

Den Norske Stats Husbank
Årsoversyn 1979



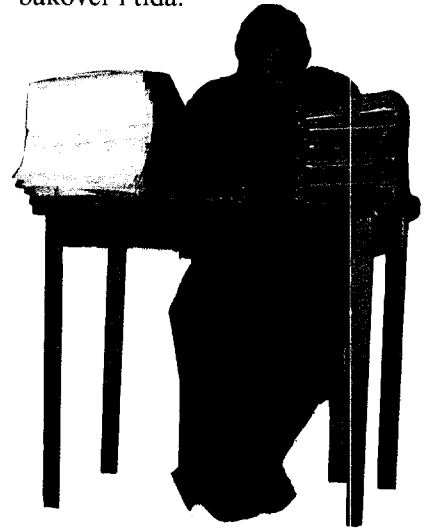
Utbedringslån til byfornyelse - side 16

Føreord

Denne andre utgåva av Husbankens årsoversyn skil seg ikkje så mykje ut frå den første. Ymse tekstinnslag er likevel bytte ut mot andre som er særleg aktuelle. Vi har t.d. med stoff om den nye bustadfinansieringa i 1980, ein artikkel om byggjeskikk og ein artikkel om lån til byfornyng.

På einskilde punkt i tekst og tabellar har vi i år valt å sjå noko lenger attende enn førre gongen. Det er ikkje med det meininga å ta stode i debatten om når eitt ti-år går ut og eit nytt byrjar. Men med dei endringane som er meisla ut i husbankprofilen for 1980, synest det klart at 1979 på mange vis har vore eit vendepunkt for Husbanken.

Sjølv om omlegginga berre gjeld for eitt år, og sjølv om det breitt samansette buutgiftsutvalet skal seie sitt før styresmaktene formar ut ein budstadpolitikk for 80-åra, må vi vere budde på at vi kan hende ikkje får den «gamle» Husbanken att. Ved ein slik krossveg er det naturleg for oss å sjå noko lenger bakover i tida.



Situasjonen i Husbanken ved årsskiftet.

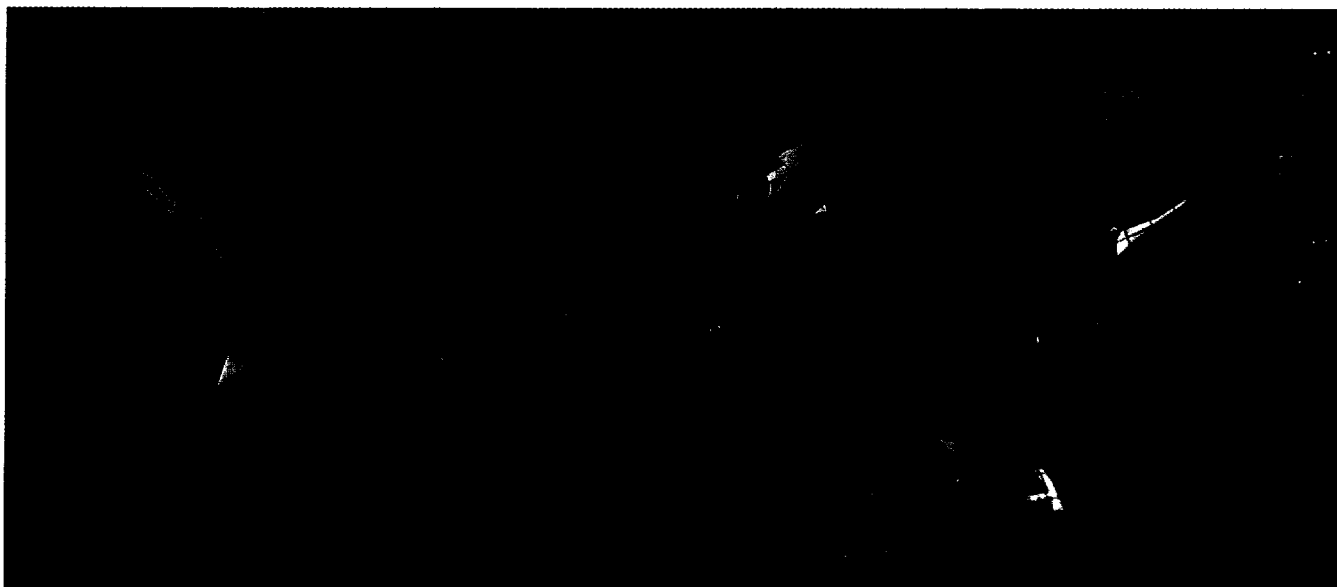
Innhald

	Side
Hovudtal	2
Hovudstyret og avdelingsstyra	3
Geografisk inndeling	4
Organisasjonsplan for Husbanken	5
Boligbyggingen 1980 – finansiering – igangsetting <i>av adm. dir. Bjarne Orten</i>	6
Husbanken og norsk bustadbygging i 1979	7
Nye bustader og andre føremål	8
Fordeling på kontor og fylke	8
Hustypar	9
Storleiken på bustadene	10
Aldersbustader	10
Byggjeskikk	11
Kostnader for og lån til nye bustader	13
Finansiering	14
Nominallån – utjamningslån	15
Byggjelån	15
Lån til andre føremål	16
Lån og tilskott til utbetring	16
Utbedringslån til byfornyelse <i>av førstekonsulent Steinar Pålhaugen</i>	16
Eigenkapitallån	20
Lån til miljøtiltak	21
På besøk hos Knøttene, Tusseladdene, Tertittene og Kanuttene	21
Ervervslån	23
Arealtilskott	23
Bustønad	23
Tilsyn	24
Særlege spørsmål	24
«Struktur- og styringsproblemer på kredittmarkedet»	24
Bustader for flyktingar	24
Nye målereglar for areal	25
Nye reglar for overføring av husbanklån	25
Bypolitikk	25
Administrasjon	26
Nokre tal frå rekneskapen med kommentarar	27
Inn- og utbetalingar	28
Rekneskap for 1978	29
Resultatrekneskap	29
Balanse	30
Tabellar	32
Tabell 1: Ein del hovudtal for perioden 1970-1979.	
Tabell 2: Talet på bustader med tilsegn om husbanklån 1970-1979 fordelt fylkesvis.	
Tabell 3: Tilsegner om lån til nye bustader 1970-1979 fordelt fylkesvis.	
Tabell 4: Omfanget av låneverksemda til Husbanken, tilsegner.	

Hovudtal

Hovudpostar	Mill. kr	Tal 1978
Lånetilsegner	5.084	
Nye bustader	4 323	26 493
Ervervslån – bustader	23	891
Eigenkapitallån – kommunar	225	422
Utbetringssaker – Husbanken	252	6 206
Utbetringsslån – kommunar	100	284
Barnehageplassar	85	3 434
Garasjeplassar	32	4 022
Andre miljøtiltak – saker	18	32
Mjøsaksjonen – kommunar	26	19
Nye bustader		Kr pr. bustad
Anleggskostnader ved tilsegn	258 500	
Byggjekostnader	226 400	
Tomtekostnader	32 100	
Finansiering ved tilsegn	258 500	
Husbanklån	155 300	
Arealtilskott	20 900	
Eigenkapital	82 300	
Låneauke ved løyving	7 900	
		Mill.kr
Utbetalte lån	4 545	
Mottekne avdrag	606	
Utbetalt bustønad	288	
Utbetalt arealtilskott	813	
Utbetalt utbetringstilskott	34	
		Mill. kr Prosent
Gjennomsnittleg innlånsrente		7,49
Renteutgifter	2 281	
Gjennomsnittleg utlånsrente		6,24
Renteinntekter	1 782	
Pr. 31. desember		
Samla innlån	32 869	
Uteståande lån:		
Ordinære renteberande lån	31 667	
Renteberande tillegsslån	76	
Rentefrie lån	809	
Lovnad om konvertering	7880	

Hovudstyret og avdelingsstyra



Husbankens avdelingsstyre i Trondheim, frå venstre Georg Arnø, Thorvald Ø. Michelsen og Jarle Rekstad.

Hovudstyret

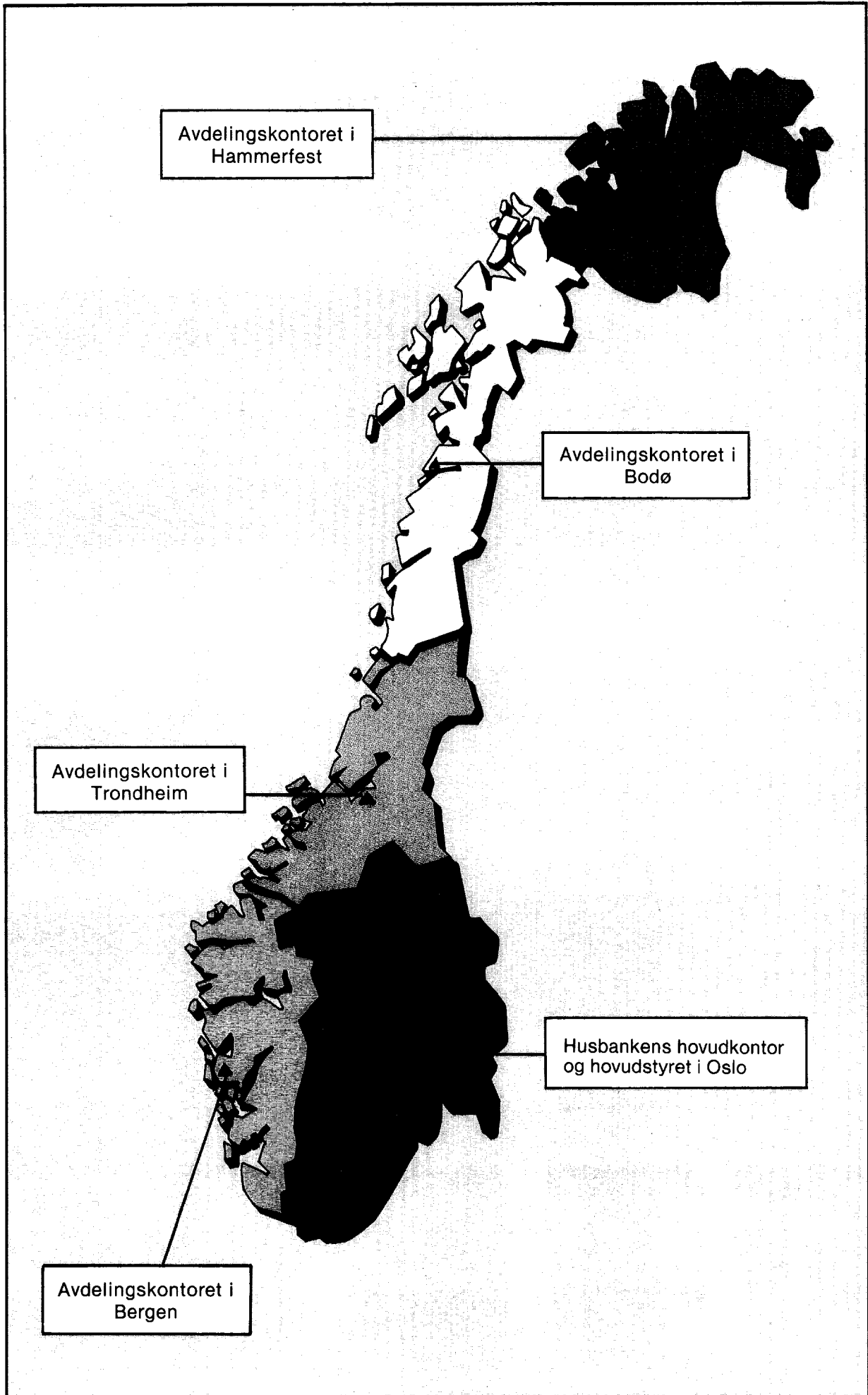
Oslo Sekretær Gerd Wickstrøm Lerkupsgt. 7 3900 Porsgrunn Formann	Fylkesrådmann Kurt Mosbakk Amtm. Prebensensv. 15 9800 Vadsø	Adm. direktør Bjarne Orten
Bonde John Austrheim 6860 Sandane	Direktør Berit Klemetsen Solvn. 87 Oslo 11	

Avdelingsstyra

Bergen Husmor Wenche Skaaluren 5470 Rosendal Formann	Faglærer Mimi Skadberg Østre Ring nr. 67 a 4000 Stavanger	Avd. dir. Magne Tuseth, permisjon Kst. avd. direktør Gunnar Wisth *)
Bodø Fylkesforsyningsjef 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. dir. Gunnar Wisth, permisjon Kst. avd. direktør Ralph Norberg *)

*) Tilsett frå 1. februar 1980

**) Avløyst av programsekretær Oddny Aleksandersen Nyborgvn. 19, 9800 Vadsø. 19. oktober 1979.



Avdelingskontoret i
Hammerfest

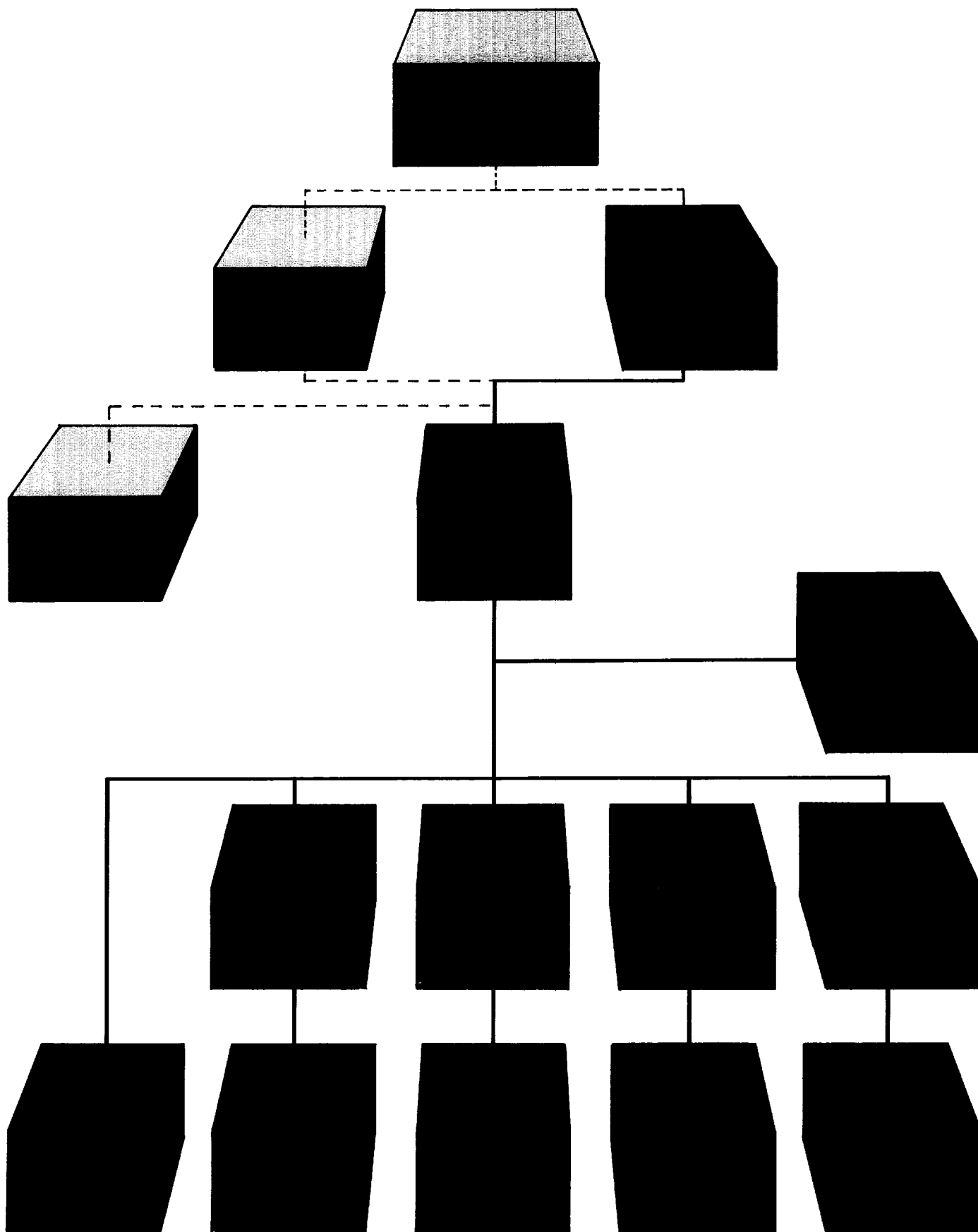
Avdelingskontoret i
Bodø

Avdelingskontoret i
Trondheim

Husbankens hovedkontor
og hovedstyret i Oslo

Avdelingskontoret i
Bergen

Organisasjonsplan



Boligbyggingen 1980 – finansiering – igangsetting

Av administrerende direktør Bjarne Orten

I det program som er satt opp for Husbankens utlånsvirksomhet i 1980, er det bl.a. forutsatt at banken i løpet av året skal kunne gi tilsagn om lån til 18.250 nye boliger. Utlånsrammen er fordelt med 45% tilsvarende 8.250 boliger på første halvår og 55% tilsvarende 10.000 boliger på annet halvår.

I 1979 ga banken lånetilsagn til 24.473 boliger. Finansieringsprogrammet for 1980 viser således en nedgang på ca. 6.000 boliger sett i forhold til det foregående år. For om mulig å kompensere denne nedgang er det truffet avtale mellom på den ene side Finansdepartementet og på den annen side Sparebankforeningen i Norge og Den norske Bankforening om finansiering av inntil 6.000 boliger på spesielle vilkår i de private banker. Avtalen forutsetter at denne finansieringsordningen skal begrenses til boligprosjekter som oppfyller Husbankens vanlige krav til areal og kostnader. Lån under denne ordning

skal tilvises av Husbanken. Det samme gjelder lån på tilsvarende vilkår som skal gis av Postsparebanken til inntil 200 boliger.

I tillegg til de forannevnte finansieringsopplegg er Landbruksbanken for 1980 tildelt en ramme for lån til nye boliger på gårdsbruk tilsvarende 1.750 boliger. Det er videre antatt at boligfinansieringen på vanlige markedsvilkår fra private banker og andre kredittinstitusjoner, som i den senere tid er anslått å ligge på 5.-6.000 boliger pr. år, bør kunne økes betraktelig.

I 1980 er det forutsatt igangsatt bygging av 36.000 nye boliger, og et aktuelt spørsmål er om de foreliggende finansieringstilbud vil gjøre det mulig å nå dette mål.

Husbanken hadde ved utgangen av 1979 liggende ubehandlede lån-søknader omfattende 15.000 boliger. Undersøkelser foretatt av banken har vist at uvanlig mange – anslagsvis bortimot halvparten – av de søkere som har gått og ventet på en

avgjørelse av sine søknader, satte i gang arbeid med sine prosjekter allerede i løpet av sommeren eller høsten 1979. Husbankens utlånsramme for 1. halvår 1980 vil derfor i stor utstrekning gå til prosjekter som er under arbeid, og således bare utløse begrenset igangsetting. For om mulig å bøte noe på dette er byggherrer som søkte husbanklån i de siste måneder av 1979, forespurt om de er interessert i å bli tilvist lån på spesielle vilkår i privat bank. For dem som sier seg interessert i dette, har Husbanken tilbudt rask søknadsbehandling med muligheter for en fremskyvning av igangsettingen av byggearbeidet. Skulle interessen for dette tilbud være så stor at den alt vesentligste del av rammen for lån på spesielle vilkår i private banker blir utnyttet i første halvår, vil dette åpenbart ha en positiv virkning på igangsettingen av nye boliger.

På den annen side kan det ikke sees bort fra at det forhold at det tilstrammede finansieringsopplegg

Interiør av all-rom, kjøkken og stove, Høgreina borettslag, Trondheim kommune. Arkitekt: Arkiplan A/S. Dette borettslaget ligg mellom Trondheim bysentrum og Heimdal i den sør-vestlege delen av kommunen. Her er planlagt 185 leiligheiter, dei fleste i rekkjehus. Alle er fire-roms familiebusader på 90-100 kvm leigeareal. Byggearbeida vart sette i gang hausten 1978, og dei er venta fullførte i 1980.



Husbanken og norsk bustadbygging i 1979

for 1980 kom med så kort varsel at en del bygherrer og boligprodusenter med planlagte prosjekter siktet inn mot husbankfinansiering vil trenge betenkningstid. Dette vil kunne medføre en viss tregheit i igangsettingen av arbeidet med nye boliger.

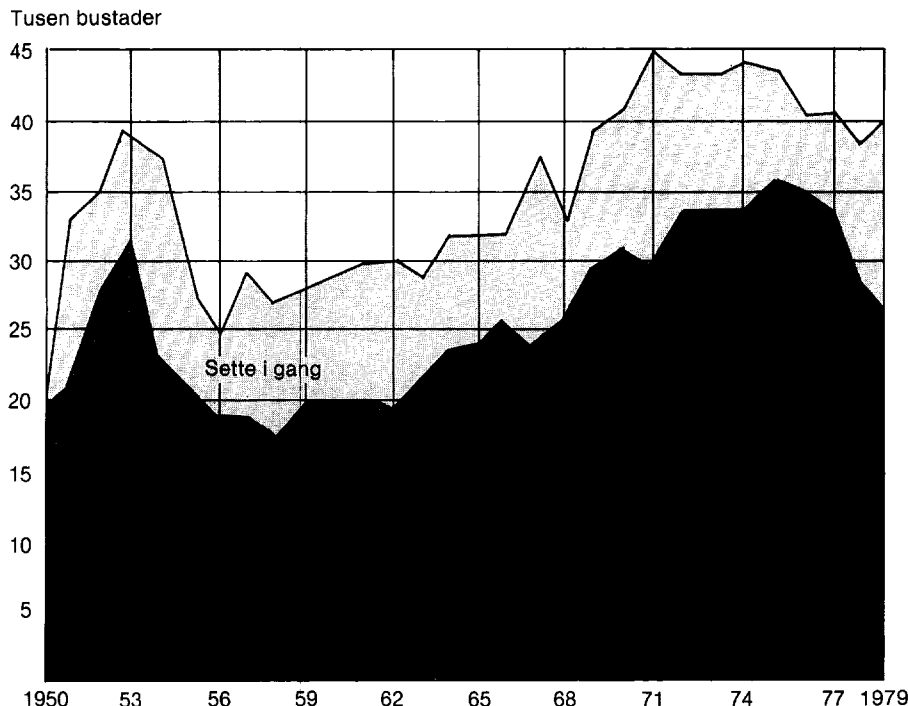
I samme retning peker den usikkerhet som gjør seg gjeldende med hensyn til mulighetene til å øke andelen av privatfinansierte boliger på vanlige markedsvilkår. Avgjørende her vil ikke bare være hvilke tilbud de private kredittinstitusjoner kan gi, men også hva de boligsøkende kan og vil påta seg av boutgifter.

Fra regjeringens side er det gjort kjent at det er stilt i beredskap et tillegg til de statlige boligbankers utlånsrammer på 150 mill. kroner – fordelt med 143 mill. på Husbanken og 7 mill. på Landbruksbanken – med sikte på å øke tempoet på igangsettingen av arbeidet med nye boliger hvis dette skulle vise seg å bli liggende etter det oppsatte program.

Stortingets kommunalkomité har da også bedt om at det må bli overveiet å utvide Husbankens utlånsramme for 1980 dersom det skulle oppstå problemer med å gjennomføre det oppsatte igangsettingsprogram på 36.000 boliger som en følge av det tilstrammede finansieringsopplegg eller av andre grunner. Etter komitéens mening bør 36.000 nye boliger være minstegrensen for igangsetting i 1980.

Slik situasjonen fortoner seg i begynnelsen av året, anser Husbanken det for sannsynlig at ekstraordinære tiltak vil bli nødvendig dersom måltallet for igangsetting av nye boliger i 1980 skal nås.

Bjarne Orten



Figur 1. Bustader sette i gang ved utgangen av året og bustader med lånetilsegn frå Husbanken og Landbruksbanken 1950-1979.

I figur 1 kan ein sjå eit bilete av bustadbygginga i Noreg frå 1950 til og med 1979. I tabell 1 bak kan ein finne dei tilsvarande tala frå perioden 1970-1979.

Det vart sett i gang arbeid med om lag 2000 fleire bustader i 1979 enn i 1978. Mange av dei bustadbygga som no er registrerte under arbeid, står likevel for grunnmurar og uviss finansiering.

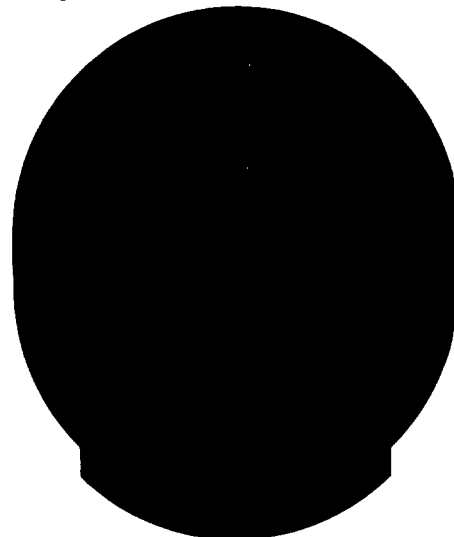
Mens Husbanken fekk inn søknader for 31.900 nye bustader, kunne vi berre gje tilsegn om lån til 24.500 bustader. Husbankkøen auka mykje gjennom året og femna om 15.000 bustader ved årsskiftet.

Den høvesvise delen av bustader med husbankfinansiering har gått ned dei siste to åra, men har likevel vore høg i 1979 òg. I figur 2 ser ein Husbanken sin plass i bustadreisinga i gjennomsnitt for åra 1977-1979.

«Andre» er her bustader som er finansierte gjennom ulike private kredittinstitusjonar eller Statens Landbruksbank.

For 1980 er som sagt husbankrammene for lån til nye bustader kraftig nedskorne. Dei 18.250 bustadene som kan få husbanktilsegner, utgjer 50,7 pst. av det planlagde bustadprogrammet for året.

Figur 2.



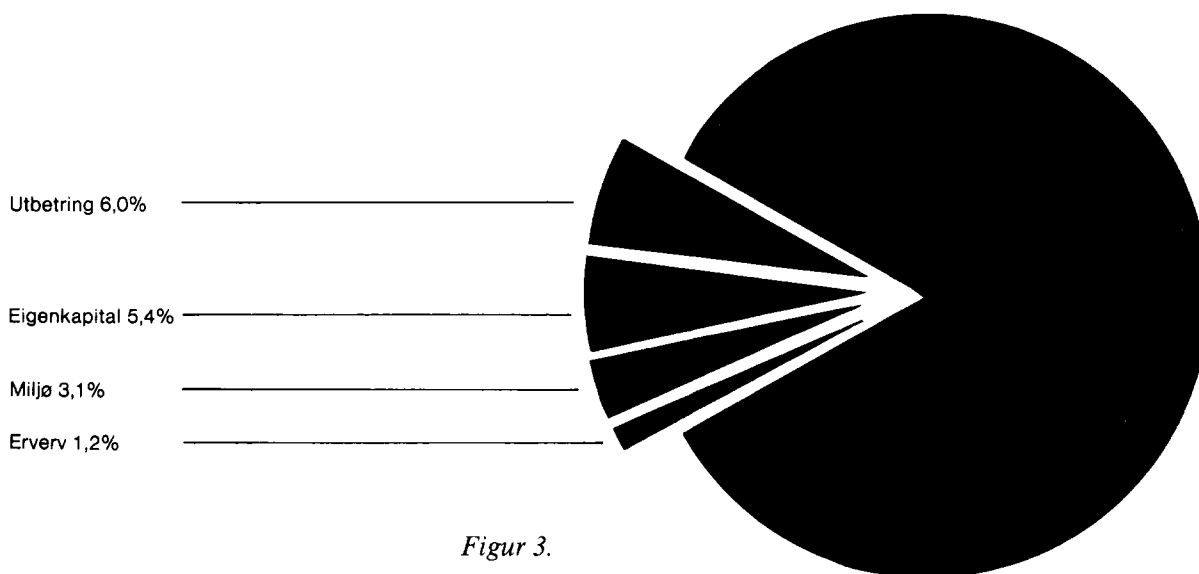
Nye bustader og andre føremål

Også i 1979 har brorparten av husbankmidlane gått med til nye bustader. Lån til andre føremål auka likevel relativt sett frå 15 pst. til 15,6 pst. av totalramma. I figur 3 er ramma for 1979 splitta opp på ulike føremål:

Tilsegner og disponible rammer var desse i 1979:

	Beløp i mill. kroner	
	Tilsegner	Rammer
a) Oppføring av nye bustader	4 315,7	4 315
b) Kjøp av bustader – ervervslån	60,0	60
c) Utbetring av eldre bustader	304,9	305
d) Barnehagar, garasjar og andre miljøtiltak	159,9	160
e) Eigenkapitallån	274,9	275
Sum	5 115,4	5 115

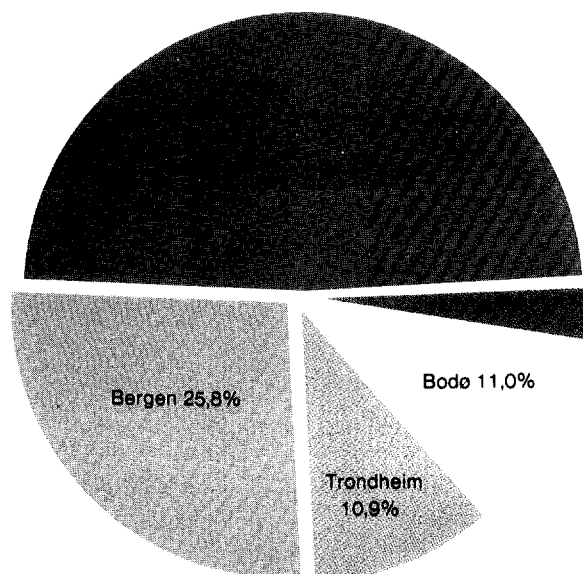
I tabellane bak finn ein tal frå heile perioden 1970-1979.



Figur 3.

Fordeling på kontor og fylke

Hovudstyret deler utlånsrammene geografisk på avdelingskontora etter mengda av søknader og etter behov. I 1979 var fordelinga som synt i figur 4:



Figur 4.

Tabellen nedanfor syner fordelinga av tilsegnsbølg og bustader i 1979. Her er òg teke med bustader pr. 1.000 innbyggjarar i fylka:

I tabell 2 og 3 bak finn ein tilsvarende tal frå heile perioden 1970-1979.

Fylke	1978		
	Beløp i mill. kr.	Tal på bustader	Bustader pr. 1000 innb.
Østfold	181,9	1.071	4,6
Akerhus	344,8	1.912	5,3
Oslo	320,9	1.649	3,6
Hedmark	216,0	1.428	7,7
Oppland	178,8	1.127	6,3
Buskerud	199,6	1.206	5,7
Vestfold	178,0	1.120	6,1
Telemark	153,6	996	6,2
Aust-Agder	106,4	717	8,1
Vest-Agder	168,8	1.041	7,8
Rogaland	339,5	2.060	7,0
Hordaland	413,5	2.490	6,4
Sogn og Fjordane	173,5	1.214	11,7
Møre og Romsdal	245,1	1.540	6,6
Sør-Trøndelag	304,8	1.817	7,5
Nord-Trøndelag	162,5	1.039	8,4
Nordland	297,3	1.833	7,6
Troms	236,6	1.569	10,8
Finnmark	96,2	637	8,1
Svalbard	5,2	27	-
Sum heile landet	4.323,0	26.493	6,5

Tabell I

Lån til nye bustader og tal på bustader i absolutte tal og pr.1000 innbyggjarar fordelte på fylka. Tilsegner 1979 og 1978.

Fig. 5.

Hustypar

Figur 5 syner korleis dei husbank-finansierte bustadene i 1979 fell på ulike hustypar:

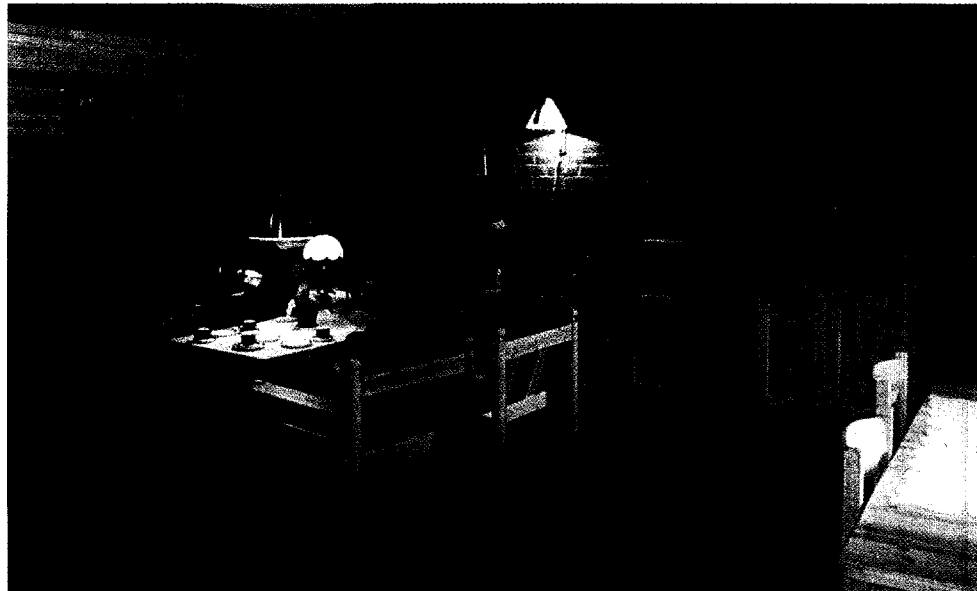
Einebustadene er stadig på fram-marsj, og auka frå 46 pst. i 1978 til 48 pst. i 1979. For første gong i 70-åra går blokk-bustader opp – frå knapt 14 pst. i 1978 til knapt 15 pst. i 1979.



Storleiken på bustadene

Den gjennomsnittlege storleiken på bustader med lånetilsegn i 1979 var 83,3 kvm. Det er 0,8 kvm meir enn i 1978.

Talet på bustader med to rom og kjøkken og mindre gjekk ned frå 24 pst. i 1978 til 23 pst. i 1979. Prosentdelen av bustader på eitt rom gjekk ned frå 6,7 pst. i 1978 til 5,2 pst. i 1979. Talet på eitt-roms bustader i alt var 1.295; av desse var 1.145 hyblar utan eige kjøkken og 150 var bustader med eitt rom pluss småkjøkken eller fullt kjøkken. Om lag 85 pst. av eitt-roms bustadene er spesialbustader, og resten er i hovudsaka einskildhyblar i småhus.



Interiør i felles-stove i trygdebustad, Stabells veg 2, Øvre Byåsen, Trondheim.

Arkitekt: Nils Henrik Eggen.

Boligstiftelsen for Trygdeboliger, Trondheim kommune har her reist fire bygningar med 64 leiligheiter og ein del fellesrom. Storleiken på leiligheitene er frå 37,5 til knapt 60 kvm. Arbeidet byrja våren 1978, og i oktober 1979 flytte dei siste leigebruarane inn.

Aldersbustader

Ein del av dei bustadene som Husbanken har finansiert opp gjennom åra, er spesialbustader av ulike slag, mynta på særskilde grupper i folket. Aldersbustadene t.d. er gjerne noko mindre enn vanlege familiebustader for større huslydar, men Husbanken godtek no ikkje aldersbustader på mindre enn to rom og kjøkken.

Sidan starten har Husbanken finansiert omlag 18.800 bustader for eldre av ulike slag. Somme av dei ligg i eigne bygg – ofte kalla alders- eller trygdebustader, og somme ligg saman med vanlege familiebustader. *Aldersheimar* er mynta på eldre som i hovudsaka greier seg sjølv, men som kan trenge noko tilsyn og pleie. I aldersheimane er det gjerne felles hushald.

Både i aldersbustadbygg og i aldersheimar kan Husbanken gje lån til fellesrom som stover og spiserom med kjøkken. I rundskriv HB-3221, 11.1978 har Husbanken gjeve orientering til kommunar, byggherrar og planleggjarar om bustader og service-lokale for eldre.



Aldersbustader på Mysen, Eidsberg kommune i Østfold.

Arkitekt: Terje Høgenhaug.

I dette området har kommunen ført opp 21 slike bustader på 45 og 52 kvm leigeareal. Arbeidet byrja i 1978 og vart fullført i 1979.

Byggjeskikk

Om ein fer gjennom landet vårt og gjev seg til å sjå på det som her finst av bygningar, er det vel mangfeldet som slår ein sterkest. Likevel finst linjer, tradisjon i byggjekunsten.

Går vi attende i tida, kan vi augne ein samanheng frå vikingtida og heilt fram til midten av det førre hundreåret. Med dei store samfunnsendringane på 1800-talet og den vide opninga ut mot verda kom nye impulsar og oppløysing av tradisjonane – også på dette området.

Etter om lag hundre år med blandingsarkitektur kan vi etter siste krig sjå at ein ny tradisjon er i ferd med å feste rot – i alle høve når det gjeld småhus. Vi har fått «det norske ferdighuset». Alle er ikkje like glade for produktet. «Forflating, konformitet, detaljfattigdom» er nokre av dei etikettane som vert sette på den nye byggjeskikken.

Har kritikarane rett? Bør ein gjere noko for å få fram betre byggjeskikk? Har vi fått «det norske ferdighuset» fordi folk ønskjer å bygge slik, eller er folk tvinga til å velje blant hus som byggeindustrien har utvikla på økonomiske premisser? Desse er nokre av dei spørsmåla som er blitt stilte.

Da Husbanken vart skipa i 1946, skjedde det i eit Noreg prega av stor bustadmangel. Vi vanta bustader alt frå før krigen, og krigsherjingane gjorde ikkje stoda lettare. Attreising og nybygging – i stor mengd og til dels med dårlege materialar – var dei fremste oppgåvene til den nye banken i dei første åra. Ein måtte skaffe folk tak over hovudet og fri dei ut or den verste bustadarmoda før ein kunne tenkje på meir estetiske kvalitetar. Også seinare har nok den offentlege innsatsen i bustadreisninga mest vore retta mot å løyse bustadproblemet kvantitativt og å sikre primære tekniske og funksjonelle krav. Vi har da òg i dag ein bustadstandard som er høgre enn nokon gong. At vi stadig oftare høyrer kritiske røyster mot byggjeskikken, er òg eit vitnemål om det.

I den grad kritikken er rettkomen, er sjølvsagt styremaktene og med

dei Husbanken berre delvis rett adressat. Det er mange trådar innvovne i ein byggjeprosess og ein byggjetradisjon. Likevel har Husbanken no teke initiativet til eit arbeid som har god byggjeskikk som siktemål.

Arbeidet starta opp i 1979 med ein større konferanse om byggjeskikk og regionale variasjonar i arkitektur og byggjemåte.

Heilt generelt kan ein seie at byggjeskikken speglar av samfunnet han utviklar seg i. Meir interessant er det likevel å sjå på dei ulike faktorane i samfunnet som påverkar byggjeskikken. Dei viktigaste er:

- naturgjevne faktorar som landskap, klima og materialtilfang på staden
- tekniske og industrielle vilkår
- kulturmønster, levevis og sosiale sedvanar
- økonomi

Samspelet mellom desse er det som direkte gjev vokstervilkåra for byggjetradisjonane. Ser vi på tilhøva i dag, er det lett å sjå at styremaktene har fleire fingrar med i dette samspelet. Det offentlege har sjølvsagt mest å seie når det gjeld økonomi, men har òg innverknad på produksjonsvilkåra elles.

Trass i «det norske ferdighuset» finn vi likevel fleire kryssande tendensar i bustadbygginga i dag. Vi kan t.d. på den eine sida sjå spor av reiseverksemd gjennom rundbogar og anna framandt tilfang frå sørlegare himmelstrok. På den andre sida finn vi ein atterlengt eller ei nostalgisk haldning mot byggjeskikk frå tidlegare tider i vårt eige land. Dette gjeld såvel utforminga av det einskilde huset som grupperinga av hus på eit byggjefelt.

Kva er rett, kva er gale? Kva for tendensar bør ein freiste å stogge og kva bør hjelpast fram? Teknikken set nær sagt ingen grenser for kva ein kan bygge i dag, men kva bør ein bygge? Mykje av det som ein i dag beundrar frå eldre tider, er skapt av tilfellet og den teknikken ein rådde over den gongen. La oss sjå på eit par døme:

Småruta glas i vindauga er allment omtykt, og når ein ved utbetring byter til større flater, ligg «vandalisme» lett på tunga. Dei små rutene kom likevel i ei tid då glasindustrien ikkje kjende til teknikkar som gjorde det mogleg å lage store ruter.

Hellinga på taket er eit anna karakteristisk drag ved eit hus. Her finn vi regionale variasjonar som heng direkte saman med dei materiala som ein gong vart nytta til tekking. Når dei typiske sørlandshusa har brattare tak enn husa i skogbygdene på Austlandet, ligg forklåringa i tradisjonen med tegltak på Sørlandet og torvtak på austlandshusa. Om teknikken har gått vidare og gjort andre løysingar både moglege og naturlege, har dei gamle tradisjonane hange att hos handverkarane.

Dei nye «tradisjonane» innan byggjeskikken er meir knytte til ein industri enn til handverk. Nye teknikkar og stadig meir prefabrierte bygningselement er grunnlaget for den industrialiseringa vi har fått i byggebransjen etter siste krig. Samstundes som snøgg masseproduksjon gjorde det mogleg å nå høge bustadmål, kom industrialiseringa til å innebere ei lausriving frå gamle handverkstradisjonar og -normer.

Også dei regionale variasjonane har meir og meir vorte borte under stadig større produksjonseiningar som produserer med heile landet som marknad. Sterk konkurranse med små fortanestemarginar har vel heller ikkje gjort det lettare å halde på element for tradisjonen si skuld.

Kva er så gale med dei «nye» tradisjonane som knyter seg til all den teknikk vi rår over i dag? Dei nye normene er i hovudsak tufta på eit teknisk-økonomisk grunnlag. Berre i liten grad har synsmåtar frå allmenta eller estetisk-faglege autoritetar spela inn. Og det er i første rekkje frå dei siste at kritikken no kjem.

Om ein ønskjer endringar i norsk byggjeskikk i dag, må ein rekne med



*Einskildhus på Sørlandet. Justøya ved Lillesand. Nytt hus i gammalt, etablert miljø.
Arkitekt: Tor Arne Revheim.*

*Hillarhaugen, Stord.
Hus i husbankfinansiert bustadfelt. Ein freistnad på tilpassing til terreng og byggjeskikk på staden.
Arkitektur: Holmedal og Wåge.*



typehusindustrien. Dersom tilhøva vert lagde til rette og huskjøparane vert overtyste om ei anna kvalitetsvurdering, er det liten tvil om at endringar vil kome.

Det er elles mange krefter som har innverknad på utforminga av småhus og bustadområde:

- individuelle byggherrar som byggjer egne hus
- utbyggjarar (bustadkooperasjonen, private utbyggjarar)
- planleggjarar og arkitekter
- produksjonsapparatet - ferdighusprodusentar, entreprenørar, byggmeisterar, handverkarar
- kommunale og fylkeskommunale politiske organ, tekniske etatar,

planleggjarar

- sentrale styresmakter - lover og vedtekter
- Husbanken

Det er til dels motstridande interesser mellom dei ulike interessentane ovanfor, og også mellom fagfolka innbyrdes når ulike syn. Såleis skal det ikkje verte lett å påverke byggjeskikken.

I alle høve er arbeidet starta, og nokre tankar er det stor semje om:

- vi må ta vare på det vi har av døme på tradisjonell byggjeskikk, både einskildhus, gardsanlegg og bygningsmiljø
- vi må ta omsyn til det beståande ved utbetring og nybygging

- respekt for og inspirasjon frå tradisjonen er ikkje det same som kopiering

- vi må gjere meir for å finne fram til kjenneteikn på norsk byggjeskikk, både på nasjonal og regional grunn.

Dei verkemidla som til nå har peikt seg ut, er regionale arkitektkonkurransar og ei fagleg rettleiings-teneste for byggherrar og kommunar.

Det viktigaste er at ein prosess har starta, enda om det truleg vil gå ei tid før ein får sjå konkrete resultat på egne murar.

Kostnader for og lån til nye bustader

Kostnadene ved nye bustader deler vi inn i tomtekostnader og byggjekostnader. Dei samla kostnadene er anleggskostnader. Utviklinga frå 1978 til 1979 går fram av tabellen som gjeld alle nye bustader med husbanktilsegn i gjennomsnitt:

	1979 Kroner	1978 Kroner	Auke Kroner	Pst.
Tomtekostnader	36 100	32 100	4 000	12,5
Byggjekostnader	240 700	226 400	14 300	6,3
Anleggskostnader	2765 800	258 500	18 300	7,1

Auken i byggjekostnadene t.d. er berre helvta av auken frå 1977 til 1978. Dette heng sjølvstekt saman med prisstoppen. Likevel er auken noko høgare enn byggjekostnadsindeks gjev grunnlag for. Større areal

og ei viss standardbetring er noko av forklaringa på denne skilnaden.

Gjennomsnittstala i tabellen ovanfor vert mest påverka av endringar i fordelinga av hustypar og bustadtypar. Utviklinga dei seinare

åra har klart gått i retning av dyrare bustader både når det gjeld tomt og bygning. I tabellen nedanfor finn ein gjennomsnittstal for dei viktigaste hustypane då tilsegnene vart gjevne:

Anleggskostnader pr. bustad¹⁾

	Småhus oppførte enkeltvis		Småhus oppførte i serie		Bustadblokker		Alle leiligheter	
	1.000 kr	Pst.	1.000 kr	Pst.	1.000 kr	Pst.	1.000 kr	Pst.
Byggjekostnader	249,3	87,3	260,2	83,5	241,8	87,8	249,7	86,7
Tomtekostnader	36,2	12,7	51,3	16,5	33,7	12,2	38,3	13,3
Anleggskostnader	285,5	100,0	311,5	100,0	275,5	100,0	288,0	100,0

¹⁾ småbustader er ikkje med.

Finansiering

Lån til nye bustader blir målt ut i høve til eit lånegrunnlag som varierer etter kommune, hustype og storleik på bustaden.

Ved utmålinga av låna må Husbanken syte for at ein når fram til den lånestorleiken pr. bustad som er fastlagd gjennom Nasjonalbudsjettet.

Lånegrunnlaget vart siste gongen auka i desember 1978 og var uendra gjennom heile 1979.

Til alle nye bustader vert det gjeve arealtilskott. I husbanksamheng kallar vi kapitalen som trengst ut over husbanklån og arealtilskott, for

eigenkapital utan omsyn til korleis han vert ordna. For dei nye bustadene som Husbanken gav tilsegn om lån til i 1979, vart det i gjennomsnitt rekna med at anleggskostnadene skulle verte 276.800 kroner

og eigenkapitaldelen 31,1 pst. av dette.

Tabellen nedanfor syner finansieringa i gjennomsnitt for alle husbankfinansierte bustader på tilsegnstadiet i 1979 samanlikna med 1978.

	1978		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	155 300	60,1	15 600	10,0
Arealtilskott	20 900	8,1	-1 200	-5,7
Eigenkapital	82 300	31,8	3 900	4,7
Anleggskostnader	258,500	100,0	18 300	7,1
Gjennomsnittleg storleik	82,5 kvm		0,8 kvm	

I røynda vert gjerne anleggskostnadene noko høgre enn det ein reknar med når tilsegna vert gjeven, og i mange tilfelle vert husbanklånet

noko høgre enn det tilsegna lyder på. I 1979 var denne låneauken på kr. 5.400 mot kr. 7.900 i 1978. Nedanfor står ei oppstilling over

gjennomsnittlege finansieringstal splitta opp på ulike hustypar. Bygg med flest småbustader er ikkje med her:

Finansieringstal ved tilsegn pr. leiligheit

	Småhus oppførte enkeltvis		Småhus oppførte i serie		Bustadblokker		Alle leiligheiter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	172 100	60,3	194 600	62,5	177 000	64,2	174 400	60,6
Arealtilskott	21 000	7,3	20 900	6,7	18 600	6,8	20 800	7,2
Eigenkapital	92 400	32,4	96 000	30,8	79 900	29,0	92 800	32,2
Anleggskostnader	285 500	100,0	311 500	100,0	275 500	100,0	288 000	100,0

Behovet for eigenkapital varierer mykje, m.a. for dei ulike hustypene. Tabellen nedanfor syner eigenkapital i prosent av anleggskostnadene for ulike hustypar i dei siste sju åra. I tabellen er småbustader ikkje med. For 1979 er kronebeløpa og tekne med.

Samla har eigenkapitaldelen i 1979 for første gong på desse åra gått noko ned, men samstundes syner tala for blokker den største prosentvise auken vi har hatt i eigenkapital noko år. Når husvære i blokk likevel ikkje utgjør meir enn 15 pst. av den husbankfinansierte bustadmassen i 1979, slår ikkje denne auken så sterkt ut i total-

biletet. Sjølv om eigenkapitalbehovet i kroner og i 1979 var minst for bustader i blokk, vil låneutmå-

linga for blokkhusvære bli betra i høve til dei andre hustypene i 1980.

Eigenkapital i prosent 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
1979	32,4	30,8	29,0	32,2
1979	kr 92 400	kr 96 000	kr 79 900	kr 92 800

Nominallån – utjammingslån

I årsoversynet for 1978 har vi greidd ut om den prinsipielle skilnaden mellom nominallån og utjammingslån som vi har hatt frå 1973.

Rentesatsen på bådå låntypar var i 1979 6,5 pst., i Nord-Troms og Finnmark 6 pst.

Avdragssatsen på nye nominallån var i 1979 fastsett til 1 pst. pr. år dei første fem åra.

Den årlege innbetalinga til Husbanken på utjammingslån, betalingsprosenten, var i 1979 4 pst., i Nord-Troms og Finnmark 3,5 pst.

Desse rente- og avdragssatsane gjeld for tilsegner som vert gjevne i 1980 òg, men vilkåra er no berre

bundne for året 1980. Det vil seie at Stortinget kan gjere vedtak om å endre dei med verknad frå 1981. I samband med opplegget for ein ny bustadpolitikk kan også sjølvje låneordningane i Husbanken hamne i støypeskeia.

Utjammingslåna var like populære i 1979 som året før. Om lag 88 pst. av utlånsmassen var utjammingslån.

Byggjelån

Husbanken betaler først ut lån når huset er ført opp eller eit utbetningsarbeid er fullført. Alle som får ei tilsegn om lån frå Husbanken, må skaffe seg anna finansiering i byggjetida. Finansieringa av nye bustader byggjer derfor på eit samvirke mellom lokale, private bankar og Husbanken.

Det er sær seldan at ein byggherre får problem med å få byggjelån når han eller ho har fått tilsegn frå Husbanken.

Likviditetsproblem kan løysast med deloppgjær frå Husbanken i større lånsaker. Likevel er det ordninga med konverteringsforskott til byggjelånsbankane som gjev den største hjelpa. I 1979 vart denne ordninga nytta mykje meir enn året før. Mens 1978 synte nedgang i dei uteståande forskotta, auka forskotta i 1979 frå 809 mill. kroner ved byrjinga av året til 1.314 mill. kroner ved utgangen av året. Talet på bankar med konverteringsforskott auka frå 266 til 370.

Tabellen syner utviklinga i konverteringsforskotta i 1979

	Tal på bankar med konverteringsforskott		Konverteringsforskott				Lånetilsegn 1979
	1. jan.	31. des.	1. jan. mill.kr	pst.	31. des. mill.kr	pst.	Beløp i pst.
I alt	266	370	809	100	1 314	100	100
Fylka Finnmark t.o.m., S.-Trøndelag	113	127	410	51	466	35,5	23
Fylka sør for S.-Trøndelag	153	243	399	49	848	64,5	77

Det går fram av tabellen at det meste av auken har skjedd sør for Dovre. Nord for Dovre auka likevel forskotta med 14 pst. samstundes som lånetilsegnene gjekk ned med 11 pst. Såleis er framleis finansie-

ringsgraden gjennom slike forskott mykje større – om lag dobbelt så høg – i nord som i sør. Oslo-bankar og Bergensbankar kjem som hovudregel ikkje inn under ordninga med konverteringsforskott.

Lån til andre føremål

Lån og tilskott til utbetring

I årsoversynet for 1978 gav vi ei generell orientering om ordninga med utbetningslån gjennom Husbanken frå starten i 1969. I år har vi valt å konsentrere oss om eitt av utbetningsføremåla – lån til byfornyng.

Men først vil vi gje ein del samla tal frå heile utbetningsområdet.

Etter at ordninga med energisparingslån fall bort i 1978, har talet på søknader om lån til utbetring gått ned og med det også ventetida for søkjarane. Ved utgangen av 1979 låg om lag 1.000 søknader i banken. Ventetida, som var meir enn eitt år da året byrja, gjekk i løpet av året ned til under seks månader.

Husbanken fekk inn 1.874 søknader om lån til utbetningsføremål i 1979 mot om lag 3.500 året før. Det er gjeve tilsegner om lån i vel 3.200 saker for i alt 245,7 mill. kroner. I tillegg til desse låna

kjem 59,2 mill. kroner som er gjevne til kommunane for vidare utlån til utbetring på sosialt grunnlag. Totalt kjem derfor summen av tilsegner om lån til utbetningsføremål opp i 304,9 mill. kroner. Dette er 46,5 mill. kroner mindre enn i 1978.

Renta på utbetningslån frå Husbanken var i 1979 uendra 5,5 pst. både for nominallån og utjamningslån. Avdragsattsen for nominallån var fastsett til 5 pst. pr. år dei første fem åra, og betalingsprosenten for utjamningslån låg 1 prosentening over lån til oppføring. For tilsegner som vert gjevne i 1980, er lånevilkåra som for lån til oppføring berre bundne ut dette året.

Frå 1977 av har Husbanken fordelt utbetringstilskott til eldre bustader på kommunane. I 1979 fekk 452 kommunar tilskott for til saman 38 mill. kroner. Det var då berre 2 kommunar som ikkje var med dette året.

Maksimalt tilskott til kvar søkjar var 8.000 kroner – i samedistrikt 15.000 kroner.

Husbanken utbetalte òg 2 mill. kroner i tilskott til dei kommunane som er med i Mjøsaksjonen. Desse tilskotta er avgrensa til 5.000 kroner pr. søkjar.

Tilskott til utbetringstiltak mot trafikkstøy

Frå 1979 har Husbanken stått for fordeling av tilskottsmidlar til tiltak mot trafikkstøy. Midlane skal gå til betring av bustadfasadar langs riksveg i ein del kommunar der tilhøva er særleg ille. I 1979 fekk åtte kommunar til saman 10,7 mill. kroner. Pengane som er løyvde over budsjettet til Samferdselsdepartementet, skal delast vidare ut av kommunane etter retningslinjer som er fastsette av Miljøverndepartementet i samråd med samferdselsstyremaktene.

Utbedringslån til byfornyelse

Av førstekonsulent Steinar Pålhaugen

Innledning

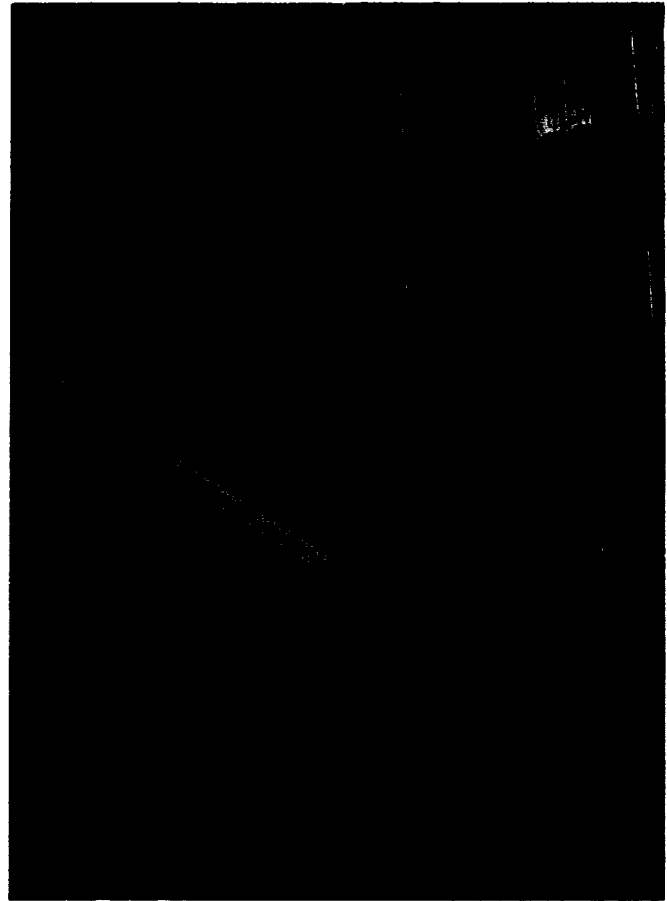
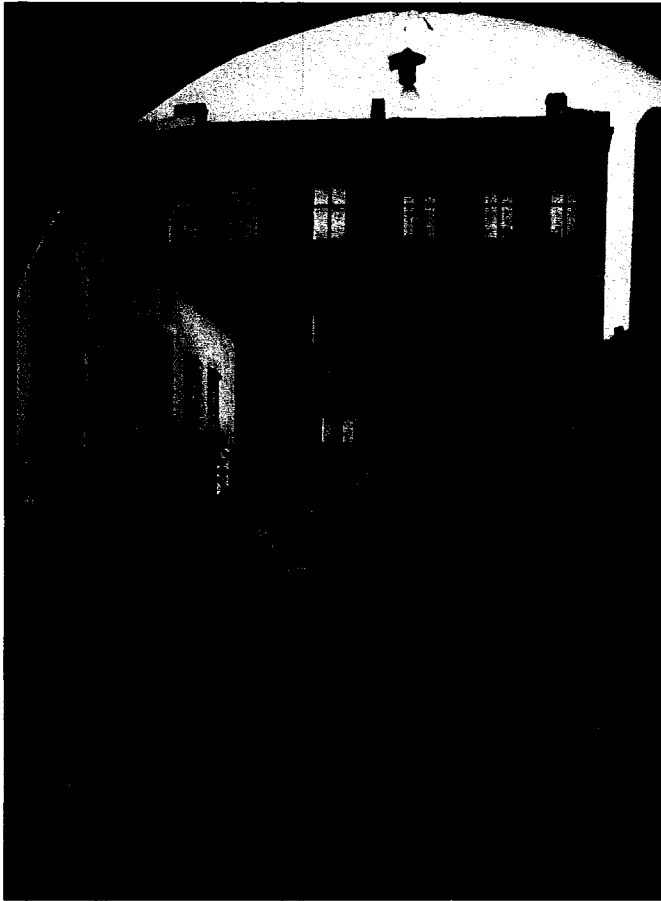
Helt siden 1969 har Husbanken hatt låneordningar for utbedring av eldre boliger, deriblant en egen låneordning for utbedring av boliger som ledd i planmessig byfornyelse. Denne låneordningen fikk imidlertid aldri noen særlig praktisk betydning. Dette skyldtes for en stor del at lovverket den gang var lite tilrettelagt for byfornyelse i form av utbedring. Holdningen til byfornyelse på det tidspunkt var at den først og fremst skulle skje ved riving og nybygging.

Behovet for byfornyelse i form av utbedring ble imidlertid etter hvert mer og mer påtrengende, ikke minst som følge av at tilgangen på tomter til nybygging stadig ble vanskeligere i de største byene. Ønsket om å bevare av miljømessige grunner fikk også stadig større tilslutning. I stortingsmelding nr. 92 (1974-75) ble det derfor foreslått endringer både i lovverk og finansieringsordninger slik at man kunne få etablert et mer hensiktsmessig verktøy i byfornyelsesarbeidet.

Hvordan få lån?

De nye utbedringslåneordninger som ble vedtatt i 1976, og som spesielt var rettet mot byfornyelsesarbeidet, er:

- a) Lån til utbedring av boliger som omfattes av et kommunalt fornyelsesvedtak eller et kommunalt utbedringsprogram etter lov av 25. april 1967 nr. 1 om fornyelse av tettbygde strøk kap. III og kap. V.
- b) Lån til utbedring av utleieboliger oppført før 8. april 1940 i



Utbedringsområde på Grünerløkka i Oslo. Prosjektering ved arkitektane Ragnhild og Truls Thorenfeldt.

kommuner hvor kap. II i lov av 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering gjelder.

Adgangen for kommunene til å vedta et utbedringsprogram for en eller flere eiendommer i tettbygde strøk ble gitt ved endringen av byfornyelsesloven som ble vedtatt på grunnlag av boligmeldingen. Denne muligheten representerte en vesentlig forenkling i den prosedyre som er nødvendig for å få i gang planmessig byfornyelse.

Dersom en bolig omfattes av et kommunalt utbedringsprogram, er det ingen begrensninger i adgangen til å søke lån. Lån kan gis til eier av småhus og til eier av flerfamiliehus forutsatt at boligen benyttes som helårsbolig og utbedringsarbeidene tilfredsstillende kravene i utbedringsprogrammene.

Kap. II i husleiereguleringsloven som omhandler den strengeste form for husleieregulering, gjelder i ti av landets kommuner, nemlig Oslo, Bærum, Drammen, Porsgrunn, Skien, Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø.

Med utleieboliger menes i utgangspunktet boliger som eies av andre enn de som bor i boligene, uansett om de eies av private eller kommune, eventuelt fylkeskommune. I tillegg kommer boliger som tidligere har vært utleieboliger, men som har gått over til borettslagsboliger uavhengig av når denne overgang har skjedd.

Tidligere utleiebolig som etter 4. mai 1976 har gått over til annen eierform, betraktes også som utleiebolig i lånesammenheng.

Hva kan det gis lån til?

Boforholdsundersøkelser viser at boligmassen i de største byene gjennomgående er eldre enn i landet for øvrig. Andelen småleiligheter, dvs. leiligheter på ett rom og kjøkken og to rom og kjøkken, er også større i byene enn ellers i landet. Karakteristisk for den eldre bebyggelse, spesielt blokkbebyggelse i sentrale bystrøk, er også den dårlige sanitærstandard. Boligene har sjelden bad, og wc befinner seg

som oftest i trappeoppgang hvis det overhodet er innlagt.

De tiltak som således er mest påkrevet, er å få bedret sanitærstandard ved å legge bad og wc inne i leilighetene. Sammenslåing av småleilighetene til mer hensiktsmessige to-roms boliger for enslige har også vært ansett som en viktig side ved byfornyelsen. Her støter man imidlertid på problemet med å skaffe erstatningsboliger for de husstander som må flytte på grunn av sammenslåingen. Og dette synes å bli en konflikt som i mange tilfelle vil representere en betydelig hindring i arbeidet med å få eliminert det store antall småleiligheter.

Andre aktuelle tiltak i arbeidet med å fornye den eldre boligmasse er forbedring av isolasjon, utskifting av vinduer, forsterking av elektrisk anlegg, istandsetting av kjøkken, brannisolering etc.

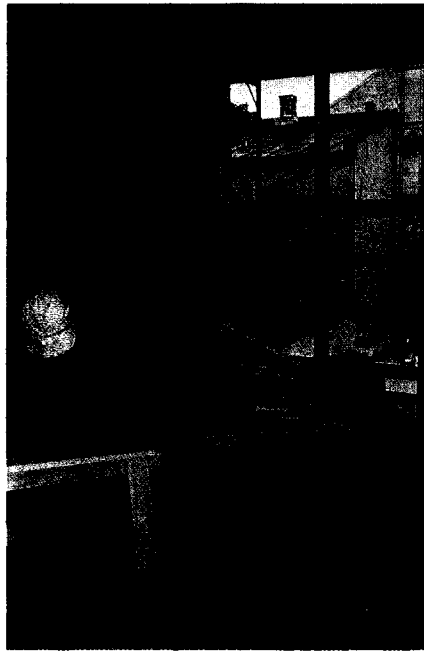
Prinsipielt må målet for utbedringstiltakene være at den eldre boligmasse skal bringes nærmest mulig opp til den standard som det i

dag stilles krav om for at en bolig skal kunne karakteriseres som fullverdig. I mange tilfelle vil det imidlertid være teknisk umulig – eller forbundet med urimelig høye kostnader – å oppfylle de krav som bygningsloven og bygningsforskriftene stiller, gjennom utbedring. Det har vist seg nødvendig med hyppige dispensasjoner fra disse bestemmelser. Husbanken har akseptert nødvendigheten av og behovet for slike dispensasjoner.

Banken har også funnet det riktig å godta at utbedringen av en bolig skjer etappevis. At det ved finansiering av en slik etappevis utbedring ikke har vært stilt garantier for fullføring av utbedringen, er en svakhet som banken vil søke å rette på slik at det prinsipielle mål for utbedringen – å bringe den gamle boligmasse opp til en tilfredsstillende standard – kan nås.

Etter hvert som Husbanken har fått større erfaring i finansiering av utbedringsprosjekter i byfornyelses-sammenheng, har banken for øvrig kommet til at det må legges betydelig vekt på at ikke bare selve boligene opprustes til en forsvarlig standard, men at også de umiddelbare omgivelser gjennomgår en planmessig opprustning. Det synes klart at det hjelper lite for miljøet bare å forbedre boligene dersom omgivelsene ikke undergis en tilsvarende opprustning. I praksis betyr dette at Husbanken spesielt i de sentrale byområder med konsentrert blokkbebyggelse også krever framlagt planer for hvordan utearealene – i første rekke gårdsrommene – er tenkt nyttet. Men da det også er viktig at den enkelte gårdsplass ikke umuliggjør, men tvertimot kan tilpasses en helhetsplan for kvartalet for øvrig, kreves det ofte framlagt planer for disponering av utearealene i kvartalssammenheng.

Å få utarbeidet slike planer – og enda mer å sikre gjennomføringen av disse – er i høy grad avhengig av kommunal medvirkning og til dels også kommunale pålegg. At opp-



Eit godt resultat krev dugande handverkarar.

rustningen av utearealer ofte blir hengende etter i byfornyelsen, skyldes at kommunene mangler planleggingskapasitet og virkemidler for gjennomføring av planer og pålegg. Prinsipielt er Husbankens oppfatning at utbedring av boligene og opprustning av tilhørende utearealer burde skje samtidig. Også her har banken måttet gå på akkord med det prinsipielle mål ved å godta at opparbeidingen av utearealene skytes ut i fremtiden.

Hva koster byfornyelsen?

Ved valg av byfornyelsesform, dvs. hvorvidt byfornyelsen bør foregå ved riving og nybygging eller ved utbedring av eksisterende bebyggelse, er det flere forhold som tillegges vekt. Stikkordsmessig kan nevnes bygningenes kvaliteter, reguleringsmessige forhold, sosiale og miljømessige og fremfor alt økonomiske forhold.

Unntatt i områder av spesiell antikvarisk verdi synes de kostnadsmessige konsekvenser av de forskjellige alternativer å være det avgjørende kriterium ved valg av byfornyelsesform.

På bakgrunn av den erfaring Husbanken hittil har høstet, synes utbedring av boliger i byfornyelses-sammenheng vesentlig dyrere enn den utbedringen Husbanken finan-

sierer utenom byene og tettstedene. Dette synes særlig å skyldes tre forhold, nemlig:

- a) Boligstandarden er lavere i sentrale byområder enn i landet for øvrig.
- b) Vedlikeholdet har vært gjennomgående dårligere for denne boligmassen. En stor del av boligmassen i byfornyelsesområdene har vært utleieboliger. Beboernes interesser for vedlikehold og forbedring har derfor vært varierende, og eiernes interesser og muligheter for skikkelig vedlikehold har vært begrenset på grunn av de begrensede muligheter for å få dekket kostnadene på grunn av husleiereguleringsloven.
- c) Utbedringsprosjektene er mer omfattende i byfornyelses-sammenheng. Dette skyldes til dels et oppdemmet behov for utbedring, og til dels at partiell utbedring i mange tilfelle er en mindre hensiktsmessig metode i byfornyelsen enn for boligmassen i landet for øvrig. Dette har igjen sammenheng med at mulighetene for egen innsats er mindre.

Kostnadstallene for boliger i et fornyelseskvartal i Oslo hvor de fleste bygninger har fått lånetilsagn fra Husbanken, viser utbedringskostnader pr. leilighet som varierer fra ca. kr 100.000 til ca. kr 150.000 med gjennomsnittskostnad pr. leilighet på kr 125.000. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse etter utbedring er på 62m² leieareal, for øvrig en økning på ca. 20m² pr. bolig. Dvs. utbedringskostnadene ligger i gjennomsnitt for kvartalet på ca. kr 2.000 pr. m² leieareal.

Som tidligere nevnt kan utbedringslån til byfornyelse gis både til private gårdeiere og til borettslag. For beboerne i borettslag må husleiene som følge av utbedringene økes for å dekke renter og avdrag på de lån som må tas opp i forbindelse med utbedringen. Husleiene etter utbedring i utleieboliger



Utbedringa kan vere ei påkjenning mens ho går føre seg.

fastsettes av husleienemndene. Husleienemndene følger det prinsipp at det skal gis økning i husleiene tilstrekkelig til å dekke renter og avdrag på husbanklånet, økte avgifter samt en viss forrentning av egenkapitalen.

Med de kostnadstall som er referert ovenfor, vil dette i praksis bety en husleieøkning på

ca. kr 600 pr. måned for en vanlig tre-roms leilighet.

I forhold til alternativet å rive eksisterende bebyggelse synes utbedring for mange på tross av de betydelige husleieøkningene å representere et gunstig alternativ.

Dette viser noen tall fra et annet byfornyelsesområde i Oslo hvor fornyelsen skjer dels ved nybygging

og dels ved utbedring av eksisterende bebyggelse. Både utbedringen og nybyggingen er finansiert gjennom Husbanken. Det skal opprettes borettslag både i kvartalet hvor fornyelsen skjer ved utbedring, og i kvartalet hvor fornyelsen skjer ved nybygging.

Basert på innhentede tilbud fordeler innskudd og husleie seg slik for de utbedrede boligene:

Som man ser ligger innskuddet (egenkapitalen) for en utbedret leilighet betydelig under innskuddet for en ny leilighet av tilsvarende størrelse i området. Det skyldes ikke bare at utbedringskostnadene ligger vesentlig under nybyggingskostnadene, men også at utbedringslånene dekker en større del av kostnadene enn nybyggingslånene.

Husleiene blir vesentlig lavere i en utbedret leilighet på tross av at avdragstiden for et utbedringslån er betydelig kortere enn for et nybyggingslån.

Nå må det sies at de nye leiligheter nok har en høyere innredningsstandard og for øvrig noe bedre kvalitet enn de utbedrede leiligheter.

Antall leil.	Størrelse	Innskudd kroner	Husleie pr. mnd. kroner
3	1 rom + kj. 36 - 44m ²	20 000 - 22 000	390 - 460
5	2 rom + kj. 43 - 58m ²	22 000 - 26 000	450 - 580
29	3 rom + kj. 55 - 92m ²	25 000 - 36 000	560 - 880
6	4 rom + kj. 70 - 100m ²	30 000 - 38 000	680 - 950

Tilsvarende tall for de nye boligene er:

Antall leil.	Størrelse	Innskudd kroner	Husleie pr. mnd. kroner
25	2 rom + kj. 58 - 72m ²	60 000 - 74 000	800 - 1.000
21	3 rom + kj. 64 - 84m ²	67 000 - 87 000	900 - 1.300
5	4 rom + kj. 95 - 101m ²	99 000 - 134 000	1.300 - 1.400
5	5 rom + kj. 112m ²	132 000	1.400

Omfang

De nye utbedringslånordninger ble som nevnt opprettet i 1976.

Interessen i kommunene for låneordningene synes på grunnlag av de henvendelser Husbanken har mottatt, å være stor. Men ambisjonene i kommunene når det gjelder utbedringsaktiviteten, har nok vært større mange steder enn hva kommunal planleggingskapasitet har muliggjort. Hittil synes det ikke å være Husbankens begrensede lånemidler som har vært bremseklossen i det planmessige byfornyelsesarbeid, men kommunenes muligheter for å legge forholdene til rette. Derimot har nok Husbankens begrensede kvoter ført til at vanlig utbedring av småhus har fått mindre omfang enn det har vært muligheter for.

Husbanken har mottatt melding om en del kommuner som har vedtatt kommunale utbedringsprogrammer, og i 1978 ble det gitt lån i 11 saker for i alt 2,6 mill. kroner til dette formål. I 1979 ble det gitt lån i 28 saker for i alt 12,5 mill. kroner.

Når det gjelder utbedringslån til utleieboliger, har aktiviteten vært større. I 1978 ga Husbanken lån i 84



Ei utbetring kan gje eit godt miljø i vid meining.

saker for i alt 43,2 mill. kroner på dette grunnlag, mens det i 1979 ble gitt lån i 130 saker for i alt 58 mill. kroner.

Samlede lånetilsagn til byfornyelse utgjorde altså i 1979 70,5 mill. kroner. I forhold til 1978 var dette en økning på 24,7 mill. kroner eller 54%. Og selv om tallene foreløpig kan virke noe beskjedne, utgjør dette tross alt 23% av den rammen som er stilt til disposisjon for utbedringsformål gjennom Husbanken (305 mill. kroner i 1979).

På bakgrunn av ovennevnte tall synes utviklingen å være oppløftende, og ut fra de henvendelser Husbanken har mottatt fra kommunene, er det grunn til å tro at spesielt pågangen etter lån til boliger som omfattes av et kommunalt utbedringsprogram, vil øke betydelig framover. Byfornyelsesarbeidet synes således å være på rett veg. Så får vi håpe at det framover vil bli stilt utlånsmidler til disposisjon slik at planene også kan gjennomføres.

Eigenkapitallån *)

Denne låneordninga vart skipa for å hjelpe hussøkjarar som har særleg store problem med å skaffe eigenkapital. I 1979 vart føresegnene for ordninga endra for å gi rom for ein ny lånsøkjar: Stiftelsen Flyktningeboliger. Frå før var kommunane og Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) med.

Eigenkapitallån kan gjevast i tilnytning til lån til oppføring, utbetring eller kjøp av bustad gjennom

Husbanken eller Landbruksbanken. Dei kan også nyttast til delvis dekning av kontant innskott til folk som skal flytte inn i bustad med statsbanklån. Dei fleste eigenkapitallåna har gått til reduksjon av eigenkapitalen i nye bustader.

Ordninga med eigenkapitallån byggjer på behovsprøving. Kommunane utarbeider behovsreglar og administrerer låneordninga, men reglane må godkjennast av

Husbanken. I alle kommunar skal husstandar med funksjonshemma og unge menneske som skal skipe ein heim, prioriterast høgt.

I alt var 435 kommunar med i 1979, og det var løyvd 275 mill. kroner til føremålet. Om lag 8.700 husstandar fekk eigenkapitallån i 1979.

**) frå 1980: etableringslån*

Lån til miljøtiltak

Dette utlånsfremålet femnar om barnehagar, garasjar, Mjøsaksjonen og andre miljøtiltak. Diagrammet i figur 6 syner korleis dei samla tilsegnene på 159,9 mill. kroner fall på dei ulike føremåla.

For å ta det minste og det siste i dobbel tyding først, så går Mjøsaksjonen ut i 1980. Dei 8,1 millionane i lån og dei 2 millionane som er nemnde før i tilskott, er derfor truleg dei siste husbankkronene som direkte vert sette inn i aksjonen for å gjere Mjøsa reinare.

Andre miljøtiltak er i hovudsaka service-sentralar for eldre og grendehus. Knappt 3.300 bilar får plass i dei husbankfinansierte garasjane som ligg bak tilsegnssummen 28,3 mill. kroner. Det er om lag 750 færre plassar enn i 1978. Frå og med 4. kvartal 1979 vart nemleg ordninga

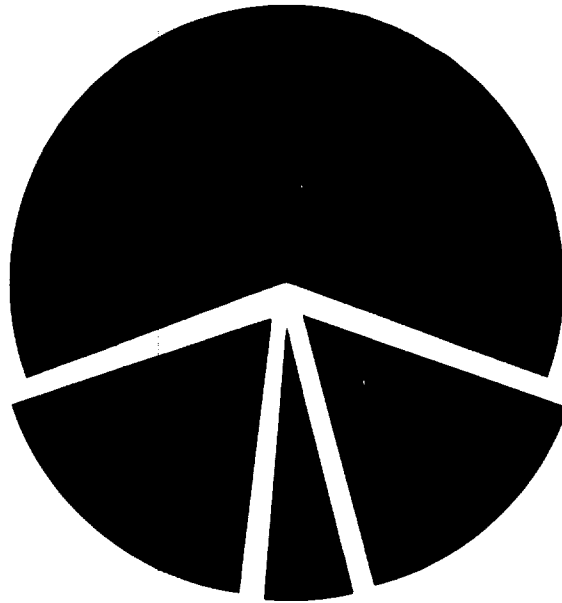


Fig. 6

med garasjelån sett ut or kraft, og det vert heller ikke gjeve tilsegner om slike lån i 1980.

Lån til barnehagar tok den største delen av miljølån-kvoten i 1979. Det

gjev 3.652 plassar eller 218 fleire enn året før.

Samla har Husbanken gjeve lån til i alt 31 736 plassar i barnehagar med 456 mill. kroner.

På besøk hos Knøttene, Tusseladdene, Tertittene og Kanuttene



– Ja, det var barna selv som ga seg disse navnene, forteller bestyrer Torill Ekvoll Holmberg. – Derfor har vi satt opp navnene på dørene som leder inn til de forskjellige avdelingene.

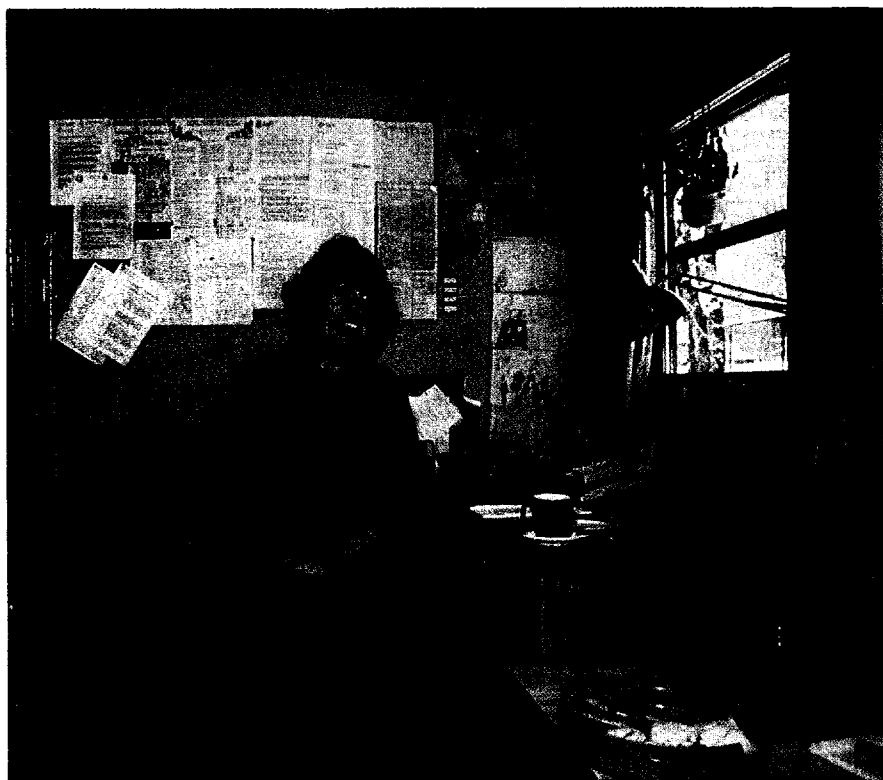
De aller minste, Knøttene, tok seg en middagslur midt på dagen. Og de satte seg forundret opp i sengene da vi tittet innom i halvmørket. Men siden det var gått bare fem minutter siden de la seg ned, var det i hvert fall én pjukk som gjorde et hallingkast i senga til ære for fotografen. I Sofienbergparkens Barnehage får de aller minste middagsmat og en liten blund hver dag. De som er fra tre til syv år, får brødmatt og muligheter for litt hvile i «hytta». Hytta var et bord som det var hengt strie rundt. Det var også ribbevegger som førte opp

til en hems. Her lå det mange matter, som det også var muligheter til å bygge hus og hytter av.

De største barna, Kanuttene, var ikke ferdige med maten da vi kom. De smurte stykkene selv, tørket av bordet når noen sølte – og var i det hele tatt veldig flinke.

– Det foregår en viss sosial trening, sier Torill Ekvoll Holmberg. – De lærer av å ha det ryddig rundt seg og å ha respekt for de andre barna. Vi har barn av alle raser her, og vi har barn med funksjonshemninger. Vi lærer dem også at det er grenser for hva barn kan foreta seg i en barnehage.

Sofienbergparkens Barnehage ble åpnet høsten 1977. I likhet med barnehager flest er den åpen fra kl. 7.30 til kl. 17. Ti damer pluss ekstrahjelp tar hånd om 45 barn. I betjeningen finner vi fem førskolelærere, to barnepleiere, kjøkkenbe-



Torill Ekvoll Holmberg, styrar.

styrer, vaktmester og barnehageassistenter.

Det trengs godt med hjelp til småbarn. Da vi besøkte Sofienbergparkens Barnehage, hadde de to uker med sterk kulde bak seg, og da ungene ikke slippes ut når det er under ti kuldegrader, hadde det vært litt av en jobb å holde ungene beskjeftiget. Å være barnehage-tante på heltid krever gode nerver og stor fantasi. Barna, særlig de minste fra 1 1/2 til 3 år, krever oppmerksomhet hele tiden. Så det overrasket oss ikke å bli fortalt at barnehage-tanter slites fort ut. Det er stor gjennomtrekk av betjening i de fleste barnehager. La oss ikke være bekymret over Norges fremtid. Det er barn med overskudd til tusen som vil føre oss inn i år 2000! Knøttene, Tusseladdene, Tertittene og Kanuttene kommer for full musikk ...



Jamvel Kanuttar og Tusseladdar treng mat!

Ervervslån

Lån til kjøp av bustad – ervervslån – vart innført i 1977 til einsskilde grupper av lånsøklarar. Stiftelsen Flyktningeboliger kom til i 1979, og låneramma vart auka.

Ei prøveordning for Risør og Svelvik kommunar som går ut på å hindre at bustader går ut or bruk som heilårs husvære, fekk òg dei første låna i 1979.

Samla gav Husbanken ervervslån for 60 mill.kroner til vel 1.200 bustader i 1979. Burettslag fekk om

lag 33 mill. kroner, husstandar med funksjonshemma 14,2 mill. kroner. Stiftelsen Flyktningeboliger 6,3 mill. kroner, Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) 5,7 mill. kroner og knapt ein halv million gjekk til prøveordninga i Risør og Svelvik.

Arealtilskott

Satsane for arealtilskott har vore dei same sidan 6. oktober 1978 og skal gjelde for bustader som blir fullførte i 1980 òg. Maksimalt tilskott – for bustad opptil 100 kvm. – er kr 22.250.

I 1979 utbetalte Husbanken arealtilskott med 783,8 mill. kroner gjennom 24.300 utbetalingar. Av desse galdt 16.100 utbetalingar husbankfinansierte bustader og 8.200 bustader med anna finansiering.

For bustader med lånetilsegn i 1979 utgjorde utrekna arealtilskott 49 pst. av meirverdiavgifta som vart betalt på bustaden mot 55 pst. i 1978 og 60 pst. i 1977.

Bustønad

For 1979 vart det utbetalt om lag 296 mill. kroner i bustønad gjennom Husbanken. Ordninga femnar i hovudsaka om barnefamiliar, eldre og personar som får pensjon eller trygd av ulike slag. Av desse gruppane har dei eldre og trygda auka sin del av samla bustønad dei siste åra, men barnefamiliene har gått noko attende.

Nedanfor står dei viktigaste tala frå søknadshandsaminga dei siste to åra. Tabellen syner ei normal utvikling også for 1979, men avslagstalet for 1. termin er noko høgare enn vanleg. Satsane for «rimeleg» buutgift vart ikkje justerte opp i 1979, og dermed førte normal lønsauke og høgere pensjonar frå inntektsåret 1976 til 1977 til at mange fall ut av bustø-

nadssystemet ved denne terminen.

Auke i talet på kvalifiserte søknader og auke i gjennomsnittsbeløpet gjennom året er vanleg, men prisstoppen verka til å gjere auken noko mindre enn han plar vere.

	1978		
	1. termin	2. termin	3. termin
Tal på søknader	124 500	114 200	118 200
Søknader som gav bustønad	98 500	105 900	111 700
Avslegne søknader	26 000	8 300	6 500
Utbetalt i mill. kroner	84,9	97,2	107,3
Utbetalt i gjennomsnitt pr. termin pr.husstand	856	918	961

Tilsyn

For å kontrollere vedlikehaldet og at lånevilkåra vert følgde, er banken pålagt å føre tilsyn med eigedomar som har husbanklån. I 1979 er det halde om lag 3.250 slike tilsyn.

Også i 1979 har tomannsbustader vore særleg i søkjeljoset. I tillegg kjem einskildsaker der vi har hatt mistanke om at lånevilkåra ikkje vert oppfylte. Ved eit slikt utval må talet på merknader verte etter måten høgt. Tabellen syner resultatet av tilsyna.

Med same utvalsmetode som i 1978 går likevel talet på rapportar om irregulære tilhøve ned frå 14,8 pst. i

	Tal på tilsyn	Merknader totalt		Merknad om disponeringa		Merknad om vedlikehaldet	
		Tal	Pst.	Tal	Pst.	Tal	Pst.
Hovudktr.	1.800	208	11,6	203	11,3	5	0,3
Bergenskrtr.	367	41	11,2	19	5,2	22	6,0
Trondheimskrtr.	350	38	10,9	10	2,9	28	8,0
Bodøkrtr.	339	35	10,3	12	3,5	23	6,3
Hammerfestkrtr.	400	65	16,3	37	9,3	28	7,0
Totalt	3.256	387	11,9	281	8,6	106	3,3

1978 til 11,9 pst. i 1979.

Dei fleste merknadene gjeld også denne gongen disponering av bustadene i strid med lånevilkåra. I

ein del av desse sakene vil Husbanken krevje delvis innfriing av lånet, og i einskilde saker vert heile lånet sagt opp for innfriing.

Særlege spørsmål

«Struktur- og styringsproblemer på kredittmarkedet»

Husbanken har gjeve ei fråsegn om innstillinga frå Skånland-utvalet om problem på kredittmarknaden.

I innstillinga peikar utvalet på at det er naudsynt å redusere den delen av bustadfinansieringa som fell på statsbankane, særleg Husbanken. Det ligg først og fremst kredittpolitiske omsyn bak dette standpunktet.

I si fråsegn minner Husbanken om at banken sjølv fleire gonger har slått til lyd for det same, men på bustadpolitisk og bustadøkonomisk grunnlag, Husbanken peikar på at ein slik reduksjon vil kunne gjere

det mogleg å auke lånenivået for dei gruppene som har problem med å skaffe eigenkapital, og å utvide ordninga med utbetingslån som i høg grad er tufta på eit sosialt grunnlag.

Men banken har òg understreka at ein må følgje opp ein reduksjon for statsbankane med tiltak som kan gje alternativt finansieringstilbod til husstandar med vanleg inntekt og økonomi. Om ikkje det skjer, vil det kome ein nedgang i den totale bustadbygginga.

Husbanken har òg peika på dei uheldige følgjene det kan få om

drastiske endringar i bustadfinansieringa blir sette i verk utan rimeleg varsel på førehand. Særleg i ei tid da statsbankane har store køar av lån-søkjjarar, er dette viktig.

I innstillinga frå Skånland-utvalet vert det peika på behovet for meir bustadsparing gjennom ein auke i avdragstempoet for eldre lån.

Husbanken har i fråsegna si sagt seg samd i dette og har vist til tidlegare framlegg om oppjustering av rente- og avdragssatsane for eldre lån, først og fremst med sikte på utjamning av buutgiftene i eldre og nyare bustader.

Bustader for flyktningar

«Stiftelsen Flyktningeboliger» vart skipa 3. juli 1979 med sikte på å skaffe bustader til flyktningar som kjem hit til landet. Føresegnene for Husbanken er no endra slik at denne

organisasjonen på lik linje med ein kommune kan få ervervslån og eigenkapitallån (etableringslån) i Husbanken.

Nye målereglar for areal

Hovudstyret i Husbanken har i prinsippet slutta opp om eit framlegg til nye målereglar for bustader som kan få lån i Husbanken. Føremålet med framlegget har vore å kome fram til reglar som er enklare å forstå og enklare å praktisere enn dei som no gjeld. Dei nye reglane skal òg leggje tilhøva til rette for større variasjon i planløyising og prosjektering.

Dei nye målereglane er utarbeidde i nordisk samarbeid og vart vedtekne som ny Norsk Standard våren 1979.

Det arealet som skal målast, kallar vi bruksareal. Dette arealet omfattar såvel etasjeareal som kjellar- og loftsareal.

Ved at vi nyttar ulike verdjar på desse areala får vi ei sams grense for alle bustadtypar. Denne grensa er

basert på at gjennomsnittskostnadene for husbankfinansierte bustader skal vere dei same som i dag, og at dei fleste bustadtypar som får lån i Husbanken i dag, også skal få lån vidare.

Framlegget er sendt til høyring, og vi vil utarbeide eit endeleg framlegg når vi har vurdert dei fråsegnene som er komne inn.

Nye reglar for overføring av husbanklån

Både som ein lekk i arbeidet med forenkling av rutineane i Husbanken og som middel til å få betalt ned eldre husbanklån snøggare, er reglane for overdraging av eigedom og overføring av husbanklån endra. Dei nye reglane som tok til å gjelde frå 1. januar 1980, går ut på:

Oppføringslån

A. Når eigedomen vert overdregen innan den næraste familien, vil Husbanken i regelen samtykkje i at husbanklånet vert overført.

B. Ved overdraging utanfor den næraste familien gjeld desse reglane:

1. Dersom lånet er mindre enn fem år gammalt, kan lånet først over om Husbanken godkjenner overdragingssummen.
2. Dersom lånet er mellom fem og ti år gammalt, kan det overførast mot innfriing av 25 pst. av det opphavlege lånet.
3. Dersom lånet er mellom ti og femten år gammalt, må ein innfri 40 pst. av opphavleg lån ved overdraging.
4. Eldre lån må innfriast heilt ved overdraging.

Dersom ervervslån frå Husbanken vert nytta til finansiering, vil banken vurdere saka i kvart tilfelle.

Utbetningslån

Dersom det berre er gjeve utbetningslån frå Husbanken til ein eigedom, vil banken som hovudregel samtykkje i overføring.

Ervervslån

Husbanken samtykkjer i å overføre ervervslån

- dersom den nye eigaren sjølv fyller vilkåra for å få ervervslån, eller
- dersom eigedomen – når eigaren døyr – vert overdregen til ein person som høyrde til husstanden, og som framleis skal bu der.

Bypolitikk

Husbanken gav 11. mai 1979 ei fråsegn til NOU 1979:5 Bypolitikk.

Husbanken har understreka at det er eit grunnleggjande problem å skape betre balanse mellom bustader og arbeidsplassar. I tillegg må det vere eit overordna mål å skape eit betre bumiljø. Det er da viktig å få til ei samordning i tid

mellom bustadbygginga og tiltak som skal stette sosiale og kulturelle behov og behov for utdanning, friluftsliv og omsorg.

Husbanken peikar elles på at vi er inne i ei tid da planlagd utbetring av eldre byområde i større omfang er komen i gang. Det er viktig at dette arbeidet ikkje får atterslag,

men vert ført vidare i aukande tempo.

Byfornyingsarbeidet er i høg grad avhengig av finansiering gjennom Husbanken. Det er derfor naudsynt at ramma for lån til utbetring vert lagd på eit vesentlig høgere nivå enn til nå i dei komande åra utan omsyn til om den totale utlånsramma vert auka.

Administrasjon

Husbankens årsrapport og rekneskapen for 1978 vart samrøystes godkjende av rådet for banken i møte 25. april 1979. Årsrapporten vart lagd fram for Stortinget av Kommunal- og arbeidsdepartementet 24. august 1979 med St.meld. nr. 13 for 1979-80 «Om verksemda til Den Norske Stats Husbank i 1978». Kommunal- og miljøvernkomitéen i Stortinget gav si innstilling om meldinga (Innst.S. nr. 78 for 1979-80) 29. november 1979, og Stortinget handsama saka 17. januar 1980.

På statsbudsjettet for 1979 vart det skipa fire nye stillingar i Husbanken. I alt hadde banken med dette 266 fast organiserte stillingar og elleve vikarstillingar.

Arbeidet med å styrke leiinga ved avdelingskontora vart slutført i 1979 ved at det vart skipa ei første-konsulentstilling ved kvart av avdelingskontora i Bergen, Trondheim og Bodø. Stillingane vart skipa som engasjement hausten 1979 og vart fast organiserte frå januar 1980.

Lova om Den Norske Stats Husbank vart endra i 1979 på grunnlag av Ot.prp. nr. 9 for 1979-80, som vart fremja av Finansdepartementet. Endringane går ut på at banken kan ta imot innlån frå statskassa (§ 10a), og at Kongen kan setje særlege rammer for banken når det gjeld utlånsauke og långjeving. Det kan setjast særlege rammer for spesielle utlånsføremål og delar av landet (§ 13). Endringane inneber berre at ein praksis som har vore følgd i mange år, no har vorte lovfesta.

I NOU 1979:19 Utflytting av statsinstitusjoner fra Oslo – del III, vert m.a. utflytting av Husbanken vurdert. Husbanken peikar i ei fråsegn til denne utgreiinga på at hovudstyret i banken fleire gonger i ulike samanhengar har drøfta spørsmålet om å flytte ut arbeidsplassar frå hovudkontoret i Oslo. Både samarbeidsutvalet og hovudstyret er samde om at det ikkje bør verte skilt ut noko sakområde frå hovudkontoret. Dersom det likevel vert vedteke at det skal flyttast ut arbeidsplassar frå hovudkontoret i Oslo, bør det skje på den måten at det vert skipa ein filial for Vest- og Aust-Agder fylke, med sakområda tilsegn om og løyving av lån.

Nokre tal frå rekneskapan med kommentarar

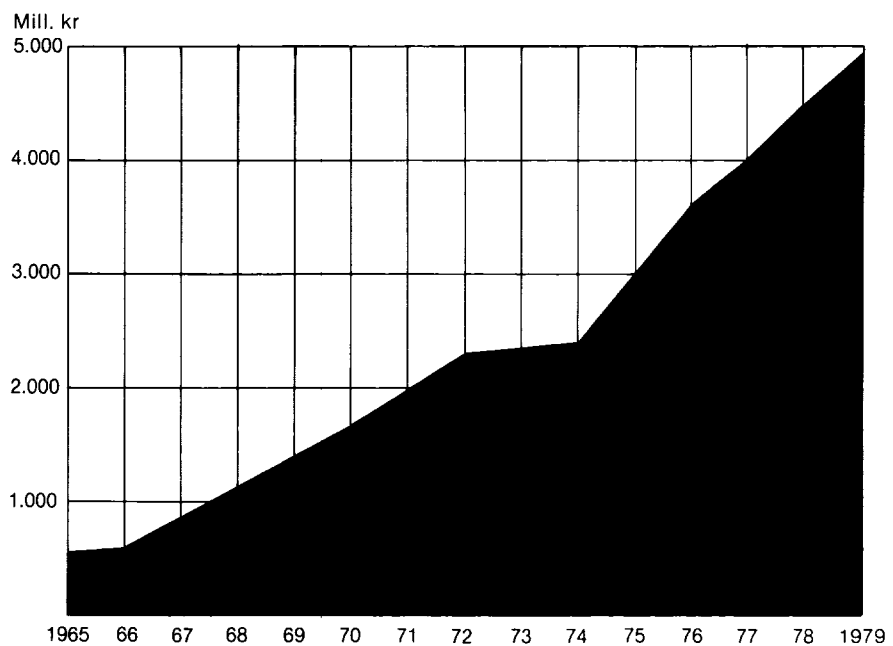
Husbankens engasjement

Husbankens engasjement auka i løpet av 1979 med 4.566,7 mill. kroner og var ved utgangen av året på 44.114,4 mill. kroner. Dei løpande låna fordeler seg slik på dei ulike kontora:

	Mill. kroner
Hovudkontoret	18.048,4
Bergenskontoret	7.948,2
Trondheimskontoret	4.802,2
Bodøkontoret	4.120,5
Hammerfestkontoret	1.176,3
Sum løpande lån	36.095,6
Tilsagde, ikkje utbetalte lån	8.018,8
Samla engasjement	44.114,4

Figur 7.

Figur 7 syner utbetalte lån og innbetalte avdrag frå og med 1965.



1. Renteberende fordringar		1978
1. prioritetslån	1,8	
2. prioritetslån	288,6	
Utjammingslån	3.355,3	
Utjammingslån, udekte renter	120,0	
Nominallån	558,3	
Gjeldsbrevlån	340,8	
Tilleggs lån	1,2	
Konverteringsforskott, netto auke/nedgang	+76,6	4.589,6
2. Innfriing av gjeld		
Serielån og kortsiktige lån		5,6
3. Stønader		
Bustønad	288,0	
Arealtilskott	813,4	
Tilskott til utbetring	34,1	
Støttetiltak for bustader og bumiljø	3,6	1.139,1
4. Renteutgifter		2.280,9
5. Administrasjonsutgifter		41,9
1. Lån frå staten		3.500,0
2. Lån frå Folketrygdfondet		500,0
3. Statlege løyvingar		
Kapitalstønad og bustønad	1.139,1	
Rentestønad	499,2	
Tilskott frå staten til adm. utgifter	41,1	
Databehandling bustønad	1,9	1.681,3
4. Avdrag		
Ordinære lån	606,2	
Tilleggs lån	13,8	
Nedskrivingsbidrag og stønadslån	88,7	708,7
5. Renteinntekter		1,781,7

Den Norske Stats Husbank

Rekneskap for 1979

Honorar til styre, bankråd, kontrollkomité og revisjon		677.980
Lønninger		31.278.699
Kontorutgifter m.v.		9.783.743
Amortisering av egen eiendom		10.000
Takst- og tilsynsutgifter		170.673
Godtgjersle til Norges Bank ved innløsning av obligasjoner og rentekuponger		12.188
Renteutgifter		2.280.376.945
Overført til Risikofondet renter av fondskapital pr. 1.1.1979		529.369
		2.322.839.598
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån		1.719.195.287
Andre renteinntekter		63.299.109
Sal av typeteikninger		39.289
Kursgevinst ved amortisasjon med oppkjøpte egne obligasjoner		6.500
Dekt av staten over statsbudsjettet:		
Rentestønad	499.205.419	
Administrasjonsutgifter	41.093.994	540.299.413
		2.322.839.598

Balanse pr. 31.12

Kassabeholdninger	120.128	
Innestående i:		
Norges Bank	9.898.330	
Andre bankar	143.067.837	
Postgiro	71.730.812	224.817.107
Konverteringsforskott til byggjelånsbankar		808.840.244
Diverse debitorar		915.039
Pantelån:		
Ordinære lån	30.555.085.946	
Tillegslån	76.345.090	
Nedskrivingsbidrag og stønadslån	808.814.681	
Aktiviserte bustadfondslån	142.286	31.440.388.003
Utestående ordinære lån og kostnader vedrørende overtekte eigerdomar		341.295
Gjeldsbrevlån til kommunar		1.112.131.105
Periodiserte renter		533.000.000
Forfalne, ikkje betalte renter av pantelån		41.488.937
Eigen eigerdom		173.695
		34.162.095.425

Innlån:		
Serielån	3.358.000	
Frå Staten	31.755.000.000	
Frå Folketrygdfondet	1.108.960.000	
Kortsiktige innlån	1.515.000	32.868.833.000
<hr/>		
Diverse kreditorar		11.046.762
Tilleggs lån:		
Staten	51.969.976	
Kommunane	24.375.114	76.345.090
<hr/>		
Nedskrivingsbidrag/stønadslån:		
Staten	592.403.304	
Kommunane	216.411.377	808.814.681
<hr/>		
Lån dekt av bustadfondet		142.286
I mellomrekneskap med		
Finansdepartementet		4.783.909
Periodiserte renter		200.612.018
Betalte, ikkje forfalne		
renter av pantelån		18.435.837
Betalte, ikkje avrekna		
renter og avdrag av pantelån		116.781.721
Grunnfond	20.000.000	
Risikofond	21.704.121	
Agio- og rentereguleringsfond	14.596.000	56.300.121
<hr/>		
		34.162.095.425

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1979 12. mars 1980

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

Odd Amblie
revisjonssjef

Rolf W. Runge
kontorsjef

Tabell 1:
Ein del hovudtal for perioden 1970-1979

Totaltal for bustadproduksjonen	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	I alt 1970-79
Bustader sette i arbeid	39.984	44.631	43.391	43.318	43.840	43.500	40.419	39.854	38.048	40.011	416.996
Fullførte bustader	39.446	40.783	43.586	44.757	41.571	43.555	42.721	38.852	39.590	37.143	411.734
Bustader med tilsegn om lån frå Husbanken	29.182	28.443	31.707	31.437	32.129	33.915	32.868	31.271	26.493	24.473	301.918
Lånetilsegner frå Husbanken Beløp i mill. kroner											
Oppføringslån	1.937	2.037	2.297	2.484	2.973	3.845	4.142	4.451	4.323	4.316	32.805
Utbetningslån	5	10	16	32	46	76	118	341	351	305	1.300
Miljølån	17	22	37	56	67	64	78	147	161	160	809
Eigenkapitallån	-	-	56	57	82	132	153	175	225	275	1.156
Ervervslån	-	-	-	-	-	-	-	-	12	24	60
Alle låneføremål	1.959	2.069	2.406	2.629	3.169	4.117	4.491	5.126	5.084	5.116	36.166

Tabell 2:
Talet på bustader med tilsegn om husbanklån 1970-1979 fordelt fylkesvis

Fylke	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1970-79	Årsgj.sn. pr. 1000 innb.
Østfold	2.085	1.360	1.796	1.730	1.742	1.520	1.357	2.008	1.071	1.242	15.911	7,7
Akershus	2.313	2.211	2.632	2.409	2.565	2.416	2.918	2.388	1.912	1.409	23.173	6,6
Oslo	2.535	2.617	3.213	3.095	3.662	3.641	2.232	2.619	1.649	2.253	27.516	5,9
Hedmark	1.577	1.401	1.348	1.199	1.317	1.415	1.679	1.631	1.428	1.115	14.110	7,7
Oppland	1.160	1.111	1.147	1.456	1.192	1.353	1.224	1.153	1.127	993	11.916	6,7
Buskerud	1.454	1.171	1.440	1.591	1.597	1.576	1.229	1.408	1.206	1.329	14.001	6,7
Vestfold	1.143	1.117	1.087	1.145	1.082	1.153	1.431	1.037	1.120	1.114	11.429	6,3
Telemark	743	1.223	1.136	1.065	916	1.415	1.507	1.329	996	761	11.091	7,0
Aust-Agder	621	646	830	653	652	789	688	737	717	641	6.974	8,2
Vest-Agder	733	767	859	935	899	899	979	817	1.041	897	8.826	6,8
Rogaland	2.170	1.967	2.124	2.015	2.353	2.302	2.618	2.109	2.060	2.253	21.971	7,7
Hordaland	3.086	3.478	3.370	3.031	3.161	3.392	3.015	3.240	2.490	2.300	30.563	7,9
Sogn og Fjordane	456	568	919	918	848	732	838	727	1.214	752	7.972	7,8
Møre og Romsdal	1.830	1.728	2.207	2.021	2.173	2.407	2.166	1.858	1.540	1.532	19.462	8,4
Sør-Trøndelag	2.858	1.926	2.108	1.823	1.971	2.038	2.094	2.008	1.817	1.281	19.924	8,3
Nord-Trøndelag	920	1.212	1.139	1.093	1.155	1.152	1.290	1.186	1.039	819	11.005	9,0
Nordland	1.647	1.872	1.726	2.096	2.206	2.733	2.560	2.393	1.833	1.722	20.788	8,6
Troms	1.167	1.233	1.680	2.042	1.799	2.029	1.866	1.854	1.569	1.393	16.632	11,6
Finnmark	684	835	946	1.120	839	953	1.044	731	637	601	8.390	10,6
Svalbard	-	-	-	-	-	-	133	38	27	66	264	
Heile landet	29.182	28.443	31.707	31.437	32.129	33.915	32.868	31.271	26.493	24.473	301.918	7,6

Tabell 3:
Tilsegner om lån til nye bustader 1970-1979 i mill. kroner fordelte fylkesvis

Fylke	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	I alt 1970-79
Østfold	139,0	96,8	132,4	138,8	162,3	174,3	187,1	302,6	181,9	228,1	1.743,3
Akershus	170,8	173,7	217,1	218,7	238,6	297,2	398,5	363,6	344,8	262,5	2.685,5
Oslo	176,5	211,7	241,2	266,1	305,7	395,8	288,0	371,1	320,9	414,1	2.991,1
Hedmark	101,3	88,9	97,3	93,9	124,4	159,5	216,4	230,6	216,0	197,0	1.525,3
Oppland	74,7	77,4	80,7	92,8	112,6	147,6	149,9	163,2	178,8	177,9	1.255,6
Buskerud	95,1	82,6	107,2	126,6	151,7	184,0	165,6	189,0	199,6	243,4	1.544,8
Vestfold	75,2	79,5	77,8	86,7	104,1	128,5	179,7	147,7	178,0	199,8	1.257,0
Telemark	51,8	81,8	80,1	73,1	88,8	158,9	191,6	178,2	153,6	133,1	1.191,0
Aust-Agder	36,1	43,6	52,6	48,2	57,9	80,4	83,4	100,1	106,4	109,0	717,7
Vest-Agder	48,4	52,1	62,0	67,7	78,4	106,8	114,9	110,1	168,8	149,4	958,6
Rogaland	156,9	151,1	157,6	181,3	237,2	282,5	345,8	315,2	339,5	418,4	2.585,5
Hordaland	203,9	265,8	253,7	243,4	312,7	377,4	389,6	476,9	413,5	423,9	3.360,8
Sogn og Fjordane	25,0	31,3	55,8	54,6	56,3	69,8	96,2	86,5	173,5	115,7	764,7
Møre og Romsdal	115,5	108,2	136,0	149,4	176,0	245,9	249,9	257,6	245,1	258,5	1.942,1
Sør-Trøndelag	181,7	150,8	163,8	170,0	210,2	256,8	248,1	317,7	304,8	229,2	2.233,1
Nord-Trøndelag	59,2	83,8	79,6	83,5	105,8	126,9	153,3	159,9	162,5	138,2	1.152,7
Nordland	102,9	118,7	117,4	161,6	200,8	313,7	312,6	319,7	297,3	288,4	2.233,1
Troms	76,5	80,3	114,1	143,0	160,3	224,4	223,4	249,1	236,6	215,6	1.723,3
Finnmark	46,7	58,9	70,4	84,8	89,1	114,4	136,2	104,1	96,2	103,9	904,7
Svalbard	-	-	-	-	-	-	12,4	7,6	5,2	9,5	34,7
Heile landet	1.937,2	2.037,0	2.296,8	2.484,2	2.972,9	3.844,8	4.142,6	4.450,5	4.323,0	4.315,7	32.804,7

Tabell 4: Omfanget av låneverksemnda til Husbanken, tilsegner.

Oppføringslån i alt 1970-79	32.805 mill. kr	301.918 bustader
Utbeholdningslån i alt	1.302 mill. kr	(av dette 1,3 mill. kr før 1970)
- lån direkte	976 mill. kr	26.245 saker (f.o.m. 1969)
- via kommunar	326 mill. kr	ca. 2/3 av kommunane (f.o.m. 1973)
Miljølån i alt	826 mill. kr	(av dette 17,4 mill. kr før 1970)
Barnehagar	456 mill. kr	31.736 plassar (f.o.m. 1969)
Garasjeanlegg	235 mill. kr	41.299 plassar (f.o.m. 1969)
Andre miljøtiltak	91 mill. kr	135 saker
Mjøsaksjonen	44 mill. kr	20 kommunar (f.o.m. 1977)
Eigenkap.lån i alt	1.156 mill. kr	dei fleste kommunar (f.o.m. 1972)
- for vidare utlån	916 mill. kr	
- kommunal eigenkap.	240 mill. kr	
Ervervslån i alt	96 mill. kr	2.645 bustader (f.o.m. 1977)
Andre føremål i alt	3.380 mill. kr	(av dette ca. 19 mill. kr før 1970)
Alle føremål 1970-1979	36.166 mill. kr	i tilsegner om lån fra Husbanken.1)

Frå byrjinga i 1946 og fram til utgangen av 1969 gav Husbanken tilsegner om lån for 14.293 mill. kroner til om lag 399.000 bustader.

Totalt i perioden 1946-1979 har Husbanken gjeve tilsegner for 47.098 mill. kroner til oppføring av i alt 701.000 bustader 2).

- 1) Mellom 0,5 pst. og 1 pst. av tilsagt lån vil ikkje verte nytta, dvs. vert ikkje konvertert og utbetalt.
- 2) Om lag 668.000 bustader er tekne i bruk.

Fotografia er tekne av:

Side 3, 6 og 10 ovst: Fotograf Schroder A/S, Trondheim

Side 10, 21, 22 og 2. omslagsside: F.L. Konow, Oslo

Side 12: Terje Forseth, Oslo

Side 17, 18, 19 og 20: Arkitektane Thorenfeldt, Oslo

Utgeve av Den Norske Stats Husbank, april 1980

Forside og utforming, Mike Mills

Prenta hos: Spesialtrykk A/S

Den Norske Stats Husbank

**Årsrapport og regnskap
1979**

INNHold

	Side		Side
ÅRSRAPPORT			
1. Oversikt	3	7.2. Nye arealmålereregler	12
1.1. Hovedtall	3	7.3. Bypolitikk	12
1.2. Råd og styrever 1979	4	7.4. Flyktningeboliger	13
1.3. Geografisk inndeling	4	7.5. Utflytting av statsinstitusjoner fra Oslo	13
2. Boligbygging og lånetilsagn	4	7.6. Andre uttalelser	13
2.1. Boligbyggingen	4	8. Terminbetalingen og tilsyner med husbankfinansierte eiendommer	13
2.2. Tilsagnsrammen	4	8.1. Terminbetalingen	13
3. Lånetilsagn til nye boliger	5	8.11. Inkasso	13
3.1. Omfanget	5	8.12. Overtatte eiendommer	13
3.2. Regional fordeling av boligrammen ..	5	8.13. Avskrevet på rentebærende lån	14
3.3. Fordeling etter hustype	6	8.14. Avskrevet på stønader	14
3.4. Størrelsen på boligene	6	8.2. Tilsynet med husbankfinansierte eiendommer	14
3.5. Anleggskostnader	7	9. Administrasjon	15
3.51. Byggekostnadsindekser	7	10. Noen regnskapstall med kommentarer 15	
3.52. Tomte-, bygge- og anleggskostnader ..	7	10.1. Husbankens engasjementer	15
3.6. Finansiering	8	10.2. Utlån fordelt på rentesatser — indeksjustering	15
3.61. Gjennomsnittstall pr. bolig	8	10.3. Innlån fordelt på rentesatser	16
3.62. Nominallån — utjamningslån	9	10.4. Inn- og utbetalinger	17
3.63. Byggelån	9	REGNSKAP	
4. Lånetilsagn til andre formål	10	Resultatregnskap	18
4.1. Egenkapitallån	10	Balanse	19
4.2. Utbedringslån og utbedringstilskott ..	10	Vedlegg 1. Løpende tilsagn — Forsvarsdepar- tementets stønadslån — mellom- regnskap med Finansdepartemen- tet	20
4.3. Barnehager, garasjeanlegg og andre ..	10	2. Utestående rentebærende lån	21
4.4. Tilskott til støyforbedring av boligfasader	10	3. Tall fra Husbankens virksomhet ..	23
4.5. Ervervslån	11		
5. Arealtilskott	11		
6. Bostøtte	11		
7. Diverse spørsmål	12		
7.1. Struktur- og styringsproblemer på kredittmarkedet	12		

Årsrapport for Den Norske Stats Husbank 1979.

1. OVERSIKT

1.1. Hovedtall.

Hovedposter	1979		1978	
	Mill. kr.	Antall	Mill. kr.	Antall
Lånetilsagn	5 115		5 084	
Nye boliger	4 316	24 473	4 323	26 493
Ervervslån — boliger	60	1 223	23	891
Egenkapitallån — kommuner	275	435	225	422
Utbedringsaker — Husbanken	246	3 221	252	6 206
Utbedringslån — kommuner	59	275	100	284
Barnehageplasser	98	3 652	85	3 434
Garasjeplasser	28	3 278	32	4 022
Andre miljøtiltak — saker	25	42	18	32
Mjøsaksjonen — kommuner	8	11	26	19

Nye boliger	Kr. pr. bolig	Kr. pr. bolig
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn	276 800	258 500
Byggekostnader	240 700	226 400
Tomtekostnader	36 100	32 100
Finansiering, forutsatt ved tilsagn	276 800	258 500
Husbanklån	170 900	155 300
Arealtilskott	19 700	20 900
Egenkapital	86 200	82 300
Låneøking ved bevilgning	5 400	7 900

	Mill. kr.	Mill. kr.
Utbetalte lån	4 915	4 545
Mottatte avdrag	706	606
Utbetalt bostøtte	296	288
Utbetalt arealtilskott	784	813
Utbetalt utbedringstilskott	38	34

	Mill. kr.	Prosent	Mill. kr.	Prosent
Gjennomsnittlig innlånsrente		8,50		7,49
Renteutgifter	2 618		2 281	
Gjennomsnittlig utlånsrente		6,29		6,24
Renteinntekt	2 184		1 782	
Pr. 31. desember				
Samlet innlån	37 766		32 869	
Utestående lån:				
Ordinære rentebærende lån	36 095		31 667	
Rentebærende tilleggs lån	63		76	
Rentefrie lån	715		809	
Konverteringsforpliktelser	8 019		7 880	

1.2. Råd og styrer 1979.**Husbankens råd:**

Arthur Rydland, formann
 Thor Granviken, nestformann¹⁾
 Inger Pedersen
 Jacob Hjelmeland
 Ludvig Nauste
 Jorun Loktu
 Gunnar Strømsholm
 Johannes Fosse
 Edvard Fløtten
 Christian Lindstad
 Werner Næss
 Bjarne Larsen²⁾

Kontrollkomitéen.

Arthur Rydland
 Jacob Hjelmeland
 Thor Granviken¹⁾

Hovedstyret:*Oslo.*

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

Avdelingsstyrene:*Bergen.*

Wenche Skaaluren, formann
 Mimi Skadberg
 Magne Tuseth, avd.direktør, permisjon
 Gunnar Wisth, kst. avd.direktør³⁾

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 Schultz⁴⁾
 Gunnar Wisth, avd.direktør, permisjon
 Ralph Norberg, kst. avd.direktør⁵⁾

1.3. 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 LANETILSAGN**2.1. Boligbyggingen.**

I 1979 ble det tatt i bruk bolighus med i alt vel 37 100 boliger eller 2 400 færre enn i 1978. Det ble satt i arbeid bygging av 40 000 boliger eller 2 000 flere enn i 1978. Ved utgangen av året var det under arbeid 36 700 boliger eller 2 400 flere enn ved utgangen av 1978.

2.2. Tilsagnsrammen.

I Nasjonalbudsjettet for 1979 ble Husbankens totale tilsagnsramme fastsatt til 5 640 mill. kroner. Under budsjettforhandlingene ble rammen justert til 5 610 mill. kroner, og det ble forutsatt at Husbanken skulle kunne disponere 40 pst. i 1. halvår. I forbindelse med at Revidert nasjonalbudsjett 1979 ble lagt fram, ble det fastsatt at banken kunne disponere inntil 25 pst. av årsrammen i 3. kvartal. Da Nasjonalbudsjettet 1980 ble lagt fram, ble statsbankenes innvilgningsrammer for 1979 redusert med 10 pst. — med enkelte unntak. Rammene for Husbanken ble redusert med i alt 495 mill. kroner. Totalrammen ble endelig fastsatt til 5 115 mill. kroner, en økning på 33 mill. kroner eller 0,6 pst. i forhold til 1978.

¹⁾ Thor Granviken døde 5. januar 1980.

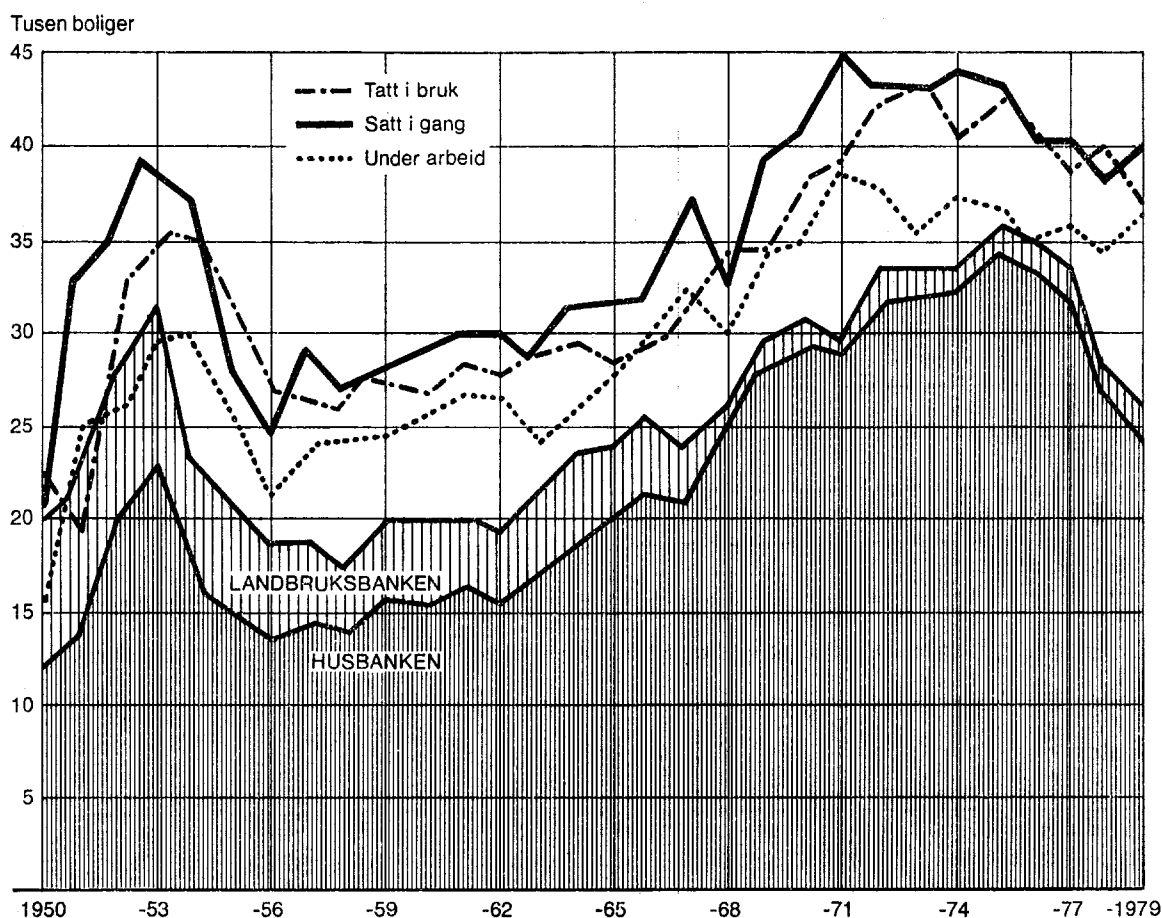
²⁾ Bjarne Larsen døde 10. februar 1980.

³⁾ Beskikket med virkning fra 1. februar 1980.

⁴⁾ Avløst av Oddny Aleksandersen 19. oktober 1979.

⁵⁾ Beskikket med virkning fra 1. februar 1980.

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—1979.



Disponible rammebeløp etter låneformål og gitte tilsagn i 1979 er som oppstillingen nedenfor viser:

	Beløp i mill. kroner	
	Tilsagn	Rammer
a) Oppføring av nye boliger	4 315,7	4 315
b) Erverv av boliger	60,0	60
c) Utbedring av eldre boliger	304,9	305
d) Barnehager, garasjer og andre miljøtiltak	159,9	160
e) Reduksjon av egenkapital	274,9	275
Sum	5 115,4	5 115

I fig. 2 er Husbankens lånetilsagn i de enkelte år 1970—1979 og rammen for lånetilsagn 1980 framstilt grafisk.

3. LANETILSAGN TIL NYE BOLIGER

3.1. Omfanget.

I 1979 kom det inn søknader om lån for i alt 31 900 boliger eller 1 000 flere enn i 1978.

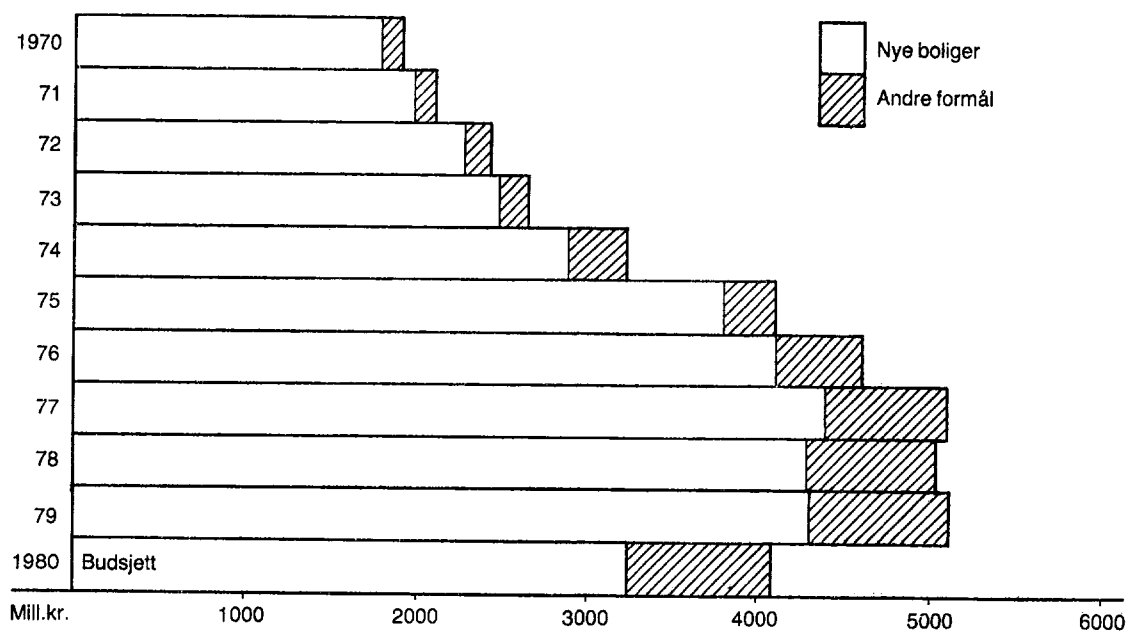
Bankens lånetilsagn til nye boliger omfattet i alt 24 500 boliger eller 2 000 færre enn i 1978. Ubehandlete eller ikke ferdigbehandlede søknader ved utgangen av året omfattet 15 000 boliger, mot 9 000 ved årsskiftet 1978/79. Økningen i antall restanser skyldes reduksjonen i Husbankens utlånsramme.

Fig. 1 viser antall boliger med lån fra Husbanken og Landbruksbanken i årene 1950—1979. I denne figuren kan ikke tilsagnstallene fra statsbankene direkte sammenholdes med igangsettingstallene samme år, men på noe lengre sikt skulle differansen mellom de to kurvene angi antall privatfinansierte boliger. I gjennomsnitt for de tre siste år har Husbanken finansiert ca. 75 pst. av de nye boligene. Andelen med husbankfinansiering har vært synkende de to siste år.

3.2. Regional fordeling av boligrammen.

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

Fig. 2. Husbankens lånetilsagn i enkelte år 1970—1979 og disponibel ramme for lånetilsagn i 1980.¹⁾



¹⁾ I tillegg kommer lån på spesielle vilkår i forretnings- eller sparebanker til 6 200 boliger.

Kontor	1979		Relativ fordeling			
	Mill. kr. Lån	Antall Boliger	1979		1978	
			Lån Pst.	Boliger Pst.	Lån Pst.	Boliger Pst.
Hovedkontoret	2 123,9	11 820	49,2	48,3	47,5	46,4
Bergenskontoret	1 115,5	6 224	25,8	25,4	24,5	25,0
Trondheimskontoret	468,4	2 713	10,9	11,1	13,4	13,4
Bodøkontoret	476,1	2 945	11,0	12,0	11,6	11,9
Hammerfestkontoret	131,8	771	3,1	3,2	3,0	3,3
Alle	4 315,7	24 473	100,0	100,0	100,0	100,0

3.3. Fordeling etter hustype.

Fordelingen av husbankfinansierte boliger på hustyper i årene 1965—79 framgår av fig. 3. Eneboliger omfatter her frittliggende eneboliger, artiumhus 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.

Andelen av eneboliger har økt jevnt de senere år og utgjorde hele 48 pst. av alle boliger i 1979. Andelen av boliger i blokk har vært synkende fram til 1978, da andelen var 14 pst., men viser i 1979 en liten økning til 15 pst. Andelen «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen viser nå synkende tendens og utgjorde 13 pst. i 1979. Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus under ett — i internasjonal statistikk regnet

som eneboliger — var andelen 63 pst. i 1979 mot 62 pst. i 1978.

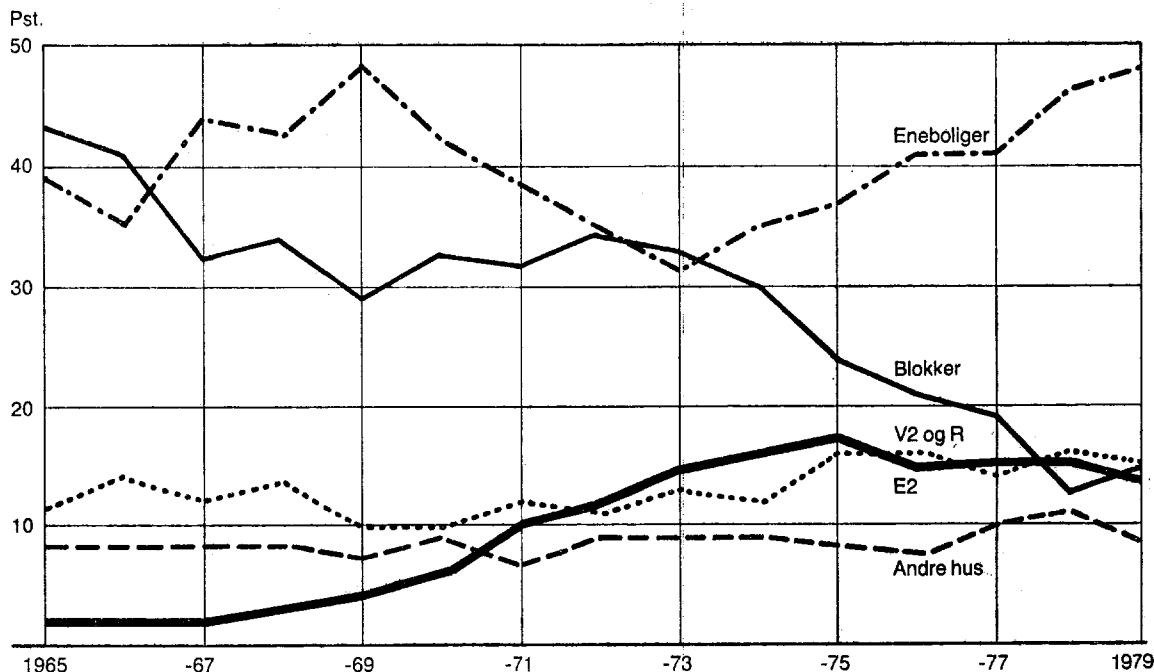
3.4. Størrelsen på boligene.

Gjennomsnittsstørrelsen for boliger med lånetilsagn i 1979 var 83,3 kvm eller 0,8 kvm større enn i 1978.

Gjennomsnittsarealet for boliger med kjøkken på 6 kvm eller mer gikk ned med 0,1 kvm til 88,4 kvm. For de enkelte hustyper var det bare mindre endringer i gjennomsnittsstørrelsen på boligene.

Andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre gikk ned fra 24 pst. i 1978 til 23 pst. i 1979. Andelen av boliger på ett rom sank fra 6,7 til 5,3 pst., mens andelen to-roms boliger var uendret på 18 pst. Tallet på ett-roms boliger i alt var 1 295, av disse var 1 145 hybler, og de resterende 150 var ett-roms hybelleiligheter med småkjøkken

Fig. 3. Boliger fordelt etter hustyper — relativ fordeling 1965—1979.



og ordinære ett-roms boliger med fullt kjøkken. Om lag 85 pst. av ett-roms-boligene hører til kategorien spesialboliger, og resten er i hovedsak enkelthytter i småhus, beregnet på studenter o. l.

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 1978—oktober 1979 henholdsvis 3,6 pst. og 4,6 pst. høyere enn i nærmest foregående 12-månedersperiode. Den årlige pris-

stigningstakt falt fra 6—7 pst. ved begynnelsen av perioden til 3—4 pst. gjennom mesteparten av året 1979.

Statistisk Sentralbyrå har utarbeidet byggekostnadsindekser for boliger siden 1978. Fra desember 1978 til desember 1979 steg indeksen for totale byggekostnader med 4,3 pst. for enebolig av tre, med 4,5 pst. for rekkehus av tre og med 3,4 pst. for boligblokk.

3.52. Tomte-, bygge- og anleggskostnader.

For alle nye boliger som Husbanken ga tilsagn om lån til i 1979, var kostnadene, da tilsagn ble gitt, beregnet til i gjennomsnitt pr. bolig sammenholdt med 1978:

	Kroner 1979	Kroner 1978	Kroner Økning	Pst.
Tomtekostnader	36 100	32 100	4 000	12,5
Byggekostnader	240 700	226 400	14 300	6,3
Anleggskostnader	276 800	258 500	18 300	7,1

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 6,3 pst. Dette er noe større økning enn indeksøkningen som gjennomsnittlig var om lag 4 pst. En av årsakene til dette er at økningen i byggekostnadene for husbankfinansierte boliger også omfatter kostnadene ved 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 1977 til 1978

var til sammenlikning 12,9 pst., mens indeksøkningen var gjennomsnittlig 6 pst.

Tomtekostnadene økte med 12,5 pst., som er vesentlig mindre enn fra 1977 til 1978, da økningen var 19,8 pst. I gjennomsnitt pr. bolig var tomte i 1979 på 684 kvm mot 675 kvm i 1978.

De totale gjennomsnittskostnader påvirkes imidlertid mest av endringene i hupstypefordelingen og av fordelingen på boligtyper, dvs. hybler, hybelleiligheter og ordinære leilighe-

ter. Utviklingen de seinere 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. leilighet.¹⁾

	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	249,3	87,3	260,2	83,5	241,8	87,8	249,7	86,3
Tomtekostnader	36,2	12,7	51,3	16,5	33,7	12,2	38,3	13,3
Anleggskostnader	285,5	100,0	311,5	100,0	275,5	100,0	288,0	100,0

¹⁾ Småboliger holdt utenfor. Småboliger omfatter hybler, ett-roms leiligheter og mindre to-roms leiligheter.

3.6. Finansiering.

3.6.1. Gjennomsnittstall pr. bolig.

Lånegrunlaget ble sist hevet 1. desember 1978 og ble holdt uendret gjennom hele 1979. Det er to lånesoner for småhus, og kommunene er underrettet om hvilken sone de er i. Forskjellen mellom høy og lav sone er 4 pst. Høyeste låneutmåling for småhus oppført enkeltvis var 80 pst. av lånegrunlaget, mens småhus oppført i serie og blokker hadde låneutmålingsgrense på 85 pst.

Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1979 (inkludert øking av lånet ved endelig bevilgning i forhold til tilsagt lån) kom opp i 176 300 kroner. Dette er 13 100 kroner eller 8,0 pst. høyere enn i 1978. For nye tilsagn (her låneøkningen holdt utenfor) var gjennomsnittslånet 170 900 kroner.

For alle boliger under ett er den gjennomsnittlige finansieringsplan pr. bolig på det tidspunkt tilsagn ble gitt, vist nedenfor og sammenholdt med tilsvarende tall for 1978.

	1979		1978		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	170 900	61,8	155 300	60,1	15 600	10,0
Arealtilskott	19 700	7,1	20 900	8,1	+1 200	+5,7
Egenkapital	86 200	31,1	82 300	31,8	3 900	4,7
Anleggskostnader	276 800	100,0	258 500	100,0	18,300	7,1
Gjennomsnittlig boligstørrelse	83,3 kvm		82,5 kvm		0,8 kvm	

Egenkapitalandelen på tilsagnsstadiet gikk ned fra 31,8 pst. i 1978 til 31,1 pst. i 1979. Den delen av anleggskostnadene som finansieres ved husbanklån, er økt med 1,7 prosentenheter, mens arealtilskottet gikk ned både i beløp — som følge av nedgang i satsene — og som andel av anleggskostnadene.

Nedenfor er det gitt en oppstilling for gjennomsnittlige finansieringstall på tilsagnsstadiet for leiligheter i boligblokker og i 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.

For småhus oppført enkeltvis og i serie har egenkapitalandelen gått noe ned fra 1978 til 1979, mens det for leiligheter i blokk har vært økning fra 24,6 pst. i 1978 til 29,0 pst. i 1979.

Finansieringstall ved tilsagn pr. leilighet¹⁾.

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	172 100	60,3	194 600	62,5	177 000	64,2	174 400	60,6
Arealtilskott	21 000	7,3	20 900	6,7	18 600	6,8	20 800	7,2
Egenkapital	92 400	32,4	96 000	30,8	79 900	29,0	92 800	32,2
Anleggskostnader	285 500	100,0	311 500	100,0	275 500	100,0	288 000	100,0

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Egenkapital og egenkapitalandel:								
1979	92 400	32,4	96 000	30,8	79 900	29,0	92 800	32,2
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

1) Småboliger holdt utenfor.

3.62. Nominallån — utjamningslån.

For utjamningslån som det ble gitt til-sagn om i 1979 var betalingsprosenten 4,0, det samme som i 1978.

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 utjamningslån 1 prosentenheter lavere enn den ordinære.

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

3.63. Byggelån.

Forretnings- og sparebankene har, som tidligere, betraktet søknader om byggelån med lånetilsagn fra Husbanken som høyt priori-

terte formål. I enkelte tilfelle er det rapportert til Husbanken at byggelånssøknader er blitt avslått p. g. a. stram likviditet i lokale banker. Slike tilfelle ble også tatt opp i Stortingets spørretime 10. oktober 1979. Alle saker Husbanken kjenner til, er imidlertid løst relativt raskt og i første rekke med de vanlige virkemidler som Husbanken rår over, nemlig deloppgjør i større lånesaker og konverteringsforskudd til byggelån banker.

Ordningen med konverteringsforskudd er i 1979 nyttet i meget sterkere grad enn i de foregående år. I 1978 viste utestående konverteringsforskudd nedgang fra 885 mill. kroner ved årets begynnelse til 809 mill. kroner ved utgangen av året. I løpet av 1979 er forskuddene økt med 505 mill. kroner (62 pst.) til 1 314,5 mill. kroner, og antall banker med konverteringsforskudd er økt fra 266 til 370.

Tabellen nedenfor viser utviklingen i konverteringsforskuddene i 1979:

	Antall banker med konverteringsforskudd		Konverteringsforskudd				Lånetilsagn 1978 Beløp i pst.
	1. jan.	31. des.	1. jan.		31. des.		
			mill. kr.	pst.	mill. kr.	pst.	
I alt	266	370	809	100	1 314	100	100
Fylkene Finnmark t. o. m. S.-Trøndelag	113	127	410	51	466	35,5	23
Fylkene sør for S.-Trøndelag	153	243	399	49	848	64,5	77

Det fremgår at den vesentligste økning i utestående konverteringsforskudd har skjedd sør for Sør-Trøndelag. Mens konverteringsforskuddene ved årets begynnelse fordelte seg med omtrent like stort beløp på bankene nord og sør for Dovre, har bankene i sør ved årets utgang 64,5 pst. av forskuddsbeløpene. Konverteringsforskuddene til banker nordenfjells økte med 56 mill. kroner (14 pst.) i 1979 samtidig som lånetilsagnene i de samme fylker gikk ned 122 mill. kroner (11 pst.). Sammenholdt med lånetilsagnene nord og sør i landet i 1979 var finansieringsgraden gjennom konverteringsforskudd ved årets utløp nær dobbelt så høy i nord som i sør. Banker i Oslo og Bergen er som hovedregel fortsatt ikke med under ordningen med konverteringsforskudd.

Hovedstyret fastsatte 2. august 1979 formular for gjeldsbrev som skal nyttes i de tilfelle der det i medhold av § 5 tredje ledd i

bankens alminnelige forskrifter, gis lån uten pant i fast eiendom. For slike lån, som i første rekke gis til kommuner og fylkeskommuner, vil man i konverteringsfasen spare inn den tid som i andre lånesaker går med til tinglysning av pantobligasjon. Samtidig kan det spares arbeid på forskjellig hold, bl. a. til oppmåling av byggetomta.

I årsrapporten for 1978 er det nevnt at Husbanken arbeider med utforming av pantobligasjonsblankett som også vil kunne tjene til sikkerhet for byggelån banker. Blankettutkastet har gjennom året vært drøftet med representanter for de to bankforeninger. Det er i det vesentligste blitt enighet om utformingen og om de tilpassinger som må foretas i andre blanketter. P. g. a. de store omlegginger av boligfinansieringen fra 1. januar 1980 måtte arbeidet mot slutten av 1979 midlertidig legges til side. Det tas sikte på slutføring i 1980.

Heller ikke ordningen med forenkling av kontrollen med brannforsikring av eiendommene, som også var nevnt i årsrapporten for 1978, er satt i kraft. Norske Forsikrings-selskapers Forbund arbeider fortsatt med saken, og avklaring ventes i 1980.

4. LÅN OG TILSKOTT TIL ANDRE FORMAL

4.1. Egenkapitallån (fra 1980: Etableringslån).

Låneordningen tar sikte på å redusere egenkapitalandelen for økonomisk og sosialt vanskeligstilte husstander. Husbanken yter lån til kommuner, Selskapet for innvandrerboliger og Stiftelsen Flyktningeboliger 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 har gått til reduksjon av egenkapitalen i nye boliger.

Fra Husbanken ble det i 1979 innvilget 274,9 mill. kroner til i alt 435 kommuner. Dette er 13 kommuner flere enn året før. Bevilgningen for 1978 var 225,0 mill. kroner. Det er forutsatt at husstander med funksjonshemmede og unge husstander i etableringsfasen blir gitt høy prioritet ved tildeling av egenkapitallån. Om lag 8 700 husstander fikk innvilget slikt lån i 1979. Gjennomsnittslånet for disse var på 24 300 kroner pr. husstand.

4.2. Utbedringslån og utbedringstilskott.

Nedgangen i søknader til utbedringsformål, som for en stor del skyldes at ordningen med energisparingslån er opphevet, og at utbedringslån på sosialt grunnlag blir gitt til førkrigsboliger, har fortsatt i 1979. Husbanken hadde ved utgangen av året ca. 1 000 ubehandlede lånsøknader. Alle søknader i Husbanken om energisparingslån er behandlet. Ventetiden for behandling i Husbanken har i løpet av 1979 gått ned fra vel ett år til under seks måneder.

Banken mottok i alt 1 874 søknader til utbedringsformål i 1979, mot 3 503 året før. Det er i 1979 innvilget 245,7 mill. kroner i utbedringslån i 3 221 saker direkte gjennom Husbanken, hvorav anslagsvis 21 mill. kroner er gitt som energisparingslån i 700 saker som var innsendt i 1977. Som lån til kommunene for videreutlån på sosialt grunnlag ble det innvilget 59,2 mill. kroner. Totalt innvilget beløp til utbedringsformål var 304,9 mill. kroner, som er 46,5 mill. kroner mindre enn i 1978.

Gjennomsnittslånet eksklusive energisparingslån gjennom Husbanken var 89 100 kroner pr. sak, mot 52 200 kroner pr. sak året før. Den sterke økningen i gjennomsnittslånet skyldes delvis en økende andel store saker med flere boliger pr. sak.

Husbanken har fra og med 1977 fordelt utbedringstilskott til eldre boliger på kommunene. Tilskottene fordeles samtidig med utbedringslån til kommunene for videreutlån. I 1979 fikk 452 kommuner utbetalt tilskott for til sammen 38,0 mill. kroner. Den videre tildeling til individuelle søkere skulle skje etter sosiale kriterier. Det var forutsatt at husstander med funksjonshemmet medlem skal prioriteres. Maksimumsbeløpet pr. søker er 8 000 kroner — i samedistrikter 15 000 kroner.

Husbanken utbetalte også 2,0 mill. kroner i tilskott til de kommuner 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 for til sammen 159,9 mill. kroner til barnehager, garasjelegg, Mjøsaksjonen og andre miljøtiltak.

Til bygging av barnehager ble det innvilget lån for i alt 98,1 mill. kroner mot 84,9 mill. kroner i 1978. Tilsagnene omfattet 3 652 plasser eller 218 flere enn året før. Gjennomsnittslånet pr. plass økte med vel 8 pst. til 26 800 kroner.

Til garasjeplasser ble det gitt tilsagn om lån for 28,3 mill. kroner som omfattet 3 278 plasser mot 32,2 mill. kroner og 4 022 plasser i 1978. Nedgangen har sammenheng med at det fra og med 4. kvartal 1979 er forutsatt at Husbanken ikke gir lån til garasjer. Gjennomsnittslånet pr. plass økte med 8 pst. til 8 600 kroner.

Til andre miljøtiltak, hovedsakelig service-sentraller for eldre og grendehus, ble innvilget 25,4 mill. kroner mot 18,2 mill. kroner i 1978. Videre ble 8,1 mill. kroner innvilget i forbindelse med Mjøsaksjonen, mot 26,0 mill. kroner året før. Aksjonen løper ut i 1980, og det er forutsatt at tildelingen av lån i 1979 til kommunene som omfattes av Mjøsaksjonen, blir den siste.

4.4. Tilskott til støyforbedring av boligfasader.

Husbanken skal fra og med 1979 fordele tilskott til støyforbedring av boligfasader langs riksveg på en del kommuner hvor behovet for slike tiltak er størst. I 1979 fikk åtte kommuner bevilget tilskott for til sammen 10,7 mill. kroner. Midlene skal fordeles videre

av kommunen etter retningslinjer fastsatt av Miljøverndepartementet i samråd med samferdselsmyndighetene.

4.5. Ervervslån.

Ervervslåneordningen ble i 1979 utvidet til å omfatte lån til Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo). Det ble videre etablert en prøveordning for visse områder i Risør og Svelvik kommuner med lån ved videresalg fra kommunen av boliger som er kjøpt for å hindre at de går ut av bruk som helårsboliger.

Det ble i 1979 bevilget 172 ervervslån med et samlet lånebeløp på 60,0 mill. kroner til kjøp av 1 223 boliger. Borettslag fikk lån på tilsammen 33,2 mill. kroner til kjøp av 820 boliger. Til funksjonshemmede ble det bevilget lån med 14,2 mill. kroner i 111 saker med 129 boliger. Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) fikk lån på tilsammen 5,7 mill. kroner til kjøp av 206 boliger i tretten saker. Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo) fikk lån på tilsammen 6,3 mill. kroner til kjøp av 64 boliger i 18 saker. Det ble bevilget 0,5 mill. kroner i fire saker i forbindelse med prøveordningen for områder i Risør og Svelvik kommuner.

Ervervslån kan gis enten som nominallån eller utjamningslån. Lånevilkårene er de samme som for oppføringslån, bortsett fra at betalingsprosenten for utjamningslån ligger en prosentenheter høyere.

5. AREALTILSKOTT

I 1979 og 1978 er det utbetalt arealtilskott med følgende beløp:

	Mill. kroner	
	1979	1978
Husbanken	783,8	813,4
Landbruksbanken	45,1	50,0
Til sammen	828,9	863,4

Samlet utbetalt beløp er 3,9 mill. kroner høyere enn bevilgningen over statsbudsjettets kap. 553, som er en overslagsbevilgning.

I alt er det i 1979 foretatt 24 300 (i 1978 25 500) utbetalinger av arealtilskott gjennom Husbanken. 16 100 utbetalinger gjelder boliger som er husbankfinansiert, mens 8 200 utbe-

talinger gjelder boliger som er finansiert på annet hold.

Husbanken har i 1979 innregistrert 234 klager over utbetalt arealtilskott. Dette utgjør mindre enn én pst. av antall utbetalinger.

Inkludert overliggende klager fra 1978 har Husbanken funnet å kunne imøtekomme 160 klager. Tjuefire klager ble trukket tilbake og 36 var fortsatt under behandling ved utgangen av året.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har som klageinstans fastholdt 56 saker og omgjort fire av Husbankens vedtak i de klagesaker som var oversendt og ferdigbehandlet innen årets utgang.

For boliger med lånetilsagn i 1979 dekket beregnet arealtilskott 49 pst. av merverdiavgiften mot i 1978 55 pst. og i 1977 60 pst.

De satser for arealtilskott som ble fastsatt for boliger hvor arbeidet ble satt i gang 6. oktober 1978 eller senere, skal også gjelde for boliger som fullføres i 1980. Maksimalt tilskott utgjør 22 250 kroner.

6. BOSTØTTE

For 1979 ble det i alt bevilget 303 mill. kroner til bostøtte gjennom Husbanken. Bevilgningen fordelte seg med 160 mill. kroner over Kommunal- og arbeidsdepartementets budsjett og 143 mill. kroner over Sosialdepartementets budsjett. Sistnevnte beløp omfatter en tilleggsbevilgning på 20 mill. kroner som ble nødvendig da utbetalingene til eldre og uføre ble noe større enn forutsatt. Gruppen eldre og uføre har gjennom de siste år økt sin andel av bostøtten. I løpet av perioden 1973—1979 er antallet berettigede pensjonsthusstander fordoblet mens antall barnefamilier har vist en svak nedgang.

Det er ikke foretatt regelendringer i 1979. Ordningen med statstilskott til reduksjon av boutgifter for minstepensjonister blir fortsatt administrert av Sosialdepartementet og de kommunale sosialkontorene. Spørsmålet om å slå de to bostøtteordninger sammen er under vurdering av det såkalte boutgiftsutvalget, nedsatt ved kongelig resolusjon av 26. mai 1978.

Hovedtallene for bostøtte gjennom Husbanken de siste to årene er slik:

	1978			1979		
	1. termin	2. termin	3. termin	1. termin	2. termin	3. termin
Antall søknader	124 500	114 200	118 200	128 200	113 200	115 400
Antall innvilgede søknader	98 500	105 900	111 700	98 000	104 000	108 300
Antall avslåtte søknader ..	26 000	8 300	6 500	30 200	9 200	7 100
Utbetalt i mill. kroner	84,9	97,2	107,3	91,5	99,1	105,5
Utbetalt i gjennomsnitt pr. termin pr. husstand ..	856	918	961	834	952	974

Tallene er avrundet og vil avvike noe fra regnskapstallene. Det høye avslagstallet for 1. termin 1979 henger sammen med at satsene for beregning av såkalt rimelig boutgift etter inntekt og husstandsstørrelse ikke ble oppjustert. Normal inntekts- og pensjonsøking fra inntektsåret 1976 til 1977 førte til at mange tidligere berettigede fikk avslag av denne grunn. Den sedvanlige øking i antall berettigede og i gjennomsnittsbeløpet gjennom årets tre terminer, skyldes hovedsakelig tilgangen på søkere i nylig ferdigbygde og innflyttede boliger. Prisstoppene på blant annet husleier og termininnbetalinger på husbanklån har imidlertid virket i motsatt retning. Økingen fra termin til termin er derfor noe mindre enn vanlig.

De innvilgede søknader for 3. termin i 1979 omfattet 12 296 kommunalt subsidierte aldersboliger og -hjem. For slike boliger blir bostøtte utbetalt til kommunen etter særskilt søknad og oppgjør. Det ble i 1979 i alt utbetalt vel 27 mill. kroner til dette formål.

Det store avslagstallet for 1. termin, over 30 000, samt en del feil under den maskinelle søknadsbehandlingen, førte til ekstra belastning for Husbanken i form av manuell klagebehandling og annen manuell etterbehandling. For nevnte termin ble det således behandlet vel 1 700 klager fra søkere som var misfornøyd. Av disse ble 530 gitt medhold. Den fastsatte tidsplan som omfatter alle trinn og rutiner i søknadsbehandlingen, ble likevel fulgt, slik at bostøttee arbeidet ved årets slutt er å jour.

7. DIVERSE SPØRSMÅL

7.1. Struktur- og styringsproblemer på kredittmarkedet.

Husbanken har avgitt en uttalelse om Skånland-utvalgets innstilling om struktur- og styringsproblemer på kredittmarkedet.

I innstillingen er understreket nødvendigheten av en reduksjon av statsbankenes — og da først og fremst Husbankens — andel av boligfinansieringen. Dette standpunkt er først og fremst diktert av kredittpolitiske årsaker. I bankens uttalelse er det minnet om at det fra dens side gjentatte ganger er foreslått tatt opp til overveielse å redusere statsbankenes finansiering av nye boliger. Det er redegjort for forslaget bakgrunn som er av boligpolitisk og boligøkonomisk karakter. Det er videre pekt på at forslaget — om det blir tatt til følge — vil gjøre det mulig å heve lånenivået for de husstandsgrupper som har problemer med å skaffe til veie egenkapital, og å utvide ordningen med utbedringslån som i utstrakt grad er basert på sosiale indikasjoner. Det er imidlertid understreket at en re-

duksjon av statsbankenes andel av finansieringen av nye boliger må følges opp med tiltak som kan sikre et alternativt finansieringstilbud til husstander med vanlig inntekt og økonomi. I motsatt fall vil en nedgang i den totale boligbygging ikke være til å unngå.

I uttalelsen er det også pekt på de uheldige virkninger som vil kunne inntreffe dersom drastiske endringer i boligfinansieringen blir satt i verk uten rimelig forhåndsvarsling. Spesielt har dette betydning i en tid hvor statsbankene har store køer av lånsøkere.

I Skånland-utvalgets innstilling er det pekt på behovet for økt boligsparing gjennom en økning av avdragstempoet for eldre lån. I sin uttalelse har banken sagt seg enig i dette og har igjen henvist til tidligere forslag om en oppjustering av rente- og avdragssatsene for eldre lån, først og fremst med sikte på en utjevning av boutgiftene i eldre og nyere boliger.

7.2. Nye arealmåleregler.

Hovedstyret har i prinsippet sluttet seg til et forslag om nye måleregler for boliger som kan få lån i Husbanken. Hensikten med forslaget har vært å komme fram til regler som i forhold til de nåværende er enklere å forstå, enklere å praktisere, og som muliggjør større variasjon når det gjelder planløsning og prosjektering.

De nye måleregler er utarbeidet på nordisk plan og ble vedtatt som ny Norsk Standard våren 1979. Det areal som skal måles, kalles bruksareal. Dette areal omfatter såvel etasjeareal som kjellerareal og loftsareal. Ved å nytte forskjellige verdier på disse arealer innebærer forslaget en felles arealgrense for alle boligtyper. Denne grense er basert på at gjennomsnittskostnadene for husbankfinansierte boliger skal være de samme som i dag, og at de fleste av de boligtyper som det i dag innvilges lån til, fortsatt skal kunne oppnå lån i Husbanken.

Forslaget er sendt til høring, og endelig forslag vil bli fremmet når de innkomne uttalelser er vurdert.

7.3. Bypolitikk.

Husbanken gav 11. mai 1979 en uttalelse til NOU 1979: 5 Bypolitikk. Husbanken understreker bl. a. at et grunnleggende problem også i bypolitikken er å skape bedre balanse mellom boliger og arbeidsplasser. Foruten dette må det være et ledende mål å oppnå et bedre bostandard. I denne sammenheng blir det pekt på hvor stor betydning det har å få utbyggingen av tiltak som skal dekke innbyggernes sosiale og kulturelle behov og behov for utdan-

ning, friluftsliv og omsorg mer samordnet i tid med boligbyggingen. Det blir ellers framholdt at vi nå er inne i en periode hvor den planmessige utbedring av eldre byområder i større omfang (byfornyelse) har kommet i gang. Det er svært viktig at dette arbeidet nå ikke får bakslag, men blir ført videre i økende tempo. Etter bankens oppfatning er byfornyelsesarbeidet i høy grad avhengig av finansiering gjennom Husbanken. Det er nødvendig at Husbankens utlånsramme for utbedring blir lagt på et vesentlig høyere nivå i de kommende år enn hittil, uansett om Husbankens totale utlånsramme blir økt.

7.4. Flyktningeboliger.

Med sikte på å skaffe flyktninger som kommer hit til landet, boliger ble det den 3. juli 1979 vedtatt å opprette «Stiftelsen Flyktningeboliger». I Husbankens forskrifter er det nå inntatt bestemmelser om at stiftelsen på like linje med en kommune kan innvilges ervervs-lån og egenkapitallån (etableringslån) i Husbanken.

7.5. Utflytting av statsinstitusjoner fra Oslo.

I NOU 1979: 19 Utflytting av statsinstitusjoner fra Oslo — del III, blir bl. a. utflytting av Husbanken vurdert.

I Husbankens uttalelse til utredningen blir det pekt på at bankens hovedstyre har behandlet spørsmålet om å flytte ut arbeidsplasser fra bankens hovedkontor i Oslo i en rekke forbindelser i de senere år. Etter at NOU 1979: 19 også har vært behandlet i bankens samarbeidsutvalg, er hovedstyret fortsatt av den oppfatning som det har gitt uttrykk for flere ganger, nemlig at det ikke bør bli skilt ut noe sakområde fra hovedkontoret. Dersom det likevel blir bestemt at det skal flyttes ut arbeidsplasser fra bankens hovedkontor i Oslo, bør dette gjøres i form av at det blir opprettet en filial for Vest- og Aust-Agder fylker, med sakområde tilsagn om og bevilgning av lån.

7.6. Andre uttalelser.

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

NOU 1978: 37 Offentlig informasjon

NOU 1978: 48 Offentlig databehandling

NOU 1979: 31 Om utbygging av lønns- og inntektsstatistikken

NOU 1979: 16 Betalingsformidling

Utkast til lov om medbestemmelse for ansatte i offentlige virksomheter.

Forslag om endring av sportellovens kapittel 6 om tinglysing, registrering m. v. og lov-

endringer som er nødvendige for å opprette løsreregisteret.

Forslag fra et utvalg nedsatt av Norges Byggstandardiseringsråd til

— formular for entreprenørens/typehusleverandørens sikkerhetsstillelse i byggetiden

— formular for entreprenørens/typehusleverandørens sikkerhetsstillelse i garantitiden

— formular for typehusleverandørens sikkerhetsstillelse ved salg av byggesett til typehus.

8. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED HUSBANKFINANSIERTE EIENDOMMER

8.1. Terminbetalingen.

8.1.1. Inkasso.

For de ca. 393 800 halvårslige rente- og/eller avdragsterminer som forfalt til betaling i 1979 (heri inkludert de halvårslige avdrag på nedskrivningsbidrag/stønadslån), er betalingen gått tilfredsstillende inn selv om det prosentvis har vært en liten stigning i restansmassen. Pr. 31. desember 1979 var det i alt 9 800 misligholdte terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 2,19 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1978 og 1977 var henholdsvis 2,03 og 1,73 pst. Månedsgjennomsnittet for 1979 var 2,30 pst.

I 1979 ble det sendt 9 198 påkrav (7 053 i 1978) hvorav 368 (243) skyldtes mislighold av brannforsikringen. Banken måtte i 1979 sende 1 220 tvangsauksjonsbegjæringer mot 1 131 i 1978. Antall eiendommer som ble solgt på tvangsauksjon, var 45 mot 30 i 1978.

Som følge av prisstoppbestemmelsene hadde en del borettslag vansker med å betale renter og avdrag i 1979. Etter at forholdet var tatt opp med Kommunal- og arbeidsdepartementet, fikk noen borettslag etter søknad til prismyndighetene dispensasjon fra prisstoppbestemmelsene og gjennomførte nødvendige husleiereguleringer. Noen borettslag som ikke fikk dispensasjon, ble etter søknad innvilget kortere henstand med betalingen i Husbanken. Angjeldende borettslag har nå stort sett bragt terminbetalingen à jour.

8.1.2. Overtatte eiendommer.

Husbanken overtok åtte nye eiendommer i 1979. Av de ti eiendommene som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1978, og de åtte nye overtatte eiendommene ble i løpet av året to eiendommer videresolgt, seks eiendommer ble tilbakeskjøttet tidligere eier, mens bankens pantefordring i tre eiendommer ble

avskrevet som uerholdelig. Eiendommene skal tilbys kommunen for en pris som tilsvarende det tap som faller på denne. Pr. 31. desember 1979 hadde Husbanken sju overtatte eiendommer hvorav en i Nordland, tre i Troms og tre i Finnmark. De sju eiendommene som Husbanken eide ved utløpet av 1979, representerte utestående ordinære lån på i alt 356 600 kroner og nedskrivningsbidrag på i alt 29 300 kroner.

8.13. Avskrevet på rentebærende lån.

Husbanken har i 1979 ført 51 600 kroner til utgift som tap på utlån. Tapet refererer seg til fem tidligere overtatte eiendommer hvor det ikke har lyktes å få full dekning for bankens tilgodehavende. Pr. 31. desember 1979 utgjorde statens andel av samlet tap på rentebærende lån siden Husbanken begynte sin virksomhet, netto 242 800 kroner. Av dette skyldes 98 000 kroner naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader. Kommunenes andel av samlet tap siden starten utgjør 124 200 kroner.

8.14. Avskrevet på stønader.

Husbanken har i 1979 avskrevet 42 400 kroner av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag/tilleggs lån som tapt. Beløpet refererer seg til de tidligere nevnte overtatte eiendommer. Pr. 31. desember 1979 utgjorde statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønads lån/tilleggs lån 594 500 kroner.

8.2. Tilsynet med husbankfinansierte eiendommer.

I løpet av 1979 er det ført tilsyn («pante-tilsyn») med 3 256 eiendommer fordelt på 140 kommuner. Et tilsvarende antall tilsyn ble ført i 1978. Ved utvelgelsen av saker er det lagt vekt på å få med tomannsboliger, foruten enkeltsaker hvor man har hatt spesiell mistanke om at lånevilkårene ikke er oppfylt.

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	Merknader totalt		Merknad om disponeringen		Merknad om vedlikeholdet	
		Antall	Pst.	Antall	Pst.	Antall	Pst.
Hovedkontoret	1 800	208	11,6	203	11,3	5	0,3
Bergenskontoret	367	41	11,2	19	5,2	22	6,0
Trondheimskontoret	350	38	19,9	10	2,9	28	8,0
Bodøkontoret	339	35	10,3	12	3,5	23	6,8
Hammerfestkontoret	400	65	16,3	37	9,3	28	7,0
Totalt	3 256	387	11,9	281	8,6	106	3,3

Andelen rapporter som tyder på irregulære forhold, er noe lavere enn for 1978, 11,9 pst. i 1979 mot 14,8 pst. i 1978.

De fleste merknadene gjelder fortsatt disponeringen av huset i strid med lånevilkårene, og da særlig at låntakeren har tatt utleieboligen i bruk til eget formål. I noen spredte tilfelle framgår det at boligen er fraflyttet og/eller at den benyttes til fritidsbolig. Av de avholdte tilsyn ble det rapportert at 8,6 pst. disponerte huset i strid med lånevilkårene, mens det i 1978 var 10,7 pst. Foreløpige undersøkelser av de rapporterte disponeringsfeil i hovedkontorets distrikt viser at vel en tredjedel kan godtas uten konsekvenser for låntaker.

Mange låntakere har voksne barn som har overtatt boligen som er beregnet på utleie. Stort sett er dette en disponering som godtas. Det kan likevel være en del vanskelige grensetilfelle. Det synes å være en tiltakende tendens til å omgjøre gamle, små tomannsboliger til eneboliger.

«Eneboliger» med utleiebolig i underetasjen synes også å være utsatt for en del irregulær disponering, idet eieren selv tar boligen til eget bruk. I den forbindelse påberoper låntakerne seg vanligvis vansker med å få leieboer, eller at det er dårlig lydisolasjon mellom etasjene.

Vedlikeholdet er, som i 1978, jevnt over bra, og det er ikke rapportert om betydelige mangler eller skader ved boligene. Hovedkontoret merker seg ut med en lav andel av rapporterte vedlikeholdsmangler. Dette har også vært tilfelle for tidligere år.

Etter retningslinjene for påbygging på boliger som kom i 1978, er det nå bare to tilfelle for hele landet hvor det er aktuelt å tilskrive låntaker på grunn av påbygging i strid med retningslinjene.

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 føre til krav om delvis inn-

frielse etter retningslinjene som ble gitt av hovedstyret 27. april 1978. Disse går ut på at eieren av hus som 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/nedskrivningsbidrag/stønadslån til utleieboligen innfris i sin helhet.

9. ADMINISTRASJON

Husbankens årsrapport og regnskap for 1978 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 26. april 1979. Årsrapporten ble lagt fram for Stortinget av Kommunal- og arbeidsdepartementet 24. august 1979 med St. meld. nr. 13 for 1979—80 «Om verksemda til Den Norske Stats Husbank i 1978». Stortingets kommunal- og miljøvernkomité avga sin innstilling om meldinga (Innst. S. nr. 78 for 1979—80) 29. november 1979, og Stortinget behandlet saken 17. januar 1980.

På statsbudsjettet for 1979 ble det opprettet fire nye stillinger i Husbanken. I alt hadde banken med dette 266 fast organiserte stillinger og elleve vikarstillinger.

Arbeidet med å styrke ledelsen ved avdelingskontorene ble slutført i 1979 ved at det ble opprettet en førstekonsulentstilling ved hvert av avdelingskontorene i Bergen, Trondheim og Bodø. Stillingene ble opprettet som engasjementer høsten 1979 og ble fast organisert fra januar 1980.

Loven om Den Norske Stats Husbank ble endret i 1979 på grunnlag av Ot. prp. nr. 9 for 1979—80, som ble fremmet av Finansdepartementet. Endringene går ut på at banken kan ta imot innlån fra statskassen (§ 10 a), og at Kongen kan sette rammer for bankens utlånsøking og innvilgninger av lån. Det kan settes særlige rammer for spesielle utlånsformål og deler av landet (§ 13). Endringene innebærer bare at en praksis som har vært fulgt i mange år, nå har blitt lovfestet.

10. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

10.1. Husbankens engasjementer.

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1979 med 4 566,7 mill. kroner og var ved utgangen av året på 44 114,4 mill. kroner. De løpende lån fordeler seg slik på de respektive kontorer:

	Mill. kroner
Hovedkontoret	18 048,4
Bergenskontoret	7 948,2
Trondheimskontoret	4 802,2
Bodøkontoret	4 120,5
Hammerfestkontoret	1 176,3
Sum løpende lån	36 095,6
Tilsgatte, ikke utbetalte lån	8 018,8
Samlet engasjement	44 114,4

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

10.2. Utlån fordelt på rentesatser — indeksjusteringer.

Fordelingen av bankens utlån pr. 31. desember 1979 på rentesatser framgår av oppstillingen nedenfor:

Rentesats	Antall lån	Mill. kroner	Prosent
lavere enn 4,5	406	9,7	—
4,5	16 520	593,3	1,6
5,0	10 832	1 474,1	4,1
5,5	32 614	3 654,6	10,1
6,0	21 768	1 462,7	4,1
6,5	282 738	28 756,7	79,7
7,0 eller høyere	1 922	144,4	0,4
Gj.snitt 6,29	366 800	36 095,5	100,0

Til sammenligning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats på Husbankens utlån ved utgangen av 1978 var 6,24 pst. En mer detaljert oversikt over utestående rentebærende lån er tatt inn som vedlegg 2.

På grunn av husleiestoppens innvirkning på betaling av husbankterminer har det i 1979 ikke vært gjennomført indeksjustering av terminbeløpene for de lån hvor dette ellers skulle vært gjort.

10.3. Innlån fordelt på rentesatser.

	Rentesats	Mill. kroner	Prosent
Obligasjonslån	2,5	0,4	—
Innlån fra staten	8,5	35 855,0	94,94
Folketrygdfondet	6 $\frac{7}{8}$	9,0	0,02
Folketrygdfondet	7,0	600,0	1,59
Folketrygdfondet	7,5	366,0	0,97
Folketrygdfondet	8,0	134,0	0,36
Folketrygdfondet	10,0	800,0	2,12
Andre innlån	6,5	1,5	—
Gjennomsnitt	8,5	37 765,9	100,00

Rentesatsen på innlån fra staten ble satt opp til 8,5 pst. fra 10. desember 1979.

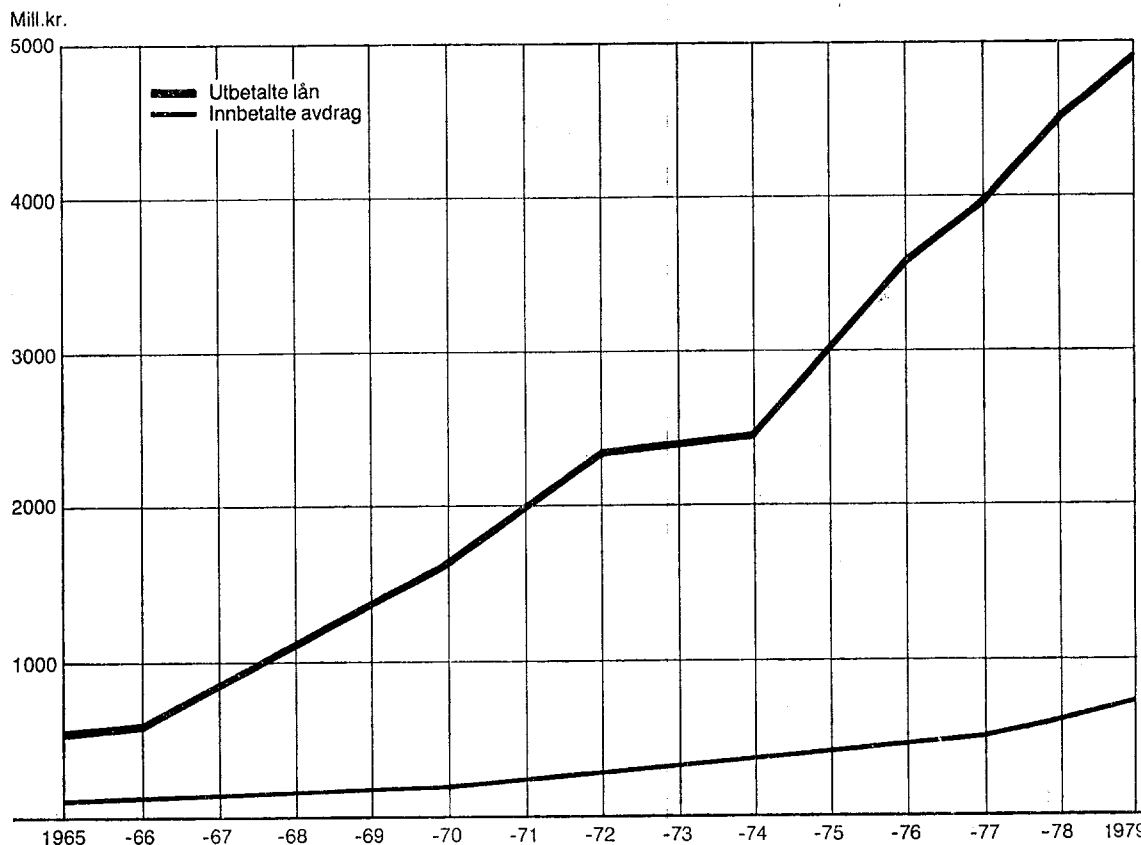
Til sammenligning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats for bankens innlån ved utgangen av 1978 var 7,49 pst.

10.4. Inn- og utbetalinger.

A. UTBETALINGER

	Beløpene i mill. kroner			
	1979		1978	
1. Rentebærende fordringer				
1. prioritetslån	1,1		1,8	
2. prioritetslån m. v.	311,8		288,6	
Utjamningslån	3 622,0		3 355,3	
Utjamningslån, udekkede renter	219,1		120,0	
Nominallån	645,0		558,3	
Gjeldsbrevlån	335,3		340,8	
Tilleggslån	0,7		1,2	
Konverteringsforskudd, netto økning/nedgang	505,7	5 640,7	÷ 76,6	4 589,4
2. Innfrielse av gjeld				
Serielån og kortsiktige innlån		3,0		5,6
3. Stønader				
Bostøtte	295,7		288,0	
Arealtilskott	783,8		813,4	
Tilskott til utbedring	38,0		34,1	
Støttetiltak for boliger og bomiljø	14,1	1 131,6	3,6	1 139,1
4. Renteutgifter		2 618,0		2 280,9
5. Administrasjonsutgifter		43,3		41,9
B. FINANSIERINGSMIDLER:				
1. Lån fra staten		4 100,0		3 500,0
2. Lån fra Folketrygdfondet		800,0		500,0
3. Statlige bevilgninger				
Kapitalstønad og bostøtte	1 131,6		1 139,1	
Rentestøtte	434,1		499,2	
Tilskott fra staten til adm.utgifter	42,5		41,1	
Databehandling bostøtte	2,1	1 610,3	1,9	1 681,3
4. Avdrag				
Ordinære lån	706,0		606,2	
Tilleggslån	14,4		13,8	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	95,3	815,7	88,7	708,7
5. Renteinntekter		2 183,9		1 781,7

Fig. 4. Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag 1965—1979.



Husbankens samlede utbetalinger og finansieringsmidler i 1979 og 1978 framgår av oppstillingen på side 16. De samlede utbetalinger var på 9 217,5 mill. kroner, det vil si en økning på 1 280,6 mill. kroner i forhold til 1978. Administrasjonsutgiftene økte med 1,4 mill. kroner, og dette skyldes i sin helhet

økte lønnsutgifter. Renteunderskuddet ble på 434,1 mill. kroner mot beregnet beløp 504 mill. kroner. Det er renteutgiftene som er blitt lavere enn beregnet spesielt på grunn av at behovet for innlånsmidler ble lavere enn forutsatt.

Oslo, 12. mars 1980.

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 1979.

Resultatregnskap.

Utgifter	1979	1978
Honorar til styrene, bankråd, kontrollkomité og revisjon	695 299	677 980
Lønninger	32 664 324	31 278 699
Kontorutgifter m. v.	9 761 922	9 783 743
Amortisering av egen eiendom	10 000	10 000
Takst- og tilsynsutgifter	165 630	170 673
Godtgjøring til Norges Bank ved innløsning av obligasjoner og rentekuponger	5 494	12 188
Renteutgifter	2 617 025 525	2 280 376 946
Overført til Risikofondet renter av fondets kapital pr. 1. januar 1979	970 000	529 369
	<u>2 661 298 194</u>	<u>2 322 839 598</u>
 Inntekter		
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	2 112 386 147	1 719 195 287
Andre renteinntekter	72 291 048	63 299 109
Salg av typetegninger	25 544	39 289
Kursgevinst ved amortisasjon med oppkjøpte obligasjoner	0	6 500
Dekket av staten over statsbudsjettet:		
Rentestøtte	434 118 331	499 205 419
Administrasjonsutgifter	42 477 124	41 093 994
	<u>476 595 455</u>	<u>540 299 413</u>
	<u>2 661 298 194</u>	<u>2 322 839 598</u>

BALANSE PR. 31.12.

<i>Eiendeler</i>	1979		1978	
Kassebeholdninger	1 230 558		120 128	
Innestående i:				
Norges Bank	7 590 781		9 898 330	
Andre banker	121 602 911		143 067 837	
Postgiro	55 775 449	186 199 699	71 730 812	224 817 107
Konverteringsforskudd til byggelånsbanker		1 314 575 777		808 840 244
Diverse debitorer		750 023		915 039
Pantelån:				
Ordinære lån	34 704 218 137		30 555 085 946	
Tilleggs lån	62 840 250		76 345 090	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	714 978 033		808 814 681	
Aktiviserte boligfondslån	140 186	35 482 176 606	142 286	31 440 388 003
Utestående ordinære lån og på- løpne omkostninger vedrørende overtatte eiendommer		336 101		341 295
Gjeldsbrevlån til kommuner		1 391 291 568		1 112 131 105
Periodiserte renter		642 000 000		533 000 000
Forfalte, ikke betalte renter av pantelån		46 281 748		41 488 937
Egen eiendom		163 695		173 695
		<u>39 063 775 217</u>		<u>34 162 095 425</u>

Gjeld og egenkapital

Innlån:				
Obligasjonslån	443 000		3 358 000	
Fra Staten	35 855 000 000		31 755 000 000	
Fra Folketrygdfondet	1 908 960 000		1 108 960 000	
Kortsiktige innlån	1 471 000	37 765 874 000	1 515 000	32 868 833 000
Diverse kreditorer		9 326 217		11 046 762
Tilleggs lån:				
Statens andel	42 757 223		51 969 976	
Kommunenes andel	20 083 027	62 840 250	24 375 114	76 345 090
Nedskrivningsbidrag/ stønadslån:				
Statens andel	527 899 751		592 403 304	
Kommunenes andel	187 078 282	714 978 033	216 411 377	808 814 681
Lån dekket av boligfondet		140 186		142 286
I mellomregnskap med				
Finansdepartementet		93 754 932		4 783 909
Periodiserte renter		248 530 266		200 612 018
Betalte, ikke forfalte renter av pantelån		6 423 073		18 435 837
Betalte, ikke avregnede renter og avdrag av pantelån		104 638 139		116 781 721
Grunnfond	20 000 000		20 000 000	
Risikofond	22 674 121		21 704 121	
Agio- og rentereguleringsfond ..	14 596 000	57 270 121	14 596 000	56 300 121
		<u>39 063 775 217</u>		<u>34 162 095 425</u>

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1979
12. mars 1980

Gerd Wickstrøm

John Austrheim

Kurt Mosbakk

Berit Klemetsen

Bjarne Orten
adm. direktørOdd Amblie
revisjonssjefRolf W. Runge
kontorsjef

Vedlegg 1.

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31. desember 1979 kr. 8 018 762 000, fordelt på følgende formål:

Oppføring og erwerb av boliger	Utbedring og miljø	Gjeldsbrevlån til kommuner (egenkapital og utbedring)
kr. 7 247 573 300	kr. 748 148 700	kr. 23 040 000

I disse beløp er utbetalte konverteringsforskudd inkludert.

*Forsvarsdepartementets stønadsordning til boligbygging for Forsvarets personell —
Storingsvedtak av 12. juni 1952, jfr. St. prp. nr. 59/1952.*

Husbanken forvalter på vegne av Forsvarsdepartementet:

Nedskrivningsbidrag til et beløp av	kr.	8 540 047
Stønadslån	»	8 010 642
2. pr. lån	»	10 853 490
Tillegsslån	»	913 122
	kr.	<u>28 317 301</u>

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. balanse:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging m. v.

Overført fra 1978	kr.	4 783 909
Mottatt i 1979	»	1 600 000 000
Godskrevet andel av innbetalte renter av tillegsslån	»	4 647 319
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag	»	36 112 699
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av stønadslån	»	27 859 502
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av tillegsslån	»	9 702 855
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	»	2 507 598
Godskrevet staten tilfældige inntekter	»	11 051
	kr.	<u>1 685 624 933</u>

Herav medgått til dekning av

Bostøtte	kr.	295 743 515
Bostøtte, databehandling	»	2 147 505
Arealtilskott	»	783 808 732
Rentestøtte	»	434 118 331
Tilskott til utbedring av boliger	»	37 982 282
Tilskott til boliger i indre Finnmark	»	1 439 101
Tilskott til bedring av avløpsforhold	»	2 000 000
Tilskott til støydepende tiltak	»	10 700 000
Tap på utlån	»	51 598
Administrasjonsutgifter	kr.	42 477 124
÷ belastet v/skattef. i Akershus	»	18 598 187
Saldo pr. 31. desember 1979 i Finansdepartementets favør	kr.	<u>93 754 932</u>

Vedlegg 2.

	Utestående rentebærende lån:			
	Pr. 31.12.79		Pr. 31.12.78	
	Beløp Mill. kr.	Antall lån	Beløp Mill. kr.	Antall lån
NYE BOLIGER				
<i>Lån med tilsagn før 1.1.66</i>				
2½ % lån	9,2	397	12,9	568
3½ % lån	0,1	5	0,2	7
6 % lån tidl. 2½ %	75,8	8 225	80,9	8 295
6 % lån tidl. 3½ %	42,8	2 189	45,3	2 215
6½ % lån tidl. 2½ %	1 567,7	39 887	1 725,6	40 786
6½ % lån tidl. 3½ %	2 651,0	48 726	2 817,6	49 404
Lån med garanti av Gjenreisnings- fondet 6½ %		21	0,1	22
Lån av boligfondet 6 %	0,1	3	0,1	3
<i>Lån med tilsagn 1.1.66—31.12.72</i>				
4 % 1. pr. lån	0,3	4	0,3	4
4½ % 1. pr. lån	57,2	529	88,5	761
5 % 1. pr. lån	1 247,2	8 516	1 857,6	12 453
5½ % 1. pr. lån	7,3	125	12,5	285
6 % 1. pr. lån	246,8	3 634	230,8	3 471
6½ % 1. pr. lån	7 305,8	68 264	6 779,9	64 746
5 % 2. pr. lån	22,6	899	25,7	983
5½ % 2. pr. lån	213,2	8 678	335,6	12 767
6 % 2. pr. lån	27,7	3 117	27,9	3 119
6½ % 2. pr. lån	862,7	62 172	867,1	59 079
7 % 2. pr. lån	9,9	1 619	11,5	1 657
<i>Lån med tilsagn etter 1.1.73</i>				
Utjammingslån 5½ %	6,5	34	0,2	2
Utjammingslån 6 %	442,7	2 581	358,2	2 154
Utjammingslån 6½ %	15 653,7	59 592	11 970,6	47 354
Nominallån 5 %	200,5	1 222	187,8	1 209
Nominallån 5½ %	2 388,0	14 865	2 283,8	14 944
Nominallån 6 %	25,5	171	7,3	40
Nominallån 6½ %	567,3	3 459	110,6	793
Nominallån 7 %	1,2	8	0,4	3
Nominallån 7½ %	5,6	34	0,9	6
Nominallån 8 %	1,2	7	0,0	0
Nominallån 8½ %	0,2	1	0,0	0
UTBEDRING				
Lån-tilsagn før 1.1.76 4½ %	117,7	5 713	119,3	5 810
Lån-tilsagn før 1.1.76 5 %	3,4	194	4,1	219
Lån-tilsagn før 1.1.76 5½ %	14,0	614	14,7	697
Lån-tilsagn før 1.1.76 6 %	3,9	214	3,2	173
Lån-tilsagn før 1.1.76 6½ %	2,5	140	1,1	67
Utjammingslån 4½ %	35,3	712	18,2	529
Utjammingslån 5½ %	38,4	652	12,7	182
Nominallån 4½ %	228,8	8 462	185,7	7 170
Nominallån 5½ %	146,5	5 148	41,3	1 811
ERVERVSLAN — 6½ %	68,6	210		

BARNEHAGER

5 %	0,4	1	0,8	3
5½ %	200,4	414	190,0	447
6½ %	77,6	267	20,0	122

GARASJER

6 %	0,4	1	0,7	2
7 %	96,5	180	95,6	172
8 %	29,9	73	7,9	25

GJELDSBREVLAN TIL KOMMUNER

Utbedringslån 4½ %	85,9	599	95,3	688
Utbedringslån 5½ %	116,8	649	52,2	292
Energisparelån 4½ %	68,3	505	72,1	506
Energisparelån 5½ %	70,1	180	64,7	170
Egenkapitallån 5½ %	453,5	1 255	548,9	1 516
Egenkapitallån 6 %	596,7	1 633	278,9	728
Sum ordinære rentebærende lån	36 095,4	366 800	31 667,3	348 459
Tilleggsloan 4½ %		2		3
Tilleggsloan 6 %	63,7	16 065	77,4	16 713
Totalsum	36 159,1	382 867	31 744,7	365 175

Vedlegg 3.

Tall fra Husbankens virksomhet

Regnskapsposter:	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
1. Ordinære rentebærende lån:							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalte nye lån ¹⁾ ..	2 449,6	2 381,6	3 059,2	3 573,9	3 953,0	4 544,8	4 915,2
Mottatte avdrag — debiterte renter	238,5	317,4	365,5	411,6	453,2	486,3	486,9
Øking i utestående lån i året	2 211,1	2 064,1	2 693,7	3 162,3	3 499,8	4 058,5	4 428,3
Utestående renteb. lån pr. 31.12.	16 185,2	18 253,0	20 946,7	24 109,0	27 608,8	31 667,3	36 095,6
Løpende tilsagn ²⁾ ...	3 537,3	4 338,6	5 358,0	6 242,4	7 379,6	7 880,4	8 018,8
Sum engasjement pr. 31.12.	19 722,5	22 591,6	26 304,7	30 351,4	34 988,4	39 547,7	44 114,4
Årlig netto engasje- mentsøking	2 387,2	2 869,1	3 713,1	4 046,7	4 637,0	4 559,3	4 566,7
2. Tilleggs lån:							
	Beløpene i millioner kroner						
Overførte	2,9	4,1	2,2	3,4	2,4	1,2	0,7
Tilbakebetalt	8,5	14,8	14,9	14,5	14,1	13,8	14,2
Reduksjon i utestående tilleggs lån i året	5,6	10,7	12,7	11,1	11,7	12,6	13,5
Utestående tilleggs lån pr. 31.12.	136,6	125,9	113,2	102,1	88,9	76,3	62,8
3. Nedskrivningsbidrag/ stønads lån :							
	Beløpene i millioner kroner						
Overført	2,6	3,9	2,0	3,1	2,4	1,2	0,7
Tilbakebetalt	58,6	71,7	74,5	78,5	85,2	88,7	93,1
Nedgang i utestående bidrag i året	61,2	75,6	76,5	81,6	87,6	89,9	93,8
Utestående nbdr./ stønads lån 31.12.	1 219,9	1 144,4	1 067,9	986,3	989,7	808,8	715,0
Løpende tilsagn ²⁾ ...	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum engasjement pr. 31.12.	1 220,0	1 144,4	1 067,9	986,3	898,7	808,8	715,0
Årlig netto engasje- mentsnedgang	61,5	75,6	76,5	81,6	87,6	89,9	93,8
4. Enkelte andre status- poster pr. 31.12.:							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalte og overtatte byggelån	9,8	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konverteringsfor- skudd til byggelåns- banker	157,3	306,5	365,4	506,4	885,4	808,8	1 314,6
Serieobligasjonslån ..	138,5	88,2	21,2	15,1	9,0	3,4	0,4
Innlån fra staten	16 330,0	18 605,0	20 855,0	24 305,0	28 255,0	31 755,0	35 855,0
Andre innlån	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5
Lån fra folketrygd- fondet	0,0	0,0	600,0	608,9	608,9	1 108,9	1 909,0
5. Renter:							
	Beløpene i millioner kroner						
Renteinntekter	729,9	882,4	1 033,2	1 219,9	1 437,0	1 781,7	2 183,9
Renteutgifter	730,0	864,5	1 036,1	1 236,8	1 486,8	2 280,9	2 618,0
Rentestøtte fra staten	0,1	0,0	0,0	1,9	49,8	499,2	434,1

1) Inklusive lån som er overført fra byggelån.

2) Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån pr. 31. desember.