

Årsmelding og regnskap 1977

INNHold

ÅRSMELDING

| | | Side |
|------|--|------|
| 1. | HOVEDTALL | 1 |
| | RÅD OG STYRER 1977 | 2 |
| 2. | BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN | 3 |
| 2.1 | Boligbyggingen | 3 |
| 2.2 | Tilsagnsrammen | 4 |
| 3. | LÅNETILSAGN TIL NYE BOLIGER | 5 |
| 3.1 | Omfang | 5 |
| 3.2 | Regional fordeling av boligrammen | 5 |
| 3.3 | Fordeling etter hustype | 6 |
| 3.4 | Størrelsen og boligene | 7 |
| 3.5 | Anleggskostnader | 7 |
| 3.51 | Byggekostnadsindekser | 7 |
| 3.52 | Tomte-, bygge- og anleggskostnader | 7 |
| 3.6 | Finansiering | 8 |
| 3.61 | Gjennomsnittstall pr. bolig | 8 |
| 3.62 | Nominallån - utjamningslån | 9 |
| 3.63 | Byggelån | 9 |
| 4. | LÅNETILSAGN TIL ANDRE FORMÅL | 10 |
| 4.1 | Egenkapitallån | 10 |
| 4.2 | Utbedringslån og utbedringstilskott | 11 |
| 4.3 | Barnehager, garasjeanlegg og andre miljøtiltak | 11 |
| 4.4 | Ervervslån | 12 |
| 5. | AREALTILSKOTT | 12 |
| 6. | BOSTØTTE | 13 |
| 7. | DIVERSE SPØRSMÅL | 14 |
| 7.1 | De økonomiske tiltak høsten 1977 | 14 |
| 7.2 | Uttalelse om NOU 1976:33 Velferd for elever og studenter | 15 |
| 7.3 | NOU 1977:1 Ny planleggingslov | 16 |
| 7.4 | Boligfinansiering og boligstandard for enslige | 16 |
| 7.5 | Andre uttalelser | 16 |
| 7.6 | Generelt samtykke fra Husbanken til at eiendom kan overdras, pantsettes eller påheftes andre heftelser | 17 |
| 7.7 | Tilskott til forskningsprosjekt | 17 |
| 8. | TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE | 17 |
| 8.1 | Terminbetalingen | 17 |
| 8.11 | Inkasso | 17 |
| 8.12 | Overtatte eiendommer | 18 |
| 8.13 | Avskrevet på rentebærende lån | 18 |
| 8.14 | Avskrevet på stønader | 18 |
| 8.2 | Tilsynet med pantene | 18 |

| | Side |
|---|------|
| 9. ADMINISTRASJON | 20 |
| 10. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER | 21 |
| 10.1 Husbankens engasjementer | 21 |
| 10.2 Utlån fordelt på rentesatser - indeksjustering | 21 |
| 10.3 Innlån fordelt på rentesatser | 22 |
| 10.4 Inn- og utbetalinger | 24 |
| 10.5 Støtte til boliger til personell i Forsvaret | 24 |

REGNSKAP

VEDLEGG

1. Løpende tilsagn - Forsvarsdepartementets stønadslån - Mellomregnskap med Forsvarsdepartementet.
2. Tall fra Husbankens virksomhet.

Som særskilt vedlegg følger Husbankens årsstatistikk.

ARSMELDING
FOR
DEN NORSKE STATS HUSBANK
1977

1. HOVEDTALL

| Hovedposter | 1 9 7 7 | | 1 9 7 6 | |
|---------------------------------|---------|--------|---------|--------|
| | Mill.kr | Antall | Mill.kr | Antall |
| Lånetilsagn | 5.126 | | 4.492 | |
| Nye boliger | 4.450 | 31.271 | 4.143 | 32.868 |
| Ervervslån - boliger | 12 | 531 | | |
| Egenkapitallån - kommuner | 175 | 394 | 154 | 300 |
| Utbedringssaker - Husbanken | 135 | 3.551 | 97 | 3.014 |
| Energisparingssaker - Husbanken | 83 | 3.127 | | |
| Utbedringslån - kommuner | 56 | 295 | 21 | 103 |
| Energisparingslån - kommuner | 67 | 286 | | |
| Barnehageplasser | 80 | 3.552 | 41 | 2.884 |
| Garasjeplasser | 36 | 5.177 | 26 | 3.829 |
| Andre miljøtiltak - saker | 32 | 49 | 10 | 18 |

Kr. pr. bol.

Kr. pr. bol.

| | | |
|---------------------------|---------|---------|
| Byggekostnader | 200.500 | 176.400 |
| Anleggskostnader | 227.300 | 199.500 |
| Husbanklån- tilsagn | 136.900 | 120.900 |
| Egenkapital | 69.200 | 58.600 |
| Låneøkning v/konvertering | 5.400 | 5.100 |

Mill.kr

Mill.kr

| | | |
|-----------------------------|-------|-------|
| Utbetalte lån | 3.953 | 3.574 |
| Mottatte avdrag | 521 | 454 |
| Utbetalt bostøtte | 234 | 219 |
| Utbetalt arealtilskott | 775 | 820 |
| Utbetalt utbedringstilskott | 34 | |

Mill. kr Prosent

Mill. kr Prosent

| | | | | |
|---------------------|-------|------|-------|------|
| Gj.sn. innlånsrente | 1.487 | 5,69 | 1.237 | 5,56 |
| Renteutgifter | | | | |
| Gj.sn. utlånsrente | 1.437 | 5,47 | 1.220 | 5,35 |
| Renteinntekt | | | | |

Mill.kr

Mill.kr

| | | | | |
|----------------------------|--------|--|--------|--|
| Pr. 31. desember | | | | |
| Samlet innlån | 28.874 | | 24.931 | |
| Utestående lån: | | | | |
| Ordinære rentebærende lån | 27.609 | | 24.109 | |
| Rentebærende tilleggslån | 89 | | 101 | |
| Rentefrie lån | 899 | | 987 | |
| Konverteringsforpliktelser | 7.381 | | 6.242 | |

RÅD OG STYRER 1977

HUSBANKENS RÅD:

| | |
|----------------------|--------------------|
| Bjørn Bakke, formann | Edvard Fløtten |
| Thor Granviken | Christian Lindstad |
| Inger Pedersen | Peder Pedersen |
| Jacob Hjelmeland | Lars Aasgard |
| Ludvig Nauste | Werner Næss |
| Arthur Rydland | Asbjørn Bjørnset |

KONTROLLKOMITEEN:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Thor Granviken, formann | Christian Lindstad |
| Bjørn Bakke | |

HOVEDSTYRET

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| <u>Oslo</u> | |
| Oskar Skogly, formann | Stig Bille |
| John Austrheim | Bjarne Orten, adm. direktør |
| Gerd Wickstrøm | |

AVDELINGSSTYRENE:

| | |
|--|---|
| <u>Bergen</u> Wenche Skaaluren, formann Mimi Skadberg Magne Tuseth, avd. direktør | <u>Trondheim</u> Thorvald Ø Michelsen, formann Jarle Rekstad Georg Arnø, avd. direktør |
| <u>Bodø</u> Paul J. Strand, formann Britt Storvand Rolv Tveraabak, avd. direktør | <u>Hammerfest</u> Arnfinn Wæraas, formann Britt Schultz Gunnar Wisth, avd. direktør |

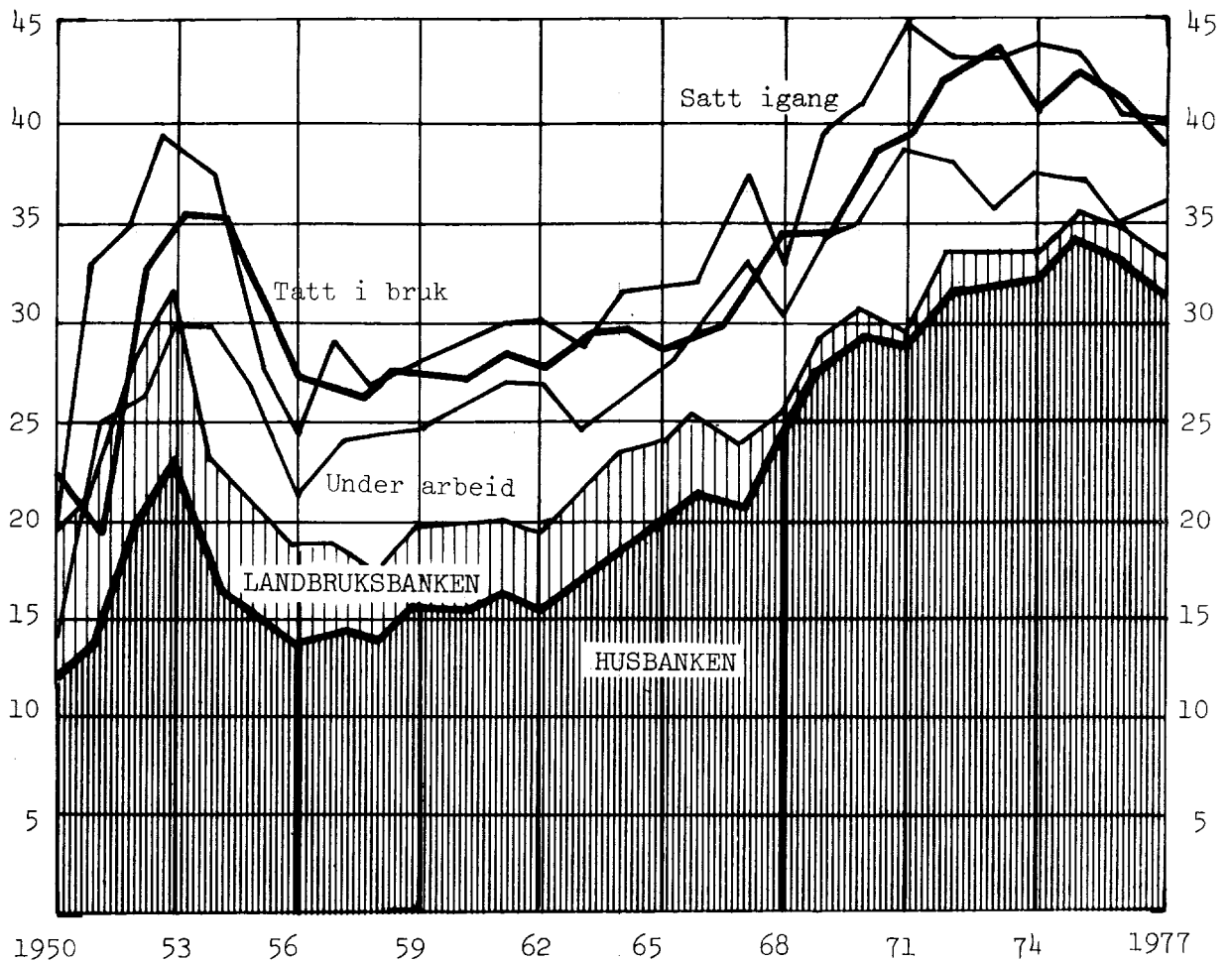
2. BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN

2.1 Boligbyggingen.

I 1977 ble det tatt i bruk bolighus med i alt 38.600 boliger eller 4.100 færre enn i 1976. Igangsatte bolig- hus omfattet 39.900 boliger eller 500 færre enn i 1976. Ved utgangen av året var det under arbeid 36.200 eller 900 flere boliger enn ved utgangen av 1976.

FIG. 1 BOLIGER SATT IGANG, TATT I BRUK OG UNDER ARBEID (VED UTGANGEN AV ÅRET) OG BOLIGER MED LÅNETILSAGN FRA HUSBANKEN OG LANDBRUKSBANKEN 1950-1977

Tusen boliger



2.2 Tilsagnsrammen.

I nasjonalbudsjettet for 1977 ble Husbankens tilsagnsramme fastsatt til 5.183 mill. kroner. Av dette beløp ble 99 mill. kroner forhåndsdisponert i 1976, slik at den disponible rammen ved inngangen av året var på 5.084 mill. kroner. I løpet av året ble tilsagnsrammen økt med 50 mill. kroner, mens 10 mill. kroner ble overført til Landbruksbanken. Totalrammen for året ble følgelig på 5.124 mill. kroner. Dette er 632 mill. kroner mer enn i 1976.

Gitte tilsagn og disponible rammebeløp i 1977 var etter dette følgende:

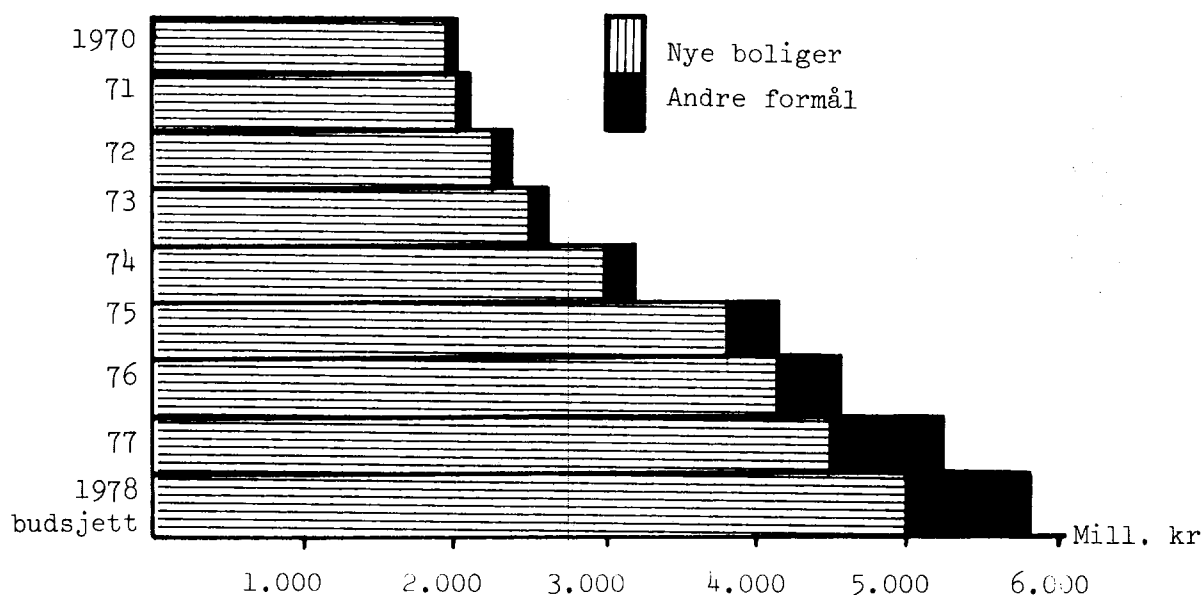
| | <u>Beløp i mill. kroner</u> | |
|--|-----------------------------|---------------|
| | <u>Gitte tilsagn</u> | <u>Rammer</u> |
| a. Nye boliger, herunder alders- og sykehjem | 4.450,5 | 4.449,0 |
| b. Barnehager, garasjer, andre miljøtiltak | 147,4 | 147,2 |
| c. Utbedring og erverv av eldre boliger | 353,0 | 352,8 |
| d. Egenkapitallån | 175,0 | 175,0 |
| Sum | 5.125,9 | 5.124,0 |

Bankens tilsagnsramme for 1978 er fastsatt til 5.762 mill. kroner, som er forutsatt disponert på følgende måte:

- a. 5.007 mill. kroner som lån til nye boliger, inklusive boliger i alders- og sykehjem. Det er regnet med et gjennomsnittslån på 164.000 kroner pr. bolig, til ca. 30.500 boliger. Av denne rammen forutsettes inntil 50 mill. kroner nyttet til lån til erverv av boliger.
- b. 180 mill. kroner til finansiering av barnehager, garasjer og andre miljøtiltak.
- c. 350 mill. kroner til lån til utbedring av eldre boliger.
- d. 225 mill. kroner til egenkapitallån.

I fig. 2 er Husbankens lånetilsagn i de enkelte år 1970-1977 og rammen for lånetilsagn i 1978 framstilt grafisk.

FIG. 2. HUSBANKENS LÅNETILSAGN I ENKELTE ÅR 1970-1977 OG DISPONIBEL RAMME FOR LÅNETILSAGN I 1978



3. LÅNETILSAGN TIL NYE BOLIGER

3.1 Omfanget.

I 1977 kom det inn søknader om lånetilsagn for i alt 31.100 boliger eller ca. 400 færre enn i 1976. Bankens lånetilsagn til nye boliger omfattet i alt 31.300 boliger eller ca. 1.600 færre enn i 1976. Ubehandlede eller ikke ferdigbehandlede søknader ved utgangen av året omfattet ca. 4.500 boliger, mot om lag 5.000 ved årsskiftet 1976/77.

Fig. 1 viser antall boliger med lån fra Husbanken og Landbruksbanken i årene 1950-1977. 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 antallet privatfinansierte boliger. I de senere år har Husbanken finansiert nærmere 80 pst. av de igangsatte boliger.

3.2 Regional fordeling av boligrammen.

Oppstillingen på neste side gir en oversikt over lånebeholdning til nye boliger og antall nye boliger fordelt på lånekontor.

Ved sammenligning av tallene må det tas hensyn til at Nordmøre og Romsdal fra 1. juli 1976 ble overført fra hovedkontoret til Trondheimskontoret.

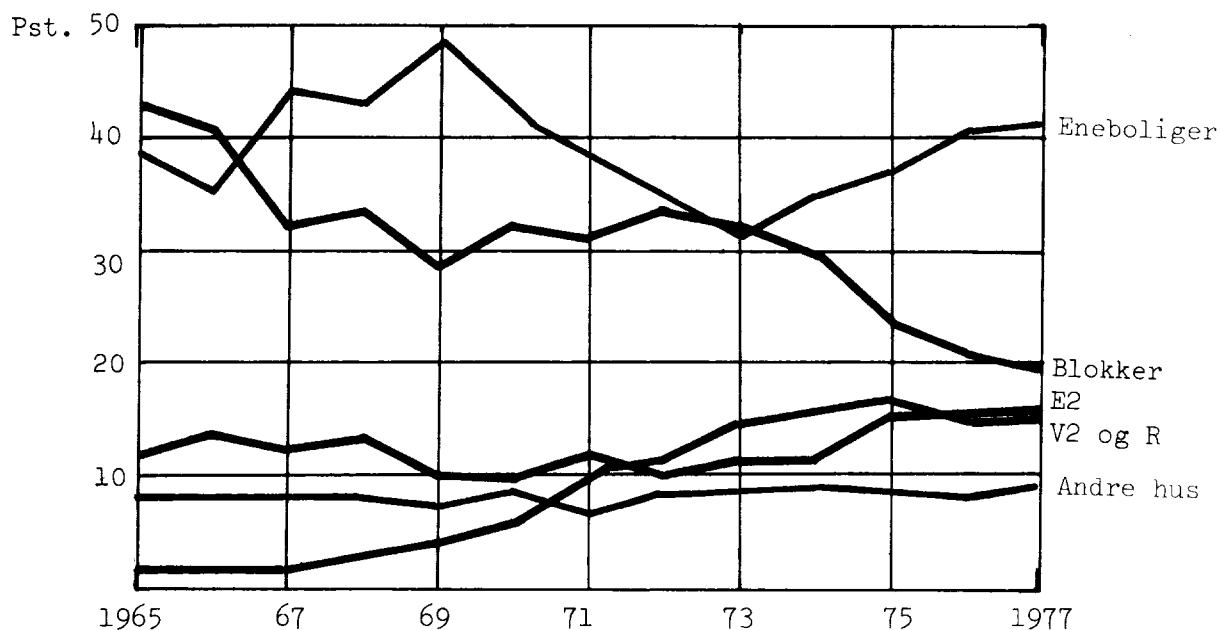
| Kontor ¹⁾ | 1977 | | Relativ fordeling | | | |
|----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| | | | 1977 | | 1976 | |
| | Lån Mill.kr | Boliger Antall | Lån Pst. | Boliger Pst. | Lån Pst. | Boliger Pst. |
| Hovedkontoret | 2.163,8 | 15.165 | 48,6 | 48,5 | 49,3 | 48,1 |
| Bergenskontoret | 994,6 | 6.938 | 22,4 | 22,2 | 23,3 | 23,5 |
| Trondheimskontoret | 619,2 | 4.190 | 13,9 | 13,4 | 11,2 | 11,7 |
| Bodøkontoret | 544,9 | 4.068 | 12,2 | 13,0 | 12,5 | 13,1 |
| Hammerfestkontoret | 128,0 | 910 | 2,9 | 2,9 | 3,7 | 3,6 |
| Alle | 4.450,5 | 31.271 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

1) Hovedkontoret omfatter 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 Finnmark og de seks nordøstligste kommunene i Troms.

3.3 Fordeling etter hustyper.

Fordelingen av husbankfinansierte boliger på hustyper i årene 1965-77 framgår av fig. 3. Eneboligene omfatter her frittliggende eneboliger, atriumhus og kjedehus. V2 og R står for henholdsvis vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus, og E2 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 1965-1977



Andelen av eneboliger har økt jevnt de senere år og utgjorde 41 pst. av alle boliger i 1977. Andelen av boliger

i blokk er stadig synkende og utgjorde bare 19 pst. mot 21 pst. i 1976. For øvrig var det ingen større endringer i fordelingen på hustyper. Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus under ett - i internasjonalt statistikk regnet som eneboliger - var andelen 56 pst. i 1977 mot 55 pst. i 1976.

3.4 Størrelsen på boligene.

Gjennomsnittsstørrelsen for boliger med lånetilsagn i 1977 var 81,1 kvm eller 1,1 kvm større enn i 1976. Gjennomsnittsarealet for boliger med kjøkken på 6 kvm eller mer gikk opp med 1,5 kvm til 87,0 kvm. For de enkelte hustyper var det mindre endringer i gjennomsnittsstørrelsen på boligene.

Andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre gikk ned fra 27 pst. i 1976 til 25 pst. i 1977. Hele 66 pst. av boligene var på 4 rom og kjøkken eller mer (64 pst. i 1976).

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 1976 - oktober 1977 henholdsvis 9,4 pst. og 9,8 pst. høyere enn i nærmest foregående 12-månedersperiode.

Den årlige prisstigningstakt falt i løpet av 1977 fra om lag 13 pst. ved begynnelsen av året til 5-7 pst. i slutten av året.

3.52 Tomte-, bygge- og anleggskostnader.

For alle husbankfinansierte boliger under ett var tomte-, bygge- og anleggskostnader i gjennomsnitt pr. bolig følgende sammenholdt med 1976:

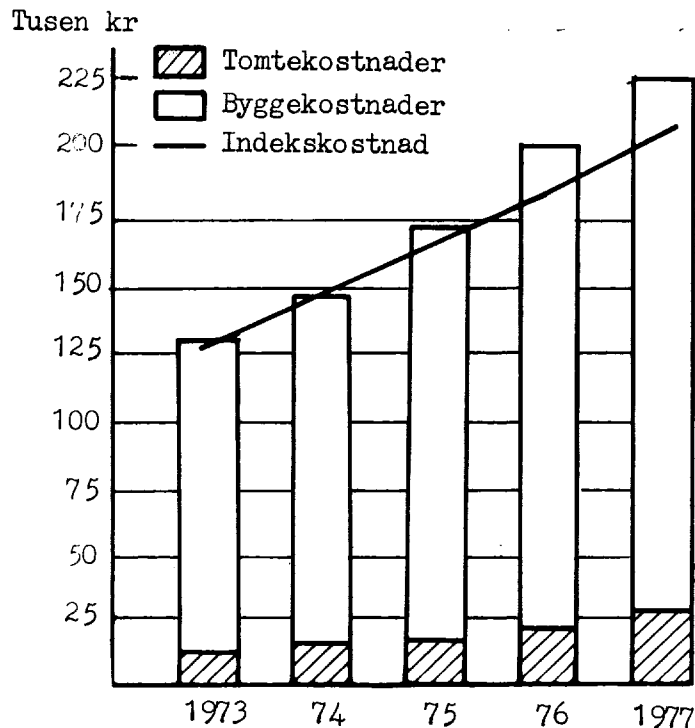
| | 1977 | 1976 | Økning | |
|------------------|---------|---------|--------|------|
| | Kroner | Kroner | Kroner | pst. |
| Tomtekostnader | 26.800 | 23.100 | 3.700 | 16,0 |
| Byggekostnader | 200.500 | 176.400 | 24.100 | 13,7 |
| Anleggskostnader | 227.300 | 199.500 | 27.800 | 13,9 |

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 13,7 pst. Dette er en større økning enn indeksøkningen som gjennomsnittlig var 9,5 pst. Økningen i byggekostnadene fra 1975 til 1976 var til sammenligning på 14,7 pst. Økningen i tomtekostnadene på 16,0 pst. var betydelig mindre enn fra 1975 til 1976 - 23,5 pst.

Figur 4 viser utviklingen i kostnadene de siste fem år og hvordan disse hadde utviklet seg fra 1972 dersom de hadde

fulgt utviklingen i gjennomsnittet av A/S Stormbulls byggekostnadsindekser.

FIG. 4 KOSTNADSUTVIKLINGEN SAMMENHOLDT MED UTVIKLINGEN I A/S STORMBULLS BYGGEKOSTNADER



De totale gjennomsnittstall er bl.a. påvirket av endringer i hustypefordelingen fra det ene året til det andre og av fordelingen på boligtyper - hybler, hybelleiligheter og ordinære leiligheter. Kostnadsøkningen for de enkelte hustyper er noe lavere enn for alle boliger under ett, men ligger fortsatt over indeksoøkningen. Utviklingen i tomte- og byggekostnadene er under løpende observasjon. Hovedstyret vil komme tilbake til disse forhold i nær framtid.

3.6 Finansiering.

3.61 Gjennomsnittstall pr. bolig.

Lånegrunnelaget ble hevet to ganger i løpet av året - først ved årsskiftet og så pr. 1. september.

Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1977 (her inkludert låneøkning av tidligere gitte tilsagn) kom opp i 142.300 kroner. Dette er 16.300 kroner eller 13,0 pst. høyere enn i 1976. For nye tilsagn (her låneøkning av tidligere gitte tilsagn holdt utenfor) var gjennomsnittslånet pr. bolig 136.900 kroner.

For alle boliger under ett er den gjennomsnittlige finansieringsplan pr. bolig på tilsagnsstadiet sammenholdt med 1976 vist på neste side.

| | 1977 | | 1976 | | Økning | |
|-----------------------|----------|-------|----------|-------|---------|------|
| | Kroner | Pst. | Kroner | Pst. | Kroner | Pst. |
| Husbanklån | 136.900 | 60,3 | 120.900 | 60,6 | 16.000 | 13,2 |
| Arealtilskott | 21.200 | 9,3 | 20.000 | 10,0 | 1.200 | 6,0 |
| Egenkapital | 69.200 | 30,4 | 58.600 | 29,4 | 10.600 | 18,1 |
| Anleggskostnader | 227.300 | 100,0 | 199.500 | 100,0 | 27.800 | 13,9 |
| Gj.sn. boligstørrelse | 81,1 kvm | | 80,0 kvm | | 1,1 kvm | 1,4 |

3.62 Nominallån - utjammingslån.

Nominallån og utjammingslån til nye boliger er nærmere omtalt i årsmeldingen for 1973. Rentesesatsen for begge lånetyper var fram til 17. desember 1977 5½ pst. Fra denne dato er renten 6½ pst. p.a. For utjammingslån var betalingsprosenten for tilsagn i 1977 4,3, mens den for lån som det gis tilsagn om i 1978 er fastsatt til 4,0. I Nord-Troms og Finnmark og for boliger for funksjonshemmede var såvel rentesesats som betalingsprosent ½ prosentenheter lavere.

Om lag 87 pst. av samlet lån til nye boliger er gitt som utjammingslån. Denne andelen er, i likhet med tidligere, høyere ved hovedkontoret og Bergenskontoret enn ved de øvrige kontorer.

3.63 Byggelån.

Selv om likviditeten i bankvesenet har vært stram, har de lokale banker også i 1977 innvilget byggelån med konverteringstilsagn fra Husbanken uten at det har oppstått forsinkelser i byggevirksomheten. I de tilfelle det kan ha oppstått vanskeligheter, er disse løst enten ved at flere byggelånsbanker har samarbeidet om større byggelån, ved at Husbanken har nyttet spesielle oppgjørsordninger i større lånesaker eller ved at Husbanken har innvilget konverteringsforskudd til byggelånsbankene. Innvilget konverteringsforskudd har i løpet av året økt sterkt i de fleste fylker. I de tre fylkene Troms, Nordland samt Møre og Romsdal utgjorde løpende konverteringsforskudd ved årets utgang til sammen 352 mill. kroner eller omtrent like mye som for hele landet ved begynnelsen av 1976.

Omtrent halvparten av løpende konverteringsforskudd både ved årets begynnelse og slutt er gitt til banker nordafjells. Oppstillingen på neste side viser løpende konverteringsforskudd i 1977.

Det fremgår av tabellen at antall banker som har løpende konverteringsforskudd, økte fra 163 ved årets begynnelse til 258 ved årets utgang. Løpende konverteringsforskudd økte i samme tidsrom fra 506 til 885 mill. kroner. Stigningen gjennom året var forholdsvis jevn.

| | Antall banker med konverteringsforskudd | | Konverteringsforskudd | | | | Lånetilsagn 1977 Beløp i pst. |
|--------------------------------------|---|---------|-----------------------|------|---------|------|----------------------------------|
| | 1.jan. | 31.des. | 1.jan. | | 31.des. | | |
| | | | mill.kr | pst. | mill.kr | pst. | |
| I alt | 163 | 258 | 506 | 100 | 885 | 100 | 100 |
| Fylkene Finnmark t.o.m. S.-Trøndelag | 85 | 105 | 273 | 54 | 428 | 48 | 26 |
| Fylkene sør for S.-Trøndelag | 78 | 153 | 233 | 46 | 457 | 52 | 74 |

Det framgår at det tidligere bilde med konverteringsforskudd mest utbredt i de nordlige fylker, er i ferd med å endre seg. Antall banker sør for Trøndelag som fikk innvilget konverteringsforskudd i 1977 er således fordoblet. Beløpsmessig er det skjedd en mindre forskyvning fra noe under til litt over 50 pst. av de løpende forskudd.

Regnet i forhold til de faste lån Husbanken gir, betyr dette at finansieringsgraden gjennom konverteringsforskudd er tre ganger så høy nordafjells som i landet for øvrig.

På bakgrunn av denne sterke økning både i antall banker og beløp, har Husbanken i 1977 forberedt en forenkling av blankettene for søknad om konverteringsforskudd. De nye blanketter, som er tatt i bruk fra 1. januar 1978, ventes å medføre vesentlige lettelser både for byggelånsbankene og for Husbanken og også muligjøre raskere saksbehandling.

Fra 1. januar 1977 ble rutineene for utbetaling av lån og arealtilskott endret slik at bruk av sjekker stort sett er opphørt. Rasjonaliseringsgevinsten ved denne omlegging har svart til forventningene.

4. LÅNETILSAGN TIL ANDRE FORMÅL

4.1 Egenkapitallån.

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 1977 innvilget 175,0 mill. kroner fordelt på 394 kommuner mot 153,5 mill. kroner og 300 kommuner i 1976. Om lag 8.500 husstander fikk innvilget slikt lån i 1977.

4.2 Utbedringslån og utbedringstilskott.

Utbedringslåneordningene gjennom Husbanken ble i 1977 markert utvidet i og med innføringen av energisparingslåneordningen. I tillegg doblet pågangen etter utbedringslån seg fra 1976. I alt fikk banken inn om lag 14.000 søknader om ulike typer utbedringslån mot 3.600 søknader i 1976. Om lag halvparten, 6.700 søknader, ble innvilget - 3.100 saker vedrørende energisparingslån for til sammen 83,4 mill. kroner og 3.600 saker hovedsaklig vedrørende utbedring på sosialt grunnlag for til sammen 134,8 mill. kroner. Som lån til kommunene for videreutlån ble innvilget 55,9 mill. kroner til utbedring på sosialt grunnlag og 66,9 mill. kroner til energisparingslån. Totalt ble det innvilget 341 mill. kroner til utbedring. Dette er tre ganger mer enn i 1976.

Gjennomsnittslånet gjennom Husbanken var for energisparingslån 26.700 kroner pr. sak og for andre utbedringslån 38.000 kroner pr. sak.

Utover året 1977 økte tilgangen på lånsøknader så sterkt at banken ikke hadde kapasitet til å behandle lånsøknadene innen en rimelig tid. Denne situasjon førte til administrative problemer for banken, og belastningen på de av bankens tjenestemenn som arbeider med utbedringslån, ble meget stor. En del tiltak ble truffet for å øke behandlingsskapasiteten. Ytterligere tiltak ble det ikke nødvendig å gjennomføre idet lånerammen begrenset ytterligere lån.

Ved utgangen av 1977 hadde Husbanken liggende ca. 7.500 ubehandlede lånsøknader. I tillegg lå omlag 2.000 søknader i kommunene. Ventetiden i Husbanken var ved årsskiftet vel seks måneder.

Den økonomiske situasjon har ikke gjort det mulig å øke rammen for 1978 i forhold til 1977. Med den låneramme som er fastsatt, skulle bankens kapasitet i 1978 være tilstrekkelig stor. Det er imidlertid utvilsomt et stort behov for utbedring av den eldre boligmasse. Mange nødvendige utbedringer av eldre boliger må utsettes som følge av de tilstrammingstiltak som er gjennomført, ikke minst gjelder dette tiltak med sikte på å spare energi til boligoppvarming. Tilstrammingstiltakene er omtalt under punkt 7.1.

Fra og med 1977 fordeler Husbanken de statlige tilskott til utbedring av eldre boliger på kommunene. Midlene fordeles samtidig med utbedringslån til kommunene for videreutlån. I 1977 fikk 446 kommuner innvilget tilskott for til sammen 34 mill. kroner. Tilskottene fordeles av kommunen etter sosiale kriterier. Beløpet pr. søker var i 1977 begrenset til 8.000 kroner - i samedistrikter til 15.000 kroner. I tillegg fordelte Husbanken 1,9 mill. kroner til kommunene som omfattes av Mjøsaksjonen. Disse tilskottene er begrenset til 4.000 kroner pr. søker.

4.3 Barnehager, garasjeanlegg og andre miljøtiltak.

Til barnehager, garasjeanlegg og andre miljøtiltak ble det i alt innvilget 147,4 mill. kroner.

Til bygging av barnehager ble innvilget lån for i alt 79,9 mill. kroner mot 41,4 mill. kroner i 1976. Tilsagnene om-

fattet 3.522 plasser mot 2.884 plasser i 1976. Gjennomsnittslånet pr. plass økte med vel 11 pst. til 22.700 kroner når det for 1976 gjøres tillegg for det statstilskott som ble gitt. Ordningen med statstilskott er opphevet fra og med 1977.

Til garasjeplasser ble det gitt tilsagn om lån for i alt 35,8 mill. kroner som omfattet 5.177 garasjeplasser mot 26,2 mill. kroner og 3.829 plasser i 1976. Gjennomsnittslånet pr. plass økte med 2 pst. til vel 6.900 kroner.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget 31,7 mill. kroner. Av dette beløpet fikk 20 kommuner innvilget 10 mill. kroner i forbindelse med Mjøsaksjonen.

4.4 Ervervslån.

Husbankens utlånsvirksomhet ble i 1977 utvidet til å omfatte lån til:

- a) Borettslag stiftet blant beboerne for erverv av leiegårder og andre bolighus som skal utbedres.
- b) Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) for erverv av boliger som nevnt under a) og i særskilte tilfeller også for erverv av andre boliger. Boligene bør til vanlig overdras til beboerne, fortrinnsvis til borettslag stiftet blant disse.
- c) Enkeltpersoner for erverv av bolighus som kommunen har kjøpt for å hindre at disse går ut av bruk som helårsboliger når departementet har godkjent behovet for en slik låneordning i vedkommende kommune.

Det er i årets løp innvilget 28 lån - herav 20 til Selskapet for innvandrerboliger - med et samlet lånebeløp på 12,0 mill. kroner. Sakene omfatter 531 boliger og gjennomsnittslånet pr. bolig er på 22.600 kroner.

Lånevilkårene var i 1977 de samme som for lån til oppføring av nye boliger.

5. AREALTILSKOTT

I 1977 og 1976 er det utbetalt arealtilskott gjennom:

| | Mill. kroner | |
|---------------------|--------------|-------|
| | 1977 | 1976 |
| Husbanken | 775,4 | 819,5 |
| Landbruksbanken | 40,7 | 32,6 |
| Fylkesskattesjefene | 0,2 | 0,8 |
| Til sammen | 816,3 | 852,9 |

Samlet utbetalt beløp er 126 mill. kroner mindre enn budsjettert, noe som har sammenheng med at det i 1977 ble

fullført bare 38.600 boliger mot antatt på forhånd 44.000 boliger.

I alt er det i 1977 foretatt 23.200 (i 1976 25.000) utbetalinger av arealtilskott gjennom Husbanken. 14.900 utbetalinger gjelder boliger som er husbankfinansierte, mens 8.300 utbetalinger gjelder boliger som er finansiert på annet hold.

Husbanken har i 1977 innregistrert 256 klager på utbetalt arealtilskott. Dette utgjør 1,12 pst. av antall utbetalinger. Inkludert overliggende klager fra 1976 har Husbanken funnet å kunne imøtekomme 174 klager. Ni klager ble trukket tilbake og 29 var fortsatt under behandling ved utgangen av året.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har som klageinstans fastholdt 99 og omgjort to av Husbankens vedtak.

For leiligheter med lånetilsagn i 1977 dekket beregnet arealtilskott 60 pst. av merverdiavgiften mot i 1976 66 pst. og i 1975 71 pst.

6. BOSTØTTE

På grunnlag av St.meld.nr. 92 (1974-75) ble det også i 1977 gjennomført en del endringer i reglene for bostøtteordningen. Overgangen fra to til tre bostøtteperioder i året må regnes som den viktigste, både for publikum og for de administrative organer. Når bostøtte nå blir beregnet tre ganger i året, vil førstegangssøkere få bostøtte raskere etter innflytting i ny bolig enn tidligere. Systemet er dermed blitt mer fleksibelt, idet alle endringer i bolig- og husstandsforhold kommer med i beregningsgrunnlaget på et tidligere tidspunkt.

Samtidig med overgang til tre terminer ble det fra 1. termin 1977 gjennomført en endring i utbetalingsordningen, slik at bostøtte over 400 kroner pr. termin blir utbetalt i to porsjoner. De fleste bostøtteberettigede får etter dette bostøtte seks ganger i året, mot tidligere to ganger i året.

Blant flere gjennomførte forbedringer som bygger på nevnte stortingsmelding, nevnes også den som gjelder kjøp av eldre bolig. Etter nærmere bestemte regler blir det ved bostøtteberegningen nå tatt hensyn til utgifter på lån opptatt i forbindelse med ervervet.

Administrativt har endringene ført til et visst merarbeid for alle berørte parter. Det største problemet er den stramme tidsplanen som det av hensyn til den maskinelle søknadsbehandling som foregår samtidig for hele landet, er helt nødvendig å overholde av alle parter. Generelt må vi kunne si at alle medvirkende parter har gjort et godt arbeid i 1977. Særlig synes det viktige samarbeidet mellom de kommunale bostøttekontorer og de interkommunale datasentraler å ha kommet godt i gjenge.

I forbindelse med det kombinerte inntektsoppgjør ble det av Stortinget bevilget 20 mill. kroner ekstra i bostøtte til pensjonister. Av praktiske grunner ble bevilgningen delt, slik at 3 mill. kroner skulle fordeles gjennom Husbanken og resten gjennom de kommunale sosialkontorer. Midlene gjennom Husbanken ble fordelt ved at pensjonister fikk dekket 80 pst. av differansen mellom berègnet og rimelig boutgift, mens øvrige husstander fortsatt får dekket 70 pst. Statsbudsjettet for 1978 bygger på det samme prinsipp, men det er en forutsetning at all bostøtte til pensjonister etter hvert skal administreres av Husbanken.

Nedenfor følger noen sentrale tall fra søknadsbehandlingen i 1977. Tallene omfatter i første rekke søknader som er behandlet på ordinær måte, men også søknader undergitt manuell etterbehandling og klagebehandling er tatt med.

| | 1. termin | 2. termin | 3. termin |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Antall innvilgede søkn. | 93.100 | 99.400 | 106.500 |
| Utbetalt i mill. kroner | 68,0 | 76,8 | 90,2 |

Til sammen ble det utbetalt ca. 235 mill. kroner. Vel 1/2 mill. kroner ble tilbakeført, og netto utbetaling ble på 234,4 mill. kroner mot 219,1 mill. kroner i 1976. Gjennomsnittsbeløpet pr. husstand var 850 kroner for 3. termin.

Som en illustrasjon av hvordan reglene virker kan nevnes at gjennomsnittsbeløpet 850 kroner pr. termin tilsvarte følgende beregningsgrunnlag:

1. Husbankbelånt enebolig fra 1976, 4 rom og kjøkken, beliggende i Kongsvinger, bebodd av en husstand på to voksne og to barn, nettoinntekt 40.000 kroner.
2. Borettslagsleilighet i hvilken som helst kommune, tatt i bruk i 1960, 3 rom og kjøkken, innskudd 10.000 kroner, månedlig husleie 500 kroner, bebodd av to pensjonister, sammenlagt nettoinntekt (før særfradrag) 20.000 kroner.

Om lag 70 pst. av husstandene som fikk innvilget bostøtte bodde i husbankfinansierte eneboliger eller borettslagsboliger.

7. DIVERSE SPØRSMÅL

7.1 De økonomiske tiltak høsten 1977.

Den økonomiske tilstrammingspolitikk og beslutning om generell renteheving i desember 1977 fikk også innvirkning på Husbankens inn- og utlån.

Ved salderingen av statsbudsjettet for 1978 den 16. desember 1977 vedtok Stortinget å heve renten på statsbankenes innlån, nye og løpende, til 7½ pst. p.a. For Husbankens utlån ble renten hevet med ½ prosentenheter for egenkapital-

lån og med 1 prosentenhets for alle andre lån i den utstrekning det lot seg gjøre pga. bindingstider. Videre ble det fastsatt en nedre grense på 4,0 pst. for betalingsprosenten for utjamningslån til nye boliger, og at betalingsprosenten for lån til erverv og til utbedring av eldre boliger skal ligge 1 prosentenhets høyere enn for nybygg.

Avdragsplanen for egenkapitallån ble endret, og er nå i samsvar med de øvrige lån som løper over 15 år - 5 pst. hvert av de første 5 år, 6½ pst. hvert av de neste 5 år og 8½ pst. hvert av de siste 5 år.

Det ble vedtatt å innskrenke utbedringslåneordningene med virkning fra 1. januar 1978 og inntil videre idet energisparingslåneordningen ble opphevet og utbedringslån på sosialt grunnlag ikke gis til boliger fullført etter 8. april 1940. Søknader som ble sendt Husbanken eller kommunen før årsskiftet vil bli behandlet etter retningslinjene som gjaldt i 1977.

Av andre endringer som får virkning for låntakere i Husbanken er at fra og med 1978 kan det ved skattelikningen bare gjøres fradrag for de renter på utjamningslån som faktisk betales, mens det tidligere var adgang til å gjøre fradrag for påløpne renter.

7.2 NOU 1976:33 Velferd for elever og studenter.

Utredningen er lagt fram for Husbanken til uttalelse.

I utredningen blir det foreslått ensartede kostnadsrammer for alle elev- og studentboliger. Husbanken antar i sin uttalelse at det fortsatt må regnes med ganske stor variasjoner i utforming og standard for de enkelte prosjekter og med geografiske variasjoner i bygge- og tomtekostnader. En felles kostnads-grense vil derfor for enkelte typer av prosjekter og i enkelte distrikter være forholdsvis romslig, for andre prosjekter og i andre distrikter forholdsvis stram. Etter bankens syn er standard- og kostnadskontrollen for prosjekter som finansieres i Husbanken, ivaretatt ved den praksis som nå følges: hvert prosjekt blir vurdert særskilt ut fra differensierte kostnads-grenser, slik at det bl.a. tas hensyn til prosjektets utforming og til lokale tomte- og byggekostnader.

I utredningen foreslås det videre at det blir ensartet finansiering for alle elev-/studentboliger ved 70 pst. statstilskott og 30 pst. husbanklån.

Husbanken er enig i at en bør komme fram til et mer ensartet finansieringsopplegg, men mener at dette best mulig bør tilgodese følgende hensyn: Boliger for studenter og elever bør i størst mulig utstrekning søkes integrert i den vanlige boligmasse. Alle elever/studenter bør så vidt mulig stilles likt hva enten de bor i den vanlige boligmassen, i nye eller eldre spesielle elev-/studentboliger. Prinsippet med kapitalstøtte er dessuten forlatt i den alminnelige boligfinansiering og bør også forlates ved finansiering av elev-/studentboliger. Banken kan derfor ikke støtte det foreslåtte opplegg, men foreslår at man i stedet baserer seg på fullt lån gjennom Husbanken på ordinære lånevilkår.

Husleien foreslås basert på boligens størrelse og standard

uavhengig av finansieringsmåten, mens det antas at nødvendig støtte til delvis dekning av boutgiftene mest hensiktsmessig kan gis ved forhøyelse av någjeldende borteboerstipend.

Når det gjelder organisasjonsformer, fremholdes det i utredningen at forvaltningen av boligene utgjør en naturlig og viktig del av samskipnadens samlede virksomhet, og at den på vanlig måte bør underlegges samskipnadens styre.

Husbanken peker i sin uttalelse på at det følger av bankens formål og rentesubsidiering at den må påse at lånene og lavrenten bare kommer boligene til gode, og at det derfor fortsatt bør kreves at de belånte boliger skilles ut som egne rettssubjekter med et eget selvstendig styre.

7.3 NOU 1977:1 Ny planleggingslov.

Husbankens hovedstyre sier seg i sin uttalelse om utredningen enig i at det er påkrevd med en opprydding i lovverket angående ressursforvaltning og utbygging. Ellers uttales det bl.a. at en vil "foreslå at det i motivene til loven blir spesielt nevnt at Husbanken bør trekkes inn tidligst mulig under reguleringsplanleggingen av boligområder og andre områder der husbankfinansiering er forutsatt eller sannsynlig".

7.4 Boligfinansiering og boligstandard for enslige.

Husbankens hovedstyre har avgitt uttalelse om NOU 1976:57 Ensliges økonomiske og sosiale stilling.

Av uttalelsen går det fram at Husbankens utlånsregler langt på veg er i samsvar med de framlegg som er gjort i utredningen om finansieringsordningen for nybygg. Når det gjelder utbedringslåneordningen er Husbanken enig i framlegget om at denne utvides til å bli generell, men mener at utvidelsen bør utstå noen tid på grunn av vansker med å få bygd ut kapasiteten i Husbanken raskt nok.

Husbankens hovedstyre har fastsatt nye krav til småboliger som finansieres i Husbanken. Boliger planlagt for en og to voksne personer (etablerte enslige) skal være på minst to rom og kjøkken. Finansiering av mindre boliger begrenses til universitets- og høyskolesteder, større industristeder og andre steder hvor det kan dokumenteres at det er behov for slike boliger.

7.5 Andre uttalelser.

Foruten de uttalelser som er spesielt nevnt foran, har Husbanken bl.a. avgitt uttalelser om:

NOU 1976:52 Om demokratisering av forretningsbankene.

NOU 1977:21 Varselsordningen ved driftsinnskrenkninger - offentlige tiltak.

Framlegget fra Prisdirektoratet om prisforskrifter for innskottsleiligheter - forenklinger av saksbehandlingen ved overdragelse av innskottsleiligheter.

Utkast fra Justisdepartementet til forskrifter til forvaltningsloven og til forskrifter om forvaltningsorganenes vegledningsplikt.

Norske Boligbyggelags mønstervedtekter for tilknyttede bo-rettslag.

7.6 Generelt samtykke fra Husbanken til at eiendom kan overdras, pantsettes eller påheftes andre heftelser.

Husbanken har tidligere gitt generelt samtykke til at eiendom som er pantsatt til Husbanken kan påheftes pengeheftelser for til sammen 45.000 kroner samt heftelser som ikke er pengeheftelser.

Husbankens hovedstyre har vedtatt å utvide det generelle samtykke med virkning fra 1. januar 1978.

Endringen går i hovedsak ut på at den generelle grensen, som er hevet til 60.000 kroner, er gjort gjeldende også i byggetiden. Det kreves ikke samtykke fra Husbanken når lån/lånetilsagn ikke er høyere enn 60.000 kroner og obligasjonen/tilsagnet er tinglyst/gitt etter 1. januar 1978. Det forutsettes alltid at heftelsene får prioritet etter Husbankens lån. Eiendommen kan påheftes pengeheftelser ubegrenset dersom Husbankens obligasjon er tinglyst for minst 15 år siden.

7.7 Tilskott til forskningsprosjekt.

Det er bevilget inntil 100.000 kroner i tilskott til Norsk institutt for by og regionforskning for prosjektet "Utarbeiding av kommunale utbedringsprogrammer i samråd med beboergrupper i Østre bydel, Sarpsborg".

8. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED PANTENE

8.1 Terminbetalingen.

8.11 Inkasso.

For de ca. 824.200 halvårlige rente- og/eller avdragsterminer som forfalt til betaling i 1977, heri inkludert de halvårlige avdrag på nedskrivningsbidrag og stønadslån, er betalingen gått tilfredsstillende inn. Pr. 31. desember 1977 var det i alt 7.100 misligholdte terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 1,73 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1976 og 1975 var henholdsvis 1,94 pst. og 1,96 pst. Månedsgjennomsnitt for 1977 var 2,09 pst.

I 1977 ble det sendt 6.614 påkrav (6.700 i 1976), hvorav

198 (160) skyldtes mislighold av brannforsikringen. Banken måtte i 1977 sende 1.078 tvangsauksjonsbegjæringer mot 1.035 i 1976. Nedgangen i antall påkrav skyldes fortrinnsvis raskere betaling. Antall eiendommer som ble solgt på tvangsauksjon var 15 mot 20 i 1976.

Betalingen av renter og avdrag for borettslag går stort sett bra, selv om enkelte fremdeles kan oversitte forfallsdagen en kortere tid.

8.12 Overtatte eiendommer.

Husbanken overtok én ny eiendom i 1977. Av de 16 eiendommer som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1976, ble i løpet av året fem eiendommer videresolgt, mens én ble tilbakeskjøttet tidligere eier. Pr. 31. desember 1977 hadde Husbanken elleve overtatte eiendommer, hvorav én i Buskerud, tre i Troms og sju i Finnmark.

De elleve eiendommer som Husbanken eide ved utløpet av 1977, representerte utestående ordinære lån på i alt 400.900 kroner og nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån på i alt 51.700 kroner.

8.13 Avskrevet på rentebærende lån.

Husbanken har i 1977 ført 65.100 kroner til utgift som tap på utlån. Dette skriver seg fra én tidligere overtatt eiendom hvor det ved videresalg ikke lyktes å få dekning for en del av bankens tilgodehavende. Derimot har Husbanken solgt er par andre overtatte eiendommer hvor salget utbragte gevinst, slik at netto tap på utlån i 1977 ble 34.200 kroner. Pr. 31. desember 1977 utgjorde statens andel av samlet tap på rentebærende lån siden Husbanken begynte sin virksomhet netto 223.900 kroner, hvorav 130.700 kroner skyldtes mislighold av lånet og resten 93.200 kroner skyldtes naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader.

8.14 Avskrevet på stønader.

Husbanken har i 1977 ikke avskrevet noe av tidligere bevilgede stønadslån/nedskrivningsbidrag som tapt. Pr. 31. desember 1977 utgjorde statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån 537.200 kroner.

8.2 Tilsynet med pantene.

Tilsynsarbeidet i 1977 ble lagt opp etter de samme retningslinjer som de to foregående år. Det er således foretatt stikkprøvekontroll av disponeringen av tomannsboliger samt kontroll av andre eiendommer hvor det har foreligget spesiell mistanke om at disponering, vedlikehold eller om-/påbygging ikke har vært i samsvar med lånevilkårene.

Det er i 1977 avholdt 3.144 tilsyn, over dobbelt så mange

som i 1976. De fleste tilsyn er utført av Husbankens takstbestyrere. Tilsynsrapportene viser følgende resultat;

| Kontorer | Antall tilsyn | Mangelfullt vedlikehold | | Irregulær disponering | | Om- og påbygging | |
|----------------|---------------|-------------------------|------------|-----------------------|-------------|------------------|------------|
| | | Antall | Pst. | Antall | Pst. | Antall | Pst. |
| Hovedkontoret | 1.784 | 29 | 1,6 | 247 | 13,8 | 47 | 2,6 |
| Bergensktr. | 415 | 37 | 8,9 | 39 | 9,3 | 7 | 1,6 |
| Trondheimsctr. | 305 | 7 | 2,3 | 12 | 3,9 | 4 | 1,3 |
| Bodøctr. | 292 | 21 | 7,1 | 21 | 7,1 | 24 | 8,2 |
| Hammerfestctr. | 348 | 21 | 6,0 | 19 | 5,4 | 2 | 0,6 |
| Totalt | 3.144 | 115 | 3,7 | 338 | 10,7 | 84 | 2,7 |

Når en sammenligner med tallene for 1976, vil en se en viss økning i disponeringer i strid med lånevilkårene. Årsaken til denne økningen må antas å være at tilsynet i 1977 i høyere grad enn tidligere har omfattet tomannsboliger. I hovedkontorets distrikt har 80-90 pst. av de avholdt tilsyn dreid seg om tomannsboliger. Tallene for irregulær disponering kan umiddelbart synes å være høye. For hovedkontorets vedkommende viser en gjennomgåelse av rapportene at om lag en tredjedel av de rapporterte tilfelle av feildisponering enten var godkjent eller kunne aksepteres av Husbanken etter gjeldende retningslinjer for slike saker. For rapporterte om- og påbygginger viser det seg at de aller fleste saker kan godkjennes. Når vi splitter de foranstående tallene, finner vi både i Trondheimskontorets distrikt og i Hammerfestkontorets distrikt rapporterte feildisponeringer av ca. 10 pst. av tomannsboligene. Avdelingskontoret i Hammerfest skriver blant annet slik: "Kontrollen i Vadsø har avdekket en ganske omfattende disponering av to- og flerfamiliehus i strid med lånevilkårene".

Tomannsboliger bygd i 1950-årene, som ofte er forholdsvis små, og nyere "eneboliger" med utleiebolig i sokkeletasjen synes å være særlig utsatt for irregulær disponering. De fleste disponeringsfeil består i at låntakeren har tatt hele huset i bruk som enebolig. Det er også oppdaget kontorer, frisørsalong o.l. i utleieleiligheten i noen tilfelle.

Rapporter om mangelfullt vedlikehold og om- og påbygging utgjør om lag samme andel av det totale antall rapporter som i 1976. Resultatene på disse punkter må sies å være tilfredsstillende. Hammerfestkontoret kan melde en viss bedring i vedlikeholdet og begrunner dette med det store antall utbedrings- og reparasjonslån som er gitt i de senere årene.

Hovedkontoret og avdelingskontorene er i gang med å gi påtale for de mangler som er avdekket ved pantetilsyn i 1977. De fleste låntakere etterkommer Husbankens krav om å følge lånevilkårene etter at påtale er gitt. Imidlertid er en del disponeringssaker av en slik karakter at lånet vil bli forlangt innfridd i sin helhet.

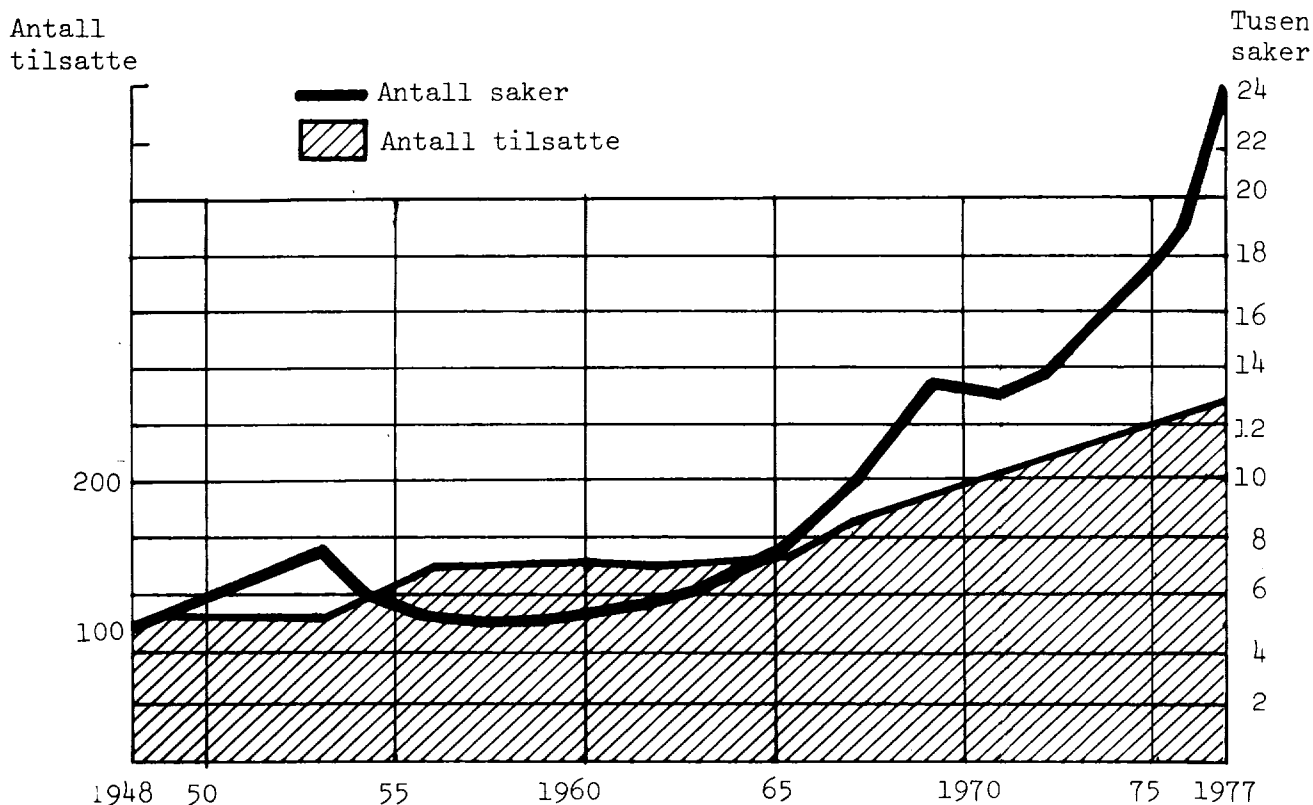
9. ADMINISTRASJON

Husbankens årsmelding og regnskap for 1976 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 24. mars 1977. Årsmeldinga ble lagt fram for Stortinget av Kommunal- og arbeidsdepartementet 9. desember 1977 med St.meld. nr. 41 for 1977/78 "Om Husbankens virksomhet i 1976, og enkelte trekk i utviklingen videre".

På statsbudsjettet for 1977 ble det opprettet seks nye stillinger, og en stilling for renholdsbetjent ble organisert fast. I alt hadde Husbanken dermed 253 fast organiserte stillinger i 1977, elleve uregulerte stillinger og ett engasjement. I løpet av høsten 1977 fikk banken dessuten, på grunn av den store pågangen av søknader om utbedringslån, engasjere tre saksbehandlere.

Hvorledes antallet faste og midlertidig organiserte stillinger har utviklet seg fra Husbanken ble opprettet i 1948, er vist i figur 5. Til sammenligning er også vist antall tilsagn gitt i perioden. Sammenligningen er ikke helt dekkende, da den ikke tar i betraktning den meget raske øking i antall saker under forvaltning og arbeidet med arealtilskotts- og bostøttesakene, som har kommet til i de seinere år.

FIG. 5 ANTALL TILSATTE OG ANTALL GITTE TILSAGN 1948-1977



Bankens samarbeidsutvalg holdt tre møter i 1977, i henholdsvis Oslo, Bergen og Trondheim.

For å få kartlagt bankens rutiner og vurdert hvorvidt det er ønskelig med økt bruk av automatisert databehandling, har det vært to utredningsgrupper i arbeid, én som har bestått utelukkende av bankens egne folk og én felles for Husbanken og Landbruksbanken under ledelse av et privat konsulentbyrå.

Administrerende direktør Bjarne Orten og avdelingsdirektørene Asbjørn Geiran og Bernt Frydenberg har representert Husbanken ved det 23. nordiske boligadministrative møte i Joensuu, Finland, 20.-21. juni 1977, og Orten representerte banken ved det 8. nordiske boligministermøte i Esbo, Finland 29.-30. september 1977.

10. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

10.1 Husbankens engasjementer.

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1977 med 4.637,0 mill. kroner og var ved utløpet av året på 34.990 mill. kroner. De løpende lån fordeler seg slik på de respektive kontorer:

| Kontor: | <u>Mill. kroner</u> |
|-------------------------------|---------------------|
| Hovedkontoret | 13.943,0 |
| Bergenskontoret | 6.150,3 |
| Trondheimskontoret | 3.615,7 |
| Bodøkontoret | 2.985,5 |
| Hammerfestkontoret | 914,3 |
| Sum utbetalte lån | 27.608,8 |
| Tilsagte, ikke utbetalte, lån | 7.381,2 |
| Samlet engasjement | <u>34.990,0</u> |

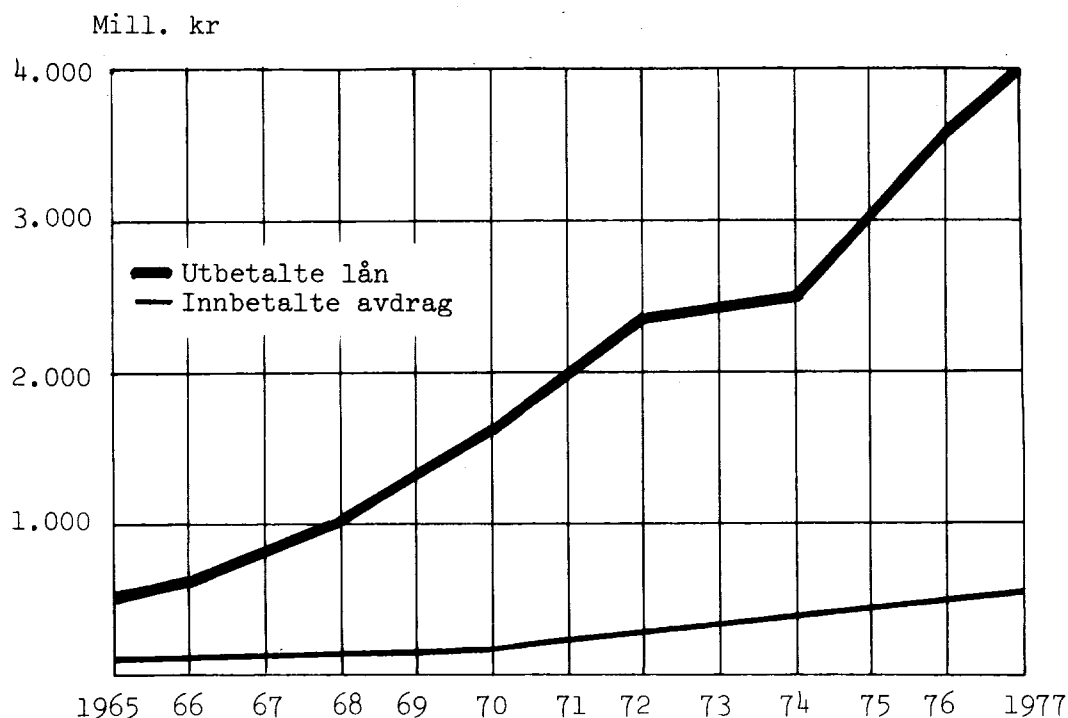
Figur 6 på neste side viser utbetalte lån og innbetalte avdrag fra og med 1970.

10.2 Utlån fordelt på rentesatser - indeksjustering.

Fordelingen av bankens utlån på rentesatser framgår av oppstillingen nedenfor:

| Mill. kroner | Antall lån | Prosent | Rentesats |
|--------------|------------|---------|------------------|
| 54,6 | 1.623 | 0,2 | lavere enn 4,5 |
| 568,9 | 11.622 | 2,1 | 4,5 |
| 4.094,1 | 42.879 | 14,8 | 5,0 |
| 22.788,1 | 268.797 | 82,5 | 5,5 |
| 103,0 | 2.042 | 0,4 | 6,0 eller høyere |
| 27.608,7 | 326.963 | 100,0 | Gj.snitt 5,47 |

FIG. 6 UTBETALTE RENTEBÆRENDE LÅN OG INNBETALTE AVDRAG
1965-1977



Til sammenligning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats på Husbankens utlån ved utgangen av 1976 var 5,35 pst.

For 1977 var justeringsprosenten satt til 8 pst. og justering av terminbeløpene er gjennomført fra og med terminforfall 1. juli 1977. For 1978 er justeringsprosenten 5 pst. for eldre lån og 6 pst. for utjammingslån.

10.3 Innlån fordelt på rentesatser.

| | Mill. kroner | Prosent | Rentesats |
|-------------------|--------------|---------|--------------------|
| Obligasjonslån | 8,9 | 0,0 | 2,5 |
| Innlån fra staten | 3.310,0 | 11,5 | 4,0 |
| " " " | 3.025,0 | 10,5 | 4,5 |
| " " " | 9.452,0 | 32,7 | 5,5 |
| " " " | 12.468,0 | 43,2 | 6,5 |
| Folketrygdfondet | 9,0 | 0,0 | 6 7/8 |
| " " " | 600,0 | 2,1 | 7,0 |
| Andre innlån | 1,5 | 0,0 | 6,5 |
| | 28.874,4 | 100,0 | Gj.snitt 5,69 pst. |

Til sammenligning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats for bankens innlån ved utgangen av 1976 var 5,56 pst.

| A. UTBETALINGER: | Beløpene i mill. kroner | | |
|--|-------------------------|---------|----------------------|
| 1. <u>Rentebærende fordringer.</u> | 1977 | | 1976 |
| 1. prioritetslån | 18,3 | | 48,7 |
| 2. prioritetslån m.v. | 165,3 | | 122,0 |
| Utjæmningslån | 2.905,5 | | 2.624,7 |
| Utjæmningslån, udekkede renter | 67,3 | | 42,1 |
| Nominallån | 554,1 | | 599,8 |
| Gjeldsbrevlån | 309,7 | | 178,7 |
| Tilleggs lån | 2,4 | | 3,4 |
| Konverteringsforskudd, netto øking | <u>379,0</u> | 4.401,6 | <u>141,0</u> 3.760,4 |
| | | | |
| <u>2. Innfrielse av gjeld.</u> | | | |
| Serielån og kortsiktige lån | | 6,2 | 6,0 |
| | | | |
| <u>3. Stønader.</u> | | | |
| Bostøtte | 234,4 | | 219,1 |
| Arealtilskott | 775,4 | | <u>819,5</u> |
| Tilskott til utbedring | 34,0 | | 1.038,6 |
| Støttetiltak for boliger og bomiljø | <u>3,5</u> | 1.047,3 | |
| | | | |
| <u>4. Renteutgifter.</u> | | 1.486,8 | 1.236,8 |
| | | | |
| <u>5. Administrasjonsutgifter.</u> | | 38,1 | 33,1 |
| | | | |
| B. FINANSIERINGSMIDLER: | | | |
| | | | |
| <u>1. Lån fra staten.</u> | | 3.950,0 | 3.450,0 |
| <u>2. Lån fra Folketrygdefondet.</u> | | 0,0 | 9,0 |
| <u>3. Statlige bevilgninger.</u> | | | |
| Statens del av kapitalstønad og bostøtte | 1.047,3 | | 1.038,6 |
| Rentestøtte | 49,8 | | 1,9 |
| Tilskott fra staten til adm. utgifter | 37,3 | | 32,3 |
| Databehandling bostøtte | 2,8 | 1.137,2 | 2,3 1.075,1 |
| | | | |
| <u>4. Avdrag.</u> | | | |
| Ordinære lån | 520,5 | | 453,7 |
| Tilleggs lån | 14,1 | | 14,3 |
| Nedskrivningsbidrag og stønadslån | <u>85,2</u> | 619,8 | <u>78,5</u> 546,5 |
| | | | |
| <u>5. Renteinntekter.</u> | | 1.437,0 | 1.219,9 |

10.4 Inn- og utbetalinger.

Husbankens samlede utbetalinger og finansieringsmidler i 1977 og 1976 framgår av oppstillingen på foregående side.

De samlede utbetalinger var på 6.912,7 mill. kroner, det vil si en økning på 887,9 mill. kroner i forhold til 1976. Av de økte administrasjonsutgifter på ca. 5,0 mill. kroner utgjorde økte lønnsutgifter ca. 3,8 mill. kroner. Regnskapet viser et renteunderskudd på 49,8 mill. kroner som er dekket av staten. Dette renteunderskuddet er noe lavere enn det budsjetterte beløp.

10.5 Støtte til boliger til personell i Forsvaret.

Husbanken har også i 1977 utbetalt støtte til boliger til personell i Forsvaret. Dette gjelder tidligere innvilgede beløp. Vedlegg nr. 1 viser fordelingen av løpende lån. Forsvarsdepartementet har fra 1. januar 1977 overtatt bevilgningen og utbetalingen av nye lån til personell i Forsvaret.

Oslo, 8. mars 1978

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 1977

DEN NORSKE STATS HUSBANK
RESULTATREGNSKAP

| <u>Utgifter</u> | 1977 | 1976 |
|---|----------------------|----------------------|
| Honorar til styrene, bankråd, kontrollkomité og revisjon | 619.727 | 571.176 |
| Lønninger | 29.269.191 | 25.495.252 |
| Kontorutgifter m.v. | 8.180.601 | 7.061.141 |
| Amortisering av egen eiendom | 5.000 | 5.000 |
| Takst- og tilsynsutgifter | 15.656 | - 53.677 |
| Godtgjørelse til Norges Bank ved innløs- ning av obligasjoner og rentekuponger | 13.237 | 32.405 |
| Renteutgifter | 1.486.297.235 | 1.236.288.617 |
| Overført til Risikofondet 2½% renter av fondets kapital pr. 1.1.77 | <u>516.457</u> | <u>503.861</u> |
| | <u>1.524.917.104</u> | <u>1.269.903.775</u> |

Inntekter

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Renter av pantelån og gjeldsbrevlån | 1.389.591.136 | 1.191.114.617 |
| Andre renteinntekter | 48.190.020 | 29.492.490 |
| Arkitekthonorar og salg av typetegninger | 31.622 | 60.975 |
| Kursgevinst ved amortisasjon med oppkjöpte egne obligasjoner | 19.865 | 56.680 |
| Renteunderskudd dekket av tidligere overskudd | | 15.016.825 |
| Dekket av staten over statsbudsjettet: | | |
| Rentestötte | 49.812.671 | 1.911.866 |
| Administrasjonsutgifter | <u>37.271.790</u> | <u>32.250.322</u> |
| | <u>87.084.461</u> | <u>34.162.188</u> |
| | <u>1.524.917.104</u> | <u>1.269.903.775</u> |

| Balanse pr. 31.12. | 1977 | 1976 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <u>Eiendeler</u> | | |
| Kassebeholdninger | 14.539.161 | 92.821 |
| Innestående i: | | |
| Norges Bank | 71.770.768 | 104.334.697 |
| Andre banker | 84.951.864 | 52.881.166 |
| Postgiro | <u>67.575.912</u> | <u>42.037.610</u> |
| Konverteringsforskudd til byggelånsbanker | 885.396.103 | 506.427.906 |
| Diverse debitorer | 980.314 | 2.072.530 |
| Pantelån: | | |
| Ordinære lån | 26.806.933.803 | 23.602.316.862 |
| Tilleggs lån | 88.902.449 | 100.610.002 |
| Nedskrivningsbidrag og stønadslån | <u>898.696.417</u> | <u>986.274.354</u> |
| Utestående ordinære lån og påløpne omkostninger vedrørende overtatte eiendommer | 349.259 | 496.378 |
| Gjeldsbrevlån til kommuner | 801.812.263 | 506.688.920 |
| Periodiserte renter | 432.560.000 | 372.100.000 |
| Forfalte, ikke betalte renter av pantelån | 19.925.416 | 19.993.110 |
| Oppkjøpte, egne ihendehaver- obligasjoner | 111.500 | 130.000 |
| Egen eiendom | 183.695 | 120.389 |
| | <u>30.174.688.924</u> | <u>26.296.576.745</u> |

Gjeld og egenkapital

| | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Innlån: | | | |
| Serielån | 8.959.000 | 15.148.000 | |
| Fra Staten | 28.255.000.000 | 24.305.000.000 | |
| Fra Folketrygdfondet | 608.960.000 | 608.960.000 | |
| Kortsiktige innlån | <u>1.559.000</u> | <u>1.602.000</u> | 24.930.711.000 |
| Diverse kreditorer | 10.561.734 | | 11.018.589 |
| Tilleggs lån: | | | |
| Statens andel | 60.530.236 | 68.518.030 | |
| Kommunenes andel | <u>28.372.213</u> | <u>32.091.972</u> | 100.610.002 |
| Nedskrivningsbidrag/ stønadslån: | | | |
| Statens andel | 654.233.405 | 714.387.914 | |
| Kommunenes andel | <u>244.463.012</u> | <u>271.886.440</u> | 986.274.354 |
| I mellomregnskap med Finansdepartementet | 11.647.836 | | 13.341.454 |
| Periodiserte renter | 133.619.341 | | 112.444.690 |
| Betalte, ikke forfalte renter av pantelån | 6.967.147 | | 2.366.178 |
| Betalte, ikke avregnede renter og avdrag av pantelån | 94.045.248 | | 84.556.183 |
| Grunnfond | 20.000.000 | 20.000.000 | |
| Risikofond | 21.174.752 | 20.658.295 | |
| Agio- og rente- reguleringsfond | <u>14.596.000</u> | <u>14.596.000</u> | 55.254.295 |
| | <u>30.174.688.924</u> | <u>26.296.576.745</u> | |

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1977
8. mars 1978

Osker Skogly John Austrheim Gerd Wickström Stig Bille Bjarne Orten
adm.direktør

Odd Amblie
revisjonssjef

Rolf W. Runge
kontorsjef

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag/stønadslån samt tilleggs lån har Husbanken pr. 31.12.77 gitt tilsagn om eller bevilget lån til et samlet beløp av kr 7.381.213.000. Fordelingen er følgende:

| | <u>Utjammings- og nominallån</u> | <u>Utbedringslån og andre lån</u> | <u>Gjeldsbrevlån til kommuner</u> |
|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Tilsagte og bevilgede | kr 6.853.552.700 ===== | kr 522.260.300 ===== | kr 5.430.000 ===== |

I disse beløp er bevilgede konverteringsforskudd inkludert.

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. 31.12.77 utbetalt

| | |
|---|---------------------------|
| Nedskrivningsbidrag til et beløp av | kr 11.171.497,35 |
| Stønadslån | " 9.904.101,- |
| 2. pr. lån | " 11.320.840,- |
| Tilleggs lån | " <u>1.276.162,-</u> |
| | kr 33.672.600,35 ===== |

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. balanse:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging m.v.

| | |
|--|-----------------------|
| Overført fra 1976 | kr 13.341.454,67 |
| Mottatt i 1977 | " 1.060.000.000,- |
| Godskrevet andel av innbetalte renter av tilleggs lån | " 4.837.262,42 |
| Godskrevet andel av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag | " 34.078.984,32 |
| Godskrevet andel av innbetalte avdrag av stønadslån | " 24.437.168,63 |
| Godskrevet andel av innbetalte avdrag av tilleggs lån | " 9.626.149,64 |
| Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet | " <u>2.548.123,39</u> |
| | kr 1.148.869.143,07 |

Herav medgått til dekning av:

| | | |
|--|------------------------|--------------------|
| Bostøtte | kr 234.413.703,45 | |
| Bostøtte, databehandling | " 2.753.007,38 | |
| Arealtilskott | " 775.409.450,- | |
| Rentestøtte | " 49.812.671,22 | |
| Tilskott til boliger i indre Finnmark | " 1.621.522,- | |
| Tilskott til utbedring av boliger og bomiljø | " 35.905.000,- | |
| Tap på utlån | " 34.162,45 | |
| Administrasjonsutgifter | " <u>37.271.790,10</u> | " 1.137.221.306,60 |

Saldo pr. 31.12.77 i Finansdepartementets favør

kr 11.647.836,47
=====

TALL FRA HUSBANKENS VIRKSOMHET

| Regnskapsposter: | 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 |
|--|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1. ORDINÆRE RENTEBÆRENDE LÅN: | | | | | | | |
| | Beløpene i millioner kroner | | | | | | |
| Utbetalte nye lån ¹⁾ | 1.895,5 | 2.331,1 | 2.449,6 | 2.381,6 | 3.059,2 | 3.573,9 | 3.953,0 |
| Mottatte avdrag - debiterte renter | 158,4 | 192,9 | 238,5 | 317,4 | 365,5 | 411,6 | 453,2 |
| Øking i utestående lån i året | 1.737,1 | 2.138,2 | 2.211,1 | 2.064,1 | 2.693,7 | 3.162,3 | 3.499,8 |
| Utestående renteb. lån pr. 31.12. | 11.835,9 | 13.974,1 | 16.185,2 | 18.253,0 | 20.946,7 | 24.109,0 | 27.608,8 |
| Løpende tilsagn ²⁾ | 3.319,3 | 3.361,2 | 3.537,3 | 4.338,6 | 5.358,0 | 6.242,4 | 7.379,6 |
| Sum engasjement pr. 31.12 | 15.155,2 | 17.335,3 | 19.722,5 | 22.591,6 | 26.304,7 | 30.351,4 | 34.988,4 |
| Årlig netto engasjementsøkning | 1.894,0 | 2.180,1 | 2.387,2 | 2.869,1 | 3.713,1 | 4.046,7 | 4.637,0 |
| 2. TILLEGGSLÅN: | | | | | | | |
| | Beløpene i millioner kroner | | | | | | |
| Overførte | 6,6 | 5,5 | 2,9 | 4,1 | 2,2 | 3,4 | 2,4 |
| Tilbakebetalt | 7,4 | 7,6 | 8,5 | 14,8 | 14,9 | 14,5 | 14,1 |
| Reduksjon i utestående till.lån i året | 0,8 | 2,1 | 5,6 | 10,7 | 12,7 | 11,1 | 11,7 |
| Utestående tilleggs lån pr. 31.12. | 144,3 | 142,2 | 136,6 | 125,9 | 113,2 | 102,1 | 88,9 |
| 3. NEDSKRIVNINGSBIDRAG/STØNADSLÅN: | | | | | | | |
| | Beløpene i millioner kroner | | | | | | |
| Overført | 6,5 | 5,4 | 2,6 | 3,9 | 2,0 | 3,1 | 2,4 |
| Tilbakebetalt | 31,2 | 33,7 | 58,6 | 71,7 | 74,5 | 78,5 | 85,2 |
| Nedgang i utestående bidrag i året | 37,7 | 39,1 | 61,2 | 75,6 | 76,5 | 81,6 | 87,6 |
| Utestående nbdr./stønadslån 31.12 | 1.320,2 | 1.281,1 | 1.219,9 | 1.144,4 | 1.067,9 | 986,3 | 898,7 |
| Løpende tilsagn ²⁾ | 2,5 | 0,4 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sum engasjement pr. 31.12 | 1.322,7 | 1.281,5 | 1.220,0 | 1.144,4 | 1.067,9 | 986,3 | 898,7 |
| Årlig netto engasjementsnedgang | 40,4 | 41,2 | 61,5 | 75,6 | 76,5 | 81,6 | 87,6 |
| 4. ENKELTE ANDRE STATUSPOSTER PR. 31.12 | | | | | | | |
| | Beløpene i millioner kroner | | | | | | |
| Utbetalte og overtatte byggelån | 8,1 | 11,7 | 9,8 | 2,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Konverteringsforskudd til bygge-lånsbanker | 141,9 | 180,0 | 157,3 | 306,5 | 365,4 | 506,4 | 885,4 |
| Serieobligasjonslån | 155,3 | 147,0 | 138,5 | 88,2 | 21,2 | 15,1 | 9,0 |
| Innlån fra staten | 11.890,0 | 14.105,0 | 16.330,0 | 18.605,0 | 20.855,0 | 24.305,0 | 28.255,0 |
| Andre innlån | 1,8 | 1,8 | 1,7 | 1,7 | 1,6 | 1,6 | 1,6 |
| Lån fra folketrygdfondet | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 600,0 | 608,9 | 608,9 |
| 5. RENTER: | | | | | | | |
| | Beløpene i millioner kroner | | | | | | |
| Renteinntekter | 478,2 | 589,5 | 729,9 | 882,4 | 1.033,2 | 1.219,9 | 1.437,0 |
| Renteutgifter | 493,5 | 604,9 | 730,0 | 864,5 | 1.036,1 | 1.236,8 | 1.486,8 |
| Rentestøtte fra staten | 16,5 | 15,4 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 1,9 | 49,8 |

1) Inklusiv lån som er overført fra byggelån.

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