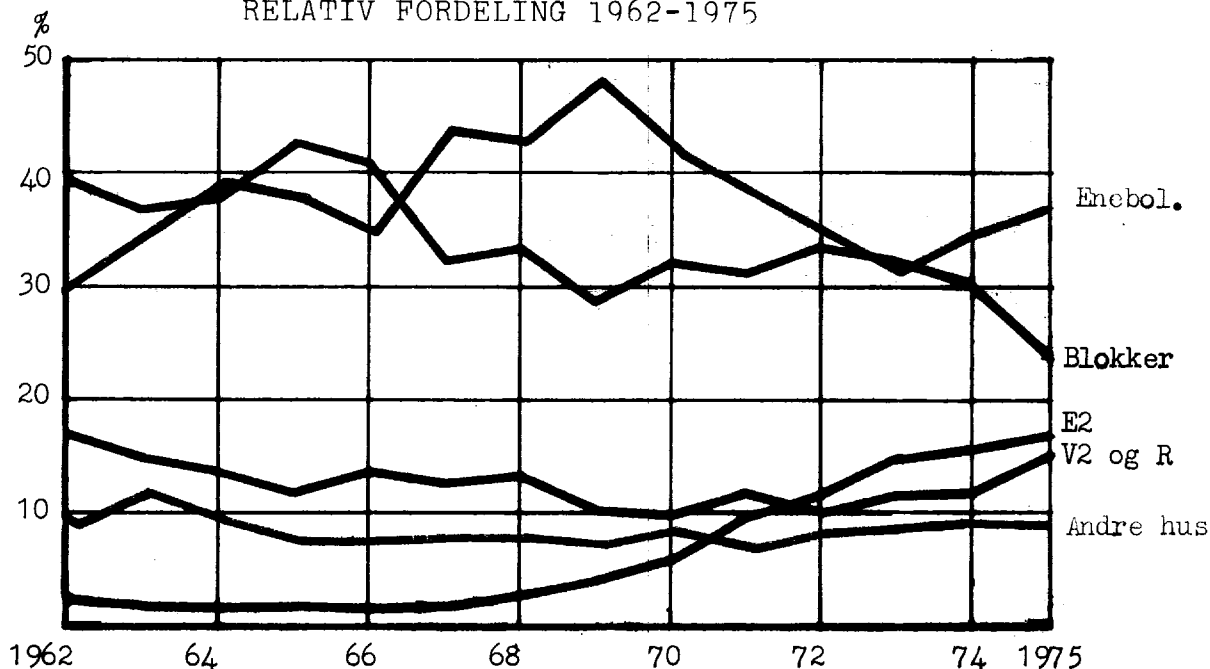
Sammenholdt med 1974 var det en økning i lånebeløp og i antall boliger ved alle kontorer. Økningen var særlig stor ved Bodø-kontoret. Dette kontors andel av det samlede lånebeløp gikk opp fra 11,6% i 1974 til 13,3% i 1975, og andelen av belånte boliger gikk opp fra 12,0 til 13,4%.

I særlig sentrale kommuner under ett (de største byområdene, jfr. vedlegg til årsstatistikken) gikk andelen av belånte boliger ned fra 36% i 1974 til 31% i 1975, mens andelen økte fra 9% til 11% i industrikommunene, fra 20 til 22% i primærkommunene og 35 til 36% i blandingskommunene.

2.7 Fordeling etter hustyper.

Fordelingen av husbankbelånte boliger (leiligheter pluss hybler) på hustyper i årene 1962-75 fremgår av fig. 3. Eneboligene omfatter her frittliggende eneboliger, atrium- og kjedehus. V-2 og R står for henholdsvis vertikaldelte tomannsboliger og rekkehuis, og E-2 står for "eneboliger" med en liten leilighet i underetasjen. "Andre hus" omfatter i det vesentlige ikke spesifiserte hustyper.

FIG. 3. BOLIGER FORDELT ETTER HUSTYPER -
RELATIV FORDELING 1962-1975

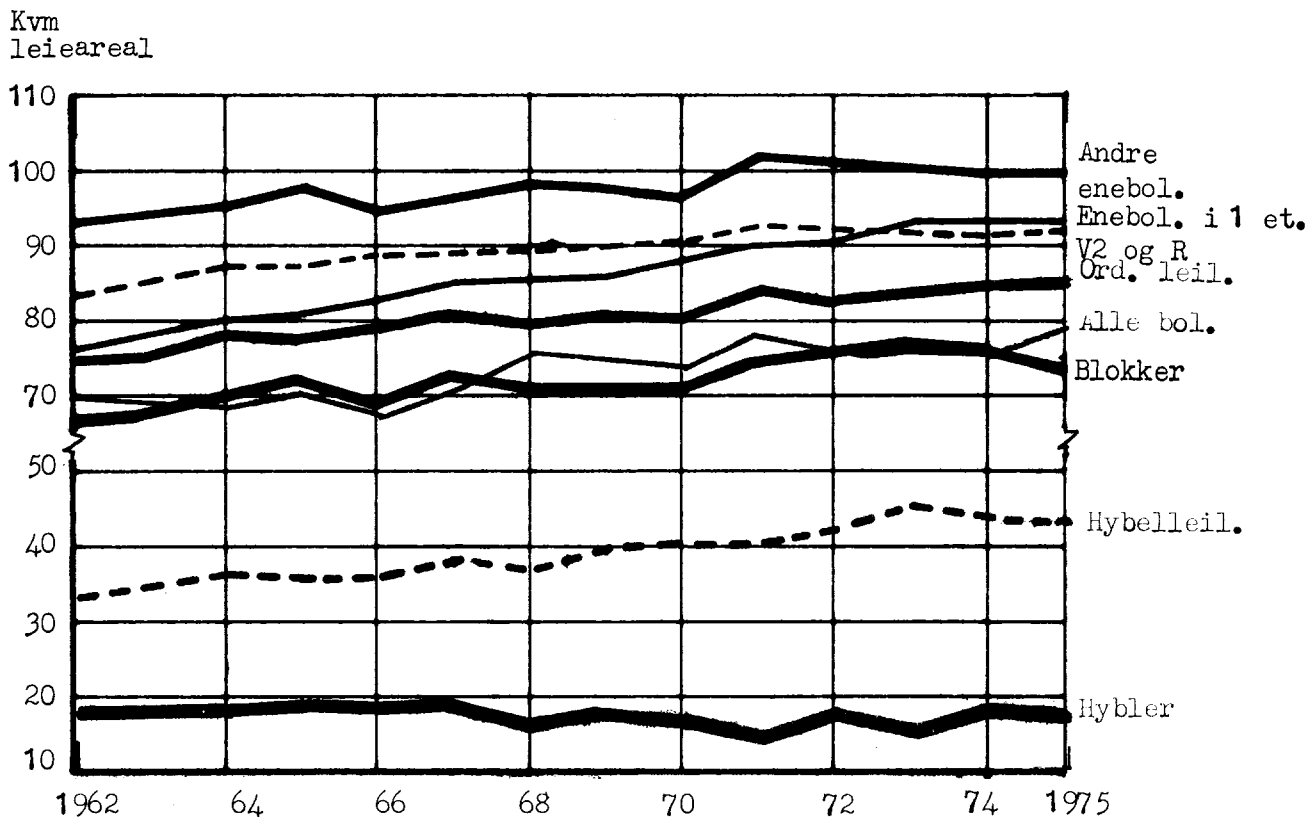


Eneboligenes andel av samlet antall belånte boliger var i 1975 36% mot 34% i 1974. Videre var det en økning i andelen "eneboliger" med en leilighet i underetasjen - 17% mot 16% i 1974 - men økningen var ikke så markert som i de nærmest foregående år. Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus under ett - i internasjonal statistikk regnes alle disse hustyper for eneboliger - var andelen i 1975 51% mot 46% i 1974. Boligblokkenes andel av boligene utgjorde i 1975 24% mot 30% i 1974.

2.8 Størrelsen på boligene.

Gjennomsnittsstørrelsen på de belånte boliger i 1975 var 78,4 kvm leieareal eller 3,7 kvm større enn i 1974. For hyblene og hybelleilighetene var gjennomsnittsarealet henholdsvis 16,6 kvm og 42,8 kvm eller ganske nær det samme som i 1974. Gjennomsnittsarealet for ordinære leiligheter gikk opp fra 83,6 kvm i 1974 til 84,5 kvm i 1975. For de enkelte hustyper var det ikke nevneverdige endringer i gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene.

FIG. 4. GJENNOMSNIITTLIG BOLIGSTØRRELSE 1962-1975



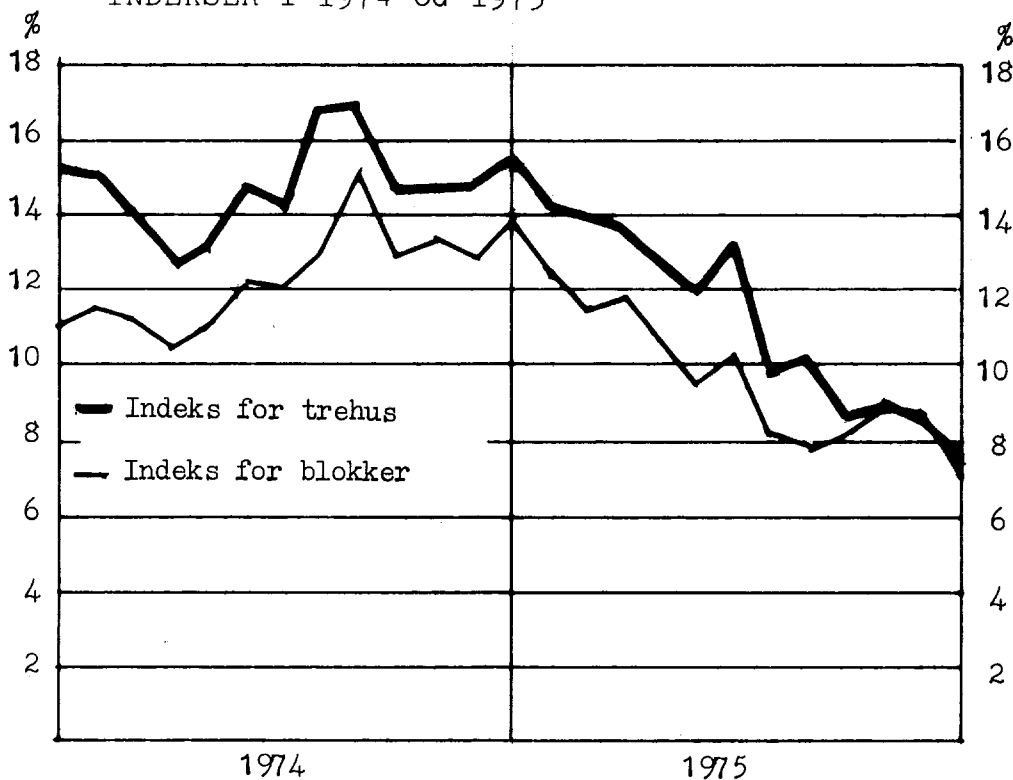
Sammenholdt med 1974 var det nedgang i andelen av boliger på 2 rom og kjøkken og mindre - 29% mot 33% - og en økning i andelen av boligene som var på 4 rom og kjøkken eller mer - 61% mot 57%. Andelen av boligene som var på 3 rom og kjøkken var den samme som i 1974 - 10%.

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 1974 - oktober 1975 henholdsvis 12,3% og 10,5% høyere enn i nærmest foregående 12-månedersperiode. Det er i dette tidsrom byggebudsjettene for lånesaker med husbankfinansiering i løpet av ett kalenderår 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 1974 OG 1975



Den årlige prisstigningstakt var i 1974 oppe i 17% for trehus og 15% for blokker. I 1975 har utviklingen vært mer gunstig, særlig i siste halvår av 1975. I november var den årlige prisstigningstakt kommet ned i 7,6% for trehus og 7,1% for blokker. Til sammenligning kan anføres at lønnen for voksne menn i byggevirksomhet gikk opp med 15,4% fra 3. kvartal 1974 til 3. kvartal 1975, og at økningen i konsumprisindeksen fra november 1974 til november 1975 var 11,8%.

3.2 Tomte-, bygge- og anleggskostnader.

For alle boliger under ett var tomte-, bygge- og anleggskostnader i gjennomsnitt pr. bolig følgende sammenholdt med 1974:

	1975	1974	Økning	
	Kroner	Kroner	Kroner	%
Tomtekostnader	18.700	16.300	2.400	14,7
Byggekostnader	153.800	129.200	24.600	19,0
Anleggskostnader	172.500	145.500	27.000	18,6

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 19%. Dette er en større økning enn det indeksøkningen skulle tilsi - vel 11% - og også større enn den økning en hadde fra 1973 til 1974 - snaut 14%. Økningen i tomtekostnadene på snaut 15% var noe mindre enn økningen fra 1973 til 1974 - 20%.

Disse totale gjennomsnittstall er bl.a. påvirket av endringene i hustypefordelingen fra det ene året til det andre og av fordelingen på boligstørrelser - hybler, hybel-leiligheter og ordinære leiligheter. For å få en bedre oversikt over utviklingen i byggekostnadene har en i tabellen nedenfor regnet ut gjennomsnittstall for grupper av hus hvor virkningen av forskjellen i hustyper i noen grad elimineres. Samtidig har en holdt utenom bygg med overveiende små boliger.

Anleggskostnader pr. leilighet

	Enkeltvis oppførte småhus	Seriebygde småhus	Boligblokker	Alle leiligheter
	1000 kr. %	1000 kr. %	1000 kr. %	1000 kr. %
Byggekostnader ²⁾	165,2- 90	169,0- 86	142,5- 89	161,6- 89
Tomtekostnader ²⁾	18,2- 10	28,4- 14	17,6- 11	20,2- 11
Anleggskostnader	183,4-100	197,4-100	160,1-100	181,8-100
Årlig økning	1000 kr. %	1000 kr. %	1000 kr. %	1000 kr. %
Byggekostnader:				
1974-1975	21,4 - 14,9	23,3 - 16,0	18,7 - 15,1	22,5 - 16,2
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
Tomtekostnader:				
1974-1975	1,7 - 10,3	4,2 - 17,4	0,2 - ÷1,1	2,1 - 11,6
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
Anleggskostnader:				
1974-1975	23,1 - 14,4	27,5 - 16,2	18,9 - 23,4	24,6 - 15,6
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

1) Bygg med overveiende små boliger er holdt utenfor. 2) For tomter på festet grunn er det regnet med den kapitaliserte festeavgift.

For alle tre grupper er økningen i byggekostnader fra 1974 til 1975 15 - 16%, altså fremdeles noe høyere enn det indeks- økningen skulle tilsi og noe høyere enn det den var fra 1973 til 1974. Ved sammenligning med indeksene må en foruten endringer i hustypefordelingen og i gjennomsnitts- størrelsen av leilighetene også ta hensyn til at husbank- leilighetene er gjenstand for tekniske og utstyrsmessige forbedringer fra år til år, og at en også i 1975 har hatt et stramt arbeidsmarked. Dette er momenter som ikke kommer til uttrykk i kostnadsindeksene siden en der baserer be- regningene fra år til år på ett og samme "indekshus".

Den relative økning i tomtekostnadene var for serieoppførte småhus ganske nær den samme som økningen i byggekostnadene. For enkeltvis oppførte småhus var økningen i tomtekostnadene noe mindre enn økningen i byggekostnadene, og for blokkene var økningen i tomtekostnadene beskjeden - kr. 200 sammen- holdt med 1974. Denne beskjedne økningen for blokkene kan for en del henge sammen med at økningen i tomtekostnadene var særlig stor fra 1975 til 1974 - 32%.

3.3 Finansiering.

3.31 Boliger.

For alle boliger under ett ser gjennomsnittlig finansierings- plan pr. bolig XXXXXXXXXX slik ut sammenholdt med 1974:

	1975		1974		Økning	
	Kroner	%	Kroner	%	Kroner	%
Husbanklån inkl. låne- økning ved konvertering	113.400	65,7	92.500	63,5	20.900	22,6
Egenkapital	40.500	23,5	35.000	24,1	5.500	15,7
Finansieringsbehov	153.900	89,2	127.500	87,6	26.400	20,7
Arealtilskott	18.600	10,8	18.000	12,4	600	3,3
Anleggskostnader	172.500	100,0	145.500	100,0	27.000	18,6
Gj.sn. boligstørrelse	78,4 kvm		74,7 kvm		3,7 kvm	

Inkluderes låneøkning ved konvertering som økte gjennem- snittslånet pr. bolig med kr. 5.900 i 1975 og kr. 3.200 i 1974, jfr. kap. 2.5 - dekket husbanklånet i gjennomsnitt 2,2% mer av anleggskostnadene i 1975 enn i 1974 - 65,7% mot 63,5%. Samtidig gikk den andel av anleggskostnadene som arealtilskottet dekket ned fra 12,4% i 1974 til 10,8% i 1975 eller med 1,6 prosentpoeng. Egenkapitalandelen i 1975 ble dermed redusert med 0,6 prosentpoeng - 23,5% mot 24,1% i 1974.

På tilsagnsstadiet - altså før lånøkning - var imidlertid egenkapitalandelen noe høyere i 1975 enn i 1974 - 26,9% mot 26,2% i 1974.

Oppstillingen nedenfor gir gjennomsnittlige finansierings-tall på tilsagnsstadiet for leiligheter i boligblokker og i småhus oppført enkeltvis og i serie. Prosjekter med overveiende små boligenheter er her holdt utenfor i beregningen av gjennomsnittstallene. Gjennomsnittene i kolonnen til høyre avviker derfor noe fra ovennevnte tall.

Finansieringstall pr. leilighet¹⁾

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle boliger	
	Kroner	%	Kroner	%	Kroner	%	Kroner	%
Lån	106.200	57,9	125.700	63,7	113.300	70,8	111.400	61,3
Egenkapital	57.000	31,1	51.200	25,9	28.800	18,0	50.600	27,8
Finans.behov	163.200	89,0	176.900	89,6	142.100	88,8	162.000	89,1
Arealtilskott	20.200	11,0	20.500	10,4	18.000	11,2	19.800	10,9
Anleggskostn.	183.400	100,0	197.400	100,0	160.100	100,0	181.800	100,0
Egenkapital og egenkap. andel								
1975	57.000	31,1	51.200	25,9	28.800	18,0	50.600	27,8
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

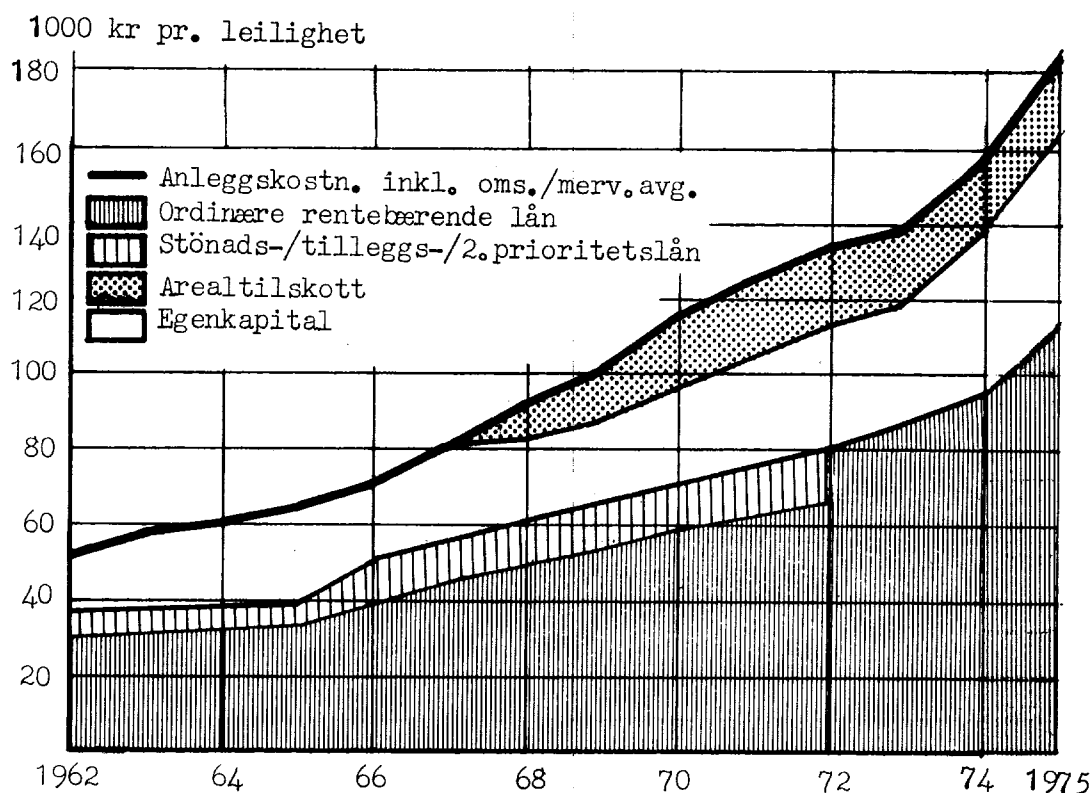
1) Bygg med overveiende små boliger ble holdt utenfor.

Husbankens lån for disse leiligheter var gjennomsnittlig kr. 111.400 og dekket samme andel av anleggskostnadene som i 1974 - 61,3%. For småhus oppført enkeltvis dekket Husbankens lån 57,9% av anleggskostnadene (57,7% i 1974), for småhus oppført i serie 63,7% (63,7%) og for boligblokker 70,8% (68,6%).

Den del av anleggskostnadene som ble dekket av arealtilskott gikk for disse leiligheter ned fra gjennomsnittlig 12,6% i 1974 til 10,9% i 1975.

Den gjennomsnittlige egenkapital for alle leiligheter under ett var kr. 50.600, dvs. kr. 9.600 eller 23,4% høyere enn i 1974. Egenkapitalandelen utgjorde i gjennomsnitt 27,8% mot 26,1% i 1974 og 24,4% i 1973. Fra 1974 til 1975 var det økning i egenkapitalandelen for småhus oppført enkeltvis og småhus oppført i serie, mens det var en nedgang for boligblokkene.

FIG. 6. GJENNOMSNIITTLIGE FINANSIERINGSPLANER 1962-1975



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.

I alt ble det i 1975 innvilget 131,6 mill. kroner fordelt på 307 kommuner, dvs. vel 2/3 av landets kommuner. I 1974 ble innvilget 82,2 mill. kroner fordelt på 226 kommuner. Rapporter som sendes inn ved hvert årsskifte, viser at det gjennomsnittlige lån til individuelle lånsøkere var kr. 16.900 mot kr. 14.600 i 1974. Rammen for 1975 har dermed strukket til for ca. 7.800 boliger.

3.33 Utbedring av eldre boliger - barnehager - garasjer.

I 1975 ble innvilget utbedringslån for i alt 76,6 mill. kroner eller 30 mill. kroner mer enn i 1974. Av totalbeløpet ble 67,2 mill. kroner gitt som tilsagn direkte til vel 2.400 individuelle lånsøkere mot 39,7 mill. kroner og snaut 1.800 søkere i 1974. Fra og med 1973 har banken også kunnet gi utbedringslån til kommunene for videre utlån på sosialt grunnlag. Lånene fra kommunene er begrenset til kr. 25.000 i den enkelte sak (kr. 20.000 i 1974). I 1975 ble det innvilget i alt 9,4 mill. kroner i lån fordelt på 66 kommuner mot 6,5 mill. kroner i 1974 fordelt på 72 kommuner.

I tillegg til utbedringslåneordningen gis det i Nord-Troms og Finnmark reparasjonslån og lån til utvidelse av husbank-belånte hus fra gjenreisningsperioden. I alt ble det i 1975 innvilget 3,8 mill. kroner mot 8,0 mill. kroner i 1974. Disse lån er belastet lånerammen for nye boliger.

Til bygging av barnehager ble det innvilget lån for 29,3 mill. kroner mot 39,9 mill. kroner i 1974. Tilsagnene omfattet 176 avdelinger med 2.600 plasser mot 299 avdelinger og 4.100 plasser i 1974.

Til garasje plasser ble det gitt tilsagn om lån for i alt 23,1 mill. kroner som omfattet 3.900 garasje plasser mot 23,0 mill. kroner og 4.300 plasser i 1974.

De gjennomsnittlige finansieringsplaner i lånsøknader behandlet i Husbanken var følgende:

	Utbedring av eldre boliger	Barne- hager	Garasje- anlegg
	Kroner pr. sak	Kroner pr. plass	Kroner pr. plass
Lån fra Husbanken	27.600	11.400	5.900
Arealtilskott	500	2.700	-
Andre statstilskott	400	2.700	-
Andre lån og tilskott	-	100	-
Egenkapital	5.700	4.700	4.800
Sum kostnader	34.200	21.600	10.700
Antall saker/plasser	2.436	2.580	3.944

Sammenholdt med 1974 var det en økning på kr. 5.200 i gjennomsnittslånet pr. utbedringssak, kr. 1.600 pr. barnehageplass og kr. 500 pr. garasjeplass.

3.34 Byggelån.

Byggherrer med konverteringstilsagn i Husbanken er stort sett blitt innvilget byggelån i de lokale banker uten at det har oppstått forsinkelser i byggearbeidene. Knapphet på byggelånsmidler i enkelte distrikter er 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.

Ordnningen med konverteringsforskudd til byggelånsbanker har i 1975 fortsatt vært nyttet i stigende grad når en ser landet under ett. Ved årets begynnelse utgjorde forskuddene 306 mill. kroner fordelt på 147 banker/avdelinger. Beløpet nådde et maksimum i juli med 453 mill. kroner og utgjorde ved årets utgang 365 mill. kroner fordelt på 157 banker/avdelinger. Bankene i de tre nordligste fylker har meget sterk økning i konverteringsforskuddene, bankene i Trøndelag har en vesentlig nedgang, mens bankene i resten av landet sett under ett har uendrede forskudd.

Et forslag fra sparebankhold om endring av reglene for konverteringsforskudd for Finnmark er frarådd av Norges Bank og Bankinspeksjonen og derved bortfalt. Blanketten for søknad om konverteringsforskudd er noe omarbeidet. Den nye blankett, som medfører en forenkling for byggelånsbankene, er blitt godt mottatt av disse.

Som nevnt i årsmeldingen for 1974, har Husbanken fra årskiftet 1974/75 innført en utbetalingsrutine som alternativ til den ordinære ordning med utbetaling i henhold til tinglyst pantobligasjon til Husbanken. Den nye ordningen, som har vært praktisert hele 1975 i de distrikter hvor tinglysingen tar lang tid, har virket etter sin hensikt og muliggjort raskere utbetaling av lånene fra Husbanken.

Fra 1.1.1976 er det ved nye tinglysingsforskrifter iverksatt forskjellige lettelser i tinglysingsarbeidet. Etter hvert som disse lettelser får full virkning, vil ventelig Husbankens alternative utbetalingsordning - som var ment som et midlertidig tiltak - bli overflødig. I den mellomliggende periode bidrar begge ordninger til at byggelånsbankene får bedret sin likviditet ved raskere oppgjør fra Husbanken.

4. TILSKOTT TIL OPPFØRING AV BOLIGER ("AREALTILSKOTT")

I budsjettet for 1975 var det ført opp kr. 865 mill. kroner i tilskott ("arealtilskott") til oppføring av boliger.

I alt er det i 1975 utbetalt gjennom:

	Mill. kr.
Husbanken	kr. 558,9
Landbruksbanken	" 24,8
Fylkesskattesjefene	" 85,9
Sum utbetalt arealtilskott til boliger i 1975	kr. <u>669,6</u>

Det beløp som er utbetalt gjennom fylkesskattesjefene, gjelder boliger hvor søknadene om tilskott var kommet inn til fylkesskattesjefene før 1.1.1975 da Husbanken overtok utbetalingene.

I alt er det foretatt nær 16.700 utbetalinger av arealtilskott gjennom Husbanken.

Av det beløp som er utbetalt gjennom Husbanken knytter 391 mill. kroner seg til boliger som er belånt i Husbanken, mens 168 mill. kroner knytter seg til boliger som er finansiert på annet hold.

Den store differansen mellom budsjettet og utbetalt beløp antas for det vesentligste å skyldes at arealtilskottet for husbankfinansierte boliger utbetales på et noe senere tidspunkt etter den ordning som ble innført pr. 1.1.1975 enn etter tidligere ordning.

Husbanken har i 1975 mottatt klage på det fastsatte arealtilskott i 246 saker. Av disse har banken på grunnlag av nye opplysninger og attestasjoner funnet å kunne imøtekomme 115, mens 14 klager er trukket tilbake. 57 saker var innen årets utgang sendt over til Kommunal- og arbeidsdepartementet som er klageinstans. I 40 saker ble Husbankens vedtak fastholdt, 5 vedtak er omgjort, mens 12 saker fortsatt er under behandling. 60 av de innkomne klagesaker var fortsatt under behandling i Husbanken ved årets utgang.

I budsjettforslaget for 1976 var det oppført 841 mill. kroner i arealtilskott. I dette beløp er inkludert arealtilskott til alders- og barnehjem som fra 1.1.1976 skal sortere under tilskottsordningen for boliger. Under stortingsbehandlingen ble det oppførte beløp forhøyet med 55 mill. kroner. Som følge av dette er det ved kgl. res. av 19.12.1975 bestemt at satsene for arealtilskott for boliger som fullføres etter 31.12.1975 skal økes fra kr. 290 til kr. 330 pr. kvm for de første 25 kvm, og fra kr. 240 til kr. 250 pr. kvm for de neste 25 kvm. Totalt arealtilskott for en bolig på 100 kvm øker dermed med kr. 1.250 til kr. 23.500. Samtidig er det bestemt at arealtilskott til alders- og barnehjem som fullføres etter 31.12.1975 skal beregnes og utbetales av Husbanken på grunnlag av romprogram godkjent av Sosialdepartementet.

5. BOSTØTTE

Nedenfor er gitt en oversikt over søknadstilgangen og resultatet av søknadsbehandlingen for de to halvårsterminer i 1975.

	1. halvår		2. halvår	
	<u>Antall</u>		<u>Antall</u>	
Ordinære søknader	106.964		100.125	
Summarisk oppgjør for kommunale aldersboliger	5.238		6.095	
Totalt antall søknader	112.202		106.220	
Innvilgede søknader	87.055	(78%)	96.621	(91%)
Avslåtte søknader	25.147	(22%)	9.599	(9%)
	<u>Belöp</u>		<u>Belöp</u>	
Innvilget bostötte	81,2 mill. kroner		93,9 mill. kroner	
Gjennomsnitt pr. husstand	kr. 933		kr. 972	

I 1975 er det totalt innvilget 175,1 mill. kroner i bostøtte. Når tallet ligger noe høyere enn det Husbankens regnskap viser, skyldes dette at bostøttebeløp for til sammen kr. 400.000 av forskjellige årsaker er ført tilbake til Husbanken, og at kr. 141.000 gjelder kommunens andel av bostøttebeløp vedrørende søknader fra 1974 som er innvilget i 1975.

Etter at resultatet av søknadsbehandlingen var gjort kjent, innkom ca. 2.000 klager for 1. halvår og ca. 1.000 klager for 2. halvår. Klagebehandlingen resulterte i omgjøring av tidligere avslagsvedtak eller økning av opprinnelig innvilget støttebeløp for 513 og 489 husstander for henholdsvis 1. og 2. halvår. Innvilget støtte etter klagebehandlingen inngår i det beløp som er nevnt foran.

Når det gjelder opplysninger vedrørende utbetalt bostøtte fordelt på hustyper, hvordan boligene er finansiert, geografiske data, husstandens inntekter og boutgifter vises til Husbankens årsstatistikk, avsnitt 25.

På bakgrunn av utredningen fra et utvalg med direktør Orten som leder, er det i St. meld. nr. 92 for 1974-75 om visse boligspørsmål fremmet en rekke forslag til endringer i bostøtteordningen. Forslag som vedrører de materielle beregningsregler er vedtatt gjennomført fra og med bostøtteterminen 1. halvår 1976. Når det gjelder forslagene til administrative endringer, vil disse bli behandlet av Stortinget i forbindelse med Stortingsmelding nr. 92.

I samarbeid med Kommunaldepartementet og kommunene gjennomførte Husbanken i 1975 en ny utvalgsundersøkelse over samsvaret mellom faktiske boutgifter og de satser som inngår i bostøtteberegningene. Undersøkelsen gjaldt denne gang leieboliger i sin alminnelighet. Materialet fra undersøkelsen er behandlet, og resultatene er oversendt Kommunaldepartementet med forslag til endringer av beregningsmåten. Undersøkelsen viste at faktiske boutgifter ligger lavere for nyere årganger av boliger og høyere for eldre boligårganger enn de sjablonbeløp som er benyttet ved bostøtteberegningen.

6. HUSBANKLÅN PÅ SVALBARD - DOKUMENTAVGIFT - FLEKSIBLE LÅNERAMMER - 3-ROMS LEILIGHETER TIL ENSLIGE - OPPLØSNING AV BORETTSLAG - ANDRE SPØRSMÅL

6.1 Husbanklån på Svalbard.

I forbindelse med behandlingen av St. prp. nr. 79 (1972-73) Om statens engasjement på Svalbard, bad Stortingets industrikomité om at spørsmålet om en finansieringsordning for boligbygging på Svalbard måtte bli tatt opp. Tanken om at en slik ordning måtte bli knyttet til Husbanken har senere vært tatt opp i flere stortingsdokumenter.

Med sikte på en slik løsning fremmet Kommunal- og arbeidsdepartementet i Ot. prp. nr. 67 (1974-75) forslag om at husbanklovens § 26 ble gitt sålydende tillegg:

"Kongen kan gjøre loven eller deler av den gjeldende for Svalbard med de endringer som finnes nødvendige av hensyn til de stedlige forhold. Det kan fastsettes særregler om hvem lån eller garanti for lån kan gis til."

Forslaget ble vedtatt av Stortinget og sanksjonert i statsråd 31. oktober 1975.

Nødvendige særregler om søknadsbehandlingen, låneutmålingen, sikkerhetsstillelse for bevilgede lån m.v. er under utarbeidelse.

6.2 Dokumentavgift.

Ved vedtakelsen av lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 ble husbanklovens § 25 a, tredje ledd opphevet. Dette ledd, som gjaldt videresalg av eiendommer overtatt av Husbanken på tvangsauksjon, hadde denne ordlyd:

"Overdragelsesdokumenter vedkommende auksjonskjøpet og videresalget er fritatt for stempelavgift. Det betales heller ikke gebyr til statskassen for tinglysinger eller andre offentlige forretninger som foretas i samband med kjøpet eller salget."

Opphevelsen av denne bestemmelse medfører at videresalg av overtatte eiendommer og tilbakeskjøting av slike eiendommer til tidligere eiere blir belastet med større omkostningsbeløp enn tidligere. Omkostningene betales i alle tilfelle av dem som får eiendommene tilskjøttet. I 1975 videregjorde Husbanken 6 overtatte eiendommer og tilbakeskjøttet 2 til tidligere eiere.

6.3 Fleksible lånerammer.

I forbindelse med at det i september 1975 ble vedtatt en rekke ekstraordinære tiltak med sikte på å holde oppe sysselsettingen utover vinteren, ble bl.a. Husbankens låneramme for 1975 utvidet med 216 mill. kroner, hvorav 196 gikk til lån til nye boliger og 20 mill. kroner til lån til utbedring av eldre boliger. Videre ble banken gitt adgang til i den gjenværende del av året i tillegg til den for året fastsatte utlånsramme å kunne gi lånetilsagn for inntil 10 pst. av den påregnelige tilsagnsramme for 1976. Forutsetningene for sistnevnte utvidelse av lånerammen var at den fortrinnsvis skulle gå til prosjekter hvor arbeidet kunne komme i gang tidnok til at det ville ha betydning for sysselsettingen vinteren 1975/76, og at det i den forbindelse ble disponert i samråd med arbeidskraftsmyndighetene.

Med utgangspunkt i bankens adgang til en begrenset forskottsdisponering av kommende års låneramme, har hovedstyret drøftet spørsmålet om ordningen med bankens utlånsrammer generelt sett bør gjøres mer fleksibel. Hovedstyret antar at en fast ordning med adgang for banken innenfor en lengre periode til å foreta overføringer eller forhåndsdisponere deler av de årlige utlånsrammer vil muliggjøre en mer rettferdig fordeling av lånemidler distriktene imellom og vil kunne oppfange svingninger i lånebehovet fra det ene år til det annet. Spesielt det siste vil ha betydning for gjennomføringen av det byggeprogram som er satt opp for de kommende år.

6.4 Tildeling av 3-roms leiligheter til enslige personer.

Husbanken er blitt forelagt spørsmålet om det nå bør åpnes adgang til å tildele nye 3-roms leiligheter til enslige personer.

Erfaringene synes å peke i retning av at 2-roms leiligheter som hovedregel dekker behovet for og etterspørselen fra yrkesaktive, voksne enslige personer. Likeledes synes det fortsatt å være behov for bygging av hybler, hybelleiligheter og 1-roms leiligheter med sikte på enslige. Hovedstyret, som har drøftet saken, har allikevel funnet å kunne rå til at det må åpnes muligheter for tildeling av 3-roms leiligheter til eldre, etablerte yrkesaktive enslige og andre med legitimert behov for en slik leilighet. Forutsetningen for slik tildeling må være at den kan aksepteres av vedkommende kommune.

6.5 Oppløsning av borettslag.

I årsmeldingene for 1973 og -74 er det gjort greie for hvilken linje Husbanken, etter anmodning fra Kommunal- og arbeidsdepartementet, har fulgt når det gjelder å overføre lån til de enkelte beboere ved oppløsning av borettslag.

Som en følge av lovendringen av 5. april 1974, som sterkt innskrenket muligheten for å oppløse borettslag, har det ikke vært gjort mange vedtak om oppløsning av borettslag i 1975.

Når det imidlertid gjelder å samtykke i å overføre borettslagets lån til den enkelte beboer i tilfelle hvor laget hadde tatt spørsmålet opp med Husbanken før 30. april 1973 og fått forventning om at samtykke ville bli gitt, så har Husbanken - etter henstilling fra Kommunal- og arbeidsdepartementet - ført en liberal praksis. I alt har banken i 1975 samtykket i å dele opp og føre over lån fra 20 borettslag til 522 individuelle låntakere. 12 saker er fortsatt under behandling. 15 oppløste borettslag innfridde husbanklånet i 1975.

Videre har Husbanken vært innstilt på å følge en liberal praksis når det gjelder å innvilge lån til forhenværende borettslavere i oppløste borettslag hvor banken ikke har samtykket i å dele opp og føre over lån fra borettslaget til beboerne. Det har imidlertid bare kommet inn få søknader av denne art. To søknader er innvilget, én er avslått, mens 18 søknader fortsatt er under behandling.

6.6 Andre spørsmål.

Med utgangspunkt i "Boligmeldingen av 1975" og erfaringer fra bankens virksomhet i den senere tid har hovedstyret tatt opp en rekke spørsmål til prinsipiell drøfting. Dette gjelder bl.a. mulige tiltak med sikte på å øke den eksterne, generelle informasjon om bankens virksomhet, herunder styrking av kontakten med dem som deltar i planlegging av boligbyggingen. Videre bankens medvirkning ved forskyvning av boligbygging fra produktiv og over på uproduktiv mark og arealtilskottenes betydning sett hen til boligfinansieringen og boutgiftene. Hovedstyret har også funnet grunn til å understreke den betydning det kan ha for gjennomføring av Boligmeldingens boligprogram at kommunene øker sin aktivitet når det gjelder arealerverv og tomteopparbeidelse. Dette forutsetter at kommunenes finansielle problemer på dette område blir løst på en tilfredsstillende måte.

7. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE

7.1 Terminbetalingen.

7.11 Inkasso.

For de ca. 744.500 halvårlige rente- og/eller avdrags-terminer som forfalt til betaling i 1975, heri inkludert de halvårlige avdrag på nedskrivningsbidrag og stønadslån, er betalingen gått tilfredsstillende inn. Pr. 31. desember 1975 var det i alt 7.358 misligholdte terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 1,96% av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1974 og 1973 var henholdsvis 2,19% og 2,02%. I samband med de økonomiske vansker som Ungdommens Egen Heim Boligbyggelag i Trondheim har kommet i, oppsto det, særlig i slutten av året, betydelige forsinkelser med innbetalingene for borettslag knyttet til dette boligbyggelag. Det vil bli opptatt forhandlinger med de enkelte borettslag om avvikling av deres restanser på forfalte terminer.

I 1975 ble det sendt 8.486 påkrav (7.190 i 1974) hvorav 172 (234) skyldtes mislighold av brannforsikringen av belånte eiendommer. Banken måtte i 1975 sende 1.230 tvangsauksjonsbegjæringer mot 1.126 i 1974. 30 eiendommer ble solgt på tvangsauksjon.

Det er blant borettslag registrert en noe stigende tendens til å søke om henstand med betalingen av renter og avdrag. Delvis henger nok dette sammen med økte vedlikeholdsutgifter for eldre borettslag, men husleien blir heller

ikke alltid økt i nødvendig utstrekning. Hovedstyret vedtok på styremøte den 13. august 1975 retningslinjer for lempning i avdragsvilkårene og henstand med terminbetalingen, og disse retningslinjer blir lagt til grunn under arbeidet med innkreving av renter og avdrag.

7.12 Overtatte eiendommer.

Husbanken overtok 7 nye eiendommer i 1975. Av de 17 eiendommer som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1974 samt av de nye overtatte eiendommer, ble i løpet av året 6 eiendommer videresolgt, mens 2 ble tilbakeskjøttet tidligere eiere. I 1 sak ble husbankbelåningen innfridd av brannerstatningen i samband med brannskade. Pr. 31. desember 1975 hadde Husbanken 15 overtatte eiendommer, hvorav 11 i Finnmark, 3 i Troms og 1 i Nord-Trøndelag.

De 15 eiendommer som Husbanken var eier av ved utløpet av 1975, representerte utestående ordinære lån i alt kr. 494.738,32 og nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs-lån i alt kr. 92.260,-. Av disse eiendommer er nå 1 eiendom tilbakeskjøttet tidligere eier, 1 eiendom er solgt og 1 skal kommunen overta. I 3 saker forhandles det med tidligere eier eller dennes ektefelle om tilbakeskjøting, i 1 sak vil husbanklånet bli innfridd i samband med bygging av nytt hus, 3 eiendommer er avertert til salgs.

7.13 Avskrevet på rentebærende lån.

Husbanken har i 1975 ført kr. 7.201,45 til utgift som tap på utlån. Dette skriver seg fra 2 tidligere overtatte eiendommer hvor det ved videresalg ikke lyktes å få dekning for bankens tilgodehavende. Derimot inkasserte Husbanken en gevinst kr. 44.411,- fra brannerstatningen på en overtatt eiendom som brant ned til grunnen. Pr. 31. desember 1975 utgjorde statens andel av samlet tap på rentebærende lån netto kr. 176.119,83 hvorav kr. 82.906,90 skyldtes mislighold av belåningen og resten kr. 93.212,93 skyldtes naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader.

7.14 Avskrevet på stønader.

Husbanken måtte i 1975 avskrive kr. 7.505,- av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag som tapt. Beløpet refererer seg til en tidligere overtatt eiendom som er solgt med tap. Pr. 31. desember 1975 utgjorde statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs-lån kr. 529.544,12. Disse lån er tidligere dekket over statsbudsjettet slik at bevilgning til dekning av de oppståtte tap ikke var nødvendig.

7.2 Tilsynet med pantene.

Arbeidet med tilsynet av Husbankens panter i 1975 ble lagt opp etter til dels nye retningslinjer fastsatt i kontor-notat HB-2920 av 29. april 1975. På bakgrunn av tidligere

erfaringer om at vedlikeholdet av pantene gjennomgående viser seg å være tilfredsstillende, skulle ved utvelgelsen av panter vekten legges på saker eller områder hvor det forelå særskilt grunnlag for iverksettelse av tilsyn, spesielt med henblikk på irregulær bruk av flerfamiliehus. Dessuten ble et større antall saker med misligholdte lån og overdratte eiendommer valgt ut. Rammen for tilsynsarbeidet ble fastsatt til å omfatte besiktigelse av ca. 2.000 panter - et tilsvarende antall som foregående år - fordelt med ca. 1.000 på hovedkontorets distrikt og de øvrige 1.000 på avdelingskontorenes distrikter.

Avdelingskontoret i Hammerfest har heller ikke i 1975 kunnet avse egne takstfolk til å fullføre tilsynsarbeidene i Måsøy kommune. De forutsatte tilsynsarbeider i Båtsfjord kommune er imidlertid fullført etter planen. Det er her holdt tilsyn over 59 panter med til sammen 108 leiligheter og 49 hybler. I Bodø-kontorets distrikt er det også holdt en del færre tilsyn enn forutsatt, men ved de øvrige kontorer er tilsynsarbeidene gjennomført etter planen.

I 1975 er det i alt holdt 1.868 tilsyn. Nedenstående oppstilling viser i relasjon til avholdte tilsyn den prosentvise fordeling av rapporterte tilfelle av mangelfulle vedlikehold, disponering av boligen i strid med forutsetningene, påbygg etter konverteringen av husbanklånet samt tekniske mangler ved boligene.

Kontorer	Avholdte tilsyn	Rapport om: Dårlig vedlikehold	Disp. i strid med forutsetn.	Påbygg	Tekniske mangler
		%	%	%	%
Hovedktr.	986	0,4	15,0	0,4	1,6
Vestlandsktr.	396	0,0	10,6	0,0	11,6
Trøndelagsktr.	258	8,1	0,8	1,6	7,0
Bodøktr.	169	1,2	1,9	0,0	4,4
Hammerfestktr.	59	0,0	5,0	0,0	4,0
Alle kontorer	1.868	1,6	10,8	0,7	4,9

Av oppstillingen vil en se at det ble gitt rapport om dårlig vedlikehold i 1,6% av tilsynene, påbygginger etter konverteringen av husbanklånet i 0,7% og tekniske mangler i 4,9%. For disse rapportkriterier viser gjennomsnittprosenten en svak stigning i relasjon til 1974, men med en noe varierende stigning eller nedgang innenfor de enkelte kontorer.

Når det gjelder disponeringen av boliger i strid med forutsetningene for husbanklånet, er den gjennomsnittlige prosentvise stigning fra 6,9% til 10,8% i 1975. Umiddelbart kan stigningen synes høy, men det må tas i betraktning at man

ved utvelgelsen av panter har lagt spesiell vekt på å finne fram til nettopp slike saker. Videre viser en gjennomgåelse av rapportene at om lag halvparten av de rapporterte tilfelle av feildisponering enten var godkjent eller kunne aksepteres av Husbanken etter gjeldende retningslinjer for slike saker. Den prosentvise andel av reelle feildisponeringer ligger derfor omtrent på det halve av det tallene i oppstillingen på foregående side viser.

For panter hvor det er konstatert feil eller 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. Disponering av boliger i strid med Husbankens forutsetninger for lån gjelder stort sett eldre husbankbelånte tomannsboliger med relativt beskjedne gjenstående lån. Hvor påtale blir gitt, viser det seg svært ofte at gjelden til Husbanken innfris uten ytterligere kommentarer fra låntakerens side.

8. ADMINISTRASJON

Husbankens årsmelding og regnskap for 1974 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 20. mars 1975. Melding om virksomheten til Den Norske Stats Husbank i 1974 ble fremmet for Stortinget 25. april 1975 med St. meld. nr. 91 (1974-75). Stortinget behandlet meldingen på grunnlag av Innst. S. nr. 101 av 28. november 1975 fra Kommunal- og miljøvernkomitéen.

Husbankens administrerende direktør siden banken ble opprettet i 1946, Johan Hoffmann, fratrådte med virkning fra 1. april 1975. Samtidig tiltrådte Bjarne Orten som ny administrerende direktør. Haakon Hansen, som har vært avdelingsdirektør for bankens avdelingskontor for Trøndelag - også siden opprettelsen i 1946 - fratrådte i samsvar med aldersgrensebestemmelsene ved utgangen av desember 1975. Georg Arnø tiltrer som ny avdelingsdirektør 1. mars 1976.

På statsbudsjettet for 1975 ble det opprettet fire nye stillinger i banken. Bakgrunnen for dette var at banken har overtatt administrasjonen av arealtilskottsordningen. I alt hadde Husbanken i 1975 236 fast regulerte og elleve uregulerte stillinger. I tillegg kommer revisjonen som hadde 6 stillinger.

Bankens samarbeidsutvalg har i 1975 holdt fire møter, henholdsvis i Trondheim, Oslo, Bodø og Oslo.

Direktør Bjarne Orten representerte Husbanken ved det 6. nordiske boligminister møte 15. - 16. april 1975 i København. Direktørene Bjarne Orten, Asbjørn Geiran og Bernt Frydenberg representerte banken ved det 21. nordiske boligadministrative møte i Molde 22. - 24. september 1975.

9. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

9.1 Husbankens engasjementer.

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1975 med 3.623,8 mill. kroner og var ved utløpet av 1975 på 27.485,8 mill. kroner som fordeler seg slik:

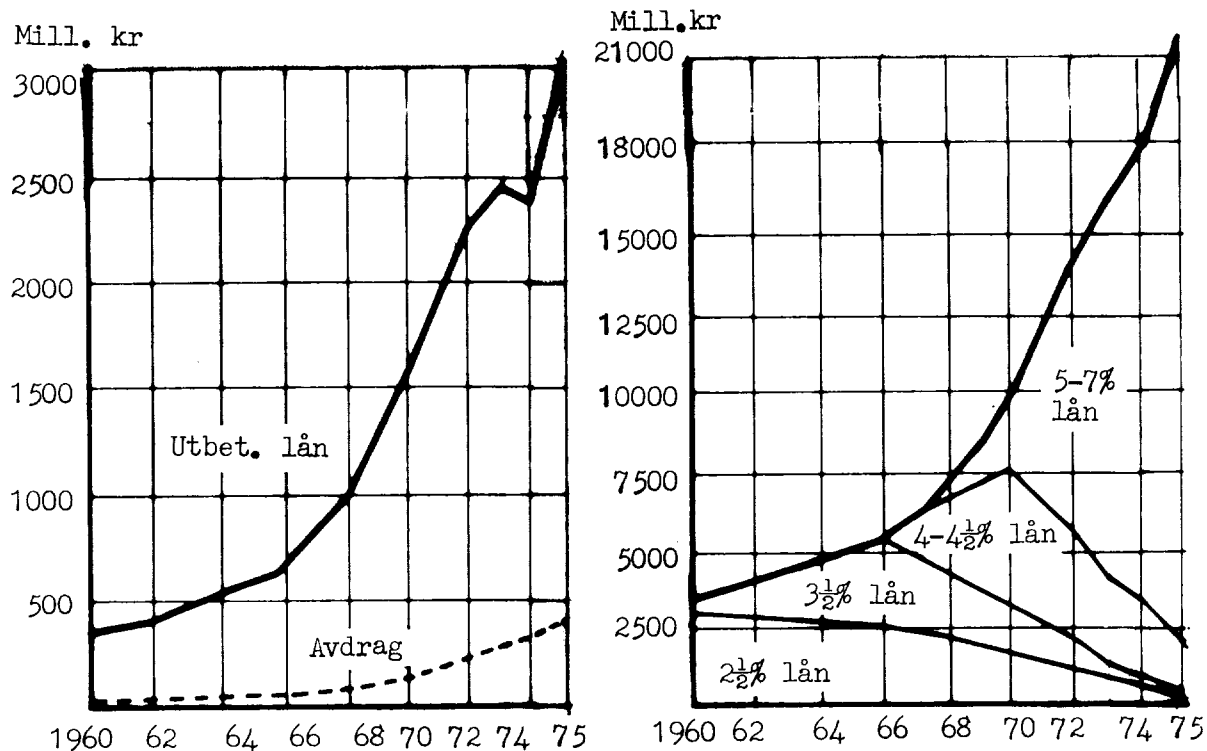
Utestående:	Mill. kroner
Ordinære rentebærende lån	20.613,1
Gjeldsbrevlån til kommuner	333,6
Tilleggs lån	113,2
Rentefrie lån (nedskrivningsbidrag og stønadslån)	1.047,8
Rentebærende nedskrivningsbidrag og stønadslån	20,1
Tilsagte lån	5.358,0

Av de gitte tilsagte, men ennå ikke konverterte lån var i alt 365,5 mill. kroner innvilget av Husbanken som bygge-lån 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 1975 beløper seg til 2.931,4 mill. kroner eller 549,9 mill. kroner mer enn i 1974. Nye gjeldsbrevlån til kommuner utgjør 127,8 mill. kroner.

9.2 Utlån fordelt på rentesatser - indeksjustering.

Fordeling av bankens utlån på rentesatser fremgår av nedenstående oppstilling:

Mill. kroner	%	Rentesats
360,3	1,7	Lavere enn 4,5
1.334,4	6,4	4,5
5.845,6	27,9	5,0
13.339,0	63,7	5,5
67,4	0,3	6,0 eller høyere
<u>20.946,7</u>	<u>100,0</u>	<u>Gj.snitt 5,25</u>

Den gjennomsnittlige rentesats på Husbankens utlån ved utgangen av 1974 var 5,08%.

Nedenfor er inntatt en mer detaljert oversikt over utestående rentebærende lån ved utgangen av 1975 fordelt på rentesatser og lånekategorier sammenholdt med tilsvarende tall ved utgangen av 1974. Som det vil gå fram av oversikten, er det i løpet av året overført et større antall lån fra lavere til høyere rentesats.

	Utestående lån:			
	Pr. 31.12.1975		Pr. 31.12.1974	
	Belöp Mill.kr.	Antall lån	Belöp Mill.kr.	Antall lån
<u>Lån med tilsagn før 1.1.1966</u>				
2 $\frac{1}{2}$ %-lån	331,1	10.132	522,9	14.395
3 $\frac{1}{2}$ %-lån	6,0	83	151,3	233
5 %-lån tidl. 2 $\frac{1}{2}$ %	64,5	5.517	57,7	4.746
5 %-lån " 3 $\frac{1}{2}$ %	51,8	2.348	53,3	2.441
5 $\frac{1}{2}$ %-lån " 2 $\frac{1}{2}$ %	1.794,4	36.652	1.707,8	33.883
5 $\frac{1}{2}$ %-lån " 3 $\frac{1}{2}$ %	3.188,5	50.715	3.136,8	50.961
Lån med garanti av Gjenreisningsfondet	0,2	31	0,2	31
<u>Lån med tilsagn etter 1.1.1966</u>				
4 % 1. pr. lån	23,2	318	56,3	824
4 $\frac{1}{2}$ % 1. pr. lån	1.240,9	11.653	2.703,3	22.444
5 % 1. pr. lån	5.347,0	41.969	5.244,2	41.468
5 $\frac{1}{2}$ % 1. pr. lån	2.555,5	29.116	1.041,7	17.420
4 $\frac{1}{2}$ % 2. pr. lån	0,0	0	0,1	1
5 % 2. pr. lån	206,9	11.184	455,3	21.065
5 $\frac{1}{2}$ % 2. pr. lån	1.398,0	66.000	1.215,9	55.128
6 % 2. pr. lån	17,7	1.860	19,6	1.911
Uttevninglån 5 %	104,4	676	43,0	290
" " 5 $\frac{1}{2}$ %	3.109,7	13.184	1.141,4	3.971
Nominallån 5 %	66,8	491	29,2	249
" " 5 $\frac{1}{2}$ %	892,4	6.676	320,0	2.692
" " 6 %	0,4	4	0,3	3
Utbedringslån 4 $\frac{1}{2}$ %	71,0	3.841	39,6	2.200
" " 5 %	3,0	141	1,8	81
" " 5 $\frac{1}{2}$ %	7,2	358	2,4	119
" " 6 %	0,6	33	0,2	14
Lån til daginstitusjoner 5 %	1,2	4	0,8	3
" " 5 $\frac{1}{2}$ %	82,0	307	58,0	237
Garasjelån 6 %	2,4	4	3,6	6
" " 7 %	46,3	91	39,2	64
Gjeldsbrevlån til kommuner 4 $\frac{1}{2}$ %	22,5	183	13,1	115
" " 5 $\frac{1}{2}$ %	311,1	1.018	194,0	614
Sum ordinære rentebærende lån	20.946,7	294.589	18.253,0	277.609
4 $\frac{1}{2}$ % tilleggalån	0,2	42	9,6	132
6 % " "	113,0	17.267	116,3	17.239
Totalsum	21.059,9	311.898	18.378,9	294.980

Fra og med terminforfall 1.1.1975 er terminbeløpene indeksjustert med 8% for alle lån hvor bindingstiden for både renter og avdrag var utløpet for minst ett år tilbake. For 1976 er indeksprosenten også satt til 8%, men først med virkning fra og med terminforfall 1.8.1976.

9.3. Innlån fordelt på rentesatser.

Bankens innlån ved utgangen av 1975 utgjorde i alt 21.477,8 mill. kroner hvorav 20.855,0 mill. kroner var lån fra staten, 600,0 mill. kroner var lån fra Folketrygdfondet, 21,2 mill. kroner var obligasjonslån og 1,6 mill. kroner innlån fra andre. Fordelingen på rentesatser var ved utgangen av 1975:

	Mill. kroner	%	Rentesats
Obligasjonslån	21,2	0,1	2,5
Innlån fra staten	3.712,0	17,3	4,0
	3.025,0	14,1	4,5
	9.452,0	44,0	5,5
	4.666,0	21,7	6,5
Folketrygdfondet	600,0	2,8	7,0
Andre innlån	1,6	0,0	6,5
	21.477,8	100,0	Gj.snitt 5,36

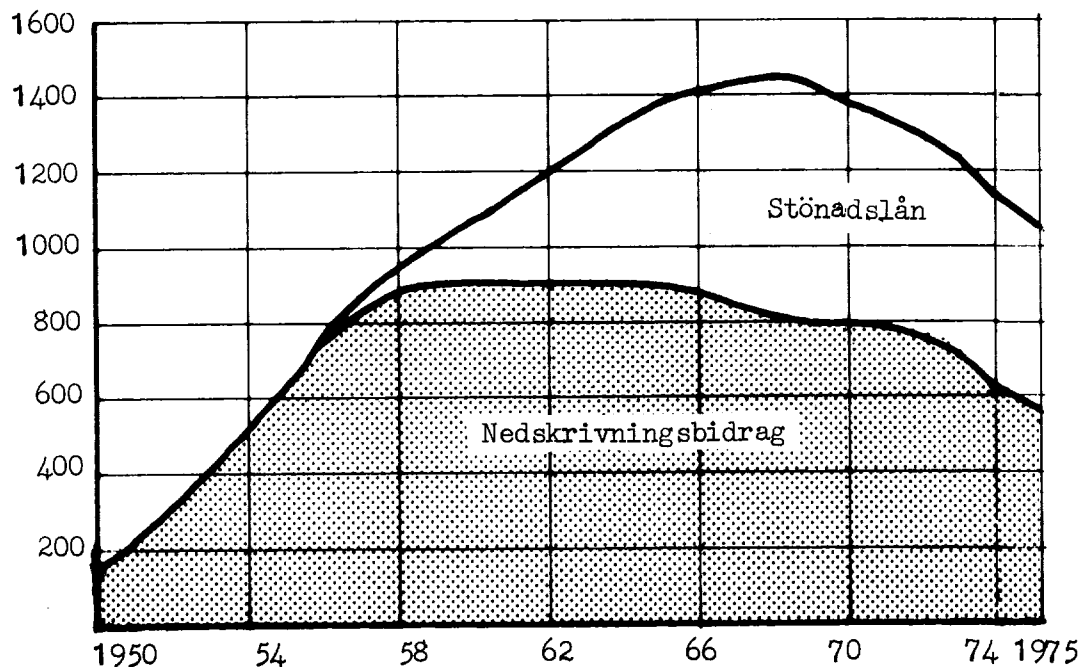
Den gjennomsnittlige rentesats ved utgangen av 1974 var 5,11%.

9.4 Rentefrie lån.

Fig. 8 gir en oversikt over utestående rentefrie lån (nedskrivningsbidrag og stønadslån) inklusive nedskrivningsbidrag og stønadslån som er gjort rentepliktige.

FIG. 8. UTESTÅENDE RENTEFRIE LÅN VED UTGANGEN AV ENKELTE ÅR

Mill.kr



I vedlegg 2 - tabellen nederst på siden - er det gitt en oversikt over utbetalte og innbetalte rentefrie lån i 1975. Tilleggsålanene - som er rentepliktige - er også tatt med i denne tabellen, da de ble beregnet og finansiert på samme måte som stønadslån. Tabellen gir en spesifisering av de forskjellige arter av lån og det som er dekket av stat og kommune.

9.5 Inn- og utbetalinger.

Husbankens samlede utbetalinger i 1975 fremgår av oppstillingen nedenfor.

A. UTBETALINGER:	Beløpene i mill. kroner		
		1975	1974
<u>1. Rentebærende fordringer.</u>			
Ordinære lån (inkl. overføringer)	0,0		1,0
1. prioritet	179,4		752,4
2. prioritet m.v.	122,6		240,3
Utjevningsslån, utbetalt	2.015,7		1.017,7
" " , udekkede renter	16,0		3,4
Nominallån	613,7		279,7
Gjeldsbrevlån	127,8		90,4
Tilleggsålan	2,2		0,0
Konverteringsforskudd - netto øking	<u>58,9</u>	3.136,3	<u>149,2</u>
			2.534,1
<u>2. Innfrielse av gjeld.</u>			
Seriellån og kortsiktig innlån		67,0	50,3
<u>3. Stønader.</u>			
Bostøtte	174,6		141,2
Arealtilskott	<u>558,9</u>	733,5	<u>0,0</u>
			141,2
<u>4. Renteutgifter.</u>		1.036,1	864,5
<u>5. Adm.- og takstutgifter.</u>		28,2	23,7
 B. FINANSIERINGSMIDLER:			
<u>1. Lån fra staten.</u>		2.250,0	2.275,0
<u>2. Lån fra Folketrygdfondet.</u>		600,0	0,0
<u>3. Statlige og kommunale bevilgninger.</u>			
Kommunenes del av bostøtte	0,1		35,3
Statens del av kapitalstønad og bostøtte	733,5		105,9
Tilskott fra staten til adm. utgifter	<u>27,3</u>	760,9	<u>22,8</u>
			164,0
<u>4. Avdrag og lign.</u>			
Avdrag på ordinære lån	381,5		317,4
" " tilleggsålan	14,9		14,8
Tilbakebetalinger av nedskr.bidrag og stønadslån	77,5		71,5
Byggelån - netto nedgang	<u>1,9</u>	475,8	<u>7,8</u>
			411,5
<u>5. Renteinntekter.</u>		1.033,2	882,4

Det ble i alt utbetalt 4.985,1 mill. kroner og i tillegg er det en netto utlånsøkning på utjevningsslåne på 16,0 mill. kroner på grunn av udekkede renter, det vil si en økning i utbetalingene på i alt 1.387,3 mill. kroner i forhold til 1974. Byggelåne er fortsatt gått ned, mens konverteringsforskuddene er økt med 58,9 mill. kroner. Administrasjonsutgiftene er steget med 4,5 mill. kroner hvorav 3,6 mill. kroner gjelder økte lønninger og trygdeutgifter inklusive honorarer til konsultative distriktsarkitekter.

Av de samlede utbetalinger ble 2.250,0 mill. kroner dekket av lån fra staten og 600,0 mill. kroner i lån fra Folkestrygdfondet. Innbetalte avdrag utgjorde 381,5 mill. kroner, og av dette beløp var ca. 85,9 mill. kroner ekstra avdrag og innfrielser (80,1 mill. kroner i 1974). Renteinntektene utgjorde 1.033,2 mill. kroner. Regnskapet viser et renteunderskudd på 2,9 mill. kroner, og dette er dekket av renteoverskudd fra 1974.

9.6 Støtte til boliger til personell i Forsvaret.

Husbanken har også i 1975 formidlet støtte til boliger til personell i Forsvaret. Ved utløpet av 1975 var det utestående 38,5 mill. kroner etter denne støtteordning og fordelingen på de forskjellige lånekategorier fremgår av vedlegg nr. 1. Det er dessuten bevilget kr. 158.000 som 2. prioritetslån.

10. AVGITTE UTTALELSER

Husbanken har i 1975 avgitt uttalelser om disse spørsmål:

NOU 1974:6 Ansattes medbestemmelsesrett i offentlig virksomhet.

NOU 1975:10 Offentlige persondataregistere og personvern.

NOU 1975:11 Utflytting av statsinstitusjoner.

NOU 1975:55 Lønnsplaner i staten.

Utredning fra Dokumentavgiftsutvalget.

Notat utarbeidet av en arbeidsgruppe nedsatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet for vurdering av behovet for endringer i saneringsloven.

Oslo, 1. januar/10. mars 1976

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Oskar Skogly
formann

John Austrheim Gerd Wickstrøm Stig Bille Bjarne Orten
adm.direktør

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Regnskap for 1975

Den Norske Stats Husbank

Vinnings- og Tapskonto

Debet	1975	1974	1975	1974	Kredit
Honorar til styrene, bankråd kontrollkomite og revisjon	497.429,35	432.812,85	0,-	282.626,71	
Lønninger	21.493.697,72	17.938.250,09	1.007.712.691,14	867.384.143,42	
Kontorutgifter m.v.	6.216.183,85	5.337.764,89	26.275.360,60	15.410.491,61	
Amortisering av egen eiendom	5.000,-	5.000,-	105.722,40	126.911,09	
Takst og tilsynsutgifter	-	12.371,11	65.400,-	122.125,-	
Godtgjørelse til Norges Bank v/innl. av obl. og rentekup.	51.989,10	46.413,70	2.883.594,59	0,-	
Sum adm. og takstutgifter	(28.194.229,17)	(23.747.870,42)	(28.194.229,17)	(23.747.870,42)	
Renteoverskudd	0,-	17.900.419,22	(905.722,40)	(926.911,09)	
Renteutgifter	1.035.645.474,33	864.019.385,52	27.288.506,77	22.820.959,33	
Overført til Risikofondet 2½% renter	491.572,-	479.582,-			
	1.064.331.275,50	906.147.257,16	1.064.331.275,50	906.147.257,16	

BALANSEKONTO

Aktiva	1975		1974		Passiva	
	1975	1974	1975	1974	1975	1974
Kassebeholdninger	87.455,21	1.777.225,05	Grunnfonet		20.000.000,-	20.000.000,-
Innestående i Norges Bank	24.920.123,88	7.059.508,39	Risikofondet		20.154.434,-	19.662.862,-
Innestående i bygglånsbanker	365.404.948,01	306.482.843,23	Agio- og rentereg. fondet		14.596.000,-	14.596.000,-
Innestående i andre banker	77.259.669,13	53.061.716,39	Renteoverskudd 1974 ÷ renteundersk. i 1975		15.016.824,63	17.900.419,22
Postgiro	20.829.680,66	16.999.064,78	Innlån:			
Diverse debitorer	699.069,71	6.014.297,64	Div. serieinlå		21.188.000,-	88.208.000,-
Byggelån, egne	89.945,52	2.038.732,64	Div. kortsiktig innlån		1.647.000,-	1.691.000,-
Påløpne bygglånsrenter	0,-	412.520,-	Lån fra staten		20.855.000.000,-	18.605.000.000,-
Pantelån	20.613.073.557,90	18.045.969.081,05	Lån fra Folketrygdfondet		600.000.000,-	0,-
Overtatte panter, ordinnære lån inkludert omkostninger	483.157,60	344.521,26	Diverse kreditorer		8.983.281,14	8.997.465,76
Gjeldsbrevlån til kommuner	333.599.960,-	207.058.320,-	Påløpne renter av innlån		93.823.180,-	77.000.430,-
Opptjent, ikke forf. renter av pantel.	321.015.000,-	276.545.000,-	Betalte ikke forf. renter av pantelån		5.557.410,54	1.991.605,91
Forfalne, ikke betalte renter av p.lån	16.692.570,81	15.619.313,51	Statens andel av tilleggsinlå		76.155.646,71	84.709.464,11
Egen eiendom - amortisasjon	12.458,70	17.458,70	Kommunenes andel av tilleggsinlå		35.644.366,79	39.678.676,95
Oppkjøpte, egne ihendehaverobligasjoner	786.400,-	451.890,-	Forsvarsdep. andel av tilleggsinlå		1.405.969,-	1.519.170,-
Renteberende tilleggsinlå	113.205.982,50	125.907.311,06	(113.205.982,50)		(125.907.311,06)	
			I mellomregnskap med Finansdep.		46.956.147,40	14.208.400,98
			Betalte, ikke avregnede renter og avdrag		72.031.719,42	70.595.308,77
					21.888.159.979,63	19.065.758.803,70

Oversikt over Husbankens forpliktelser i henhold til tillsagn eller bevilgede lån og nedskrivningsbidrag/stømslån eller tilleggsinlå er gitt på omstående side

Pr. 31/12-1975

Løpende nedskrivningsbidrag/stømslån	kr. 1.067.901.832,30
Hørav er debiteret stat	" 770.384.921,49
og kommuner	" 297.516.910,81

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1975
10. mars 1976

Oskar Skogly
formann

John Austrheim

Gerd Wickstrøm

Stig Bille

Bjarne Orten
adm. direktørOdd Amblie
revisjonssjefRolf W. Runge
kontorsjef

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån samt tilleggs lån har Husbanken pr. 31/12-1975 gitt tilsagn om eller bevilget lån til et samlet beløp av kr. 5.357.984.100,-. Beløpet fordeler seg slik:

	Utjevnings- og nominallån	1. pr. og 2. pr. lån og andre lån
Tilsagte og bevilgede	kr. 5.008.162.300,- =====	kr. 349.821.800,- =====

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. 31/12-1975 utbetalt		
Nedskrivningsbidrag til et beløp av	kr.	14.564.462,95
Stønadslån	"	12.036.931,-
2. pr. lån	"	<u>10.482.680,-</u>
	kr.	37.084.073,95
Tilleggs lån (jfr. passiva)	"	<u>1.405.969,-</u>
	kr.	38.490.042,95
Husbanken har bevilget 2. pr. lån	"	<u>158.000,-</u>
	kr.	<u>38.648.042,95</u>

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. passiva:

Statskassens støtte til boligbygging m.v.		
Overført fra 1974	kr.	14.208.400,98
Mottatt i 1975	"	725.000.000,-
Godskrevet statens andel av innbetalte renter av tilleggs lån	"	5.467.857,55
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på nedskr. bidrag	"	34.714.432,76
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på stønadslån	"	16.380.431,03
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på tilleggs lån	"	9.962.268,40
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	"	3.438.557,82
Brannerstatning på overtatt eiendom ÷ tap på utlån	"	<u>37.209,55</u>
	kr.	809.209.158,09
Herav medgått til dekning av		
Bostøtte	kr.	174.556.797,95
Utlagt beløp databehandling bostøtte	"	1.514.624,97
Adm. - og takstutgifter	"	27.288.506,77
Arealtilskott husbankfinansierte boliger	"	390.552.095,-
Arealtilskott privatfinansierte boliger	"	168.315.986,-
Fraflyttingstilskott	"	<u>25.000,-</u>
	"	<u>762.253.010,69</u>
Saldo pr. 31/12-1975 i Finansdepartementets favør	kr.	<u>46.956.147,40</u>

HUSBANKENS SAMLEDE ENGASJEMENTER I LÅN OG KAPITALSTØNAD PR. 31/12-1975

Låntyper m.v.	Hovedkontoret	Vestlandsavdelingen	Trøndelagsavdelingen	Bodøavdelingen	Hammerfestavdelingen	Hele landet
Utestående:						
Ord.renteb. 2½-lån	189.521.245,40	71.636.002,-	15.989.847,-	16.823.896,-	37.124.732,-	331.095.722,40
" " 3½-lån	2.345.060,-	484.110,-	379.190,-	2.576.370,-	203.608,-	5.988.338,-
" " 5 %-lån (oppr. 2½%)	0,-	0,-	0,-	0,-	64.549.394,-	64.549.394,-
" " 5 %-lån (oppr. 3½%)	0,-	0,-	0,-	0,-	51.784.471,-	51.784.471,-
" " 5½-lån (oppr. 2½%)	1.215.979.380,10	313.961.191,-	128.004.580,10	136.450.605,50	0,-	1.794.395.756,70
" " 5½-lån (oppr. 3½%)	1.872.883.289,15	642.400.851,25	334.343.576,-	338.834.255,-	0,-	3.188.461.971,40
" " 4½-lån 1. pr.	3.029.400,-	184.000,-	439.740,-	126.000,-	19.459.630,-	23.238.770,-
" " 4½-lån 1. pr.	619.758.337,10	264.804.553,65	125.441.963,11	63.385.049,07	167.509.888,-	1.240.899.790,93
" " 5-lån 1. pr.	2.877.494.282,02	1.259.099.133,40	635.937.791,60	486.288.670,75	88.144.041,-	5.346.963.918,77
" " 5-lån 1. pr.	1.319.145.078,85	616.563.363,-	290.339.952,-	329.450.159,-	0,-	2.555.498.552,85
" " 5-lån 2. pr.	107.374.880,35	45.100.044,-	19.839.657,-	11.539.990,-	23.010.672,-	206.865.243,35
" " 5-lån 2. pr.	739.019.137,80	324.485.263,-	155.827.073,-	147.123.057,-	31.504.720,-	1.397.959.250,80
" " 6-lån 2. pr.	8.718.909,-	4.320.395,-	1.749.905,-	2.867.641,-	0,-	17.656.850,-
Utjevningsslån 5 %	13.558.848,-	332.041,-	197.535,-	707.239,-	89.637.589,60	104.433.252,60
" " 5½%	1.585.358.626,-	782.975.392,50	354.989.650,60	386.401.494,-	0,-	3.109.725.163,10
Nominallån 5 %	949.890,-	312.840,-	103.940,-	218.900,-	65.172.461,-	66.758.031,-
" " 5½%	413.037.245,-	188.112.255,-	109.339.770,-	181.949.631,-	0,-	892.438.901,-
" " 6 %	0,-	0,-	172.360,-	221.550,-	0,-	393.910,-
Utbedringslån 4½%	23.100.155,-	17.696.490,-	6.881.862,-	9.880.440,-	13.399.570,-	70.958.517,-
" " 5 %	973.655,-	412.180,-	33.320,-	183.765,-	1.393.970,-	2.996.890,-
" " 5½%	1.728.945,-	3.840.630,-	134.910,-	1.351.415,-	177.119,-	7.233.019,-
" " 6 %	122.547,-	290.901,-	63.160,-	121.710,-	0,-	598.318,-
Daginstitusjon 5 %	0,-	490.400,-	0,-	0,-	749.870,-	1.240.270,-
" " 5½%	47.550.180,-	14.199.230,-	9.529.415,-	8.599.596,-	2.197.340,-	82.075.761,-
Garasjelån 6 %	2.126.200,-	285.000,-	0,-	0,-	0,-	2.411.200,-
" " 7 %	37.714.570,-	5.327.440,-	3.223.900,-	0,-	16.500,-	46.282.410,-
Lån med gar. av gjenr.fondet	40.640,-	5.500,-	41.440,-	4.500,-	77.805,-	169.885,-
Tilleggs lån 4½%	171.200,-	31.120,-	15.000,-	6.100,-	17.180,-	240.600,-
" " 6 %	72.863.911,10	16.781.282,-	9.094.366,40	11.325.781,-	2.900.042,-	112.965.382,50
Nedskrivn.bidrag	281.331.388,34	87.235.508,11	32.990.823,-	39.702.176,17	120.827.637,19	562.087.532,81
" " renteb. 2½%	10.330.323,-	261.970,-	29.380,-	60.920,-	0,-	10.682.593,-
" " " 5 %	0,-	0,-	0,-	0,-	700.537,-	700.537,-
" " " 5½%	7.846.307,-	652.830,-	33.160,-	110.045,-	0,-	8.642.342,-
Stønadslån	244.958.656,66	105.041.142,-	46.233.022,-	72.523.048,-	16.922.428,83	485.678.297,49
" " 5 %	0,-	0,-	0,-	0,-	110.530,-	110.530,-
Gjeldsbrevlån til komm. 4½%	10.108.000,-	6.955.000,-	1.685.000,-	2.205.000,-	1.575.000,-	22.528.000,-
" " " 5½%	141.727.050,-	89.491.540,-	34.197.380,-	32.985.000,-	12.670.990,-	311.071.960,-
1)						
Tilsgatte:						
1. og 2. pr. lån m.v.	200.821.200,-	73.053.400,-	18.120.200,-	24.087.500,-	27.229.500,-	343.311.800,-
Utjevningsslån/nominallån	2.693.603.400,-	1.082.804.000,-	473.459.400,-	572.261.400,-	186.034.100,-	5.008.162.300,-
Gjeldsbrevlån til komm.	2.005.000,-	1.130.000,-	930.000,-	1.595.000,-	850.000,-	6.510.000,-
Sum	14.747.296.936,87	6.020.756.997,91	2.809.792.268,81	2.881.967.903,49	1.025.951.325,62	27.485.765.432,70

Bevegelsene i nedskrivningsbidrag, stønadslån, tilleggs lån i 1975

	Pr. 1/1-75	Utbetalt	Overføringer	Innbetalt	Avskrevet som tapt	Pr. 31/12-75
Nedskrivningsbidrag						
Kommunenes del	158.203.538,35		- 292.521,-	15.642.545,94		142.268.471,41
Statens del	475.321.610,16		- 755.139,-	34.714.432,76	7.505,-	439.844.533,40
Forsvarsdepartementet	16.656.239,-		- 113.592,-	1.910.241,25 67.942,80		14.564.462,95
Sum	650.181.387,51		- 1.161.252,-	52.335.162,75	7.505,-	596.677.467,76
Stønadslån						
Kommunenes del	163.342.531,37		- 318.279,-	7.775.812,97		155.248.439,40
Statens del	347.574.131,12		- 653.312,-	16.380.431,03		330.540.388,09
Forsvarsdepartementet	12.903.697,-		- 105.746,-	739.918,- 21.102,-		12.036.931,-
Sum	523.820.359,49		- 1.077.337,-	24.917.264,-		497.825.758,49
Tilleggs lån						
Kommunenes del	39.678.676,95		+ 292.521,- + 318.279,-	4.645.110,16		35.644.366,79
Statens del	84.709.464,11		+ 755.139,- + 653.312,-	9.962.268,40		76.155.646,71
Forsvarsdepartementet	1.519.170,-		+ 113.592,- + 105.746,-	332.539,-		1.405.969,-
Sum	125.907.311,06		+ 2.238.589,-	14.939.917,56		113.205.982,50
2. pr. lån						
Forsvarsdepartementet	9.757.040,-	1.014.000,-		273.360,- 15.000,-		10.482.680,-

TALL FRA HUSBANKENS VIRKSOMHET

Regnskapsposter:	1965	1970	1971	1972	1973	1974	1975
1. ORDINÆRE RENTEBÆRENDE LÅN:							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalte nye lån ¹⁾	532,3	2.233,7	1.895,5	2.331,1	2.449,6	2.381,6	3.059,2
Mottatte avdrag	79,8	125,5	158,4	192,9	238,5	317,4	365,5
Øking utestående lån i året	452,5	2.108,2	1.737,1	2.138,2	2.211,1	2.064,1	2.693,7
Utestående renteb.lån pr. 31/12	5.409,5	10.098,8	11.835,9	13.974,1	16.185,2	18.253,0	20.946,7
Løpende tilsagn ²⁾	1.190,7	3.162,4	3.319,3	3.361,2	3.537,3	4.338,6	5.358,0
Sum engasjement pr. 31/12	6.600,2	13.261,2	15.155,2	17.335,3	19.722,5	22.591,6	26.304,7
Årlig netto engasjementsøking	557,8	1.899,9	1.894,0	2.180,1	2.387,2	2.869,1	3.713,1
2. TILLEGGSLÅN:							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalt ⁴⁾	20,3	14,1	6,6	5,5	2,9	4,1	2,2
Tilbakebetalt	1,8	6,0	7,4	7,6	8,5	14,8	14,9
Øking i utestående till.lån i året	18,5	8,1	- 0,8	- 2,1	- 5,6	- 10,7	- 12,7
Utestående tilleggs lån pr. 31/12	64,6	145,1	144,3	142,2	136,6	125,9	113,2
3. NEDSKRIVNINGSBIDRAG/STØNADSLÅN:							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalt ⁴⁾	58,9	6,2	- 6,5	- 5,4	- 2,6	- 3,9	- 2,0
Tilbakebetalt ⁵⁾	6,6	35,5	31,2	33,7	58,6	71,7	74,5
Øking/nedgang i utestående bidrag i året	52,3	- 29,3	- 37,7	- 39,1	- 61,2	- 75,6	- 76,5
Utestående bdr./stønadslån 31/12	1.388,9	1.357,9	1.320,2	1.281,1	1.219,9	1.144,4	1.067,9
Løpende tilsagn ^{2) 3)}	172,6	5,2	2,5	0,4	0,1	0,0	0,0
Sum engasjement pr. 31/12	1.561,5	1.363,1	1.322,7	1.281,5	1.220,0	1.144,4	1.067,9
Årlig netto engasjementsøking	62,7	- 42,1	- 40,4	- 41,2	- 61,5	- 75,6	- 76,5
4. ENKELTE ANDRE STATUSPOSTER PR.:							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalte og overtatte byggelån	108,5	6,1	8,1	11,7	9,8	2,0	0,0
Konv.forskudd til byggelånsbanker	18,8	124,9	141,9	180,0	157,3	306,5	365,4
Seriesobligasjonslån	198,2	163,5	155,3	147,0	138,5	88,2	21,2
Innlån fra staten: I alt	5.320,5	10.105,0	11.890,0	14.105,0	16.330,0	18.605,0	20.855,0
Herav: $2\frac{1}{2}\%$ - lån	1.409,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
$3\frac{1}{2}\%$ - lån	714,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 % - lån	3.196,5	4.847,6	4.695,6	4.507,6	4.278,0	4.011,0	3.712,0
$4\frac{1}{2}\%$ - lån	0,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0
$5\frac{1}{2}\%$ - lån	0,0	2.232,4	4.169,4	6.572,4	9.027,0	9.452,0	9.452,0
$6\frac{1}{2}\%$ - lån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.117,0	4.666,0
Andre innlån	3,6	1,9	1,8	1,8	1,7	1,7	1,6
Lån fra folketrygdfondet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	600,0
5. RENTER:							
	Beløpene i millioner kroner						
Renteinntekter og inntekter av byggelån	155,9	371,8	478,2	589,5	729,9	882,4	1.033,2
Renteutgifter	180,0	385,0	493,5	604,9	730,0	864,5	1.036,1
Rentestøtte fra staten	24,7	14,0	16,5	15,4	0,1	0,0	0,0

1) Inklusiv lån som er overført fra byggelån

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

3) For året 1965 omfatter beløpene også tilleggs lån, idet fordelingen normalt først blir fastsatt ved konverteringen

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

5) Inklusive overføringer til ordinære rentebærende lån/tilleggs lån

Den Norske Stats Husbank's serieobligasjonslån pr. 31.12.1975

2½% 1948 serie I	kr. 3.600.000,-	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 oppkjöp og/eller loddtrekning.
2½% 1949 serie II	" 13.789.000,-	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	" 3.799.000,-	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 oppkjöp og/eller loddtrekning.

kr. 21.188.000,-
