

Forord

For første gang presenterer Husbanken seg med et årsoversyn som er beregnet på et større publikum. Vi synes det er riktig å gi allmennheten slik informasjon om en bank som hvert år er med på å finansiere tre av fire nye boliger som bygges i Norge, og som også ellers er et viktig instrument i norsk boligpolitikk.

Alt kan vi selvsagt ikke ta med i et slikt oversyn. Spesielt interesserte vil finne mer detaljerte opplysninger i Husbankens årsrapport og regnskap og Husbankens årsstatistikk. Forskrifter, rundskriv og HB-blad gir også informasjon om vår virksomhet. For 1979 vil også «Blåboka» opplyse om låneordninger og låneutmåling.

Husbanken trenger ikke bruke noe årsoversyn for å lokke flere «kunder» til banken. Pågangen av lånsøknader sprenger allerede utlånsrammene våre og gir lang ventetid.

Vi håper imidlertid at dette årsoversynet kan bidra til å forklare *hvorfor* det er slik og bidra til å skape økt forståelse for Husbankens oppgaver i norsk boligpolitikk.

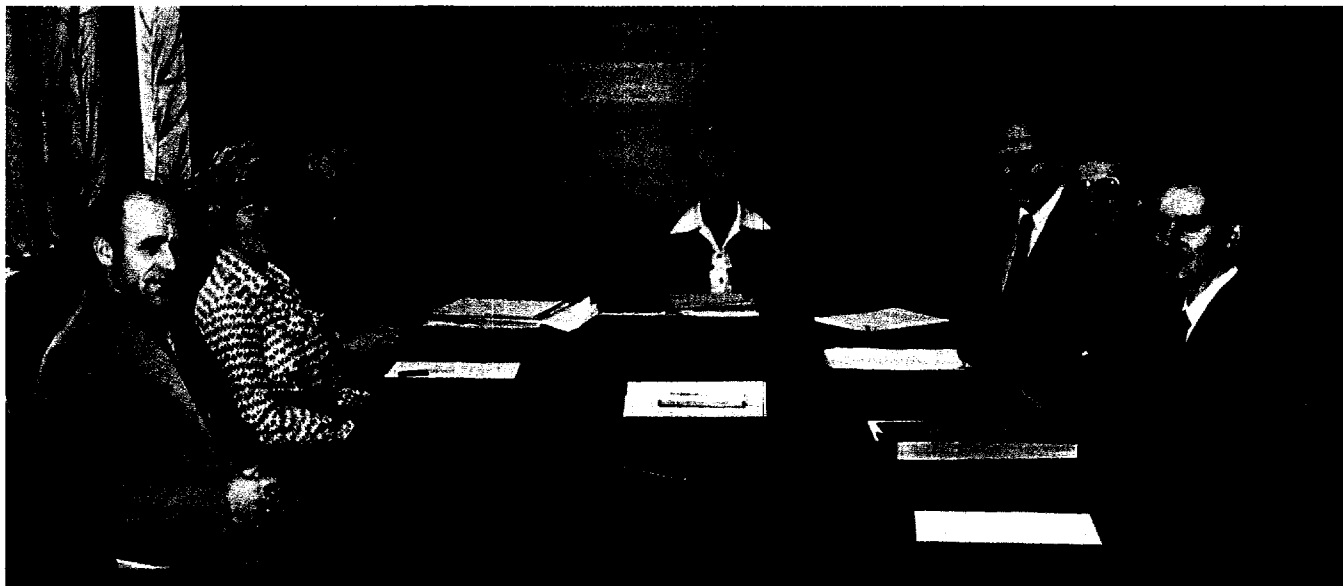
Innhold

	Side
Hovedtall	4
Hovedstyret og avdelingsstyrene	5
Geografisk inndeling	6
Husbankens hovedkontor	7
Omfanget av Husbankens utlånsvirksomhet av adm.dir. Bjarne Orten	8
Husbanken og norsk boligbygging i 1978	9
Nye boliger og andre formål	10
Fordeling på kontorer og fylker	11
Hustyper	12
Størrelsen på boligene	12
Kostnader og lån til nye boliger	13
Finansiering	13
Nominallån — utjamningslån	15
Byggelån	16
Lån til andre formål	17
Lån og tilskott til utbedring	17
Egenkapitallån	19
Lån til miljøtiltak	19
Ervervslån	19
Arealtilskott	20
Bostøtte	20
Husbanklån og råderett	21
Tilsyn	22
Husbanken og de funksjonshemmede	22
Virkninger av husleiestoppen for betaling av husbankterminer	23
Administrasjon	24
Noen regnskapstall med kommentarer	26
Inn- og utbetalinger	27
Regnskap for 1978	28
Resultatregnskap	29
Balanse	30

Hovedtall

Hovedposter	1977	
	Mill. kr	Antall
Lånetilsagn		5 126
Nye boliger	4 450	31 271
Ervervslån — boliger	12	531
Egenkapitallån — kommuner	175	394
Utbedringssaker — Husbanken	135	3 551
Energisparingssaker — Husbanken	83	3 127
Utbedringslån — kommuner	56	295
Energisparingslån — kommuner	67	286
Barnehageplasser	80	3 522
Garasjeplasser	36	5 177
Andre miljøtiltak — saker	22	29
Mjøsaksjonen — kommuner	10	20
Nye boliger	Kr. pr. bolig	Kr. pr. bolig
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn		227 300
Byggekostnader		200 500
Tomtekostnader		26 800
Finansiering, forutsatt ved tilsagn		227 300
Husbanklån		136 900
Arealtilskott		21 200
Egenkapital		69 200
Låneøking ved bevilgning		5 400
		Mill. kr
Utbetalte lån		3 953
Mottatte avdrag		521
Utbetalt bostøtte		234
Utbetalt arealtilskott		775
Utbetalt utbedringstilskott		34
		Mill. kr
Gjennomsnittlig innlånsrente		5,69
Renteutgifter	1 487	
Gjennomsnittlig utlånsrente		5,47
Renteinntekt	1 437	
Pr. 31. desember		
Samlet innlån		28 874
Utestående lån:		
Ordinære rentebærende lån		27 609
Rentebærende tillegslån		89
Rentefrie lån		899
Konverteringsforpliktelser		7 381

Hovedstyret og avdelingsstyrene*)



Husbankens hovedstyre med representanter for tjenestemennene. Fra venstre Gunnar Bratlie, Berit Klemetsen, Bjarne Orten, Gerd Wickstrøm, John Austrheim, Kurt Mosbakk og Erik Vold.

Hovedstyret

Oslo

Sekretær Gerd Wickstrøm
Lerkupsgt. 7
3900 Porsgrunn
Formann

Fylkesrådmann Kurt Mosbakk
Amtm. Prebensensv. 15
9800 Vadsø

Adm. direktør Bjarne Orten

Bonde John Austrheim
6860 Sandane

Direktør Berit Klemetsen
Solvn. 87
Oslo 11

Avdelingsstyrene

Bergen

Husmor Wenche Skaaluren
5470 Rosendal
Formann

Faglærer Mimi Skadberg
Østre Ring nr. 67 a
4000 Stavanger

Avd. direktør Magne Tuseth

Bodø

Fylkesforsyningssjef Paul J. Strand
Rødbrekka 13
8000 Bodø
Formann

Kontordame Brit Storvand
Feljestadveien
9400 Harstad

Avd. direktør Rolv Tveraabak

Trondheim

Øk.kons. Thorvald Ø. Michelsen
Hørløcks vei 33 c
7058 Jakobsli
Formann

Ordfører Jarle Rekstad
7360 Skaun

Avd. direktør Georg Arnø

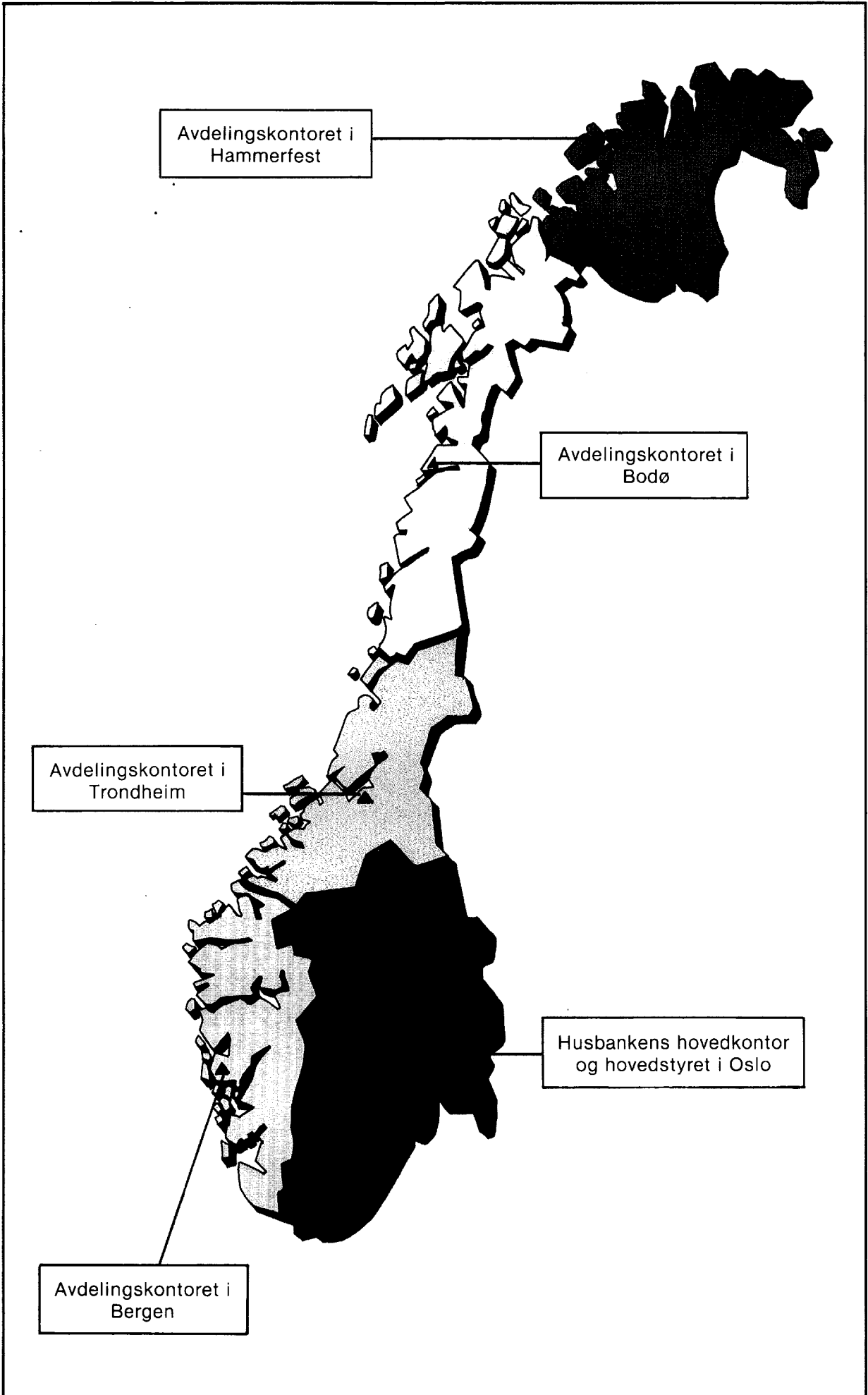
Hammerfest

Disponent Arnfinn Wæraas
Meridiangt. 9
9600 Hammerfest
Formann

Husmor Britt Schultz
9730 Karasjok

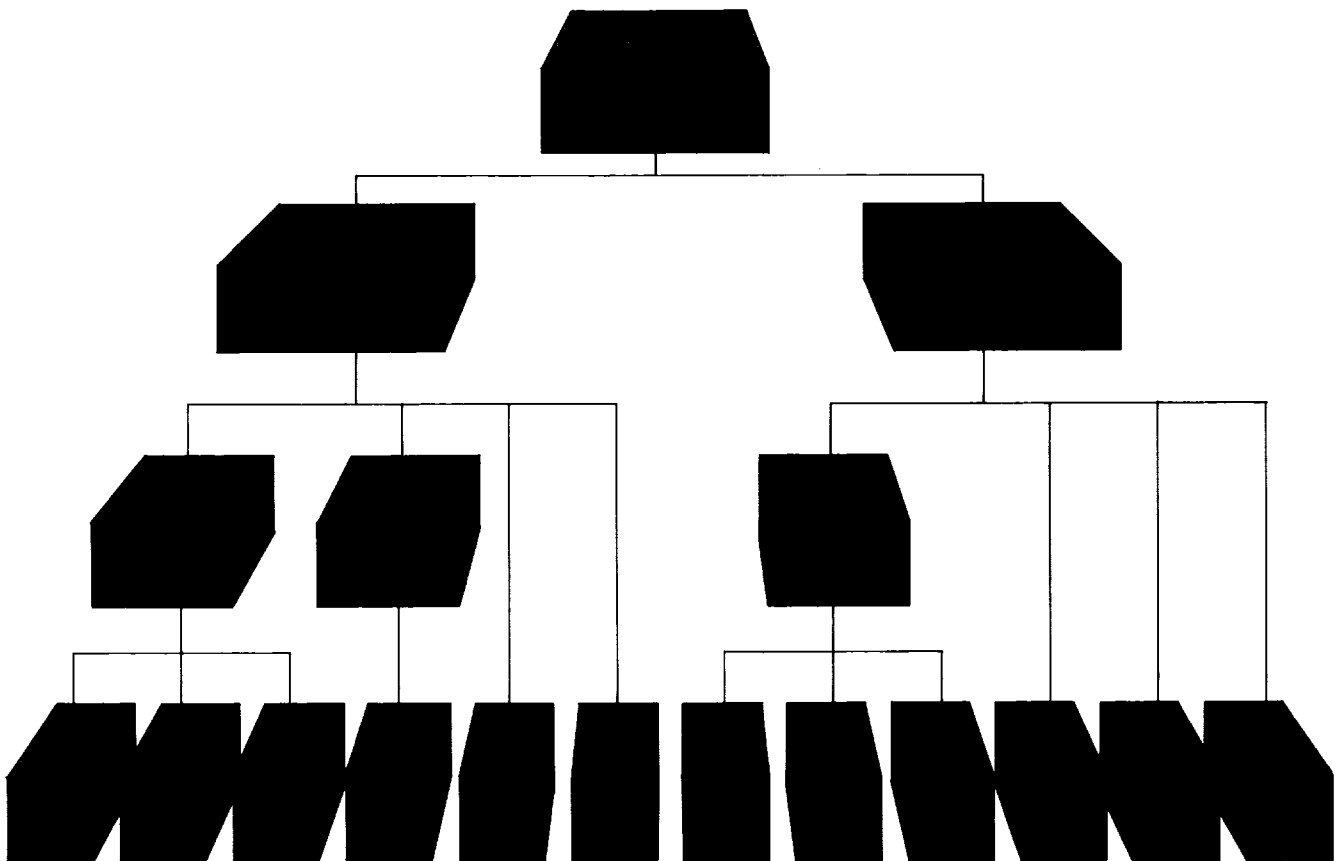
Avd. direktør Gunnar Wisth

*) Fra 1. juli 1978





Husbankens hovedkontor har sine lokaler i Hypotekbankhuset i Nedre Vollgate i Oslo.



Omfanget av Husbankens utlånsvirksomhet

Av administrerende direktør Bjarne Orten

I femårsperioden 1974—78 er det her i landet satt i arbeid 205.000 nye boliger. I samme periode har Husbanken gitt tilsagn om lån til i alt 157.000 boliger. Det vil med andre ord si at ca. 77% av den totale nybygging i denne periode er finansiert med husbanklån.

Regner vi med at Landbruksbanken finansierte ca. 5% av den totale boligbygging, utgjør den statsbank-finansierte andel godt over 80%. Det kan i denne forbindelse være av interesse å minne om den gjennom mange år opprettholdte målsetting om statsbankfinansiering av 70—75% av boligbyggingen. Dette målet ga vel uttrykk for et høyt ambisjonsnivå for den statlige medvirkning i boligfinansieringen den gang det ble fastlagt, men da var da også inntektsforholdene annerledes enn hva tilfelle er i dag.

For årene 1974—78 utgjør summen av tilsagte pantelån fra Husbanken til nye boliger 19.765 mill. kroner. Selv om nybygging alltid har vært og fortsatt er bankens viktigste finansieringsoppgave, gir den også lån av et betydelig omfang til andre formål såsom utbedring av eldre boliger, til dekning av egenkapitalen i husbankfinansierte boliger, til spesielle erverv av eldre boliger og til garasjer, daginstitusjoner for barn samt en del andre miljøtiltak. I den siste femårsperiode er det gitt

lån for tilsammen 2.230 mill. kroner til slike formål.

Nedenstående oppstilling viser for årene 1974—78 bankens årlige utlån samlet og til nye boliger, videre innbetalte avdrag og netto engasjementsøkning. For året 1979 er budsjettallene medtatt.

Fra en rekke hold er det i den senere tid tatt sterkt til orde for en reduksjon av statsbankenes utlånsrammer. Det blir hevdet at det mangler balanse i forholdet mellom statsbankenes og de private kredittinstitusjoners kredittvolum, og at den subsidiering som skjer gjennom de førstnevnte institusjoners utlån, er langt større enn behovet skulle tilsi sett hen til dagens inntektssituasjon. Det hevdes også at den inntektsoverføring som skjer gjennom denne subsidiering, overstiger hva som ville vært rimelig, vår presedese økonomi tatt i betraktning.

Det er vel å anta at statsbankenes rolle i kredittpolitikken vil bli drøftet og vurdert på nytt i den nærmeste tid fremover. Ikke minst vil det vel bli vurdert om en reduksjon av statsbankenes utlånsramme kan skje uten at dette går ut over politiske målsettinger om bl.a. full sysselsetting, styrking av vår økonomiske konkurransevne overfor utlandet og opprettholdelse av et høyt boligbyggingsnivå. Om en redusert statsbankandel på kredittmarkedet skulle

bli resultatet av slike vurderinger, vil det ikke være til å unngå at den statlige boligbygging og Husbanken — som den største statsbank — kommer sterkt inn i billedet.

Spørsmålet om en reduksjon av Husbankens andel av den totale, årlige boligfinansiering har gjentatte ganger vært drøftet av bankens hovedstyre. Bakgrunnen for disse drøftinger er først og fremst et økende press på banken om en heving av de arealgrenser og kostnadsrammer som i dag legges til grunn ved godkjenning av de prosjekter som søkes belånt.

Dette press kommer ikke bare fra de enkelte byggherrer, men også fra annet hold innenfor byggebransjen og til dels også fra politisk hold.

Den vesentligste av de begrunnelser som påberopes for en slik heving av arealgrenser og standard, er at den alminnelige økning av realinntektene burde tilsi på den ene side at de som skal ta de nye boliger i bruk, er i stand til å bære høyere boutgifter, og på den annen side at det i boligsektoren burde være det samme frie produktvalg som etter hvert er blitt fremherskende innenfor andre konsumområder.

Etter Husbankens erfaring er det fortsatt mange boligetterspørre som har vanskeligheter såvel med å skaffe nødvendig egenkapital som å svare sine boutgifter. Dette viser bl.a. den store pågang etter egenkapitallån av de midler staten gjennom en spesiell låneordning stiller til disposisjon gjennom kommunene, og det høye og stadig stigende antall søknader om bostøtte fra dem som flytter inn i de nyreiste boliger.

Fra enkelte hold har det vært foreslått at Husbanken burde få adgang til å yte lån til litt større og kostbarere boliger enn det som i dag godtas, men da på strengere lånevilkår og med krav om høyere egenkapitalandel enn det som i dag kreves. Husbanken er for sin del bl.a.

Beløp i mill. kroner				
År	Total utlånsramme	Utlån nye boliger	Avdrag	Netto engasjementsøkning
1974	3.169	2.973	404	2.765
1975	4.124	3.852	474	3.650
1976	4.492	4.143	550	3.942
1977	5.126	4.450	620	4.506
1978	5.084	4.346	667	4.417
1979	5.610	4.795	719	4.891
(Budsjettall)				

Husbanken og norsk boligbygging

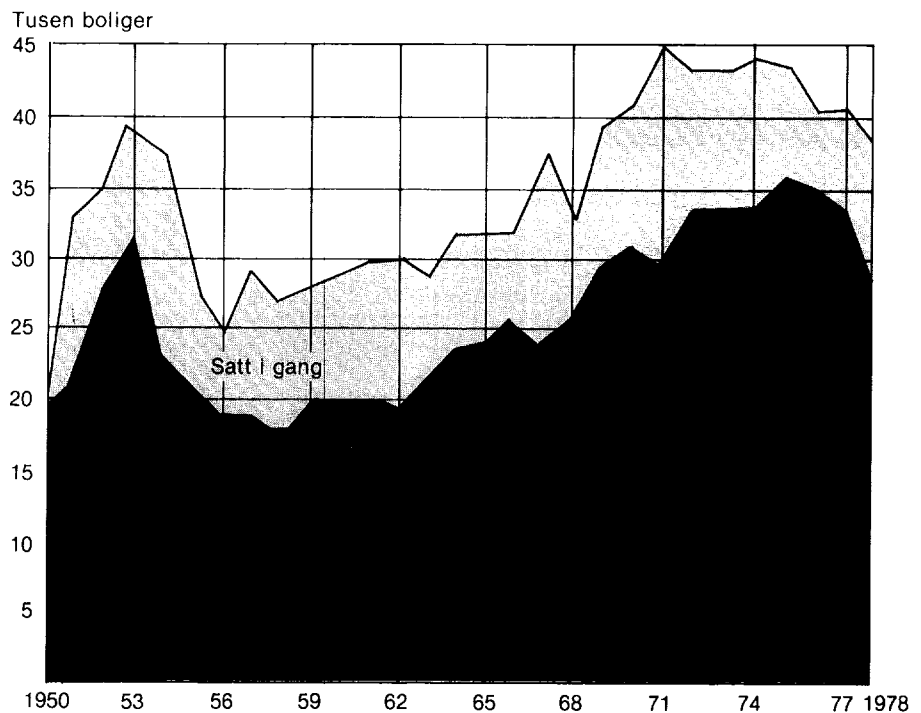
av sosiale grunner en absolutt motstander av et slikt system med to «sett» lån.

Hovedstyret mener at Husbankens andel av boligfinansieringen bør reduseres noe i årene fremover mot at en større del av boligbyggingen enn hittil styres mot den mindre restriktive finansiering gjennom private kredittinstitusjoner. En slik omlegging bør skje gradvis og tilpasset den alminnelige økonomiske utvikling. Staten bør kunne legge forholdene til rette for dette gjennom de kredittpolitiske forhandlinger som den til enhver tid fører med kredittinstitusjonene.

Bjarne Orten

Tallene for boligbyggingen i Norge lå særlig høyt i åra 1971—75. Etter dette har hovedtrenden vært synkende. Husbankens relative andel i boligbyggingen har vært meget høy

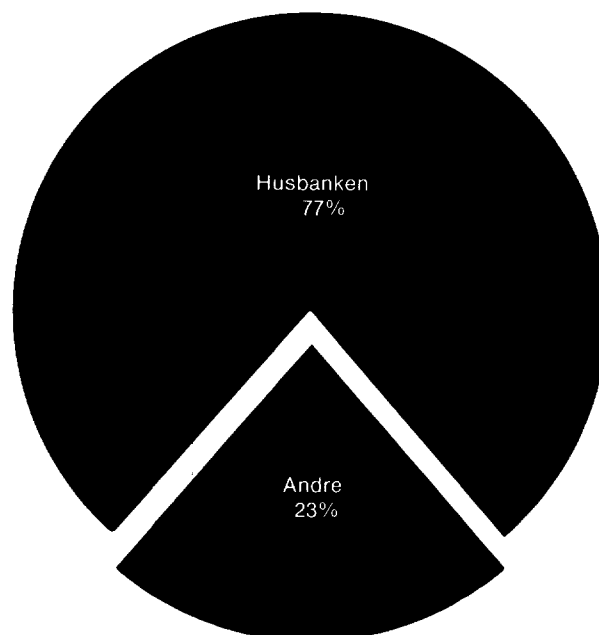
også etter dette tidspunkt. Figur 1 viser Husbankens plass i norsk boligreising i åra fra 1950 til og med 1978.



Figur 1.

Boliger satt i gang ved utgangen av året og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken 1950—1978.

Figur 2 viser Husbankens andel i gjennomsnitt for åra 1976—78 på en annen måte:



Figur 2.

«Andre» er da boliger som er finansiert gjennom ulike private kredittinstitusjoner eller Statens Landbruksbank.

Det er forutsatt i Nasjonalbudsjettet at Husbanken i 1979 skal gi lån til 27 550 nye boliger innenfor en ramme på 4.795 mill. kroner. Tallet på boliger som skal settes i gang i alt, er anslått til 35 000.

Om lag 2/3 av de boligene som er i bruk i Norge i dag, er bygd etter krigen. Av dem har Husbanken gitt lån til 3/5. Den utestående kapital er på ca. 34 milliarder kroner, og dette gjør Den Norske Stats Husbank til den overlegent største kredittinstitusjon i landet.

Nye boliger og andre formål

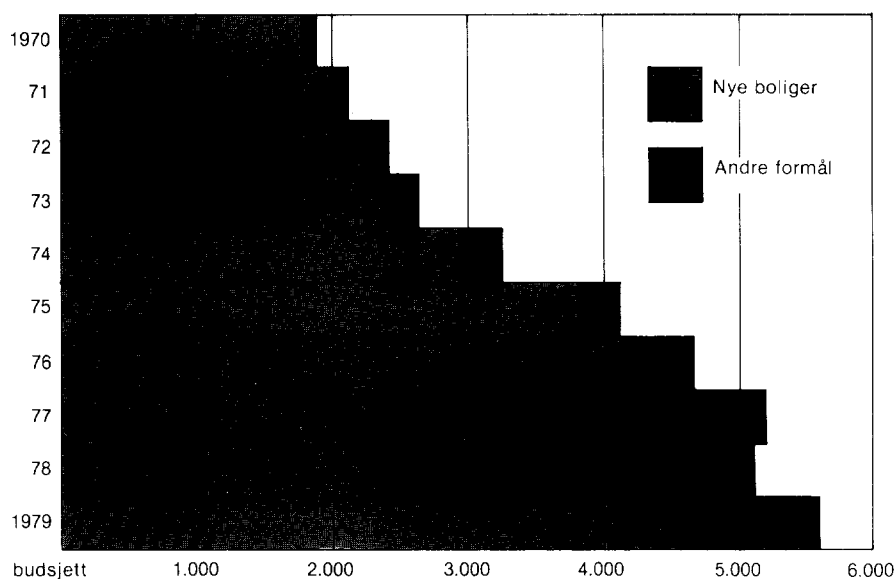
Husbankens viktigste oppgave har helt siden banken ble opprettet i 1946 vært å gi lån til oppføring av nye boliger. Men etter hvert har også andre formål kommet inn under bankens virkefelt, og disse har fått en stadig større del av totalrammen. Utviklingen fra 1970 til budsjettet for 1979 går fram av figur 3.

I 1978 har fordelingen av utlånsrammen vært slik som sektordiagrammet i figur 4 viser:

Også for 1979 er det regnet med at 85 pst. av utlånsrammen skal gå til nye boliger. Etter hvert som boligbehovet blir dekket, regner vi med at andre formål vil ta en større del av kaka. Det er et stort udekket behov for utbedringer av den eksisterende boligmasse, og hensynet til et godt boligmiljø vil kreve sitt i form av grøntanlegg, lekeplasser, støvvern m.m.

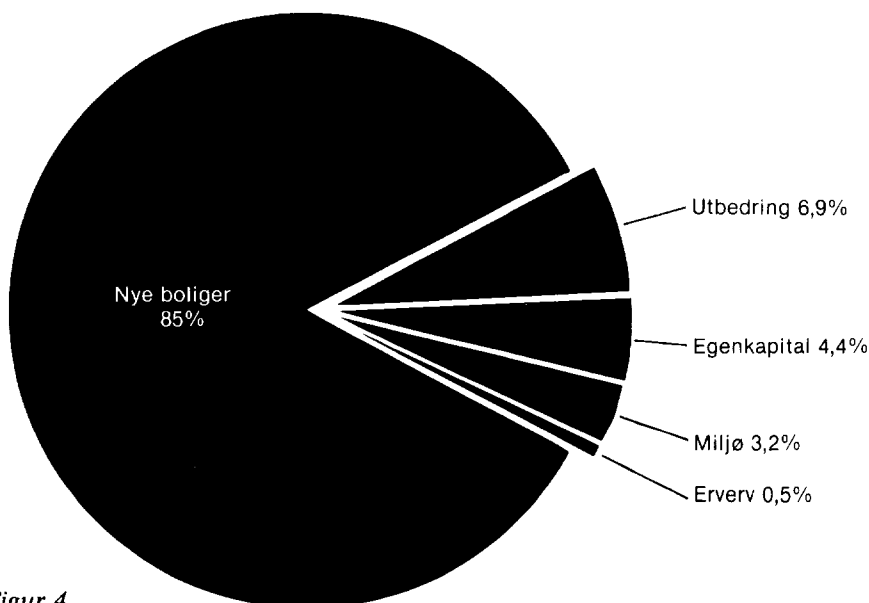
Tilsagn og disponible rammebeløp i 1978 var følgende:

	Beløp i mill. kroner	
	Tilsagn	Rammer
a) Nye boliger og erverv av boliger	4 346,5	4 345
b) Barnehager, garasjer og andre miljøtiltak	161,3	162
c) Utbedring av eldre boliger	351,5	350
d) Egenkapitallån	225,0	225
Sum	5 084,3	5 082



Figur 3.

Husbankens lånetilsagn i enkelte år. 1970–1978 og disponibel ramme for lånetilsagn i 1979.



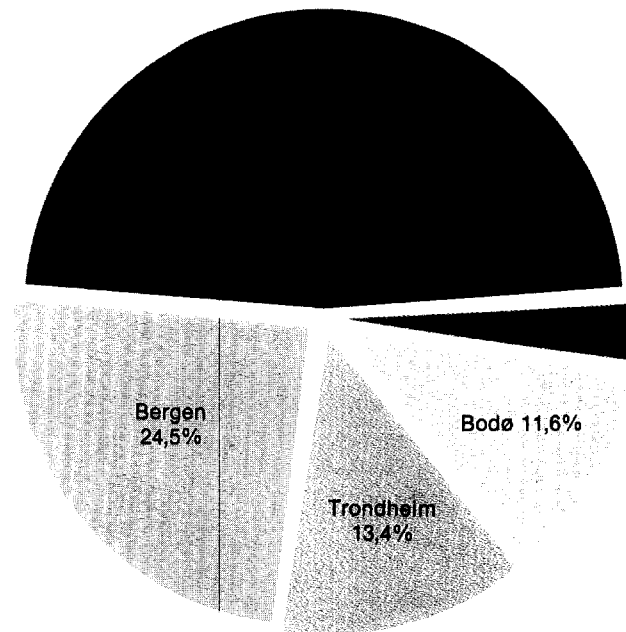
Figur 4.

Fordeling på kontorer og fylker

Figur 5.

Husbankens hovedstyre fordeler utlånsmidlene geografisk på avdelingskontorene etter søknadsmengde og behov. I 1978 var fordelingen slik som vist i figur 5:

Tabellen nedenfor viser fordelingen på fylker av tilsagnsbeløp og boliger i 1978. Det er også tatt med boliger pr. 1000 innbyggere i fylkene:



Fylke	1977		
	Beløp i mill. kr.	Antall boliger	Boliger pr. 1000 innb.
Østfold	302,6	2.008	8,7
Akershus	363,6	2.388	6,6
Oslo	371,1	2.619	5,7
Hedmark	230,6	1.631	8,8
Oppland	163,2	1.153	6,4
Buskerud	189,0	1.408	6,6
Vestfold	147,7	1.037	5,6
Telemark	178,2	1.329	8,3
Aust-Agder	100,1	737	8,4
Vest-Agder	110,1	817	6,1
Rogaland	315,2	2.109	7,2
Hordaland	476,9	3.240	8,3
Sogn og Fjordane	86,5	727	7,0
Møre og Romsdal	257,6	1.858	8,0
Sør-Trøndelag	317,7	2.008	8,3
Nord-Trøndelag	159,9	1.186	9,6
Nordland	319,7	2.393	9,9
Troms	249,1	1.854	12,8
Finnmark	104,1	731	9,2
Svalbard	7,6	38	—
Sum hele landet	4.450,5	31.271	7,7

Tabell I
Lån til nye boliger og antall boliger i absolutte tall og pr. 1 000 innbyggere fordelt fylkesvis.
Tilsagn 1978 og 1977



Eksempel på ulike hustyper hentet fra Dønski i Bærum.

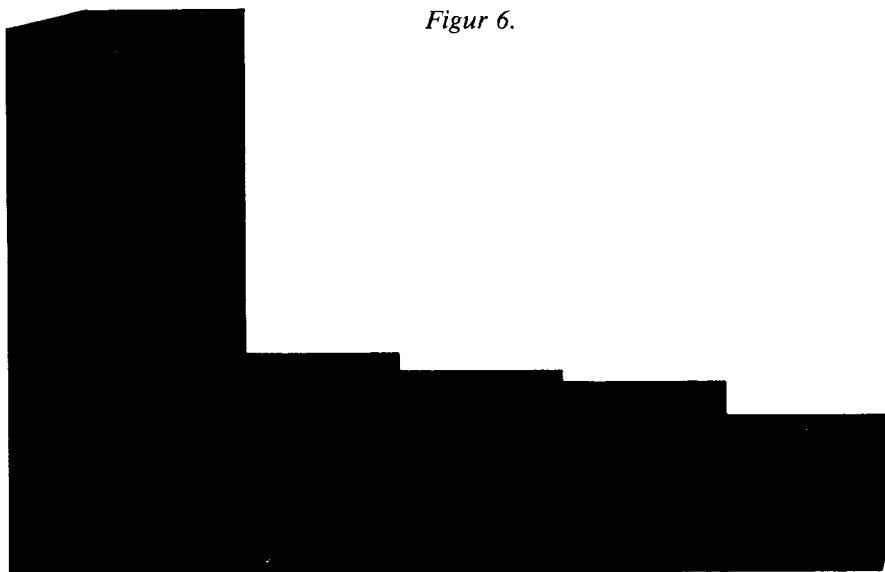
Hustyper

Når vi ser på de typer hus som er bygd med husbanklån i 1970-åra, er det særlig to trekk ved utviklingen som trer fram:

En stadig mindre del av boligene som bygges ligger i blokker, og etter en bunn i 1973 har andelen eneboliger økt sterkt. Om vi ser på eneboliger,

rekkehus, kjedehus m.m. under ett, kan vi si at over 80 pst. av nye boliger med husbanklån blir bygd i småhus.

Oppstillingen nedenfor viser fordelingen av de husbankfinansierte boligene i 1978:



Figur 6.

Størrelsen på boligene

I 1978 økte gjennomsnittsstørrelsen på husbankfinansierte boliger med 1,4 kvm og kom opp i 82,5 kvm.

Husbanken nyttet de samme arealgrensene i 1978 som tidligere. Hovedreglene om et leieareal på høyst 95 kvm når boligen ligger på ett plan, og høyst 100 kvm når boligen ligger på to plan, har stått fast siden 1969.

Andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre gikk ned fra vel 25 pst. i 1977 til knapt 24 pst. i 1978. Andelen av boliger på ett rom sank fra 7,9 pst i 1977 til 6,7 pst. i 1978. Tallet på ett-roms boliger i alt var 1770 hvorav ca. 2/3 var hybler og ca. 1/3 var hybelleiligheter med tekjøkken og ordinære ett-roms boliger med fullt kjøkken.

I rundskriv HB-3209 fra januar 1978 setter Husbanken fram krav om at boliger for voksne enslige skal være på minst to rom og kjøkken. Etter en overgangsperiode i 1978 regner Husbanken med at de reviderte krav til småboliger vil få full virkning i 1979.

Kostnader og lån til nye boliger

Kostnadene ved nye boliger deles inn i tomtekostnader og byggekostnader. De samlede kostnader kalles anleggskostnader. Utviklingen fra 1977 til 1978 går fram av tabellen.

Tabellen viser gjennomsnittstall for alle husbankfinansierte boliger. Endringer i fordelingen av hustyper og boligtyper fra det ene året til det andre påvirker derfor tallene. Vi kan således ikke lese prisstigning direkte ut av tallene, men vi ser at tomtekostnadene øker sterkest.

	1977 Kroner	Økning	
		Kroner	Pst.
Tomtekostnader	26 800	5 300	19,8
Byggekostnader	200 500	25 900	12,9
Anleggskostnader	227 300	31 200	13,7

Finansiering

De politiske myndigheter har fastsatt retningslinjer for Husbankens virksomhet som innebærer at det må settes «tak» både for hvor høye lån banken kan gi og for hvor dyre boliger banken kan finansiere.

I Nasjonalbudsjettet blir det bestemt hvor meget Husbanken kan låne ut til oppføring av nye boliger og hvor mange boliger midlene skal strekke til for. Dermed er det også fastsatt hvor meget som kan gis i lån i gjennomsnitt pr. bolig. Dette gjennomsnittslånet var for 1978 opprinnelig fastsatt til 164 000 kroner.

Lån til nye boliger utmåles etter forskjellige regler i forhold til et lånegrunnlag, som varierer etter kommune, hustype og størrelse. Når Husbanken skal fastsette lånegrunnlaget, må banken derfor gjøre seg opp en mening om hvordan boligbyggingen i tida framover vil fordele seg på forskjellige hustyper osv. Lånegrunnlagets normen ble for øvrig endret tre ganger i løpet av 1978. Sluttresultatet ble at gjennomsnittslånet for 1978 kom på 163 200 kroner.

Til alle nye boliger blir det gitt arealtilskott. Resten av finansieringen — altså ut over husbanklån og arealtilskott — kalles gjerne for egenkapital, uansett hvordan denne del av finansieringen ordnes.

Gjennom behandlingen av den siste boligmeldinga (St.meld. nr. 92 for 1974—75) er det fastlagt at

egenkapitalandelen i gjennomsnitt for alle husbankfinansierte boliger bør ligge på under 25 pst. av anleggskostnadene. Husbanklån og arealtilskott kunne ventes å bli til sammen 186 000 i gjennomsnitt for husbankfinansierte boliger i 1978. Skulle egenkapitalandelen holdes på under 25 pst., måtte anleggskostnadene høyst ligge på 248 000 kroner i gjennomsnitt, egenkapitalen på høyst 62 000.

Husbanken hadde følgelig til oppgave å avslå søknader vedrørende prosjekter med så høye anleggskostnader at gjennomsnittlige anleggskostnader ville bli høyere enn 248 000 kroner. Til tross for en streng kostnadsvurdering klarte ikke banken å nå dette mål. I de saker

Husbanken ga tilsagn om lån til oppføring av nye boliger i 1978, var anleggskostnadene forutsatt å bli i gjennomsnitt kr 258 500 og egenkapitalandelen 31,8 pst.

Finansieringen i gjennomsnitt for alle husbankfinansierte boliger i de to siste år var på det tidspunkt Husbankens tilsagn ble gitt, forutsatt å være slik som vist i tabellen nedenfor.

I virkeligheten viser det seg at anleggskostnadene blir høyere enn forutsatt da tilsagn ble gitt. Dette fører med seg at det endelige husbanklån i de fleste tilfelle blir satt noe høyere enn det tilsagnet gikk ut på. I 1977 var denne låneøkningen ved endelig bevilgning på kr 5 400 og i 1978 på kr 7 900.

	1977		Økning	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	136 900	60,3	18 400	13,4
Arealtilskott	21 200	9,3	÷ 300	÷ 1,4
Egenkapital	69 200	30,4	13 100	18,9
Anleggskostnader	227 300	100,0	31 200	13,7
Gj.sn. boligstørrelse	81,1 kvm		1,4 kvm	

Egenkapitalandelen varierer meget, bl.a. mellom de forskjellige hustyper. Tabellen nederst på siden viser hva egenkapitalandelen var beregnet å bli da tilsagn ble gitt.

Som det vil sees, har egenkapitalandelen økt år for år fra 1973 til 1978. Dette er et alvorlig problem og er blant de spørsmål som vil bli vurdert av et utvalg — «Boutgiftsutvalget» — som ble satt ned i 1978, og som for øvrig skal vurdere alle sider av boligfinansieringen i Norge.

Ved sida av Boutgiftsutvalget arbeider et annet utvalg — «Tomtekostnadsutvalget» — som skal greie ut problemer vedrørende den delen av kostnadene som gjelder tomte. Husbanken er representert i begge utvalgene.

Ny ordning for tomtefinansiering

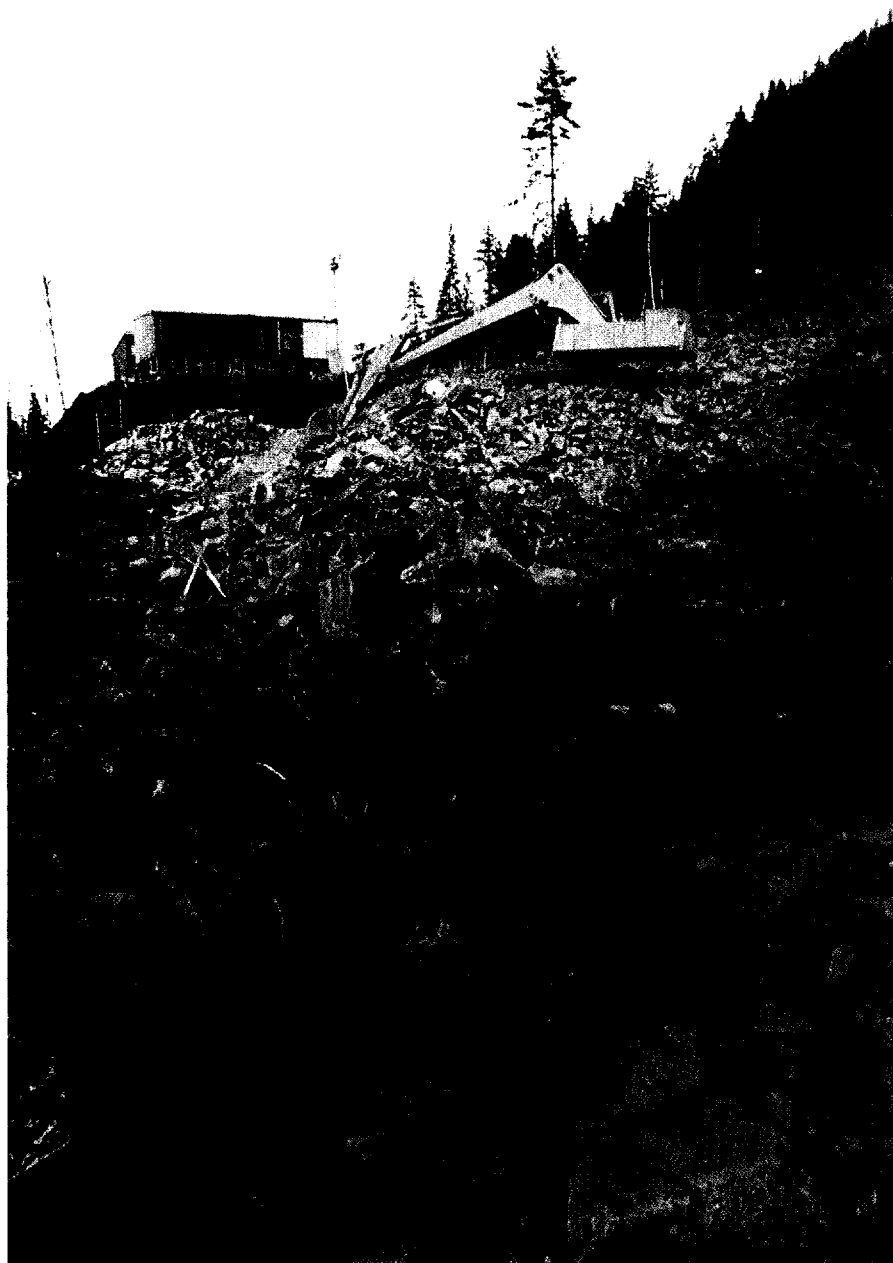
En tomt kan være sterkt etterspurt og derfor bli dyr å kjøpe. Dette er tilfelle i de typiske pressområdene. Slike steder gir da Husbanken vanligvis ikke lån til frittliggende eneboliger. Dyre råtomter krever en sterkere utnyttning enn slik bebyggelse kan gi.

En tomt kan på den annen side bli dyr fordi kostnadene ved å opparbeide tomte er særlig høye.

Når nye hus i stor utstrekning føres opp i vanskelig terreng, skyldes dette i liten grad byggherrens ønsker. Den enkle byggegrunn er svært ofte brukt opp til ulike utbyggingsformål, og jordvern hensyn hindrer i dag boligbygging på dyrket eller dyrkbar mark.

Dette er noe av bakgrunnen for en bedret låneordning for tomtekostnader som trådte i kraft 15. august 1978.

Hvis vanskelige terreng- og grunnforhold eller store avstander gir særlig høye kostnader til opparbeiding av tomte, kan Husbanken godta høyere kostnader og gi et noe større lån. Ordningen gjelder som hovedregel bare bygging på tomte-



Heller sprengte fjell enn grave bort matjord.

Egenkapital i pst. av anleggskostnader

År	Enkeltvis oppførte småhus	Småhus i serie	Blokker	Alle
1973	29,1	24,7	16,8	24,4
1974	29,8	24,4	18,3	26,1
1975	31,1	25,9	18,0	27,8
1976	33,0	28,2	21,9	30,2
1977	34,0	28,1	22,6	31,6
1978	34,0	31,4	24,6	32,6

felt, og tomteutnyttning og kostnader må drøftes med banken på forhånd i hvert enkelt tilfelle.

Ordningen kan komme på tale om samlede tomtekostnader overstiger ca. 60 000 kroner.

Nominallån — utjavningslån

Siden 1973 har lånsøkerne hatt to låntyper å velge mellom i Husbanken: nominallån og utjavningslån. Rentesatsen for begge var i 1978 6½ pst., i Nord-Troms og Finnmark 6 pst.

På *nominallån* betaler låntakeren rente og avdrag fra første år. Avdragssatsene er 1 pst. pr. år de første ti åra og 2 pst. pr. år de neste fem. Avdragsplan ut over denne perioden har ikke Stortinget bestemt.

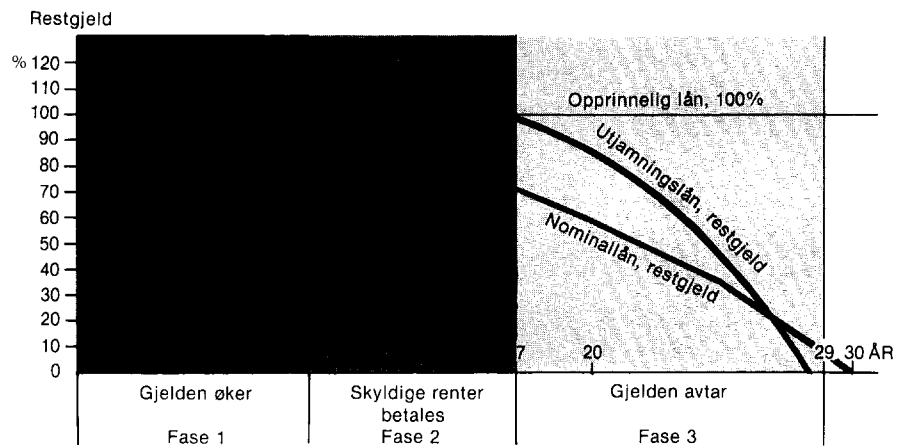
Utjavningslån gjør det lettere å klare boutgiftene de første åra. Da betaler en ikke avdrag og heller ikke full rente på lånet. Man får utsettelse med å betale en del av renten, og den samlede gjelden til banken vil derfor øke. Etter ca. tre år fra tilsagn er gitt vil den årlige innbeta-

Ser man på de årlige innbetalingene — renter + avdrag for nominallån og betalingsprosent for utjavningslån — kan figuren se ut som i figur 8.

Det er likevel umulig å si noe bestemt om hvor lang tid som vil gå med til full nedbetaling for de to låntypene. Avdragsplanen for nominallån er som sagt kun fastlagt for femten år. Betalingsprosenten for nye utjavningslån blir fastsatt hvert år, og hvor stor økningen i innbetalingen skal være, bestemmes bl.a. av usikre faktorer som pris- og lønnsutvikling i samfunnet.

Hvilken låntype som vil lønne seg for den enkelte lånsøker er således også umulig å si, men om nominallån stundom populært kalles «normallån», er det likevel utjavningslån som mer og mer blir det normale. Hele 88 pst. av utlånsmassen ble i 1978 gitt som utjavningslån.

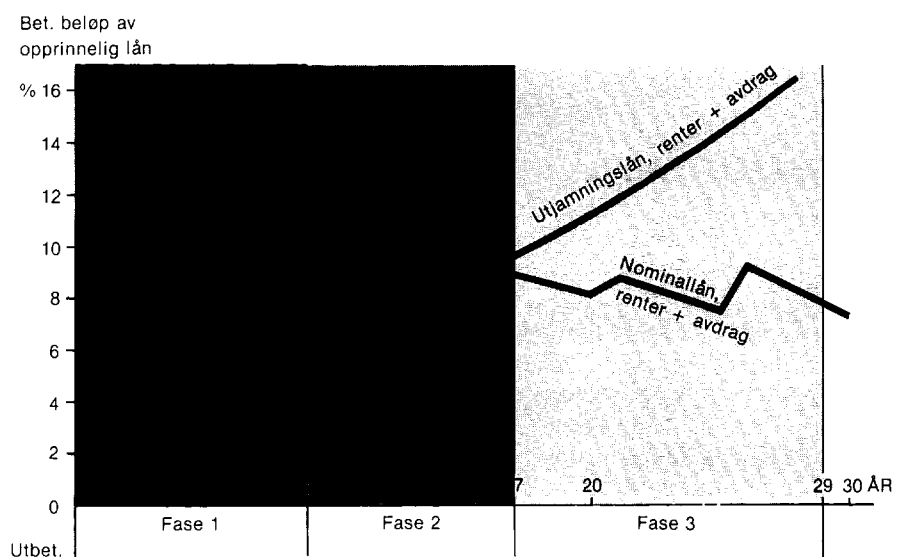
Figur 7.

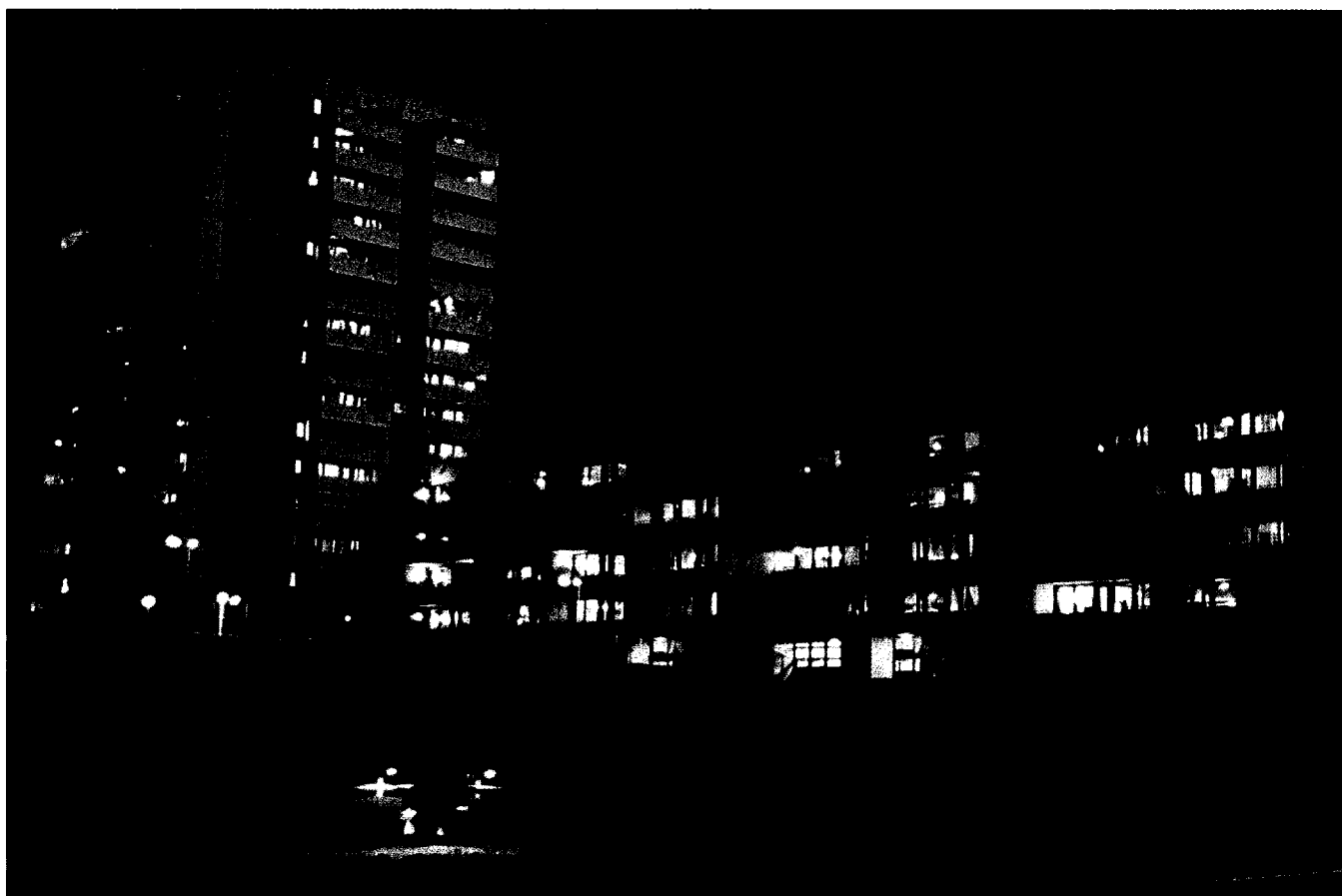


lingen til Husbanken — betalingsprosenten — begynne å øke gradvis. Etter hvert begynner man å betale ned renterestansene og til sist også opprinnelig lån.

Figur 7 viser hvordan nedbetalingen av et nominallån og et utjavningslån som i utgangspunktet er like store, vil kunne arte seg.

Figur 8





Aftenstemning ved blokker på Trosterud, Oslo.

Byggelån

Finansieringen av boliger bygger i stor utstrekning på et samvirke mellom Husbanken og lokale, private banker. En byggherre kan med et tilsagnsbrev fra Husbanken vende seg til sin egen bank og søke om byggelån.

Søkere med tilsagn om fast lån fra Husbanken, har også i 1978 kunnet regne med å få byggelån i privat bank.

Flere banker kan samarbeide om å gi større byggelån. Når det gjelder store boligprosjekter, kan Husbanken konvertere byggelånet etter hvert som deler av prosjektet blir ferdig. Den mest brukte måten er likevel at Husbanken innvilger konverteringsforskudd, dvs. betaler forskudd på pantelånet til byggelånsbankene. Ved inngangen til 1978 hadde 258 banker konverteringsforskudd, og ved årets utgang 266 banker. I samme tidsrom gikk de løpende konverteringsforskudd ned med ca. 76 mill. fra 885 mill. kroner til 809 mill. kroner.

Tabellen viser utviklingen i konverteringsforskuddene i 1978

	Antall banker med konverteringsforskudd		Konverteringsforskudd				Lånetilsagn 1978 Beløp i pst.
	1. jan.	31. des.	1. jan. mill.kr.	pst.	31. des. mill.kr.	pst.	
I alt	258	266	885	100	809	100	100
Fylkene Finnmark t.o.m. S.-Trøndelag	105	113	428	48	410	51	25,5
Fylkene sør for S.-Trøndelag	153	153	457	52	399	49	74,5

Konverteringsforskuddene økte meget sterkt i 1977. Til tross for nedgangen i 1978 ligger løpende konverteringsforskudd ved utløpet av 1978 vel 50 pst. høyere enn ved utløpet av 1976.

Antall banker som har fått konverteringsforskudd, er omtrent uendret gjennom året med en liten økning nord i landet. Den beløps-

messige fordeling nord og sør for Dovre viser, som foregående år, at omtrent 50 pst. av konverteringsforskuddene faller på hver av de to landsdeler. Sammenholdt med siste kolonne i tabellen fremgår at finansieringsgraden gjennom konverteringsforskudd — i likhet med foregående år — er tre ganger så høy nordafjells som i landet for øvrig.

Lån til andre formål

Lån og tilskott til utbedring

I Innledning

En av Husbankens nyere oppgaver er å gi lån til utbedring av boliger og visse institusjoner.

Husbanken begynte så smått å gi utbedringslån i 1969, og fra da av har dette sakområdet ekspandert meget raskt, idet virksomheten i gjennomsnitt er fordoblet hvert år fra 1969 til 1977.

Opprinnelig var det meningen at satsingen på utbedringslån gjennom Husbanken skulle fortsette å øke også i 1978, men på grunn av den økonomiske situasjon har dette ikke vært mulig. Fram til 1976 ble utbedringslån bare gitt på sosialt grunnlag, dvs. bare til utbedring av boliger for husstander med eldre eller funksjonshemmede medlemmer eller med et særlig sosialt behov.

II Det store fall framover

Utbedring av boliger med lån fra Husbanken skjøt fart ut over i 70-åra, men stort sett var det vare småhus som kom inn under den daværende ordning.

Det store fallet framover kom som følge av den økende interesse for utbedring i sin alminnelighet og byfornyelse i sin særdeleshet, som kom til uttrykk bl.a. i den boligmelding som ble lagt fram i 1975. I denne meldinga ble det lagt stor vekt på tiltak for å utnytte og ta vare på den eksisterende boligmasse bedre.

Et viktig ledd i denne politikken var å innføre adgang for kommuner til å fastsette såkalte utbedringsprogram. Et kommunalt utbedringsprogram innebærer at eieren av en bestemt bolig eller eierne av boligene innen et bestemt område blir pålagt å utbedre boligene. Dersom en huseier ikke setter i verk de tiltak programmet går ut på innen frister

Tilsagn om utbedringslån		Millioner kroner
År	Totalt	Herav gjennom kommuner
1969	1,3	—
1970	4,8	—
1971	10,4	—
1972	15,6	—
1973	31,7	7,1
1974	46,2	6,5
1975	76,6	9,4
1976	117,6	21,3
1977	341,0	122,8
1978	351,5	99,5

som kommunen setter, kan kommunen få samtykke av departementet til å ekspropriere eiendommen.

Samtidig ble det foreslått at det skulle kunne gis husbanklån til utbedring av boliger som omfattes av et kommunalt utbedringsprogram. En annen kategori boliger som også skulle kunne utbedres med husbanklån, var utleieboliger oppført før krigen i de kommuner hvor de strengeste regler for husleieregulering gjelder.

Stortinget sluttet seg til disse framleggene. Dessuten ble det bestemt at det skulle kunne gis lån til utbedring som innebærer en hensiktsmessig energiøkonomisering — «energisparingslån». Energisparingslån kunne gis til alle huseiere — uansett husstands- eller boligtype.

Foruten til boliger skulle banken også kunne gi utbedringslån til aldersheimer og barnehager. Disse utvidelsene av utbedringslånordningen førte til en veldig øking i antallet søknader. Mens banken hadde fått inn ca. 3.500 søknader om utbedringslån i 1976, kom det inn 14.000 søknader i 1977, dvs. en fire-dobling på ett år. Dessverre strakk verken utlånsrammen eller saksbehandlingskapasiteten til for at alle disse søknadene kunne bli behandlet. Ved årsskiftet 1977—78 satt banken derfor med bortimot 8.000 restanser.

III Innstramming

Da den økonomiske situasjon ikke tillot noen vesentlig øking av utlånsrammen for utbedringslån fra 1977 til 1978, ble det derfor nødvendig å innskrenke låneordningen igjen. Energisparingslånordningen ble midlertidig satt ut av kraft, og lån på sosialt grunnlag skal inntil videre bare gis til utbedring av førkrigsboliger. Dette førte til det ventede «tilbakefall», idet antall søknader falt tilbake til ca. 3.500 igjen i 1978. Innskrenkningene vil ventelig bli opprettholdt til restansene er avvirket eller utlånsrammen kan utvides.

IV Kostnadskontroll og låneutmåling

På samme måte som Husbanken må føre kontroll med kostnadene ved nybygging, fører banken også kontroll med kostnadene ved utbedring. Banken finansierer ikke utbedring til luksuriøs standard eller utbedring som faller mer kostbar enn å bygge nytt. Unntak gjelder likevel for utbedring av boliger som har antikvarisk eller kulturhistorisk verdi.

Lånet utmåles med inntil 90 pst. av kostnadene ved utbedringen, hvis det bor en funksjonshemmet i boligen med inntil 95 pst. Lånet må likevel ikke, sammen med eventuelle

andre, bedre prioriterte lån, utgjøre mer enn 85 pst. av verdien av eiendommen etter utbedringen.

Renten for utbedringslån er 5,5 pst. Dette er 1 prosentenheter lavere enn renten for lån til oppføring av boliger. Grunnen til at renten er lavere for utbedringslån er dels at så mange utbedringslån blir gitt på sosialt grunnlag, dels at det som hovedregel ikke blir gitt arealtilskott til utbedring. Den lavere rente er altså delvis ment som kompensasjon for manglende arealtilskott, slik at statens finansieringsordninger skal virke mest mulig nøytralt for den som står overfor valget mellom utbedring og nybygg.

Låntakeren kan som hovedregel velge mellom nominallån og utjamningslån.

Nominallån gis med femten års avdragstid. Lån på sosialt grunnlag gis med åtte års avdragsfrihet, som eventuelt kan forlenges med fem år. Lengste avdragstid blir dermed 28 år.

Utjamningslån til utbedring blir gitt med en betalingsprosent som ligger 1 prosentenheter over betalingsprosenten for lån til nybygg.

V Annen finansiering

A. Arealtilskott

Som hovedregel blir det ikke gitt arealtilskott til utbedringsarbeider. Tilskott gis imidlertid etter visse nærmere regler til påbygg på minst 20 kvm. og til mer omfattende utbedring av antikvarisk verdifulle boliger.

Slikt tilskott går til fradrag i lånegrunnlaget ved låneutmålingen.

B. Bostøtte

Boliger som blir utbedret med lån fra Husbanken eller Landbruksbanken, kommer inn under bostøtteordningen.

C. Utbedringstilskott

Over statsbudsjettet blir det bevilget midler til utbedringstilskott som



Vellykket byfornyelse i Markveien, Oslo.

gjennom Husbanken fordeles til kommunene.

Tilskott kan gis til de samme grupper av sosialt berettigede som kan oppnå utbedringslån. Tilskottet går til fradrag i lånegrunnlaget for låneutmålingen.

D. Egenkapitallån

Som det vil gå fram, vil en låntaker, selv om han oppnår fullt lån og dessuten tilskott, måtte bære en del av finansieringen av utbedringen selv. For å hjelpe låntakere som ikke kan make å skaffe egenkapita-

landelen, er det — som nevnt i neste avsnitt — innført en ordning med egenkapitallån. Egenkapitallån kan gis til utbedring på samme måte som til oppføring av ny bolig. Låntaker som får maksimalt lån og tilskott, vil kunne komme fra det med så lite som 2 pst. av utbedringskostnadene i egenkapital.

Egenkapitallån

Ordningen med egenkapitallån er innført for å hjelpe byggherrer som har særlig store vansker med å skaffe den egenkapital som skal til.

Mens lån til oppføring kan gis til alle uten hensyn til inntekt eller formue, blir egenkapitallån gitt til husstander med svak økonomi. Den sosiale vurderingen av lånsøkerne er det kommunene som foretar. Midlene til egenkapitallån fordeles til kommunene etter søknad hvert år. Kommunene låner så midlene videre ut til sine innbyggere.

Tallet på kommuner som har søkt om midler, har økt fra 300 kommuner i 1976 til 422 av landets 454 kommuner i 1978. Til sammen har disse fått 225,0 mill. kroner i 1978. Rammen for 1979 er økt til 275 mill. kroner. Dette gir en økning på 50 mill. kroner eller 22,2 pst. i forhold til 1978.

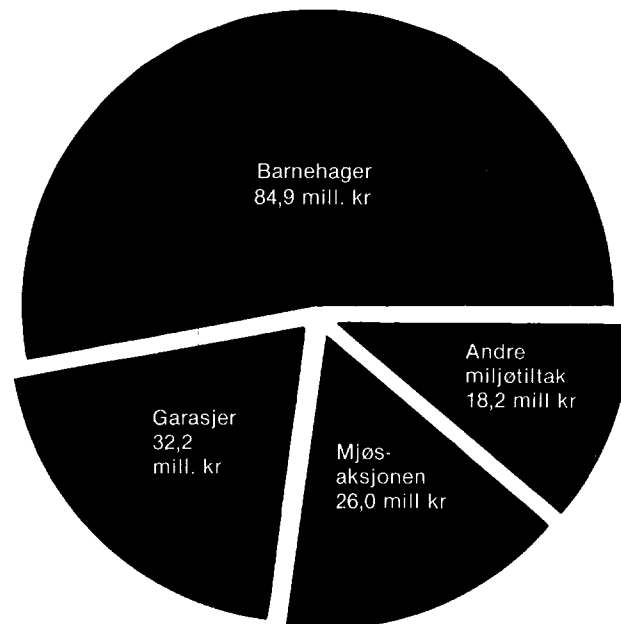
Det stramme kredittmarkedet har gjort pågangen etter egenkapitallån særlig stor, og Husbanken har understreket overfor kommunene at vanskeligstilte husstander skal prioriteres. For 1979 er det bestemt at funksjonshemmede og unge som skal etablere hjem og familie, skal prioriteres i behovsreglene.

Lån til miljøtiltak

Et bomiljø er mye mer enn selve boligen. I takt med en økt forståelse for miljøet er også Husbankens virkefelt gradvis blitt utvidet. Husbanken gir i dag lån til en rekke tiltak som har tilknytning til bomiljøet utenfor selve boligen.

En del av tiltakene får sine midler gjennom påplussinger av oppføringslånene til boligene. Det gjelder f.eks. opparbeiding av uteareal som grøntanlegg, lekeplasser og friarealer. Men Husbanken har også en særskilt kvote for lån til miljøtiltak. I 1978 gikk det i alt 161,3 mill kroner til denne.

Figur 9.



Diagrammet i figur 9 viser hvordan denne summen ble fordelt:

Bak disse tallene skjuler det seg vel 3.400 nye plasser i barnehager og ca. 4.000 bilplasser. Begge deler viser en mindre nedgang i forhold til 1977.

Andre miljøtiltak omfatter bl.a. velferdssentre for eldre, grendehus, fritidshjem og ulike servicelokaler. Her kan nye låneformål komme inn etter hvert. Tiltak mot støy er et aktuelt tema. Husbanken deltar fra og med 1979 i administrasjonen av midler som er bevilget over Miljøverndepartementets budsjett til tiltak for å dempe støyplager.

I alt 19 kommuner som er berørt av Mjøsaaksjonen — en samlet plan for å gjøre vår største innsjø reinere — fikk midler fra Husbanken i 1978. 24 mill. kroner ble gitt som lån og 2 mill. kroner som tilskott.

Ervervslån

Lån til kjøp av bolig — ervervslån — ble innført i 1977 til enkelte grupper av lånsøkere. Seinere er ordningen blitt utvidet noe, og i dag er de viktigste søkergruppene:

- 1) borettslag som stiftes blant beboere for å overta leiegårder eller utbedre andre bolighus
- 2) Selskapet for innvandrerboliger (SIBO)
- 3) husstander med funksjonshemmede

I 1978 ble det gitt i alt 23,5 mill. kroner i ervervslån fordelt på 82 saker. Sakene omfatter 891 boliger, og dette gir et gjennomsnittslån på 26.400 kroner pr. bolig.

Husbanken regner med sterk økning i søknadsmengden i åra som kommer, og rammen for 1979 er økt til 45 mill. kroner mot 30 mill. kroner i 1978.

Arealtilskott

Dette tilskottet avløste opprinnelig ordningen med refusjon for betalt omsetningsavgift, seinere merverdiavgift, for bygningsmaterialer til boligbygg.

Satsene for tilskottet har ikke fulgt med prisutviklingen i byggesektoren. I lange perioder har satsene stått stille, og med virkning fra 6.10.1978 ble de redusert etter nærmere regler for både husbank- og privatfinansierte boliger.

Etter de nye satsene er maksimalt tilskott — for bolig opptil 100 kvm — kr 22.250. For de første 25 kvm er satsen kr 320 pr. kvm, for de neste 25 kvm kr 250 og for de siste 50 kvm er satsen kr 160 pr. kvm.

I 1978 ble det i arealtilskott gitt 813,4 mill. kroner fordelt på 25.500 utbetalinger. Av disse gjaldt 16.800 utbetalinger husbankfinansierte boliger og 8.700 privatfinansierte.

For boliger med lånetilsagn i 1978 dekket arealtilskottet ca. 55 pst. av betalt merverdiavgift, mot 60 pst. i 1977 og 66 pst. i 1976.

Bostøtte

Hensikten med bostøtteordningen er å hjelpe dem som har særlig høye boutgifter i forhold til inntekt og husstand. Ordningen omfatter i hovedsak barnefamilier, eldre og funksjonshemmede. Boliger med lån i Husbanken eller Landbruksbanken eller privatfinansierte boliger som er bygd ferdig etter 1. januar 1963, kommer inn under bostøtteordningen.

Med en søknadsmengde på rundt 120.000 søknader som skal behandles tre ganger hvert år, er elektronisk databehandling et nødvendig hjelpemiddel i bostøtteordningen. Dette gir stor behandlingsskapasitet, men få muligheter for individuell behandling. Videre er systemet avhengig av at de fastsatte frister holdes av alle som deltar i behandlingen: søker — kommunale bostøttekontor — datasentraler og Husbanken.

Publikum finner informasjon om bostøtte i Husbankens brosjyre som finnes på bokmål, nynorsk og samisk. Videre kan de få opplysninger på kommunens bostøttekontor som er utrustet med Husbankens «Håndbok i bostøtte».

Satsene for bostøtte ble oppjustert av Stortinget 7. februar 1978 i samsvar med den alminnelige lønns- og kostnadsutviklingen. Samtidig ble boliger med ervervslån fra Husbanken innlemmet i ordningen, og bostøtten til funksjonshemmede ble økt.

Nedenfor står de viktigste tallene fra søknadsbehandlingen i 1978:

Gjennomsnittsbetøpet pr. husstand var i 1. termin 853 kroner, i 2. termin 917 kroner og i 3. termin 960 kroner. Som eksempel kan vi nevne at gjennomsnittsbetøpet tilsvaret det som vil tilfalle en husstand på fire personer med en helt ny husbankfinansiert selveid enebolig i Asker og med en samlet nettoinntekt for husstanden på kr 54.000 ved siste skatteligning.

Dersom en husstand på fire har en samlet nettoinntekt på kr 70.680 eller mer, vil den ikke få bostøtte uansett hvor store boutgifter den har.

	1. termin	2. termin	3. termin
Antall søknader i alt	124.500	114.200	118.200
Innvilgede søknader	98.500	105.900	111.700
Utbetalt i mill. kr	84.3	97.2	107.3

Husbanklån og råderett

En lånsøker som gjør bruk av Husbankens rimelige lånevilkår, må finne seg i visse inngrep i råderetten over boligen. Restriksjonene omfatter salg med overføring av husbanklån, rett til å ta opp ytterligere pantelån, adgang til å bygge om eller bygge på huset og endelig disponering av boligen. Selvsagt må også eiendommen være fullverdiforsikret og til stadighet godt vedlikeholdt, da den jo tjener som sikkerhet for Husbankens lån.

Når det gjelder overdragelse av en eiendom med lån i Husbanken, må det søkes om samtykke fra Husbanken hvis kjøperen ønsker å overta lånet. Banken vil da bl.a. måtte ta standpunkt til om kjøpesummen kan godtas.

Man kan nå fritt ta opp pantelån på opptil 60.000 kroner med prioritet etter Husbanken, men for større beløp kreves samtykke fra banken.

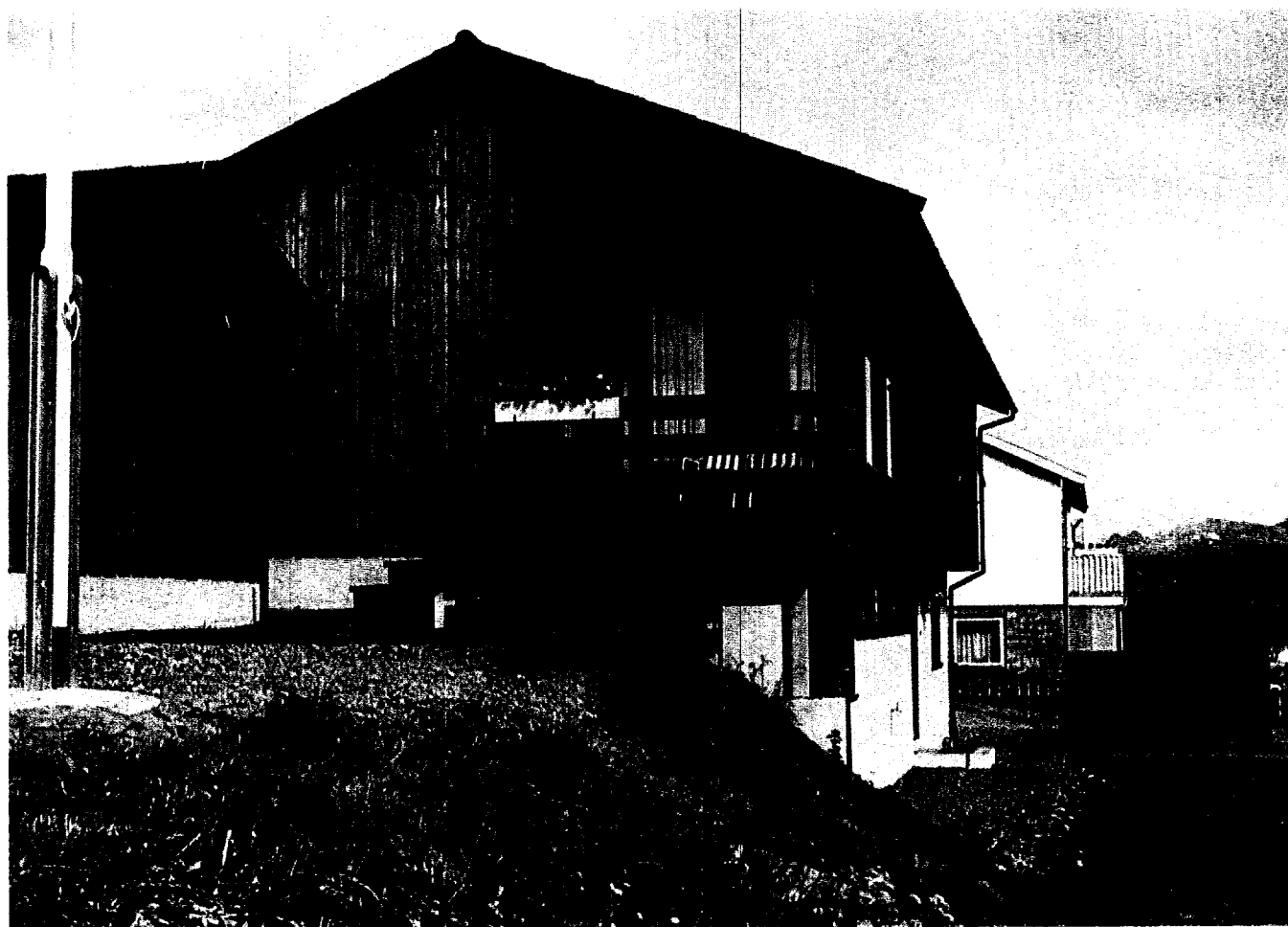
Restriksjonene på adgangen til å bygge på huset, ble liberalisert i 1978. Etter at det er gått fem år siden lånet ble utbetalt, kan man nå fritt bygge på boligen. Tidligere gjaldt det også visse avgrensninger i de neste ti åra.

Boliger med husbanklån skal disponeres i samsvar med de forutsetninger som lånet ble gitt på. Personlige låntakere skal selv bo i boligen. Framleie kan likevel godtas etter søknad for to år, i særlige tilfeller inntil fem år. Husbanken skal godkjenne husleia i framleietida.

Boligheter som er beregnet på utleie, *skal* derimot alltid være leid ut. Enhetene må leies ut samlet, de kan f.eks. ikke stykkes opp i hybler.

Parallelt med adgangen til å bygge på etter fem år er det også gitt mulighet for å ta i bruk deler av eller hele utleiligheten etter denne tid. Men her må det søkes i hvert enkelt tilfelle, og samtykke fra Husbanken er avhengig av at husnemnda i kommunen ikke har noe å innvende. Videre må i alle tilfelle den delen av lånet som er gitt til de delene av utleieleiligheten som tas i bruk, betales tilbake.

Bolighus i Nordland.



Tilsyn

For å kontrollere vedlikeholdet og at vilkårene blir etterlevd, er Husbanken pålagt å føre tilsyn med belånte eiendommer. I 1978 ble det i alt holdt 3.215 pantetilsyn. Det er særlig disponeringen av tomannsboliger og «eneboliger» med utleieleilighet i sokkeletasjen som har vært i søkelyset.

Det er igjen disponeringssakene som vil gi de fleste reaksjoner fra Husbankens side. Her kommer det på tale med ekstraordinære innbetalinger, og i de alvorligste tilfellene vil husbanklånet bli sagt opp for innfrielse.

Vi understreker, for å unngå misforståelser, at når andelen av tilsyn som har ført til merknader er så pass høy, skyldes dette at spesielle boliger er trukket ut for tilsyn.

Oppstillingen viser resultatet over tilsynet.

Kontor	Antall tilsyn	Merknad om vedlikeholdet		Merknad om disponeringen		Merknad om om- og påbygging	
		Antall	Pst.	Antall	pst.	Antall	Pst.
Hovedktr.	1800	19	1,1	260	14,4	32	1,8
Bergensktr.	441	31	7,0	28	6,3	2	0,5
Trondh.ktr.	351	14	4,0	17	4,8	2	0,6
Bodøktr.	331	14	4,2	21	6,3	1	0,3
Hammerf.ktr.	292	14	4,8	18	6,2	4	1,4
Totalt	3215	92	2,9	344	10,7	41	1,3

Resultatene er omtrent som i 1977.

Hadde banken i stedet ført tilsyn med et tilfeldig utvalg boliger, ville andelen tilsyn som hadde ført til merknader, vært langt lavere.

Husbanken og de funksjonshemmede

Husbanken har gjennom mange år hatt flere spesielle bestemmelser om lån og tilskott til funksjonshemmede. Nytt fra og med 1978 er imidlertid at Husbanken har overtatt all boligfinansiering for denne gruppen. Det er nå bare spesielle tekniske hjelpemidler som blir finansiert av Folketrygden. Det er en forutsetning at de funksjonshemmede samlet sett ikke skal komme dårligere ut enn tidligere.

Særvilkårene for denne søkergruppen gjelder både låneordninger, lånevilkår og prioritetsregler.

Husstander med funksjonshemmede hører med til de forholdsvis få som kan oppnå lån til kjøp av eldre bolig. De skal generelt prioriteres ved tildeling av utbedringslån, utbedringstilskott og egenkapitallån, og husstander med funksjonshemmede kan også få utbedringslån til etterkrigsboliger dersom utbedring er nødvendig på grunn av funksjonshemningen.

Når det gjelder lån til nye boliger, kan denne søkergruppen på nærmere bestemte vilkår få godkjent større areal, og funksjonshemmede kan videre få høyere lån og gunstigere rente- og nedbetalingsvilkår.

Bostøtteordningen er også bedre for husstander med funksjonshemmede enn for andre med krav på bostøtte.

En samlet informasjon om Husbankens tilbud til de funksjonshemmede finnes i rundskriv HB-1056 av 8. februar 1978.

Husstander med funksjonshemmede har i 1978 fått ca. 100 mill. kroner i lån og tilskott fra Den Norske Stats Husbank. Om lag 60 pst. av dette beløpet har gått til nye boliger og ervervslån, mens om lag 40 pst. er lån og tilskott til utbedringsarbeider. Det er gitt lån til ca. 250 nye boliger for funksjonshemmede og 45 boliger er blitt kjøpt med lånemidler fra Husbanken.

Virkninger av husleiestoppen for betaling av husbankterminer

Som kjent ble det ved kongelige resolusjoner av 15. september 1978 gjort vedtak om pris- og inntektsstopp, som forutsettes å vare ut 1979. Prisstoppene omfattet også husleie, men ikke husleie i borettslag. Videre omfattet prisstoppen renter. Men da Husbankens rentevilkår og andre lånevilkår er fastsatt av Stortinget, ble de ikke omfattet av stoppen.

Ved ny kongelig resolusjon av 13. oktober 1978 ble stoppen utvidet til også å omfatte husleie i borettslag. Men fortsatt var ikke Husbankens lånevilkår omfattet av noen stopp.

Den 16. desember 1977 hadde Stortinget gjort vedtak om en allminnelig forhøyelse av rentenivået i Husbanken. Denne forhøyelsen fikk virkning fra 1. mai 1978 for lån som ikke hadde bundet rente. For lån som hadde bundet rente, skulle forhøyelsen gjøres gjeldende fra utløpet av bindingstida.

Videre skulle betalingsbeløpene for utjamningslån og andre lån som var ført over til justering, oppjusteres. Oppjusteringen skulle gjøres gjeldende for terminer som begynte å løpe i 1978, dvs. terminer som forfalt til betaling i annet halvår 1978.

Etter justeringssystemet skulle betalingsbeløpene for utjamningslån og andre lån som er ført over til justering, videre oppjusteres i 1979, med virkning for terminer som forfalt til betaling i annet halvår 1979.

Som følge av at husleiestoppen ble utvidet til å omfatte borettslag, fremmet Kommunal- og arbeidsdepartementet den 3. november 1978 ved St. prp. nr. 29 for 1978—79 forslag om «midlertidige endringer i gjeldende bestemmelser om Husbankens rente- og avdragsvilkår i forbindelse med pris- og inntektsstoppen». Proposisjonen ble supplert med et brev av 14. november 1978. På grunnlag av dette og Innst. S. nr. 124 fra Kommunal- og miljøvernkomiteén gjorde Stortinget så den 14. desember 1978 vedtak om midlertidige endringer i Husbankens lånevilkår.

Vedtaket innebærer:

a) *Renteforhøyelsen* som Stortinget vedtok 16. desember 1977, gjennomføres for lån som ikke hadde bundet rente, og for lån hvor bindingstida løp ut før 1. juli 1978. For lån hvor bindingstida for renten løper ut 1. juli 1978 eller seinere, skal renten ikke forhøyes for terminer som begynner å løpe fra og med juli 1978 til og med juni 1979, og som forfaller til betaling i 1979.

b) *Forhøyelsen av avdrag* gjennomføres som forutsatt for lån hvor bindingstida for avdrag løp ut før 1. juli 1978.

For utbedringslån, miljølån og lån til kommunene for videre utlån skal den fastsatte avdragsplan følges.

For øvrige lån med bindingstid for avdrag som løper ut i tida 1. juli 1978—30. juni 1979, og som forfaller til betaling i 1979, skal avdragene ikke forhøyes i denne perioden.

c) *Oppjusteringen av betalingsbeløpene* for utjamningslån og andre lån som er ført over til justering, gjennomføres som planlagt i 1978. Det blir ingen oppjustering i 1979.

Bestemmelsene vedrørende *forhøyelse av renter og avdrag*, punkt a og b, innebærer at renter og avdrag blir forhøyd for terminer som forfaller til betaling i første halvår 1980, mens derimot bestemmelsene om *justering av betalingsbeløpene*, punkt c, innebærer at det først blir oppjustering for terminer som forfaller til betaling i annet halvår 1980.

I St.prp. nr. 29 er det for øvrig uttalt:

«*Kommunaldepartementet vil ved seinere fastsetting av justeringsprosenter vurdere på hvilken måte de utsatte rente- og avdragsbeløp skal innpasses i de løpende terminer. En legger til grunn at avdragsperioden som hovedregel ikke skal forlenges som følge av disse tiltakene.*»

Administrasjon

Husbankens årsmelding og regnskap for 1977 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 30. mars 1978. Årsmeldinga ble lagt fram for Stortinget av Kommunal- og arbeidsdepartementet 21. april 1978 med St. meld. nr. 83 for 1977/78 «Om virksomheten til Den Norske Stats Husbank i 1977». Stortingets kommunal- og miljøvernkomité avgav sin innstilling om meldinga (Innst. S. nr. 112 for 1978—78) 1. desember 1978 og Stortinget behandlet saken 23. januar 1979.

På statsbudsjettet for 1978 ble det opprettet ni nye stillinger i Husbanken. I alt hadde banken med dette 262 fast organiserte stillinger i 1978 og elleve uregulerte stillinger.

Mens saksmengden og forvaltningskapitalen i Husbanken stadig har vokst, har ledelsesstrukturen ved avdelingskontorene stått uendret. Husbanken har på denne bakgrunn tatt opp med Finansdepartementet og Rasjonaliseringsdirektoratet spørsmålet om å styrke ledelsen ved de tre største avdelingskontorene (Bergen, Trondheim, Bodø). Som et foreløpig resultat av dette ble det våren 1978 opprettet et engasjement for underdirektør ved avdelingskontoret i Bergen.

Husbankloven er endret to ganger i 1978. Ved lov av 26. mai 1978 nr. 31 er husbanklovens §§ 11 og 14 endret. Etter dette kan kommunestyret bestemme at annen kommunal nemnd skal være husnemnd.

Videre er husbanklovens §§ 5 og 6 endret ved lov av 16. juni 1978 nr. 62. Etter dette skal Kongen oppnevne fire av medlemmene av hovedstyret og to av medlemmene av avdelingsstyrene. Tidligere oppnevnte Kongen henholdsvis to medlemmer og ett medlem, mens henholdsvis to medlemmer og ett medlem ble valgt av Stortinget. Administrerende direktør er medlem av hovedstyret og vedkommende avdelingsdirektør medlem av avdelingsstyret. De nye oppnevningsregler ble nyttet ved oppnevningen av de nye styrer som tiltrådte 1. juli 1978.

I samsvar med den nye lov om statens tjenestemenn og et nytt reglement for personalforvaltninger Husbanken, som begge trådte i kraft i 1978, tiltres styret av to representanter for tjenestemennene alle tilsettingssaker. Tjenestemannrepresentantene har i disse sakene de samme rettigheter som de øvrige styremedlemmer, herunder stemmerett. Tidligere hadde tjenestemannrepresentantene ikke stemmerett.



Gruppehus i Hesthaugen boliglag, Bergen.

Rudolf Nilsens «Gråbeingård» utbedret bl.a. med husbanklån.



Noen regnskapstall med kommentarer

Husbankens engasjementer

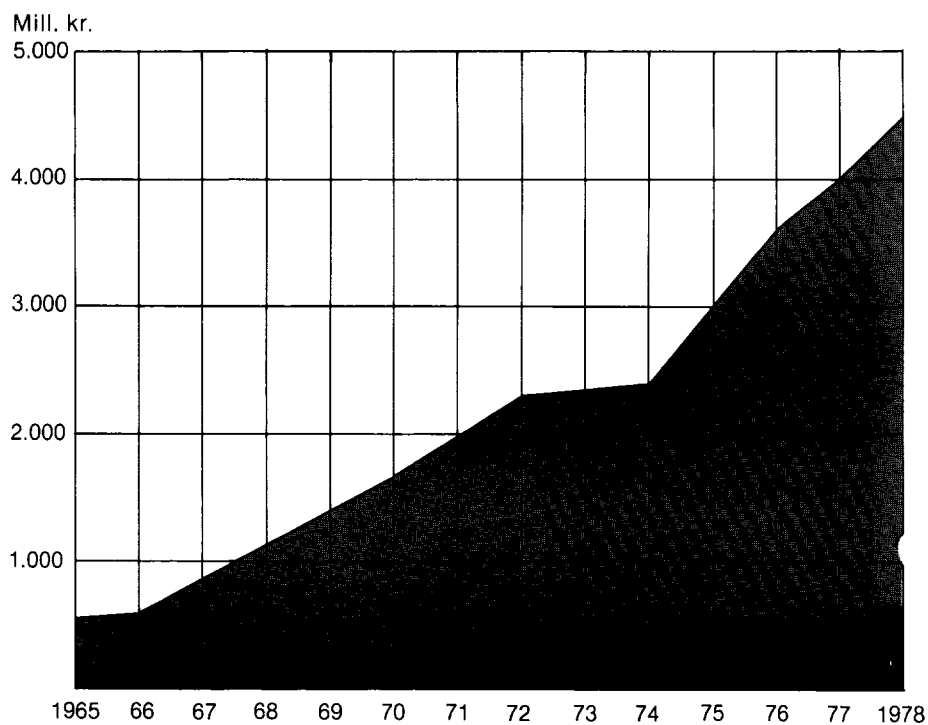
Husbankens engasjementer økte i løpet av 1978 med 4.559,3 mill. kroner og var ved utløpet av året på 39.547,7 mill. kroner. De løpende lån fordeler seg slik på de respektive kontorer:

Kontor:	Mill. kroner
Hovedkontoret	15.805,4
Bergenskontoret	7.035,6
Trondheimskontoret	4.188,2
Bodøkontoret	3.575,4
Hammerfestkontoret	1.062,7
Sum utbetalte lån	31.667,3
Tilsagte, ikke utbetalte, lån	7.880,4
Samlet engasjement	39.547,7

Figur 10 viser utbetalte lån og innbetalte avdrag fra og med 1965.

Figur 10

Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag 1965—1978.



1. Rentebærende fordringer.	1977	
1. prioritetslån	18,3	
2. prioritetslån m.v.	165,3	
Utjammingslån	2.905,5	
Utjammingslån, udekkede renter	67,3	
Nominallån	554,1	
Gjeldsbrevlån	309,7	
Tilleggs lån	2,4	
Konverteringsforskudd, netto økning/nedgang	379,0	4.401,6
2. Innfrielse av gjeld.		
Seriellån og kortsiktige innlån		6,2
3. Stønader.		
Bostøtte	234,4	
Arealtilskott	775,4	
Tilskott til utbedring	34,0	
Støttetiltak for boliger og bomiljø	3,5	1.047,3
4. Renteutgifter.		1.486,8
5. Administrasjonsutgifter.		38,1
1. Lån fra staten.		3.950,0
2. Lån fra Folketrygdfondet.		0,0
3. Statlige bevilgninger.		
Kapitalstønad og bostøtte	1.047,3	
Rentestøtte	49,8	
Tilskott fra staten til adm. utgifter	37,3	
Databehandling bostøtte	2,8	1.137,2
4. Avdrag.		
Ordinære lån	520,5	
Tilleggs lån	14,1	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	85,2	619,8
5. Renteinntekter.		1.437,0

Den Norske Stats Husbank
Regnskap for 1978

Den Norske Stats Husbank Resultatregnskap

Honorar til styrene, bankråd kontrollkomité og revisjon		619.727
Lønninger		29.269.191
Kontorutgifter m.v.		8.180.601
Amortisering av egen eiendom		5.000
Takst- og tilsynsutgifter		15.656
Godtgjørelse til Norges Bank ved innløsning av obligasjoner og rentekuponger		13.237
Renteutgifter		1.486.297.235
Overført til Risikofondet 2½% renter av fondets kapital pr. 1.1.1978		516.457
		1.524.917.104
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån		1.389.591.136
Andre renteinntekter		48.190.020
Salg av typetegninger		31.622
Kursgevinst ved amortisasjon med oppkjøpte egne obligasjoner		19.865
Dekket av staten over statsbudsjettet:		
Rentestøtte	49.812.671	
Administrasjonsutgifter	37.271.790	87.084.461
		1.524.917.104

Den Norske Stats Husbank

Balanse pr. 31.12.

Kassebeholdninger	14.539.161	
Innestående i:		
Norges Bank	71.770.768	
Andre banker	84.951.864	
Postgiro	67.575.912	238.837.705
Konverteringsforskudd til bygge- lånsbanker		885.396.109
Diverse debitorer		980.314
Pantelån		
Ordinære lån	26.806.933.803	
Tillegslån	88.902.449	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	898.696.417	
Aktiviserte boligfondslån	0	27.794.532.669
Utestående ordinære lån og påløpne omkostninger vedrørende overtatte eiendommer		349.259
Gjeldsbrevlån til kommuner		801.812.263
Periodiserte renter		432.560.000
Forfalte, ikke betalte renter av pantelån		19.925.416
Oppkjøpte, egne ihendehaver- obligasjoner		111.500
Egen eiendom		183.695
		30.174.688.924

Innlån:		
Obligasjonslån	8.959.000	
Fra Staten	28.255.000.000	
Fra Folketrygdfondet	608.960.000	
Kortsiktige innlån	1.559.000	28.874.478.000
Diverse kreditorer		10.561.734
Tilleggslån:		
Statens andel	60.530.236	
Kommunenes andel	28.372.213	88.902.449
Nedskrivningsbidrag/Stønadslån:		
Statens andel	654.233.405	
Kommunenes andel	244.463.012	898.696.417
Lån dekket av boligfondet		
I mellomregnskap med		
Finansdepartementet		11.647.836
Periodiserte renter		133.619.341
Betalte, ikke forfalte renter av		
pantelån		6.967.147
Betalte, ikke avregnede renter og		
avdrag av pantelån		94.045.248
Grunnfond	20.000.000	
Risikofond	21.174.752	
Agio- og rentereguleringsfond	14.596.000	55.770.752
		30.174.688.924

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1978
8. mars 1979

Gerd Wickstrøm
formann

John Austrheim

Kurt Mosbakk

Berit Klemetsen

Bjarne Orten
adm. direktør

Odd Amblie
revisjonssjef

Rolf W. Runge
kontorsjef



Fotografiene er tatt av:
side 5, 7, 12, 14, 16, 18, 25 nederst, F. L. Konow,
side 21 Sverre Rane, side 25 øverst, Brand Byrkjeland.
Omslaget: Paul Batt-Rawden.
Utgitt av Den Norske Stats Husbank april 1979.
Design: Mike Mills.
Trykt hos: Spesialtrykk a.s.

Den Norske Stats Husbank

Årsrapport og regnskap

1978

INNHold

	Side		Side
ARSRAPPORT			
1. Oversikt	3	7.2. Virkninger av husleiestoppen for beta-	
1.1. Hovedtall	3	ling av husbankterminer	13
1.2. Råd og styrer 1978	4	7.3. Funksjonshemmede	13
2. Boligbygging og lånetilsagn	4	7.4. Regnskapsførsel og revisjon i boligbyg-	
2.1. Boligbyggingen	4	gelag og borettslag	14
2.2. Tilsagnsrammen	4	7.5. Andre uttalelser	14
3. Lånetilsagn til nye boliger	6	8. Terminbetalingen og tilsynet med hus-	
3.1. Omfanget	6	bankfinansierte eiendommer	14
3.2. Regional fordeling av boligrammen	6	8.1. Terminbetalingen	14
3.3. Fordeling etter hustype	6	8.11. Inkasso	14
3.4. Størrelsen på boligene	7	8.12. Overtatte eiendommer	15
3.5. Anleggskostnader	7	8.13. Avskrevet på rentebærende lån	15
3.51. Byggekostnadsindekser	7	8.14. Avskrevet på stønader	15
3.52. Tomte-, bygge- og anleggskostnader	7	8.2. Tilsynet med husbankfinansierte eien-	
3.6. Finansiering	8	dommer	15
3.61. Gjennomsnittstall pr. bolig	8	9. Administrasjon	16
3.62. Nominallån — utjammingslån	9	10. Noen regnskapstall med kommentarer	16
3.63. Byggelån	9	10.1. Husbankens engasjementer	16
4. Lånetilsagn til andre formål	10	10.2. Utlån fordelt på rentesatser — indeks-	
4.1. Egenkapitallån	10	justering	16
4.2. Utbedringslån og utbedringstilskott	10	10.3. Innlån fordelt på rentesatser	17
4.3. Barnehager, garasjeanlegg og andre		10.4. Inn- og utbetalinger	17
miljøtiltak	10	REGNSKAP	19
4.4. Ervervslån	11	Vedlegg 1. Løpende tilsagn — Forsvarsdepar-	
5. Arealtilskott	11	tementets stønadslån — mellom-	
6. Bostøtte	11	regnskap med Finansdepartemen-	
7. Diverse spørsmål	12	tet	21
7.1. Kostnadskontrollen og problemet med		2. Utestående rentebærende lån	22
særlig høye tomtekostnader	12	3. Tall fra Husbankens virksomhet ..	24

Som særskilt vedlegg følger Husbankens årsstatistikk.

Årsrapport for Den Norske Stats Husbank 1978.

1. OVERSIKT

1.1. Hovedtall.

Hovedposter	1978		1977	
	Mill. kr.	Antall	Mill. kr.	Antall
Lånetilsagn	5 084		5 126	
Nye boliger	4 323	26 493	4 450	31 271
Ervervslån — boliger	23	891	12	531
Egenkapitallån — kommuner	225	422	175	394
Utbedringssaker — Husbanken	159	3 046	135	3 551
Energisparingssaker — Husbanken	93	3 160	83	3 127
Utbedringslån — kommuner	51	284	56	295
Energisparingslån — kommuner	49	162	67	286
Barnehageplasser	85	3 434	80	3 522
Garasjeplasser	32	4 022	36	5 177
Andre miljøtiltak — saker	18	32	22	29
Mjøssaksjonen — kommuner	26	19	10	20
<hr/>				
Nye boliger		Kr. pr. bolig		Kr. pr. bolig
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn		258 500		227 300
Byggekostnader		226 400		200 500
Tomtekostnader		32 100		26 800
Finansiering, forutsatt ved tilsagn		258 500		227 300
Husbanklån		155 300		136 900
Arealtilskott		20 900		21 200
Egenkapital		82 300		69 200
Låneøking ved bevilgning		7 900		5 400
<hr/>				
		Mill. kr.		Mill. kr.
Utbetalte lån		4 545		3 953
Mottatte avdrag		606		521
Utbetalt bostøtte		288		234
Utbetalt arealtilskott		813		775
Utbetalt utbedringstilskott		34		34
<hr/>				
	Mill. kr.	Prosent	Mill. kr.	Prosent
Gj.sn. innlånsrente		7,49		5,69
Renteutgifter	2 281		1 487	
Gj.sn. utlånsrente		6,24		5,47
Renteinntekt	1 782		1 437	
<hr/>				
Pr. 31. desember	Mill. kr.		Mill. kr.	
Samlet innlån	32 869		28 874	
Utestående lån:				
Ordinære rentebærende lån	31 667		27 609	
Rentebærende tilleggs lån	76		89	
Rentefrie lån	809		899	
Konverteringsforpliktelser	7 880		7 381	

1.2. Råd og styrer 1978.***Husbankens råd:**

Bjørn Bakke, formann**
 Thor Granviken, nestformann
 Inger Pedersen
 Jacob Hjelmeland
 Ludvig Nauste
 Jorun Loktu
 Gunnar Strømsholm
 Johannes Fosse
 Arthur Rydland
 Edvard Fløtten
 Cristian Lindstad
 Werner Næss

Kontrollkomitéen:

Bjørn Bakke
 Jacob Hjelmeland
 Thor Granviken

Hovedstyret:*Oslo.*

Gerd Wickstrøm, formann
 John Austrheim, nestformann
 Kurt Mosbakk
 Berit Klemetsen
 Bjarne Orten, adm. direktør

Avdelingsstyrene:*Bergen.*

Wenche Skaaluren, formann
 Mimi Skadberg
 Magne Tusest, avd. direktør

Trondheim.

Thorvald Ø. Michelsen, formann
 Jarle Rekstad
 Georg Arnø, avd. direktør

Bodø.

Paul J. Strand, formann
 Britt Storvand
 Rolv Tveraabak, avd. direktør

Hammerfest.

Arnfinn Wæraas, formann
 Britt Schultz
 Gunnar Wisth, avd. direktør

GEOGRAFISK INNDELING

Hovedkontoret er lånekontor for Østlandet, Sørlandet og Svalbard.

Bergenskontoret er lånekontor for Vestlandet fra og med Rogaland til og med Sunnmøre.

Trondheimskontoret er lånekontor for Nordmøre og Romsdal og Trøndelagsfylkene.

Bodøkontoret er lånekontor for Nordland og Sør- og Midt-Troms.

Hammerfestkontoret er lånekontor for Finnmark og de seks nordøstligste kommunene i Troms.

2. BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN**2.1. Boligbyggingen.**

I 1978 ble det tatt i bruk bolighus med i alt 39 600 boliger eller 1 000 flere enn i 1977. Det ble satt i gang bygging av bolighus med vel 38 000 boliger eller ca. 1 800 færre enn i 1977. Ved utgangen av året var det under arbeid 34 300 boliger eller 1 900 færre enn ved utgangen av 1977.

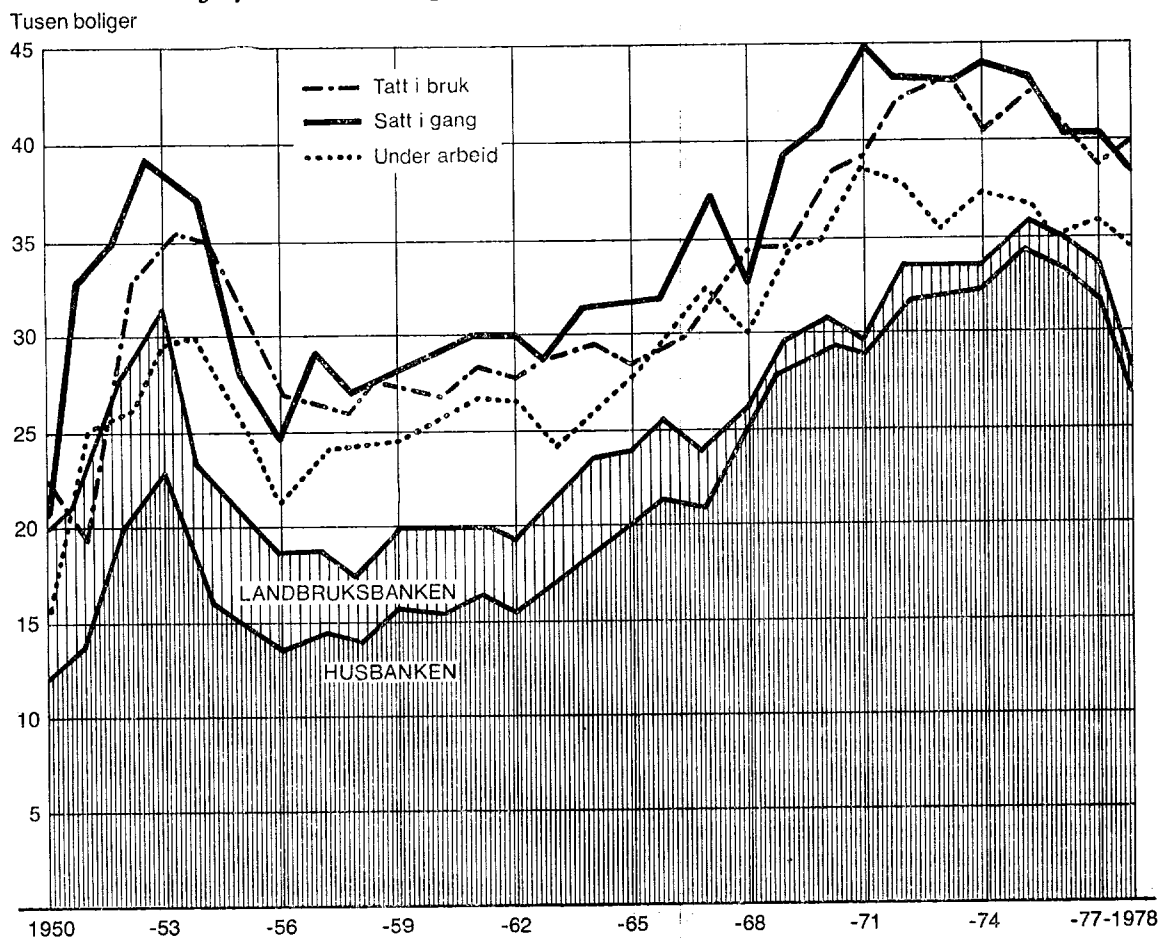
2.2. Tilsagnsrammen.

I Nasjonalbudsjettet for 1978 ble Husbankens totale tilsagnsramme fastsatt til 5 762 mill. kroner. Rammen ble redusert to ganger i løpet av året med tilsammen 680 mill. kroner. Totalrammen ble dermed endelig fastsatt til 5 082 mill. kroner, en nedgang på 44 mill. kroner i forhold til 1977. Banken ble videre pålagt ikke å disponere mer enn 40 pst. av disponibel ramme i 1. halvår og 25 pst. i 3. kvartal.

* F. o. m. 1. juli 1978.

** Bjørn Bakke døde 2. februar 1979.

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—1978.



Gitte tilsagn og disponible rammebeløp i 1978 var etter dette følgende:

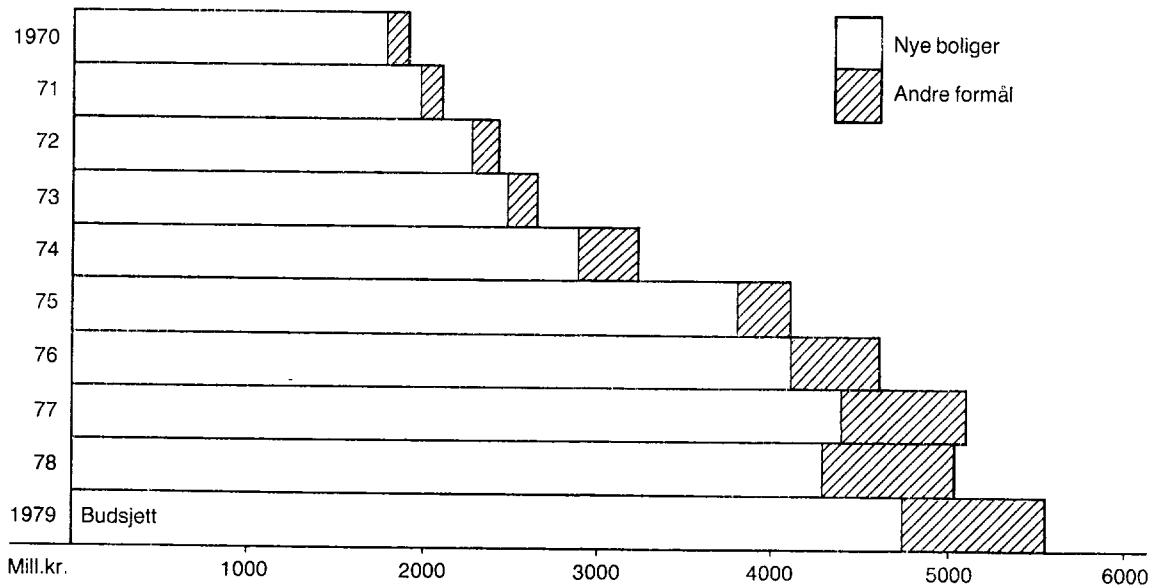
	Beløp i mill. kroner	
	Gitte tilsagn	Rammer
a) Nye boliger og erverv av boliger	4 346,5	4 345
b) Barnehager, garasjer og andre miljøtiltak	161,3	162
c) Utbedring av eldre boliger	351,5	350
d) Egenkapitallån	225,0	225
Sum	5 084,3	5 082

Bankens tilsagnsramme for 1979 er fastsatt til 5 610 mill. kroner, som er forutsatt disponert på følgende måte:

- 4 795 mill. kroner som lån til nye boliger, inklusive boliger i alders- og sykehjem. Det er regnet med et gjennomsnittslån på 174 000 kroner pr. bolig. Rammen skulle derfor holde til å finansiere 27 550 boliger.
- 175 mill. kroner til finansiering av barnehager, garasjer og andre miljøtiltak.
- 320 mill. kroner til utbedring av eldre boliger.
- 45 mill. kroner til erverv av boliger.
- 275 mill. kroner til egenkapitallån.

I fig. 2 er Husbankens lånetilsagn i de enkelte år 1970—1978 og rammen for lånetilsagn 1979 framstilt grafisk.

Fig. 2. Husbankens lånetilsagn i enkelte år 1970—1978 og disponibel ramme for lånetilsagn i 1979.



3. LÅNETILSAGN TIL NYE BOLIGER

3.1. Omfanget.

I 1978 kom det inn søknader om lån for i alt 30 900 boliger eller 200 færre enn i 1977. Bankens lånetilsagn til nye boliger omfattet i alt 26 500 boliger eller 5 800 færre enn i 1977. Ubehandlede eller ikke ferdigbehandlede søknader ved utgangen av året omfattet 8 500 boliger, mot 4 500 ved årsskiftet 1977/78.

Fig. 1 viser antall boliger med lån fra Husbanken og Landbruksbanken i årene 1950—1978. I denne figuren kan ikke tilsagnstallene fra statsbankene direkte sammenholdes med

igangsettingstallene samme år, men på noe lengre sikt skulle differansen mellom disse to kurvene angi antall privatfinansierte boliger. I gjennomsnitt for de tre siste år har Husbanken finansiert ca. 77 pst. av de igangsatte boligene.

3.2. Regional fordeling av boligrammen.

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

Kontor	1978		Relativ fordeling			
	Mill. kr. Lån	Antall Boliger	1978		1977	
			Lån Pst.	Boliger Pst.	Lån Pst.	Boliger Pst.
Hovedkontoret	2 054,0	12 294	47,5	46,4	48,6	48,5
Bergenskontoret	1 061,1	6 605	24,5	25,0	22,4	22,2
Trondheimskontoret	577,8	3 555	13,4	13,4	13,9	13,4
Bødøkontoret	501,5	3 157	11,6	11,9	12,2	13,0
Hammerfestkontoret	128,6	882	3,0	3,3	2,9	2,9
Alle	4 323,0	26 493	100,0	100,0	100,0	100,0

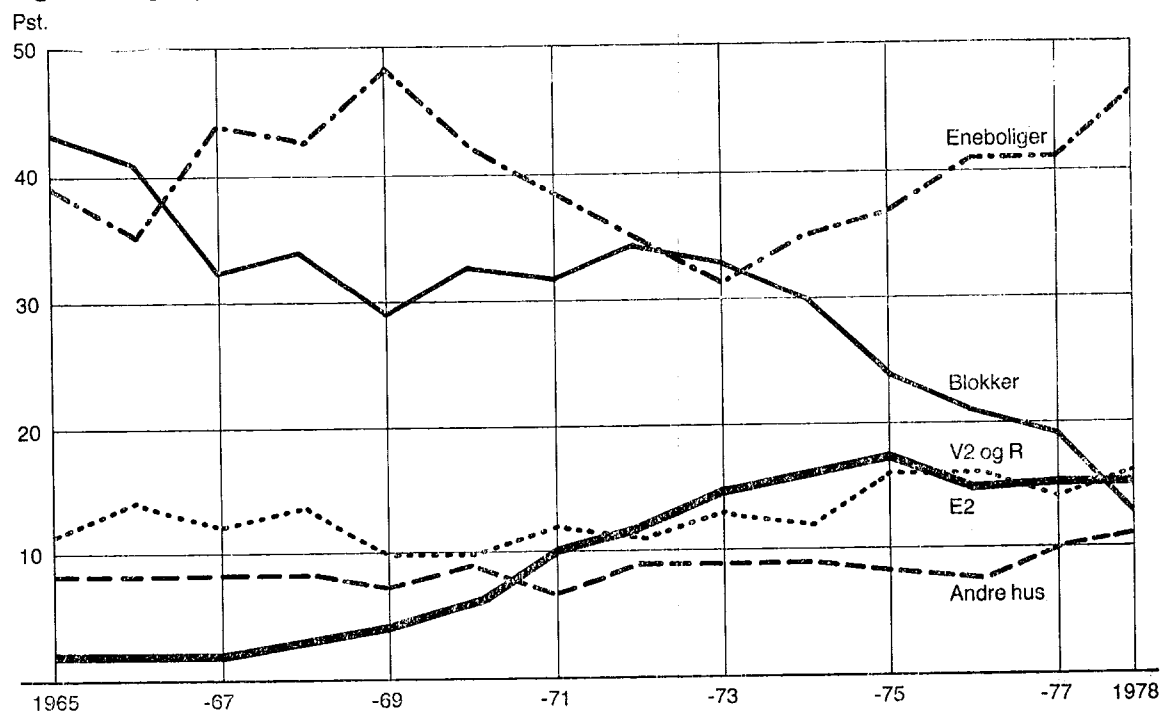
62 11

3.3. Fordeling etter hustype.

Fordelingen av husbankfinansierte boliger på hustyper i årene 1965—78 framgår av fig. 3. Eneboliger 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—1978.



Andelen av eneboliger har økt jevnt de senere år og utgjorde hele 46 pst. av alle boliger i 1978. Andelen av boliger i blokk synker stadig og utgjorde bare 14 pst. i 1978 mot 19 pst. i 1977. For øvrig var det ingen større endring i fordelingen på hustyper. Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus under ett — i internasjonal statistikk regnet som eneboliger — var andelen 62 pst. i 1978 mot 56 pst. i 1977.

3.4. Størrelse på boligene.

Gjennomsnittsstørrelsen for boliger med lånetilsagn i 1978 var 82,5 kvm eller 1,4 kvm større enn i 1977. Gjennomsnittsarealet for boliger med kjøkken på 6 kvm eller mer gikk opp med 1,5 kvm til 88,5 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 vel 25 pst. i 1977 til knapt 24 pst. i 1978. Andelen av boliger på ett rom sank fra 7,9 pst. i 1977 til 6,7 pst. i 1978. Tallet på ett-roms boliger i alt var 1 770, hvorav ca. $\frac{2}{3}$ var hybler og ca. $\frac{1}{3}$ hybelleiligheter

med tekjøkken og ordinære ett-roms boliger med fullt kjøkken.

I rundskriv HB-3209 fra januar 1978 setter Husbanken fram krav om at boliger for voksne enslige skal være på minst to rom og kjøkken. Etter en overgangsperiode i 1978 regner Husbanken med at de reviderte krav til småboliger vil få full virkning i 1979.

3.5. Anleggskostnader.

3.51. Byggekostnadsindeksen.

Aspelin-Stormbulls byggekostnadsindeks for tomannsbolig i tre og bolig i mur og betong i Oslo-området lå i 12-månedersperioden november 1977—oktober 1978 henholdsvis 5,3 pst. og 6,4 pst. høyere enn i nærmest foregående 12-månedersperiode. Den årlige prisstigningstakt falt i løpet av 1977 fra 13—14 pst. ved begynnelsen av året til 5—7 pst. i slutten av året. Stigningstakten har holdt seg på 5—7 pst. også i 1978.

3.52. Tomte-, bygge- og anleggskostnader.

For alle nye boliger som Husbanken ga tilsagn om lån til i 1978, var kostnadene, da tilsagn ble gitt, forutsatt å bli i gjennomsnitt pr. bolig sammenholdt med 1977:

	Kroner 1978	Kroner 1977	Kroner Økning	Pst.
Tomtekostnader	32 100	26 800	5 300	19,8
Byggekostnader	226 400	200 500	25 900	12,9
Anleggskostnader	258 500	227 300	31 200	13,7

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 12,9 pst. Dette er en større økning enn indeksoøkningen som gjennomsnittlig var knapt 6 pst. En av årsakene til dette er at økningen i byggekostnadene for husbankfinansierte boliger også inneholder økt areal og visse forbedringer i utstyr og teknisk standard. Dette gjelder ikke for indeksene, som fra år til år baseres på et bestemt «indekshus». Økningen i byggekostnadene fra 1976 til 1977 var til sammenlikning 13,7 pst.

Tomtekostnadene økte med 19,8 pst., som

er noe mer enn fra 1976 til 1977, da økningen var 16,0 pst. Gjennomsnittstomten pr. bolig i 1978 var på 675 kvm mot 637 kvm i 1977.

De totale gjennomsnittstall påvirkes imidlertid mest av endringene i hustypefordelingen og av fordelingen på boligtyper, dvs. hybler, hybelleiligheter og ordinære leiligheter. Utviklingen de senere år har klart gått i retning av dyrere boliger både når det gjelder tomt og bygning. Oppstillingen nedenfor gir gjennomsnittstall for de viktigste hustyper og for alle ordinære leiligheter, slik de var forutsatt da tilsagn ble gitt.

Anleggskostnader pr. leilighet¹⁾

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	1 000 kr.	Pst.	1 000 kr.	Pst.	1 000 kr.	Pst.	1 000 kr.	Pst.
Byggekostnader	236,4	88,4	245,2	83,9	219,7	87,9	236,7	87,4
Tomtekostnader	30,9	11,6	47,2	16,1	30,3	12,1	34,2	12,6
Anleggskostnader	267,3	100,0	292,4	100,0	250,0	100,0	270,9	100,0

1) Bygg med flest småboliger holdt utenfor.

3.6. Finansiering.

3.6.1. Gjennomsnittstall pr. bolig.

Lånegrunnlaget ble hevet tre ganger i løpet av året, første gang 1. januar og senere 15. august og 1. desember. Som følge av avtagende kostnadsforskjeller for småhus i de ulike kommuner er antallet lånesoner redusert fra seks i 1977 til to i 1978, og kommunene er for første gang underrettet om hvilken sone de befinner seg i. Forskjellen mellom høy og lav sone er nå 4 pst., mens forskjellen mellom høyeste og laveste sone i 1977 var vel 11 pst. Det er videre gjennomført endringer i låneutmålingen for småhus. For småhus som oppføres enkeltvis eller i mindre serier, er høyeste låneutmåling i 1978 hevet fra henholdsvis 75 og 80 pst. til 80 og 85 pst. av lånegrunnlaget. Lånegrensen for småhus i større serier

og blokker er som tidligere 85 pst. Bakgrunnen for endringene er bl. a. at det er mindre prisforskjell mellom serieproduksjon og enkeltvis oppføring av boliger enn tidligere, og dessuten at verdien av egen arbeidsinnsats ved enkeltvis oppføring settes for lavt.

Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1978 (inkludert øking av lånet ved endelig bevilgning i forhold til tilsagt lån) kom opp i 163 200 kroner. Dette er 20 900 kroner eller 14,7 pst. høyere enn i 1977. For nye tilsagn (her låneøkningen holdt utenfor) var gjennomsnittslånet 155 300 kroner.

For alle boliger under ett er den gjennomsnittlige finansieringsplan pr. bolig på tilsagnsstadiet sammenholdt med 1977 vist nedenfor.

	1978		1977		Økning	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	155 300	60,1	136 900	60,3	18 400	13,4
Arealtilskott	20 900	8,1	21 200	9,3	—300	—1,4
Egenkapital	82 300	31,8	69 200	30,4	13 100	18,9
Anleggskostnader	258 500	100,0	227 300	100,0	31 200	13,7
Gj.sn. boligstørrelse	82,5 kvm		81,1 kvm		1,4 kvm	

Egenkapitalandelen ved tilsagnsstadiet økte fra 30,4 pst. i 1977 til 31,8 pst. i 1978. Den delen av anleggskostnadene som finansieres ved husbanklån, holdt seg ganske stabil, mens arealtilskottet gikk ned både i beløp — som følge av nedgang i satsene — og som andel av anleggskostnadene.

På neste side er det gitt en oppstilling for gjennomsnittlige finansieringstall på tilsagnsstadiet for leiligheter i boligblokker, småhus oppført enkeltvis og i serie. Bygg med flest småboliger er ikke tatt med her. Gjennomsnittene i kolonnen til høyre avviker derfor fra totalgjennomsnittene ovenfor.

Finansieringstall ved tilsagn pr. leilighet¹⁾.

	Småhus opp- ført enkeltvis		Småhus opp- ført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	154 000	57,6	178 800	61,1	169 300	67,7	160 600	59,3
Arealtilskott	22 400	8,4	21 900	7,5	19 200	7,7	22 000	8,1
Egenkapital	90 900	34,0	91 700	31,4	61 500	24,6	88 300	32,6
Anleggskostnader	267 300	100,0	292 400	100,0	250 000	100,0	270 900	100,0

Egenkapital og egenkapitalandel:

1978	90 900	34,0	91 700	31,4	61 500	24,6	88 300	32,6
1977	81 100	34,0	71 800	28,1	49 000	22,6	75 300	31,6
1976	69 400	33,0	63 600	28,2	40 300	21,9	63 100	30,2

1) Bygg med flest småboliger er holdt utenfor.

3.62. Nominallån — utjammingslån.

For utjammingslån var betalingsprosenten for tilsagn i 1978 4,0, det samme som er fastsatt for 1979.

I Nord-Troms og Finnmark var rentesats og betalingsprosent $\frac{1}{2}$ prosentenheter lavere. For lån til boliger som er spesialbygd og klausulert for sterkt funksjonshemmede, var rentesatsen for nominallån og betalingsprosenten for utjammingslån 1 prosentenheter lavere enn den ordinære.

Om lag 88 pst. av samlet lån til nye boliger er gitt som utjammingslån. Andelen utjammingslån er, som tidligere år, høyere ved hovedkontoret og Bergenskontoret enn ved de øvrige kontorer.

3.63. Byggelån.

Husbanken har ikke mottatt meldinger om at det har oppstått særlige problemer for hus-

byggere med lånetilsagn fra Husbanken med å oppnå byggelån i de lokale banker. De spesielle oppgjørsordninger i større lånesaker er nyttet i samme utstrekning som i de senere år. Konverteringsforskudd til byggelånsbanker var ved årets begynnelse innvilget 258 banker og ved årets utgang 266 banker. I samme tidsrom gikk de løpende konverteringsforskudd ned med ca. 76 mill. fra 885 mill. kroner til 809 mill. kroner. Som nevnt i forrige årsmelding økte konverteringsforskuddene meget sterkt i 1977. Til tross for nedgangen i 1978 ligger løpende konverteringsforskudd ved utløpet av 1978 vel 50 pst. høyere enn ved utløpet av 1976.

Tabellen nedenfor viser utviklingen i konverteringsforskuddene i 1978:

	Antall banker med konverte- ringsforskudd		Konverteringsforskudd				Lånetil- sagn 1978 Beløp i pst.
	1. jan.	31. des.	1. jan.		31. des.		
			mill. kr.	pst.	mill. kr.	pst.	
I alt	258	266	885	100	809	100	100
Fylkene Finnmark t. o. m. S.-Trøndelag ..	105	113	428	48	410	51	25,5
Fylkene sør for S.-Trøndelag	153	153	457	52	399	49	74,5

Antall banker som er innvilget konverteringsforskudd, er omtrent uendret gjennom året med en liten økning nord i landet. Den beløpsmessige fordeling nord og sør for Dovre viser, som foregående år, at omtrent 50 pst. av konverteringsforskuddene faller på hver av de to landsdeler. Sammenholdt med siste kolonne i tabellen fremgår at finansieringsgraden gjennom konverteringsforskudd — i likhet med foregående år — er tre ganger så høy nordenfjells som i landet for øvrig.

Den forenkling av rutineene for søknad om

konverteringsforskudd som er nevnt i årsmeldingen for 1977, har falt heldig ut.

I samråd med Justisdepartementet har Husbanken i 1978 utarbeidet forslag til ny pantobligasjonsblankett som også vil kunne tjene til sikkerhet for byggelånsbankene. Forslaget er oversendt Den norske Bankforening og Sparebankforeningen i Norge for vurdering. Dersom arbeidet lykkes, vil det nye opplegg føre til meget betydelig arbeidslettelse for tinglysingskontorene og derved kortere tinglysingstid. Dette vil igjen føre til raskere kon-

verteringer og hurtigere omløp for bankenes byggelånsmidler. For Husbanken vil forslaget innebære vesentlig arbeidsbesparelse.

Ved årets utgang fikk Husbanken underretning fra Norske Forsikringsselskapers Forbund om at et arbeid som har pågått i lengre tid med forenkling av kontrollen med brannforsikring av belånte eiendommer, nå er foran sin løsning. Den nye ordning vil gjelde det overveiende antall nye lån i Husbanken. Ordningen, slik den er skissert, vil føre til arbeidsmessige lettelser både for byggelånsbanker og Husbanken og bidra til raskere konvertering av byggelånene.

4. LANETILSAGN TIL ANDRE FORMAL

4.1. Egenkapitallån.

Låneordningen tar sikte på å redusere egenkapitalandelen for husstander med svak økonomi. Husbanken yter lån til kommuner og Selskapet for innvandrerboliger som låner videre ut til delvis dekning av kontantinnskott eller egenkapital i boliger som er eller blir ført opp, utbedret eller ervervet med lån fra Husbanken eller Landbruksbanken. Kommunen kan også søke om midler til bruk for egne prosjekter, f. eks. aldersboliger og aldershjem. De fleste egenkapitallån går til reduksjon av egenkapitalen i nye boliger.

Fra Husbanken ble det i 1978 innvilget 225,0 mill. kroner til i alt 422 kommuner. Dette er 28 kommuner flere enn året før. Bevilgningen for 1977 var 175,0 mill. kroner. Om lag 8 000 husstander fikk innvilget slikt lån i 1978. Gjennomsnittslånet for disse var på 21 400 kroner pr. husstand.

4.2. Utbedringslån og utbedringstilskott.

Den sterke pågangen av søknader om utbedringslån og energisparingslån i 1977 gjorde det vanskelig for banken å administrere disse låneordningene tilfredsstillende. Budsjettmessige grunner og den lange behandlingstiden som etterhvert utviklet seg, førte til innskrenkninger i utbedringslåneordningen. Med virkning fra 1. januar 1978 ble energisparingslåneordningen suspendert, og utbedringslån skulle etter dette bare gis til førkrigsboliger. Ved begynnelsen av 1978 hadde Husbanken liggende 8 000 ubehandlede lånsøknader.

Innstramningene førte til at søknadstallet for utbedringslån/energisparingslån i 1978 sank til 3 503, mot 13 986 i 1977. Banken mottok i alt 916 søknader om energisparingslån som var sendt kommunen før utløpet av 1977. Det er i 1978 innvilget 159,1 mill. kroner i utbedringslån i 3 046 saker direkte gjennom Husbanken, herav 4,1 mill. kroner i 140 saker til reparasjonslån i Nord-Troms og Finnmark. Det ble tilsvarende innvilget 3 160 energispa-

ringsslån for 92,9 mill. kroner. Som lån til kommunene for videreutlån ble det innvilget 50,8 mill. kroner til utbedringslån på sosialt grunnlag og 48,7 mill. kroner til energisparingslån. Totalt innvilget beløp til utbedringsformål var 351,5 mill. kroner, som er 10,5 mill. kroner mer enn i 1977.

Gjennomsnittslånet gjennom Husbanken var for energisparingslån 29 400 kroner pr. sak og for andre utbedringslån 52 200 kroner pr. sak.

Husbanken hadde ved utgangen av året ca. 3 500 ubehandlede lånsøknader. Blant disse var det hele 700 søknader om energisparingslån. Ventetiden for behandling i Husbanken var ved årsskiftet vel ett år.

Lånerammen er for 1979 fastsatt til 320 mill. kroner, som er 30 mill. kroner lavere enn for 1978. Siden bare en liten del av rammen vil gå til energisparingslån, kan det likevel gis flere andre utbedringslån enn i 1978. Det er imidlertid uten tvil et stort behov for utbedring av den eldre boligmasse. Videre må en regne med at mange ikke sender inn søknad pga. den lange ventetiden.

Husbanken har fra og med 1977 fordelt utbedringstilskott til eldre boliger på kommunene. Dette fordeles samtidig med utbedringslån til kommunene for videreutlån. I 1978 fikk 450 kommuner utbetalt tilskott for tilsammen 34,1 mill. kroner. Den videre tildeling til individuelle søkere skjer etter sosiale kriterier. Maksimumsbeløpet pr. søker er 8 000 kroner — i samedistrikter 15 000 kroner.

Husbanken utbetalte også 1,4 mill. kroner i tilskott til de kommunene som omfattes av Mjøsaksjonen. Disse tilskottene er begrenset til 5 000 kroner pr. søker.

4.3. Barnehager, garasjelegg og andre miljøtiltak.

Det ble gitt tilsagn om lån på til sammen 161,3 mill. kroner til barnehager, garasjelegg, Mjøsaksjonen og andre miljøtiltak.

Til bygging av barnehager ble innvilget lån for i alt 84,9 mill. kroner mot 79,9 mill. kroner i 1977. Tilsagnene omfattet 3 434 plasser, som er 88 færre enn året før. Gjennomsnittslånet pr. plass økte med knapt 9 pst. til 24 700 kroner.

Til garasjeplasser ble det gitt tilsagn om lån for 32,2 mill. kroner som omfattet 4 022 plasser mot 35,8 mill. kroner og 5 177 plasser i 1977. Gjennomsnittslånet pr. plass økte med 16 pst. til 8 000 kroner.

Til andre miljøtiltak, hovedsakelig service-sentraler for eldre og grendehus, ble innvilget 18,2 mill. kroner mot 21,6 mill. kroner i 1977. Videre ble 26,0 mill. kroner innvilget i forbindelse med Mjøsaksjonen, mot 10,0 mill. kroner året før.

4.4. Ervervslån.

Ervervslåneordningen ble i 1978 utvidet til å omfatte lån til enkeltpersoner for erverv av selveid bolig når husstanden omfatter minst én funksjonshemmet.

Det ble i 1978 bevilget 82 ervervslån med et samlet lånebeløp på 23,5 mill. kroner for i alt 891 boliger. Lån til Selskapet for innvandrerboliger med om lag 9,5 mill. kroner gikk til kjøp av 434 boliger. Til kjøp av leiligheter i borettslag ble det gitt lån for 9,5 mill. kroner til 412 boliger. Videre ble det til funksjonshemmede bevilget 4,8 mill. kroner vedrørende 45 boliger. Gjennomsnittslånet pr. bolig var 26 400 kroner mot 22 600 kroner i 1977.

Lån kan gis enten som nominallån eller utjamningslån. Lånebetingelsene er de samme som for nye boliger, bortsett fra at betalingsprosenten for utjamningslån ligger 1 prosent-enhet høyere.

5. AREALTIKSKOTT

I 1978 og 1977 er det utbetalt arealtilskott gjennom:

	Mill. kroner	
	1978	1977
Husbanken	813,4	775,4
Landbruksbanken	50,0	40,7
Til sammen	863,4	816,1

Samlet utbetalt beløp er 22,4 mill. kroner høyere enn bevilgningen over statsbudsjettets kap. 553, som er en overslagsbevilgning.

I alt er det i 1978 foretatt 25 500 (i 1977 23 200) utbetalinger av arealtilskott gjennom Husbanken. 16 800 utbetalinger gjelder boliger som er husbankfinansiert, mens 8 700 utbetalinger gjelder boliger som er finansiert på annet hold.

Husbanken har i 1978 innregistrert 232 klager over utbetalt arealtilskott. Dette utgjør mindre enn én pst. av antall utbetalinger.

Inkludert overliggende klager fra 1977 har Husbanken funnet å kunne imøtekomme 141 klager. Sytten klager ble trukket tilbake og 36 var fortsatt under behandling ved utgangen av året.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har som klageinstans fastholdt Husbankens vedtak i samtlige 64 klagesaker som var oversendt og ferdigbehandlet innen årets utgang.

For boliger med lånetilsagn i 1978 dekket beregnet arealtilskott 55 pst. av merverdiavgiften mot i 1977 60 pst. og i 1976 66 pst.

For boliger hvor arbeidet er satt i gang 6. oktober 1978 eller senere, er satsene for arealtilskott redusert slik at maksimalt tilskott vil utgjøre kr. 22 250 mot tidligere kr. 24 500.

6. BOSTØTTE

Ved stortingsvedtak 7. februar 1978 ble satter og grenser i regelverket for bostøtteordningen oppjustert i samsvar med den alminnelige lønns- og kostnadsutvikling. Videre ble det vedtatt at boliger med ervervslån fra Husbanken også skulle omfattes av bostøtteordningen. I Kommunal- og arbeidsdepartementets forskrifter som det var nødvendig å endre tilsvarende, ble dessuten inntatt en særregel for funksjonshemmede.

Bevilgningen på statsbudsjettet for 1978 var opprinnelig på 265,5 mill. kroner, fordelt på Kommunaldepartementet og Sosialdepartementet. Det ble utbetalt vel 288 mill. kroner. Over-skridelsen som ble dekket med en tilleggsbevilgning, skyldtes hovedsakelig at den nye regelen for funksjonshemmede resulterte i høyere støtte til denne gruppen enn forutsatt, og at mange fikk høyere boutgifter etter at husbankrenten ble hevet.

Et utvalg med representanter for Sosialdepartementet, Kommunaldepartementet og Husbanken har vurdert forutsetningene for en overføring til Husbanken av ordningen med statstilskott til dekning av boutgifter for minstepensjonister. Denne ordningen administreres nå av Sosialdepartementet og de kommunale sosialkontorer. Utvalget ga i sin innstilling uttrykk for at tildeling av midlene fra Husbanken av administrative grunner vil måtte bli dårligere tilpasset den enkeltes støt-tebehov, enn om sosialkontorene lokalt foretar fordelingen. Dessuten vil det måtte gjøres vesentlige endringer i gjeldende regler for saksbehandling og beregning i den ordinære bostøtteordning. Utvalget konkluderte derfor med at tilskottsmidlene inntil videre fortsatt burde tildeles av sosialkontorene.

Nedenfor følger noen sentrale tall fra søknadsbehandlingen i 1978:

	1. termin	2. termin	3. termin
Antall søknader	124 500	114 200	118 200
Antall innvilgede søknader	98 500	105 900	111 700
Utbetalt i mill. kroner	84,3	97,2	107,3

Tallene er avrundet og vil avvike noe fra regnskapstallene. Av de innvilgede søknader for 3. termin 1978, gjaldt 11 475 kommunalt subsidierte aldersboliger og -hjem. For disse blir bostøtten utbetalt til kommunene etter summarisk oppgjør. For 3. termin ble utbetalt 960 kroner i gjennomsnitt pr. husstand, mot 917 kroner for 2. termin og 853 kroner for 1. termin.

Som illustrasjon kan det nevnes at en bostøtte på 960 kroner for 3. termin f. eks. tilsvarte følgende beregningsgrunnlag:

Husstand på fire personer med helt ny husbankfinansiert, selveid enebolig på 4 rom og kjøkken, beliggende i Asker og med nettoinntekt ifølge siste skatteligning på kr. 54 000.

Til tross for regelendringer og rekordhøye søknadstall har den EDB-baserte søknadsbehandlingen gått tilfredsstillende. Økt informasjon overfor publikum og kommuner ser ut til å bære frukter. Bostøttebrosjyren er revidert og foreligger nå på bokmål, nynorsk og samisk. De kommunale bostøttekontorer har fått en håndbok i bostøtte, hvor hele regelverket er gjengitt og kommentert i samlet form, og hvor også en del av Husbankens tabellverk for beregninger av boutgifter er inntatt.

7. DIVERSE SPØRSMÅL

7.1. Kostnadskontrollen og problemet med særlig høye tomtekostnader.

De politiske myndigheter har fastsatt retningslinjer for Husbankens virksomhet som fører med seg at banken må føre en streng kostnadskontroll.

I Nasjonalbudsjettet for 1978 var det fastlagt at de lån Husbanken ga til oppføring av nye boliger, ikke skulle overstige 164 000 kroner i gjennomsnitt pr. bolig. Satsene for arealtilskott var fastsatt slik at gjennomsnittlig arealtilskott pr. bolig kunne ventes å bli i underkant av 22 000 kroner. Samlet offentlig finansiering kunne dermed ventes å bli kr. 186 000 i gjennomsnitt pr. husbankfinansiert bolig.

Gjennom behandlingen av den siste boligmeldinga (St. meld. nr. 92 for 1974—75) er det videre fastlagt at egenkapitalandelen for alle husbankfinansierte boliger i gjennomsnitt bør ligge på under 25 pst. av anleggskostnadene. For at egenkapitalandelen ikke skulle bli høyere enn dette, måtte anleggskostnadene i gjennomsnitt ikke være høyere enn 248 000 kroner og egenkapitalen ikke høyere enn 62 000 kroner.

Husbanken hadde følgelig til oppgave å avslå søknader vedrørende prosjekter med så høye anleggskostnader at gjennomsnittlige

anleggskostnader ville bli høyere enn 248 000 kroner. Til tross for en streng kostnadsvurdering klarte ikke banken å nå dette mål. Som det er gjort greie for foran, ga Husbanken i 1978 tilsagn om lån hvor anleggskostnadene var forutsatt å bli kr. 258 500 i gjennomsnitt. Egenkapitalandelen var i finansieringsplanene forutsatt å bli kr. 82 300 eller 31,8 pst.

Husbankens kostnadskontroll må gjelde begge elementer i anleggskostnadene, både byggekostnader og tomtekostnader.

I de seinere åra har det blitt et stadig sterkere prioritert politisk mål å unngå å bygge på dyrket og dyrkbar jord. Dette fører til at boligbyggingen søkes forskjøvet til tomter som ligger i kupert terreng, har vanskelige grunnforhold og ligger lenger borte fra eksisterende bebyggelse og kommunaltekniske anlegg. Disse tomtene koster det følgelig til dels betydelig mer å opparbeide.

Husbanken innførte i 1976 en ordning som tok sikte på å øke lånene i slike tilfelle. Ordningen viste seg imidlertid å få liten betydning i praksis. Stortingets kommunal- og miljøvernkomité uttalte såleis i Innst. S. nr. 337, avgitt 12. mai 1978, bl. a. følgende:

«Komitéen vil peke på nødvendigheten av at Husbanken ikke må være så streng i sine krav til tomtekostnader som praksis hittil har vært. En oppmyking må skje slik at boligøkere som ønsker å oppføre et rimelig typehus, ikke skal måtte gi avkall på bygging fordi Husbanken ikke aksepterer de høye kostnadene.»

Husbankens hovedstyre var sterkt opptatt av dette spørsmålet, og banken var på dette tidspunkt allerede i gang med å vurdere endringer i sin praksis. Og den 21. juni 1978 vedtok hovedstyret nye retningslinjer for kontroll med og finansiering av særlig høye tomteopparbeidelseskostnader. Ordningen gjelder i tilfelle hvor tomteopparbeidelseskostnadene blir høye fordi terrenget eller grunnen er vanskelig eller fordi arbeidere og materiell må transporteres over store avstander. Ordningen skal kunne nyttes dersom de samlede tomtekostnader av disse grunner overstiger 25 pst. av lånegrunnlaget for prosjektet eller ca. 60 000 kroner. I slike tilfelle skal både Husbankens «kostnadstak» og lånegrunnlag økes med det overskytende beløp.

Husbanken er likevel fortsatt bundet av de politiske myndigheters forutsetninger om gjennomsnittslån og gjennomsnittlig egenkapitalandel for husbankfinansierte boliger. De økte kostnader som blir godtatt for og de høyere lån som blir gitt til prosjekter med særlig høye tomtekostnader, innebærer at kostnadstak og lån blir desto lavere for øvrige prosjekter. Som nevnt foran er gjennomsnitts-

lånet for 1979 forutsatt å bli 174 000 kroner og gjennomsnittlig arealtilskott 20 000 kroner, til sammen 194 000 kroner. Skal egenkapitalandelen holdes innen rammen på 25 pst., innebærer dette at gjennomsnittlige anleggskostnader for husbankfinansierte boliger i 1979 ikke må overstige 258 700 kroner.

7.2. Virkninger av husleiestoppen for betaling av husbankterminer.

Som kjent ble det ved kongelige resolusjoner av 15. september 1978 gjort vedtak om pris- og inntektsstopp, som forutsettes å vare ut 1979. Prisstoppet omfattet også husleie, men ikke husleie i borettslag. Videre omfattet prisstoppen renter. Men da Husbankens rentevilkår og andre lånevilkår er fastsatt av Stortinget, ble de ikke omfattet av stoppen.

Ved ny kongelig resolusjon av 13. oktober 1978 ble stoppen utvidet til også å omfatte husleie i borettslag. Men fortsatt var ikke Husbankens lånevilkår omfattet av noen stopp.

Den 16. desember 1977 hadde Stortinget gjort vedtak om en alminnelig forhøyelse av rentenivået i Husbanken. Denne forhøyelsen fikk virkning fra 1. mai 1978 for lån som ikke hadde bundet rente. For lån som hadde bundet rente, skulle forhøyelsen gjøres gjeldende fra utløpet av bindingstida.

Videre skulle betalingsbeløpene for utjamningslån og andre lån som var ført over til justering, oppjusteres. Oppjusteringen skulle gjøres gjeldende for terminer som begynte å løpe i 1978, dvs. terminer som forfalt til betaling i annet halvår 1978.

Etter justeringssystemet skulle betalingsbeløpene for utjamningslån og andre lån som er ført over til justering, videre oppjusteres i 1979, med virkning for terminer som forfalt til betaling i annet halvår 1979.

Som følge av at husleiestoppen ble utvidet til å omfatte borettslag, fremmet Kommunal- og arbeidsdepartementet den 3. november 1978 ved St. prp. nr. 29 for 1978—79 forslag om «midlertidige endringer i gjeldende bestemmelser om Husbankens rente- og avdragsvilkår i forbindelse med pris- og inntektsstoppen». Proposisjonen ble supplert med et brev av 14. november 1978. På grunnlag av dette og Innst. S. nr. 124 fra Kommunal- og miljøvernkomitéen gjorde Stortinget så den 14. desember 1978 vedtak om midlertidige endringer i Husbankens lånevilkår.

Vedtaket innebærer:

a) Rente-forhøyelsen som Stortinget vedtok 16. desember 1977, gjennomføres for lån som ikke hadde bundet rente, og for lån hvor bindingstida løp ut før 1. juli 1978.

For lån hvor bindingstida for renten løper ut 1. juli 1978 eller seinere, skal renten ikke forhøyes for terminer som begynner å løpe fra og med juli 1978 til og med juni 1979, og som forfaller til betaling i 1979.

b) Forhøyelsen av avdrag gjennomføres som forutsatt for lån hvor bindingstida for avdrag løp ut før 1. juli 1978.

For utbedringslån, miljølån og lån til kommunene for videre utlån skal den fastsatte avdragsplan følges.

For øvrige lån med bindingstid for avdrag som løper ut i tida 1. juli 1978—30. juni 1979, og som forfaller til betaling i 1979, skal avdragene ikke forhøyes i denne perioden.

c) Oppjusteringen av betalingsbeløpene for utjamningslån og andre lån som er ført over til justering, gjennomføres som planlagt i 1978.

Det blir ingen oppjustering i 1979.

Bestemmelsene vedrørende forhøyelse av renter og avdrag, punkt a og b, innebærer at renter og avdrag blir forhøyd for terminer som forfaller til betaling i første halvår 1980, mens derimot bestemmelsene om justering av betalingsbeløpene, punkt c, innebærer at det først blir oppjustering for terminer som forfaller til betaling i annet halvår 1980.

I St. prp. nr. 29 er det for øvrig uttalt:

«Kommunaldepartementet vil ved seinere fastsetting av justeringsprosenten vurdere på hvilken måte de utsatte rente- og avdragsbeløp skal innpasses i de løpende terminer. En legger til grunn at avdragsperioden som hovedregel ikke skal forlenges som følge av disse tiltakene.»

7.3. Funksjonshemmede.

I henhold til Stortingets vedtak av 16. mars 1978 (St. prp. nr. 74 for 1977—78 og Innst. S. nr. 187 for 1977—78) har Husbanken med virkning fra 1. januar 1978 overtatt all boligfinansiering for funksjonshemmede, mens spesielle tiltak som har karakter av tekniske hjelpemidler, fortsatt vil bli finansiert av Folketrygden.

I rundskriv HB-1056 av 8. februar 1978 til kommunene ga Husbanken en nærmere orientering om opplegget. Banken har tidligere i stor utstrekning gitt lån til boliger for funksjonshemmede — både til oppføring av nye boliger og til utbedring av eksisterende boliger. For boliger som er spesialbygd og forbeholdt for sterkt funksjonshemmede, er renten og betalingsprosenten 1 prosentenheter lavere enn vanlig, og arealgrensen er 10 m² høyere. Det kan påregnes høyere lån enn vanlig —

i særlige tilfeller opp til 100 pst. av lånegrunnlaget. Det kan nå også gis lån til finansiering av kjøp av bolig dersom det er sammenheng mellom funksjonshemningen og behovet for boligen. Det kan i tillegg gis lån til oppføring og utbedring av garasje. Bostøtteordningen er videre forbedret og endelig skal funksjonshemmede prioriteres når det gjelder utbedringslån/tilskott og egenkapitallån.

Til finansiering av gjennomgangsboliger for yrkeshemmede kan Husbanken også gi ervervslån og egenkapitallån. Renter og avdrag på egenkapitallån vil som regel bli dekket av Arbeidsdirektoratet som i samarbeid med Husbanken har gitt nærmere regler for saksbehandlingen i rundskriv av 4. juli 1978 til arbeidsformidlingsetaten. Søknadene skal godkjennes av Arbeidsdirektoratet før den endelige behandling i Husbanken.

Det er en forutsetning for omleggingen at de funksjonshemmede ikke skal komme dårligere ut enn tidligere. Banken har bedt kommunene være oppmerksomme på eventuelle svakheter ved de nye reglene og har deltatt på flere møter på fylkesplan arrangert av fylkeslegene med deltakere fra boligsektoren og trygde- og sosialsektoren i kommunene. Det arbeides også på andre felter for å gjøre låneordningene effektive.

Husstander med funksjonshemmede har i 1978 fått ca. 100 mill. kroner i lån og tilskott fra Den Norske Stats Husbank. Om lag 60 pst. av dette beløpet har gått til nye boliger og ervervslån, mens om lag 40 pst. er lån og tilskott til utbedringsarbeider. Det er gitt lån til ca. 250 nye boliger for funksjonshemmede, og 45 boliger er blitt kjøpt med lånemidler fra Husbanken.

Årsstatistikken gir nærmere opplysninger når det gjelder omfanget av lån til funksjonshemmede.

7.4. Regnskapsførsel og revisjon i boligbyggelag og borettslag.

Husbanken har avgitt uttalelse om et forslag til forskrifter om regnskapsførsel, årsoppgjør og årsberetning i boligbyggelag og borettslag. Forslaget er utarbeidet av en arbeidsgruppe nedsatt av Kommunaldepartementet. Husbanken understreker bl. a. nødvendigheten av at borettslag som har bygg under oppføring, pålegges å utarbeide hyppige regnskapsoversikter der påløpne kostnader sammenholdes med byggebudsjettet og eventuelle anslåtte merkostnader — med deres virkning for innskudd og husleier — oppgis. Banken foreslår at slik regnskapsoversikt skal utarbeides og sendes ut så snart det må antas at det vil bli kostnadsoverskridelse, og minst en gang hvert halvår. I uttalelsen kommer ban-

ken også inn på at husleien i mange borettslag synes å være satt for lavt og spørsmålet om lovbestemt plikt til fondsavsetninger i borettslag.

I uttalelse til et forslag fra samme arbeidsgruppe til forskrifter for revisjon av boligbyggelags og borettslags regnskaper går Husbanken inn for at det som hovedregel bør kreves statsautorisert revisor i boligbyggelag og registrert revisor i borettslag.

7.5. Andre uttalelser.

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

Lov om personregistre m. m. — Bruk av fullmaktene i loven.

NOU 1977:33 Om endringer i erstatningslovgivningen.

Høringsnotat fra Justisdepartementet om visse endringer i tomtefesteloven.

Høringsnotat fra Justisdepartementet om etablering av et landsregister for rettigheter i løsøre.

8. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED HUSBANKFINANSIERTE EIENDOMMER

8.1. Terminbetalingen.

8.1.1. Inkasso.

For de ca. 855 600 halvårlige rente- og/eller avdragsterminer som forfalt til betaling i 1978 (heri inkludert de halvårlige avdrag på nedskrivningsbidrag/stønadslån), er betalingen gått tilfredsstillende inn. Pr. 31. desember 1978 var det i alt 8 700 misligholdte terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 2,03 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1977 og 1976 var henholdsvis 1,73 og 1,94 pst. Månedsgjennomsnittet for 1978 var 2,21 pst.

I 1978 ble det sendt 7 053 påkrav (6 614 i 1977) hvorav 243 (198) skyldtes mislighold av brannforsikringen. Banken måtte i 1978 sende 1 131 tvangsauksjonsbegjæringer mot 1 078 i 1977. Antall eiendommer som ble solgt på tvangsauksjon var 30 mot 15 i 1977.

Som en følge av prisstoppbestemmelsene er det en del borettslag som ikke har fått anledning til å foreta de nødvendige husleiereguleringer. Disse borettslag kommer nå i underskudd på grunn av renteøkningen fra 1. mai 1978 og indeksjusteringen i 1978. Det er kommet inn søknader om avdragsfrihet for en eller flere terminer, og saken er tatt opp med Kommunal- og arbeidsdepartementet.

8.12. Overtatte eiendommer.

Husbanken overtok fem nye eiendommer i 1978. Av de elleve eiendommene som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1977 og de fem nye overtatte eiendommene, ble i løpet av året fire eiendommer videresolgt, mens to ble tilbakeskjøtet tidligere eier. Pr. 31. desember 1978 hadde Husbanken ti overtatte eiendommer, hvorav én i Buskerud, to i Troms og sju i Finnmark. De ti eiendommene som Husbanken eide ved utløpet av 1978, representerte utestående ordinære lån på i alt 386 800 kroner og nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån på i alt 57 500 kroner.

8.13. Avskrevet på rentebærende lån.

Husbanken har i 1978 ført 22 100 kroner til utgift som tap på utlån. Tapet refererer seg til to tidligere overtatte eiendommer hvor det ved videresalg ikke lyktes å få full dekning for bankens tilgodehavende. Pr. 31. desember 1978 utgjorde statens andel av samlet tap på rentebærende lån siden Husbanken begynte sin virksomhet, netto 191 200 kroner hvorav 98 000 kroner skyldtes naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader. Kom-

munenes andel av samlet tap siden starten utgjør 103 000 kroner.

8.14. Avskrevet på stønader.

Husbanken har i 1978 avskrevet 14 900 kroner av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag som tapt. Beløpet refererer seg til tre tidligere overtatte eiendommer som er videresolgt med tap. Pr. 31. desember 1978 utgjorde statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån 552 100 kroner.

8.2. Tilsynet med husbankfinansierte eiendommer.

I løpet av 1978 er det ført tilsyn («pante-tilsyn») med 3 215 eiendommer. Ved utvelgelsen av saker ble det også denne gang lagt vekt på i et utvalg kommuner å få med tomannsboliger generelt og dessuten enkeltsaker hvor man har hatt spesiell mistanke om at lånevilkårene ikke er fulgt.

De fleste tilsyn er holdt i løpet av sommerhalvåret av Husbankens oppnevnte takstbestyrere. En del er holdt av bankens egne takstfolk. Tilsynsrapportene viser følgende resultat fordelt på de enkelte kontorer:

	Antall tilsyn	Merknad om vedlikeholdet		Merknad om disponeringen		Merknad om om- og påbygging	
		Antall	Pst.	Antall	Pst.	Antall	Pst.
Hovedkontoret	1 800	19	1,1	260	14,4	32	1,8
Bergenskontoret	441	31	7,0	28	6,3	2	0,5
Trondheimskontoret	351	14	4,0	17	4,8	2	0,6
Bødøkontoret	331	14	4,2	21	6,3	1	0,3
Hammerfestkontoret	292	14	4,8	18	6,2	4	1,4
Totalt	3 215	92	2,9	344	10,7	41	1,3

Andelen rapporter som tyder på irregulære forhold, er omtrent som i 1977. De fleste merknadene gjelder fortsatt disponering av huset i strid med lånevilkårene, og da særlig at låntaker har tatt utleieleilighet i bruk til eget formål. Vedlikeholdet av husene er tilfredsstillende, selv i værharde distrikter i Nord-Norge. De rapporterte mangler gjelder som regel mindre forsømmelser. De rapporterte om- og påbygginger vil det i henhold til de nye retningslinjer bare bli reagert på i de ytterst få sakene hvor lånet er under fem år og forandringen ikke har gått ut på å gjøre en tomannsbolig om til enebolig.

Foreløpige undersøkelser av de rapporterte disponeringsfeil i hovedkontorets distrikt, viser at noe over en tredjedel kan godtas uten konsekvenser for lånet. I dette distriktet har bortimot alle tomannsboliger med lån gitt i perioden 1970—73, vært gjenstand for tilsyn i løpet av de siste to år. Mange låntakere med

lån fra førstnevnte periode har etter hvert voksne sønner og døtre som har overtatt utleieleiligheten. Stort sett er dette en disponering som godtas. Men det kan være en del vanskelige grensetilfelle.

«Eneboliger» med utleieleilighet i sokkel-etasje synes å være mest utsatt for irregulær disponering, særlig ved at eieren tar hele eller deler av utleieleiligheten til eget bruk. Enkelte låntakere påberoper seg vansker med å få leid ut fordi det i visse strøk er liten eller ingen etterspørsel etter slike leiligheter.

Arbeidet med å gjennomgå sakene og innhente uttalelser fra låntakerne er i gang ved alle kontorene. I ytterst få saker vil hele lånet bli krevd innfridd, men en del av disponeringssakene vil imidlertid føre til krav om delvis innfrielse etter de nye retningslinjene som ble gitt av hovedstyret 27. april 1978. Disse går ut på at eieren av hus som også omfatter utleiebolig, kan ta utleieboligen i

bruk når det har gått fem år fra utbetalingen av lånet, forutsatt at:

- husnemnda i kommunen ikke har noe å merke
- utleieboligen er ledig
- opprinnelig lån og stønad til utleieboligen innfris i sin helhet.

9. ADMINISTRASJON

Husbankens årsmelding og regnskap for 1977 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 30. mars 1978. Årsmeldinga ble lagt fram for Stortinget av Kommunal- og arbeidsdepartementet 21. april 1978 med St. meld. nr. 83 for 1977—78 «Om virksomheten til Den Norske Stats Husbank i 1977». Stortingets kommunal- og miljøvernkomité avga sin innstilling om meldinga (Innst. S. nr. 112 for 1978—79) 1. desember 1978 og Stortinget behandlet saken 23. januar 1979.

På statsbudsjettet for 1978 ble det opprettet ni nye stillinger i Husbanken. I alt hadde banken med dette 262 fast organiserte stillinger i 1978 og elleve uregulerte stillinger.

Mens saksmengden og forvaltningskapitalen i Husbanken stadig har vokst, har ledelsesstrukturen ved avdelingskontorene stått uendret. Husbanken har på denne bakgrunn tatt opp med Finansdepartementet og Rasjonaliseringsdirektoratet spørsmålet om å styrke ledelsen ved de tre største avdelingskontorene (Bergen, Trondheim, Bodø). Som et foreløpig resultat av dette ble det våren 1978 opprettet et engasjement for underdirektør ved avdelingskontoret i Bergen.

Husbankloven er endret to ganger i 1978. Ved lov av 26. mai 1978 nr. 31 er husbanklovens §§ 11 og 14 endret. Etter dette kan kommunestyret bestemme at annen kommunal nemnd skal være husnemnd.

Videre er husbanklovens §§ 5 og 6 endret ved lov av 16. juni 1978 nr. 62. Etter dette skal Kongen oppnevne fire av medlemmene av hovedstyret og to av medlemmene av avdelingsstyrene. Tidligere oppnevnte Kongen henholdsvis to medlemmer og ett medlem, mens henholdsvis to medlemmer og ett medlem ble valgt av Stortinget. Administrerende direktør er medlem av hovedstyret og vedkommende avdelingsdirektør medlem av avdelingsstyret. De nye oppnevningsregler ble nyttet ved oppnevningen av de nye styreverter som tiltrådte 1. juli 1978.

I samsvar med den nye lov om statens tjenestemenn og et nytt reglement for personalforvaltningen i Husbanken, som begge trådte i kraft i 1978, tiltres styret av to representanter for tjenestemennene i alle tilsettingsaker.

Tjenestemannsrepresentantene har i disse sakene de samme rettigheter som de øvrige styremedlemmer, herunder stemmerett. Tidligere hadde tjenestemannsrepresentantene ikke stemmerett.

10. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

10.1. Husbankens engasjementer.

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1978 med 4 559,3 mill. kroner og var ved utløpet av året på 39 547,7 mill. kroner. De løpende lån fordeler seg slik på de respektive kontorer:

	Mill. kroner
Kontor:	
Hovedkontoret	15 805,4
Bergenskontoret	7 035,6
Trondheimskontoret	4 188,2
Bodøkontoret	3 575,4
Hammerfestkontoret	1 062,7
Sum utbetalte lån	31 667,3
Tilsagte, ikke utbetalte, lån	7 880,4
Samlet engasjement	39 547,7

Figur 4 viser utbetalte lån og innbetalte avdrag fra og med 1965.

10.2. Utlån fordelt på rentesatser — indeksjusteringer.

Fordelingen av bankens utlån på rentesatser framgår av oppstillingen nedenfor:

Rentesats	Antall lån	Mill. kroner	Prosent
lavere enn 4,5	579	13,4	—
4,5	15 464	579,1	1,8
5,0	14 867	2 076,0	6,6
5,5	33 113	3 556,7	11,2
6,6	20 200	1 033,2	3,3
6,5	262 373	24 292,6	76,7
7,0 eller høyere	1 863	116,3	0,4
Gj.snitt 6,24	348 459	31 667,3	

Til sammenligning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats på Husbankens utlån ved utgangen av 1977 var 5,47 pst.

En mer detaljert oversikt over utestående rentebærende lån er tatt inn som vedlegg 2.

For 1978 var justeringsprosenten satt til 5 pst. for eldre lån og 6 pst. for utjamningslån, og justering av terminbeløpene er gjennomført fra og med 1. juli til og med 1. desember 1978.

Videre ble rentesatsene for lån med utløpt bindingstid satt opp med 1 prosentenhed fra 1. mai 1978. Se for øvrig kap. 7.2.

10.3. Innlån fordelt på rentesatser.

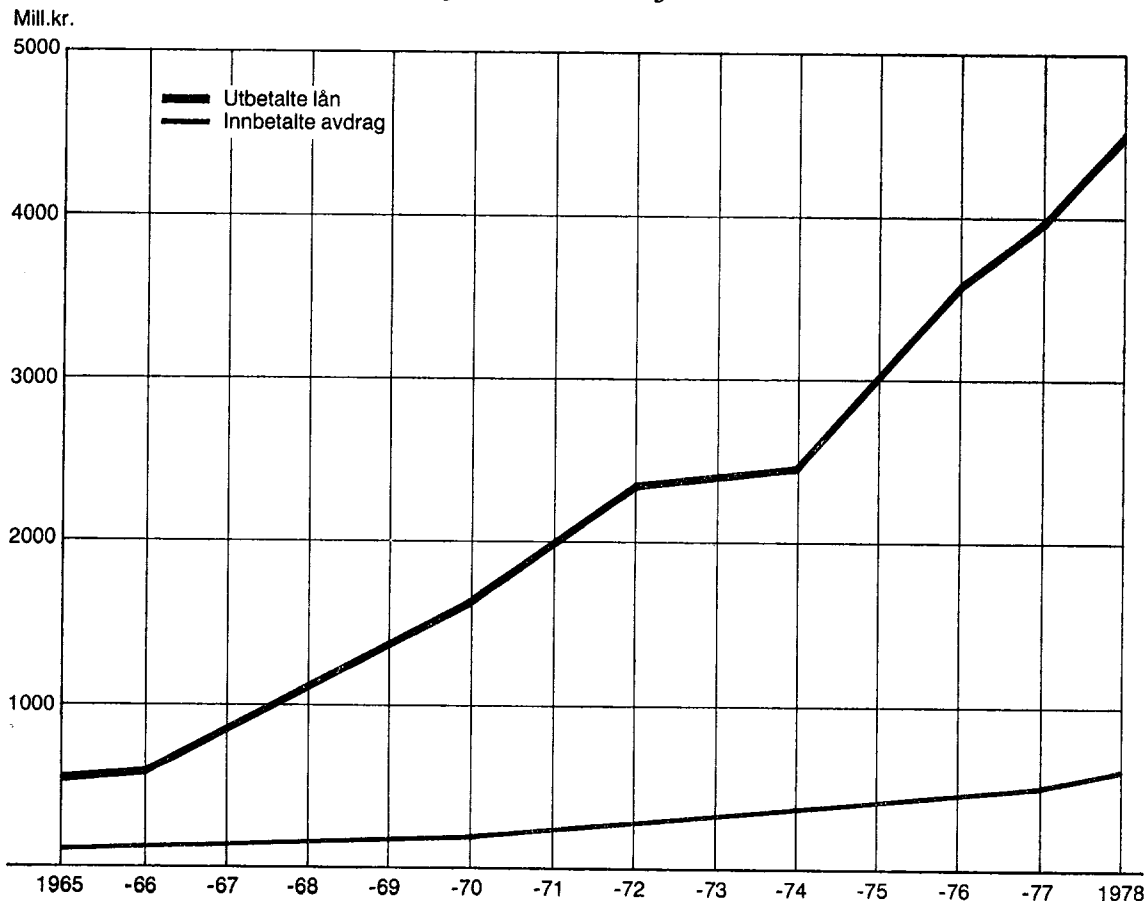
	Rentesats	Mill. kroner	Prosent
Obligasjonslån	2,5	3,5	—
Innlån fra staten	7,5	31 755,0	96,61
Folketrygdfondet	6 $\frac{7}{8}$	9,0	0,03
Folketrygdfondet	7,0	600,0	1,83
Folketrygdfondet	7,5	366,0	1,11
Folketrygdfondet	8,0	134,0	0,41
Andre innlån	6,5	1,5	—
	Gj.snitt 7,49 %	32 869,0	100,00

Til sammenligning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats for bankens innlån ved utgangen av 1977 var 5,69 pst.

10.4. Inn- og utbetalinger.

A. UTBETALINGER	Beløpene i mill. kroner			
	1978		1977	
1. <i>Rentebærende fordringer</i>				
1. prioritetslån	1,8		18,3	
2. prioritetslån m. v.	288,6		165,3	
Utjamningslån	3 355,3		2 905,5	
Utjamningslån, udekkede renter	120,0		67,3	
Nominallån	558,3		554,1	
Gjeldsbrevlån	340,8		309,7	
Tilleggs lån	1,2		2,4	
Konverteringsforskudd, netto økning/nedgang	—76,6	4 589,4	379,0	4 401,6
2. <i>Innfrielse av gjeld</i>				
Serielån og kortsiktige innlån		5,6		6,2
3. <i>Stønader</i>				
Bostøtte	288,0		234,4	
Arealtilskott	813,4		775,4	
Tilskott til utbedring	34,1		34,0	
Støttetiltak for boliger og bomiljø	3,6	1 139,1	3,5	1 047,3
4. <i>Renteutgifter</i>		2 280,9		1 486,8
5. <i>Administrasjonsutgifter</i>		41,9		38,1
B. <i>FINANSIERINGSMIDLER:</i>				
1. <i>Lån fra staten</i>		3 500,0		3 950,0
2. <i>Lån fra Folketrygdfondet</i>		500,0		0,0
3. <i>Statlige bevilgninger</i>				
Kapitalstønad og bostøtte	1 139,1		1 047,3	
Rentestøtte	499,2		49,8	
Tilskott fra staten til adm.utgifter	41,1		37,3	
Databehandling bostøtte	1,9	1 681,3	2,8	1 137,2
4. <i>Avdrag</i>				
Ordinære lån	606,2		520,5	
Tilleggs lån	13,8		14,1	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	88,7	708,7	85,2	619,8
5. <i>Renteinntekter</i>		1 781,7		1 437,0

Fig. 4. Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag 1965—1978.



Husbankens samlede utbetalinger og finansieringsmidler i 1978 og 1977 framgår av oppstillingen på foregående side. De samlede utbetalinger var på 7 936,9 mill. kroner, det vil si en økning på 1 024,2 mill. kroner i forhold til 1977. Av de økte administrasjonsutgifter

på 3,8 mill. kroner utgjorde økte lønnsutgifter ca. 2,0 mill. kroner og økte kontorutgifter ca. 1,8 mill. kroner. Regnskapet viser et renteunderskudd på 499,2 mill. kroner som er dekket av staten. Anslått renteunderskudd var satt til 512 mill. kroner.

Oslo, 8. mars 1979.

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Gerd Wickstrøm,
formann.

John Austrheim.

Kurt Mosbakk.

Berit Klemetsen.

Bjarne Orten,
adm. direktør.

Den Norske Stats Husbank. Regnskap 1978.

Resultatregnskap.

Utgifter	1978	1977
Honorar til styrene, bankråd, kontrollkomité og revisjon	677 980	619 727
Lønninger	31 278 699	29 269 191
Kontorutgifter m. v.	9 783 743	8 180 601
Amortisering av egen eiendom	10 000	5 000
Takst- og tilsynsutgifter	170 673	15 656
Godtgjørelse til Norges Bank ved innløsning av obligasjoner og rentekuponger	12 188	13 237
Renteutgifter	2 280 376 946	1 486 297 235
Overført til Risikofondet 2 1/2% renter av fondets kapital pr. 1.1.78	529 369	516 457
	<hr/>	<hr/>
	2 322 839 598	1 524 917 104
Inntekter		
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	1 719 195 287	1 389 591 136
Andre renteinntekter	63 299 109	48 190 020
Salg av typetegninger	39 289	31 622
Kursgevinst ved amortisasjon med oppkjøpte egne obligasjoner	6 500	19 865
Dekket av staten over statsbudsjettet:		
Rentestøtte	499 205 419	49 812 671
Administrasjonsutgifter	41 093 994	540 299 413
	37 271 790	87 084 461
	<hr/>	<hr/>
	2 322 839 598	1 524 917 104

<i>Eiendeler</i>	BALANSE PR. 31.12.			
	1978	1977		
Kassebeholdninger	120 128		14 539 161	
Innestående i:				
Norges Bank	9 898 330		71 770 768	
Andre banker	143 067 837		84 951 864	
Postgiro	71 730 812	224 817 107	67 575 912	238 837 705
Konverteringsforskudd til byggelånsbanker		808 840 244		885 396 103
Diverse debitorer		915 039		980 314
Pantelån:				
Ordinære lån	30 555 085 946		26 806 933 803	
Tilleggs lån	76 345 090		88 902 449	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	808 814 681		898 696 417	27 794 532 669
Aktiviserte boligfondslån	142 286	32 440 388 003	0	
Utestående ordinære lån og på- løpne omkostninger vedrørende overtatte eiendommer		341 295		349 259
Gjeldsbrevlån til kommuner		1 112 131 105		801 812 263
Periodiserte renter		533 000 000		432 560 000
Forfalte, ikke betalte renter av pantelån		41 488 937		19 925 416
Oppkjøpte, egne ihendehaver- obligasjoner		0		111 500
Egen eiendom		173 695		183 695
		34 162 095 425		30 174 688 924

Gjeld og egenkapital

Innlån:				
Obligasjonslån	3 358 000		8 959 000	
Fra Staten	31 755 000 000		28 255 000 000	
Fra Folketrygdfondet	1 108 960 000		608 960 000	
Kortsiktige innlån	1 515 000	32 868 833 000	1 559 000	28 874 478 000
Diverse kreditorer		11 046 762		10 561 734
Tilleggs lån:				
Statens andel	51 969 976		60 530 236	
Kommunenes andel	24 375 114	76 345 090	28 372 213	88 902 449
Nedskrivningsbidrag/stønadslån:				
Statens andel	592 403 304		654 233 405	
Kommunenes andel	216 411 377	808 814 681	244 463 012	898 696 417
Lån dekket av boligfondet		142 286		
I mellomregnskap med				
Finansdepartementet		4 783 909		11 647 836
Periodiserte renter		200 612 018		133 619 341
Betalte, ikke forfalte renter av pantelån		18 435 837		6 967 147
Betalte, ikke avregnede renter og avdrag av pantelån		116 781 721		94 045 248
Grunnfond	20 000 000		20 000 000	
Risikofond	21 704 121		21 174 752	
Agi og rentereguleringsfond ..	14 596 000	56 300 121	14 596 000	55 770 752
		34 162 095 425		30 174 688 924

31. desember 1978

I styret for Den Norske Stats Husbank, den

8. mars 1979

*Gerd Wickstrøm**John Austrheim**Kurt Mosbakk**Berit Klemetsen**Bjarne Orten*
adm. direktør*Odd Amblie*
revisjonssjef*Rolf W. Runge*
kontorsjef

Vedlegg 1.

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31.12.78 kr. 7 880 384 500, fordelt på følgende formål:

Oppføring og erverv av boliger	Utbedring og miljø	Gjeldsbrevlån til kommuner (egenkapital og utbedring)
kr. 7 251 272 800	kr. 613 956 700	kr.15 155 000

I disse beløp er utbetalte 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. 31.12.1978 utbetalt

Nedskrivningsbidrag til et beløp av	kr.	9 797 992
Stønadslån	»	8 932 098
2. pr. lån	»	11 093 560
Tilleggs lån	»	1 082 022
	kr.	30 905 672

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. balanse:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging m. v.		
Overført fra 1977	kr.	11 647 836
Mottatt i 1978	»	1 600 000 000
Godskrevet andel av innbetalte renter av tilleggs lån	»	4 614 407
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag	»	34 294 252
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av stønadslån	»	26 645 863
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av tilleggs lån	»	9 435 342
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	»	2 577 970
	kr.	1 689 215 670

Herav medgått til dekning av

Bostøtte	kr.	288 035 594
Bostøtte, databehandling	»	1 928 833
Arealtilskott	»	813 385 710
Rentestøtte	»	499 205 419
Tilskott til utbedringer av boliger	»	34 101 000
Tilskott til boliger i indre Finnmark	»	2 239 153
Tilskott til bedring av avløpsforhold	»	1 370 000
Tap på utlån	»	22 066
Administrasjonsutgifter	»	41 093 994
Attføringsinstitusjoner, innfrielse av husbanklån	»	3 049 993
	»	1 684 431 762
Saldo pr. 31.12.78 i Finansdepartementets favør	kr.	4 783 908

Vedlegg 2.

	Utestående rentebærende lån:			
	Pr. 31.12.78		Pr. 31.12.77	
	Beløp Mill. kr.	Antall lån	Beløp Mill. kr.	Antall lån
NYE BOLIGER				
<i>Lån med tilsagn før 1.1.66</i>				
2½ % lån	12,9	568	53,4	1 596
3½ % lån	0,2	7	0,6	15
6 % lån tidl. 2½ %	80,9	8 295	82,6	7 928
6 % lån tidl. 3½ %	45,3	2 215	47,9	2 243
6½ % lån tidl. 2½ %	1 725,6	40 786	1 823,4	41 134
6½ % lån tidl. 3½ %	2 817,6	49 404	2 965,2	49 975
Lån med garanti av Gjenreisningsfondet 6½ %	0,1	22	0,1	28
Lån av boligfondet 6 %	0,1	3		
<i>Lån med tilsagn 1.1.66—31.12.72</i>				
4 % 1. pr. lån	0,3	4	0,6	12
4½ % 1. pr. lån	88,5	761	209,2	1 810
5 % 1. pr. lån	1 857,6	12 453	3 494,8	26 062
5½ % 1. pr. lån	12,5	285	5 357,3	54 348
6 % 1. pr. lån	230,8	3 471		
6½ % 1. pr. lån	6 779,9	64 746		
5 % 2. pr. lån	25,7	983	58,0	3 854
5½ % 2. pr. lån	335,6	12 767	1 325,8	72 631
6 % 2. pr. lån	27,9	3 119	13,9	1 753
6½ % 2. pr. lån	867,1	59 079		
7 % 2. pr. lån	11,5	1 657		
<i>Lån med tilsagn etter 1.1.73</i>				
Utjammingslån 5½ %	0,2	2	8 601,9	34 538
Utjammingslån 6 %	358,2	2 154	251,8	1 561
Utjammingslån 6½ %	11 970,6	47 354		
Nominallån 5 %	187,8	1 209	153,7	993
Nominallån 5½ %	2 283,8	14 944	1 915,4	13 147
Nominallån 6 %	7,3	40	0,7	6
Nominallån 6½ %	110,6	793		
Nominallån 7 %	0,4	3		
Nominallån 7½ %	0,9	6	0,9	6
UTBEDRING				
Lån-tilsagn før 1.1.73 4½ %	119,3	5 810	117,2	5 801
Lån-tilsagn før 1.1.73 5 %	4,1	219	4,4	235
Lån-tilsagn før 1.1.73 5½ %	14,7	697	15,4	712
Lån-tilsagn før 1.1.73 6 %	3,2	173	2,2	120
Lån-tilsagn før 1.1.73 6½ %	1,1	67		
Utjammingslån 4½ %	18,2	529	3,8	138
Utjammingslån 5½ %	12,7	182		
Nominallån 4½ %	185,7	7 170	66,6	2 674
Nominallån 5½ %	41,3	1 811		
BARNEHAGER				
5 %	0,8	3	0,9	3
5½ %	190,0	447	153,9	466
6½ %	20,0	122		
GARASJER				
6 %	0,7	2	0,7	2
7 %	95,6	172	84,6	155
8 %	7,9	25		

GJELDSBREVLAN TIL KOMMUNER

Utbedringslån 4½ %	95,3	688	102,3	702
Utbedringslån 5½ %	52,2	292		
Energisparelån 4½ %	72,1	506	69,8	497
Energisparelån 5½ %	64,7	170		
Egenkapitallån 5½ %	548,9	1 516	629,7	1 818
Egenkapitallån 6 %	278,9	728		
Sum ordinære rentebærende lån	31 667,3	348 459	27 608,7	326 963
Tilleggs lån 4½ %		3	0,1	8
Tilleggs lån 6 %	77,4	16 713	90,1	17 148
Totalsum	31 744,7	365 175	27 698,9	344 119

Vedlegg 3.

Tall fra Husbankens virksomhet

Regnskapsposter:	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
1. Ordinære rente- bærende lån:							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalte nye lån ¹⁾ ..	2 331,1	2 449,6	2 381,6	3 059,2	3 573,9	3 953,0	4 544,8
Mottatte avdrag — debiterte renter	192,9	238,5	317,4	365,5	411,6	453,2	486,3
Øking i utestående lån i året	2 138,2	2 211,1	2 064,1	2 693,7	3 162,3	3 499,8	4 058,5
Utestående renteb. lån pr. 31.12.	13 974,1	16 185,2	18 253,0	20 946,7	24 109,0	27 608,8	31 667,3
Løpende tilsagn ²⁾	3 361,2	3 537,3	4 338,6	5 358,0	6 242,4	7 379,6	7 880,4
Sum engasjement pr. 31.12.	17 335,3	19 722,5	22 591,6	26 304,7	30 351,4	34 988,4	39 547,7
Årlig netto engasje- mentsøkning	2 180,1	2 387,2	2 869,1	3 713,1	4 046,7	4 637,0	4 559,3
2. Tilleggs lån:							
	Beløpene i millioner kroner						
Overførte	5,5	2,9	4,1	2,2	3,4	2,4	1,2
Tilbakebetalt	7,6	8,5	14,8	14,9	14,5	14,1	13,8
Reduksjon i utestående tillån i året	2,1	5,6	10,7	12,7	11,1	11,7	12,6
Utestående tilleggs lån pr. 31.12.	142,2	136,6	125,9	113,2	102,1	88,9	76,3
3. Nedskrivningsbidrag/ stønadslån:							
	Beløpene i millioner kroner						
Overført	5,4	2,6	3,9	2,0	3,1	2,4	1,2
Tilbakebetalt	33,7	58,6	71,7	74,5	78,5	85,2	88,7
Nedgang i utestående bidrag i året	39,1	61,2	75,6	76,5	81,6	87,6	89,9
Utestående nbdr./ stønadslån 31.12.	1 281,1	1 219,9	1 144,4	1 067,9	986,3	898,7	808,8
Løpende tilsagn ²⁾	0,4	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum engasjement pr. 31.12.	1 281,5	1 220,0	1 144,4	1 067,9	986,3	898,7	808,8
Årlig netto engasje- mentsnedgang	41,2	61,5	75,6	76,5	81,6	87,6	89,9
4. Enkelte andre status- poster pr. 31.12.:							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalte og overtatte byggelån	11,7	9,8	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konverteringsforskudd til byggelånsbanker ..	180,0	157,3	306,5	365,4	506,4	885,4	808,8
Serieobligasjonslån ..	147,0	138,5	88,2	21,2	15,1	9,0	3,4
Innlån fra staten	14 105,0	16 330,0	18 605,0	20 855,0	24 305,0	28 255,0	31 755,0
Andre innlån	1,8	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,5
Lån fra folketrygd- fondet	0,0	0,0	0,0	600,0	608,9	608,9	1 108,9
5. Renter:							
	Beløpene i millioner kroner						
Renteinntekter	589,5	729,9	882,4	1 033,2	1 219,9	1 437,0	1 781,7
Renteutgifter	604,9	730,0	864,5	1 036,1	1 236,8	1 486,8	2 280,9
Rentestøtte fra staten	15,4	0,1	0,0	0,0	1,9	49,8	499,2

1) Inklusive lån som er overført fra byggelån.

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