

Den Norske Stats Husbank

Årsrapport og regnskap

1980

INNHold

	Side	Side	
ARSRAPPORT			
1. Oversikt	3	8.1. De nye måle- og beregningsregler for areal	13
1.1. Hovedtall	3	8.2. Generelt samtykke til påhefte av etterstående pantelån	15
1.2. Råd og styrer 1980	4	8.3. Eierleiligheter	15
1.3. Geografisk inndeling	4	8.4. Kommunal tomteformidling	16
2. Boligbygging og lånetilsagn	4	8.5. Tjenesteboliger	16
2.1. Boligbyggingen	4	8.6. Medbestemmelse for ansatte i offentlige virksomheter	16
2.2. Tilsagnsrammen	4	8.7. Andre uttalelser	16
3. Lånetilsagn til nye boliger	5	9. Terminbetalingen og tilsynet med husbankfinansierte eiendommer	17
3.1. Omfanget	5	9.1. Terminbetalingen	17
3.2. Regional fordeling av boligrammen ..	5	9.1.1. Inkasso	17
3.3. Fordeling etter hustype	6	9.1.2. Overtatte eiendommer	17
3.4. Størrelsen på boligene	6	9.1.3. Avskrevet på rentebærende lån	17
3.5. Anleggskostnader	7	9.1.4. Avskrevet på stønader	17
3.5.1. Byggekostnadsindekser	7	9.2. Tilsynet med husbankfinansierte eiendommer	17
3.5.2. Tomte-, bygge- og anleggskostnader ..	7	10. Administrasjon	18
3.6. Finansiering	8	11. Noen regnskapstall med kommentarer ..	18
3.6.1. Gjennomsnittstall pr. bolig	8	11.1. Husbankens engasjementer	18
3.6.2. Nominallån — utjæmningslån	9	11.2. Utlån fordelt på rentesatser — indeksjustering	19
3.6.3. Byggelån	9	11.3. Innlån fordelt på rentesatser	19
4. Boliger med lån på spesielle vilkår (PSV-lån)	10	11.4. Inn- og utbetalinger	19
5. Lån og tilskott til andre formål	10	REGNSKAP	
5.1. Etableringslån	10	Resultatregnskap	21
5.2. Utbedringslån og utbedringstilskott ..	10	Balanse	22
5.3. Barnehager, garasjeanlegg, miljøtiltak	11	Vedlegg 1. Løpende tilsagn — Forsvarsdepartementets stønadslån — mellomregnskap med Finansdepartementet	23
5.4. Tilskott til støyforbedring av boligfasader	11	2. Utestående rentebærende lån	24
5.5. Ervervslån	11	3. Tall fra Husbankens virksomhet ..	26
6. Arealtilskott	12		
7. Bostøtte	12		
8. Diverse spørsmål	13		

Årsrapport for Den Norske Stats Husbank 1980.

1. OVERSIKT

1.1. Hovedtall.

Hovedposter	1980		1979	
	Mill. kr	Antall	Mill. kr	Antall
Lånetilsagn	4 740		5 115	
Nye boliger	3 864	21 517	4 316	24 473
Ervervslån — boliger	74	1 163	60	1 223
Etableringslån — kommuner	325	440	275	435
Utbedringslån — Husbanken	264	1 972	246	3 221
Utbedringslån — kommuner	112	347	59	275
Barnehageplasser	75	2 659	98	3 652
Garasje plasser	1	64	28	3 278
Andre miljøtiltak — saker	25	44	25	42
Mjøsaksjonen			8	11
Lånetilvisinger — boliger med lån på spesielle vilkår	1 038	5 825		
Nye boliger		Kr pr. bolig		Kr pr. bolig
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn		299 800		276 800
Byggekostnader		260 800		240 700
Tomtekostnader		39 000		36 100
Finansiering, forutsatt ved tilsagn		299 800		276 800
Husbanklån		176 800		170 900
Arealtilskott		19 600		19 700
Egenkapital		103 400		86 200
Låneøking ved bevilgning		2 800		5 400
		Mill. kr		Mill. kr
Utbetalte lån		5 558		4 915
Mottatte avdrag		889		706
Utbetalt bostøtte		367		296
Utbetalt arealtilskott		786		784
Utbetalt utbedringstilskott		42		38
Utbetalt støyttilskott		15		11
		Mill. kr		Prosent
Gjennomsnittlig innlånsrente				8,51
Renteutgifter	3 379		2 618	
Gjennomsnittlig utlånsrente				6,37
Renteinntekt	2 512		2 184	
Pr. 31. desember				
Samlet innlån	42 565		37 766	
Utestående lån:				
Ordinære rentebærende lån	41 013		36 095	
Rentebærende tilleggs lån	49		63	
Rentefrie lån	612		715	
Konverteringsforpliktelser	7 024		8 019	

1.2. Råd og styre 1980.**Husbankens råd:**

Arthur Rydland, formann
Tore Haugen, nestformann
Inger Pedersen
Jacob Hjelmeland
Ludvig Nauste
Jorun Loktu
Gunnar Strømsholm
Johannes Fosse
Edvard Fløtten
Christian Lindstad
Werner Næss

Kontrollkomitéen:

Tore Haugen
Arthur Rydland
Jacob Hjelmeland

Hovedstyret:*Oslo.*

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

Avdelingsstyrene:*Bergen.*

Wenche Skaaluren, formann
Mimi Skadberg
Gunnar Wisth, avd. direktør

Trondheim.

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

Bodø.

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

Hammerfest.

Arnfinn Wæraas, formann
Oddny Aleksandersen
Ralph Norberg, avd. direktør¹⁾
Stein Stavrum, kst. avd. direktør²⁾

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.

¹⁾ Beordret til tjeneste som kst. underdirektør ved hovedkontoret f. o. m. 13. oktober 1980.

²⁾ Kst. avd. direktør f. o. m. 13. oktober 1980.

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

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

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

I 1980 ble det tatt i bruk bolighus med i alt vel 38 100 boliger eller 1 000 flere enn i 1979. Det ble satt i arbeid bygging av 36 100 boliger eller 3 900 færre enn i 1979. Ved utgangen av året var det under arbeid 34 200 boliger eller 2 500 færre enn ved utgangen av 1979.

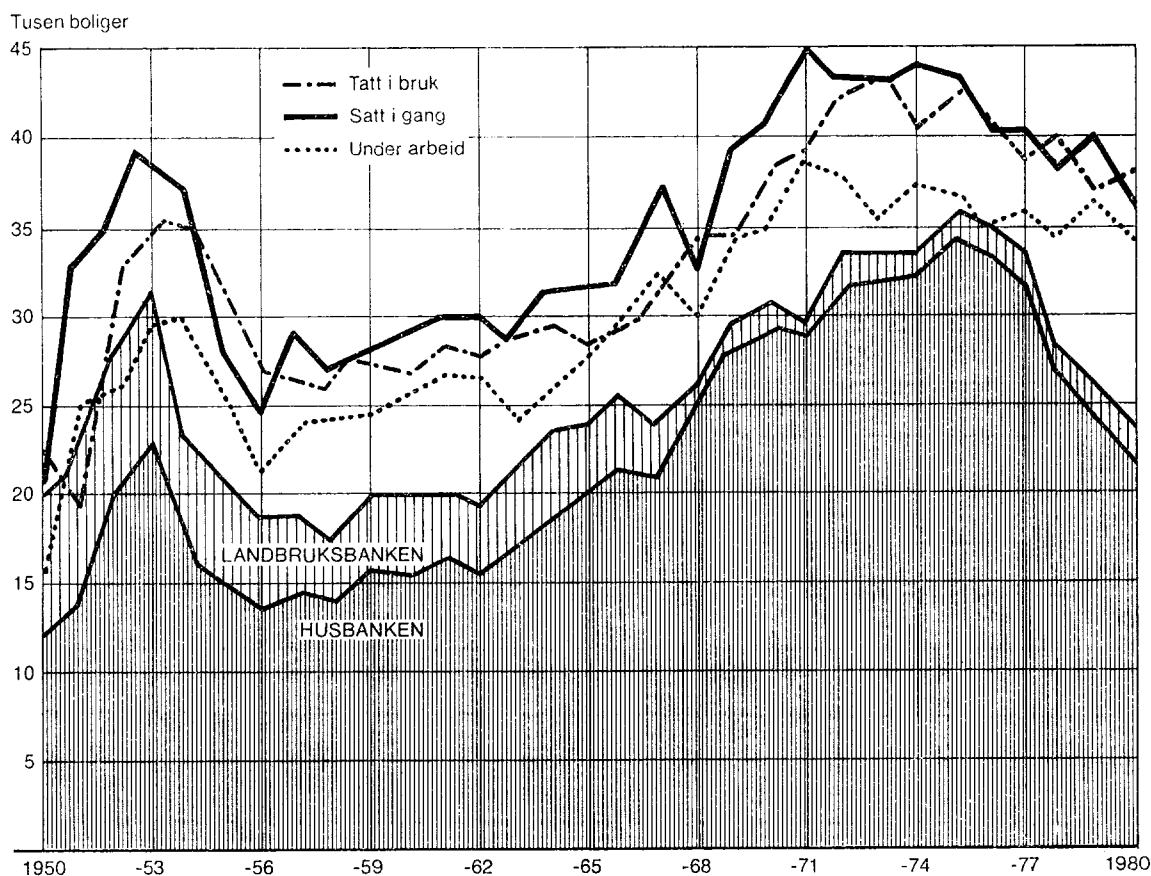
2.2. Tilsagnsrammen.

I Nasjonalbudsjettet for 1980 og ved framlegget av salderingsproposisjonen, St. prp. nr. 1 Tillegg nr. 13 (1979—80), ble den totale tilsagnsramme for Husbanken fastsatt til i alt 4 085 mill. kroner. I tillegg skulle Husbanken saksbehandle og deretter vise 6 200 boliger til privatfinansiering på spesielle vilkår (PSV-lån) i sparebanker, forretningsbanker og Postsparebanken. Videre ble det satt av en beredskapsramme på 143 mill. kroner til oppføringslån, til bruk etter samråd med Finansdepartementet. I 2. kvartal ble rammen for ervervslån utvidet med 20 mill. kroner under henvisning til økt behov for Stiftelsen Flyktningeboliger. I 3. kvartal ble rammen for oppføringslån utvidet med 488,5 mill. kroner med sikte på å kunne nå Regjeringens mål om at 36 000 boliger skulle bli satt i arbeid i 1980. Totalrammen, inkl. beredskapsrammen, som ble frigjort til å kunne nyttes i løpet av året, ble således endelig fastsatt til 4 736,5 mill. kroner. Totalrammen ble 378,5 mill. kroner eller 7,4 pst. lavere enn for året 1979.

Disponible rammebeløp etter låneformål og gitte tilsagn i 1980 er som oppstillingen nedenfor viser:

	Beløp i mill. kroner	
	Tilsagn	Rammer
a) Oppføring av nye boliger	3 863,6	3 861,5
b) Erverv av boliger	74,1	75,0
c) Utbedring av eldre boliger m. v.	375,7	375,0
d) Barnehager og andre miljøtiltak	101,1	100,0
e) Reduksjon av egenkapitalen	325,2	325,0
Sum alle låneformål	4 739,7	4 736,5

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—1980.



I fig. 2 er Husbankens lånetilsagn i de enkelte år 1970—1980 og rammen for lånetilsagn 1981 framstilt grafisk.

3. LÅNETILSAGN TIL NYE BOLIGER

3.1. Omfanget.

I 1980 kom det inn søknader om lån for i alt 21 100 boliger eller 10 800 færre enn i 1979. Bankens lånetilsagn til nye boliger omfattet 21 500 boliger, og lånetilvisinger omfattet vel 5 800 boliger. I alt 27 300 boliger ble dermed gitt tilsagn eller tilvising om lån i 1980. Ubehandlete eller ikke ferdigbehandlede søknader ved utgangen av året omfattet ca. 8 000 boliger, mot 15 000 boliger ved årsskiftet 1979/80. Nedgangen i mottatte søknader i 1980 har nær sammenheng med at Husbanken satte rammer for hvor mye de enkelte kommuner kunne sende inn av søknader.

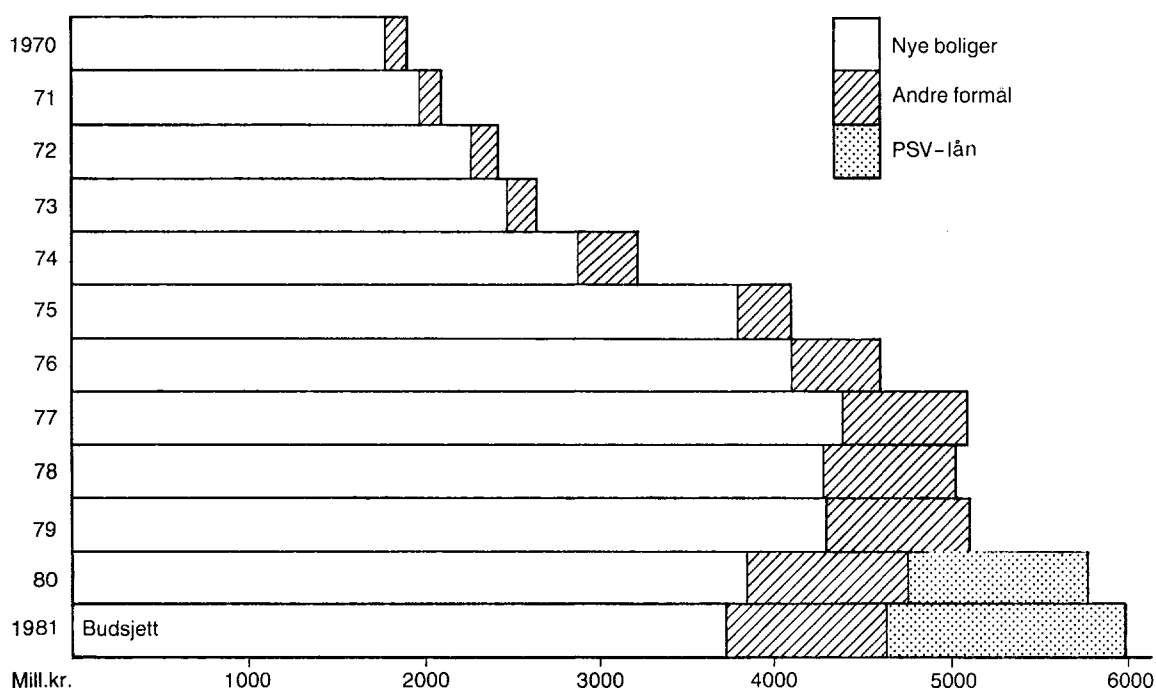
Fig. 1 viser antall boliger med lån fra Husbanken og Landbruksbanken i årene 1950—1980. I denne figuren kan ikke tilsagnstallene fra statsbankene direkte sammenholdes med igangsettingstallene samme år, men på noe lengre sikt skulle differansen mellom de to kurvene angi antall privatfinansierte boliger. I gjennomsnitt for de tre siste år har Husbanken finansiert 64 pst. av de nye boligene. Andelen med husbankfinansiering har vært synkende de tre 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.

Den relativt sterke nedgangen ved Hammerfest-kontoret henger sammen med nedgang i søknadsmengden. Ved utgangen av året var avdelingskontoret praktisk talt å jour med behandlingen av søknader.

Fig. 2. Husbankens lånetilsagn i enkelte år 1970—1980 og disponibel ramme for lånetilsagn i 1981. For de siste to år er også PSV-lån tatt med.



Kontor	1980		Relativ fordeling			
	Mill. kr Lån	Antall Boliger	1980		1979	
			Lån Pst.	Boliger Pst.	Lån Pst.	Boliger Pst.
Hovedkontoret	1 881,2	10 176	48,7	47,3	49,2	48,3
Bergenskontoret	980,7	5 659	25,4	26,3	25,8	25,4
Trondheimskontoret	467,4	2 588	12,1	12,0	10,9	11,1
Bodøkontoret	432,3	2 505	11,2	11,7	11,0	12,0
Hammerfestkontoret	102,0	589	2,6	2,7	3,1	3,2
Alle	3 863,6	21 517	100,0	100,0	100,0	100,0

3.3. Fordeling etter hustype.

Fordelingen av husbankfinansierte boliger på hustyper i årene 1965—80 framgår av fig. 3. Eneboliger omfatter her frittliggende eneboliger, atriumhus og kjedehus. V2 og R står for henholdsvis vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus, og E2 står for «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen. Andre hus omfatter i det vesentlige ikke spesifiserte hustyper.

Andelen av eneboliger, som økte jevnt fra 32 pst. i 1973 til 48 pst. i 1979, sank til 40 pst. i 1980. Andelen av boliger i blokk var synkende fram til 1978, men steg så noe i 1979 og viser sterk økning i 1980 til 23 pst. av alle boliger. Andelen «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen er de siste år gått noe ned og utgjorde 9 pst. i 1980. Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus under ett — i internasjonal statistikk regnet som eneboliger — var andelen

59 pst. i 1980, mot 63 pst. i 1979. Den relativt sterke endringen i hustypefordelingen i 1980 har sammenheng med at den nye ordningen med lånetilvising — tilvising av lån på spesielle vilkår i private kredittinstitusjoner — i hovedsak har omfattet boliger i småhus, jfr. avsnitt 4.

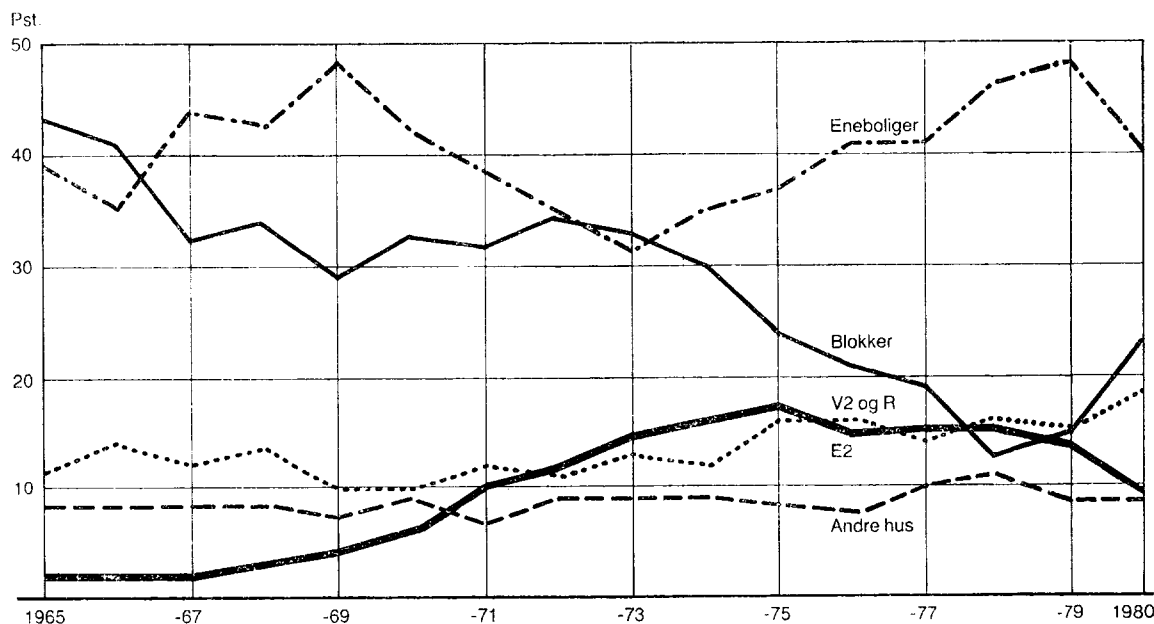
3.4. Størrelsen på boligene.

Gjennomsnittsstørrelsen for boliger med lånetilsagn i 1980 var 82,9 kvm eller 0,4 kvm mindre enn i 1979.

Gjennomsnittsarealet for boliger med kjøkken på 6 kvm eller mer gikk ned med 0,9 kvm til 87,5 kvm. For de enkelte hustyper var det bare mindre endringer i gjennomsnittlig boligstørrelse.

Andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre var 23 pst. i 1980, det samme som året før. Andelen av ett-roms boliger var 5 pst. og andelen to-roms boliger 18 pst. Tal-

Fig. 3. Boliger fordelt etter hustyper — relativ fordeling 1965—1980.



let på ett-roms boliger var i alt 1 072, av disse var 1 025 hybler og bare 47 var ett-roms leiligheter med småkjøkken eller fullt kjøkken. Hele 94 pst. av ett-roms boligene hører til kategorien spesialboliger, og resten er enkelt-hybler i småhus beregnet på skoleelever og studenter.

Andelen av boliger på tre rom og kjøkken, fire rom og kjøkken og fem eller flere rom og kjøkken var i 1980 henholdsvis 11, 61 og 5 pst. I 1979 var andelen 8, 64 og 5 pst. Økningen av tre-roms boliger og nedgangen for fire-roms-boliger har sammenheng med at boligblokker utgjør en mye større andel av alle boliger i 1980 enn året før.

3.5. Anleggskostnader.

3.51. Byggekostnadsindekser.

Aspelin-Stormbulls byggekostnadsindeks for tomannsbolig i tre og bolig i mur og betong

i Oslo-området lå i 12-månedersperioden november 1979—oktober 1980 henholdsvis 7,5 pst. og 6,9 pst. høyere enn i nærmest foregående 12-månedersperiode. Den årlige stigningstakt økte fra 4 pst. ved begynnelsen av perioden til 11—12 pst. ved slutten av perioden.

Statistisk Sentralbyrå har utarbeidet byggekostnadsindekser for boliger siden 1978. Som gjennomsnitt for perioden november 1979—oktober 1980 var indekstigningen 7,4 pst. for eneboliger i tre og 6,0 pst. for blokker.

3.52. Tomte-, bygge- og anleggskostnader.

For alle nye boliger som Husbanken ga til-sagn om lån til i 1980, var kostnadene, da til-sagn ble gitt, beregnet til i gjennomsnitt pr. bolig sammenholdt med 1979:

	1980	1979	Endring	
	Kroner	Kroner	Kroner	Pst.
Tomtekostnader	39 000	36 100	2 900	8,0
Byggekostnader	260 800	240 700	20 100	8,4
Anleggskostnader	299 800	276 800	23 000	8,3

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 8,4 pst. Dette er noe større økning enn indekstigningen som gjennomsnittlig var om lag 7 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 indekstene, som fra år til år baseres på et bestemt «indekshus». Økningen i byggekostnadene fra 1978 til 1979 var til sammenlikning 6,3 pst., mens indekstigningen var gjennomsnittlig 4 pst.

Tomtekostnadene økte med 8,0 pst., som er

vesentlig mindre enn fra 1978 til 1979, da økningen var 12,5 pst. I gjennomsnitt pr. bolig var tomte i 1980 på 710 kvm mot 684 kvm i 1979.

De totale gjennomsnittskostnader påvirkes imidlertid mest av endringene i hustypeforde-

lingen og av fordelingen på boligtyper, dvs. hybler, hybelleiligheter og ordinære leiligheter. 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	270,4	87,7	285,5	83,0	262,9	87,4	272,0	86,5
Tomtekostnader	37,8	12,3	58,5	17,0	38,0	12,6	42,4	13,5
Anleggskostnader	308,2	100,0	344,0	100,0	300,9	100,0	314,4	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.

Lånegrunnlaget for småhus generelt ble sist hevet 1. desember 1978 og er holdt uendret både gjennom 1979 og 1980. For blokker ble lånegrunnlaget hevet med 3 pst. i 1980 og for småhus i serie kunne det i 1980 gis et lånetillegg på inntil 5 000 kroner gradert etter boligens størrelse.

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 vanligvis 78 pst. av lånegrunnlaget, mens småhus oppført i serie og blokker

hadde låneutmålingsgrense på 85 pst. For «eneboliger» med en liten leilighet i underetasje er låneutmålingen redusert i forhold til tidligere år.

Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1980 (inkludert øking av lånet ved endelig bevilgning i forhold til tilsagt lån) kom opp i 179 600 kroner. Dette er 3 300 kroner eller 1,9 pst. høyere enn i 1979. For nye tilsagn (her låneøkningen holdt utenfor) var gjennomsnittslånet 176 800 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 1979.

	1980		1979		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	176 800	59,0	170 900	61,8	5 900	3,5
Arealtilskott	19 600	6,5	19 700	7,1	÷100	÷0,5
Egenkapital	103 400	34,5	86 200	31,1	17 200	20,0
Anleggskostnader	299 800	100,0	276 800	100,0	23 000	8,3
Gjennomsnittlig boligstørrelse	82,9 kvm		83,3 kvm		÷0,4 kvm	

Egenkapitalandelen ved tilsagn gikk opp fra 31,1 pst. i 1979 til 34,5 pst. i 1980. Den delen av anleggskostnadene som finansieres ved husbanklån, er gått ned med 2,8 prosentenheter, mens arealtilskottet gikk ned med 0,6 prosentenheter som andel av anleggskostnadene.

Nedenfor er det gitt en oppstilling for gjennomsnittlige finansieringstall ved tilsagn for leiligheter i boligblokker og i småhus oppført

enkeltvis og i serie. Bygg med i hovedsak 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 opp med over 5 prosentenheter fra 1979 til 1980, mens det for leiligheter i blokk har vært økning fra 29,0 pst. i 1979 til 29,8 pst. i 1980.

Finansieringstall ved tilsagn pr. leilighet¹⁾.

	Småhus opp- ført enkeltvis		Småhus opp- ført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	170 500	55,3	199 500	58,0	191 900	63,8	181 600	57,8
Arealtilskott	21 100	6,9	21 100	6,1	19 300	6,4	20 700	6,6
Egenkapital	116 600	37,8	123 400	35,9	89 700	29,8	112 100	35,6
Anleggskostnader	308 200	100,0	344 000	100,0	300 900	100,0	314 400	100,0
Gjennomsnittlig boligstørrelse	91,7 kvm		91,6 kvm		79,8 kvm		89,0 kvm	

	Småhus opp- ført enkeltvis		Småhus opp- ført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Egenkapital og egenkapitalandel:								
1980	116 600	37,8	123 400	35,9	89 700	29,8	112 100	35,6
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

1) Småboliger holdt utenfor.

3.62. *Nominallån — utjamningslån.*

For utjamningslån som det ble gitt tilsagn om i 1980, var betalingsprosenten 4,0 — det samme som i 1979.

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

Om lag 91 pst. av samlet lån til nye boliger er gitt som utjamningslån. Andelen utjamningslån var noe høyere enn i tidligere år.

3.63. *Byggelån.*

Forretnings- og sparebankene har, som tidligere, betraktet søknader om byggelån med lånetilsagn fra Husbanken som høyt prioriterte formål. Bare i meget få tilfelle er det rapportert om problemer med å oppnå byggelån. Alle slike saker ble løst relativt raskt og i første rekke med de vanlige virkemidler som Husbanken rådde over, nemlig deloppgjør i større lånesaker og konverteringsforskudd til byggelånsbanker.

Ordningen med konverteringsforskudd har i 1980 vært praktisert etter vanlige retningslinjer. Utestående konverteringsforskudd som steg meget sterkt i 1979, er i 1980 igjen gått noe ned fra 1 314 mill. kroner ved årets begynnelse til 1 230 mill. kroner ved utgangen av året. Antall banker med konverteringsforskudd er økt noe.

Finansdepartementet og Norges Bank har gjennom året arbeidet med en omlegging av ordningen slik at den overføres fra Husban-

ken til Norges Bank med sikte på at de såkalte «PSV-lån» også kan komme inn under ordningen. Saken har under hånden vært forelagt Husbanken som uttalte at ordningen hadde fungert bra både for Husbanken og byggelånsbankene og at Norges Bank hadde full kontroll med hvordan den ble praktisert. Husbanken for sin del så derfor ingen grunn til å gå over til et nytt system. Det ble også pekt på at uansett hvilken ordning som ble valgt, burde banker i Oslo og Bergen også kunne innvilges konverteringsforskudd.

Ved rundskriv datert 16. januar 1981 fra Norges Bank til forretnings- og sparebankene er det gitt melding om at ordningen f. o. m. 1. februar 1981 er overført til Norges Bank. Det er fastsatt visse overgangsregler inntil de løpende konverteringsforskudd i Husbanken er avvirket. Etter den nye ordning vil Norges Bank kunne foreta innskudd i bankene gradert etter forholdet mellom bankenes utbetalte byggelån med normert rente og deres samlede utlån til publikum.

I Husbankens årsrapporter for 1978 og 1979 er, som et forenklingstiltak, nevnt det pågående arbeid med utforming av ny pantobligasjonsblankett som også vil kunne tjene til sikkerhet for byggelånsbankene. Det nedsatte utvalg la høsten 1980 fram et forslag som ble oversendt de to bankforeninger.

Ny-ordningen med forenkling av kontrollen med brannforsikring av eiendommene som Husbanken gir lån til, og som også har vært nevnt i de senere årsrapporter, ble satt i verk 1. juni 1980. Ordningen vil bli tatt opp til ny vurdering og eventuelt bli justert når den har

virket et par år. Det vil da bl. a. kunne komme på tale å utvide ordningen til å omfatte andre skadetilfelle enn brann. I 1980 høstet Husbanken bare gode erfaringer.

4. BOLIGER MED LÅN PÅ SPESEIELLE VILKÅR (PSV-LAN)

Husbanken har i 1980 netto gitt tilvisinger om lån på spesielle vilkår til i alt 5 825 boliger. Tilvist beløp var 1 038 mill. kroner eller 178 200 kroner i gjennomsnitt pr. bolig. Brutto omfattet tilvisingene i alt 6 331 boliger, men i løpet av året ble tilvisinger for 506 boliger annullert.

Om lag 80 pst. av boligene som tilvisingene omfattet, var eneboliger (67 pst.) eller «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen (13 pst.). Rekkehus, blokker og blanding av flere hustyper i større prosjekter omfattet 15 pst. av boligene. De resterende 5 pst. var andre hustyper.

For alle boliger med lånetilvising var kostnader og finansiering pr. bolig forutsatt slik:

	Kroner pr. bolig	Pst. av anleggskostn.
Tomtekostnader . . .	45 700	14,2
Byggekostnader . . .	276 900	85,8
Anleggskostnader . .	322 600	100,0
Lånetilvising	178 200	55,2
Arealtilskott	20 600	6,4
Egenkapital	123 800	38,4

Gjennomsnittlig boligstørrelse var 90,7 kvm eller om lag 2 kvm større enn for leiligheter med tilsagn om husbanklån. Egenkapitalen var 123 800 kroner eller 38,4 prosent av anleggskostnadene. For personlige lånsøkere som fikk lånetilvising i 1980, var gjennomsnittlig husstandsinnkomst 90 400 kroner (inntektsår 1978).

5. LÅN OG TILSKOTT TIL ANDRE FORMÅL

5.1. Etableringslån (før 1980: Egenkapital-lån).

Låneordningen tar sikte på å redusere egenkapitalandelen for økonomisk og sosialt vanskeligstilte husstander. Husbanken yter lån til kommuner, Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) og Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo) 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. Kommunene kan også søke om midler til bruk for egne prosjekter, f. eks. aldersboliger og aldershjem. De fleste egen-

kapitallån har gått til reduksjon av egenkapitalen i nye boliger.

Fra Husbanken ble det i 1980 innvilget etableringslån for i alt 325,2 mill. kroner, som er 50,3 mill. kroner mer enn året før. Til 438 kommuner ble det bevilget i alt 298,6 mill. kroner, av dette skulle 229,2 mill. kroner gå til videre utlån og 69,4 mill. kroner skulle være kommunal egenkapital i innskottsfrie boliger. SIBO og Flybo fikk til sammen innvilget 25,0 mill. kroner og 1,6 mill. kroner ble innvilget direkte fra Husbanken til enkeltøkere.

For videre utlån fra kommunene/SIBO/Flybo ble maksimumsbeløpet hevet fra 50 000 kroner i 1979 til 70 000 kroner i 1980. Rapporter fra kommunene viser at om lag 7 600 husstander fikk innvilget etableringslån i 1980. Gjennomsnittslånet for disse var 30 200 kroner. I 1979 var gjennomsnittslånet 24 300 kroner.

Etableringslån for videre utlån skal ikke overstige 75 pst. av kontantinnskottet eller egenkapitalen. I kommunale prosjekt der boligene leies ut uten innskott, skal etableringsmidlene ikke overstige 25 pst. av anleggs- eller ervervskostnadene.

Når særlige grunner taler for det, kan Husbanken samtykke i at de nevnte avgrensinger og/eller kravet om statsbankfinansiering fraviktes. I 1980 ble det gitt slikt samtykke i 90 saker.

5.2. Utbedringslån og utbedringstilskott.

Ordningen med utbedringslån ble i 1980 noe utvidet. For det første kunne det nå gis utbedringslån til tre nye formål, nemlig til:

- utbedring av boliger hvor det bor en husstand som består av minst 1,5 personer pr. oppholdsrom (stuer og soverom),
- utbedring av helse- og velferdssentraler for eldre,
- oppføring eller utbedring av garasje i tilknytning til eksisterende bolig som det bor en funksjonshemmet i.

For det annet ble det lettere å oppnå utbedringslån på sosialt grunnlag. Slike lån var tidligere begrenset til førkrigsboliger. Nå ble hovedregelen at lån kan gis til boliger som er minst 30 år gamle. Lån kan dessuten gis uten omsyn til hvor gammel boligen er,

- dersom det bor en husstand med funksjonshemmet medlem i boligen, og utbedringen har direkte sammenheng med funksjonshemningen, eller
- dersom ikke noe medlem av den husstand som bor i boligen har inntekt ut over det

som svarer til Folketrygdens grunnbeløp med særtillegg.

Banken mottok i alt 2 141 søknader om lån til utbedring i 1980, mot 1 874 året før. I første halvår var tallet på søknader 772 og i andre halvår 1 369. Økningen i søknadsmengden i andre halvår har sammenheng med at det ble lettere å oppnå utbedringslån på sosialt grunnlag.

Direkte gjennom Husbanken er innvilget lån for i alt 264,1 mill. kroner i 1 972 saker. Som lån til kommunene for videre utlån på sosialt grunnlag ble det innvilget 111,6 mill. kroner til 347 kommuner. Totalt innvilget lånebeløp til utbedringsformål var 375,7 mill. kroner, som er 70,8 mill. kroner mer enn året før.

Gjennomsnittslånet gjennom Husbanken var 133 900 kroner pr. sak, mot 89 100 kroner året før. Den sterke økningen i gjennomsnittslånet skyldes dels en økende andel store saker med flere boliger pr. sak, dels at utbedringsarbeidene er mer omfattende pr. bolig i de store byfornyelsessakene. Tilsagn om utbedringslån gjennom Husbanken i bolig-saker omfattet ca. 5 800 boliger og 221,3 mill. kroner. Gjennomsnittlig lån pr. bolig var 38 200 kroner eller 78,4 pst. av utbedringskostnadene. Lånetilsagn til byfornyelse (utbedringsprogram og utleieboliger) utgjorde 94,6 mill. kroner i 1980, mot 70,5 mill. kroner i 1979.

Husbanken fordeler utbedringstilskott til eldre boliger på kommunene. Tilskottene fordeles samtidig med utbedringslån til kommunene for videre utlån. I 1980 fikk alle landets kommuner utbetalt tilskott for til sammen 42,0 mill. kroner. Den videre tildeling til individuelle søkere skjer etter sosiale kriterier. Maksimumsbeløpet pr. søker var 8 000 kroner — i samedistrikter 15 000 kroner.

5.3. Barnehager, garasjeanlegg og andre miljøtiltak.

Det ble gitt tilsagn om lån for til sammen 101,1 mill. kroner til barnehager, garasjeanlegg og andre miljøtiltak.

Til bygging av barnehager ble det innvilget lån for i alt 74,6 mill. kroner mot 98,1 mill. kroner i 1979. Tilsagnene omfattet 2 659 plasser som er 993 færre enn året før. Gjennomsnittslånet pr. plass økte med 5 pst. til 28 100 kroner. Innkomne søknader om lån til barnehager omfattet i alt 3 086 plasser i 1980, mot 4 519 plasser året før. Anleggskostnadene pr. barnehageplass var 34 800 kroner i 1980 mot 33 000 kroner i 1979.

Lån til garasjeanlegg var forutsatt opphevet fra og med 4. kvartal 1979. Det ble i 1980 innvilget garasjelån for i alt 0,9 mill. kroner

i forbindelse med prosjekter som tidligere var lovet garasjefinansiering. Tallet på nye garasjeplasser var 64.

Til andre miljøtiltak ble innvilget 25,6 mill. kroner i 44 saker. 27 saker med innvilget lån på 17,4 mill. kroner gjaldt helse- og velferdssentraler og andre lokaler spesielt for eldre, og 17 saker med lån på 8,2 mill. kroner gjaldt grendehus og aktivitetslokaler.

5.4. Tilskott til støyforbedring av boligfasader.

Husbanken har fra og med 1979 fordelt tilskott til støyforbedring av boligfasader langs riksveg på en del kommuner der behovet for slike tiltak er størst. Retningslinjer for disponeringen av slike tilskott er fastsatt av Miljøverndepartementet. Retningslinjene ble sist endret i juni 1980. De kommunene som får tilbud om finansiering av støyisolering, skal selv foreta prioritering av bruken av midlene, og være ansvarlige for gjennomføringen av tiltakene. Kostnadene ved fasadeisoleringen forutsettes som hovedregel dekket gjennom de bevilgede midler. Bevilgningene skal også kunne dekke utgifter til tilstandsregistrering av aktuelle boliger, prosjektering av tiltak og generell rettleiing.

I 1980 fikk 14 kommuner (Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Drammen, Sarpsborg, Fredrikstad, Gjøvik, Horten, Skien, Porsgrunn, Alesund, Molde) bevilget tilskott for til sammen 15,3 mill. kroner. Det ble videre bevilget 25 000 kroner til en huseier i en kommune utenfor de 14, og 137 000 kroner ble bevilget i forskningsstøtte. Av rammen på 17,0 mill. kroner ble 1,5 mill. kroner ikke nyttet. Disse pengene ble overført til 1981. I 1979 var det åtte kommuner som fikk bevilget i alt 10,7 mill. kroner.

5.5. Ervervslån.

Lån til kjøp av bolig — ervervslån — ble innført i 1977 for særskilte grupper av bolig-søkere. Låneordningen er utvidet etter hvert. I 1980 kom kommunale byfornyingselskaper med.

Samlet ga Husbanken vel 74 mill. kroner i ervervslån til ca. 1 200 boliger i 1980. Ca. 24,7 mill. kroner gikk til borettslag, 3,2 mill. kroner til kommunale byfornyingselskaper, 37,7 mill. kroner til husstander med funksjonshemmede, 5,6 mill. kroner til Stiftelsen Flyktningeboliger, knapt 1 mill. kroner til Selskapet for innvandrerboliger, i underkant av 2 mill. kroner til gjennomgangsboliger for yrkesvalghemmede, og 0,1 mill. kroner til prøveordningen for Risør og Svelvik (som går ut på å hindre at boliger går ut av bruk som helårsboliger).

Sammenlignet med 1979 utgjorde dette en total utlånsøkning på vel 14 mill. kroner eller 23 pst.

Husstander med funksjonshemmede er den gruppen der økningen i antall saker, antall boliger og totalt bevilget lånebeløp er størst i forhold til foregående år. Den var ca. 23,5 mill. kroner eller 165 pst.

1980 var det første året det ble bevilget ervervslån til gjennomgangsboliger for yrkesvalghemmede. Det ble bevilget slike lån til tre prosjekter med tilsammen 25 boliger.

6. AREALTILSKOTT

I 1980 og 1979 er det utbetalt arealtilskott med følgende beløp:

	Mill. kroner	
	1980	1979
Husbanken	786,0	783,8
Landbruksbanken	45,3	45,1
Til sammen	831,3	828,9

Samlet utbetalt beløp er 26,3 mill. kroner høyere enn bevilgningen over statsbudsjettets kap. 553, som er en overslagsbevilgning.

I alt er det i 1980 foretatt 25 300 (i 1979 24 300) utbetalinger av arealtilskott gjennom Husbanken. 16 600 utbetalinger gjelder boliger som er husbankfinansiert, 300 utbetalinger gjelder boliger som er finansiert på spesielle vilkår (PSV-lån), mens 8 400 utbetalinger gjelder boliger som er finansiert på annet hold.

Husbanken har i 1980 innregistrert 183 klager over utbetalt arealtilskott. Dette utgjør mindre enn én pst. av antall utbetalinger.

Inkludert overliggende klager fra 1979 har Husbanken funnet å kunne imøtekomme 101 klager. 14 klager ble trukket tilbake og 45 var fortsatt under behandling ved utgangen av året.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har som klageinstans fastholdt Husbankens vedtak i 49 saker og omgjort tre av Husbankens vedtak i de klagesaker som var oversendt og ferdigbehandlet innen årets utgang.

For boliger med lånetilsagn i 1980 dekket beregnet arealtilskott 44 pst. av merverdiavgiften mot i 1979 49 pst. og 1978 55 pst.

De satser for arealtilskott som ble fastsatt for boliger hvor arbeidet ble satt i gang 6. oktober 1978 eller senere, er uendret, og maksimalt tilskott utgjør fortsatt 22 250 kroner.

Ifølge kgl. res. gitt den 19. desember 1980 skal det ikke lenger gis arealtilskott til privatfinansiert bolig som overstiger 100 kvm leieareal målt etter Husbankens regler dersom fullstendig søknad om byggetillatelse er kommet fram til bygningsrådet etter 31. desember 1980. Denne bestemmelse gjelder også tilbygg til bestående bolig dersom utvidelsen medfører at boligens samlede leieareal overstiger 100 kvm.

7. BOSTØTTE

Over statsbudsjettet for 1980 ble det bevilget 369 mill. kroner til bostøtte gjennom Husbanken. Beløpet omfatter tilleggsbevilgninger på 46 mill. kroner som måtte til på slutten av året for å kunne innvilge alle kvalifiserte søknader.

Bortsett fra at inntektsgrensene ble hevet noe, var reglene de samme som for 1979. Hovedårsaken til de rekordhøye tallene for 1980 var økningen i husleier og boutgifter som følge av at prisstoppen ble opphevet og at det ble vedtatt høyere tilbakebetalingsbeløp på eldre husbanklån. Virkningen ble kraftigst for årets siste termin da 113 100 husstander mottok støtte.

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

	1980			1979		
	1. termin	2. termin	3. termin	1. termin	2. termin	3. termin
Antall mottatte søknader . .	127 800	125 000	122 700	128 200	113 200	115 400
Innvilgede søknader	97 500	107 500	113 100	98 000	104 000	108 000
Avslåtte søknader	30 300	17 500	9 600	30 200	9 200	7 100
Utbetalt i mill. kroner	106,5	124,4	138,0	91,5	99,1	105,5
Kroner i gj.snitt pr. termin .	1 092	1 157	1 225	934	952	974

Tallene er avrundet og vil av flere grunner avvike noe fra regnskapstallene.

Av de samlede utbetalingene fikk kategoriene pensjonister og barnefamilier om lag like mye. Det var imidlertid vel 5 000 flere pensjonist-husstander enn husstander med barn som fikk bostøtte.

De høye avslagstallene for de to siste års

første termin avspeiler virkningen av at satsene for beregning av såkalt rimelig boutgift ikke er blitt oppjustert i takt med den alminnelige inntektsutvikling, noe som fører til at mange tidligere berettigede faller ut når ny skatteligning trekkes inn. Dette gjelder særlig barnefamilier med forholdsvis nye boliger.

Tallene i tabellen omfatter vel 37,5 mill.

kroner i bostøtte utbetalt til kommunene for 13 700 kommunalt subsidierte alders-boliger og -hjem.

Husbanken har i 1980 gjennomført en del nye informasjonstiltak overfor publikum, blant annet pauseplakat i fjernsynet. I løpet av høsten ble det avholdt informasjonsmøter på 20 steder for alle de kommunale bostøttekontorer.

8. DIVERSE SPØRSMÅL

8.1. De nye måle- og beregningsregler for areal.

Husbankens hovedstyre vedtok i mai 1980 at de nåværende leiearealbestemmelsene skal avløses av nye måle- og beregningsregler for areal. Hovedstyret forutsatte at de nye regler skulle tre i kraft 1. januar 1981.

Arbeidet med de nye arealmålereglene ble omtalt i Husbankens årsrapport for 1979. I innstillingen fra Stortingets Kommunal- og miljøvernkomité om virksomheten til Den Norske Stats Husbank i 1979, Innst. S. nr. 17 (1980—81), ble det forutsatt at spørsmålet ble lagt fram for Stortinget før de nye regler ble satt i verk.

På dette grunnlag ble innføringen av nye målereglene utsatt.

Husbanken har funnet det riktig å gi en redegjørelse for de nye målereglene og bakgrunnen for dem i årsrapporten for 1980.

Bakgrunnen.

Helt fra Husbankens start i 1946 har det vært operert med arealgrenser for boliger som det er søkt om lån til i Husbanken. Arealgrensene er først og fremst et hjelpemiddel i kostnadskontrollen, og hovedhensikten er å begrense ressursforbruket i den enkelte bolig, slik at egenkapitalen i statsbankfinansierte boliger kan holdes innenfor en rimelig ramme.

Bruken av arealgrenser som virkemiddel forutsetter at man har klare bestemmelser om hvilke arealer som skal måles, og hvordan de skal måles. Opprinnelig ble arealgrensene basert på en måling av boligens bruttoareal. Fra begynnelsen av 1950-årene ble både bruttoareal og bebygd areal målt. Fra slutten av samme tiåret innførte man begrepet «leieareal», grovt definert som boligarealet innenfor ytterveggene. Reglene for måling av leiearealet er etter hvert blitt svært detaljrike og kompliserte. Det har vist seg at reglene blir oppfattet og tolket på forskjellige måter, såvel blant lånsøkere og fagfolk utenfor Husbanken som blant Husbankens saksbehandlere. Nødvendig klargjøring og presisering av retningslinjer har ytterligere økt uoversiktligheten. Innføringen av arealtilskottsordningen førte også til komplikasjoner, fordi

arealet som kvalifiserte til tilskott, atskilte seg fra leiearealet slik at det ofte ble to sett målinger i én og samme sak.

Endelig skal også nevnes at reglene for måling av leieareal viste seg å favorisere enkelte hustyper.

Målsetting.

På bakgrunn av ovennevnte uheldige erfaringer med leiearealsystemet vokste det fram et behov for et nytt målesystem. Nye målereglene skulle tilfredsstillende følgende krav:

- Reglene skulle være enklere og klarere enn tidligere. Med kortfattet informasjonsmateriale skulle de gi et godt arbeidsgrunnlag for lånsøkere og for planleggere og produsenter av boliger. Reglene skulle gi grunnlag for ensartet tolking og behandling.
- Samme regelsett skulle legges til grunn ved måling av arealtilskott og husbanklån.
- Reglene skulle ikke favorisere enkelte hustyper eller planløsninger.

Norsk standard for areal- og volumberegning av bygninger.

Samtidig med erkjennelsen av behovet for nye målereglene innenfor Husbanken, tok man i standardiseringsarbeidet opp spørsmålet om å fornye standarden for areal- og volumberegning av bygninger. Dette arbeidet ble drevet på nordisk basis, og Husbanken var representert i styringskomitéen. En standard for areal- og volummåling definerer tekniske areal- og volumbegreper og fastsetter regler for måling. For Husbanken var det naturlig å se utviklingen av en ny standard i sammenheng med Husbankens behov. Da Norsk Standard 3940 forelå våren 1979, fikk Husbanken den naturlige plattform for å utvikle og gjøre ferdig sine måle- og beregningsregler.

Forslag og høring.

Da Husbankens nye måle- og beregningsregler forelå som forslag høsten 1979, ble de sendt på høring til berørte myndigheter, bransjeorganisasjoner og forskningsinstitusjoner. Dessuten ble forslaget sendt til en større typehusprodusent som sto utenfor bransjeorganisasjonene.

Høringen resulterte i uttalelser fra i alt 24 organisasjoner, institusjoner og firmaer/enkeltpersoner. De firmaer/enkeltpersoner som uttalte seg, hadde mottatt forslaget fra sine respektive organisasjoner. Til høringen var knyttet et utvalg konkrete spørsmål, bl. a. om regelverkets fattbarhet.

Det overveiende antall bemerkninger som kom inn etter høringsrunden, var positive til de

prinsipielle sider ved de nye målreglene. Det ble gitt uttrykk for at de nye målreglene var enklere og lettere å forstå enn gjeldende leiearealbestemmelser. Noen ga kritiske kommentarer til regelverkets definisjoner, noe som førte til en rekke mindre korreksjoner og forbedringer. Et stort antall av de kritiske kommentarer var basert på misforståelser, eller knyttet til rene bedriftsinteresser i forbindelse med kostnader ved eventuell omprosjektering av hustyper. I denne sammenheng må det nevnes at de nye reglene i ytterst få tilfeller slår bena under hustyper og prosjekter som er prosjektert og målt etter leiearealbestemmelsene. Dessuten har man forutsatt en romslig avviklingstid for gjeldende bestemmelser, slik at eventuell omprosjektering for å oppnå optimal utnyttelse av nye regler kan forberedes og gjennomføres over lang tid. (Så vidt Husbanken har grunn til å tro, skjer prosjektering av nye typer allerede under hensyntagen til de nye reglene, blant annet med den begrunnelse at de legger opp til en enkel måling og beregning som ikke er belastet med skjønsmessige vurderinger.)

Endelig utforming og hovedstyrevedtak.

Etter høringsrunden ble kommentarene grundig og systematisk vurdert, og forslaget til nye måle- og beregningsregler fikk sin endelige utforming. Husbankens hovedstyre var jevnlig holdt orientert, og vedtok i mai 1980 de nye reglene med planlagt ikrafttreden fra 1. januar 1981, og en avviklingsperiode på minst ett år for de gjeldende leiearealbestemmelsene. Administrasjonen intensiverte arbeidet med informasjon. Husbankens distriktsarkitekter fikk en innføring i reglene på møte i Oslo i juni 1980, og i november 1980 ble det holdt seminar for arkitektene og arealmålerne ved hovedkontoret og avdelingskontorene.

Etter Husbankens oppfatning var både bransjen og de enkelte saksbehandlere positivt innstilt til og godt forberedt på å iverksette de nye måle- og beregningsregler for areal.

Hovedtrekk ved de nye reglene.

Innholdet i de nye måle- og beregningsreglene kan kort karakteriseres slik:

- Husbanken har definert begrepene etasjeplan, hovedplan, underetasjeplan og kjellerplan. Definisjonene er i overensstemmelse med byggeforskriftene.
- Norsk Standard 3940 bestemmer hvordan bruksarealet på hvert enkelt plan skal måles. (Bruksearealet er arealet innenfor de omsluttende veggene rundt planet, uten hensyn til rommenes bruk.)

— Husbanken har fastsatt beregningsfaktorer for hvert enkelt plan. Ved å multiplisere planet bruksareal med den tilhørende beregningsfaktor får man planet beregnede areal. For boliger på flere plan er boligens beregnede areal summen av de beregnede arealer for hvert enkelt plan. (Det er boligens beregnede areal som må ligge innenfor en viss grense for å kvalifisere til husbanklån. Denne grensen varierer med boligens kapasitet, dvs. hvor mange personer boligen er planlagt for. Prinsipielt er måle- og beregningsreglene uavhengige av arealgrensene.)

Den største vanskelighet ved utarbeidingen av de nye beregningsreglene var fastsettingen av beregningsfaktorene. Enkelt sagt er utgangspunktet for fastsettingen av beregningsfaktorene at de forskjellige golvplan gir forskjellige forutsetninger for praktisk løsning av et rombehov og forskjellig produksjonskostnad. Beregningsfaktorene er fastsatt etter grundig vurdering bl. a. av en kostnadsanalyse for småhus. Man har også gjort en stikkprøvekontroll innenfor foreliggende lånesaker. Det viser seg at forskjellige hustyper med samme beregnede areal har byggekostnader av samme størrelsesorden. En av hensiktene med et arealmålesystem er derved oppfylt: målreglene stiller lånsøkerne i utgangspunktet likt, uansett byggemulighetene på den enkelte tomt eller reguleringsplanenes bestemmelser.

En konsekvens av systemet med beregningsfaktorer er at det beregnede areal ikke gir uttrykk for et konkret avgrenset golvareal, men snarere er et verditall som impliserer både størrelse, produksjonspris og tomteutnyttelse. Blant annet derfor må beregningsfaktorene vurderes jevnlig og systematisk i fremtiden.

Konsekvenser for størrelsen.

Det er pekt på at de lånsøkere som ønsker å skaffe seg størst mulig brukbar golvflate — uten «å presse på arealgrensen» — vil finne et tjenlig redskap i de nye målreglene. For så vidt er dette riktig. Målreglene gir anledning til rom på loft som faller utenfor arealmåling, men som ifølge byggeforskrifter vil kunne utnyttes i en viss utstrekning. Dette forholdet er en utfordring for Husbankens kostnadskontroll. Men man vil samtidig se det som fordelaktig at boligen kan oppnå «innebygde» ressurser som øker husenes brukbarhet under skiftende forhold. Det er også et ønske om å friste lånsøkere til å vurdere fordelene ved et relativt bratt tak, en form som har gode tradisjoner i norsk byggeskikk.

Konsekvenser for utseendet.

Bortsett fra det som er sagt foran når det gjelder takvinkel og loftsrom, er det ingen direkte sammenheng mellom de nye målerene og boligens form eller utseende. Håndhevelsen av reglene krever imidlertid en eksakt definisjon av golvplanene, noe som igjen er avhengig av nøyaktig fastlegging av hvordan terrenget skal bevares og opparbeides rundt huset.

Målingen foretas jo på tegninger før huset er oppført. Husbanken vil nøye påse at husets form og plan passer til tomta, og at løsningen er økonomisk. Lånsøkeren vil selv kunne bidra til positiv vurdering ved å legge stor vekt på denne del av planleggingen, og illustrere situasjonen ved nøyaktige tomtekart og terrengsnitt.

Konsekvenser for arealdisponeringen.

De nåværende leiearealbestemmelsene tar utgangspunkt i definisjon og bruk av de enkelte arealer og det enkelte rom. Som tidligere nevnt har dette ført til tolkningsproblemer og en rekke utfyllende bestemmelser. Konsekvensen for den praktiske utforming av boligene har ofte vært en optimalisering av reglene i stedet for en utnyttning av økonomiske og praktiske muligheter i forhold til behov og tomt.

De nye arealmålerene forutsetter at alt nyttbart areal måles, uansett rommenes bruk og betegnelse. De nye reglene oppfordrer derfor til en rom- og arealdisposisjon som er en avveining av økonomiske, tekniske, bruksmessige og estetiske krav.

Konsekvenser for lånets størrelse.

For de aller fleste som ønsker å utnytte Husbankens låneordninger, vil dette være det viktigste spørsmål: Er det noen sammenheng mellom de nye målerene og størrelsen på husbanklånet?

Svaret er implisert i det som er skrevet foran, og kan trekkes fram som en konklusjon på denne redegjørelsen.

De nye måle- og beregningsreglene for areal gir dem som har bruk for det et enkelt og fattbart grunnlag for beregning av areal. Når beregningen gir et resultat som ligger innenfor visse maksimale grenser, er prosjektet kvalifisert til husbanklån, forutsatt at øvrige betingelser — f. eks. når det gjelder kostnader og tomteutnyttelse — er tilfredsstillt.

I de aller fleste lånesaker vil kostnadsgrensen utfordres før arealgrensen. Prinsippet for låneutmåling viser en konsekvens av dette, ved at kurven for lånets størrelse «flater ut» på areal vesentlig mindre enn det maksimale.

Uansett måleregler vil det derfor svare seg å bygge det minst mulige hus som tilfredsstillende egne behov og Husbankens funksjonskrav — da blir behovet for egenkapital minst.

Husbankens måle- og beregningsregler for areal i boliger, HB-blad 3228, følger som uttrykt vedlegg.

8.2. Generelt samtykke til påhefte av etterstående pantelån.

Husbanken har tidligere med hjemmel i husbanklovens § 19 gitt generelt samtykke til at eiendom som er pantsatt til Husbanken, eller til annen lånegiver til sikkerhet for byggelån gitt på grunnlag av lånetilsagn fra Husbanken, og som er underlagt rådighetsinnskrenkninger etter husbankloven, kan påheftes pengeheftelser for tilsammen 60 000 kroner.

Det generelle samtykket er med virkning fra 1. juni 1980 utvidet slik at det nå kan påheftes pengeheftelser for tilsammen 90 000 kroner uten særskilt samtykke fra Husbanken.

Begrensningen i pantsettelsesadgangen gjelder i byggetiden og i de første 15 år etter tinglysingen av Husbankens pantobligasjon.

8.3. Eierleiligheter.

Husbanken har bl. a. avgitt uttalelse om NOU 1980: 6 Eierleiligheter. Hovedstyret slutter seg enstemmig til at det skal være adgang til å opprette seksjoner («eierseksjoner»), slik dette begrep er definert i § 1 i utkastet til lov,

- i så vel bestående som nye bygninger når seksjonene ikke omfatter boliger,
- i nye bygninger når seksjonene omfatter boliger.

Når det gjelder spørsmålet om det skal være adgang til å opprette boligseksjoner i bestående bygninger, har hovedstyret delt seg.

Et flertall på tre medlemmer mener at adgangen til å opprette boligseksjoner i slike tilfelle som hovedregel gjøres avhengig av samtykke fra vedkommende departement. Det bør overveies om kravet til samtykke bør frafalles når det gjelder bygninger med bare et mindre antall boliger.

Et mindretall på to medlemmer mener det bør være fri adgang til å opprette boligseksjoner i bestående bygninger.

I uttalelsen er det også gitt uttrykk for at det bør kunne gis husbanklån til boligseksjoner under følgende forutsetninger:

- at proksjektet har en enhetlig organisasjonsform,
- at alle boliger tilfredsstillter Husbankens krav
- at fellesinteressene er tilfredsstillende sikret.

8.4. Kommunal tomteformidling.

I en uttalelse om NOU 1980: 8 Kommunal tomteformidling gir Husbanken sin tilslutning til utredningens understrekning av at det er nødvendig med en høy grad av aktivitet og innsats fra kommunenes side dersom tilbudet av byggeklare tomter skal være i takt med de fastsatte programmer for bygging av nye boliger. Det gis videre tilslutning til forslagene om å bedre de finansielle forhold for kommunenes virksomhet i tomteforsyningen. Det blir minnet om hovedstyrets tidligere forslag om å frafalle kravet om fritak for eiendomsskatt for boliger oppført med husbanklån.

Det foreslås overveiet å gi ett sentralt organ i oppgave å gi kommunene råd og veiledning om alle sider av «tomtesakene». Vedkommende organ bør også ha som oppgave gjennom informasjon og påvirkning å medvirke til at kommunenes aktivitet på dette felt holdes på et ønskelig nivå.

Det blir minnet om bankens tidligere forslag om tiltak med sikte på en utjamning av merkostnader påløpt på grunn av jordvern.

Det blir videre gitt tilslutning til utredningens forslag om utgiftsfordelingen mellom kommune og byggherre.

8.5. Tjenesteboliger.

I en uttalelse om NOU 1980: 35 Tjenesteboliger, viser Husbanken til at det innenfor den husbankfinansierte del av boligmassen, er to hovedalternativer m. h. t. disposisjonsretten over boliger som arbeidsgiveren hjelper arbeidstakerne med å skaffe seg:

1. Arbeidsgiveren stiller boligen til disposisjon som innskuddsfri tjenestebolig.
2. Arbeidstakeren får hjelp til å skaffe seg individuelt eid bolig eller bolig som han eller hun disponerer som andelseier i borettslag. Boligen kan påheftes forkjøpsrett eller klausuleres for de ansatte hos arbeidsgiveren.

I tilknytning til forslaget fra utvalgets flertall om å forby løsninger etter alternativ 2 i borettslag, fremholdes det at det iallfall først bør overveies grundig om en i stedet burde stimulere til slike løsninger, kombinert med

at departementets og Husbankens praksis med hensyn til å godkjenne klausulering skjerpes.

Til flertallets forslag til endringer i husleieloven med sikte på å stille leietakere i tjenesteboliger mest mulig likt med andre leietakere, uttales det at en i utgangspunktet har sterk sympati for forslaget om å gi leietakere i tjenestebolig vanlig oppsigelsesvern etter husleielovens § 38 første ledd. Det må imidlertid tas hensyn til arbeidsgiverens interesse i å beholde boligen for sine ansatte. Domstolene må på fritt grunnlag foreta en avveing mellom arbeidsgiverens og arbeidstakerens interesser i det enkelte tilfelle. Det uttales videre bl. a. at en er mer betenkt over forslaget om å oppheve særbestemmelsene for tjenesteboliger i lovens § 31. Nåværende byttebestemmelser bør opprettholdes.

Angående tjenesteboliger i borettslag uttales det, at en uten videre kan gi sin tilslutning til at, dersom partene i framleieforholdet inngår avtale om innlønnsingsrett for fremleieboeren, bør denne retten gå foran forkjøpsrett etter borettslovens § 22. I dagens situasjon vil en imidlertid frarå å gå så langt at en gir arbeidstakeren en ubetinget rett til å overta andelen etter tre års leietid.

Når det gjelder flertallets uttalelser om Husbankens utlånspolitikk, uttales det at en ikke kan se at det er behov for en omlegging på dette området.

8.6. Medbestemmelse for ansatte i offentlige virksomheter.

Husbanken har også avgitt uttalelse om et utkast til lov om medbestemmelse for ansatte i offentlige virksomheter. Husbankens hovedstyre mener at regler om medbestemmelse for de tilsatte bør bli tatt inn i husbankloven, og at banken ikke bør komme inn under den loven som er foreslått om medbestemmelse for ansatte i offentlige virksomheter. Grunnen til dette er hovedsakelig at etter de foreslåtte lovbestemmelser og forarbeidene til disse, vil det for store deler av Husbankens virksomhet være uklart om tjenestemannsrepresentanter skal ta del i styrebehandling eller ikke. For ordens skyld opplyses det i uttalelsen at saken også er drøftet med tillitsmennene for tjenestemennene. Tillitsmennene har uttalt at de ikke kan se noen grunn til å fraskrive seg de rettigheter som fremgår av det foreliggende lovutkast.

8.7. Andre uttalelser.

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

- NOU 1980: 19 Lov om selskaper m. v.
- NOU 1980: 26 Bruk av skjemaer og standardbrev overfor publikum.
- Utredning om den tekniske innretning av regnskapsarbeidet i statlige institusjoner.
- Utkast til reviderte forskrifter om tinglysing.
- Revisjon av sportelloven.
- Bestemmelser i særlovgivningen om taushetsplikt — tilpasning til forvaltningsloven.
- Endringer i offentlighetsloven.
- Ikraftsetting av og forskrifter til panteloven.

9. TERMINBETALINGEN OG TILSYNET MED HUSBANKFINANSIERTE EIENDOMMER

9.1. Terminbetaling.

9.1.1. Inkasso.

For de ca. 924 300 halvårslige rente- og/eller avdragsterminer som forfalt til betaling i 1980 (heri inkludert de halvårslige avdrag på nedskrivningsbidrag/stønads lån), er betalingen gått tilfredsstillende inn selv om det prosentvis har vært en liten stigning i restansesmassen. En del låntakere er etter søknad innvilget kortere henstand med terminbetalingen. Pr. 31. desember 1980 var det i alt 10 785 misligholdte terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller med tilbake. Dette var 2,32 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1979 og 1978 var henholdsvis 2,19 og 2,08 pst. Månedsgjennomsnittet for 1980 var 2,44 pst.

I 1980 ble det sendt 9 797 påkrav (9 198 i 1979) hvorav 371 (368) skyldtes mislighold av brannforsikringen. Banken måtte i 1980 sende 1 459 tvangsauksjonsbegjæringer mot 1 220 i 1979. Antall eiendommer som ble solgt på tvangsauksjon, var 41 mot 45 i 1979.

9.1.2. Overtatte eiendommer.

Husbanken overtok åtte nye eiendommer i 1980. Av de sju eiendommene som Hus-

banken hadde overtatt pr. 31. desember 1979, og de åtte nye overtatte eiendommene ble i løpet av året fem eiendommer videresolgt, og én eiendom ble tilbakeskjøtet tidligere eier. Pr. 31. desember 1980 hadde Husbanken ni overtatte eiendommer hvorav én i Oppland, tre i Nordland, tre i Troms og to i Finnmark. De ni eiendommene som Husbanken eide ved utløpet av 1980, representerte utestående ordinære lån på i alt 719 823 kroner og nedskrivningsbidrag på i alt 17 708 kroner.

9.1.3. Avskrevet på rentebærende lån.

Husbanken har i 1980 hatt 6 632 kroner som tap på utlån. Dette refererer seg til tre eiendommer hvor det ikke har vært mulig å oppnå full dekning. Pr. 31. desember 1980 utgjorde statens andel av samlet tap på rentebærende lån siden Husbanken begynte sin virksomhet netto 249 500 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.

9.1.4. Avskrevet på stønader.

Husbanken har i 1980 avskrevet 24 000 kroner av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag som tapt. Beløpet refererer seg til tidligere nevnte eiendommer som ble solgt med tap. Pr. 31. desember 1980 utgjorde statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønads lån/tilleggs lån 618 500 kroner.

9.2. Tilsynet med husbankfinansierte eiendommer.

I løpet av 1980 er det holdt tilsyn («pantetilsyn») med 3 346 eiendommer, fordelt på 215 kommuner. Dette tilsvarer det antall tilsyn som ble avholdt i 1979, men det fordeler seg på langt flere kommuner. Ved utvelgelsen av saker er det lagt vekt på å få med tomannsboliger.

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 vedlikehold og påbygging	
		Antall	Pst.	Antall	Pst.	Antall	Pst.
Hovedkontoret	1 712	98	5,7	97	5,7	1	—
Bergenskontoret	588	58	9,9	30	5,1	28	4,8
Trondheimskontoret	350	36	10,3	5	1,4	31	8,9
Bodøkontoret	346	38	11,0	11	3,2	27	7,8
Hammerfestkontoret	350	63	18,0	32	9,1	31	8,9
Totalt	3 346	293	8,8	175	5,2	118	3,5

Andelen rapporterer hvor det meldes slike irregulære forhold at låntaker vil bli tilskrevet, ligger på samme nivå som for 1979. Dette gjelder såvel de totale tall som fordelingen på de ulike kontorer.

De fleste merknadene gjelder disponeringen av huset i strid med lånevilkårene. Etter at det nå ikke lenger føres kontroll med at eieren bor i leiligheten, vil merknader om disponeringen gjelde manglende utleie av utleiebolig. De to hustypene dette spesielt gjelder, er horisontalt delte tomannsboliger som det ble bygd mange av i 1950-årene, og «enebolig» med utleiebolig i underetasjen som det er bygd flest av i 1970-årene.

Når utleieboligen i en horisontalt delt tomannsbolig er tatt i bruk av eieren og hans husstand, blir det argumentert med at boligens standard er lav i forhold til det som bygges i dag, og at det derfor er vanskelig å få leieboere. I disse boligene vil også ofte eierne være eldre mennesker som ikke lenger vil ha fremmede boende hos seg på grunn av støy og økt slitasje på huset.

Når utleieboligen i en «enebolig» med utleiebolig i underetasje er tatt i bruk av eieren og hans husstand, påberoper eieren seg vanligvis vansker med å få leieboer, dårlig lydisolasjon mellom etasjene, eller behov for større plass. I noen få tilfelle har det forekommet at eieren har bygd om huset slik at deler av utleieboligen er blitt peisestue, hobbyrom, kontor o. l.

Vedlikeholdet er, som i 1979, jevnt over bra, og det er ikke rapportert om betydelige mangler eller skader på boligene. Ved hovedkontoret er det bare ett tilfelle hvor låntaker vil bli tilskrevet.

Etter retningslinjene for påbygging på boliger som kom i 1978, er det nå bare 4 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 innfrielse etter retningslinjene som ble gitt av hovedstyret 27. april 1978.

10. ADMINISTRASJON

Husbankens årsrapport og regnskap for 1979 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 24. april 1980. Årsrapporten ble lagt fram for Stortinget av Kommunal- og arbeidsdepartementet 15. august 1980 med St. meld. nr. 25 for 1980—81 «Om virksomheten til Den Norske Stats Husbank i 1979». Stortingets kommunal- og miljøvernkomité avgav sin innstilling om meldingen (Innst. S. nr. 17 for

1980—81) 22. oktober 1980, og Stortinget behandlet saken 31. oktober 1980.

På statsbudsjettet for 1980 ble det opprettet 9 nye stillinger i Husbanken. I alt hadde banken med dette 271 faste organiserte stillinger og 7 faste vikarstillinger.

Husbankloven er endret to ganger i 1980. Med virkning fra 13. juni 1980 er husbanklovens § 22 opphevet og lovens § 3, annet ledd, endret. Dette medfører at statens og kommunenes ansvar for Husbankens tap på utlån og garantier er opphevet. Slike tap skal etter lovendringen dekkes av Husbankens risikofond. Ved lov av 6. juni 1980 nr. 22 om endringer i den såkalte sportelloven er husbanklovens § 25 opphevet. Lovendringen trådte i kraft fra 1. januar 1981. Lovendringen medfører at gebyrfritaket er opphevet for tinglysing av pantebrev til Husbanken eller pantebrev for lån som gis mot garanti fra Husbanken. Det samme gjelder for pantebrev som utstedes som sikkerhet for byggelån gitt på grunnlag av tilsagn om lån eller garanti fra Husbanken m. v.

Delvis som et ledd i rasjonalisering er det i 1980 anskaffet nytt EDB-utstyr til Husbanken og Landbruksbanken.

Videre er det gjennomført en rekke todagers informasjonsmøter for samtlige kommuner i hele landet.

Husbanken har bl. a. vært representert med administrerende direktør i Nordisk Ministerrådsmøte i Aarhus i februar 1980, i Nordisk Boligadministrativt møte i Vågå i juni, og i november var det møte med ledelsen i de statlige boligfinansieringsinstitusjonene i de nordiske land i Helsingfors.

I overensstemmelse med den nye hovedavtalen inngått den 21. august 1980 mellom hovedsammenslutningene og staten om økt medbestemmelse for de tilsatte, er det inngått en egen særavtale for Husbanken.

11. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

11.1. Husbankens engasjementer.

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1980 med 3 922,4 mill. kroner og var ved utgangen av året på 48 036,8 mill. kroner. De løpende lån fordeler seg slik på de respektive kontorer:

	Mill. kroner
Hovedkontoret	20 490,1
Bergenskontoret	9 099,5
Trondheimskontoret	5 488,7
Bodøkontoret	4 634,1
Hammerfestkontoret	1 300,5
Sum løpende lån	41 012,9
Tilsagte, ikke utbetalte lån	7 023,9
Samlet engasjement	48 036,8

11.2. Utlån fordelt på rentesatser — indeksjusteringer.

Fordelingen av bankens utlån på rentesatser framgår av oppstillingen nedenfor:

Rentesats	Antall lån	Mill. kroner	Prosent
lavere enn 4,5	56	1,2	—
4,5	16 061	531,8	1,3
5,0	2 235	292,5	0,7
5,5	23 052	3 131,1	7,6
6,0	24 235	2 015,0	4,9
6,5	314 548	34 863,9	85,1
7,0 eller høyere	2 015	177,4	0,4
Gj.snitt 6,37	382 202	41 012,9	100,0

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

Til sammenligning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats på Husbankens utlån ved utgangen av 1979 var 6,29 pst. En mer detaljert oversikt over utestående rentebærende lån er tatt inn som vedlegg 2.

11.3. Innlån fordelt på rentesatser.

	Rentesats	Mill. kroner	Prosent
Innlån fra staten	8,5	40 255,0	94,58
Folketrygdfondet	6 $\frac{7}{8}$	9,0	0,02
Folketrygdfondet	7,0	600,0	1,41
Folketrygdfondet	7,5	366,0	0,86
Folketrygdfondet	8,0	134,0	0,31
Folketrygdfondet	9,5	322,4	0,76
Folketrygdfondet	10,0	877,6	2,06
Andre innlån	6,5	1,4	—
Gjennomsnitt	8,51	Sum 42 565,3	Sum 100,00

Til sammenligning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats for bankens innlån ved utgangen av 1979 var 8,50 pst.

11.4. Inn- og utbetalinger.

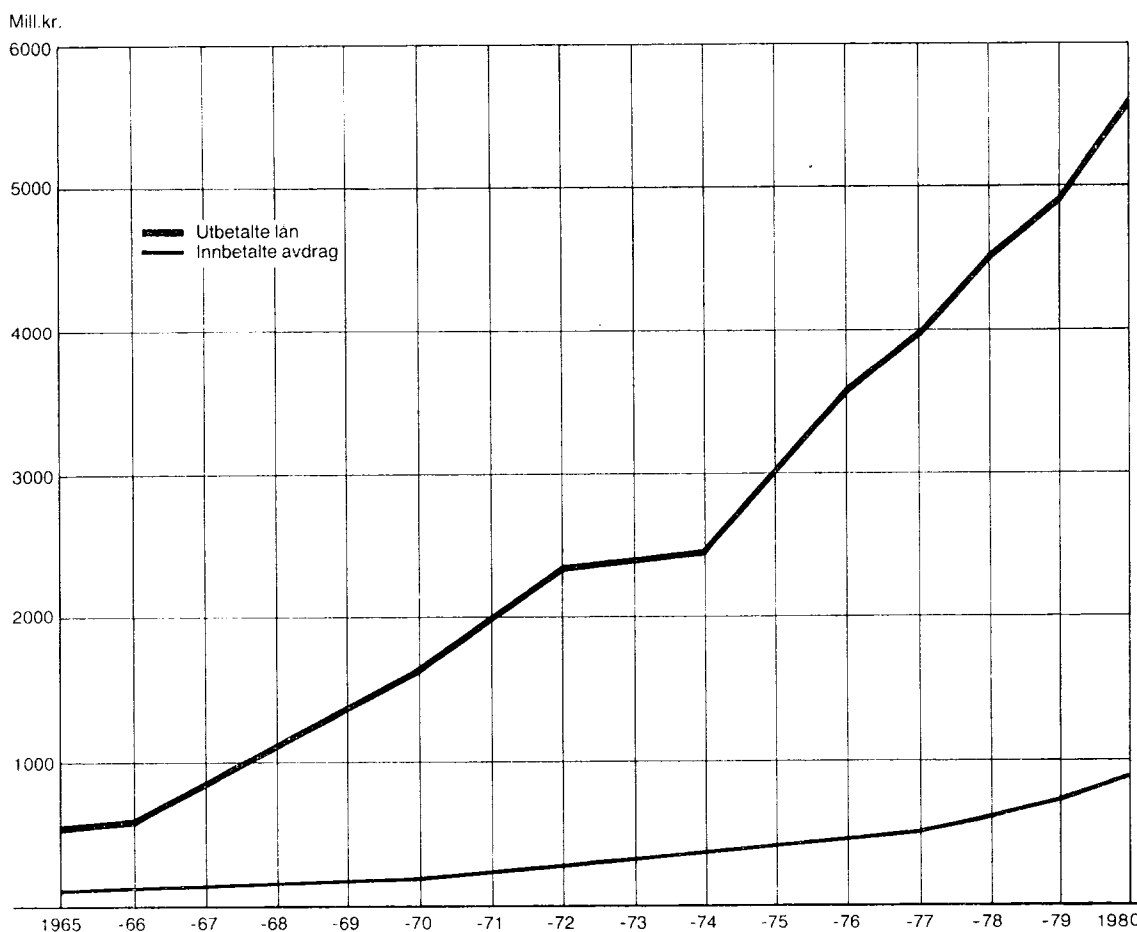
A. UTBETALINGER

	Beløpene i mill. kroner	
	1980	1979
1. Rentebærende fordringer		
1. prioritetslån	0,3	1,1
2. prioritetslån m. v.	304,5	311,8
Utjamningslån	3 917,8	3 622,0
Utjamningslån, udekkede renter	249,0	219,1
Nominallån	897,5	645,0
Gjeldsbrevlån	437,6	335,3
Tilleggs lån	0,5	0,7
Konverteringsforskudd, netto økning/nedgang	÷84,9 5 722,3	505,7 5 640,7
2. Innfrielse av gjeld		
Seriellån og kortsiktige innlån	0,4	3,0
3. Stønader		
Bostøtte	367,4	295,7
Arealtilskott	785,9	783,8
Tilskott til utbedring	42,0	38,0
Støttetiltak for boliger og bomiljø ..	5,0	3,4
Tilskott til støydempende tiltak	15,1 1 215,4	10,7 1 131,6
4. Renteutgifter	3 378,8	2 618,0
5. Administrasjonsutgifter	50,5	43,3

B. FINANSIERINGSMIDLER

1. Lån fra staten		4 400,0		4 100,0
2. Lån fra Folketrygdfondet		400,0		800,0
3. Statlige bevilgninger				
Kapitalstønad og bostøtte	1 218,0		1 131,6	
Rentestøtte	866,9		434,1	
Tilskott fra staten til adm.utgifter ..	49,7		42,5	
Databehandling bostøtte	2,5	2 137,1	2,1	1 610,3
4. Avdrag				
Ordinære lån	889,4		706,0	
Tilleggs lån	14,9		14,4	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån ..	105,7	1 010,0	95,3	815,7
5. Renteinntekter		2 511,9		2 183,9

Fig. 4. Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag 1965—1980.



Husbankens samlede utbetalinger og finansieringsmidler i 1980 og 1979 framgår av oppstillingen på side 19. De samlede utbetalinger var på 10 118,4 mill. kroner, det vil si en økning på 900,9 mill. kroner i forhold til 1979. Administrasjonsutgiftene økte med 7,2 mill.

kroner hvorav 1,7 mill. kroner skyldes økte lønnsutgifter. Renteunderskuddet ble på 866,9 mill. kroner mot beregnet beløp 897,0 mill. kroner. Det er renteinntekten som er blitt noe høyere enn tidligere antatt.

Oslo, 12. mars 1981.

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 1980.

Resultatregnskap.

Utgifter	1980	1979
Honorar til styrene, bankråd, kontrollkomité og revisjon	743 395	695 299
Lønninger	34 358 737	32 664 324
Kontorutgifter m. v.	14 887 723	9 761 922
Amortisering av egen eiendom	10 000	10 000
Takst- og tilsynsutgifter	490 755	165 630
Godtgjøring til Norges Bank ved innløsning av obligasjoner og rentekuponger	1 372	5 494
Renteutgifter	3 376 540 914	2 617 025 525
Overført til Risikofondet renter av fondets kapital pr. 1. januar 1980	1 473 817	970 000
	<u>3 428 506 713</u>	<u>2 661 298 194</u>
Inntekter		
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	2 408 749 103	2 112 386 147
Andre renteinntekter	103 164 123	72 291 048
Salg av typetegninger	14 349	25 544
Dekket av staten over statsbudsjettet:		
Rentestøtte	866 901 505	434 118 331
Administrasjonsutgifter	49 677 633	916 579 138
	<u>916 579 138</u>	<u>42 477 124</u>
	<u>3 428 506 713</u>	<u>2 661 298 194</u>

BALANSE PR. 31.12.				
<i>Eiendeler</i>	1980		1979	
Kassebeholdninger	314 385		1 230 558	
Innestående i:				
Norges Bank	9 685 898		7 590 781	
Andre banker	70 626 949		121 602 911	
Postgiro	75 368 998	155 996 230	55 775 449	186 199 699
Konverteringsforskudd til byggelånsbanker		1 229 688 323		1 314 575 777
Diverse debitorer		819 850		750 023
Pantelån:				
Ordinære lån	39 273 951 513		34 704 218 137	
Tilleggs lån	48 658 520		62 840 250	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	612 187 305		714 978 033	
Aktiviserte boligfondslån	137 917	39 934 935 255	140 186	35 482 176 606
Utestående ordinære lån og på- løpne omkostninger vedrørende overtatte eiendommer		703 951		336 101
Gjeldsbrevlån til kommuner		1 738 969 799		1 391 291 568
Periodiserte renter		731 000 000		642 000 000
Forfalte, ikke betalte renter av pantelån		65 697 897		46 281 748
Egen eiendom		153 695		163 695
		43 857 965 000		39 063 775 217

Gjeld og egenkapital

Innlån:				
Serielån	0		443 000	
Fra Staten	40 255 000 000		35 855 000 000	
Fra Folketrygdfondet	2 308 960 000		1 908 960 000	
Kortsiktige innlån	1 427 000	42 565 387 000	1 471 000	37 765 874 000
Diverse kreditorer		12 364 089		9 326 217
Tilleggs lån:				
Statens andel	33 033 507		42 757 223	
Kommunenes andel	15 625 013	48 658 520	20 083 027	62 840 250
Nedskrivningsbidrag/ stønadslån:				
Statens andel	456 851 121		527 899 751	
Kommunenes andel	155 336 184	612 187 305	187 078 282	714 978 033
Lån dekket av boligfondet		137 917		140 186
I mellomregnskap med				
Finansdepartementet		119 105 769		93 754 932
Periodiserte renter		288 153 060		248 530 266
Betalte, ikke forfalte renter av pantelån		4 020 723		6 423 073
Betalte, ikke avregnede renter og avdrag av pantelån		149 206 679		104 638 139
Grunnfond	20 000 000		20 000 000	
Risikofond	24 147 938		22 674 121	
Agio- og rentereguleringsfond ..	14 596 000	58 743 938	14 596 000	57 270 121
		43 857 965 000		39 063 775 217

I styret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1980
12. mars 1981

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

Odd Amblie *Rolf W. Runge*
revisjonssjef kontorsjef

Vedlegg 1.

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31. desember 1980 kr. 7 023 855 600, fordelt på følgende formål:

Oppføring og erwerb av boliger <hr/> kr 6 216 082 500	Utbedring og miljø <hr/> kr 787 823 100	Gjeldsbrevlån til kommuner (etablering og utbedring) <hr/> kr 19 950 000
---	---	---

I disse beløp er utbetalte konverteringsforskudd inkludert.

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

Husbanken forvalter på vegne av Forsvarsdepartementet:

Nedskrivningsbidrag til et beløp av	kr	6 461 331
Stønadslån	»	6 626 199
2. pr. lån	»	10 543 430
Tilleggs lån	»	696 054
	<hr/> kr	<hr/> 24 327 014

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. balanse:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging m. v.

Overført fra 1979	kr	93 754 932
Mottatt i 1980	»	2 050 000 000
Godskrevet andel av innbetalte renter av tilleggs lån	»	3 960 569
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag	»	39 466 233
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av stønads lån	»	31 222 674
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av tilleggs lån	»	10 059 440
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	»	3 885 487
Godskrevet staten tilfeldige inntekter	»	10 504
	<hr/> kr	<hr/> 2 232 359 839

Herav medgått til dekning av

Bostøtte	kr	367 447 348
Bostøtte, databehandling	»	2 510 336
Arealtilskott	»	785 957 555
Rentestøtte	»	866 901 505
Tilskott til utbedring av boliger	»	42 000 000
Tilskott til boliger i indre Finnmark	»	2 991 500
Tilskott til bedring av avløpsforhold	»	2 000 000
Tilskott til støydempende tiltak	»	15 131 980
Administrasjonsutgifter	kr	49 677 633
÷ belastet v/skattef. i Akershus	»	21 363 787
	<hr/> »	<hr/> 28 313 846
	»	2 113 254 070

Saldo pr. 31. desember 1980 i Finansdepartementets favør

kr 119 105 769

Vedlegg 2.

	Utestående rentebærende lån:			
	Pr. 31.12.80		Pr. 31.12.79	
	Beløp Mill. kr	Antall lån	Beløp Mill. kr	Antall lån
NYE BOLIGER				
<i>Lån med tilsagn før 1.1.66</i>				
2½ % lån	0,9	53	9,2	397
3½ % lån	—	1	0,1	5
6 % lån tidl. 2½ %	70,0	8 189	75,8	8 225
6 % lån tidl. 3½ %	38,8	2 139	42,8	2 189
6½ % lån tidl. 2½ %	1 392,5	38 673	1 567,7	39 887
6½ % lån tidl. 3½ %	2 453,1	47 800	2 651,0	48 726
Lån med garanti av Gjenreisnings- fondet 6½ %	—	10	—	21
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	0,2	2	0,3	4
4½ % 1. pr. lån	4,2	44	57,2	529
5 % 1. pr. lån	113,4	651	1 247,2	8 516
5½ % 1. pr. lån	0	0	7,3	125
6 % 1. pr. lån	276,9	4 007	246,8	3 634
6½ % 1. pr. lån	8 305,3	75 597	7 305,8	68 264
5 % 2. pr. lån	14,4	550	22,6	899
5½ % 2. pr. lån	23,7	753	213,2	8 678
6 % 2. pr. lån	32,2	3 337	27,7	3 117
6½ % 2. pr. lån	913,7	68 694	862,7	62 172
7 % 2. pr. lån	8,4	1 594	9,9	1 619
<i>Lån med tilsagn etter 1.1.73</i>				
Utjammingslån 5½ %	20,4	90	6,5	34
Utjammingslån 6 %	548,7	3 050	442,7	2 581
Utjammingslån 6½ %	19 660,2	70 943	15 653,7	59 592
Nominallån 5 %	162,1	900	200,5	1 222
Nominallån 5½ %	1 904,9	10 680	2 388,0	14 865
Nominallån 6 %	91,2	604	25,5	171
Nominallån 6½ %	1 841,5	11 572	567,3	3 459
Nominallån 7 %	1,0	7	1,2	8
Nominallån 7½ %	16,1	90	5,6	34
Nominallån 8 %	1,3	8	1,2	7
Nominallån 8½ %	0,8	5	0,2	1
UTBEDRING/ENERGISPARELÅN				
Lån-tilsagn før 1.1.76 4½ %	115,5	5 584	117,7	5 713
Lån-tilsagn før 1.1.76 5 %	2,5	134	3,4	194
Lån-tilsagn før 1.1.76 5½ %	11,4	519	14,0	614
Lån-tilsagn før 1.1.76 6 %	7,1	529	3,9	214
Lån-tilsagn før 1.1.76 6½ %	4,9	293	2,5	140
Utjammingslån 4½ %	40,7	763	35,3	712
Utjammingslån 5½ %	99,8	1 238	38,4	652
Nominallån 4½ %	231,8	8 640	228,8	8 462
Nominallån 5½ %	227,3	7 093	146,5	5 148
Etableringslån 6 %	1,1	6	0	0

ERVERVSLÅN

5½ %	2,5	9	0	0
6½ %	122,9	445	68,6	210

BARNEHAGER/MILJØLÅN

5 %	0	0	0,4	1
5½ %	190,9	363	200,4	414
6½ %	169,8	521	77,6	267

GARASJE

6 %	0	0	0,4	1
7 %	89,9	167	96,5	180
8 %	59,8	144	29,9	73

GJELDSBREVSLÅN TIL KOMMUNER

Utbedringslån 4½ %	75,4	526	85,9	599
Utbedringslån 5½ %	219,8	1 111	116,8	649
Energisparelån 4½ %	64,3	504	68,3	505
Energisparelån 5½ %	74,7	191	70,1	180
Etableringslån 5½ %	355,7	1 005	453,5	1 255
Etableringslån 6 %	949,1	2 371	596,7	1 633
Sum ordinære rentebærende lån	41 012,9	382 202	36 095,4	366 800
Tilleggs lån 4½ %	0	0	—	2
Tilleggs lån 7 %	49,4	15 093	63,7	16 065
Totalsum	41 062,3	397 295	36 159,1	382 867

Vedlegg 3.

Tall fra Husbankens virksomhet

Regnskapsposter:	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
1. <i>Ordinære rentebærende lån:</i>							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalte nye lån ¹⁾ ..	2 381,6	3 059,2	3 573,9	3 953,0	4 544,8	4 915,2	5 557,7
Mottatte avdrag — debiterte renter	317,4	365,5	411,6	453,2	486,3	486,9	640,4
Øking i utestående lån i året	2 064,2	2 693,7	3 162,3	3 499,8	4 058,5	4 428,3	4 917,3
Utestående renteb. lån pr. 31.12.	18 253,0	20 946,7	24 109,0	27 608,8	31 667,3	36 095,6	41 012,9
Løpende tilsagn ²⁾ ...	4 338,6	5 358,0	6 242,4	7 379,6	7 880,4	8 018,8	7 023,9
Sum engasjement pr. 31.12.	22 591,6	26 304,7	30 351,4	34 988,4	39 547,7	44 114,4	48 036,8
Årlig netto engasjementsøking	2 869,1	3 713,1	4 046,7	4 637,0	4 559,3	4 566,7	3 922,4
2. <i>Tilleggs lån:</i>							
	Beløpene i millioner kroner						
Overførte	4,1	2,2	3,4	2,4	1,2	0,7	0,5
Tilbakebetalt	14,8	14,9	14,5	14,1	13,8	14,2	14,7
Reduksjon i utestående tilleggs lån i året	10,7	12,7	11,1	11,7	12,6	13,5	14,2
Utestående tilleggs lån pr. 31.12.	125,9	113,2	102,1	88,9	76,3	62,8	48,6
3. <i>Nedskrivningsbidrag/ stønads lån :</i>							
	Beløpene i millioner kroner						
Overført	3,9	2,0	3,1	2,4	1,2	0,7	0,5
Tilbakebetalt	71,7	74,5	78,5	85,2	88,7	93,1	102,3
Nedgang i utestående bidrag i året	75,6	76,5	81,6	87,6	89,9	93,8	102,8
Utestående nbdr./ stønads lån 31.12.	1 144,4	1 067,9	986,3	898,7	808,8	715,0	612,2
4. <i>Enkelte andre status- poster pr. 31.12.:</i>							
	Beløpene i millioner kroner						
Utbetalte og overtatte byggelån	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konverteringsfor- skudd til byggelåns- banker	306,5	365,4	506,4	885,4	808,8	1 314,6	1 229,7
Serieobligasjonslån ..	88,2	21,2	15,1	9,0	3,4	0,4	0,0
Innlån fra staten	18 605,0	20 855,0	24 305,0	28 255,0	31 755,0	35 855,0	40 255,0
Andre innlån	1,7	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,4
Lån fra folketrygd- fondet	0,0	600,0	609,0	609,0	1 109,0	1 909,0	2 309,0
5. <i>Renter:</i>							
	Beløpene i millioner kroner						
Renteinntekter	882,4	1 033,2	1 219,9	1 437,0	1 781,7	2 183,9	2 511,9
Renteutgifter	864,5	1 036,1	1 236,8	1 486,8	2 280,9	2 618,0	3 378,8
Rentestøtte fra staten	0,0	0,0	1,9	49,8	499,2	434,1	866,9

1) Inklusive lån som er overført fra byggelån.

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