

# Årsmelding og regnskap 1976

## INNHold

ARSMELDING		Side
1.	HOVEDTALL	1
2.	BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN	2
2.1	Boligbyggingen	2
2.2	Tilsagnsrammen	3
3.	LÅNETILSAGN TIL NYE BOLIGER	4
3.1	Omfanget	4
3.2	Regional fordeling av boligrammen	5
3.3	Fordeling etter hustyper	6
3.4	Størrelsen på boligene	6
3.5	Anleggskostnader	7
3.51	Byggekostnadsindekser	7
3.52	Tomte-, bygge- og anleggskostnader	8
3.6	Finansiering	9
3.61	Gjennomsnittstall pr. bolig	9
3.62	Nominallån - utjevningsslån	11
3.63	Byggelån	12
4.	LÅNETILSAGN TIL ANDRE FORMÅL	12
4.1	Egenkapitallån	12
4.2	Utbedring av eldre boliger	13
4.3	Barnehager, garasjeanlegg og andre miljøtiltak	14
5.	AREALTILSKOTT TIL OPPFØRING AV BOLIGER	15
6.	BOSTØTTE	16
7.	DIVERSE SPØRSMÅL	17
7.1	NOU 1976:27 Forenklinger i byggesaksbehandlingen	17
7.2	Tiltak i forbindelse med konkursbehandling av boet til Ungdommens Egen Heim Boligbyggelag, Trondheim	19
7.3	Garasjeanlegg	20
7.4	Rasjonalisering av søknadsbehandlingen	20
7.5	Avgitte uttalelser	20
8.	TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE	21
8.1	Terminbetalingen	21
8.11	Inkasso	21
8.12	Overtatte eiendommer	21
8.13	Avskrevet på rentebærende lån	21
8.14	Avskrevet på stønader	22
8.2	Tilsynet med pantene	22

	Side
9. ADMINISTRASJON	24
10. NOEN REGNSKAPSTALL NED KOMMENTARER	25
10.1 Husbankens engasjementer	25
10.2 Utlån fordelt på rentesatser - indeksjustering	26
10.3 Innlån fordelt på rentesatser	27
10.4 Rentefrie lån	27
10.5 Inn- og utbetalinger	28
10.6 Støtte til boliger til personell i Forsvaret	29

#### REGNSKAP

#### VEDLEGG

1. Løpende tilsagn - Forsvarsdepartementets stønadslån - Mellomregnskap med Forsvarsdepartementet.
2. Husbankens samlede engasjementer i lån og kapitalstønad pr. 31.12.1976.
3. Tall fra Husbankens virksomhet i 1970-1976.
4. Den Norske Stats Husbanks serieobligasjonslån pr. 31.12.1976.

---

Som særskilt vedlegg følger Husbankens årsstatistikk

Oslo, mars 1977.

ÅRSMELDING

FOR

DEN NORSKE STATS HUSBANK

1976

1. HOVEDTALL

Hovedposter	1 9 7 6		1 9 7 5	
	Mill. kr	Antall	Mill. kr	Antall
Lånetilsagn	4.492	18.900	4.124	17.400
Nye boliger	4.143	32.868	3.852	33.915
Utbedringssaker - Husbanken	97	3.014	67	2.436
Barnehageplasser	41	2.884	29	2.580
Garasjeplasser	26	3.829	23	3.944
Egenkapitallån - kommuner	154	300	132	307
Utbedringslån - kommuner	21	103	9	66
Miljølån	10	18	12	11

Kr pr.bol.

Kr pr.bol.

Byggekostnader	176.400	153.800
Anleggskostnader	199.500	172.500
Husbanklån - tilsagn	120.900	107.500
Egenkapital	58.600	46.400
Låneøkning v/konvertering	5.100	5.900

Utbetalte lån	3.574	3.059
Mottatte avdrag	454	382
Utbetalt bostøtte	219	175
Utbetalt arealtilskott	820	559

Prosent

Prosent

Gj.sn. innlånsrente	5,56	5,36
Renteutgifter	1.237	1.036
Gj.sn. utlånsrente	5,35	5,25
Renteinntekt	1.220	1.033

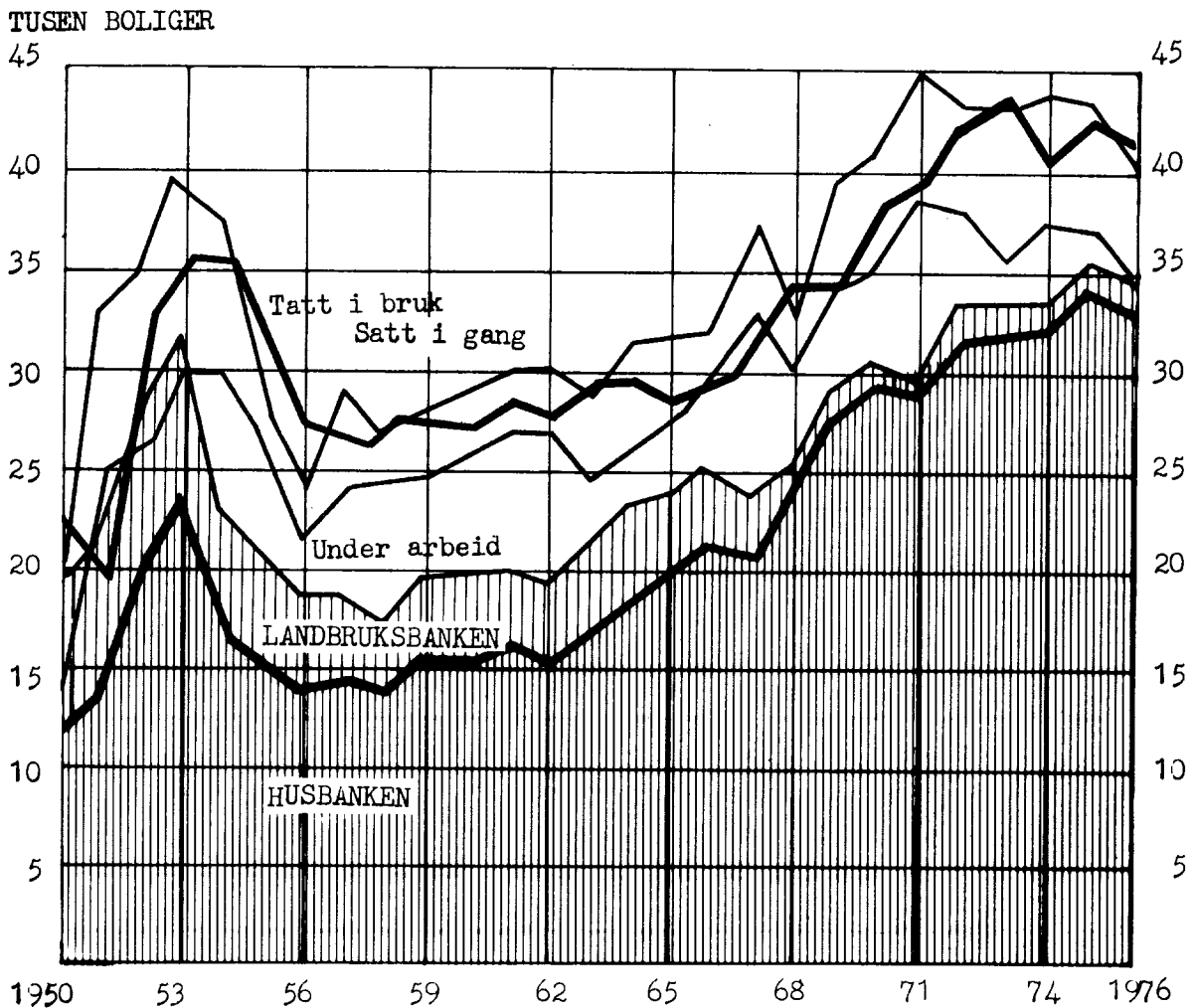
Pr. 31.12.		
Samlet innlån	24.931	21.478
Utestående rentebærende lån	24.232	21.080
Utestående rentefrie lån	966	1.048
Konverteringsforpliktelse	6.242	5.358

## 2. BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN

### 2.1 Boligbyggingen.

I 1976 ble det tatt i bruk boligbygg med i alt 42.700 boliger eller vel 800 færre enn i 1975. Igangsatte boligbygg omfattet 40.400 eller 3.100 færre enn i 1975. Ved utgangen av året 1976 var det under arbeid boligbygg med i alt 35.300 boliger. Dette antall ligger 2.800 lavere enn ved foregående årsskifte. I fig. 1 nedenfor viser de tre øverste kurvene omfanget av boligbyggingen i årene 1950-1976.

FIG. 1. BOLIGER SATT I GANG, TATT I BRUK OG UNDER ARBEID (VED UTGANGEN AV ÅRET) OG BOLIGER MED LÅNETILSAGN FRA HUSBANKEN OG LANDBRUKSBANKEN 1950-1976



## 2.2 Tilsagnsrammen.

I nasjonalbudsjettet for 1976 ble Husbankens tilsagnsramme fastsatt til 4.545 mill. kroner. Av dette beløp ble 222 mill. kroner forhåndsdisponert i 1975, slik at den disponible rammen ved inngangen av året var på 4.323 mill. kroner eller 200 mill. kroner høyere enn gitte tilsagn i 1975.

I det reviderte nasjonalbudsjett for 1976 ble Husbankens tilsagnsramme økt med 70 mill. kroner samtidig som 50 mill. kroner ble overført fra rammen for lån til miljøtiltak til rammen for lån til nye boliger. Senere på året fikk banken anledning til å forhåndsdisponere i 1976 inntil 100 mill. kroner av tilsagnsrammen for lån til boliger for 1977, og til å bruke beløp som måtte bli til overs av rammene for miljølån og utbedringslån, til lån til nye boliger.

Gitte tilsagn og disponible rammebeløp i 1976 var etter dette følgende:

	Beløpene i mill. kroner	
	Gitte tilsagn	Rammebeløp
a. Nye boliger, herunder alders- og sykehjem	4.142,6	3.996,0
b. Barnehager, garasjer, andre miljøtiltak	77,8	115,0
c. Utbedring av eldre boliger	117,6	128,5
d. Egenkapitallån	153,5	153,5
Sum	<u>4.491,5</u>	<u>4.393,0</u>

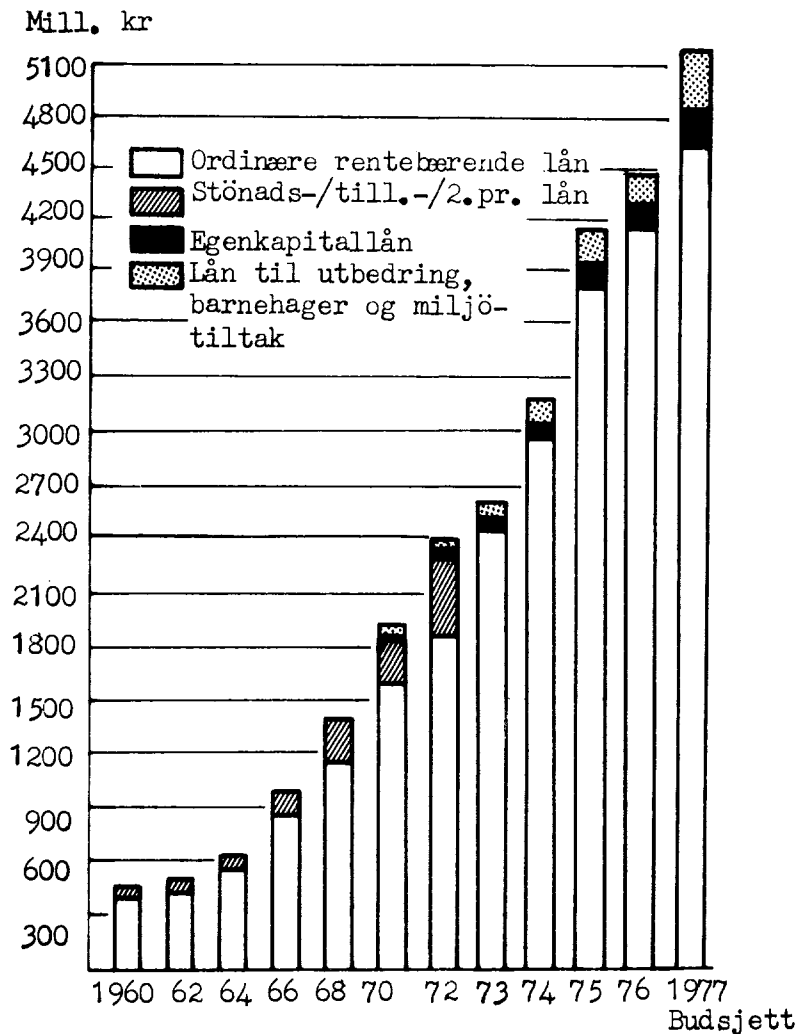
Av oppstillingen vil en se at rammen for 1976 ble overskredet med 99 mill. kroner og at vel 37 mill. kroner av rammen til barnehager, garasjer og andre miljøtiltak og 11 mill. kroner av rammen for utbedring av eldre boliger ble overført til rammen for lån til nye boliger.

Bankens tilsagnsramme for 1977 er fastsatt til 5.183 mill. kroner. Av dette beløp ble som nevnt ovenfor 99 mill. kroner forhåndsdisponert i 1976 slik at den disponible ramme for 1977 er 5.084 mill. kroner som er forutsatt disponert på følgende måte:

- a. 4.559 mill. kroner som lån til nye boliger, inklusive boliger i alders- og sykehjem. Det er regnet med et gjennomsnittslån på kr 140.300 pr. bolig, slik at den disponible ramme skulle strekke til for ca. 32.500 boliger.
- b. 150 mill. kroner til finansiering av barnehager, garasjer og andre miljøtiltak.
- c. 200 mill. kroner til lån til utbedring av eldre boliger.
- d. 175 mill. kroner til egenkapitallån.

I fig. 2 nedenfor er Husbankens lånetilsagn i enkelte år 1960-1976 og den disponible ramme for lånetilsagn i 1977 fremstillet grafisk.

FIG. 2. HUSBANKENS LÅNETILSAGN I ENKELTE ÅR 1960-1976 OG DISPONIBEL RAMME FOR LÅNETILSAGN I 1977



### 3. LÅNETILSAGN TIL NYE BOLIGER

#### 3.1 Omfanget.

I 1976 kom det inn søknader om lånetilsagn for i alt 31.500 boliger eller ca. 600 flere enn i 1975. Bankens lånetilsagn til nye boliger omfattet i alt 32.868 boliger eller 1.050 færre enn i 1975, men vel 1.300 flere enn det kom inn søknader for. Ubehandlede eller ikke ferdigbehandlede søknader ved utgangen av året omfattet ca. 5.000 boliger, mot om lag 7.000 ved årsskiftet 1975/76.

Fig. 1 viser antall belånte boliger gjennom Husbanken og Landbruksbanken i årene 1950-1976. I denne figuren kan ikke tilsagnstallene fra 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 antall privatfinansierte boliger ca. 8.200 pr. år eller om lag 3.600 lavere enn for den nærmest foregående treårsperiode 1971-1973. For husbankfinansierte boliger var det tilsvarende gjennomsnitt 32.970 eller vel 2.400 høyere enn i den foregående treårsperiode, det skulle tilsi at Husbanken i de siste tre år har finansiert ca. 77 pst. av igangsatte boliger mot 70 pst. i den foregående treårsperiode.

### 3.2 Regional fordeling av boligrammen.

Etter å ha vurdert kontorenes behovsoppgaver fant en det ikke nødvendig å foreta en forhåndsfordeling av rammen på de enkelte kontorer slik en har gjort i de nærmest foregående år. Siden en senere fikk utvidet rammen, jf. pkt. 2.2, ble det heller ikke senere på året nødvendig å foreta noen fordeling av rammen.

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

Kontorer <sup>1)</sup>	Lån      Boliger Mill. kr    Antall		Relativ fordeling					
			1976		1975		1974	
			Lån	Boliger	Lån	Boliger	Lån	Boliger
Hovedktr.	2.042,3	15.822	49,3	48,1	51,0	51,2	51,2	52,2
Bergensktr.	964,1	7.715	23,3	23,5	22,1	22,5	23,0	23,0
Trondheimsktr.	464,0	3.861	11,2	11,7	10,0	9,4	10,6	9,7
Bodøktr.	519,3	4.295	12,5	13,1	13,3	13,4	11,6	12,0
Hammerfestktr.	152,9	1.175	3,7	3,6	3,6	3,5	3,6	3,1
Alle kontorer	4.142,6	32.868	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1) Nordmøre og Romsdal ble 1. juli 1976 overført fra hovedkontoret til Trondheimskontoret. Hovedkontoret omfatter (fra nevnte dato) Østlandet, Sørlandet og Svalbard, Bergenskontoret Vestlandet fra og med Rogaland til og med Sunnmøre, Trondheimskontoret Nordmøre og Romsdal og begge Trøndelagsfylkene, Bodøkontoret Nordland og Sør- og Midt-Troms og Hammerfestkontoret de seks nordligste kommunene i Troms og Finnmark.

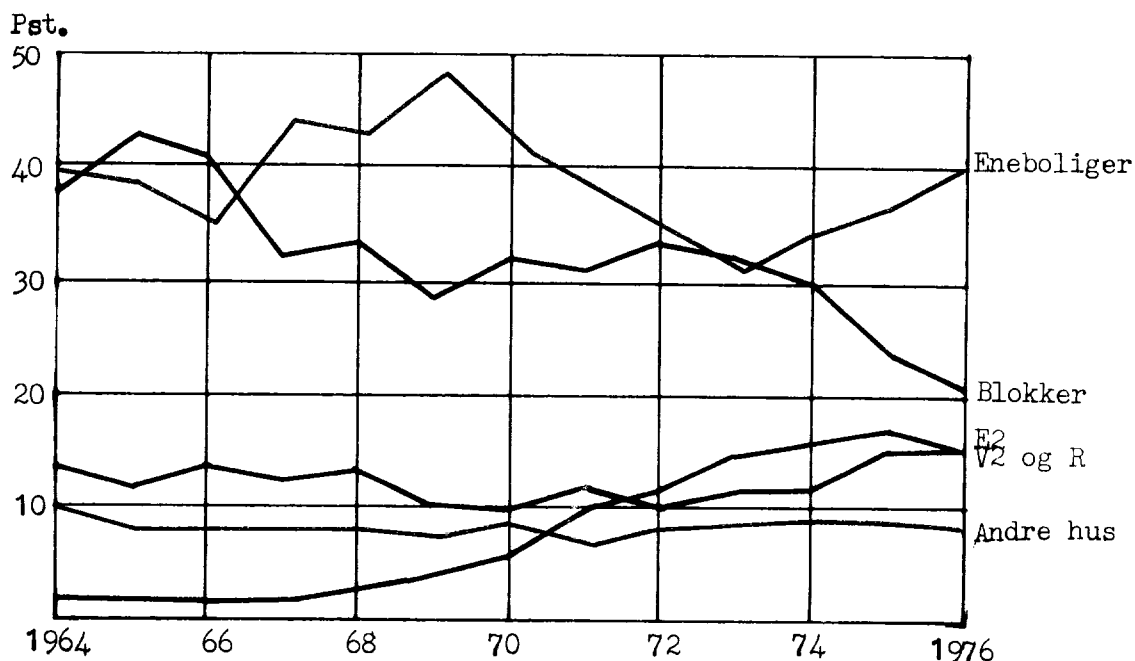
Når hensyn tas til at Nordmøre og Romsdal fra 1. juli 1976 ble overført fra hovedkontoret til Trondheimskontoret, var det ikke nevneverdige endringer i den relative fordeling av lån og av boliger kontorene i mellom sammenholdt med de to nærmest foregående år.



### 3.3 Fordeling etter hustyper.

Fordelingen av husbankbelånte boliger (leiligheter + hybler) på hustyper i årene 1964-76 fremgår av fig. 3. Eneboligene omfatter her frittliggende eneboliger, atriumhus 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 hustyper.

FIG. 3 BOLIGER FORDELT ETTER HUSTYPER -  
RELATIV FORDELING 1964-1976



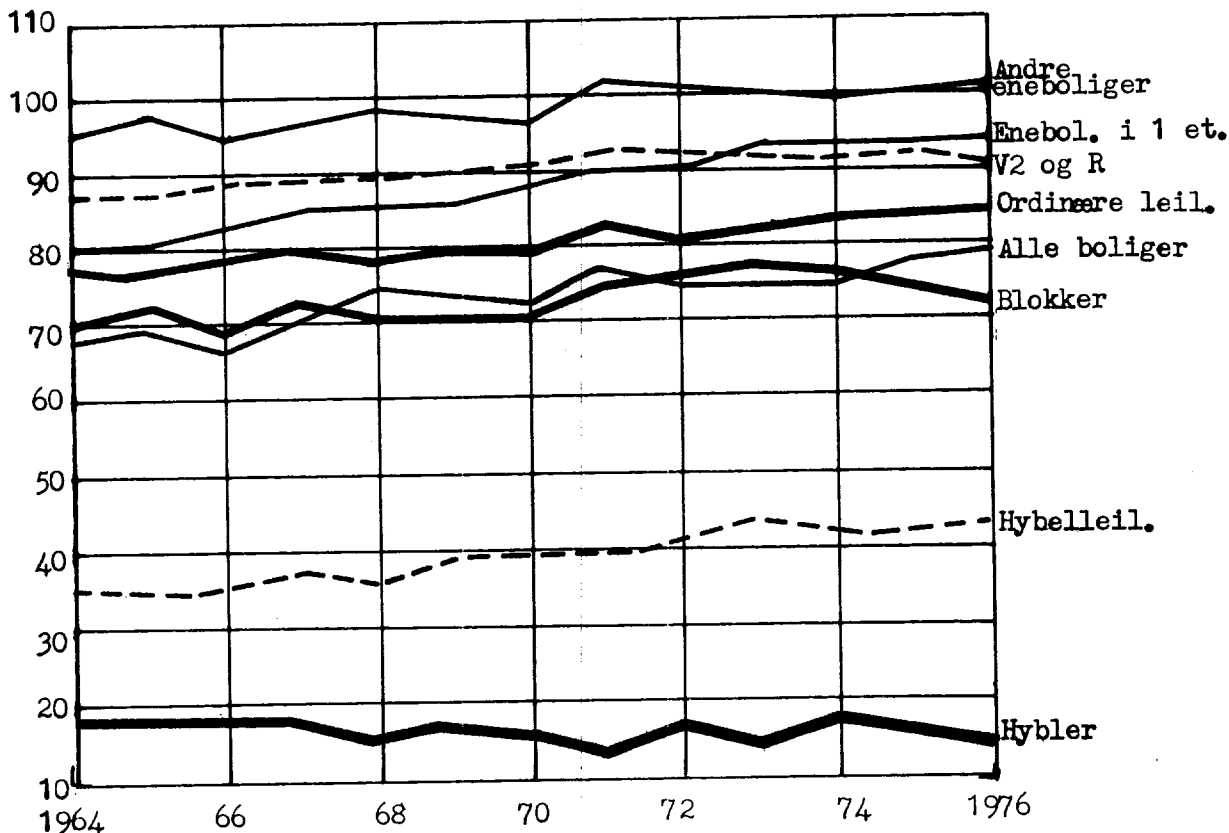
Eneboligenes andel av samlet antall belånte boliger var i 1976 40 pst. mot 36 pst. i 1975 og 34 pst. i 1974. Boligblokkenes andel av boligene utgjorde bare 21 pst. mot 24 pst. i 1975 og 30 pst. i 1974. For øvrig var det ingen nevneverdige endringer i den relative fordeling av hustyper. Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus under ett - i internasjonal statistikk regnes alle disse hustyper for eneboliger - var andelen i 1976 55 pst. mot 51 pst. i 1975 og 46 pst. i 1974.

### 3.4 Størrelsen på boligene.

Gjennomsnittsstørrelsen på de belånte boliger i 1976 var 80,0 kvm eller 1,6 kvm større enn i 1975. For hyblene og hybelleilighetene var gjennomsnittsarealet henholdsvis 16,2 kvm og 42,9 kvm eller ganske nær det samme som i 1975. Gjennomsnittsarealet for ordinære leiligheter gikk opp fra 84,5 kvm i 1975 til 85,4 kvm i 1976. For de enkelte hustyper var det ikke nevneverdige endringer i gjennomsnittsstørrelsen på leilighetene.

FIG. 4. GJENNOMSNIITTLIG BOLIGSTØRRELSE 1964-1976

Kvm  
leieareal



Sammenholdt med de to nærmest foregående år var det nedgang i andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre - 27 pst. mot 29 pst. i 1975 og 33 pst. i 1974.

Det var en økning i andelen av boligene som var på fire rom og kjøkken eller mer - 64 pst. mot 61 pst. i 1975 og 57 pst. i 1974. Andelen av boligene som var på tre rom og kjøkken var 9 pst. mot 10 pst. i 1975 og 1974.

### 3.5 Anleggskostnader.

#### 3.51 Byggekostnadsindekser.

A/S Stormbull's byggekostnadsindekser for tomannsbolig i tre og bolig i mur og betong i Oslo-området lå i 12-månedersperioden november 1975 - oktober 1976 henholdsvis 10,5 pst. og 10,2 pst. høyere enn i nærmest foregående 12-månedersperiode. Det er dette tidsrom byggebudsjettene blir satt opp eller ajourført til for lånesakene med husbankfinansiering i løpet av kalenderåret.

Den årlige prisstigningstakt falt i løpet av 1975 fra 14-15 pst. ved begynnelsen av året til 7-8 pst. i slutten av året. I løpet av 1976 har stigningstakten igjen øket og var ved utgangen av året 11-12 pst. Til sammenligning kan anføres at lønnen for voksne menn i byggevirksomhet gikk opp med 19,2 pst. fra tredje kvartal 1975 til tredje kvartal 1976, og at økningen i konsumprisindeksen fra desember 1975 til desember 1976 var 8,0 pst.

3.52 Tomte-, bygge- og anleggskostnader.

For alle boliger under ett var tomte-, bygge- og anleggskostnader i gjennomsnitt pr. bolig følgende sammenholdt med 1975:

	1976 Kroner	1975 Kroner	Økning Kroner	pst.
Tomtekostnader	23.100	18.700	4.400	23,5
Byggekostnader	176.400	153.800	22.600	14,7
Anleggskostnader	199.500	172.500	27.000	15,7

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 14,7 pst. Dette er en større økning enn det indeksøkningen skulle tilsi - knapt 11 pst. Økningen fra 1974 til 1975 var til sammenligning på 19,0 pst. Økningen i tomtekostnadene på hele 23,5 pst. var betydelig større enn fra 1974 til 1975 - 14,7 pst.

Disse totale gjennomsnittstall er bl.a. påvirket av endringene i hustypefordelingen fra det ene året til det andre og av fordelingen på boligstørrelser - hybler, hybelleiligheter og ordinære leiligheter. For å få en bedre oversikt

Anleggskostnader pr. leilighet <sup>1)</sup>

	Enkeltvis oppførte småhus	Serie- bygde småhus	Bolig- blokker	Alle leilig- heter
	1000 kr Pst.	1000 kr Pst.	1000 kr Pst.	1000 kr Pst.
Byggekostnader <sup>2)</sup>	188,5- 90	190,8- 85	161,9- 88	184,4- 88
Tomtekostnader <sup>2)</sup>	22,1- 10	34,6- 15	22,2- 12	24,6- 12
Anleggskostnader	210,6-100	225,4-100	184,1-100	209,0-100
Årlig økning	1000 kr Pst.	1000 kr Pst.	1000 kr Pst.	1000 kr Pst.
<u>Byggekostnader:</u>				
1975-1976	23,3 - 14,1	21,8 - 12,9	19,4 - 13,6	22,8 - 14,1
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
<u>Tomtekostnader:</u>				
1975-1976	3,9 - 21,4	6,2 - 21,8	4,6 - 26,1	4,4 - 21,8
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
<u>Anleggskostnader:</u>				
1975-1976	27,2 - 14,8	28,0 - 14,2	24,0 - 15,0	27,2 - 15,0
1974-1975	23,1 - 14,4	27,5 - 16,2	18,9 - 13,4	24,6 - 15,6
1973-1974	18,4 - 13,0	21,5 - 14,5	16,0 - 12,8	19,5 - 14,2

1) Bygg med overveiende små boliger er holdt utenfor. 2) For tomter på festet grunn er det regnet med 3/4 av kapitalisert festeavgift.

over utviklingen i byggekostnadene har en i tabellen på foregående side 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.

For alle tre grupper er økningen i byggekostnader fra 1975 til 1976 13 - 14 pst., altså fremdeles noe høyere enn det indeksøkningen skulle tilsi, men noe lavere enn det den var fra 1974 til 1975. Ved sammenligning med indeksene må en foruten endringer i hustypefordelingen og i gjennomsnittsstørrelsen av leilighetene også ta hensyn til at husbankleilighetene er gjenstand for tekniske og utstyrsmessige forbedringer fra år til år. 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 for alle tre hustypene betydelig høyere enn økningen i byggekostnadene. Spesielt stor var økningen i tomtekostnadene for blokker med hele 26,1 pst. Utviklingen har for denne hustypen vært spesielt ujevn idet økningen fra 1974 til 1975 bare var på 1,1 pst. mens den fra 1973 til 1974 var på 31,8 pst.

### 3.6 Finansiering.

#### 3.61 Gjennomsnittstall pr. bolig.

Med sikte på å nå opp i det stipulerte gjennomsnittslån for 1976 - kr 124.300 pr. bolig - ble forrentningsverdinormene hevet med kr 10.500 for småhusleiligheter og kr 12.000 for blokkleiligheter med virkning fra 1. januar 1976. I det reviderte nasjonalbudsjett for 1976 ble det regnet med at gjennomsnittslånet for 1976 måtte settes noe høyere enn tidligere stipulert for å holde egenkapitalmålsettingen. Etter dette ble forrentningsverdinormene ytterligere hevet med kr 5.000 for familieboliger i småhus og med kr 10.000 for familieboliger i blokker, gjeldende fra 1. juli 1976.

Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1976 (her inkludert lån til hybler og låneøkning av tidligere gitte tilsagn) kom opp i kr 126.000. Dette er kr 12.600 eller 11,1 pst. høyere enn i 1975. For nye tilsagn (her låneøkning av tidligere gitte tilsagn holdt utenfor) var gjennomsnittslånet pr. bolig kr 120.900, dvs. kr 13.400 eller 12½ pst. høyere enn i 1975.

For alle boliger under ett er den gjennomsnittlige finansieringsplan pr. bolig på tilsagnsstadiet sammenholdt med 1975 vist på neste side.

Inkluderes låneøkning ved konvertering som økte gjennomsnittslånet pr. bolig med kr 5.100 i 1976 og kr 5.900 i 1975 - dekket husbanklånet i gjennomsnitt 2,5 pst. mindre av anleggskostnadene i 1976 enn i 1975 - 63,2 pst. mot 65,7 pst. Samtidig gikk den andel av anleggskostnadene som arealtilskottet dekket ned fra 10,8 pst i 1975 til 10,0 pst.

i 1976, eller med 0,8 prosentpoeng. Egenkapitalandelen i 1976 gikk dermed opp til 26,8 pst. etter at den fra 1974 til 1975 gikk ned fra 24,1 til 23,5 pst.

	1976		1975		Økning	
	Kroner	pst.	Kroner	pst.	Kroner	pst.
Husbanklån	120.900	60,6	107.500	62,3	13.400	12,5
Egenkapital	58.600	29,4	46.400	26,9	12.200	26,3
Finansieringsbehov	179.500	90,0	153.900	89,2	25.600	16,6
Arealtilskott	20.000	10,0	18.600	10,8	1.400	7,5
Anleggskostnader	199.500	100,0	172.500	100,0	27.000	15,7
Gj.sn. boligstørrelse	80,0 kvm.		78,4 kvm.		1,6 kvm.	

Også på tilsagnsstadiet - altså før låneøkning - var egenkapitalandelen høyere i 1976 enn i 1975 - 29,4 pst. mot 26,9 pst. i 1975.

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. leilighet<sup>1)</sup>

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle boliger	
	Kroner	pst.	Kroner	pst.	Kroner	pst.	Kroner	pst.
Lån	119.600	56,8	140.200	62,2	125.000	67,9	124.800	59,7
Egenkapital	69.400	33,0	63.600	28,2	40.300	21,9	63.100	30,2
Finans.behov	189.000	89,8	203.800	90,4	165.300	89,8	187.900	89,9
Arealtilskott	21.600	10,2	21.600	9,6	18.800	10,2	21.100	10,1
Anleggskostn.	210.600	100,0	225.400	100,0	184.100	100,0	209.000	100,0
Egenkapital og egenkap. andel								
1976	69.400	33,0	63.600	28,2	40.300	21,9	63.100	30,2
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

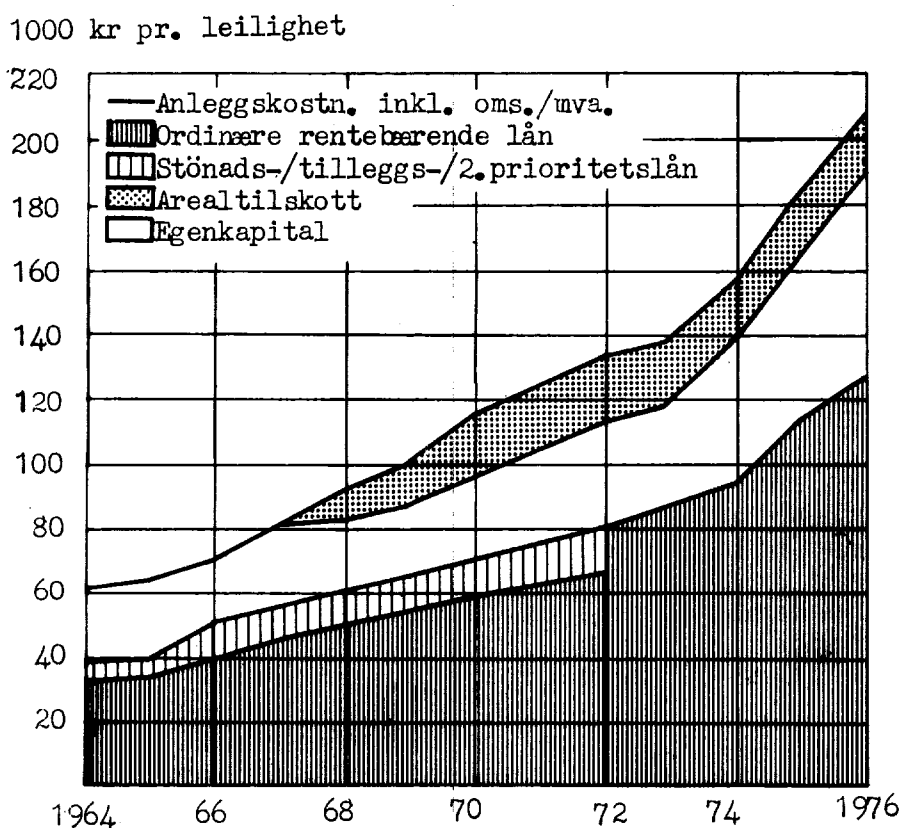
1) Bygg med overveiende små boliger ble holdt utenfor.

Husbankens lån for disse leiligheter var gjennomsnittlig kr 124.800 og dekket 59,7 pst. av anleggskostnadene mot 61,3 pst. i 1975. For småhus oppført enkeltvis dekket Husbankens lån 56,8 pst. av anleggskostnadene (57,9 pst. i 1975), for småhus oppført i serie 62,2 pst. (63,7 pst.) og for boligblokker 67,9 pst. (70,8 pst.).

Den del av anleggskostnadene som ble dekket av arealtilskott gikk for disse leiligheter ned fra gjennomsnittlig 10,9 pst. i 1975 til 10,1 pst. i 1976.

Den gjennomsnittlige egenkapital for alle leiligheter under ett var kr 63.100, dvs. kr 12.500 eller 24,7 pst. høyere enn i 1975. Egenkapitalandelen utgjorde i gjennomsnitt 30,2 pst. mot 27,8 pst. i 1975 og 26,1 pst. i 1974. Fra 1975 til 1976 var det økning i egenkapitalandelen for småhus oppført enkeltvis og småhus oppført i serie med omlag 2 prosentpoeng, mens økningen for boligblokkene var på hele 3,9 prosentpoeng.

FIG. 5. GJENNOMSNIITTLIGE FINANSIERINGSPLANER 1964-1976



### 3.62 Nominallån - utjevningsslån.

Nominallån og utjevningsslån til nye boliger er nærmere omtalt i årsmeldingen for 1973. Rentesatsen for begge lånetyper er uendret - 5½ pst. p.a. For utjevningsslån var betalingsprosenten for tilsagn i 1976 4,3, og også for lån som det gis tilsagn om i 1977 er den fastsatt til 4,3. I Nord-Troms og Finnmark og for boliger for funksjonshemmede er såvel rentesats som betalingsprosent ½ prosentpoeng lavere.

Også i 1976 ble 5/6 (84 pst.) av samlet lån til nye boliger gitt som som utjevningsslån. Denne andelen var vesentlig høyere ved hovedkontoret og Bergenskontoret enn ved de øvrige kontorer og for de to nevnte kontorer var denne andelen høyere i 1976 enn i 1975, mens den for de øvrige kontorer var uendret eller noe lavere. Ved hovedkontoret

og Bergenskontoret var således andelen 91 pst. (henholdsvis 85 og 86 pst. i 1975), ved Trondheimskontoret 79 pst. (81), ved Bodøkontoret 70 pst. (69) og ved Hammerfestkontoret 62 pst. (66).

### 3.63 Byggelån.

Byggelånsvirksomheten i Husbanken, som de senere år er blitt sterkt redusert, er i 1976 helt avviklet.

Husbanken har ikke mottatt underretning om at byggherrer med konverteringstilsagn fra Husbanken har hatt vanskeligheter med å oppnå byggelån i de lokale banker i 1976.

Knapphet på byggelånsmidler i enkelte distrikter har Husbanken medvirket til å løse med de ordninger banken har til rådighet. Således er det i den utstrekning byggelånsbankene har bedt om det, foretatt oppgjør mot transport av byggelånsobligasjonen etter hvert som enkelte blokker tas i bruk. Videre er ordinære konverteringer vedrørende grupper av hus oppført i regi av gründere, ekspedert utenom tur.

Ordningen med konverteringsforskudd til byggelånsbanker har også i 1976 vært nyttet i stigende grad. I alt er det i året innvilget 793 mill. kroner i nye konverteringsforskudd. Løpende forskudd, som ved årets begynnelse til sammen utgjorde 365 mill. kroner fordelt på 157 banker, nådde maksimum i november med 512 mill. kroner og utgjorde ved utgangen av året 506 mill. kroner fordelt på 163 banker. Av de banker som hadde konverteringsforskudd ved årets begynnelse, hadde 35 avviklet forskuddet ved årets utgang, mens 41 nye banker var kommet til. Bankene i de tre nordligste fylker, som i foregående år hadde meget sterk økning i konverteringsforskuddene, hadde i 1976 ca. 10 pst. nedgang. Sterk økning var det i Trøndelag-fylkene, Møre og Romsdal og i Hordaland samt enkelte fylker i hovedkontorets distrikt.

I samarbeid med Fellesbanken A/S forberedte Husbanken i 1976 en nye rutine for sine utbetalinger av lån og arealtilskott hvorved bruk av sjekker stort sett opphører. Ordningen, som er satt i verk fra 1. januar 1977, betyr en vesentlig rasjonalisering for Husbanken og vil også være til fordel for byggelånsbankene og låntakerne.

## 4. LÅNETILSAGN TIL ANDRE FORMÅL

### 4.1 Egenkapitallån.

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 - såvel nye boliger som eldre boliger som utbedres. Kommunene kan også bruke midlene til å investere i egne boliger, f.eks. aldersboliger og aldershjem. Den alt overveiende del av egenkapitallånene går til reduksjon av egenkapitalen i nye boliger.

I alt ble det i 1976 innvilget 153,5 mill. kroner fordelt på 300 kommuner mot 131,6 mill. kroner og 307 kommuner i 1975. Av det totale lånebeløp gikk 74,0 mill. kroner til kommuner i hovedkontorets distrikt, 44,9 mill. kroner til kommuner under Bergenskontoret, 12,4 mill. kroner til Trondheimskontoret, 15,8 mill. kroner til Bodøkontoret og 6,4 mill. kroner til kommuner i Hammerfestkontorets distrikt. Rapporter som sendes inn ved hvert årsskifte, viser at det gjennomsnittlige lån til individuelle lånsøkere var kr 17.500 mot kr 16.900 i 1975. Rammen for 1976 skulle dermed ha strukket til for ca. 8.800 boliger.

#### 4.2 Utbedring av eldre boliger.

Ved behandlingen av St.meld. nr. 92 (1974-75) våren 1976 gikk Stortinget inn for en ganske markert utvidelse av bankens låneordninger vedrørende nye boliger. I tillegg til de låneordninger banken hittil har hatt, fikk banken adgang til å yte lån til:

Utbedring av boliger som omfattes av et kommunalt utbedringsprogram, jf. lov av 28. april 1967 nr. 1 Om fornyelse av tettbygde strøk.

Utbedring av utleieboliger oppført før 8. april 1940 i kommuner hvor kap. II i lov av 7. juli 1967 nr. 13 Om husleieregulering m.v. for boliger gjelder.

Utbedring av aldershjem.

Utbedring av eksisterende bygninger som tas i bruk som barnehager.

Utbedring som innebærer en hensiktsmessig energiøkonomisering (energisparingslån). Energisparingslån kan på samme måte som utbedringslån på sosialt grunnlag gis til kommunene for videre utlån.

Høsten 1976 vedtok Stortinget lånevilkårene for utbedringslån - St.prp. nr. 47 (1976-77). Utbedringslån skal heretter kunne gis enten som nominallån eller som utjevningsslån. Lån på sosialt grunnlag som gis gjennom kommunene og energisparingslån skal dog bare kunne gis som nominallån.

Renten for nominallån skal være 4½ pst. pr. år og avdras over 15 år. Lån på sosialt grunnlag kan gis med åtte års avdragsfrihet - etter søknad ytterligere inntil fem års avdragsfrihet - for deretter å avdras over femten år.

For utjevningsslån skal beregningsrenten være 4½ pst. pr. år, mens betalingsprosenten skal være den samme som for lån til nybygg. Oppjusteringen av betalingsbeløpet skal være basert på utviklingen i folketrygdens grunnpensjoner, men stige noe svakere enn pensjonene stiger.

I samsvar med synspunktene i St.meld. nr. 92 (1974-75) har Kommunaldepartementet bestemt at forvaltningen av ordningen med tilskott til utbedring av boliger skal overføres til



Husbanken for å sikre en samlet vurdering av søknader om utbedringslån og utbedringstilskott. Overføringen er satt i verk fra 1. januar 1977. Det er forutsatt at banken skal gi rammebevilgninger til kommunene, som så skal fordele tilskottene til de enkelte søkere.

Forskrifter for lån og tilskott til utbedring fra Den Norske Stats Husbank ble gitt av Kommunaldepartementet 4. februar 1977.

I 1976 ble innvilget utbedringslån for i alt 117,6 mill. kroner eller 41 mill. kroner mer enn i 1975. Av totalbeløpet ble 96,3 mill. kroner gitt som tilsagn direkte til vel 3.000 individuelle lånsøkere mot 67,2 mill. kroner og 2.400 søkere i 1975. Som utbedringslån til kommunene for videre utlån ble innvilget i alt 21,3 mill. kroner fordelt på 103 kommuner mot 9,4 mill. kroner og 66 kommuner i 1975. Av totalbeløpet ble 39,1 mill. kroner gitt til kommunene i hovedkontorets distrikt, 36,9 mill. kroner til Bergenskontoet, 11,6 mill. kroner til Trondheimskontoet, 18,4 mill. kroner til Bodøkontoet og 11,6 mill. kroner til kommunene i Hammerfestkontoets distrikt.

Den gjennomsnittlige finansieringsplan i lånsøknader behandlet i Husbanken var følgende sammenholdt med 1975:

	Kroner pr. sak	
	1976	1975
Lån fra Husbanken	32.000	27.600
Arealtilskott	400	500
Andre stønader	600	400
Egenkapital	7.900	5.700
Sum kostnader	40.900	34.200

#### 4.3 Barnehager, garasjelegg og andre miljøtiltak.

Til barnehager, garasjelegg og andre miljøtiltak ble det i alt innvilget 77,8 mill. kroner.

Til bygging av barnehager ble innvilget lån for i alt 41,4 mill. kroner mot 29,3 mill. kroner i 1975. Tilsagnene omfattet 202 avdelinger med i alt 2.884 plasser mot 176 avdelinger med 2.580 plasser i 1975.

Til garasjeplasser ble det gitt tilsagn om lån for i alt 26,2 mill. kroner som omfattet 3.829 garasjeplasser mot 23,1 mill. kroner og 3.944 plasser i 1975.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget 10,2 mill. kroner.

De gjennomsnittlige finansieringsplaner var følgende sammenholdt med 1975:

	Kroner pr. plass			
	Barnehager		Garasjeanlegg	
	1976	1975	1976	1975
Lån fra Husbanken	14.300	11.400	6.800	5.900
Statstilskott	5.900	5.500		
Andre lån og tilskott	500	100		
Egenkapital	3.000	2.500	4.500	4.800
Sum kostnader	23.700	19.500	11.300	10.700

#### 5. AREALTILSKOTT TIL OPPFØRING AV BOLIGER

I budsjettet for 1976 var det ført opp 896 mill. kroner i arealtilskott til oppføring av boliger, herunder alders- og barnehjem.

I 1976 er det utbetalt gjennom:

Husbanken .....	819,5 mill. kroner
Landbruksbanken .....	32,6 " "
Fylkesskattesjefene .....	0,8 " "
Til sammen .....	<u>852,9 mill. kroner</u>

Differansen på ca. 43 mill. kroner mellom budsjettet og utbetalt beløp har i det alt vesentlige sammenheng med at det i 1976 ble fullført 42.700 boliger mot antatt på forhånd 45.000 boliger.

Det beløp som er utbetalt gjennom fylkesskattesjefene, er tilleggsutbetalinger i saker fra 1974 eller tidligere da tilskottsordningen for boliger sorterte under skattemyndighetene.

I alt er det i 1976 foretatt nesten 25.000 utbetalinger av arealtilskott gjennom Husbanken. Herav faller 15.100 utbetalinger med et samlet beløp av 597,8 mill. kroner på boliger som har lån i Husbanken, mens 9.900 utbetalinger med et samlet beløp av 221,7 mill. kroner knytter seg til boliger som er finansiert på annet hold.

Husbanken har i 1976 innregistrert 301 klager på utbetalt arealtilskott. Dette utgjør 1,22 pst. av antall utbetalte tilskott mot 1,49 pst. i 1975. Inkludert overliggende klager fra 1975 som ble sluttført i 1976, har Husbanken dette år på grunnlag av nye opplysninger og attestasjoner funnet å kunne imøtekomme 188 klager. 19 klager ble trukket tilbake og 46 var fortsatt under behandling i Husbanken ved utgangen av året.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har som klageinstans fastholdt 97 og omgjort 6 av Husbankens vedtak, mens 18 saker fortsatt var under behandling i departementet ved utgangen av året.

Ved kgl. res. av 17. desember 1976 ble det gitt nye forskrifter om arealtilskott til oppføring av boliger, alders- og barnehjem. Forskriftene, som trådte i kraft 1. januar 1977, er i hovedsak en samordning og presisering av tidligere bestemmelser. For boliger som tillates tatt i bruk etter 31. desember 1976, er det bestemt at satsene for arealtilskott skal økes fra kr 330 til kr 350 pr. kvm tilskottsareal for de første 25 kvm og fra kr 250 til kr 270 pr. kvm for de neste 25 kvm. For de siste 50 kvm er satsen fortsatt kr 180 pr. kvm. Totalt arealtilskott for en bolig på 100 kvm øker etter dette med kr 1.000 til kr 24.500. For alders- og barnehjem er det fastsatt en standardsats på kr 265 pr. kvm tilskottsareal. Som tidligere skal beregning av tilskottsareal for barnehjem foretas av Sosialdepartementet. For aldershjem er reglene endret slik at beregning av tilskottsareal skal foretas av Husbanken.

## 6. BOSTØTTE

Nedenfor er gitt en oversikt over søknadstilgangen og resultatet av søknadsbehandlingen for de to halvårsterminer i 1976:

	1. halvår	2. halvår
	<u>Antall husstander</u>	
Ordinære søknader maskinelt behandlet	115.600	109.800
Ordinære søknader manuelt behandlet	2.200	2.000
Summarisk oppgjør for kommunale aldersboliger/aldershjem	<u>6.400</u>	<u>7.200</u>
Sum	<u>124.200</u>	<u>119.000</u>
Herav: Innvilget	97.600 (79%)	107.900 (91%)
Avslått	26.600 (21%)	11.100 (9%)
	<u>Mill. kroner</u>	
Innvilget bostøtte	101,0	118,9
	<u>Kroner</u>	
Gjennomsnitt pr. husstand	1.036	1.102

I 1976 er det innvilget til sammen 219,9 mill. kroner i bostøtte. Tidligere utbetalt bostøtte for til sammen kr 900.000 er av forskjellige årsaker ført tilbake til Husbanken.

Etter at resultatet av søknadsbehandlingen var gjort kjent, innkom 1.760 klager for 1. halvår og 1.050 klager for 2. halvår. Klagebehandlingen resulterte i omgjøring av

tidligere avslagsvedtak eller økning av opprinnelig innvilget støttebeløp for 600 husstander både i 1. og 2. halvår. Innvilgede støttebeløp etter klagebehandlingen inngår i oversikten foran.

For 2. halvår 1976 er antall støtteberettigede husstander for første gang passert 100.000. Fra 2. halvår 1973 til 2. halvår 1976 er antall støtteberettigede husstander økt fra 74.200 til 107.900, dvs. med 45 pst. Når det gjelder opplysninger vedrørende utbetalt bostøtte fordelt på husstyper, hvordan boligene er finansiert, geografiske data, husstandenes inntekter og boutgifter, vises til Husbankens årsstatistikk, punkt 252.

I 1976 ble en rekke av de endringsforslag som omhandles i St. meld. nr. 92, satt i verk. Dette gjelder bl.a. en økning av satsen for beregning av bostøtte fra 65 pst. til 70 pst., økning på ca. 20 pst. av inntektsintervallene for beregning av rimelig boutgift og de øvre grenser for maksimale boutgifter samt endringer i romnormbestemmelsene. På grunnlag av foretatte utvalgsundersøkelser er sjablonen for egenkapitallån endret slik at lånet når det gjelder borettslagsboliger stipuleres til 60 pst. av opprinnelig borettsinnskudd og for andre boliger til 40 pst. av gjennomsnittlig egenkapital i tilsvarende husbankbelånte boliger. I samme forbindelse er det gjennomført er differensiering i driftsutgifter for de forskjellige årganger av boliger. Spesielt nevnes også gjennomføringen av forslaget om reduksjon av ervervsinntekter for personer som går over på alders- eller uførepensjon; en endring som i praksis viser seg å gi særlig positive resultater. Det er dessuten åpnet adgang for bostøtte i tilknytning til kommunale aldershjem og i visse tilfelle til å dispensere fra husstandsbegrepet og se bort fra inntekten til bestemte kategorier av bi-personer.

Arbeidet med bostøtteordningen har for øvrig vært preget av endringsforslagene i administrative behandlingsrutiner som settes i verk 1. januar 1977. Det er i den anledning gjennomført et informasjonsopplegg på kontorbasis for alle involverte datasentraler og kommunale bostøttekontorer.

## 7. DIVERSE SPØRSMÅL

### 7.1 NOU 1976:27 Forenklinger i byggesaksbehandlingen.

I utredningen NOU 1976:27 Forenklinger i byggesaksbehandlingen - avgitt i juni 1976 av et utvalg oppnevnt ved kgl. res. og med direktør Ivar Mathiesen, OBOS, som formann, er tatt opp en del spørsmål vedrørende Husbankens lånesaksbehandling. Disse gjelder først og fremst om banken for de prosjekter som søkes belånt, skal kontrollere de miljømessige forhold, vurdere de bygningsmessige forhold samt kontrollere at kostnadene er akseptable, og som det siste spørsmål om rutine for behandlingen av husbanksøknader på det kommunale plan bør endres.

Når det gjelder Husbankens kostnadskontroll - eller kostnadsprøving - så har utvalget pekt på "flere svakheter"

ved denne, men et flertall er allikevel kommet til at den bør opprettholdes. Begrunnelsen for dette standpunkt synes å være at kostnadsprøvingen anses som en nødvendighet i arbeidet med å økonomisere med de ressurser som er disponible for boligformål og med å holde boutgiftene på et for folk flest overkommelig nivå.

Ett av utvalgets medlemmer mener at kostnadsprøvingen bør avvikles, om enn gradvis for pressområdenes vedkommende. En avvikling av kostnadsprøvingen vil etter dette medlems mening føre til en "sterk forenkling" av søknadsbehandlingen, samtidig som dette vil åpne mulighetene for at en også på boligmarkedet kan komme over i forhold med fritt produktvalg.

Hovedstyret, som etter å ha drøftet utredningen har avgitt en uttalelse, har sagt seg enig med utvalgets flertall i at bankens kostnadsprøving må opprettholdes. En avvikling av kostnadsprøvingen vil få konsekvenser for disponeringen av de ressurser som står til disposisjon for boligformål. For den boligmasse Husbanken skal finansiere er såvel omfang som gjennomsnittslån pr. bolig og målsettingen om en rimelig egenkapital basert på en kostnadsbegrensning som ville bli illusorisk uten at det ble foretatt en prøving av kostnadene for de prosjekter som søkes belånt. Også når det gjelder det mål å holde boutgiftene i husbankfinansierte boliger på et akseptabelt nivå, er en slik kostnadsprøving ikke til å komme forbi. Den er også et nødvendig virkemiddel ved gjennomføringen av den programmerte fordeling av boligfinansieringen på h.h.v. statsbankene og de private kredittinstitusjoner. Sett hen til de konsekvenser en avvikling av bankens kostnadsprøving vil kunne medføre, har styret ansett det meget tvilsomt om det kan være hensiktsmessig og av noe nytte å trekke dette spørsmål inn i drøftinger hvor det legges ensidig vekt eller iallfall hovedvekt på en forenkling av saksbehandlingen.

Utvalget har videre anført som sin oppfatning at Husbanken i de tilfelle forelagte prosjekter ligger innenfor bankens kostnadsrammer, ikke skal foreta noen selvstendig vurdering av miljømessige forhold og bygningsmessige løsninger. Til støtte for dette syn pekes det på at en bedring av informasjons- og veiledningstjenesten har gitt den enkelte byggherre større muligheter enn tidligere til å ivareta sine interesser, at kommunenes medvirkning i og kontroll av byggesaker blir stadig mer omfattende og at løsningen vil være i samsvar med tendensen innenfor andre forvaltningsområder hvor en "skjønsmessig overprøving" av sentrale instanser er på veg ut.

Styret har uttalt at etter dets erfaring varierer kommunenes kompetanse og kapasitet innenfor byggesektoren fra distrikt til distrikt. Ofte er et manglende ajourhold av reguleringsplaner åpenbart, og nye signaler vedrørende valg av planprinsipper, om krav til miljøforholdene m.v. når først etter lang tid frem til det lokale plan.

Det synes derfor klart at Husbanken fortsatt bør kunne gjøre god nytte når det gjelder å bedre miljøforholdene og å skape god byggeskikk. Dette vil kunne skje gjennom generell veiledning og informasjon, men allikevel med størst effekt gjennom råd og om nødvendig gjennom pålegg i den enkelte lånesak. På denne bakgrunn og i betraktning av at banken som et ledd i sin kostnadsprøving og låneutmåling under enhver omstendighet må foreta en registrering og vurdering av standard og kvalitet hos de prosjekter som søkes belånt, kan styret ikke se noen rimelig grunn til å avskjære banken fra uavhengig av kostnadsspørsmålet å kunne stille krav om endringer i kvalitet og standard som vilkår for å yte lån. Styret ser ikke dette som en "overprøving" av kommunale instansers avgjørelser, men som nødvendige tiltak med sikte på stadig bedring av bolig- og miljøforholdene. For om mulig å spare tid og penger på prosjektering og planlegging har banken gjennom rundskriv og på annen måte oppfordret til at foreliggende planer, spesielt for større prosjekter, blir forelagt eller drøftet med banken tidligst mulig. Nødvendig endring av planene kan da skje med begrensede utgifter og uten at det oppstår forsinkelser i søknadsbehandlingen.

Når det gjelder den kommunale behandling av husbank-søknader, så foreslår utvalget at denne som en obligatorisk ordning skal legges til boligadministrasjonen i kommunen.

Til dette spørsmål har styret gitt uttrykk for den oppfatning at den någjeldende ordning som gir kommunen en viss valgmulighet m.h.t. søknadsbehandlingen bør opprettholdes.

#### 7.2 Tiltak i forbindelse med konkursbehandling av boet til Ungdommens Egen Heim Boligbyggelag, Trondheim.

Som det vil være kjent bl.a. gjennom pressen ble boet til Ungdommens Egen Heim Boligbyggelag (UEH), Trondheim, tatt under konkursbehandling i januar 1976. Konkursen førte til en del organisatoriske problemer for de borettslag som var tilknyttet boligbyggelaget, og som representerer til sammen ca. 5.000 boliger. Det ble også avdekket uorden og tildels svikt i flere av disse borettslags økonomi. I samråd med Kommunaldepartementet har Husbanken funnet å burde ta et visst initiativ med sikte på å finne løsninger på en del av de oppståtte problemer.

Ved at boligbyggelagets virksomhet opphørte, bortfalt den kontroll med omsetning av tilknyttede borettslags boliger som boligbyggelaget i medhold av vedtektsbestemt forkjøpsrett hadde praktisert. Husbanken fant det å være i strid med dens forutsetninger for finansieringsmedvirkning og i høyeste grad uheldig at de ca. 5.000 boliger, som det her er tale om, skulle unntas fra en kontrollert omsetning. Styrene i samtlige borettslag ble skriftlig underrettet om bankens standpunkt og bedt om å foranledige vedtatt nye vedtektsbestemmelser om kontrollert omsetning av boligene. Fra bankens side er det antydnet et par utveier for hvordan dette kan løses og at vedtakelsen av slike

bestemmelser vil være et vilkår for at husbankbelåningen kan opprettholdes. Arbeidet med å bringe disse forhold i orden pågår i de fleste av lagene.

Spesielt for et borettslags vedkommende har Husbanken deltatt i omfattende drøftinger med kommunen og lagets byggelåns-givere om mulige løsninger av de betydelige økonomiske problemer som ble avdekket i forbindelse med UEH-konkursen. Et tilbud om en pakkeløsning, som vil holde boutgiftene innenfor rimelighetens ramme, er rettet til laget. Husbanken har for sitt vedkommende måttet gjøre sin medvirkning til den tilbudte løsning avhengig av Stortingets godkjenning.

Alle problemer i forbindelse med UEH-konkursen er åpenbart ennå ikke avdekket. Det synes imidlertid å være utsikt til at disse skal kunne løses uten altfor store ulemper for de borettslag som er berørt.

### 7.3 Garasjeanlegg.

Hovedstyret har vedtatt å lempe noe på reglene for lån til garasjeanlegg med sikte på at ordningen ikke bare skal omfatte større anlegg i tilknytning til sterkt konsentrert bebyggelse (blokkbebyggelse), men også i noe mindre prosjekter og også i tett-lav bebyggelse. Forutsetningen for lån er at et anlegg omfatter minst åtte bilplasser, er økonomisk planlagt og fører til en bedring av bomiljøet gjennom økt trafikksikkerhet og ved å gi større sammenhengende bilfrie utearealer.

Det er videre en forutsetning for garasjelån at eier-/drifts-forholdene for garasjene ordnes slik at beboere uten bil ikke blir unødvendig belastet økonomisk.

### 7.4 Rasjonalisering av søknadsbehandlingen.

Med sikte på å korte ned på behandlingstiden for og å finne frem til forenklinger av søknadsbehandlingen er det satt i gang til dels omfattende tiltak. Selv om dette arbeid ennå er i sin begynnelse, mener administrasjonen at det vil kunne gi gode resultater. Det synes å kunne gi besparelser i bankens administrasjonsomkostninger samtidig som lånsøkerne skulle kunne få sine søknader raskere behandlet.

### 7.5 Avgitte uttalelser.

Foruten NOU 1976:27 Forenklinger i byggesaksbehandlingen - som er spesielt omtalt foran - har Husbanken avgitt uttalelser om:

NOU 1976:4 Funksjonsfordelingen og administrasjonsordninger i boligpolitikken.

NOU 1976:14 Boligtiltak for funksjonshemmede.

NOU 1975:63 Stiftelser og omdanning.

## 8. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE

### 8.1 Terminbetalingen.

#### 8.11 Inkasso.

For de ca. 787.800 halvårlige rente- og/eller avdragsterminer som forfalt til betaling i 1976, heri inkludert de halvårlige avdrag på nedskrivningsbidrag og stønadslån, er betalingen gått tilfredsstillende inn. Pr. 31. desember 1976 var det i alt 7.800 misligholdte terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 1,94 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1975 og 1974 var henholdsvis 1,96 pst. og 2,19 pst. Månedsgjennomsnitt for 1976 var 2,25 pst.

I 1976 ble det sendt 6.700 påkrav (8.500 i 1975), hvorav 160 (172) skyldtes mislighold av brannforsikringen av belånte eiendommer. Banken måtte i 1976 sende 1.035 tvangsauksjonsbegjæringer mot 1.230 i 1975. Det lavere antall påkrav og auksjonsbegjæringer skyldes forsinkelser på grunn av mangel på arbeidskraft. 20 (30) eiendommer ble solgt på tvangsauksjon.

Betalingen av renter og avdrag for borettslags vedkommende har bedret seg betraktelig i 1976, selv om enkelte fremdeles oversitter forfallsdagen en kortere tid.

#### 8.12 Overtatte eiendommer.

Husbanken overtok 9 nye eiendommer i 1976. Av de 15 eiendommer som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1975 samt av de nye overtatte eiendommer, ble i løpet av året 3 eiendommer videresolgt, mens 5 ble tilbakeskjøttet tidligere eiere. Pr. 31. desember 1976 hadde Husbanken 16 overtatte eiendommer, hvorav 11 i Finnmark og 5 i Troms.

De 16 eiendommer som Husbanken eide ved utløpet av 1976, representerte utestående ordinære lån på i alt kr 522.000 og nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggslån på i alt kr 101.700. Av disse eiendommer er nå fire solgt og én skal vedkommende kommune muligens overta. I én sak forhandles det med tidligere eier om tilbakeskjøting, og i to saker vil husbanklånet muligens bli innfridd i samband med bygging av nytt hus. I tre saker er tidligere eier begjært utkastet og i én sak forhandles det om salg. To av eiendommene er det vanskelig å få solgt, og to saker hvor eiendommen nylig er overtatt, er til behandling ved vedkommende avdelingskontor.

#### 8.13 Avskrevet på rentebærende lån.

Husbanken har i 1976 ført kr 13.600 til utgift som tap på utlån. Dette skriver seg fra to tidligere overtatte eiendommer hvor det ved videresalg ikke lyktes å få dekning for bankens tilgodehavende, samt fra ett tidligere bevilget byggelån som måtte gjøres opp med tap. Pr. 31. desember 1976 utgjorde statens andel av samlet tap på



rentebærende lån netto kr 189.700 hvorav kr 96.500 skyldtes mislighold av lånet og resten kr 93.200 skyldtes naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader.

#### 8.14 Avskrevet på stønader.

Husbanken måtte i 1976 avskrive kr 7.700 av tidligere bevilgede stønadslån som tapt. Beløpet refererer seg til en tidligere overtatt eiendom som er solgt med tap. Pr. 31. desember 1976 utgjorde statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggslån kr 537.200. Disse lån er tidligere dekket over statsbudsjettet slik at bevilgning til dekning av de oppståtte tap ikke var nødvendig.

#### 8.2 Tilsynet med pantene.

Rammene og retningslinjene for tilsyn av Husbankens panter i 1976 ble fastsatt i kontornotat HB-2920 av 27. januar 1976. Ordningen skulle omfatte besiktigelse av 2.400 panter fordelt med 1.200 på hovedkontorets distrikt og de øvrige 1.200 på avdelingskontorenes distrikter; dvs. en økning på til sammen 400 panter i forhold til året før. Ved avdelingskontorene er det til sammen holdt en del flere tilsyn enn forutsatt etter planen. I hovedkontorets distrikt er tilsynsarbeidet blitt noe svekket på grunn av spesielle problemer i bankens arkivtjeneste. Det er av denne grunn bare foretatt tilsyn av 254 panter, men til gjengjeld omfatter disse en god del større borettslag med et betydelig antall leiligheter (3.669).

Det er i 1976 i alt hold 1.553 tilsyn. Nedenstående oppstilling viser fordelingen av tilsynene og rapporterte tilfelle av mangelfullt vedlikehold, disponeringer i strid med forutsetningene samt foretatte om- og påbygginger etter konverteringen av husbanklånet.

Kontorer	Rapporter om						
	Antall tilsyn	Mangelfullt vedlikehold	Irregulær disponering	Om- og påbygging			
	Antall	%	Antall	%	Antall	%	
Hovedkontoret	254	4	1,6	9	3,6	1	0,4
Bergensktr.	383	55	14,4	30	7,8	8	2,0
Trondheimsctr.	317	10	3,2	10	3,2	7	2,2
Bodøctr.	261	4	1,5	7	2,7	0	0
Hammerfestctr.	338	26	7,7	42	12,4	0	0
Sum/gjennomsnitt	1.553	99	6,3	98	6,3	16	1,0

I hovedkontorets distrikt betegnes vedlikeholdet som bra, og i de 9 rapporterte tilfelle om feildisponering er det bare nødvendig med reaksjoner i 6 av sakene. I Bergenskntorets distrikt er hovedinntrykket av tilsynsarbeidet stort

sett som foregående år. Det er få rapporter som gir dårlig hovedinntrykk til tross for at det er gitt påtale for tekniske mangler i en del flere saker enn tidligere. Bare i ett tilfelle er det gitt påtale for feildisponering av boligen. I Trondheimskontorets distrikt karakteriseres resultatet som tilfredsstillende med relativt få saker hvor det har vært nødvendig med skriftlig påtale. I ett tilfelle er det konstatert misbruk av boligen i en slik grad at det ble aktuelt å kreve lånet innfridd. I Bodøkontorets distrikt blir også hovedinntrykket karakterisert som bra. Bare i fire tilfelle er det konstatert dårlig vedlikehold, og av 113 besiktigede tomannsboliger har det bare i seks tilfelle vært nødvendig med påtale for irregulær disponering.

Når det gjelder Hammerfestkontorets distrikt, er det i 1976 gjennomført omfattende tilsynsarbeider i Alta og Måsøy kommuner. I Alta er det besiktiget 146 flerfamiliehus med til sammen 373 leiligheter. Vedlikeholdet av husene karakteriseres som godt. I 9 tilfelle tilrås gitt skriftlig pålegg fra Husbanken om utbedring av ulike mangler. Ellers rapporteres i en del tilfelle at registrerte gjenstående arbeider ved konvertering av byggelån ikke er fullført. I 17 tomannsboliger er utleieleilighet tatt i bruk til eget boligformål. Det bemerkes at 7 av disse tomannsboligene har relativt små leiligheter. I 6 tilfelle er utleieleilighet ikke bebodd på grunn av forestående oppussingsarbeider. 1 utleieleilighet er tatt i bruk til annet formål. En tomannsbolig, bygd i 1948, er brent i 1968 og bygd opp som enebolig med lån i Landbruksbanken.

I Måsøy kommune er samtlige husbankbelånte eiendommer nå besiktiget, i alt 584, herav 392 i 1973 (-jf. årsmeldingen for 1973-) og resttilsyn av 192 eiendommer i 1976. En samlet oversikt fra rapportene viser følgende resultat:

	Vedlikehold			Kondemnabile boliger	Irregulær disponering	Tomme hus/sommerbolig
	Godt	Middels	Dårlig			
1973- 392 tilsyn	274	67	51	5	5 hus	40
1976- 192 "	175	6	11	2	2 "	22
Sum 584 tilsyn	449	73	62	7	7 hus	62
	77%	12%	11%	1,2%	1,2%	10,6%

Når det gjelder mangelfullt vedlikehold eller feildisponeringer, gir avdelingskontoret skriftlig pålegg etter en konkret vurdering i den enkelte sak. Flere av de dårlig vedlikeholdte hus er allerede utbedret med lån gjennom Husbanken. Hva angår fraflyttede hus i Måsøy kommune hitsettes følgende utdrag fra avdelingskontorets uttalelse:

"Fraflyttingen skjøt fart ut over 60-årene, særlig etter at det ble gitt anledning til statsstøtte til flytting fra utvær via Fiskeridirektoratet. Forutsetningen for at det kunne gis flyttestønad var at stedet hvor man bodde ble erklært som fraflyttingssted. Fraflyttings- og tilflyttingseiendommene er

blitt påheftet urådighetserklæring. Fraflyttings-eiendommene kan dermed ikke tas i bruk som helårsbolig uten at flyttestønad blir forlangt tilbakebetalt. Hvor flyttestønad er gitt, er det rentebærende lån innfridd av flyttestønad. Mange bor i husene bare deler av året. De har ikke fått flyttestønad og har heller ikke fått lån i Husbanken til oppføring av bolig andre steder i kommunen eller i fylket. Eierne fortsetter å betale terminer og brannforsikringspremie og vedlikeholder husene til tross for at salgsmulighetene er lik null på disse steder. Et hus, en tomannsbolig, oppført i betonghulstein i Sandvikvær ble overtatt på tvangsauksjon i 1971. Eiendommen er ikke salgbar. På steder som reelt er fraflyttingssteder vil trusler om inkasso ikke føre fram. Det vil sannsynligvis føre til et skred av tvangsauksjoner som vil gi samme resultatet som saken fra Sandvikvær. Det vil sannsynligvis være en mulighet for å få innbetalt det rentebærende lån i noen tilfelle dersom man kunne avskrive nedskrivningsbidraget."

## 9. ADMINISTRASJON

Husbankens årsmelding og regnskap for 1975 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 23. mars 1976.

Melding om virksomheten til Den Norske Stats Husbank i 1975 ble lagt fram for Stortinget 2. april 1976 med St. meld. nr. 74 for 1975-76. Stortinget behandlet meldinga 18. februar 1977 på grunnlag av Innst. S. nr. 180 for 1976-77, avgitt 4. februar 1977 av Kommunal- og miljøvernkomitéen.

Etter at spørsmålet om den administrative tilknytning innen Husbanken for Møre og Romsdal hadde vært behandlet i avdelingsstyrene for Bergens- og Trondheimsavdelingene, hovedstyret, bankens råd og Kommunal- og arbeidsdepartementet, er Nordmøre og Romsdal med virkning fra 1. juli 1976 overført fra bankens hovedsete til avdelingskontoret i Trondheim.

På statsbudsjettet for 1976 ble det opprettet ti nye stillinger i banken. Behovet for de nye stillinger var bl.a. en følge av de nye oppgaver Husbanken er pålagt i samsvar med fremleggene i boligmeldinga St.meld. nr. 92 for 1974-75). I alt hadde Husbanken i 1976 246 fast organiserte stillinger, elleve uregulerte stillinger og ett engasjement. I tillegg kommer revisjonen som hadde seks fast organiserte stillinger.

Bankens samarbeidsutvalg har i 1976 holdt tre møter, henholdsvis i Oslo, Hammerfest og Oslo.

Administrerende direktør Bjarne Orten og avdelingsdirektør Bernt Frydenberg representerte Husbanken ved det 7. nordiske boligministermøte i Stavanger 26.- 27. april 1976. Avdelingsdirektørene Asbjørn Geiran og Erling Totland representerte Husbanken ved det 22. nordiske boligadministrative møte i Jönköping 23.- 25. august 1976.

10 NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

10.1 Husbankens engasjementer.

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1976 med 3.953,9 mill. kroner og var ved utløpet av 1976 på 31.439,7 mill. kroner som fordeler seg slik:

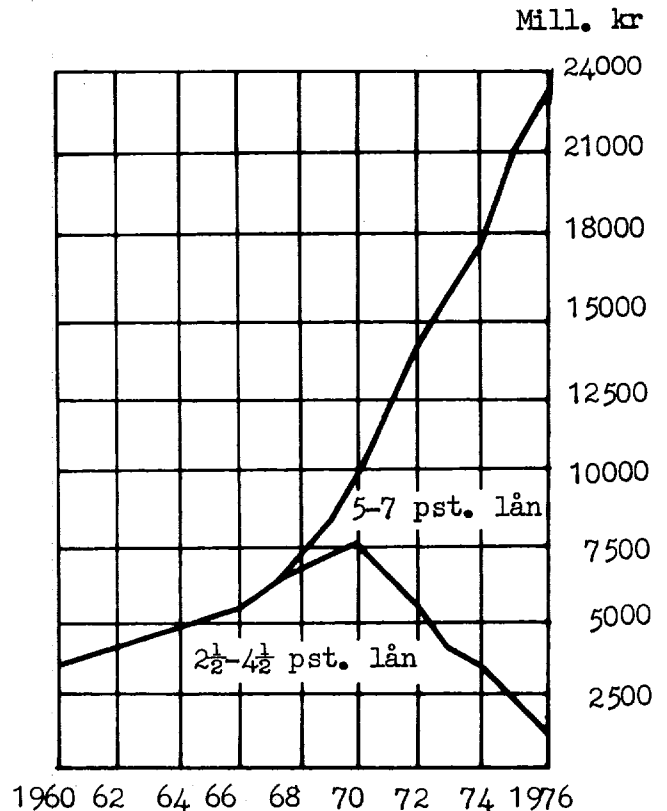
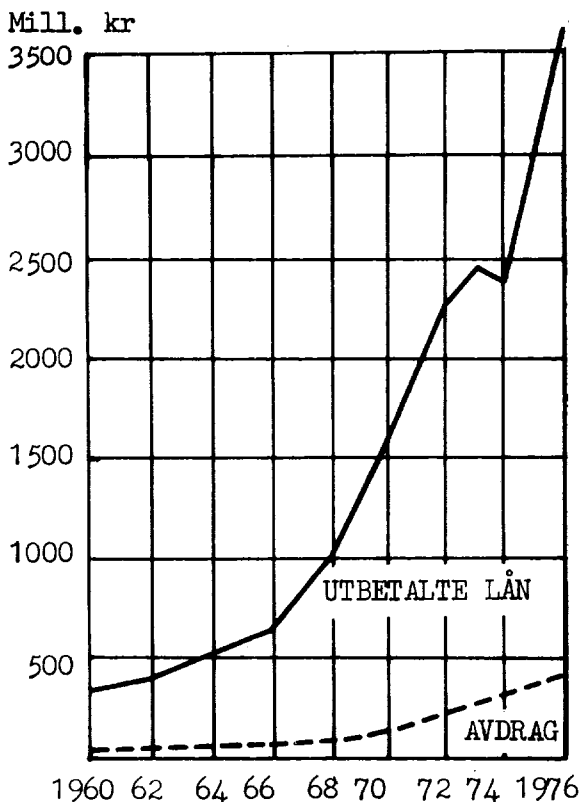
Utestående:	Mill. kroner
Ordinære rentebærende lån	23.602,3
Gjeldsbrevlån til kommuner	506,7
Tilleggs lån	102,1
Rentefrie lån (nedskrivningsbidrag og stønadslån)	965,6
Rentebærende nedskrivningsbidrag og stønadslån	20,6
 Tilsagte lån	 6.242,4

Av de tilsagte, men ennå ikke konverterte, lån var i alt 506,4 mill. kroner innvilget av Husbanken som konverteringsforskudd til byggelånsbanker.

FIG. 6. 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, utjamningslån og nominallån i 1976 beløper seg til 3.395,2 mill. kroner eller 463,8 mill. kroner mer enn i 1976. Nye gjeldsbrevlån til kommuner utgjør 178,7 mill. kroner.

### 10.2 Utlån fordelt på rentesatser - indeksjustering.

Fordeling av bankens utlån på rentesatser fremgår av nedenstående oppstilling:

Mill. kroner	Prosent	Rentesats
171,3	0,7	lavere enn 4,5
643,0	2,7	4,5
5.287,3	21,9	5,0
17.929,6	74,4	5,5
77,8	0,3	6,0 eller høyere
<u>24.109,0</u>	<u>100,0</u>	<u>Gj.snitt 5,35</u>

Den gjennomsnittlige rentesats på Husbankens utlån ved utgangen av 1975 var 5,25 pst.

Nedenfor er inntatt en mer detaljert oversikt over utestående rentebærende lån ved utgangen av 1976 fordelt på

	Utestående lån:			
	Pr. 31.12.76		Pr. 31.12.75	
	Beløp Mill.kr.	Antall lån	Beløp Mill.kr.	Antall lån
Lån med tilsagn før 1.1.66				
2½%-lån	166,7	5.102	331,1	10.132
3½%-lån	1,5	39	6,0	83
5 %-lån tidl. 2½%	75,6	6.614	64,5	5.517
5 %-lån " 3½%	50,0	2.277	51,8	2.348
5½%-lån " 2½%	1.842,0	39.775	1.794,4	36.652
5½%-lån " 3½%	3.089,7	50.462	3.188,5	50.715
Lån med garanti av Gjenreisningsfondet	0,2	31	0,2	31
Lån med tilsagn etter 1.1.66				
4 % 1. pr. lån	3,1	54	23,2	318
4½% 1. pr. lån	488,1	4.314	1.240,9	11.653
5 % 1. pr. lån	4.786,7	36.947	5.347,0	41.969
5½% 1. pr. lån	3.850,4	41.475	2.555,5	29.116
5 % 2. pr. lån	89,2	5.041	206,9	11.184
5½% 2. pr. lån	1.409,6	71.962	1.398,0	66.000
6 % 2. pr. lån	15,7	1.806	17,7	1.860
Utjevningsslån 5 %	174,8	1.121	104,4	676
" " 5½%	5.706,2	23.585	3.109,7	13.184
Nominallån 5 %	105,3	744	66,8	491
" " 5½%	1.438,2	10.358	892,4	6.676
" " 6 %	0,6	5	0,4	4
Utbedringslån 4½%	113,6	5.791	71,0	3.841
" " 5 %	4,5	229	3,0	141
" " 5½%	14,1	678	7,2	358
" " 6 %	1,4	75	0,6	33
Lån til barne- hager " 5 %	1,2	4	1,2	4
" " 5½%	113,8	385	82,0	307
Garasjelån 6 %	0,8	2	2,4	4
" " 7 %	59,3	117	46,3	91
Gjeldsbrevlån til kommuner 4½%	41,3	271	22,5	183
" " 5½%	465,4	1.400	311,1	1.018
Sum ordinære rente- bærende lån	24.109,0	310.664	20.946,7	294.589
4½% tilleggs lån	0,1	17	0,2	42
6 % " "	102,0	17.328	113,0	17.267
<b>Totalsum</b>	<b>24.211,1</b>	<b>328.009</b>	<b>21.059,9</b>	<b>311.898</b>

lånekategorier og rentesatser sammenholdt med tilsvarende tall ved utgangen av 1975. Av denne oversikt vil det også fremgå i hvilken utstrekning det er overført lån fra en lavere til en høyere rentesats.

For 1976 var justeringsindeksen satt til 8 pst. og justering av terminbeløpene er gjennomført ved terminforfallene fra og med 1.8.1976 til og med 1.12.1976. For 1977 er justeringsprosenten også fastsatt til 8 pst., men da med virkning fra og med terminforfall 1.7.1977.

### 10.3 Innlån fordelt på rentesatser.

Bankens innlån ved utgangen av 1976 var i alt på 24.930,7 mill. kroner, hvorav 24.305,0 var lån fra staten, 609,0 mill. kroner lån fra Folketrygdfondet, 15,1 mill. kroner var obligasjonslån og 1,6 mill. kroner lån fra andre. Fordelingen på rentesatser var ved utgangen av 1976:

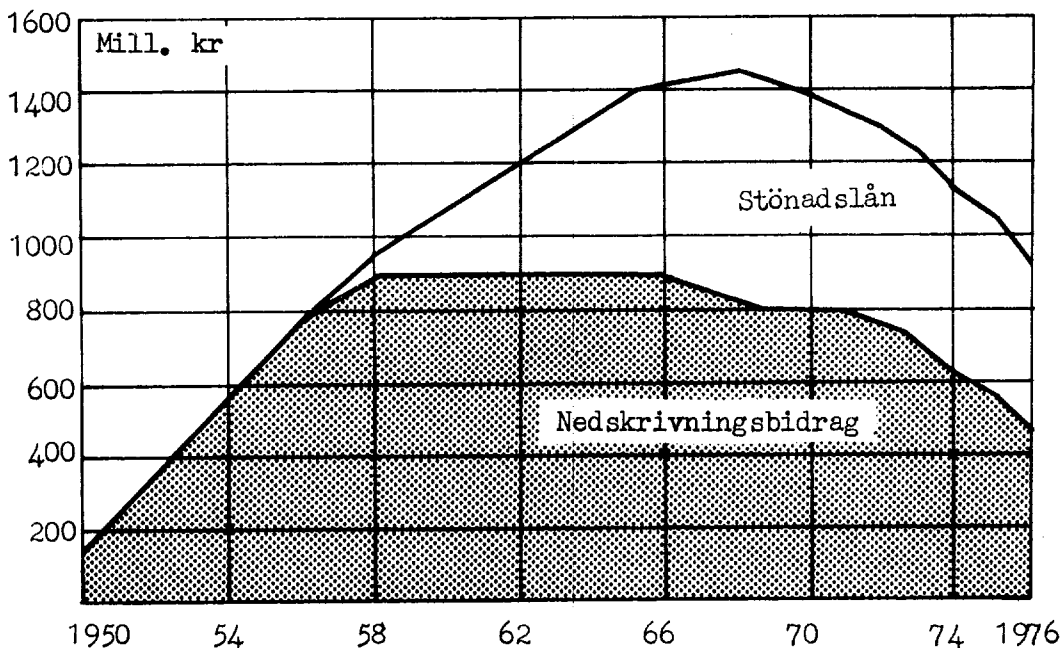
	Mill. kroner	Prosent	Rentesats
Obligasjonslån	15,1	0,1	2,5
Innlån fra staten	3.310,0	13,3	4,0
" " "	3.025,0	12,1	4,5
" " "	9.452,0	37,9	5,5
" " "	8.518,0	34,2	6,5
Folketrygdfondet	9,0	0,0	6 7/8
" "	600,0	4,4	7,0
Andre innlån	1,6	0,0	6,5
	24.930,7	100,0	Gj.snitt 5,56%

Den gjennomsnittlige rentesats ved utgangen av 1975 var 5,36 pst.

### 10.4 Rentefrie lån.

Fig. 7 gir en oversikt over utestående rentefrie lån (nedskrivningsbidrag og stønadslån) inklusive nedskrivningsbidrag og stønadslån som er gjort rentepliktige.

FIG. 7. UTESTÅENDE RENTEFRIE LÅN VED UTGANGEN AV ENKELTE ÅR



I vedlegg 2 - tabellen nederst på siden - er det gitt en oversikt over utbetalte og innbetalte rentefrie lån i 1976. Tilleggs lånene, som er rentepliktige, er også tatt med i denne tabellen, da de er beregnet og finansiert på samme måte som stønadslån. Tabellen gir en oversikt over de forskjellige arter av lån og det som er dekket av stat og kommune.

### 10.5 Inn- og utbetalinger.

Husbankens samlede utbetalinger i 1976 fremgår av oppstillingen nedenfor:

A. UTBETALINGER:	Beløpene i mill. kroner	
	1976	1975
<u>1. Rentebærende fordringer.</u>		
1. prioritet	48,7	179,4
2. prioritet m.v.	122,0	122,6
Utjevningsslån, utbetalt	2.624,7	2.015,7
"          , udekkede renter	42,1	16,0
Nominallån	599,8	613,7
Gjeldsbrevlån	178,7	127,8
Tilleggs lån	3,4	2,2
Konverteringsforskudd - netto øking	<u>141,0</u>	<u>58,9</u>
	3.760,4	3.136,3
<u>2. Innfrielse av gjeld.</u>		
Seriellån og kortsiktig innlån	6,0	67,0
<u>3. Stønader.</u>		
Bostøtte	219,1	174,6
Arealtilskott	<u>819,5</u>	<u>558,9</u>
	1.038,6	733,5
<u>4. Renteutgifter.</u>	1.236,8	1.036,1
<u>5. Adm.- og takstutgifter.</u>	33,1	28,2
 B. FINANSIERINGSMIDLER:		
<u>1. Lån fra staten.</u>	3.450,0	2.250,0
<u>2. Lån fra Folketrygdfondet.</u>	9,0	600,0
<u>3. Statlige og kommunale bevilgninger.</u>		
Kommunenes del av bostøtte	0,0	0,1
Statens del av kapitalstønad og bostøtte	1.038,6	733,5
Tilskott fra staten til adm. utgifter	<u>32,3</u>	<u>27,3</u>
	1.070,9	760,9
<u>4. Avdrag og lign.</u>		
Avdrag på ordinære lån	453,7	381,5
"          " tilleggs lån	14,5	14,9
Tilbakebetalinger av nedskr.bidrag og stønadslån	81,8	77,5
Byggelån - netto nedgang	<u>0,0</u>	<u>1,9</u>
	550,0	475,8
<u>5. Renteinntekter.</u>	1.219,9	1.033,2

Det ble i alt utbetalt 6.032,8 mill. kroner, og i tillegg er det en netto utlånsøkning (udekkede renter) på utjevningsslåne på 42,1 mill. kroner, det vil si en økning i utbetalingene på i alt 1.037,8 mill. kroner i forhold til 1975. Tidligere løpende byggelån er avviklet. Konverteringsforskuddene økte med 141,0 mill. kroner. Administrasjonsutgiftene er steget med 4,9 mill. kroner hvorav 4,0 mill. kroner skyldes økte lønninger og trygdeutgifter.

Av de samlede utbetalinger ble 3.450,0 mill. kroner dekket av lån fra staten og 9,0 mill. kroner i lån fra Folketrygdfondet. Innbetalte avdrag utgjorde 453,7 mill. kroner og av dette beløp var ca. 112,3 kroner ekstra avdrag og innfri- elser (85,9 mill. kroner i 1975). Renteinntektene utgjorde 1.219,9 mill. kroner. Regnskapet viser et renteunderskudd på 16,9 mill. kroner hvorav 15,0 mill. kroner er dekket av rest renteoverskudd fra 1974 mens 1,9 mill. kroner er dekket av staten.

#### 10.6 Støtte til boliger til personell i Forsvaret.

Husbanken har også i 1976 formidlet støtte til boliger til personell i Forsvaret. Ved utløpet av 1976 var det ute- stående 36,0 mill. kroner etter denne støtteordning. For- delingen på de forskjellige lånekategorier fremgår av vedlegg nr. 1. Det er dessuten bevilget kr 261.000 som 2. priori- tetslån.

Oslo, 1. januar/10. mars 1977

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 1976

## Den Norske Stats Husbank

## Vinnings- og Tapskonto

Debet	1976		1975		1976		1975		Kredit
Honorar til styrene, bankråd kontrollkomite og revisjon .		571.176		497.429		1.191.114.617		1.007.712.691	
Lønninger		25.495.252		21.493.698		29.492.490		26.275.361	
Kontorutgifter m.v.		7.061.141		6.216.184		60.975		105.722	
Amortisering av egen eiendom		5.000		5.000		56.680		65.400	
Takst- og tilsynsutgifter	-	53.677	-	70.071		16.928.691		2.883.594	
Godtgjørelse til Norges Bank v/innl. av obl. og rentekup.		32.405		51.989					
Sum adm.- og takstutgifter	(	33.111.297	(	28.194.229					
Renteutgifter		1.236.288.617		1.035.645.474					
Overført til Risikofondet 2½% renter		503.861		491.572		32.250.322		27.288.507	
		1.269.903.775		1.064.331.275		1.269.903.775		1.064.331.275	

Renteunderskudd  
Dekket av rest renteoversk. i 1974  
Dekket av rentestøtte fra staten

15.016.825  
1.911.866  
16.928.691

Av adm.- og takstutgifter  
er dekket av renteavkastning  
av grunnf. og andre inntekter

( 33.111.297 ) ( 28.194.229 )  
( 860.975 ) ( 905.722 )

## BALANSEKONTO

Aktiva	1976	1975	1976	Passiva
Kassebeholdninger	92.821	87.455	20.000.000	1975
Innestående i Norges Bank	104.334.697	24.920.124	20.658.295	20.000.000
Innestående i bygglånsbanker	506.427.906	365.404.948	14.596.000	20.154.434
Innestående i andre banker	52.881.166	77.259.669	0	14.596.000
Postgiro	42.037.610	20.829.681	0	15.016.825
Diverse debitorer	2.072.530	699.070	15.148.000	21.188.000
Byggelån, egne	0	89.945	1.603.000	1.647.000
Pantelån	23.602.316.862	20.613.073.558	24.305.000.000	20.855.000.000
Overtatte panter, ordinære lån inkludert omkostninger	496.378	483.158	608.960.000	600.000.000
Gjeldsbrevlån til kommuner	506.688.920	333.599.960	11.018.589	8.983.281
Opptjente, ikke forf. renter av pantelån	372.100.000	321.015.000	112.444.690	93.823.180
Forfalne, ikke bet. renter av p. lån	19.993.110	16.692.571	2.366.178	5.557.411
Egen eiendom - amortisasjon	120.389	12.459	68.518.030	76.155.647
Oppkjøpte, egne ihendehaverobl.	130.000	786.400	32.091.972	35.644.367
Renteberende tilleggslån	<u>102.078.494</u>	<u>113.205.982</u>	<u>1.468.492</u>	<u>1.405.969</u>
			( 102.078.494)	( 113.205.983)
			13.341.454	46.956.147
			<u>84.556.183</u>	<u>72.031.719</u>
	25.311.770.883	21.888.159.980	25.311.770.883	21.888.159.980

Oversikt over Husbankens forpliktelser i henhold til tilsegn eller bevilgede lån er gitt på omstående side

Pr. 31.12.76

Løpende nedskrivningsbidrag/stønadslån kr 986.274.354  
 Herav er debitert stat " 714.387.914  
 og kommuner " 271.886.440

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 21. desember 1976  
 10. mars 1977

Oskar Skogly  
formann

John Austrheim

Gerd Wickström

Stig Bille

Bjarne Orten  
adm. direktørOdd Amblie  
revisjonssjefRolf W. Runge  
kontorsjef

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån samt tilleggs lån har Husbanken pr. 31.12.76 gitt tilsagn om eller bevilget lån til et samlet beløp av kr 6.242.425.700,-. Fordelingen er følgende:

	Utjammings- og nominallån	1. pr. og 2. pr. lån og andre lån	Gjeldsbrevlån til kommuner
Tilsagte og bevilgede	kr 5.890.103.600,- =====	kr 349.722.100,- =====	kr 2.600.000,- =====

I disse beløp er innbefattet de konverteringsforskudd som Husbanken har ytet.

Forsvarsdepartementets stønadsordning til boligbygging for Forsvarets personell-  
Stortingsvedtak av 12.6.52, jfr. St. prp. nr. 59/1952.

Husbanken har på vegne av Forsvarsdepartementet pr. 31.12.76 utbetalt	
Nedskrivningsbidrag til et beløp av .....	kr 12.485.292,35
Stønadslån .....	" 10.808.523,-
2. pr. lån .....	" <u>11.226.370,-</u>
	kr 34.520.185,35
Tilleggs lån (jfr. passiva) .....	" <u>1.468.492,-</u>
	kr 35.988.677,35
I tillegg har Husbanken bevilget	
2. pr. lån .....	" <u>261.000,-</u>
	kr 36.249.677,35
	=====

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. passiva:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging m.v.

Overført fra 1975 .....	kr 46.956.147,40
Mottatt i 1976 .....	" 970.000.000,-
Godskrevet statens andel av innbetalte renter av tilleggs lån	" 5.098.578,92
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på nedskr.bidr.	" 33.784.453,88
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på stønadslån	" 20.065.220,76
Godskrevet statens andel av innbetalte avdrag på tilleggs lån	" 9.784.116,87
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet .....	" <u>3.544.770,01</u>
	kr 1.089.233.287,84

Herav medgått til dekning av

Bostøtte:	
Innvilget beløp	kr 219.949.279,-
Tilbakeført " "	<u>867.986,-</u>
	kr 219.081.293,-
Arealtilskott .....	" 819.466.125,-
Rentestøtte .....	" 1.911.865,88
Adm.- og takstutgifter .....	" 32.250.321,71
Fraflyttingstilskott .....	" 884.247,-
Tap på utlån .....	" 13.610,57
Utlagt beløp databehandl.bostøtte	" <u>2.284.370,01</u>
	" <u>1.075.891.833,17</u>

Saldo pr. 31.12.76 i Finansdepartementets favør

kr 13.341.454,67  
=====

## HUSBANKENS SAMLEDE ENGASJEMENTER I LÅN OG KAPITALSTØNAD PR. 31.12.76 (MILL.KRONER)

Lånetyper m.v.	Hoved-kontoret	Avd.ktr.i Bergen	Avd.ktr. i Trondheim	Avd.ktr. i Bodø	Avd.ktr. i Hammerfest	Hele landet
<b>Utestående:</b>						
Ord.renteb. 2½%-lån	84,3	43,3	12,1	5,6	21,4	166,7
" " 3½%-lån	1,2	0,0	0,1	0,1	0,2	1,6
" " 5 %-lån (oppr.2½%)	-	-	-	-	75,6	75,6
" " 5 %-lån (oppr.3½%)	-	-	-	-	50,0	50,0
" " 5½%-lån (oppr.2½%)	1.191,4	323,3	187,9	139,5	0,0	1.842,0
" " 5½%-lån (oppr.3½%)	1.775,8	620,0	364,6	329,4	0,0	3.089,8
" " 4 %-lån 1.pr.	0,2	-	-	-	3,0	3,1
" " 4½%-lån 1.pr.	185,3	90,5	50,4	15,8	146,1	488,1
" " 5 %-lån 1.pr.	2.453,1	1.110,9	696,9	399,6	126,2	4.786,7
" " 5½%-lån 1.pr.	1.934,5	925,6	533,5	456,8	-	3.850,4
" " 5 %-lån 2.pr.	33,0	16,7	6,8	2,9	29,8	89,2
" " 5½%-lån 2.pr.	717,1	325,4	196,1	143,8	27,3	1.409,7
" " 6 %-lån 2.pr.	7,4	3,9	1,9	2,6	-	15,8
Utjammingslån 5 %	20,1	0,9	1,4	1,3	151,1	174,8
" " 5½%	2.853,8	1.366,0	791,8	694,6	-	5.706,2
Nominallån 5 %	0,8	0,4	0,4	0,3	103,3	105,3
" " 5½%	596,7	290,9	232,7	317,9	-	1.438,2
" " 6 %	-	0,2	0,2	0,2	-	0,6
Utbedringslån 4½%	35,2	28,0	12,0	18,9	19,5	113,5
" " 5 %	0,9	0,4	0,0	0,2	3,0	4,5
" " 5½%	3,2	7,6	0,3	2,9	0,2	14,2
" " 6 %	0,4	0,6	0,1	0,3	0,0	1,4
Barnehager 5 %	-	0,5	-	-	0,7	1,2
" " 5½%	64,3	18,0	14,9	10,7	6,0	113,8
Garasjelån 6 %	0,5	0,3	-	-	-	0,8
" " 7 %	41,9	8,1	7,4	1,9	0,0	59,3
Lån med gar.av gjenr.fondet	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2
Tilleggs lån 4½%	0,1	0,0	0,0	-	0,0	0,1
" " 6 %	63,4	15,2	10,4	10,5	2,5	102,0
Nedskrivn.bidrag	238,0	77,1	40,9	36,1	119,7	511,8
" " renteb.2½%	4,0	0,2	0,0	0,0	-	4,2
" " " 5 %	-	-	-	-	1,4	1,4
" " " 5½%	13,7	0,7	0,2	0,1	-	14,8
Stønadslån	223,1	97,7	48,9	68,0	16,0	453,8
" " 5 %	-	-	-	-	0,2	0,2
Gjeldsbrevlån til komm.4½%	17,2	13,6	4,3	3,5	2,7	41,3
" " " 5½%	195,1	136,4	65,7	48,9	19,3	465,4
	12.755,7	5.522,4	3.282,0	2.712,4	925,2	25.197,7
<b>Tilsagte:</b>						
1. og 2. pr.lån m.v.						349,7
Utjammingslån/Nominallån						5.890,1
Gjeldsbrevlån til komm.						2,6
						<u>31.440,1</u>

## BEVEGELSENE I NEDSKRIVNINGSBIDRAG, STØNADSLÅN OG TILLEGGSLÅN I 1976

	Pr. 1/1-76	Utbetalt	Overføringer	Innbetalt	Avskrevet som tapt	Pr.31/12-1976
<b>Nedskrivningsbidrag</b>						
Kommunens del	142,3		- 0,3	15,1		126,8
Statens del	439,8		- 0,0 - 0,7	33,8		405,4
Forsvarsdepartementet Innbet.dir.til Forsv.dep.	14,6			2,0 0,1		12,5
Sum	596,7		- 1,0	51,0		544,7
<b>Stønadslån</b>						
Kommunens del	155,2		- 0,7	9,5		145,0
Statens del	330,5		+ 0,0 - 1,5	20,1	0,0	309,0
Forsvarsdepartementet Innbet.dir.til Forsv.dep.	612,0		- 0,3	0,9 0,0		10,8
Sum	497,8		- 2,5	30,5		464,8
<b>Tilleggs lån</b>						
Kommunens del	35,6		+ 0,3 + 0,7	4,5		32,1
Statens del	76,2		+ 0,7 + 1,4	9,8		68,5
Forsvarsdepartementet	1,4		+ 0,3	0,2		1,5
Sum	113,2		+ 3,4	14,5		102,1
<b>2. pr. lån</b>						
Forsvarsdepartementet	10,5	1,0		0,3		11,2

- = null

0,0 = mindre enn kr 50.000

## T A L L F R A H U S B A N K E N S V I R K S O M H E T

Regnskapsposter:	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
<b>1. ORDINÆRE RENTEBÆRENDE LÅN:</b>							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalte nye lån <sup>1)</sup>	2.233,7	1.895,5	2.331,1	2.449,6	2.381,6	3.059,2	3.573,9
Mottatte avdrag	125,5	158,4	192,9	238,5	317,4	365,5	411,6
Øking i utestående lån i året	2.108,2	1.737,1	2.138,2	2.211,1	2.064,1	2.693,7	3.162,3
Utestående renteb.lån pr. 31.12	10.098,8	11.835,9	13.974,1	16.185,2	18.253,0	20.946,7	24.109,0
Løpende tilsagn <sup>2)</sup>	3.162,4	3.319,3	3.361,2	3.537,3	4.338,6	5.358,0	6.242,4
Sum engasjement pr. 31.12	13.261,2	15.155,2	17.335,3	19.722,5	22.591,6	26.304,7	30.351,4
Årlig netto engasjementsøkning	1.839,9	1.894,0	2.180,1	2.387,2	2.869,1	3.713,1	4.046,7
<b>2. TILLEGGSLÅN:</b>							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalt <sup>3)</sup>	14,1	6,6	5,5	2,9	4,1	2,2	3,4
Tilbakebetalt	6,0	7,4	7,6	8,5	14,8	14,9	14,5
Øking i utestående till.lån i året	8,1	- 0,8	- 2,1	- 5,6	- 10,7	- 12,7	- 11,1
Utestående tilleggs lån pr. 31.12	145,1	144,3	142,2	136,6	125,9	113,2	102,1
<b>3. NEDSKRIVINGSBIDRAG/STØNADSLÅN:</b>							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalt <sup>3)</sup>	6,2	- 6,5	- 5,4	- 2,6	- 3,9	- 2,0	- 3,1
Tilbakebetalt	35,5	31,2	33,7	58,6	71,7	74,5	78,5
Øking/nedgang i utestående bidrag i året	- 29,3	- 37,7	- 39,1	- 61,2	- 75,6	- 76,5	- 81,6
Utestående bdr./stønadslån 31.12	1.357,9	1.320,2	1.281,1	1.219,9	1.144,4	1.067,9	986,3
Løpende tilsagn <sup>2)</sup>	5,2	2,5	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0
Sum engasjement pr. 31.12	1.363,1	1.322,7	1.281,5	1.220,0	1.144,4	1.067,9	986,3
Årlig netto engasjementsøkning	- 42,1	- 40,4	- 41,2	- 61,5	- 75,6	- 76,5	- 81,6
<b>4. ENKELTE ANDRE STATUSPOSTER PR. 31.12</b>							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalte og overtatte byggelån	6,1	8,1	11,7	9,8	2,0	0,0	0,0
Konv.forskudd til byggelånsbanken	124,9	141,9	180,0	157,3	306,5	365,4	506,4
Serieobligasjonslån	163,5	155,3	147,0	138,5	88,2	21,2	15,1
Innlån fra staten: I alt	10.105,0	11.890,0	14.105,0	16.330,0	18.605,0	20.855,0	24.305,0
Herav: 4 % - lån	4.847,6	4.695,6	4.507,6	4.278,0	4.011,0	3.712,0	3.310,0
4½ % - lån	3.025,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0	3.025,0
5½ % - lån	2.232,4	4.169,4	6.572,4	9.027,0	9.452,0	9.452,0	9.452,0
6½ % - lån	0,0	0,0	0,0	0,0	2.117,0	4.666,0	8.518,0
Andre innlån	1,9	1,8	1,8	1,7	1,7	1,6	1,6
Lån fra folketrygdfondet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	600,0	608,9
<b>5. RENTER:</b>							
	Beløpene i millioner kroner						
Renteinntekter og inntekter av byggelån	371,8	478,2	589,5	729,9	882,4	1.033,2	1.219,9
Renteutgifter	385,0	493,5	604,9	730,0	864,5	1.036,1	1.236,8
Rentestøtte fra staten	14,0	16,5	15,4	0,1	0,0	0,0	1,9

1) Inklusiv lån som er overført fra byggelån

2) Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte pr. 31.12

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

4) Inklusive overføringer til ordinære rentebærende lån/tilleggs lån

Den Norske Stats Husbank's serieobligasjonslån pr. 31.12.76

2½% 1948 serie I	kr 2.185.000,-	Opprinnelig kr 30.000.000,-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halv-årlige 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	kr 9.971.000,-	Opprinnelig kr 83.000.000,-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halv-årlige 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	kr 2.992.000,-	Opprinnelig kr 18.000.000,-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halv-årlige avdrag hvert års 15. januar og 15. juli. Første avdrag 15. juli 1952. Siste avdrag 15. januar 1980. Amortisering ved oppkjøp og/eller loddtrekning.

---

kr 15.148.000,-  
=====