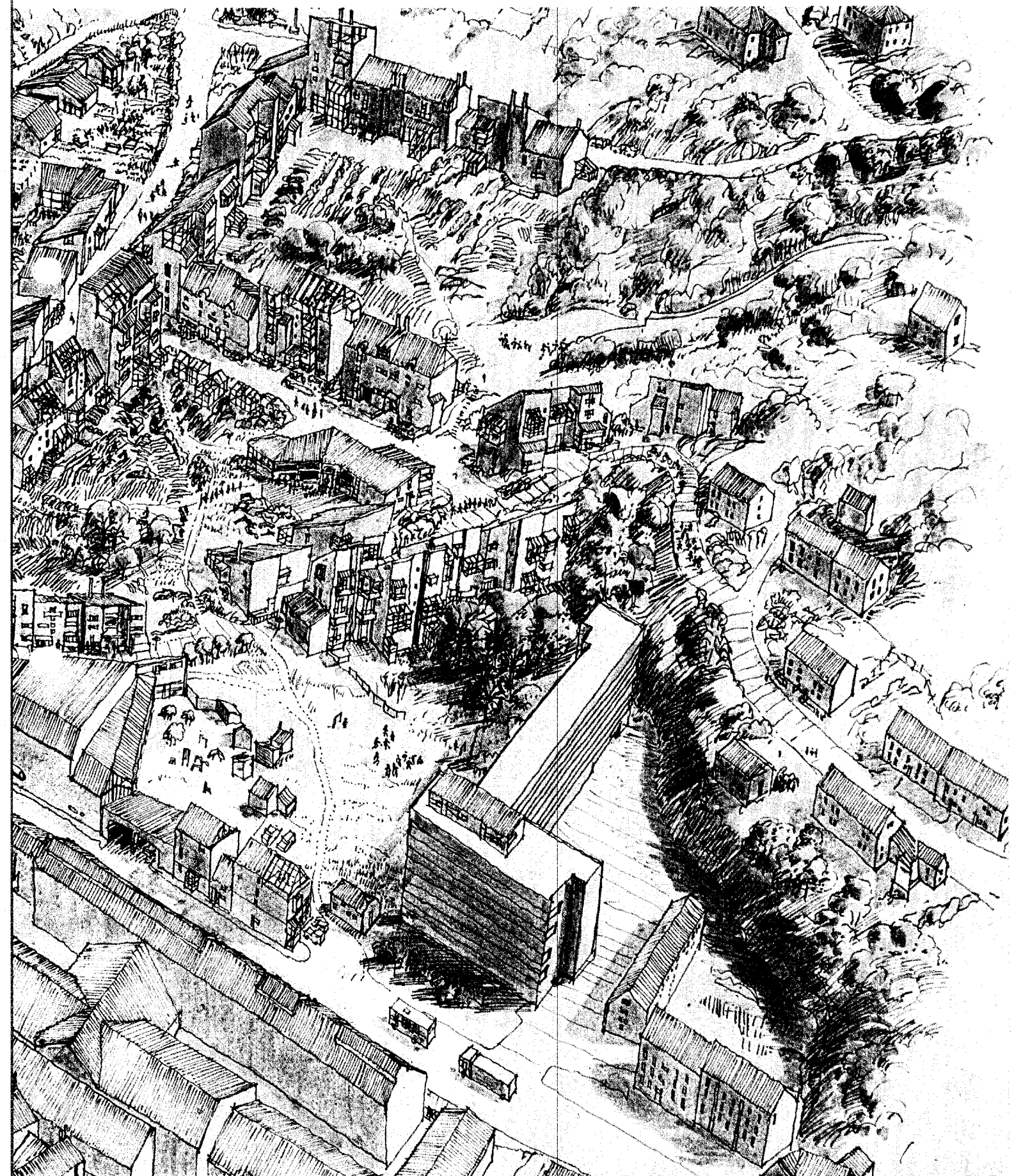


Den Norske Stats Husbank
Årsoversyn 1981





I november 1981 flyttet Husbankens hovedkontor til nye, hensiktsmessige lokaler i Fridtjof Nansens vei 17 på Majorstua i Oslo. Alle Husbankens aktiviteter i hovedstaden ble dermed samlet under ett tak. Bygningen eies av Ing. Thor Furuholmen A/S og rommer flere offentlige og private virksomheter.

Fotografiene er tatt av:

2. omslagsside: Vidar Opsahl
Side 3: Johnson & Sotberg
Side 5: Bengt Wilson A/S
Side 22 og 23: Kjetil Anthonsen
Side 24: Fotograf Terje Forseth, Nye Bonytt
Side 25: Jens Selmer
Side 26: Kurt Tverli
Side 27: Arbeiderbladet
Side 29 og 30: Jon Guttu
Side 32, 33 nederst og 35: Fotograf Trygve Skramstad
Side 33 øverst: Fotograf Trygve E. Tønnesen
Side 34: Morten Krogstad, Nye Bonytt
Side 36: Arbeider-Avisa

Utgitt av Den Norske Stats Husbank, april 1982

Opplag 5000

Design: Mike Mills

Trykt hos Spesialtrykk A/S

Innhold

Hovedtall	side 2
Råd og styrer	3
Distriktsinndeling	4
Husbanken inklusive ytre apparat	4

Hovedstyrets beretning*

Husbanken og norsk boligbygging i 1981	side 6
Utlånsrammer	6
Fordeling på kontorer og fytker	7
Hustyper	8
Størrelse på boligene	8
Kostnader ved og lån til oppføring av boliger	9
Finansiering	9
Byggelån	10
Konverteringsforskudd	10
Boliger med PSV-lån	10
Lån og tilskott til andre formål	11
Etableringslån	11
Utbedringslån og -tilskott	11
Tilskott til utbedringstiltak mot trafikkstøy	12
Lån til miljøtiltak	12
Ervervslån	12
Arealtilskott	13
Bostøtte	13
Terminbetaling	14
Tilsyn	14
Særlige spørsmål	15
Fast eiendom	15
Kulturbygg	15
Adminstrasjon	15
Noen regnskapstall	16
Husbankens engasjementer	16
Utlån fordelt på rentesatser	16
Inn- og utbetalinger	17

Fra Husbankens virkefelt

Boligbygging på Svalbard	side 22
God byggeskikk – hvem har ansvaret?	
Av sjefarkitekt Gaute Baalsrud, Husbanken	24
Boliger og arbeid ga funksjonshemmede nye muligheter	26
Husbanken ved starten i 1946	
Av Johan Hoffmann	27
Organisert selvbygging	
Av overarkitekt Ingeborg Gaare, Husbanken	28
«80-årenes bolig og boform»	31
Brattbakken – bratt, men ikke dyrere å bygge ut	32
Fra boligmeldingens baknager	
Av kontorsjef Lisa Blom, Husbanken	34
Prøveordningen i Risør og Svelvik	35
Quo vadis, Husbanken?	
Av Finn Meland	36

* Hovedstyrets fullstendige årsberetning og regnskap finnes i *Husbankens årsrapport og regnskap 1981*.

Hovedtall

	1980	
	Mill. kr.	Antall
Utlånsvirksomheten		
Totalt	4.740	
Oppføringslån	3.864	21.517 boliger
Ervervslån	74	1.163 boliger
Utbedringslån	264	5.856 boliger
Utbedringslån	112	561 barnehagepl.
Etableringslån	325	347 kommuner
Lån til barnehager	75	440 kommuner
Lån til andre miljøtiltak	25	2.659 plasser
44 saker		
Lånetilvisinger – boliger med lån på spesielle vilkår i private banker	1.038	5.825 boliger
Nye boliger		Kr. pr. bolig
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn		299.800
Byggekostnader		260.800
Tomtekostnader		39.000
Finansiering, forutsatt ved tilsagn		299.800
Husbanklån		176.800
Arealtilskott		19.600
Egenkapital		103.400
Lånøkning ved bevilgning		2.800
		Mill. kr.
Utbetalte lån		5.558
Mottatte avdrag		889
Utbetalt bostøtte		367
Utbetalt arealtilskott		786
Utbetalt utbedringstilskott		42
Utbetalt til utbedringstiltak mot trafikkstøy		15
	Mill. kr.	Prosent
Gjennomsnittlig innlånsrente		8,5
Renteutgifter	3.379	
Gjennomsnittlig utlånsrente		6,4
Renteinntekter	2.512	
Rentestøtte	867	
Pr. 31. desember		
Samlet innlån	42.565	
Utestående lån:		
Ordinære rentebærende lån	41.013	
Rentebærende tilleggs lån	49	
Rentefrie lån	612	
Konverteringsforpliktelser	7.024	

Råd og styrer 1981

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

1)

Kontrollkomitéen

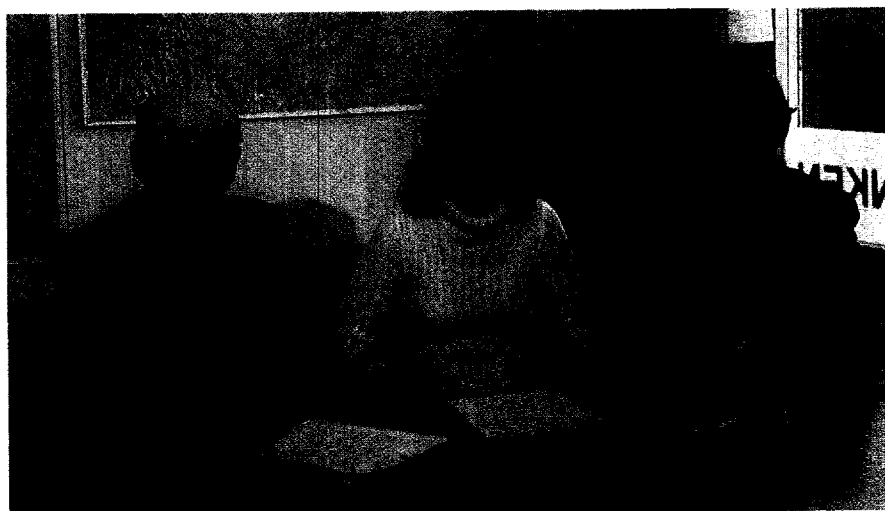
Tore Haugen
Arthur Rydland
Jacob Hjelmeland

Hovedstyret

Oslo

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

Avdelingsstyrene



Husbankens avdelingsstyre i Bodø. Fra venstre Paul Strand, Britt Storvand og avdelingsdirektør Rolv Tveraabak.

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

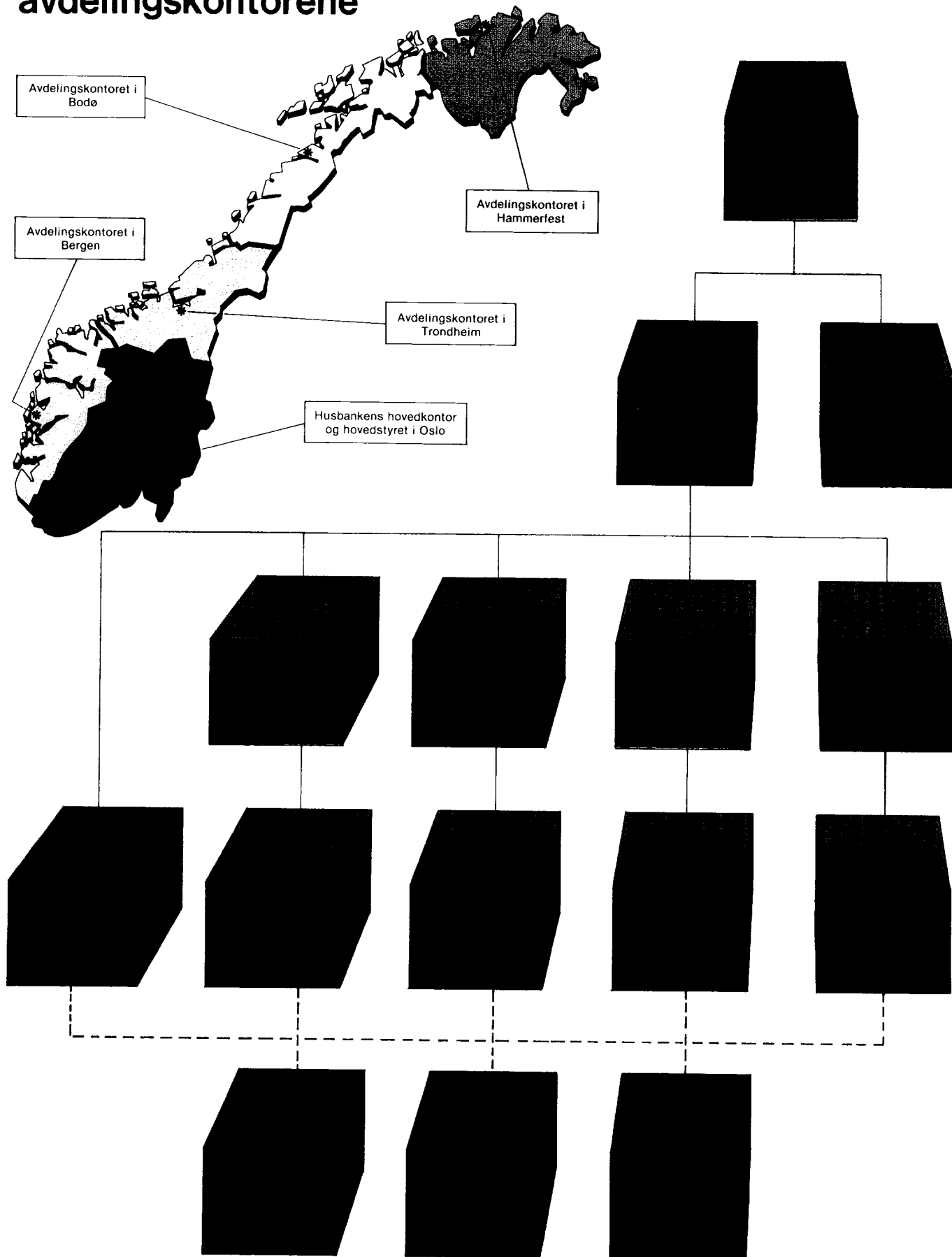
Arnfinn Wæraas, formann
Oddny Aleksandersen
Ralph Norberg, avd.direktør ²⁾
Stein Stavrum, kst. avd.direktør ³⁾

1) Ubesatt p.g.a. dødsfall.

2) Beordret til tjeneste som kst. underdirektør ved hovedkontoret t.o.m. 22. mars 1981.

3) Kst. avd.direktør t.o.m. 22. mars 1981.

Distriktsinndeling for hovedkontoret og avdelingskontorene



Husbanken inklusive ytre apparat

Avklaring i boligfinansieringen

Av administrerende direktør Bjarne Orten, Husbanken

Det synes nå å være klart for at den i lang tid forventede stortingsdebatt om boligpolitikken og boligøkonomien for de nærmeste årene framover kan finne sted utpå vårparten 1982.

Boligmeldingen som ble lagt fram sist sommer av den daværende regjering, vil danne hovedgrunnlaget for denne debatt. I tråd med boligmeldingens opplegg vil vel boligfinansieringen og boutgiftsutviklingen bli hovedtemaer i debatten.

Allerede under Stortingets budsjettbehandling sist høst kunne man avlese flertallets standpunkter til en rekke sentrale boligpolitiske spørsmål.

Det synes å herske enighet om at den gjennom mange år fastholdte målsetting om bygging av et størst mulig antall nye boliger – nær sagt for enhver pris – nå må vike for kredittpolitiske vurderinger og hensyn. Bl.a. som en følge av dette må statsbankenes finansieringsandel reduseres. De private kredittinstitusjoner – først og fremst forretnings- og sparebankene – må heretter overta en langt større del av boligfinansieringen enn tidligere, og boligsektoren må i økende grad konkurrere med andre lånetterspørrere om de utlånsmidler disse institusjoner disponerer til enhver tid.

Det er også tilkjennegitt enighet om at omfanget av statens subsidiering av boligbygging må gjøres til gjenstand for kraftig reduksjon, samtidig som de aktuelle subsidier må fordeles mer selektivt enn tidligere. Vilklårene for statlige boliglån vil bli skjerpet. Dette gjelder så vel tidligere gitte lån som nye lån. Det skal bli dyrere å bo i husbankfinansierte boliger.

Opplegget i de to siste år, med en tredeling av finansieringen av nye boliger, antas å bli opprettholdt. Et tredelt system med statsbanklån, private lån på markedsvilkår og PSV-lån (lån på spesielle vilkår i forretnings- og sparebankene) synes å by på fordeler når det gjelder styring av kredittpolitikken. Den årlige fordelingen av finansieringsandelene på de



tre låneordninger forutsettes da vurdert for det enkelte år på grunnlag av den aktuelle kredittpolitiske situasjon og den forventede utvikling gjennom året.

Etter foreliggende forslag må det antas at Husbanken fortsatt skal ha en sentral rolle innenfor boligfinansieringen. For nye boliger vil bankens finansieringsandel som sagt bli redusert, men fortsatt vil den være av betydelig omfang. Når det gjelder utbedring av eldre boliger, byfornyelse, miljøtiltak innenfor våre boligområder m.v., peker foreliggende forslag i retning av at Husbanken fortsatt skal være hovedfinansieringskilden. Ikke minst når det gjelder byfornyelse ventes økt aktivitet i tiden framover.

På bakgrunn av det mønster som etter hvert har avtegnet seg for Husbankens låneordning for nye boliger, har bankens hovedstyre fremmet forslag om en del endringer av de restriksjoner og vilkår som i alle år har vært knyttet til husbankbelåningen. Dette gjelder først og fremst bestemmelsene om at bankens samtykke er nødvendig dersom en husbankbelånt eiendom skal pantsettes til sikkerhet for private lån. Med en finansieringsmodell som i hovedtrekk forutsetter et grunnlån i Husbanken og minst ett etterstående priortlån, finner hovedstyret det rime-

lig at vilkåret om Husbankens samtykke til påhefte av private lån blir frafalt. For låntakerne og for de private långivere vil dette bety en tidsbesparende forenkling. Husbanken vil på sin side bli spart for tusentalls ekspedisjoner hvert år.

I alle år har det vært et vilkår at kommunene skal gi husbankfinansierte eiendommer fritak for eiendomsskatt i en viss periode. Da dette vilkår opprinnelig ble fastsatt, var bakgrunnen at de subsidier som var innebygd i husbankbelåningen, ikke skulle tillates trukket ut gjennom beskatning. Selvsagt spilte ønsket om å holde boutgiftene på et rimeligst mulig nivå en viss rolle. Eiendomsskatten spiller i dag en beskjeden rolle i boutgiftssammenheng.

På den annen side er mange kommuners økonomi så presset at de har problemer med å løse de oppgaver de er pålagt innenfor tomte- og boligsektoren. Økt inngang av eiendomsskatt vil kunne være til noen hjelp i denne situasjon. Husbankens hovedstyre har fremmet forslag om at kravet om skattefritaking av husbankbelånte eiendommer nå blir frafalt.

Generelt sett venter Husbanken at den forestående boligdebatt i Stortinget vil avklare en rekke sentrale og mindre sentrale spørsmål innenfor boligfinansieringen og boligøkonomien. Den håper at de vedtak som måtte bli resultatet av debatten, vil resultere i et mest mulig permanent mønster for bankens virksomhet i de nærmeste årene framover.

Husbanken og norsk boligbygging i 1981

I 1981 ble det tatt i bruk i alt 34.700 nye boliger. Det er 3.400 færre enn i 1980. Det ble satt i arbeid 36.200 boliger – 100 flere enn året før. Husbanken ga tilsagn om lån til 20.800 boliger mot 21.500 i 1980, og ga tilvising av lån på spesielle vilkår (PSV-lån) i private banker til 5.400 boliger, mot 5.800 i 1980.

Husbankens plass i den totale boligreisning i gjennomsnitt for de siste tre årene er vist i figur 2. «Andre» på figuren omfatter boliger med lån i Statens Landbruksbank, boliger med lån på spesielle vilkår (PSV-lån) og andre privatfinansierte boliger.

I gjennomsnitt for de tre siste år finansierte Husbanken 60 % av de nye boligene, mot 77% i de tre foregående år.

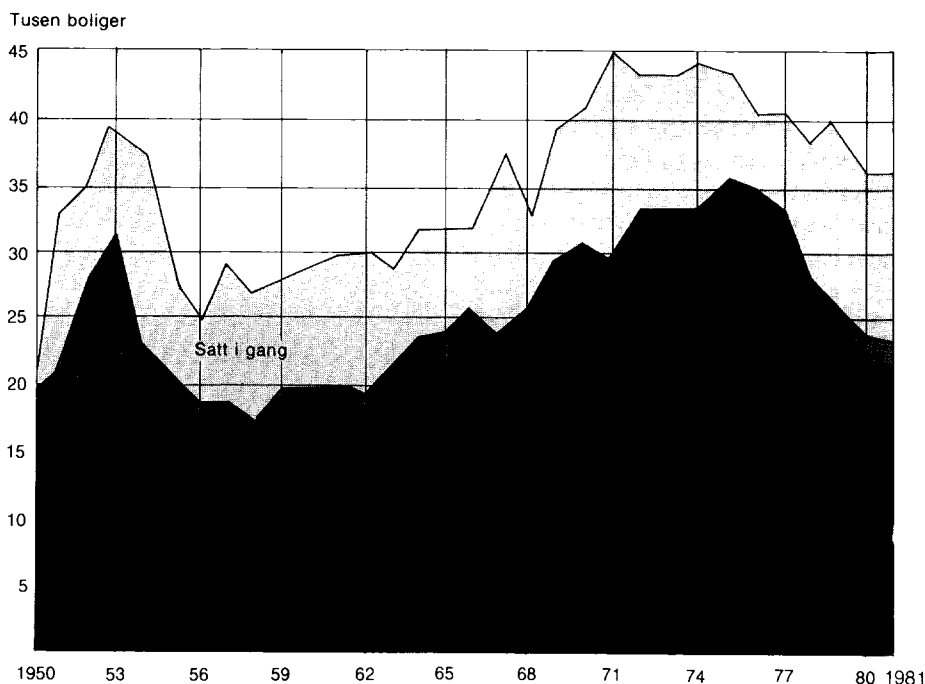
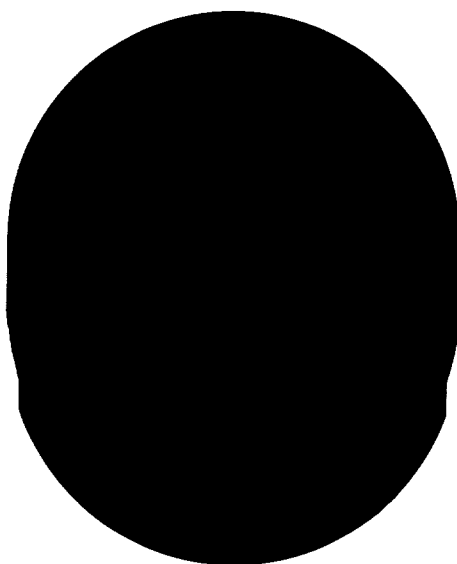


Fig. 1

Boliger satt i arbeid ved utgangen av året og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken 1950 – 1981.



Figur 2

Husbankens andel ved finansiering av nye boliger i gjennomsnitt i de tre siste årene.

Utlånsrammer

Rammene for Husbankens utlån i 1981.

	Mill. kroner	
	1981	1980
Lån til oppføring av nye boliger	3.980,5	3.861,5
Lån til erverv av boliger	60,0	75,0
Lån til utbedring av eldre boliger m.v.	365,0	375,0
Lån til barnehager og andre miljøtiltak	100,0	100,0
Lån til delvis dekning av egenkapital (etableringslån)	400,0	375,0
Sum alle låneformål	4.905,5	4.736,5

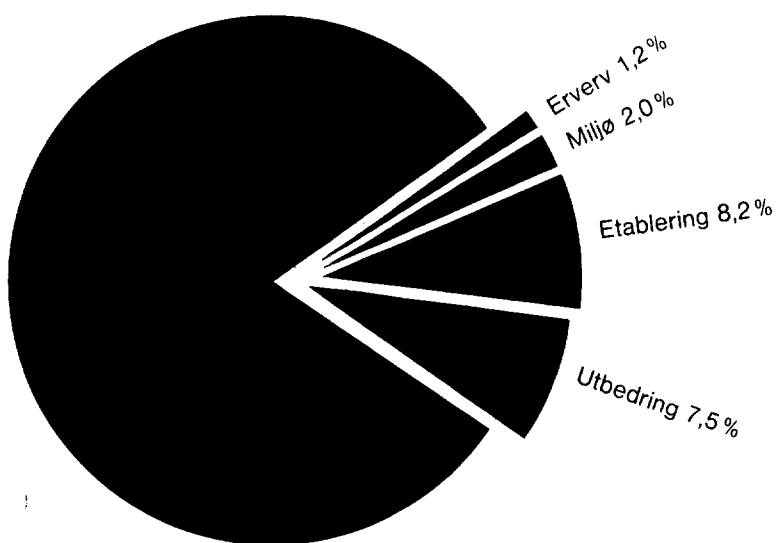
Den totale rammen for Husbankens utlån til boligformål i 1981 var 4.905,5 mill. kroner. Dette er en stigning på 169 mill. kroner fra året før.

I figur 3 er rammene framstilt grafisk etter låneformål.

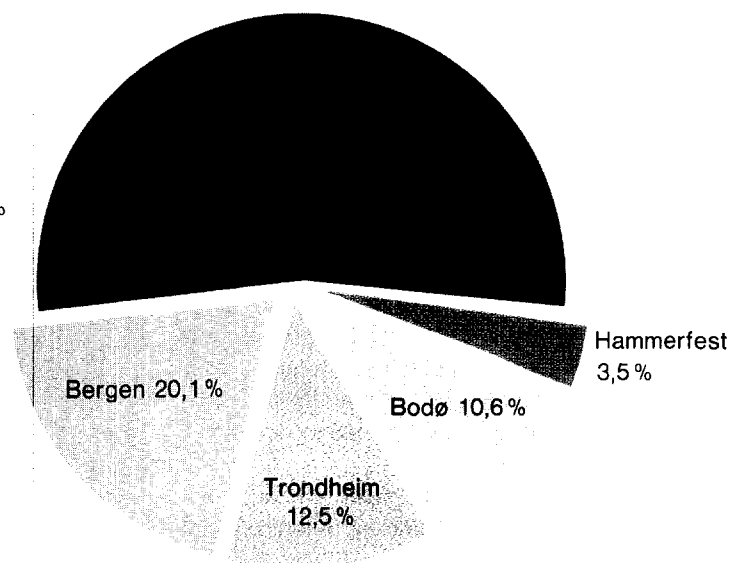
I 1981 kom det inn 12.400 søknader om husbanklån til oppføring av boliger og om lån på spesielle vilkår i private banker (PSV-lån). Søknadene omfattet i alt 23.700 boliger. Til-

sagn om og tilvisninger av lån omfattet 26.200 boliger, mot 27.500 i 1980. Ubehandlete eller ikke ferdigbehandlede søknader ved utgangen av året omfattet ca. 4.000 boliger, mot ca. 8.000 ved årsskiftet 1980/81. Det var i 1981 ikke nødvendig med fordeling av rammen på de enkelte kommuner.

Tallet på søknader om lån til erverv av boliger, lån til utbedring av eldre boliger og lån til delvis dek-



Figur 3
Husbankens rammer for utlånsvirksomheten i 1981 fordelt etter låneformål.



Figur 4
Husbankens utlånsmidler i 1981 fordelt prosentvis på bankens kontorer.

ning av egenkapitalen (etableringslån) var vesentlig høyere enn lånerammene ga rom for. Ubehandlete eller ikke ferdigbehandlede søknader om utbedringslån omfattet ved årsskiftet 1981/1982 et søknadsbeløp som omtrent tilsvarer lånerammen for 1982. Tallet på søknader om lån til barnehager m.v. tilsvarte omtrent rammen for 1981.

Fordeling på kontorer og fylker

Husbankens hovedstyre fordeler utlånsmidlene geografisk på avdelingskontorene etter søknadsmengde og behov.

I 1981 var fordelingen slik som vist i figur 4.

Tabellen ved siden av viser fordelingen på fylkene av tilsagnsbeløp i 1981 til oppføring av boliger, antall boliger lånebeløpene omfattet og hvor mye dette utgjorde i boliger pr. 1.000 innbyggere:

Tilsagnsbeløp fordelt etter fylke

Fylke	1980		
	Beløp i mill.kr.	Tallet på boliger	Boliger pr. 1000 innb.
Østfold	205,0	1 118	4,8
Akershus	282,2	1 428	3,9
Oslo	414,3	2 135	4,7
Hedmark	156,1	860	4,6
Oppland	140,8	816	4,5
Buskerud	191,2	994	4,7
Vestfold	152,8	832	4,5
Telemark	133,8	761	4,7
Aust-Agder	87,2	588	6,6
Vest-Agder	113,0	621	4,6
Rogaland	350,2	2 021	6,7
Hordaland	421,2	2 342	6,0
Sogn og Fjordane	106,6	695	6,6
Møre og Romsdal	209,9	1 198	5,1
Sør-Trøndelag	251,0	1 354	5,6
Nord-Trøndelag	109,2	637	5,1
Nordland	227,7	1 342	5,5
Troms	220,5	1 255	8,6
Finnmark	86,1	497	6,3
Svalbard	4,8	23	—
Héle landet	3 863,6	21 517	5,3

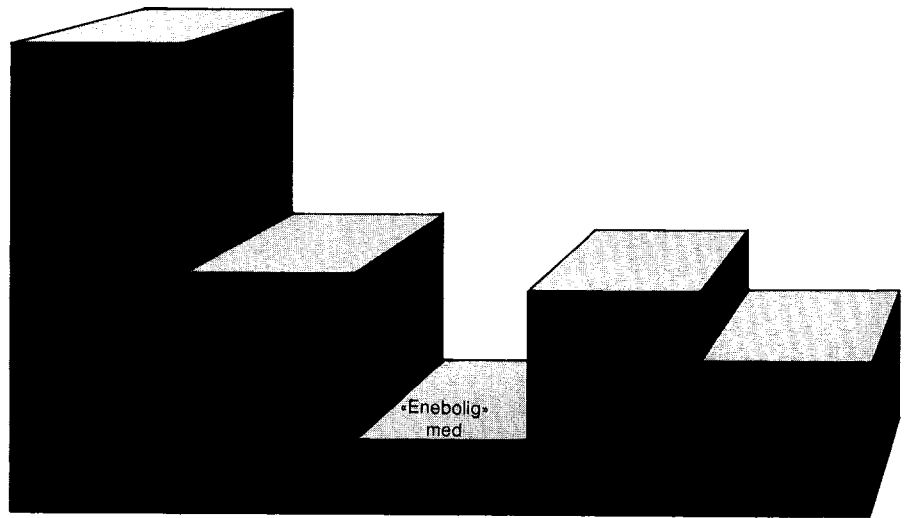
Hustyper

Fordelingen av husbankfinansierte boliger etter hustype i 1981 går fram av fig. 5.

Andelen av eneboliger, som økte fra 32 pst. i 1973 til 48 pst. i 1979, sank til 40 pst. i 1980 og var i 1981 41 pst. Andelen av boliger i blokk var synkende fram til 1978, men steg så noe i 1979 og 1980, for igjen å synke i 1981 til 19 pst. av alle boliger. Andelen «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen er de siste år gått ned og utgjorde bare 6 pst. i 1981.

Ser en på eneboliger, vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus under ett, var andelen 62 pst. i 1981, mot 59 pst. i 1980 og 63 pst. i 1979.

Endringene i fordelingen av husbanklån etter hustype fra 1980 har i noen grad sammenheng med at den nye ordningen med lånetilvising (PSV-lån) i hovedsak omfattet boliger i småhus.



Figur 5
Nye boliger 1981 fordelt etter hustype

Størrelse på boligene

Gjennomsnittsstørrelsen for boliger som har fått tilsagn om lån i 1981 var 81,3 kvm eller 1,6 kvm mindre enn i 1980. Nedgangen i gjennomsnittsareal pr. bolig i alt skyldes en økt andel av hybler i 1981 i forhold til året før.

Andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre var 23 pst. i 1981, det samme som i 1980. Andelen av ett-roms boliger var 7 pst. og andelen to-romsboliger 16 pst., mot henholdsvis 5 pst. og 18 pst. i 1980. Tallet på ett-roms boliger i alt var

1.389. Av disse var 1.327 hybler, og bare 62 var ett-roms leiligheter med småkjøkken eller fullt kjøkken. Hele 96 pst. av ett-roms boligene hører til kategorien spesialboliger. Resten er enkelthybler i småhus beregnet på skoleelever og studenter.

Kostnader ved og lån til oppføring av boliger

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 13,6%. Dette var en noe større økning enn indeksøkningen, som gjennomsnittlig var om lag 10%. Årsaken er overgang til dyrere hustyper, økt areal og forbedringer i utstyr og teknisk standard. Dette gjelder ikke i samme grad for indeksene. Økningen i byggekostnadene fra 1979 til 1980 var vel 8%, mens indeksøkningen var gjennomsnittlig 7%.

Tomtekostnadene økte med 5,9% sammenholdt med 1980. Dette er vesentlig mindre enn i tidligere år.

Kostnader i gjennomsnitt pr. bolig.

	1980		Endring	
	Kroner	%	Kroner	%
Tomtekostnader	39.000		2.300	5,9
Byggekostnader	260.800		35.400	13,6
Anleggskostnader	299.800		37.700	12,6

Denne moderate økningen i tomte- kostnadene for husbankboliger henger sammen med at boliger med høye tomtekostnader og lav tomteutnyttning ble tilvist PSV-lån. I gjennomsnitt pr. bolig var tomtearealet 707 kvm i 1981, mot 710 i 1980.

Gjennomsnittlige anleggskostna-

der påvirkes likevel mest av endringer i fordelingen etter hustype og boligtype, dvs. hybler, hybelleiligheter og ordinære leiligheter. Tabellen nedenfor gir gjennomsnittstall for de viktigste hustyper, slik de var forutsatt da tilsagn ble gitt.

Anleggskostnader pr. leilighet ¹⁾

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	%	Kroner	%	Kroner	%
Byggekostnader	313.500	89,3	308.000	84,5	305.900	87,4
Tomtekostnader	37.700	10,7	56.400	15,5	44.300	12,6
Anleggskostnader	351.200	100,0	364.400	100,0	350.200	100,0

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

Finansiering

Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1981 kom opp i 191.400 kroner. Dette er 11.800 kroner eller 6,6% høyere enn i 1980.

For alle boliger under ett er den gjennomsnittlige finansieringsplan pr. bolig på det tidspunkt tilsagn ble gitt, vist ved siden av og sammenholdt med tilsvarende tall for 1980.

Gjennomsnittlig egenkapital for alle husbankfinansierte boliger var 129.300 kroner. Dette innebærer en økning fra 1980 på 25.900 kroner, eller 25%.

Finansieringstall ved tilsagn i gjennomsnitt for alle boliger

	1981		1980		Endring	
	Kroner	%	Kroner	%	Kroner	%
Husbanklån	188.800	55,9	176.800	59,0	12.000	6,8
Arealtilskott	19.400	5,8	19.600	6,5	- 200	- 1,0
Egenkapital	129.300	38,3	103.400	34,5	25.900	25,0
Anleggskostnader	337.500	100,0	299.800	100,0	37.700	12,6
Gjennomsnittlig boligstørrelse	81,3 kvm		82,9 kvm		- 1,6 kvm	

Egenkapitalandelen gikk opp fra 34,5% i 1980 til 38,3% i 1981. Den delen av anleggskostnadene som finansieres ved husbanklån, gikk ned med 3,1 prosentenheter. Arealtilskottet gikk ned med 0,7 prosentenheter som andel av anleggskostnade-

ne.

Tabellen nedenfor viser gjennomsnittlige finansieringstall for leiligheter i boligblokker og i småhus. Bygg med i hovedsak småboliger er ikke tatt med her.

Finansieringstall ved tilsagn 1981 pr. leilighet ¹⁾

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	%	Kroner	%	Kroner	%
Husbanklån	186.000	52,9	208.000	57,1	205.100	58,6
Arealtilskott	21.300	6,1	20.500	5,6	19.400	5,5
Egenkapital	143.900	41,0	135.900	37,3	125.700	35,9
Anleggskostnader	351.200	100,0	364.400	100,0	350.200	100,0

¹⁾ Småboliger holdt utenfor.

Egenkapital i kroner og i prosent av anleggskostnadene

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	%	Kroner	%	Kroner	%
Egenkapital og egenkapitalandel:						
1981	143.900	41,0	135.900	37,3	125.700	35,9
1980	116.600	37,8	123.400	35,9	89.700	29,8
1979	92.400	32,4	96.000	30,8	79.900	29,0

For småhus oppført enkeltvis var egenkapitalandelen 41%, for småhus i serie 37,3% og for leiligheter i blokk 35,9%. Økningen i egenkapi-

talandelen var særlig høy for leiligheter i blokk, med 6,1 prosentenheter.

Byggelån

Det var ikke særlige problemer med å få byggelån på grunnlag av lånetil-sagn fra Husbanken.

Noe annerledes stilte det seg med lån på grunnlag av tilvising av PSV-lån. Periodevis hadde Husbanken en del henvendelser fra byggherrer som hadde vansker med å få

tilvisinger anbrakt i bankene. Inntrykket er likevel at de fleste oppnådde en positiv løsning.

Forholdene lå godt til rette for en rask behandling av konverterings-søknadene i Husbanken i 1981. Med noe unntak for avdelingskontoret i Bergen, var banken godt å jour med

behandlingen av kurante søknader.

Lånebevilgningene ble fulgt opp av tilsvarende rask utbetaling. Arbeidssituasjonen på dette område var lettere enn før p.g.a. færre søknader om konvertering.

Konverteringsforskudd

Fra og med 1. februar 1981 ble ordningen med konverteringsforskudd overført fra Husbanken til Norges Bank. Samtidig ble husbanktilviste PSV-lån inkludert i ordningen.

Pr. 1. februar 1981 utgjorde utestående konverteringsforskudd fra Husbanken 1.270 mill. kroner. Pr. 31. desember 1981 var beløpet redusert til 133 mill. kroner. Gjenvstående konverteringsforskudd fra Husban-

ken vil trolig være avvirket i løpet av 1. halvår 1982.

Boliger med PSV-lån

Husbanken ga i 1981 tilvisinger av lån på spesielle vilkår til 5.404 boliger. Tilvist beløp var 1.032 mill. kroner, eller 191.000 kroner i gjennomsnitt pr. bolig. I 1980 var tilvist beløp 1.038 mill. kroner til i alt 5.825 boliger.

Om lag 91% av boligene som tilvisingene omfattet, var eneboliger (76%) eller «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen (15%). De resterende 9% utgjorde forskjellige hustyper.

For alle leiligheter med lånetilvising var gjennomsnittlige kostnader og finansiering pr. leilighet forutsatt slik:

Gjennomsnittlige kostnader og finansiering pr. leilighet ved PSV-lån

	Kroner pr. leilighet	% av anleggskostnader
Tomtekostnader	59.800	16,0
Byggekostnader	315.000	84,0
Lånetilvising	191.800	51,2
Arealtilskott	21.000	5,6
Egenkapital	162.000	43,2

Gjennomsnittlig boligstørrelse var 92,3 kvm, eller om lag 3 kvm større enn for leiligheter med tilsagn om husbanklån. Egenkapitalen var

162.000 kroner, eller 43,2% av anleggskostnadene. Egenkapitalen økte med 38.200 kroner, eller 31%, fra 1980 til 1981.

Lån og tilskott til andre formål

Etableringslån

Låneordningen tar sikte på delvis å dekke egenkapitalen 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 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 etableringslån har gått til nye boliger.

Husbanken innvilget i 1981 etableringslån med i alt 400 mill. kroner, som er 74,8 mill. kroner mer enn året før. Til 449 kommuner ble det bevilget i alt 367,4 mill. kroner. Av dette skulle 248,2 mill. kroner gå til videre utlån og 119,2 mill. kroner skulle være kommunal egenkapital i innskottsfrie boliger. SIBO og Flybo fikk til sammen innvilget 29 mill. kroner, og 3,6 mill. kroner ble innvilget direkte fra Husbanken til enkeltøkere.

For videre utlån fra kommunene, SIBO og Flybo ble maksimumsbeløpet hevet fra 70.000 kroner i 1980 til 85.000 kroner i 1981.

Om lag 8.000 husstander fikk innvilget etableringslån i 1981. Gjennomsnittslånet for disse var 33.600 kroner. I 1980 var gjennomsnittslånet 30.200 kroner.

Utbedringslån og utbedringstilskott

Banken mottok i alt 2.976 søknader om lån til utbedring i 1981, mot 2.141 søknader året før. Tallet på boliger som søknadene omfattet, var ca. 8.000 i 1981, mot ca. 5.600 i 1980.

Direkte fra Husbanken ble det innvilget lån for i alt 283 mill. kroner i 1.869 saker. Som lån til kommunene for videre utlån på sosialt grunnlag ble det innvilget 83,6 mill. kroner til 336 kommuner. Innvilget lånebeløp i alt til utbedringsformål var 366,6 mill. kroner. Det er 9,1 mill. kroner mindre enn året før.

Gjennomsnittslånet fra Husbanken var 151.400 kroner pr. sak, mot 133.900 kroner året før. Tilsagn om utbedringslån fra Husbanken omfattet ca. 4.660 boliger og 259,8 mill. kroner. Gjennomsnittslånet pr. bolig var 55.800 kroner. Det utgjorde 80,3% av utbedringskostnadene. Lånetilsagn til byfornyelse (utbedringsprogram og utleieboliger) utgjorde 130,6 mill. kroner, mot 94,6 mill. kroner i 1980.

Husbanken har siden 1977 fordelt *utbedringstilskott* til kommuner for videre tildeling på sosialt grunnlag. Utbedringstilskott ble fordelt på 453 kommuner med i alt 45 mill. kroner. Den videre tildeling til individuelle søkere skjedde etter sosiale kriterier. Maksimumsbeløpet pr. søker i 1981 var 10.000 kroner – i samedistrikter 15.000 kroner.

I 1981 ble ordningen med tilskott utvidet til også å omfatte byfornyelse. Retningslinjer for ordningen ble gitt 20. februar 1981, og siktemålet er å senke boutgiftene.

Tilskott kan gis til gjennomføring av følgende tiltak:

- Fjerning av bygninger for å oppnå tilfredsstillende utearealer eller plass til ny bebyggelse.
- Dekning av utgifter i forbindelse med utflytting av næringsvirksomhet av miljømessige grunner.
- Opparbeiding av felles uteareal, også gatetun, og ominnredninger til felleslokaler for flere boliger.

- Utbedring av boliger som blir spesielt kostbare å utbedre.
- Andre byfornyelsestiltak når Husbanken finner at det foreligger særlige grunner for å gi tilskott.

Utbedringstilskott til byfornyelse gis av Husbanken både til tiltak som gjelder én enkelt eiendom og til fellestiltak til forbedring av det ytre miljø for flere eiendommer. Fellestiltak samordnes av kommunen.

I 1981 ble det innvilget tilskott til byfornyelse i 68 saker med i alt 34,5 mill. kroner. 5 mill. kroner ble overført til Selskapet for innvandrerboliger (SIBO).

Tilskott til utbedringstiltak mot trafikkstøy

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. De kommunene som har fått tilbud om finansiering av støysisolering, skal selv foreta prioritering av bruken av

midlene og være ansvarlig 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 1981 fordelte Husbanken i sam-

råd med Miljøverndepartementet 11,4 mill. kroner til 14 kommuner og et mindre beløp (77.000 kroner) til tre enkeltprosjekter i kommuner som ikke var med i ordningen, og til konsulentbistand fra Norges byggforskningsinstitutt.

Lån til miljøtiltak

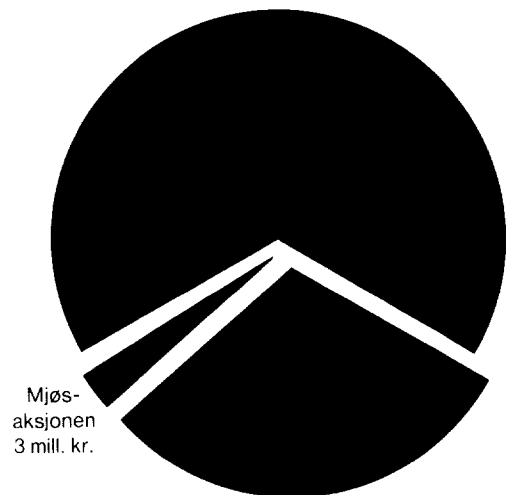
Det ble gitt tilsagn om miljølån for i alt 98,7 mill. kroner i 1981. I figur 6 er dette beløpet fordelt etter låneformål.

Til bygging av barnehager ble det gitt tilsagn om 65,6 mill. kroner, mot 74,6 mill. kroner året før. Tilsagnene omfattet 2.106 plasser, som er 553 færre enn året før. Gjennomsnittslånet pr. plass økte med 11% til 31.100 kroner. Innkomne søknader om lån til barnehager omfattet i alt 2.595 plasser i 1981, mot 3.086 plasser i året før.

Til Mjøsaksjonen – for bedring av avløpsforholdene for bolighus i spredt bebyggelse – ble det i 1981 innvilget lån på 3 mill. kroner til fem kommuner.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget lån for i alt 30,1 mill. kroner. Av dette gikk 15,9 mill. kroner til helse- og velferdssentraler og andre lokaler spesielt for eldre. 14,2 mill. kroner gjaldt grendehus og aktivitetslokaler.

Figur 6.
Miljølån fordelt etter låneformål.



Ervervslån

Lån til kjøp av bolig – ervervslån – ble innført i 1977 for særskilte grupper av boligsøkere. Ordningen ble utvidet i 1980 til å omfatte kommunale byfornyelsesselskaper.

Banken bevilget i 1981 ervervslån for i alt 59,8 mill. kroner til 1.157 boliger mot 74,1 mill. kroner til 1.163 boliger i 1980. Av bevilget beløp i 1981 gikk 15,3 mill. kroner til

borettslag, 6,8 mill. kroner til kommunale byfornyelsesselskaper, 5,9 mill. kroner til Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo), 29,6 mill. kroner til funksjonshemmede for kjøp av selveid bolig og 2,2 mill. kroner til prøveordningen i Svelvik og Risør (som går ut på å hindre at boliger går ut av bruk som helårsboliger).

Gjennomsnittlig ervervslån pr.

bolig var 51.700 kroner i 1981, mot 63.700 kroner i 1980.

Innkommne søknader om ervervslån omfattet 1.416 boliger, mot 602 boliger året før.

Arealtilskott

I 1981 utbetalte Husbanken arealtilskott med i alt 766,7 mill. kroner.

I alt ble det foretatt 26.700 utbetalinger av arealtilskott gjennom Husbanken. Av disse gjaldt 12.800 boliger som var husbankfinansiert. 3.100 gjaldt boliger finansiert på spesielle vilkår (PSV-lån) og 10.800

gjaldt boliger finansiert på annen måte.

Før boliger med lånetilsagn i 1981 dekket beregnet arealtilskott anslagsvis 40% av merverdiavgiften, mot i 1980 44% og i 1979 49%.

I samsvar med forslag framsatt i tilknytning til statsbudsjettet for

1982, er det bestemt at arealtilskottsordningen for boliger skal avvikles. I kgl. res. av 18. desember 1981 framgår det at tilskottet faller bort for byggearbeider hvor fullstendig søknad om byggetillatelse ikke var kommet fram til bygningsrådet seinest 12. oktober 1981.

Bostøtte

Til bostøtte ble det for 1981 bevilget 483 mill. kroner, fordelt med 238,5 mill. kroner på Kommunaldepartementets budsjett og 244,5 mill. kroner på Sosialdepartementets budsjett.

I alt ble det i 1981 utbetalt 481,7 mill. kroner, mot 368,9 mill. kroner i 1980.

Det ble følgelig utbetalt ca. 113 mill. kroner mer enn i 1980, og ca. 12.000 flere husstander mottok støtte. Økningen kom til tross for at reglene, herunder inntektsgrensene, var de samme som året før. Årsaken til den store økningen i utbetalingene må derfor være stigningen i husleier og boutgifter, særlig som følge

av at tilbakebetalingsvilkårene på eldre husbanklån er skjerpet og de kommunale avgifter økt.

Hovedtallene for bostøtte gjennom Husbanken for 1981 og 1980 er vist i tabellen nedenfor.

Hovedtallene for bostøtte gjennom Husbanken

	1980		
	1. termin	2. termin	3. termin
Mottatte søknader	127.800	125.000	122.700
Innvilgede søknader	97.500	107.500	113.100
Avslåtte søknader	30.300	17.500	9.600
Utbetalt i gjennomsnitt pr. innvilget søknad	1.092	1.157	1.225
Utbetalt i mill. kr	106,5	124,4	138,0

Tallene i tabellen er avrundet og vil av flere grunner avvike noe fra regnskapstallene. Tallene omfatter vel 49,6 mill. kroner som er utbetalt til kommunene for vel 14.800 aldersboliger og aldershjem.

Samlet fikk eldre og uføre for første gang mer i støtte enn familier med barn. Dette henger sammen

med at satsene for beregning av såkalt rimelig boutgift ikke ble oppjustert i takt med den alminnelige inntektsutvikling. Svært mange familier med barn som fikk bostøtte året i forveien, fikk derfor avslag da nyere inntektsopplysninger ble lagt til grunn for første termin 1981. Gjennomsnittlig husstandsinnkomst

(nettoinntekt ved siste skattelikning) blant dem som mottok støtte, var ca. 33.000 kroner.

Økningen i antall berettigede fra termin til termin har sin årsak i at boutgiftsnivået stiger i løpet av året, mens inntektsgrunnlaget er det samme.

Terminbetaling

For de ca. 947.000 halvårlige rente- og/eller avdragsterminer som forfalt til betaling i 1981, gikk betalingen tilfredsstillende inn, selv om det prosentvis var en liten stigning i restansmassen. Pr. 31. desember 1981 var det i alt 12.213 misligholdte terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 2,57% av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1980 var 2,32%.

I 1981 ble det sendt 9.558 påkrav (9.797 i 1980). 131 skyldtes mislighold av brannforsikringen. Banken måtte i 1981 sende 1.445 tvangsauksjonsbegjæringer, mot 1.459 i 1980. Antall eiendommer som ble solgt på tvangsauksjon, var 38. I 1980 var tallet 41.

Husbanken overtok elleve eiendommer i 1981. Av de ni eiendommene som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1980 og de elleve nye overtatte eiendommene, ble seks eiendommer videresolgt. To eiendommer ble skjøttet tilbake til tidligere eier.

Pr. 31. desember 1981 hadde Husbanken tolv overtatte eiendommer. Av disse var én i Oslo, fire i Nordland, fire i Troms og tre i Finnmark. De tolv eiendommene representerte utestående ordinære lån på i alt ca. 5 mill. kroner og nedskrivningsbidrag på i alt 25.950 kroner.

Husbanken hadde i 1981 72.141 kroner som tap på utlån. Dette skyldtes to eiendommer hvor det ikke var mulig å oppnå full dekning.

Pr. 31. desember 1981 utgjorde statens andel av samlet tap på rentebærende lån siden Husbanken begynte sin virksomhet 321.600 kroner. Av dette skyldes 98.000 kroner naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader. Kommunenes andel av samlet tap siden starten utgjorde 124.200 kroner.

Husbanken avskrev i 1981 som tapt 16.393 kroner av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag/stønads-lån. Beløpet refererer seg til tidligere overtatte eiendommer som ble solgt med tap. Pr. 31. desember 1981 utgjorde statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønads-lån/tillegsslån 634.900 kroner.

Tilsyn

I løpet av 1981 ble det holdt tilsyn (pantetilsyn) med 2002 eiendommer fordelt på 182 kommuner. Tallet er en del lavere enn i fjor.

Ved utvelgingen av tilsynssaker ble det også i 1981 lagt vekt på å få med tomannsboliger generelt, samt enkeltsaker hvor det forelå spesielle grunner.

Tilsynsrapportene viser følgende resultat fordelt på de enkelte kontorer:

Antall pantetilsyn og merknader ved bankens kontorer

	Antall tilsyn	Merknader totalt		Merknader om disponeringen		Merknader om vedlikehold	
		Antall	%	Antall	%	Antall	%
Hovedkontoret	887	104	11,7	92	10,4	12	1,4
Bergenskontoret	530	92	17,4	62	11,7	30	5,7
Trondheimskontoret	223	25	11,2	18	8,1	7	3,1
Bodøkontoret	129	7	5,5	2	1,6	5	3,9
Hammerfestkontoret	233	88	37,8	10	4,3	78	33,5
Totalt	2002	316	15,8	184	9,2	132	6,6

I 1981 ble flere irregulære forhold tatt opp med låntaker enn i 1980.

De fleste merknadene gjaldt disponering av boligen i strid med lånebetingelsene. Etter at det nå ikke lenger føres kontroll med at eieren bor i boligen, vil merknader om disponeringen bare gjelde at utleiebolig ikke er utleid. Når utleieboligen i en horisontaldelt tomannsbolig var tatt i bruk av eieren og hans husstand, ble det som regel anført

enten misforståelse av lånevilkårene eller at familiens behov eller utleiemulighetene hadde endret seg.

I de fleste tilfellene har det forelå ulovlig disponering, var det hele utleieboligen som var tatt i bruk, slik at den del av opprinnelig lån og stønad som var gitt til utleieboligen, må innfris i sin helhet.

Vedlikeholdet var i 1981 jevnt over bra, og det ble ikke rapportert om betydelige mangler eller skader

på boligene. Det høye antall saker med merknad om dårlig vedlikehold i Hammerfestkontorets distrikt henger sammen med at kontoret holdt tilsyn med et utvalg eiendommer hvor det på forhånd forelå mistanke om dårlig vedlikehold.

Husbanken kom ikke over noen låntaker som hadde overtrådt retningslinjene for påbygging av boliger.

Særlige spørsmål

Fast eiendom

I en uttalelse om NOU 1981:5, Fast eiendom – utredning fra prisreguleringsutvalget – gir hovedstyret uttrykk for at Husbankens kostnadskontroll ikke er avhengig av prisregulering på ubebygd eiendom, og på den annen side at slik regulering ikke kan erstatte bankens vurdering av tomtekostnader. Videre uttaler hovedstyret at det forhold at man ønsker å opprettholde Husbankens restriktive kontroll av tomte- og byggekostnader, bør være irrelevant ved vurdering av behovet for prisforskrifter.

Under henvisning til foreliggende forslag om begrensning av statssubsidier til boliger og til bankens retningslinjer for overføring av eldre lån, frarår hovedstyret å innføre et særskilt sett prisforskrifter for overdragelse av statsfinansierte eiendommer.

Kulturbygg

Husbanken avga også uttalelse om NOU 1980:57, Kulturbygg.

Med kulturbygg menes det i utredningen alle bygg som gir rom for kulturelle aktiviteter i vid forstand. Betegnelsen omfatter således alt fra kino/teater/konsert-bygg til grendehus, barnehager og friluftsanlegg. Kirker, rene idrettsanlegg og store nasjonale kulturbygg er likevel holdt utenfor. Utredningen inneholder forslag til en samordning av det offentliges ansvar og arbeid på kulturbyggsektoren.

I utredningen er det foreslått at finansieringen, foruten ved egenkapital, skal skje ved bruk av to komponenter:

1. Tilskottsordning, basert på samordning og utvidelse av eksisterende ordninger. Ordningen er foreslått administrert av fylkeskommunene og Kirke- og undervisningsdepartementet.
2. Nye låneordning, administrert av Kommunalbanken.

Hovedstyret mener det er formålstjenlig å nytte bare én finansieringskomponent, nemlig låneordning. For øvrig stiller det spørsmål ved om kapitalbehovet på sektoren er tilstrekkelig vurdert av utvalget. Det minner i denne sammenheng om at Husbanken, gjennom miljølåneordningen, allerede formidler vesentlige beløp til deler av kulturbyggsektoren.

Etter Husbankens oppfatning er det riktig eventuelt å integrere miljølåneordningen i det nye finansieringssystemet.

Hovedstyret finner det naturlig at hele det nye finansieringssystemet legges til Husbanken. Dette synet begrunnes med at bankens nåværende virkeområde, erfaring, bakgrunn, arbeidsmåte og spredte administrasjon gjør den til et tjenlig organ i denne sammenheng.

Hovedstyret peker også på de langsiktige planene som går ut på at Husbanken er tiltenkt en sentral rolle i koordineringen av statlige finansieringsordninger på dette felt.

Administrasjon

Husbankens årsrapport og regnskap for 1980 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 7. mai 1981.

På statsbudsjettet for 1981 ble det opprettet fire nye stillinger i Husbanken. I alt hadde banken med dette 275 fast organiserte stillinger, fire stillinger for renholdsbetjent og sju faste vikarstillinger.

I samsvar med den praksis Riksrevisjonen har anbefalt blir gjort gjeldende for statsbankene, har

Kommunal- og arbeidsdepartementet vedtatt å bygge ut revisjonsordningen i Husbanken med virkning fra og med regnskapsåret 1982. Firmaet A/S Revision er engasjert som ansvarlig revisor, mens Husbankens revisjon fortsatt skal forestå den interne revisjon.

Ved lov av 5. juni 1981 om tilsattes representasjon i offentlige virksomheter styrende organer m.v. ble også husbankloven endret. Etter

lovendringen skal hovedstyret bestå av fem til sju medlemmer og avdelingsstyrene av tre til fem medlemmer. For alle styrenes vedkommende skal tilsatte kunne kreve at det velges to representanter og minst tre varamenn av og blant de tilsatte.

Lovendringen er ikke satt i verk, og det er varslet at det vil bli fremmet proposisjon om endring av bestemmelsene om de tilsattes representasjon.

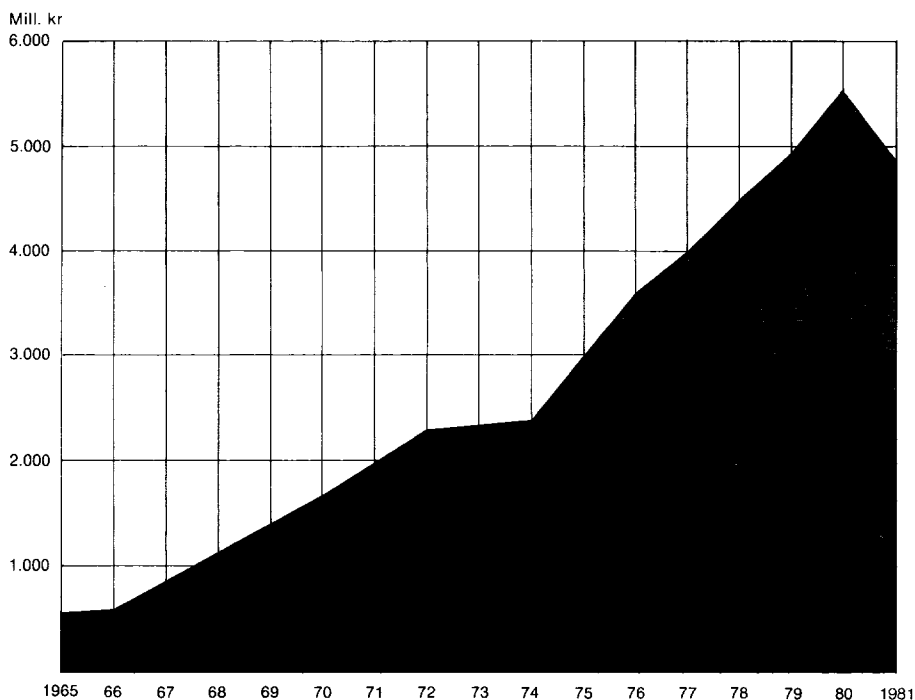
Noen regnskapstall

Husbankens engasjementer

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1981 med 3.946,3 mill. kroner og var ved utgangen av året på 51.983,1 mill. kroner. De løpende lån fordeler seg slik på de respektive kontorer:

Løpende og tilsagte lån pr. 31.12.81

	Mill. kroner
Hovedkontoret	22.489,1
Bergenskontoret	10.106,8
Trondheimskontoret	5.882,4
Bodøkontoret	5.034,5
Hammerfestkontoret	1.401,1
Sum løpende lån	44.913,9
Tilsagte, ikke utbetalte lån	7.069,2
Samlet engasjement	51.983,1



Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag 1965 – 1981.

Utlån fordelt på rentesatser

Fordelingen av bankens utlån på rentesatser går fram av tabellen ved siden av.

Til sammenlikning var gjennomsnittlig rentesats på Husbankens utlån 6,37 % ved utgangen av 1980.

Utlån fordelt på rentesats

Rentesats	Antall lån	Mill. kroner	Prosent
Lavere enn 4,5	30	0,8	—
4,5	15.731	503,8	1,1
5,0	1.151	167,0	0,4
5,5	20.740	2.816,1	6,3
6,0	4.940	1.370,5	3,1
6,5	11.715	1.784,3	4,0
7,0	20.859	1.324,2	2,9
7,5	315.143	36.844,7	82,0
Høyere enn 7,5	1.761	102,5	0,2
Gj.snitt 7,23 %	392.070	44.013,9	100,0

Inn- og utbetalinger

	Millioner kr.	
1. Rentebærende fordringer		
1. prioritetslån	0,3	
Utbedrings- og miljølån	304,5	
Utjammingslån	3.917,8	
Utjammingslån, udekkede renter	249,0	
Nominallån	897,5	
Gjeldsbrevlån til kommuner for videre utlån	437,6	
Tilleggs lån	0,5	
Konverteringsforskudd, netto nedgang	- 84,9	5.722,3
2. Innfrielse av gjeld		
Seriellån og kortsiktige innlån		0,4
3. Stønader		
Bostøtte	367,4	
Arealtilskott	785,9	
Tilskott til utbedring	42,0	
Støttetiltak for boliger og miljø	5,0	
Tilskott til støydepende tiltak	15,1	1.215,4
4. Renteutgifter		3.378,8
5. Administrasjonsutgifter		50,5

1. Lån fra staten		4.400,0
2. Lån fra Folketrygdfondet	400,0	
3. Statlige bevilgninger		
Kapitalstønad og bostøtte	1.218,0	
Rentestøtte	866,9	
Tilskott fra staten til adm. utgifter	49,7	
Databehandling bostøtte	2,5	2.137,1
4. Avdrag		
Ordinære lån	889,4	
Tilleggs lån	14,9	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	105,7	1.010,0
5. Renteinntekter		2.511,9

Husbankens samlede utbetalinger og finansieringsmidler i 1980 og 1981 er vist på side 17.

De samlede utbetalinger var på 8.968,2 mill. kroner, dvs. 1.150,2 mill. kroner mindre enn i 1980. Utbetalingen av nye lån var 751,1 mill. kroner lavere, og netto nedgang for konverteringsforskudd utgjorde 1.012,3 mill. kroner mer enn i 1980. Dette skyldes at Husbankens ordning med konverteringsforskudd er under avvikling.

Utbetalte stønader var 124,5 mill. kroner høyere enn i 1980. Renteutgifter og administrasjonsutgifter var henholdsvis 478,7 og 10,4 mill.

høyere. Økte renteutgifter har bl.a. sammenheng med at rentesatsen på en del av innlånene fra staten var satt opp til 9,5% p.a.

Når det gjelder administrasjonsutgiftene, økte lønninger med 4,1 mill. kroner, kontorutgifter med 2 mill. og husleie m.v. med 2,5 mill. kroner. I tillegg utgjorde utgiftene ved flytting av hovedkontoret fra Oslo sentrum til Majorstua 1,9 mill. kroner.

Av innbetalte avdrag på ordinære lån på 1.259,4 mill. kroner var 229,2 mill. kroner ekstraordinære avdrag og innfrielser, mot 183,9 mill. kroner i 1980. Ordinære avdrag økte også, som følge av justerte terminsummer.

Renteinntektene økte med 583,6 mill. kroner. Dette skyldes bl.a. høyere utlånsrente fra 1. januar 1981.

Oslo, 25. mars 1982

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

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

Regnskap

Resultatregnskap

	Kr.
Honorar til styrer, råd, kontrollkomité	244.328
Lønninger	34.857.804
Kontorutgifter	8.671.337
Reise- og diettutgifter	797.102
Takstutgifter	490.755
Godtgjørelse til Norges Bank for innløsning av obligasjoner og rentekuponger	1.372
Utredninger	192.000
Konsultative distriktsarkitekter	2.159.795
Husleie, lys, varme	3.077.489
Flytteutgifter hovedkontoret	0
Renteutgifter	3.376.540.914
Overført til risikofondet renter av fondets kapital pr. 1.1. 1981	1.473.817
	3.428.506.713

Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	2.408.749.103
Andre renteinntekter	103.164.123
Salg av typetegninger	14.349
Dekket av staten over statsbudsjettet:	
Rentestøtte	866.901.505
Administrasjonsutgifter	49.677.633
	916.579.138
	3.428.506.713

Balanse pr. 31.12

	Kr.
Kassebeholdninger	314.385
Innestående i:	
Norges Bank	9.685.898
Andre banker	70.626.949
Postgiro	75.368.998
	155.996.230
Konverteringsforskudd til byggelånsbanker	1.229.688.323
Diverse debitorer	819.850
Pantelån	
Ordinære lån	39.273.951.513
Tillegglån	48.658.520
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	612.187.305
Aktiviserte boligfondslån	137.917
	39.934.935.255
Utestående ordinære lån og påløpne omkostninger vedrørende overtatte eiendommer	703.951
Gjeldsbrevlån til kommuner	1.738.969.799
Periodiserte renter	731.000.000
Forfalte, ikke betalte renter av pantelån	65.697.897
Egen eiendom	153.695
	43.857.965.000

	Kr.	
Innlån		
Fra staten	40.255.000.000	
Fra Folketrygdfondet	2.308.960.000	
Kortsiktige innlån	1.427.000	42.565.387.000
Diverse kreditorer		12.364.089
Tilleggs lån:		
Statens andel	33.033.507	
Kommunenes andel	15.625.013	48.658.520
Nedskrivningsbidrag/stønadslån:		
Statens andel	456.851.121	
Kommunenes andel	155.336.184	612.187.305
Lån dekket av boligfondet		137.917
Imellomregnskap med Finansdepartementet		119.105.769
Periodiserte renter		288.153.060
Betalte, ikke forfalte renter av pantelån		4.020.723
Betalte, ikke avregnede renter og avdrag på pantelån		149.206.679
Grunnfond	20.000.000	
Risikofond	24.247.938	
Agio- og rentereguleringsfond	14.596.000	58.743.938
		43.857.965.000

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank, den 31. desember 1981
11. mars 1982

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

Odd Amblie
revisjonssjef

Rolf W. Runge
kontorsjef

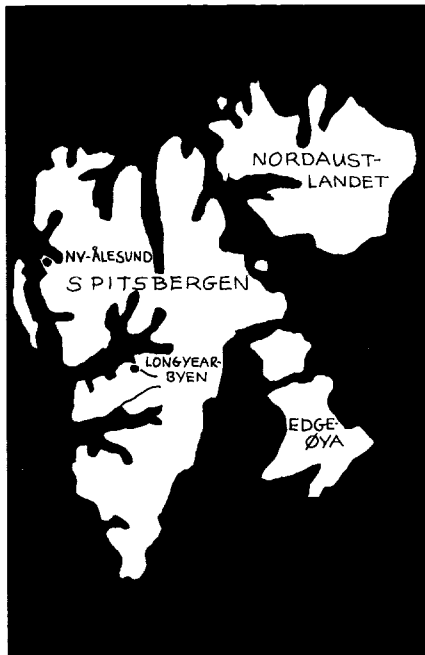
Boligbygging på Svalbard

Der Norsk Standard måler krefter med permafrost og arktiske vindkast

Det er nok lite kjent at Husbanken deltar i finansiering av boligbygging på Svalbard. Fra august 1976 til utgangen av 1981 har Husbanken gitt lån eller tilsagn om lån til i alt 377 familieboliger eller hybelleiligheter i bysamfunnet Longyearbyen. Samlet utgjorde Husbankens engasjement på Svalbard ca. 69 millioner kroner ved siste årsskifte.

Longyearbyen ligger i Adventfjorden på vestkysten av Spitsbergen, som er den største av øyene i Svalbardgruppen. De fleste av de 1 350 innbyggerne er tilknyttet Store Norske Spitsbergen Kulkompani A/S, som først tok opp spørsmålet om en utvidelse av Husbankens virkeområde til også å omfatte boligbygging på 78° nordlig bredde. I 1976 ble det skaffet formell hjemmel for dette i husbankloven. Seinere har Husbanken i alle år gitt tilsagn om lån til Store Norske for bygging i Longyearbyen.

I de seinere år har det vært arbeidet bevisst med en omdanning av samfunns- og bostrukturen i Longyearbyen. Mannsdominansen og «brakkepreget» er dempet ved at stadig flere familier er bofaste året rundt. Sammen med de bedrede kommunikasjoner med fastlands-



Norge inngår byggingen av familieboliger og bedringen av bostandarden for de enslige som viktige ledd i omdanningsprosessen. Tilbudet av sosiale tjenester blir stadig bedre. Husbanken har bl.a. gitt lån til en barnehage med plass til 48 barn.

Den nye bebyggelsen består av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og hybelhus. Slik sett synes Longyearbyen å kunne svare til

beskrivelsen av et hvilket som helst nybyggerfelt ellers i landet. Det som bygges, er i det alt vesentlige ferdighus som bygningsteknisk er tilpasset de klimatiske forhold. Løsninger basert på kravene i Norsk Standard, eller som gjennom praksis er akseptert for fastlands-Norge, er svært ofte ikke gode nok for bebyggelsen på Svalbard.

Longyearbyen ligger i en dalbunn, med slak skråning i det bebygde området som går over i bratte fjell på begge sider av dalen. Det er dypt til fjell. Byggegrunnen består av silt eller leire iblandet morene og i enkelte tilfelle issøyler. Det er permafrost, som innebærer tele i jorda hele året. I sommerhalvåret er det et telefritt lag på 40 – 60 cm på overflaten.

Så vel beliggenhet og klima som grunnforhold stiller store krav til byggeprosessen på Svalbard. Det kreves dyktige konsulenter og fagfolk med spesiell erfaring dersom resultatet skal bli vellykket. Fundamenteringen skjer i overveiende grad med pæler som plasseres i hull boret til ca. 180 cm dybde i permafrosten. På grunn av problemene med permafrosten står mange eldre hus på Svalbard på skakke, men takket være det nå anvendte pælesystem står den moderne delen av bebyggelsen både i lodd og vater.

Det lages «grunnmur» av splittpanel, både ut fra en estetisk vurdering og med tanke på sikkerheten. I 1979 brant fire rekkehus ned etter at mindrerårigne hadde lekt med levende lys under husene. I det hele gjør de klimatiske forhold at brannfaren på Svalbard er overhengende. Derfor er det satset sterkt på forebyggende tiltak. I flere av husene er det således bygd brannhydranter vegg i vegg med kjøkkenet. Litt uvant ved første møte kanskje, men utvilsomt tankevekkende.

I samtlige familieleiligheter er det installert røykvarslere, pulverapparat og trommel med vannslange som er lang nok til å rekke hver krok i huset. Likevel er branner forholdsvis

Fra boligfeltet Lia i Longyearbyen. Bygging av familieboliger har bidratt til å endre samfunnsstrukturen på Svalbard.





På grunn av permafrosten på Svalbard ligger vann- og kloakkledninger i tøynefallende «rørkasser» over bakken.

hyppig forekommende. Luftfuktigheten er ekstremt lav og gjør trevirket svært lett antennelig. (På den annen side er boligene henimot uangripelige for råte-skader!).

Isolasjonen er et kapittel for seg, og framskrittene betydelige. Få steder har så mange frosset så mye som på Svalbard, men trelags thermoglass i alle vinduer og ellers spesialdimensjonert isolasjon har sørget for at det hører fortiden til. Svalbards moderne boligmasse kan neppe karakteriseres som luksuriøs, men standarden er fullt på høyde med hva som reises av byggverk ellers i landet.

Oppvarmingen i de fleste husene skjer ved fjernvarmeanlegg som porsjonerer de nødvendige kilowatt til de enkelte hus. Det er ellers iøynefallende (og krever isolasjon og bygningsmessig årvåkenhet) at rørettet på Svalbard snor seg over bakken. Både vann, oppvarming og kloakk ligger i såkalte «rørkasser» over bakken – også det på grunn av permafrosten. Ikke sjelden skjer det lekkasjer i tilkøplingene, for ek-

sempel under enkelt-hus, ganske spesielt når strømmen svikter slik at varmekablene kutter ut.

De aller fleste hus som er oppført de seinere år, har ankommet Svalbard pr. skip som bygnings-elementer. Elementene leveres ferdige på spesialhengere, som så koples til de lokale lastebiler og fraktes til ventende pæle-fundamenter. De bygningsmessige arbeider begrenser seg stort sett til tak-reising og sammenføring. Derfor går det raskt, og det trengs i en egn der sommertemperaturen bare unntaksvis overstiger ti plussgrader. Denne måten å bygge på har også vist seg å være den gunstigste med hensyn til byggekostnader.

Svalbard-husenes bodarealer er langt større enn det som er vanlig ellers i landet. Men også det har sin naturlige forklaring. Det finnes ikke matvarebutikk i Longyearbyen. De med egen kost rekvirerer den nødvendige føde fra Store Norskes proviantlager én eneste gang i måneden. Da kommer den store matboden vel med, likeså gode naboer om det står

på en kopp sukker når det er tre uker til neste leveranse.

Også de øvrige boder representerer atskillige kvadratmetre. Klær tar atskillig plass; ganske særlig når familien skal på snøscootertur, kreves det en omfattende garderobe. I tillegg er flyttehyppigheten stor blant befolkningen. Mye bodplass går derfor med til lagring av kasser, kartonger og annen velegnet emballasje.

Tørkeskapet i husenes vaskerom kan nok for utenforstående synes overdimensjonert. Men det er kanskje en av husenes nyttigste innretninger i et polarstrøk der stormkastene forbyr tradisjonell tørking på klessnor. Ja, til de grader herjer vinden at selv husenes søppelstativ med innhold ikke sjelden forsvinner ut i geografien. Også en triviell detalj som dette kan tjene som illustrasjon på de spesielle krav som stilles til hus på Svalbard for at de skal fungere tilfredsstillende.

God byggeskikk – hvem har ansvaret?

Av sjefarkitekt Gaute Baalsrud, Husbanken

Byggeskikk er et populært tema. I aviser og tidsskrifter finner vi stadig innlegg om form, planløsning, pris og kvalitet på nye boliger. I alle familier og på alle arbeidsplasser møter vi folk som har erfaringer å utveksle om husbygging eller boligkjøp. Godt over en million nordmenn bor i boliger som er bygget i de siste ti årene. Omtrent halvparten av disse boligene er småhus på egen tomt.

Ja, vi kaller det småhus, men det er ofte et beskjedent navn på disse romslige eneboligene som er ført opp i tusentall, og som på godt og ondt har gitt oss en norm for hva vi kan ønske oss av en ny bolig. For nordmenn flest er drømmen om ny bolig ensbetydende med eneboligen – huset som du kan spasere rundt – på egen grunn. Og virkeligheten er ikke verre enn at mange av oss får anledning til å realisere den drømmen, ofte til og med husbankfinansiert!

Byggeskikkdebatten får sin næring nettopp fra denne småhusbebyggelsen. Her henter arkitekter og typehusprodusenter illustrasjonene til angrep og forsvar, her finner vi alle grunnlaget for våre krav til naboens hus og forventningene til vårt eget. Naboens hus skal passe til tomten og innordne seg helheten, vårt eget skal være stort nok, praktisk, fleksibelt, ha utvidelsesmulighet, være «fritt beliggende» med sol, lys og utsikt. Teksten i eiendomsmeglerens annonser forteller litt om hvilke argumenter som «selger».

Hva er galt?

En spasertur i nabolaget kan ofte gi et annet bilde av virkeligheten:

- dårlig tilpassing av hus til tomt
- høye grunnmurer, eller sokkeletasje uten konstruktiv eller bruksmessig sammenheng med huset for øvrig
- dype og bratte skjæringer i terrenget for hus og adkomst
- høye og bratte fyllinger, kostbare forstøtningmurer.



Like viktig som selve huset er forholdet mellom hus og tomt, terreng og miljø. Tomtens muligheter og begrensninger må få betydning for valg av hustype og form, påpeker artikkelforfatteren. (Arkitekter: Arkitektkontoret LARS).

Noen hver kan utdype og supplere en slik liste med egne erfaringer, ofte dyrkjøpte. Hva er årsaken?

Den viktigste grunnen er at det ikke ofres nok tid og omtanke på planlegging. Prisstigningen får ta sin del av skylden for det. Hvor ofte hører vi ikke: «Det gjelder å komme i gang før det blir enda dyrere.»

En annen sak er at byggherren ofte på et tilfeldig grunnlag har helt bestemte oppfatninger av hva slags hus han skal ha, kanskje lenge før han har fått tomt! Og det er vel for mye å forlange at typehusprodusenten skal være den første til å så tvil, hvis han kan levere det huset som byggherren ønsker.

Planlegging koster penger. Men hvis vi kan lære å mestre tilpassingen til terrenget bedre, vil vi oppnå vakre og brukbare boligområder med utgangspunkt i enkle hus. Dessuten vil vi få hus og hager som er mer hensynsfulle mot pengepungen, både i anskaffelse og vedlikehold.

Hva kan vi gjøre bedre?

Den «profesjonelle» byggeskikkdebatten og tiltakene i kjølvannet på den har i stor grad dreiet seg om

selve huset – om form, konstruksjon og stilelementer. Like viktig er forholdet mellom huset og tomten, terrenget og miljøet. Valg av hustype og form må bygge på en vurdering av tomtens muligheter og begrensninger.

I områder som reguleres for småhusbebyggelse, må byggemulighetene på den enkelte tomt konkret vurderes og fastsettes i forhold til en realistisk plan for opparbeidelse av vei og adkomst. For hver tomt må det foreligge kart og grunnundersøkelse som gir detaljerte og riktige opplysninger. I uregulerte strøk kan byggherren selv, med enkle midler, skaffe seg et slikt grunnlag. Kort sagt: Kanskje det viktigste tiltak for å forbedre byggeskikken vil være å få den enkelte byggherre til å legge langt større omtanke i planleggingen før det treffes bestemmelser om husets form, og før det foretas inngrep i terrenget.

Fordelene ved en planlegging som tar hensyn til detaljer i topografi og vegetasjon, vil ikke være begrenset til å gi et vakrere bilde av bebyggelsen. Det vil også ha betydning på andre områder. F.eks. når det gjelder energiøkonomi. Kjennskap til tom-

tens detaljer og klima gir grunnlag for riktig plassering av husets rom i forhold til sol og vind, og riktig materialvalg i gulv, tak og vegger.

Husbankens og myndighetenes krav

Noen vil kanskje spørre hvorfor forholdet mellom huset og tomten er Husbankens sak. Det er jo det kommunale bygningsvesen og bygningsrådet som har ansvar for bygningsloven, og for de forskrifter og vedtekter som regulerer byggemulighetene på den enkelte tomt. Imidlertid er de kommunale byggemyndigheter i utgangspunktet innrettet på å kontrollere. Ressursene er små, og mulighetene for positiv veiledning er dessverre lite utviklet.

Folk flest kjenner kanskje Husbanken best for de rammer som begrenser boligens størrelse og pris.

Ofte omtales Husbankens rammer som tvangstrøyer, som har hindret utvikling av kvalitet og god byggeskikk. Jeg ser det ikke slik. Begrensning og nøkternhet har aldri vært noe dårlig utgangspunkt for god byggeskikk. Men vi må innrømme at areal- og kostnadskontroll er negative virkemidler. En slik kontroll vil attpåtil være meningsløs hvis den ikke skjer i sammenheng med en vurdering av kvalitet, dvs. funksjonelle, byggetekniske, trivselsmessige og estetiske egenskaper.

Gjennom flere år har Husbanken bygget opp en kompetanse for en slik helhetlig vurdering av prosjektene. Både hovedkontoret og avdelingskontorene er bemannet for en slik tjeneste, og ikke minst distriktsarkitektene bidrar til å styrke Husbankens muligheter for en vurdering av alle sider ved en bygge- og lånesak. Vi ser det som viktig å kunne

nå hver enkelt lånsøker med en positiv veiledning og klare retningslinjer for hvilke kvalitetskrav som kan og bør oppnås. Innenfor et overordnet hensyn til en rimelig byggeøkonomi vil vi stadig forsøke å forbedre Husbankens krav, både til prosjektmaterialet og til det ferdige hus.

Vi skal vokte oss vel for å presentere dette slik at det kan føre til – eller oppfattes som – økt byråkrati. Hensikten er tvert om: å forenkle saksbehandlingen ved å framstille regler og forutsetninger tydelig, og knytte dem til en sakkyndig veiledning. Hvis vi er dyktige i det arbeidet, vil byggherren – lånsøkeren – kunne legge fram bedre planer og føle større trygghet for utfallet. Kommunale byggemyndigheter får et bedre grunnlag for sin vurdering. Vi og etterslekten får gode boliger og trivelige boligstrøk.

Begrensning og nøkternhet har aldri vært noe dårlig utgangspunkt for god byggeskikk. (Arkitekt: Wenche Selmer).



Boliger og arbeid ga funksjonshemmede nye muligheter



Internatet for yrkeshemmede arbeidstakere på Røkland i Saltdal rommer 14 hybler samt felleslokaler. I tillegg kommer ni hybler i boliger som er integrert i det vanlige bomiljøet på stedet.

Røkland er et lite tettsted i Saltdal kommune. Like ved Røkland ligger Vensmoen, som er sentralinstitusjon for psykisk utviklingshemmede i Nordland.

Allerede i 1975 begynte et lokalt oppnevnt utvalg å planlegge en vernet bedrift med psykisk utviklingshemmede som arbeidstakere. Siktemålet var å føre de psykisk utviklingshemmede ut av en ofte unødvendig og kostbar institusjonstilværelse på Vensmoen. På høstparten i 1979 stod et industribygg på 1600 kvadratmeter ferdig – dermed var Røkland Industri A/S en realitet.

Bedriften er mest kjent for produksjon av bleier. I tillegg til bleieproduksjonen er det en søm- og en plastavdeling. Ganske nylig ble en ny mekanisk avdeling opprettet.

I forbindelse med etableringen av Røkland Industri A/S ble spørsmålet om et mest mulig normalisert bo- og servicetilbud til de ansatte tatt opp. Ganske raskt ble boligstiftelsen RI-BO etablert. Stiftelsens formål er å eie og forvalte gjennomgangsboliger for yrkeshemmede arbeidstakere ved Røkland Industri A/S. Det er oppnevnt et eget sosialutvalg som skal forestå arbeidet med tildeling av

boliger og omplassering til andre boliger. Driften av boligene skjer etter Arbeidsdirektoratets mønstervedtekter.

Av Saltdal kommune kjøpte RI-BO et internat som tidligere var elevinternat i tilknytning til Saltdal yrkesskole. Det var nødvendig med en viss ominnredning og restaurering for å sikre beboerne en tilfredsstillende bostandard. Internatet består av 14 hybler samt fellesrom.

Dessuten kjøpte RI-BO av Norges Statsbaner tre tidligere vokter- og funksjonærboliger. Disse husene ble pusset opp og inneholder nå ni hybler med fellesrom. Boligene ligger sentralt på Røkland og er integrert i det vanlige bomiljøet.

Både kjøpene og den utbedringen som var nødvendig, er finansiert av Husbanken. Husbanken ga *erhvervslån* og *utbedringslån* etter reglene om finansiering av gjennomgangsboliger for yrkeshemmede. I tillegg til *erhvervslån* på til sammen kr. 1 350 000 og *utbedringslån* på i alt kr. 1 433 000 ga Husbanken *etableringslån* på til sammen kr. 309 000 til toppfinansiering av kjøpene og utbedringsarbeidene.

Begge prosjektene er godkjent av

Arbeidsdirektoratet, som betaler renter og avdrag på etableringslånene så lenge stiftelsen drives etter direktoratets mønstervedtekter.

I tilknytning til bomiljøet er det et personell- og serviceapparat som skal sikre den enkelte psykisk funksjonshemmede arbeidstaker nødvendig trygghet og trivsel i fritiden. Bestyrer, assistent og fire miljøarbeidere/nattevakter har blant annet som oppgave å gi praktisk assistanse i dagliglivets mange gjøremål, fordi en del av beboerne ikke har tilstrekkelige praktiske og sosiale ferdigheter. Men etter hvert blir de trent opp til å klare en mest mulig normalisert bosituasjon. De fleste disponerer for eksempel sine egne penger, gjør egne innkjøp, lager mat og ordner og vasker rommene sine.

Boligstiftelsen RI-BO har nå funget i to år. Ifølge disponent Einar Olsen ved Røkland Industri A/S er erfaringene meget gode. Blant annet preges hele bomiljøet av den store grad av trivsel som beboerne legger for dagen. Med internatet og de tre bolighusene disponerer RI-BO et godt tilpasset og variert botilbud.

Husbanken ved starten i 1946

Av Johan Hoffmann

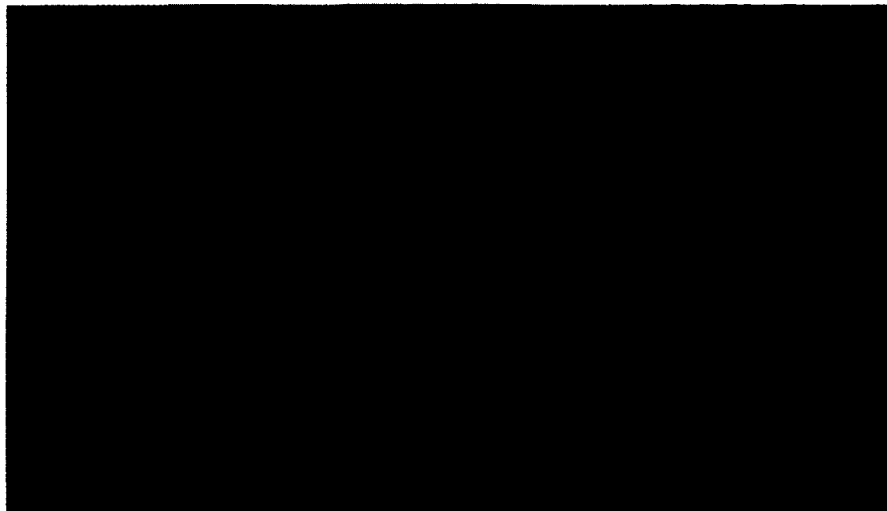
På oppfordring har Johan Hoffmann, Husbankens administrerende direktør fra 1946 til 1975, skrevet denne artikkelen om banken og bakgrunnen for at den ble opprettet.

Konstituerende møte i Husbankens hovedstyre ble holdt 30. april 1946 i den gamle regjeringsbygningen. Stortinget hadde valgt formann og varaformann (stortingsrepresentantene Olav Meisdalshagen og Gabriel Moseid). Regjeringen hadde oppnevnt to medlemmer (boligdirektør Jacob Christie Kielland og banksjef Reidar Schjøth Iversen, den siste som representant for realkreditinstitusjonene). Administrerende direktør (Johan Hoffmann) var fast medlem av styret.

Det var et enstemmig storting som hadde sluttet seg til regjeringens forslag til opprettelse av banken. Et par dissenser i Stortinget gjaldt detaljer i ordningen.

Den tverrpolitiske enighet om behovet for et statlig finansieringsinstitutt for gjenreising av boliger og forretningsbygg som var ødelagt under krigen, var ikke så merkelig. Noe mer uventet var det kan hende at det ble enighet om at også vanlig boligbygging skulle kunne få lån fra dette instituttet. En mente å ha erfaring fra førkrigstiden for at noe måtte gjøres for å bedre finansieringsmulighetene for boligbyggingen. Boligreisingen sto etter krigen overfor svære problemer med stort udekket behov og knappe ressurser, en utsatt konkurranse situasjon i forhold til andre behov for investeringer og et kostnadsnivå som lå vesentlig over nivået i årene før krigen. De forslag til en finansieringsordning med statlig medvirkning som hadde sett lyset i 1920- og 1930-årene, var ikke blitt satt ut i livet. Dette i motsetning til situasjonen i Danmark og Sverige, som begge hadde statlige låneordninger for boligbygging.

Husbanken ble organisert som en offentlig stiftelse etter mønster av Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken og Kommunalbanken. I sitt



Husbankens første hovedstyre. Fra venstre: Jacob Christie Kielland, Reidar Schjøth Iversen, Johan Hoffmann, Olav Meisdalshagen (formann) og Gabriel Moseid.

første møte vedtok hovedstyret å be Kommunaldepartementet om å kalle inn bankens råd for at dette skulle gjøre vedtak om oppretting av lokale avdelingskontorer med egne styrever. Dette førte fram til et mønster som en siden har beholdt, nemlig lokale avdelinger i Bergen, Trondheim, Bodø og Hammerfest. I gjenreisingsårene hadde banken også et filialkontor i Kristiansund.

Husbankloven forutsatte et nøye samarbeid mellom Husbanken og forretnings- og sparebankene i egenkap av byggelånsbanker. Statsmyndighetene la vekt på at gjenreisingen og boligbyggingen skulle kunne dra nytte av den nye ordningen alt i byggesesongen 1946. I samsvar med fullmakt fra Stortinget vedtok hovedstyret i det konstituerende møte som en midlertidig overgangsordning et tilsagn til byggelånsbankene om konvertering av byggelån på nærmere fastsatte vilkår.

I de årene som fulgte, ble det ført heftige politiske diskusjoner i Stortinget og i pressen om gjenreisingen og boligpolitikken. Den meningsforskjell som gjorde seg gjeldende, forplantet seg i noen grad til Husbankens styrende organer, men styrevervedtakene var nesten uten unntak enstemmige. Målsettingen for bankens virksomhet var trukket opp i retningslinjer fra storting og regje-

ring. Banken skulle formidle en jevn tilførsel av lånekapital til boligreisingen i alle deler av landet. Rimelige lånevilkår skulle bringe nye boliger av god standard og oppført i samsvar med god byggeskikk innenfor rekkevidden til folk i vanlige økonomiske kår.

Selv om det alminnelige rentenivået var ekstremt lavt, ble bokostnadene uten husbanklån vesentlig høyere i nybygde boliger enn i den gamle boligmassen. Samtidig måtte en hele tiden ha for øye at byggepriser og ressursforbruk måtte ha under kontroll, og her ble det nokså snart strammet inn. Disse retningslinjene har en søkt å følge i alle år senere.

Husbanken var opprinnelig dårlig tilpasset en utvikling med innebygde inflasjonstendenser. Etter hvert ble lånevilkårene – spesielt bindingstiden for renter og avdrag – endret for å bøte på dette. Samordningen av politikken for boligreisingen med andre sider av boligpolitikken – bl.a. husleiereguleringen og boligbeskatningen – skortet det imidlertid på. Ennå gjenstår det å løse den vanskelige oppgave å utforme en boligpolitikk for hele boligmarkedet, med ordninger som kan fungere noenlunde tilfredsstillende også under de urolige inflasjonsforhold som en i dag er oppe i.



Grønnebakkan i Harstad. Faglig planlegging, klar organisering og felles innsats ga bebyggelsen en felles karakter samtidig som hvert hus har sin egen identitet.

Organisert selvbygging

Erfaringer fra Nesodden, Ringsaker og Harstad

Av overarkitekt Ingeborg Gaare, Husbanken

«Vi har ikke råd til dyre innskudd i byggelagets rekkehus. Skal vi få et sted å bo, må kommunen skaffe tomter så vi kan bygge selv.»

«Tomtearealene rundt byen er begrenset og utbyggingen kostbar. Kommunen kan ikke skaffe byggeklare tomter nok til å dekke boligbehovet ved individuell selvbygging.»

Slik omtrent falt replikkene mellom byens boligsøkere og politikere på et diskusjonsmøte i Harstad høsten 1974. Det samme har sikkert vært sagt på mange liknende møter rundt i landet i løpet av det siste tiår, og det er fortsatt uttrykk for et sentralt problem i kommunal boligbygging.

Selvbygging har tradisjoner her i landet. For mange er det en økonomisk nødvendighet å skaffe egenkapital ved eget arbeid. Det finnes ikke sikre tall for samfunnsmessig verdi av den egeninnsats som årlig blir nedlagt i boligbyggingen, men den er ikke ubetydelig.

Verdien er imidlertid ikke bare av økonomisk art. Selvbygging gir den tilfredsstillelse som ligger i selv å velge, ta beslutninger, gjøre jobben – og å lære sitt hus å kjenne innenfra. Kunnskapene gir trygghet også overfor drift og vedlikehold av huset.

«Isak Selvanraa – tradisjonen» er naturlig nok knyttet til selvbygging av eget hus. Men under gjenreisningen etter krigen gjorde boligkooperasjonen hederlige forsøk på å overføre den til sitt organiserte byggeri av blokker og rekkehus. Boligsøkende fikk mulighet til å tjene opp egenkapital ved innsats på byggeplassen. Etter hvert medførte dette imidlertid en rekke problemer. Vinningen gikk opp i spinningsen – egeninnsats av amatører syntes å være uforenlig med en rasjonell framdrift på større byggeplasser. Motiveringen hos boligsøkerne var også naturlig nok mindre når sammenhengen mellom eget arbeid og

egen bolig var mer indirekte.

Boligbehovet krevde rasjonell masseproduksjon i pressområder. Også i kommuner med mer beskjedent boligprogram førte arealknapphet, strengere krav til tekniske anlegg, utbyggingskostnadene m.v. til behov for konsentrasjon, rasjonalisering, prefabrikasjon, feltutbygging – og dermed mindre muligheter for selvbyggere.

De svakhetene dette store «rasjonelle» pendelutslaget medførte, viste seg imidlertid. I boligmeldingen fra 1972/73 ble derfor en større grad av medvirkning og egeninnsats stilt opp som en viktig målsetting i boligpolitikken. Kommunal- og arbeidsdepartementet oppfordret kommunene til å organisere faglig informasjon for selvbyggere og tok initiativet til tre prøveprosjekter med tett småhusbygging basert på brukermedvirkning og organisert egeninnsats.

Hensikten med prøveprosjektene var å finne fram til former for plan-

legging og organisering av «tett/lav» (konsentrert) småhusbebyggelse som kunne:

- kombinere fordelene ved rasjonell seriebygging med egeninnsats og brukermedvirkning
- oppnå flest mulig av den frittliggende eneboligens fordeler på et minimalt tomteareal, og
- utnytte de muligheter for bedre service, fellesfunksjoner og sosial kontakt som en konsentrert bebyggelse gir.

To av prosjektene er gjennomført i regi av kommuner. Det er Fossumfeltet i Ringsaker og Grønnebakkan i Harstad. Det tredje – Oksval på Nesodden – var det Nesodden Boligbyggelag som gjennomførte.

Bak **Oksval-prosjektet** lå den positive intensjon å ta opp igjen boligkooperasjonens målsetting om brukerstyring av boligreisingen. Etter som borettsloven forutsetter at et prosjekt skal være kvalitetsmessig og

økonomisk definert før det skrives kontrakt med den enkelte borettsshaver, måtte medvirkning i planleggingsfasen skje gjennom et utvalg potensielle framtidige beboere. Mulighetene for egeninnsats og innflytelse på utforming av egen bolig ble lagt til rette i planløsning og innredning.

Den økonomiske gevinst av egeninnsatsen på Oksval synes å være meget beskjeden, spesielt sett i sammenheng med hva organiseringen av den har kostet. Men det er utvilsomt oppnådd positive resultater hva angår tilfredshet, trivsel og sosial kontakt i området. Erfaringene gir grunnlag for å stimulere til større grad av medvirkning og egeninnsats spesielt i mindre boligbyggelag.

Fossumfeltet i Ringsaker var det første av de to kommunale prosjektene. Området ble regulert med kjørbare gangveier og noen fellesarealer til lekeplasser og parkering, men er

ellers i prinsippet en fortettet tomte-delingsplan. Utgraving av masser ble satt bort til én entreprenør. De enkelte husbyggere ble stilt relativt fritt til å gjøre avtale med ferdighusprodusenter. Egeninnsatsen ble stort sett gjort individuelt på eget hus etter tradisjonelt mønster.

Økonomisk sett ga dette tilfredsstillende resultater for den enkelte husbygger. Likevel er en viktig erfaring fra Ringsaker-prosjektet at utbygging av småhusfelt med så sterk konsentrasjon forutsetter en mer detaljert planlegging av sammenhengen mellom husene og utformingen av det enkelte hus. Mulighetene for organisert samarbeid mellom beboerne burde også utnyttes bedre.

Erfaringene fra Ringsaker kunne komme **Harstad-prosjektet** til gode. Mens Ringsaker-prosjektet representerer et forsøk på å tilpasse tradisjonelle metoder ved planlegging og ut-

Fra Oksval-prosjektet på Nesodden. Erfaringene gir grunnlag for å stimulere til større grad av medvirkning og egeninnsats også i boligbyggelag.



bygging av et tett småhusområde, utviklet man i Harstad en ny modell ved gjennomføringen av prøveprosjektet Grønnebakkan. Erfaringene med dette var så positive at kommunen nå bygger ut nye boligområder etter samme mønster. Langt på vei har denne modellen vist seg å være en nøkkel til løsning av konflikten mellom boligsøkernes ønsker og kommunens muligheter.

Harstad-modellen kan kort skisseres slik:

Kommunen skaffer seg eiendomsrett til tomteområdet, og

- foretar regulering med fastsettelse av utnyttelsesgrad (0,15 – 0,3) og størrelse på utbyggingsenhetene (20 – 30 boliger),
- engasjerer arkitekt for prosjektet som utarbeider bebyggelsesplan og system for hustypene (i Harstad ble Husbankens prosjekteringssystem lagt til grunn),
- utarbeider informasjon om prosjektet, og innbyr boligsøkere til å delta (i Harstad ble tilbudet sendt søkere til kommunale tomter etter ansiennitet).

Informasjonen må være klar med hensyn til deltakernes rettigheter og forpliktelser, valgmuligheter og gitte betingelser, samt økonomiske konsekvenser.

Nødvendige betingelser: Deltakerne skal etablere en fellesorganisasjon (borettslag, eller beboerforening dersom de ønsker å bli selveiere) som på et visst tidspunkt skal overta byggherrefunksjonen og styringen av prosjektet. De enkelte hus skal planlegges individuelt i samarbeid med arkitekten, innenfor systemets ramme. Den enkelte velger graden av egeninnsats på eget hus, og felles-



Fra Fossumfeltet i Ringsaker. En erfaring fra dette prosjektet er at utbygging av småhusfelt med sterk konsentrasjon forutsetter en mer detaljert planlegging av sammenhengen mellom husene og utformingen av det enkelte hus.

arbeid organiseres. Det innhentes felles tilbud på arbeider som skal settes bort. Det forutsettes engasjert faglig byggeleder til hjelp for selvsbyggerne og kontroll av entreprenørarbeider. (Dette ble ikke gjort i Grønnebakkan, noe som var en negativ erfaring.) Når utbyggingen er fullført, fortsetter beboerforeningen å ivareta felles interesser og arealer.

Altså: Mange betingelser er fastsatt når kommunen inviterer deltakere i prosjektet. Blir det ikke da lite igjen av valgfrihet og medbestemmelse? Deltakerne i prøveprosjektet Grønnebakkan syntes det fra starten. De var skeptiske til tettheten i området, til systemprosjekteringen, til avhengigheten i fellesskapet. De ble med fordi en egen tomt ikke var mulig å få.

Men beboernes konklusjon etter

gjennomføring av prosjektet var at de hadde oppnådd mye mer enn noen kunne klart på egen hånd – nettopp på grunn av faglig planlegging, klar organisering og felles innsats. De har både planlagt og bygd eget hus, og lagt grunnlaget for trivsel i et nabofellesskap.

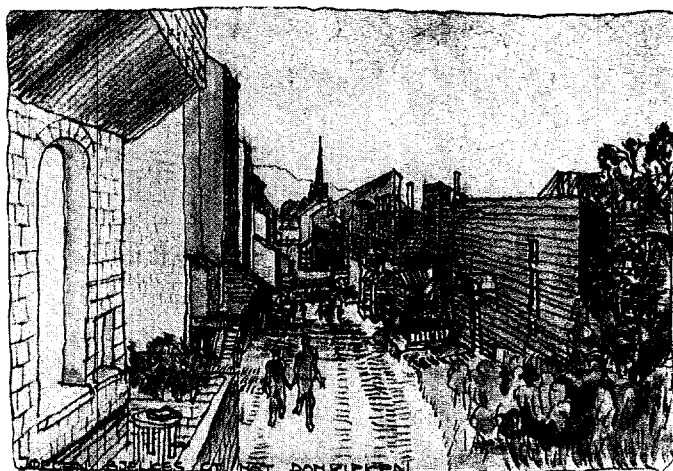
Det visuelle inntrykket en besøkende får av området, forteller om dette. Bebyggelsen har en felles karakter som er skapt av byggesystemet. Samtidig har hvert av de 22 husene sin egen identitet – som ikke er tilfeldig, men uttrykker beboernes ønsker.

Dette er nettopp kvaliteter som vi finner i eldre norsk trearkitektur, men ofte savner i nye småhusområder. «Harstadmodellen» kan derfor også betraktes som et virkemiddel til bedre byggeskikk i dag.

Norges byggforskningsinstitutt, Oslo, har ut fra de prøveprosjektene som er omtalt i artikkelen, gitt ut to blad om tett/lav-prosjekter i NBI's byggforsksere. En sammenfatning av erfaringene er under arbeid samme sted.

«80-årenes bolig og boform»

Arkitektkonkurranse med interessante perspektiver



Ethvert boligområde må legges til rette for utfoldelse for alle grupper: barn, ungdom, voksne, eldre og funksjonshemmede. Fra utkast nr. 1 – motto «Førtimeterskogen». (Se også omslaget til årsoversynet.)

I første halvår 1981 ble det avviklet en arkitektkonkurranse under mottoet «80-årenes bolig og boform». Husbanken var blant arrangørene av konkurransen, som var lokalisert til et nedlagt industrifelt i bydelen Bakklandet i Trondheim. Feltet planlegges utbygd til boligområde.

Til tross for denne spesielle lokalisering ble det i programmet uttrykkelig tilkjennegitt at hovedformålet med konkurransen var å få belyst en del generelle problemstillinger i tilknytning til boligbyggingen i de nærmeste tiår foran oss. Det ble bedt om forslag til boformer, boligtyper og miljøtiltak tilpasset bl.a. pågående endringer i befolknings- og familiestrukturen.

Det ble også etterlyst tiltak med sikte på å bremse opp fraflytting fra sentrale byområder, og det ble pekt på nødvendigheten av at ethvert boområde legges til rette for utfoldelse for alle grupper: barn, ungdom, voksne menn og kvinner, eldre og funksjonshemmede.

Konkurransen ble viet stor oppmerksomhet i massemedia og fikk stor tilslutning.

Juryen fant bemerkelsesverdige mange gjennomgående signaler om boligkvaliteter, boligøkonomi og miljøtiltak – signaler som burde være interessante og retningsgivende for dem som skal planlegge vår boligproduksjon i årene framover.

Juryen framhevet som et generelt trekk at de innsendte utkast viste meget stor nøkternhet i så vel tomteutnyttelse som byggeøkonomi. Dette må kunne oppfattes som en alminnelig og voksende erkjennelse av at vi i årene framover må leve med begrensninger i ressursbruken innenfor boligsektoren. Vi må huskere med vår disponible byggegrunn, og vi må skape et tilbud av boliger som med hensyn til egenkapital og boutgifter er overkommelige for et flertall av de boligsøkende.

Konkurransen ble en sterk understreking av ønskeligheten av at våre framtidige boligområder planlegges med varierte boligtyper for å kunne romme en befolkning med alle aldersgrupper og husstandstyper. I denne sammenheng ble det også lagt fram mange forslag til fleksible boliger, hvor fleksibiliteten kan gå på så vel utvidelse som reduksjon av en husstands boligareal.

Et helt generelt trekk i konkurranseutkastene var at boligens areal og utstyrsstandard var holdt innenfor nøkterne rammer.

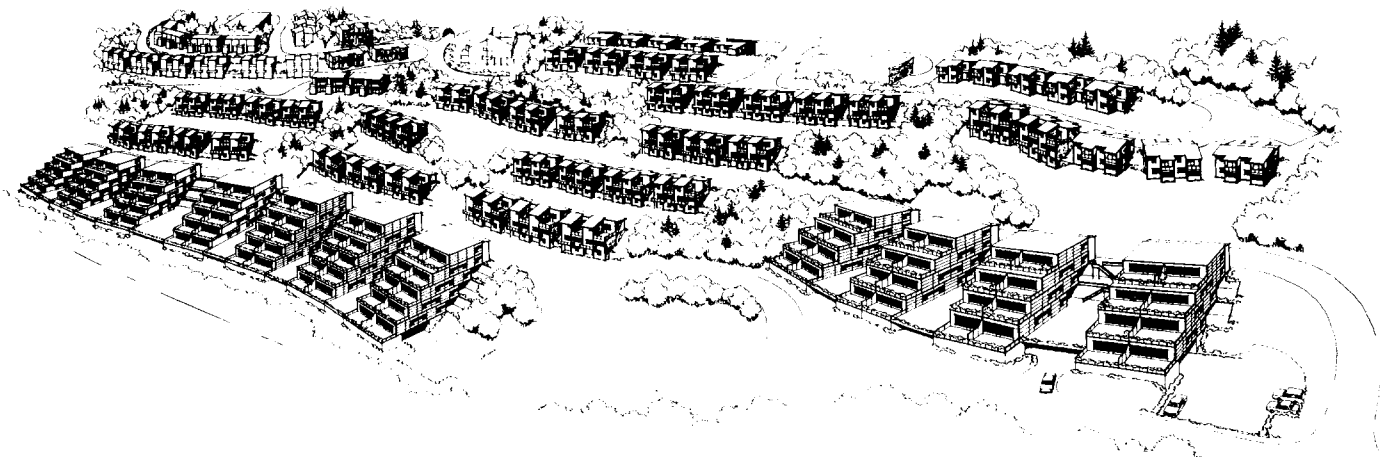
Det synes ikke å være noe alminnelig ønske om økt areal og utstyr ut over det som i dag godkjennes for husbankfinansiering. Det kan være grunn til å understreke at det i programmet for konkurransen var uttrykkelig uttalt at deltakerne ikke skulle være bundet av de statlige bo-

ligbankers vilkår for belåning.

I mange utkast var det lagt stor vekt på at et boligområde må gi muligheter for fellesskap på ulike trinn – innen husstanden, i naboskapet, i området og i lokalsamfunnet. Som en gjennomgående, uttrykkelig forutsetning ble det likevel framholdt at beboerne må gis valgfrihet overfor de ulike grader av fellesskap som tilbys.

Spesielt på bakgrunn av at konkurransen var lokalisert til en eldre bydel i Trondheim, hadde mange av deltakerne lagt stor flid i arbeidet med å tilpasse nye boliger til den eksisterende bebyggelse. Dette er interessant og har vel dagsaktualitet langt ut over bydelen Bakklandet. Her synes det nok mye i den utbygging som i dag skjer i våre byområder og tettsteder.

Som nevnt, var helhetsvurderingen av konkurranseutkastene at forfatterne hadde lagt fram realistiske, jordnære løsninger for vår videre boligbygging – løsninger i god overensstemmelse med dagens vanskeligheter så vel med hensyn til ressursbruk som den vanlige husstands økonomi. Konkurransens ideer og løsninger bør derfor være av interesse for alle ledd innenfor boligbyggingsektoren.



Brattbakken-prosjektet ferdig utbygd med 299 leiligheter og et grendehus. (Arkitekter: Arkitektene Brantenberg, Brantenberg & Hjorthøy).

Brattbakken – bratt, men ikke dyrere å bygge ut

«Det er nesten ikke noe boligområde i det hele tatt». – Slik ble boligprosjektet Brattbakken i Kristiansand i sin tid karakterisert, et boligprosjekt som er det hittil mest omfattende enkeltprosjekt i Kristiansands bolighistorie. «En herlig form for galskap!» sa byens ordfører da første byggetrinn ble overlevert. Ferdig utbygd i 1982 vil Brattbakken bestå av et borettslag med 299 leiligheter og et grendehus med forsamlingsrom, barneparkering, overnattingsrom etc. Kostnadene er beregnet til totalt 115 millioner kroner.

Som navnet tilsier, ligger leilighetene i en brattbakke. Den utgjør rundt 100 dekar og ville for få år siden ikke ha vært tenkt på som

boligområde. Så ulendt var terrenget at mange tvilte på om det overhodet lot seg gjøre å bruke det til boliger. Den opprinnelige bebyggelsesplanen var da også å legge noen blokker ved foten av skråningen og la det bli med det. Men Kristiansand kommune ville la optimistene få en sjanse, og klarsignal for bygging i den bratte lia ned mot Topdalsfjorden ble gitt. Kristiansand og Omegn Boligbyggelag (KOB) ble tildelt området, og i mai 1978 ble KOBs utbyggingsplaner godkjent av de kommunale myndigheter.

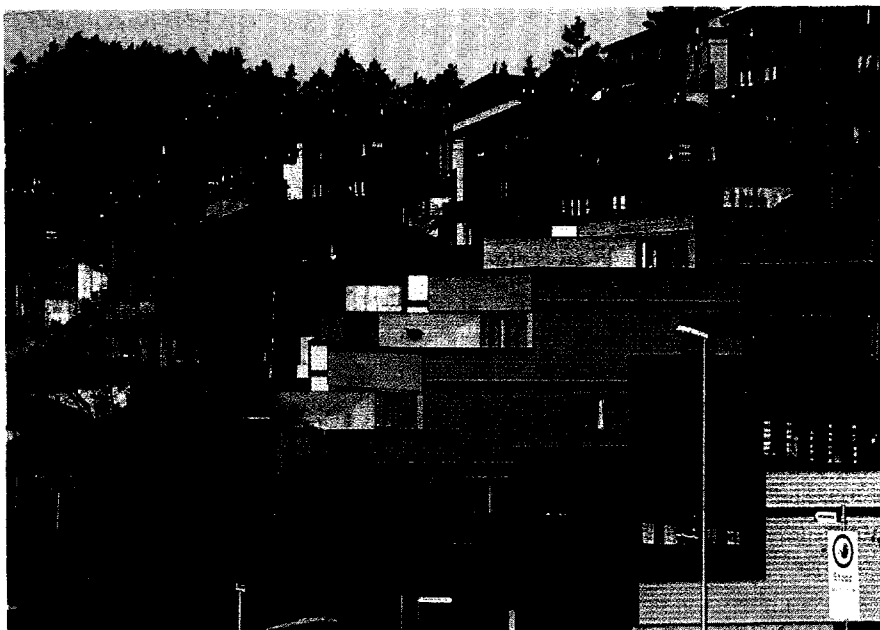
Før KOBs planer for utbyggingen forelå til godkjenning, hadde boligbyggelaget utlyst en utbyggingskonkurranse for prosjektet med

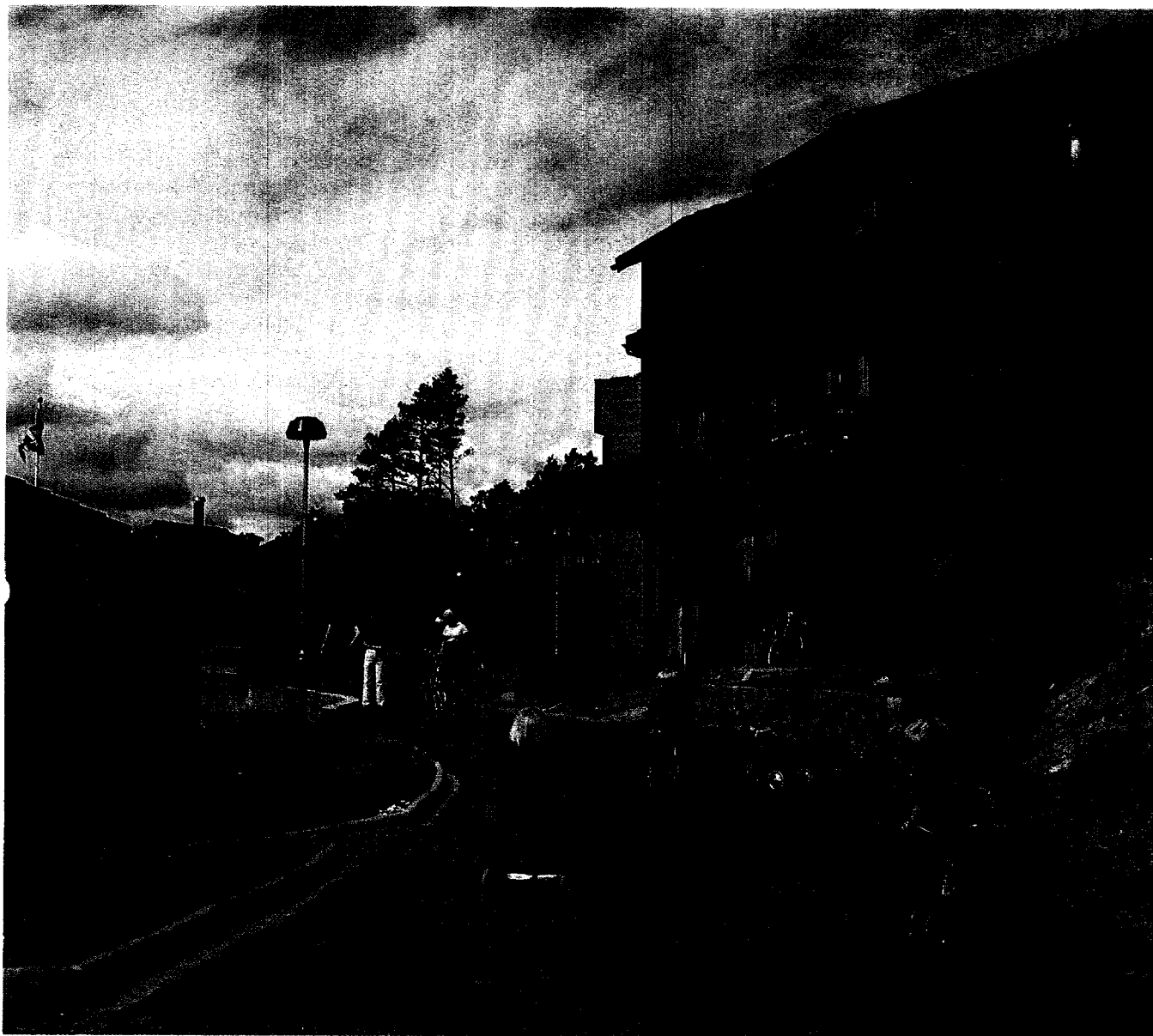
utgangspunkt i Husbankens kostnadsrammer. Målet var å finne løsninger som utnyttet de kvalitetene de bratte, vestvendte terrenget ga. Man ville åpne for nytenkning. Og den løsning som ble foretrukket, var utarbeidet av G. Block Watne A/S i samarbeid med arkitektene Brantenberg, Brantenberg & Hjorthøy.

G. Block Watne A/S står som hovedentreprenør ansvarlig for oppføring av husene og anlegget for øvrig. Firmaets løsning består av 20 to-etasjers eneboliger, 150 rekkehusleiligheter på to og tre etasjer samt 140 terrassehusleiligheter på ett plan. Eneboligene er plassert øverst i lia, rekkehusene ligger i midtpartiet og terrassehusene nederst. Løsningen blir betegnet som en «teppebebyggelse» p.g.a. den høye utnyttelsesgraden, og Brattbakken har vært omfattet med atskillig interesse også utenfor Kristiansand. KOBs konklusjon er at økonomien for et slikt totalprosjekt kan konkurrere med mer tradisjonell bygging i enklere terreng.

At meningene om f.eks. planløsninger og husenes utseende er delte, er på det rene. Men KOB har ikke hatt problemer med å omsette leilighetene etter hvert som de er blitt ferdige, trass i at Kristiansand har oppnådd noe som er ukjent i svært mange andre kommuner: tilnærmet balanse i forholdet mellom behov og tilbud på boligmarkedet. I KOB er man derfor stort sett fornøyd med den utformingen Brattbakken har fått og responsen hos medlemmene. Boligbyggelaget er spesielt tilfreds

Den høye utnyttelsesgraden har gitt opphav til betegnelsen «teppebebyggelse».





Småbarna leker trygt på bilfrie veier. Men de høyst ulike boligtypene i Brattbakken har medført at man har oppnådd en variert alderssammensetning blant dem som flytter inn.

med at alderssammensetningen hos beboerne er mer variert i Brattbakken enn ellers i Kristiansand. Årsaken til dette mener man å finne i de høyst ulike typer av leiligheter som tilbys i dette borettslaget.

Husbankfinansiering var altså utgangspunktet for KOBB da utbyg-

ging av Brattbakken ble planlagt. Av de totale kostnader på 115 millioner kroner har Husbanken gitt tilsagn om lån på i alt ca. 61 millioner. Ved utlysning av leiligheter i Brattbakken i 1981 har innskudd og husleier vært følgende i gjennomsnitt (inkl. garasje):

Hustype	Kvm leieareal	Innskudd	Husleie mnd.
Enebolig, 4-roms	92,6	125 000	950
Enebolig, 4-roms	92,6	134 000	960
Rekkehus, 3-roms	81,9	110 000	900
Rekkehus, 4-roms	90,2	128 000	950
Rekkehus, 4-roms	103,8	137 000	950
Rekkehus, 5-roms	98,2	141 500	980
Terrassehus, 2-roms	54,0	87 500	750
Terrassehus, 4-roms	92,6	140 000	970



Fra boligmeldingens bakhage

Av kontorsjef Lisa Blom, Husbanken

I tiden etter at arbeiderpartiregjeringsens boligmelding – stortingsmelding nr. 12 (1981–82) – ble lagt fram i fjor høst, har forslagene som vedrører finansiering av boliger og *boutgiftene* vært hyppig kommentert i pressen og politiske fora. Disse spørsmål vil derfor ikke i særlig grad bli tatt opp her. Derimot skal jeg peke på noen av de forslag og synspunkter som har vært mindre framme i diskusjonen, og utgangspunktet tas i dagens boligstandard.

Standarden i nyproduserte boliger har vært jevnt økende så langt man kan se av den tilgjengelige, men ikke særlig omfattende statistikk. Boligernes areal har i det siste tiåret økt med 14 kvadratmeter, noe som delvis skyldes økt areal i de enkelte hustyper og det forhold at det bygges færre ettroms boliger. Men i vesentlig grad kommer arealøkningen av forskyvninger fra blokk til småhus, som gjennomsnittlig har et større areal. Dessuten har det skjedd en vesentlig bedring av sanitærforhold, og man har fått en standardheving ved at det legges større vekt på isolasjon når materialer velges ut.

Utenfor boligene har det også funnet sted en standardheving. Trafikk-

separering, større vekt på private utearealer og høyere standard på de tekniske anlegg er noen stikkord.

Samtidig med at boligene er blitt større og bedre, har størrelsen på husstandene derimot av forskjellige årsaker gått nedover.

I boligmeldingen står blant annet dette om boligstandarden: «Den høye standarden som allerede er nådd, det forhold at nye boliger i stor utstrekning vil erstatte gamle og dårlige boliger og at husstandene blir mindre, tilsier at standarden i nye boliger ikke bør heves i årene framover.» Det erkjennes altså at standarden har nådd et tilfredsstillende nivå. Men i tillegg er synspunktet et resultat av en relativt stram investeringsramme for boligsektoren: det er viktig å prioritere de formål midlene skal brukes til.

Boligenes standard bestemmes av diverse offentlige og private beslutninger. I den husbankfinansierte delen av boligmassen påvirkes den i vesentlig grad av lånerammene og de areal- og standardgrenser Husbanken praktiserer. Den reduksjon som har funnet sted i bankens låneramme og mulige endringer av reglene for arealmåling av boligene kan medføre at standarden på husbankfi-

nansierte boliger stagnerer. Om det lykkes å bremse den kostnadskrevende standardøkningen, skulle det fremdeles være rom for å bygge bedre boliger, for eksempel ved å lage mer gjennomarbeidede og varierte planløsninger og ved å legge mer vekt på god byggeskikk.

Bostandarden kan defineres vesentlig videre enn de forhold som er nevnt ovenfor, og i boligmeldingen er den sett i sammenheng med det ytre miljø i boligområdene. Den forrige regjeringen gikk i meldingen inn for en bedre samordning av de offentlige tiltak som vedrører bomiljøene. I dag gir staten lån og tilskot til slike tiltak gjennom ikke mindre enn fem departementer. For sin del spiller Husbanken en vesentlig rolle ved finansieringen av blant annet barnehager, fritids- og aktivitetslokaler og helse- og velferdssentraler for eldre.

Det er foreslått i boligmeldingen at en del av de midler som de forskjellige departementer disponerer til bomiljø- og nærmiljøtiltak, blir overført til Husbanken. Banken vil på denne måten få nye oppgaver. Samordningen forutsetter ingen økning av budsjetttrammene, men kan føre til en omfordeling av midlene. De lokale myndigheter deltar i dag i arbeidet med å fordele midlene, og dette samarbeidet foreslås videreutviklet.

Boligmeldingen peker på den store forskjellen i standard på nye og gamle boliger. Vi regner med at ca. 15 000 nyproduserte boliger hvert år går til erstatning for boliger som rives eller går ut av bruk av andre grunner. Utbedring av eldre boliger ble bredt behandlet i stortingsmelding nr. 92 (1974–75), og det er hovedsakelig problemene knyttet til den mer omfattende byfornyelse som er tatt opp i den siste boligmeldingen. Med unntak av nye lånevilkår fremmes det ikke konkrete forslag til endringer i det nåværende opplegg.

Arbeidet med byfornyelse er nå kommet godt i gang i de største by-



Vi har oppnådd en høy boligstandard i Norge. Det bør ikke være noen prioritert oppgave å heve den ytterligere, sies det i boligmeldingen. (Arkitekter: Hannisdal & Hundstuen).



Formålet med låneordningen er å hindre at bolighus kjøpes opp til ferieboliger. Ved helårs beboelse beholder man et aktivt, levende miljø.

Prøveordningen i Risør og Svelvik

I 1979 ble det innført en spesiell type ervervslån i Husbanken. Det ble gitt adgang til å innvilge lån til kjøp av hus som ellers trolig ville bli kjøpt opp som ferieboliger. Ordningen ble gjort gjeldende for deler av Risør og Svelvik kommuner.

Bakgrunnen for ordningen var at man hadde sett en tendens til at eldre bolighus gikk over fra å være bolig-hus til å bli feriehus. Av hensyn til

de faste beboerne og kommunen som helhet ville man derfor prøve å hindre denne «avfolkingen» ved å skaffe rimelige finansieringsmuligheter for vanlige boligsøkere, slik at helårs beboelse kunne sikres.

Fra begynnelsen gjaldt ordningen for lån til enkeltpersoner som skulle overta bolig kjøpt av kommunen for å sikre fast beboelse. Seinere er ordningen utvidet, slik at det også for

kommunene er mulig å finansiere kjøp av «truede» helårsboliger.

I 1981 innvilget Husbanken i alt 13 ervervslån som kom inn under ordningen. 9 lån gikk til boliger i Svelvik, mens Risør fikk innvilget 4 slike lån. Samlet utlånssum var ca. 2,2 millioner kroner.

ene. Som statens långiver i denne sammenheng ga Husbanken i 1981 for eksempel 130 millioner kroner i lån til Oslo. I tillegg ble det gitt tilskott for nær 25 millioner.

Et betydelig antall boliger – særlig i de større byer – har for øvrig en så lav hygiensk og teknisk standard at utbedring kan være like kostnadskrevenne som riving og nybygging dersom standarden skal bringes opp til det som er vanlig i nyere boliger. Boligmeldingen peker også på problemet med å tilpasse omfanget av utbedringen til beboernes økonomiske evne.

Verd å merke seg er det at det i forbindelse med behandlingen av statsbudsjettet for 1981 ble innført en ny tilskottsordning for finansiering av miljøtiltak ved byfornyelse. Det ble bevilget 40 millioner kroner til dette formålet, og ordningen kom i tillegg til de låne- og tilskottsordninger som har eksistert det siste tiåret.

Dagens låne- og tilskottsordninger til utbedring gjennom Husbanken kan fullfinansiere enkeltsaker. Det hevdes i boligmeldingen at det fortsatt vil være behov for disse ordningene. Men det sies også at det

ikke vil være mulig å gjennomføre all boligutbedring og byfornyelse med statlig finansiering, og at det i noen byer kan være riktig å spre midlene mer og legge opp til en mer langsiktig utbedring av den enkelte eiendom. Arbeidet kan tas i flere trinn, ved at eksempelvis den tyngste delen utføres ved statlige lån, mens det øvrige finansieres ved midler fra annet hold, eventuelt supplert med behovsprøvede individuelle lån.

Quo vadis, Husbanken?

Tanker om Husbanken 36 år etter fødselen

Av Finn Meland

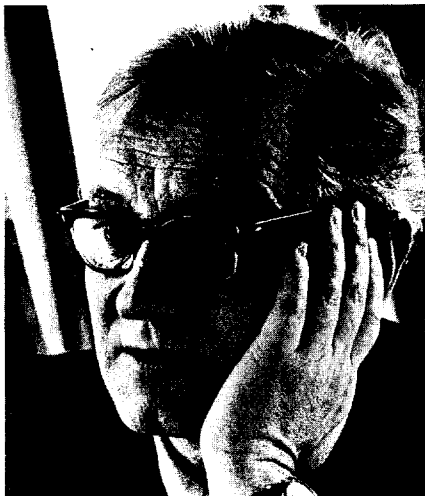
Den borgerlige revolusjon ga bøndene frihet til å reise til byene og bli arbeidsløse og husløse. Føydaltidens skjulte og private nød i landdistriktene ble til åpen sosial nød i byene. Det industrielle samfunn ga virkemidler til å angripe problemene. Men ting tar tid.

«Arbeiderboligen» i Trondheim ble oppført i 1858, med 24 små familieboliger på ett rom og kjøkken, med felles utedo og vannpost på gårdsplassen. Bak tiltaket sto det fremvoksende borgerskap med en våknende sosial samvittighet. Ved folketellingen i 1875 var det blitt 33 familier pluss 14 losjerende, til sammen 154 personer, fordelt på 72 voksne og 82 barn. I dag bor det 24 studenter, som alle har wc og innlagt varmt og kaldt vann, i det samme huset. Det tok over 100 år.

Da Husbanken kom i 1946, var foranledningen tilsynelatende krigens ødeleggelse av byer og boliger. Det er riktigere å si at Statens Husbank satte punktum for 100 års famling og eksperimentering, filantropi og private og kommunale tiltak for å demme opp for en stadig voksende bolignød. Før krigen bodde én million mennesker (halvparten av daværende folketall) i for dårlige hus, dvs. mindre enn 3 – 4 kvadratmeter pr. person. Halvparten av disse, tilsvarende folketallet fra Sør-Trøndelag og nordover, bodde i «alminnelig overbefolkede» leiligheter, dvs. mer enn 2 personer pr. rom. En folkemengde tilsvarende Bergen og Trondheim levde i «sterkt overbefolkede» leiligheter, dvs. mer enn 3 pr. rom. Et flertall av boligene manglet innlagt vann og sanitære bekvemmeligheter.

Med Husbanken fikk vi et sentralt kredittinstitutt for boligfinansiering, og en særnorsk ordning med totalfinansiering. I andre land bygget man på de vanlige kredittordninger og lot det sosiale kredittinstitutt ta toppån. Husbanken tok bunnlån. Hele finansieringen bestod av husbanklån og egenkapital.

Dette førte til en rivende vekst for



Finn Meland er direktør i Studentsamskipnaden i Trondheim. Han er invitert av Husbanken til å komme med en frimodig ytring i vårt årsoversyn.

Husbanken, fra 46 ansatte og beskjedent utlån ved starten til ca. 300 ansatte i dag, med finansiering av 3/4 av alle boliger i landet og en utlånsramme for 1981 på 4,7 milliarder kroner.

Den særnorske ordning med totalfinansiering, sammen med boligkooperasjonen, førte til større boligbygging og lavere bokostnader enn i våre naboland, men også til kredittpolitiske problemer for staten, som måtte skaffe midlene gjennom ihendehaverobligasjoner på kredittmarkedet og dekke rentegapet mellom innlån og utlån. Etter som staten gradvis ble vår største «huseier», fikk den også huseierens økonomiske hodepine. Dette førte til endringer i husbankordningen – i 1957, 1966, 1972 og 1981/82. Samtlige endringer medførte innstramning av husbankvilkårene.

For Finansdepartementet har endringene neppe virket mer enn aspirin på migrene. Voksende byggebehov og byggekostnader vil via Husbankens negative rentemargin og stigende administrasjonskostnader sørge for at migrenen blir kronisk, – og til nye innstramninger i takt med større rikdom og inflasjon.

Quo vadis, Husbanken? 36 år er høy alder for alt som skal tjene det postindustrielle samfunn. Selv «en normalt bygget sannhet» lever høyst 20 år ifølge Ibsen, som selv var et kritisk barn av det industrielle samfunn. Vil stortingsproposisjon nr. 20 (1981 – 82) om nye innstramninger innvarsle begynnelsen på slutten for Husbanken, eller betyr den bare slutten på begynnelsen?

I form og innhold er denne stortingsproposisjon så uleselig at den må gi nyvalgte stortingsrepresentanter hjemlengsel. Forklaringen på at den fremmes før Stortinget har behandlet stortingsmelding nr. 12 (1981 – 82) Om boligpolitikk, er ifølge Kommunaldepartementet at det er hensiktsmessig. En del bevilgninger i statsbudsjettet for inneværende år bygger på de forslag til endringer som stortingsproposisjonen fremmer.

At konklusjonen behandles før premissene, kan også ha sin forklaring i Husbankens styringsstruktur. Den er administrativt underlagt sitt eget styre, forvaltningsmessig underlagt Kommunaldepartementet, økonomisk underlagt Finansdepartementet og politisk underlagt Stortinget. Dette er mange herrer å tjene på én gang, særlig når de ikke snakker samme språk. Finansdepartementet snakker tall, Kommunaldepartementet dårlig norsk, Stortinget drøfter prinsipper og Husbankens administrasjon og styre må kompilere de sprikende data fra disse overordnede styringsinstanser så godt det lar seg gjøre. Resultatet blir at alle skriker. Når de statlige bevilgninger øker fra 1,6 milliarder i 1979 til 2,13 milliarder i 1981 skriker Finansdepartementet. Skriket verbaliseres av Kommunaldepartementet og slukes av Stortinget. Deretter skriker alle borettslag, huseiere, kommuner, leieboere og boligsøkere.

En sentral statlig husbank kan vanskelig tenkes uten et omfattende regelverk, med tilhørende formalisme og byråkrati. Sparebankforeningens formann sier i Husbankens

årsoversyn for 1980 at det er for mye byråkrati i konverteringsordningen. De enkelte lånsøkere som møter Husbanken i søknadsfasen, spør seg ofte fortvilet om det er en velynder eller en formynder de står overfor.

Forklaringen torde ligge i Husbankens tredobbelte natur. Den er bank, monopol og statlig forvaltningsorgan. Hver for seg tilstreber slike institusjoner ufeilbarlighet i sin saksbehandling. En tredobling av slik ufeilbarlighet blir helt umenneskelig, både for dens utøvere og dens ofre. Husbanken hadde ved årsskiftet 79/80 liggende ubehandlede lån-søknader for 15 000 boliger.

Flere stillingshjemler, senking av utlånsrammen og avlastning gjennom PSV-ordning har sanert køen av ubehandlede søknader. Men fortsatt har ufeilbarligheten sin pris, – og Finansdepartementet er nokså prisbevisst.

En måte å komme ut av den onde sirkel på, er å føre videre det samarbeid med våre vanlige banker som Husbanken har innledet tidligere gjennom konverteringsforskudd og PSV-lån. Våre vanlige banker er i dag spredt som bensinstasjoner på hvert nes og hvert gatehjørne. Som byggelånsbanker er de allerde inne i lånebehandlingen. De har en kapasitet som uten nyansettelser kan ta seg av hele lånesaken. Husbanken kunne bli et kontrollinstitutt for de banker som gir huslån etter Husbankens retningslinjer. Også regulering av kapitaltilførselen til boligmarkedet kan bli enklere hvis bankene kan gi konverteringslån i stedet for å gå veien om statsobligasjoner og plasse-ringsplikt.

Er det riktig at kapitaltilførsel til boligmarkedet bør være en statsopp-gave og at lånerentene bør være subsidiert? Om subsidier er sagt at de tjener til å redusere prisen på det vi trenger, for at vi skal få råd til å kjøpe det vi ikke trenger. Derfor er matvarer subsidiert i alle land. Uten mat kan man ikke leve. I vinter-Norge kan man si at uten bolig og

varme kan man heller ikke leve. Dermed er både bolig- og strømsub-sidiene kommet for å bli. Markeds-betraktninger blir illusoriske for slike nødvendighetsgoder.

Kapitaltilførselen er noe annet. Vi skal jo alle bygge en rikere fremtid med nåtidens ressurser. Dessuten skal vi ta vare på på fortiden. Følge-lig søker vi å strekke dagens ressurser lenger enn de rekker. I vår ressurssprengende streben inngår våre oljeressurser og oljeinntekter. Det er enighet om at hvis disse går til innenlandsforbruk, vil det ha en ugunstig virkning på import og eksport (konkurranssevne og betalings-balanse). Noen mener at det er bedre å drive kapitaleksport til utlandet. Rikdommen kan vi nok eksportere, men ikke dens problemer. Dersom en slik kapitaleksport fører til press på kroneverdien, vil en kroneopp-skriving ha minst like uheldige virkninger for import og eksport.

Tilbake står muligheten for investeringer innenlands, f.eks. i bolig-bygging. Riktignok har byggeindu-strien store ringvirkninger for syssel-setting, varer og tjenester. Det er likevel vanskelig å se at en kontrol-lert innenlands investering i flere og bedre boliger skulle virke negativt for kostnadsnivået eller betalingsba-lansen med utlandet. Ved inntekts-oppgjørene kan staten ha et godt kort på hånden med en aktiv bolig-politikk.

Mine refleksjoner får tas for hva de er ment å være – en påminnelse om at vi skriver 1982 og ikke 1946. En 36 år gammel lykkelig løsning behøver ikke å være den eneste sanne løsning i dag.

Jeg lar mine betraktninger gå til Husbankens administrerende direktør. Han er etter husbanklovens § 5 en mektig mann. Han «tilsettes av Kongen med 6 måneders gjensidig oppsigelse». Derfor samles Stortinget hvert år i det gamle ønske «Gud bevare Kongen og fredrelandet». Måttet så skje, og måtte Husbanken i sin virksomhet fortsatt følge det gamle kongeord, at Norge skal være et godt land å bo i for alle nordmenn.



Fra arkitektkonkurransen «80-årenes bolig og boform».
Utkast nr. 1 – motto «Førtimeterskogen» –
av konservator Inger Marie von der Lippe
og arkitekt MNAL Svein Erik Tøien.

Den Norske Stats Husbank

**Årsrapport og regnskap
1981**

INNHold

ÅRSRAPPORT

1. Oversikt	3	7. Bostøtte	12
1.1 Hovedtall	3	8. Diverse spørsmål	12
1.2 Råd og styre 1981	4	8.1 Fast eiendom	12
1.3 Distriktsinndeling	4	8.2 Kulturbygg	12
2. Boligbygging og lånetilsagn	4	9. Terminbetaling og tilsyn med husbank- finansierte eiendommer	13
2.1 Boligbygging	4	9.1 Terminbetaling	13
2.2 Utlånsrammer	4	9.11 Inkasso	13
3. Lånetilsagn til nye boliger	6	9.12 Overtatte eiendommer	13
3.1 Omfang	6	9.13 Avskrevet på rentebærende lån	13
3.2 Regional fordeling av oppføringslån ..	6	9.14 Avskrevet på stønader	13
3.3 Fordeling etter hustype	7	9.2 Tilsyn med husbankfinansierte eiendom- mer	13
3.4 Størrelse på boligene	7	10. Administrasjon	14
3.5 Anleggskostnader	7	11. Noen regnskapstall med kommentarer 14	
3.51 Byggekostnadsindekser	7	11.1 Husbankens engasjementer	14
3.52 Tomte-, bygge- og anleggskostnader ..	7	11.2 Utlån fordelt på rentesatser — indeks- justering	14
3.6 Finansiering	8	11.3 Innlån fordelt på rentesatser	15
3.61 Gjennomsnittstall pr. bolig	8	11.4 Inn- og utbetalinger	15
3.62 Nominallån — utjæmningslån	9		
3.63 Byggelån og plassering av tilvisingslån	9		
3.64 Konverteringsforskudd	9		
4. Boliger med lån på spesielle vilkår (PSV-lån)	9		
5. Lån og tilskott til andre formål	10		
5.1 Etableringslån	10		
5.2 Utbedringslån og utbedringstilskott ..	10		
5.3 Barnehager, Mjøsaksjonen, andre miljø- tiltak	10		
5.4 Tilskott til støyforbedring av bolig- fasader	11		
5.5 Ervervslån	11		
6. Arealtilskott	11		
		REGNSKAP	
		Resultatregnskap	18
		Balanse	19
		Vedlegg:	
		1. Løpende tilsagn — Forsvarsdepartementets stønadslån — mellomregnskap med Finans- departementet	20
		2. Utestående rentebærende lån	21
		3. Tall fra Husbankens virksomhet	23

Den Norske Stats Husbank. Årsrapport 1981.

1. OVERSIKT

1.1 Hovedtall

Utlånsvirksomheten	1981		1980		
	Mill. kr	Antall	Mill. kr	Antall	
Totalt	4 902		4 740		
Oppføringslån	3 977	20 799 boliger	3 864	21 517 boliger	
Ervervslån	60	1 157 »	74	1 163 »	
Utbedringslån	283	4 660 »	264	5 856 »	
		327 barne- hagepl.		561 barne- hagepl.	
Utbedringslån	83	336 kommuner	112	347 kommuner	
Etableringslån	400	451 »	325	440 »	
Lån til barnehager	66	2 106 plasser	75	2 659 plasser	
Lån til andre miljøtiltak	30	40 saker	25	44 saker	
Lånertilvisinger — boliger med lån på spesielle vilkår i private banker	1 032	5 404 boliger	1 038	5 825 boliger	
Nye boliger		Kr pr. bolig		Kr pr. bolig	
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn		337 500		299 800	
Byggekostnader		296 200		260 800	
Tomtekostnader		41 300		39 000	
Finansiering, forutsatt ved tilsagn		337 500		299 800	
Husbanklån		188 800		176 800	
Arealtilskott		19 400		19 600	
Egenkapital		129 300		103 400	
Lånøkning ved bevilgning		2 600		2 800	
		Mill. kr		Mill. kr	
Utbetalte lån		4 804		5 558	
Mottatte avdrag		1 259		889	
Utbetalt bostøtte		482		367	
Utbetalt arealtilskott		767		786	
Utbetalt utbedringstilskott		79		42	
Utbetalt til utbedringstiltak mot trafikkstøy		11		15	
		Mill. kr	Prosent	Mill. kr	Prosent
Gjennomsnittlig innlånsrente			9,0		8,5
Renteutgifter	3 858			3 379	
Gjennomsnittlig utlånsrente			7,2		6,4
Renteinntekter	3 096			2 512	
Rentestøtte	762			867	
Pr. 31. desember					
Samlet innlån	45 565			42 565	
Utestående lån:					
Ordinære rentebærende lån	44 914			41 013	
Rentebærende tilleggs lån	33			49	
Rentefrie lån	493			612	
Konverteringsforpliktelser	7 069			7 024	

1.2 Råd og styrer i 1981

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
.....¹⁾

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.direktør²⁾
Stein Stavrum, kst. avd.direktør³⁾

1.3 Distriktsinndeling

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 Boligbygging

I 1981 ble det tatt i bruk bolighus med i alt 34 700 boliger, eller 3 400 færre enn i 1980. Det ble satt i arbeid 36 200 boliger, eller 100 flere enn i 1980. Ved utgangen av året var det under arbeid 35 300 boliger, eller 1 100 flere enn ved utgangen av 1980.

2.2 Utlånsrammer

For 1981 ble Husbankens utlånsrammer opprinnelig fastsatt til i alt 4 625 mill. kroner. I tillegg skulle banken vise 7 150 boliger til privatfinansiering på spesielle vilkår (PSV-lån) i sparebank, forretningsbank eller Postsparebanken.

I oktober 1981 ble rammene økt med 15 mill. kroner for utbedringslån og med 10 mill. kroner for ervervs-lån. Samtidig fikk Husbanken i tillegg adgang til å nytte inntil 5 pst. eller 255,5 mill. kroner av rammen for 1982 til oppføring av boliger. Utlån som kunne innvilges i løpet av året, ble således endelig fastsatt til 4 905,5 mill. kroner. Dette beløpet er 169,0 mill. kroner, eller 3,6 pst., høyere enn i 1980.

Oppstillingen nedenfor viser disponible rammebeløp og tilsagn/bevilgninger gitt i 1981 etter låneformål:

	Mill. kroner	
	Tilsagn/ bevilgninger	Rammer
Oppføring av boliger	3 976,6	3 980,5
Erverv av boliger	59,8	60,0
Utbedring av eldre boliger m. v.	366,6	365,0
Barnehager og andre miljø- tiltak	98,7	100,0
Etableringslån	400,0	400,0
Sum alle låneformål	4 901,7	4 905,5

I fig. 2 er Husbankens lånetilsagn i de enkelte år 1970—1981 og rammen for lånetilsagn 1982 framstilt grafisk.

¹⁾ Ubesatt pga. dødsfall.

²⁾ Beordret til tjeneste som kst. underdirektør ved hovedkontoret t. o. m. 22. mars 1981.

³⁾ Kst. avd.direktør t. o. m. 22.mars1981.

Fig. 1 Boliger satt i arbeid, tatt i bruk og under arbeid (ved utgangen av året) og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken 1950—1981.

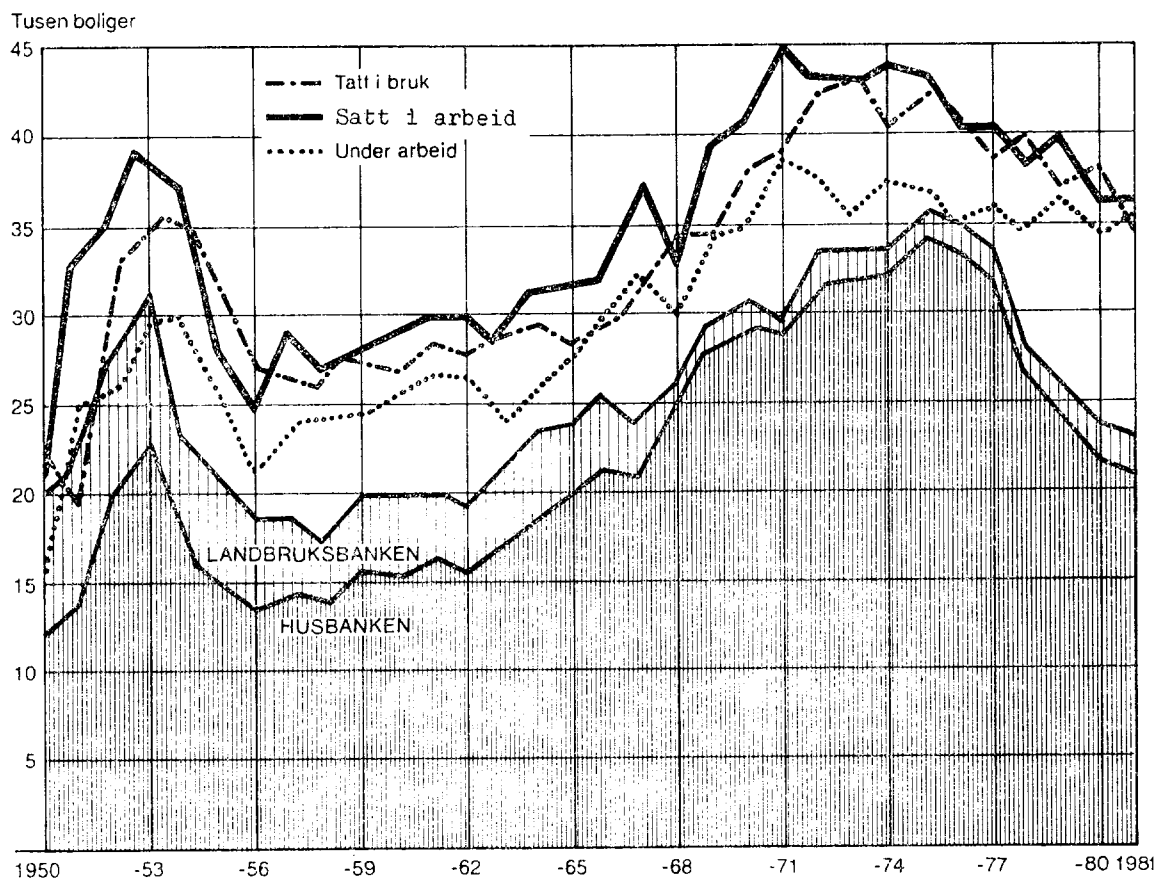
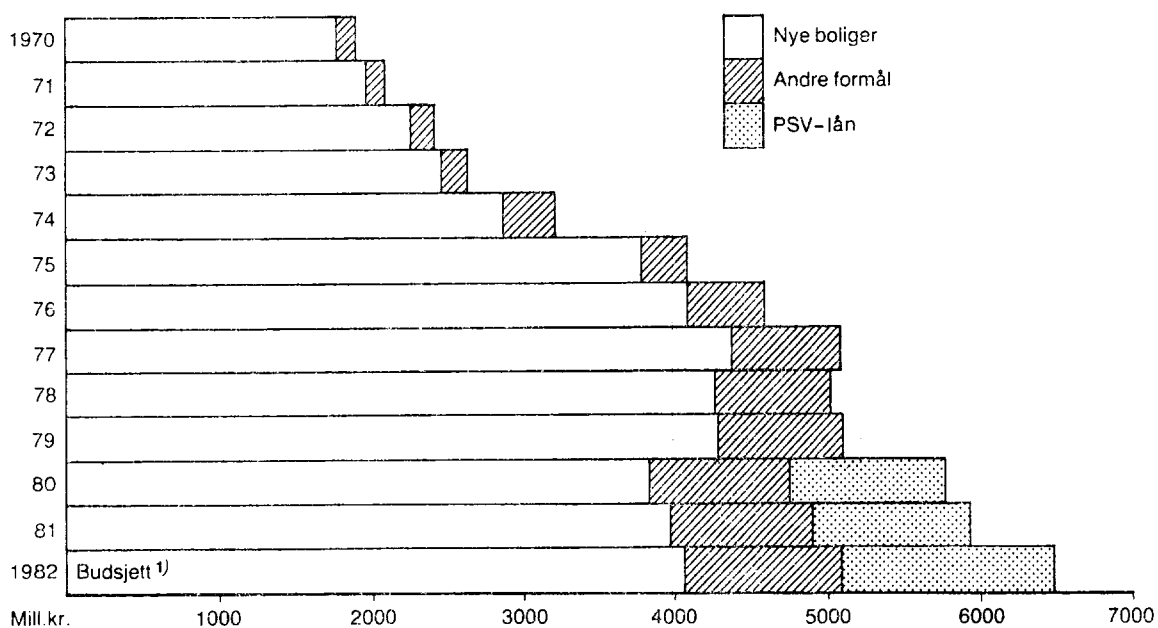


Fig. 2 Husbankens lånetilsagn/bevilgninger 1970—1981 og disponible rammer for 1982. For de siste tre år er også tilvising av PSV-lån tatt med.



1) Etter at 250 mill. kroner av rammen for nye boliger i 1982 ble forhåndsdisponert i 1981.

3. TILSAGN OM LÅN TIL NYE BOLIGER

3.1 Omfang

I 1981 kom det inn 12 400 søknader om husbanklån og PSV-lån. Søknadene omfattet i alt 23 700 boliger. Bankens tilsagn om lån til nye boliger omfattet 20 800 boliger, og lånetilvisingene omfattet 5 400 boliger. Det ble dermed gitt tilsagn og tilvisinger for 26 200 boliger.

Ubehandlede eller ikke ferdigbehandlede søknader ved utgangen av året omfattet 3 800 boliger, mot 8 000 boliger ved årsskiftet 1980/81.

Fig 1 foran viser antall boliger som har fått oppføringslån fra Husbanken eller Landbruks-

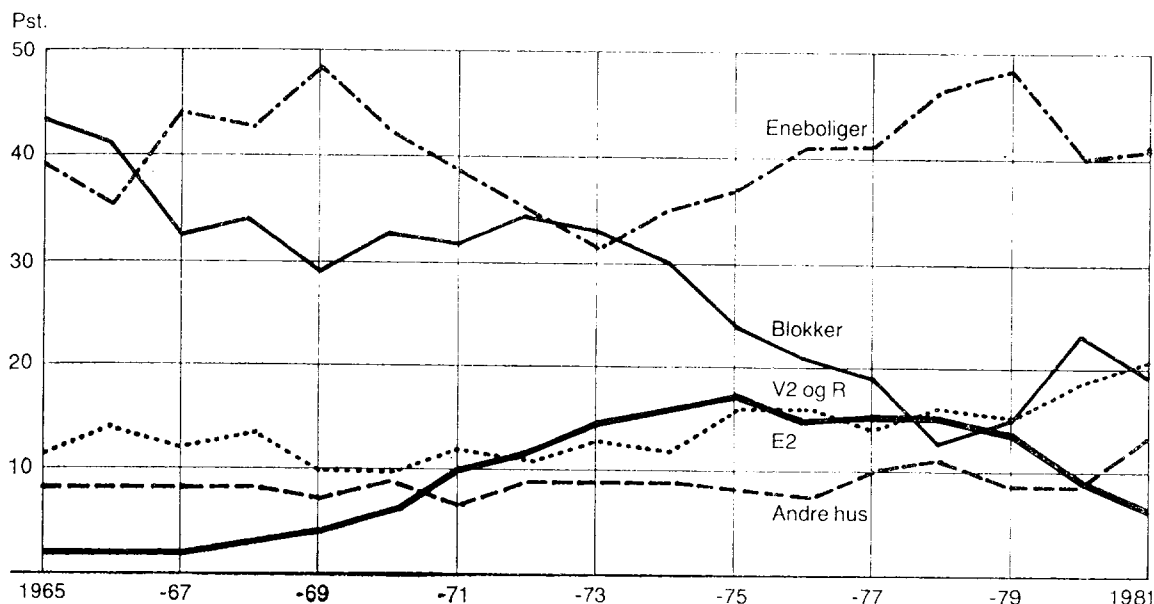
banken i årene 1950—1981. I denne figuren kan ikke tilsagnstallene fra statsbankene direkte sammenholdes med igangsettingstallene samme år, men på noe lengre sikt skulle differansen mellom de to kurvene angi tallet på privatfinansierte boliger. I gjennomsnitt for de tre siste år har Husbanken finansiert 60 pst. av nyoppførte boliger, mot 77 pst. i de tre foregående år.

3.2 Regional fordeling av oppføringslån

Oppstillingen nedenfor gir en oversikt fordelt på Husbankens avdelinger, over tilsagn om lån til oppføring av boliger i 1981, sammenliknet med 1980.

Kontor	Relativ fordeling					
	1981		1981		1980	
	Mill. kr Lån	Antall boliger	Lån Pst.	Boliger Pst.	Lån Pst.	Boliger Pst.
Hovedkontoret	2 087,3	10 695	52,5	51,5	48,7	47,3
Bergenskontoret	816,0	4 205	20,5	20,2	25,4	26,3
Trondheimskontoret	487,5	2 652	12,3	12,8	12,1	12,0
Bodøkontoret	443,2	2 377	11,1	11,4	11,2	11,7
Hammerfestkontoret	142,6	850	3,6	4,1	2,6	2,7
Alle	3 976,6	20 779	100,0	100,0	100,0	100,0

Fig. 3 Boliger fordelt etter hustype — relativ fordeling 1965—1981.



3.3 Fordeling etter hustype

Fordelingen av husbankfinansierte boliger etter hustype i årene 1965—1981 går fram av fig. 3. Eneboliger omfatter frittliggende eneboliger, atriumhus og kjedehus. V2 og R står for henholdsvis vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus. E2 står for «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen. «Andre» omfatter i det vesentlige ikke spesifiserte hustyper.

Andelen av eneboliger, som økte fra 32 pst. i 1973 til 48 pst. i 1979, sank til 40 pst. i 1980 og var 41 pst. i 1981. Andelen av boliger i blokk var synkende fram til 1978, men steg så noe i 1979 og 1980, for igjen å synke i 1981 til 19 pst. av alle boliger. Andelen «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen er de siste år gått ned og utgjorde bare 6 pst. i 1981. Ser en på eneboliger, vertikalt delte tomannsboliger og rekkehus under ett — i internasjonal statistikk regnet som eneboliger — var andelen 61 pst. i 1981, mot 59 pst. i 1980 og 63 pst. i 1979.

3.4 Størrelse på boligene

Gjennomsnittsstørrelsen for boliger som fikk tilsagn om lån i 1981, var 81,3 kvm eller 1,6 kvm mindre enn i 1980. Nedgangen i gjennomsnittsareal pr. bolig i alt skyldes delvis økt andel av hybler i 1981 i forhold til året før.

For boliger med kjøkken på 6 kvm og større gikk arealet pr. bolig ned med 0,3 kvm til 87,2 kvm. For de enkelte hustyper var det

også små endringer i gjennomsnittlig boligstørrelse.

Andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre var 23 pst. i 1981, det samme som i 1980. Andelen av ett-roms boliger var 7 pst. (i 1980 5 pst.) og andelen to-roms boliger 16 pst. (i 1980 18 pst.). Tallet på ett-roms boliger i alt var 1 389, av disse var 1 327 hybler og bare 62 var ett-roms leiligheter med småkjøkken eller fullt kjøkken. Hele 96 pst. av ett-roms boligene hører til kategorien spesialboliger, og resten er enkelthybler 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 1981 henholdsvis 12, 61 og 4 pst. I 1980 var andelene 11, 61 og 5 pst.

3.5 Anleggskostnader

3.51 Byggekostnadsindekser

Statistisk Sentralbyrås indekser for totale byggekostnader i blokker og for eneboliger av tre steg i 12-månedersperioden november 1980 — oktober 1981 med henholdsvis 9,9 og 10,2 pst. i forhold til den nærmeste foregående 12-månedersperiode. Den årlige stigningstakten i gjennomsnitt for begge hustyper var 11,2 pst. ved begynnelsen av perioden og 8,0 pst. ved slutten av perioden.

3.52 Tomte-, bygge- og anleggskostnader

Kostnadene i gjennomsnitt pr. bolig som det var gitt tilsagn om lån til i 1981 og 1980, var:

	1981	1980	Endring	
	Kroner	Kroner	Kroner	Pst.
Tomtekostnader	41 300	39 000	2 300	5,9
Byggekostnader	296 200	260 800	35 400	13,6
Anleggskostnader	337 500	299 800	37 700	12,6

Oppstillingen viser kostnadene slik de var forutsatt på det tidspunkt tilsagnet ble gitt.

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 13,6 pst. Dette var en noe større økning enn indeksøkningen, som gjennomsnittlig var om lag 10 pst. Årsaken er overgang til dyrere hustyper, økt areal og forbedringer i utstyr og teknisk standard. Dette gjelder ikke i samme grad for indeksene. Økningen i byggekostnadene fra 1979 til 1980 var vel 8 pst., mens indeksøkningen var gjennomsnittlig 7 pst.

Tomtekostnadene økte med 5,9 pst. sammenholdt med 1980. Dette er vesentlig mindre

enn i tidligere år. Denne moderate økningen i tomtekostnadene for husbankboliger henger sammen med at boliger med høye tomtekostnader og lav tomteutnytting ble tilvist PSV-lån. I gjennomsnitt pr. bolig var tomta på 707 kvm i 1981, mot 710 i 1980.

Gjennomsnittlige anleggskostnader påvirkes imidlertid mest av endringer i fordelingen etter hustype og boligtype, 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. leilighet¹⁾

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Byggekostnader	313 500	89,3	308 000	84,5	305 900	87,4	310 800	87,5
Tomtekostnader	37 700	10,7	56 400	15,5	44 300	12,6	44 200	12,5
Anleggskostnader ..	351 200	100,0	364 000	100,0	350 200	100,0	355 000	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**

Lånenivået for småhus og for blokker ble generelt hevet med 6 pst. fra 1. januar 1981 og med ytterligere 1 pst. fra 1. juli 1981.

Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1981 (inklusive økning av lånet ved endelig bevilgning i forhold til tilsagt lån) kom opp i 191 400

kroner. Dette var 11 800 kroner eller 6,6 pst. høyere enn i 1980. Gjennomsnittlig tilsagnsbeløp for nye boliger (her låneøkningen holdt utenfor) var 188 800 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 1980.

	1981		1980		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	188 800	55,9	176 800	59,0	12 000	6,8
Arealtilskott	19 400	5,8	19 600	6,5	—200	—1,0
Egenkapital	129 300	38,3	103 400	34,5	25 900	25,0
Anleggskostnader	337 500	100,0	299 800	100,0	37 700	12,6
Gjennomsnittlig boligstørrelse	81,3 kvm		82,9 kvm		—1,6 kvm	

Egenkapitalandelen, slik den var forutsatt ved tilsagn, gikk opp fra 34,5 pst. i 1980 til 38,3 pst. i 1981. Den delen av anleggskostnadene som finansieres ved husbanklån, gikk ned med 3,1 prosentenheter, mens arealtilskottet gikk ned med 0,7 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. Gjennom-

snittstallene i kolonnen til høyre avviker derfor fra tallene ovenfor. For alle leiligheter er egenkapitalandelen gått opp med 4,5 prosentenheter til 39,1 pst. i 1981. For alle leiligheter var gjennomsnittlig egenkapital 138 900 kroner, og egenkapitalen har økt med 26 800 kroner eller 23,9 pst. fra året før. For småhus oppført enkeltvis er egenkapitalandelen 41 pst., for småhus i serie 37,3 pst. og for leiligheter i blokk 35,9 pst. Økningen i egenkapitalandelen var særlig høy for leiligheter i blokk, med 6,1 prosentenheter.

Finansieringstall ved tilsagn 1981 pr. leilighet¹⁾

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	186 000	52,9	208 000	57,1	205 100	58,6	195 200	55,0
Arealtilskott	21 300	6,1	20 500	5,6	19 400	5,5	20 900	5,9
Egenkapital	143 900	41,0	135 900	37,3	125 700	35,9	138 900	39,1
Anleggskostnader ..	351 200	100,0	364 400	100,0	350 200	100,0	355 000	100,0
Gjennomsnittlig boligstørrelse	92,5 kvm		86,5 kvm		81,1 kvm		89,1 kvm	
Egenkapital og egenkapitalandel:								
1981	143 900	41,0	135 900	37,3	125 700	35,9	138 900	39,1
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

¹⁾ Småboliger holdt utenfor.

3.62 Nominallån — utjamningslån

For utjamningslån som det ble gitt tilsagn om i 1981, var betalingsprosenten 5, mot 4 i 1980.

I Nord-Troms og Finnmark var rentesats og betalingsprosent en halv prosentenheter lavere enn den ordinære, og for boliger som er spesialbygd og klausulert for sterkt funksjonshemmede, var rentesats og betalingsprosent 1 prosentenheter lavere enn den ordinære.

3.63 Byggelån og plassering av tilvisingslån

Det ble ikke meldt om særlige problemer med å få byggelån på grunnlag av lånetilsagn fra Husbanken.

Noe annerledes stilte det seg med lån på grunnlag av tilvising av PSV-lån. Periodevis hadde Husbanken en del henvendelser fra byggherrer som hadde vansker med å få tilvisinger anbrakt i bankene. Inntrykket var likevel at de fleste oppnådde en positiv løsning.

Forholdene lå godt til rette for en rask behandling av konverteringssøknadene i Husbanken i 1981. Med noe unntak for avdelingskontoret i Bergen, var banken godt å jour med behandlingen av kurante søknader. Lånebevilgningene ble fulgt opp av tilsvarende rask utbetaling. Arbeidssituasjonen på dette område var lettere enn før, da antall søknader om konvertering var færre enn tidligere år.

Avdelingskontoret i Bergen hadde imidlertid en del problemer som medførte forsinkelser i konverteringsrutinen. Problemene var av forbigående karakter, slik at avdelingskontoret langt på vei var å jour ved utgangen av året.

3.64 Konverteringsforskudd

Fra og med 1. februar 1981 ble ordningen med konverteringsforskudd overført fra Husbanken til Norges Bank. Samtidig ble PSV-lån inkludert i ordningen.

Pr. 1. februar 1981 utgjorde utestående konverteringsforskudd fra Husbanken 1 270 mill. kroner. Pr. 31. desember 1981 var beløpet redusert til 133 mill. kroner. Det regnes med at gjenstående konverteringsforskudd fra Husbanken vil være avvirket i løpet av 1. halvår 1982. Norges Bank regnet med at det maksimalt ville ta to år før Husbankens innskuddsmasse er redusert til null.

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

Husbanken ga i 1981 tilvisinger av lån på spesielle vilkår til i alt 5 404 boliger. Tilvist beløp var 1 032 mill. kroner eller 191 000 kroner i gjennomsnitt pr. bolig. I 1980 var tilvist beløp 1 038 mill. kroner til i alt 5 825 boliger.

Om lag 91 pst. av boligene som tilvisingene omfattet, var eneboliger (76 pst.) eller «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen (15 pst.). De resterende 9 pst. utgjorde forskjellige hustyper.

For alle leiligheter med lånetilvising var kostnader og finansiering pr. leilighet forutsatt slik:

	Kroner pr. bolig	Pst. av anleggskostn.
Tomtekostnader . . .	59 800	16,0
Byggekostnader . . .	315 000	84,0
Anleggskostnader . .	374 800	100,0
Lånetilvising	191 800	51,2
Arealtilskott	21 000	5,6
Egenkapital	162 000	43,2

Gjennomsnittlig boligstørrelse var 92,3 kvm eller om lag 3 kvm større enn for leiligheter med tilsagn om husbanklån. Egenkapitalen var 162 000 kroner, eller 43,2 pst. av anleggskostnadene. Egenkapitalen økte med 38 200 kroner eller 31 pst. fra 1980 til 1981.

5. LAN OG TILSKOTT TIL ANDRE FORMÅL

5.1 Etableringslån

Låneordningen tar sikte på delvis å dekke egenkapitalen 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 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 etableringslån har gått til nye boliger.

Husbanken innvilget i 1981 etableringslån med i alt 400 mill. kroner, som er 74,8 mill. kroner mer enn året før. Til 449 kommuner ble det bevilget i alt 367,4 mill. kroner, av dette skulle 248,2 mill. kroner gå til videre utlån, og 119,2 mill. kroner skulle være kommunal egenkapital i innskottsfrie boliger. SIBO og Flybo fikk til sammen innvilget 29 mill. kroner, og 3,6 mill. kroner ble innvilget direkte fra Husbanken til enkeltsøkere.

For videre utlån fra kommunene/SIBO/Flybo ble maksimumsbeløpet hevet fra 70 000 kroner i 1980 til 85 000 kroner i 1981. Rapporter fra kommunene om bruken av midlene viser at om lag 8 000 husstander fikk innvilget etableringslån i 1981. Gjennomsnittslånet for disse var 33 600 kroner. I 1980 var gjennomsnittslånet 30 200 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 1981 ble det gitt samtykke i 90 saker.

5.2 Utbedringslån og utbedringstilskott

Banken mottok i alt 2 976 søknader om lån til utbedring i 1981, mot 2 141 søknader året før. Tallet på boliger som søknadene omfattet, var ca. 8 000 i 1981, mot ca. 5 600 i 1980.

Direkte fra Husbanken ble det innvilget lån for i alt 283 mill. kroner i 1 869 saker. Som lån til kommunene for videre utlån på sosialt grunnlag ble det innvilget 83,6 mill. kroner til 336 kommuner. Innvilget lånebeløp i alt til utbedringsformål var 366,6 mill. kroner, som er 9,1 mill. kroner mindre enn året før.

Gjennomsnittslånet fra Husbanken var 151 400 kroner pr. sak, mot 133 900 kroner

året før. Tilsagn om utbedringslån fra Husbanken omfattet ca. 4 660 boliger og 259,8 mill. kroner. Gjennomsnittslånet pr. bolig var 55 800 kroner, og det utgjorde 80,3 pst. av utbedringskostnadene. Lånetilsagn til byfornyelse (utbedringsprogram og utleieboliger) utgjorde 130,6 mill. kroner, mot 94,6 mill. kroner i 1980.

Husbanken har siden 1977 fordelt utbedringstilskott til kommuner for videre tildeling på sosialt grunnlag. Tilskottene fordeles samtidig med utbedringslån til kommunene for videre utlån.

Utbedringstilskott på sosialt grunnlag ble fordelt til 453 kommuner med i alt 45,0 mill. kroner. Den videre tildeling til individuelle søkere skjedde etter sosiale kriterier. Maksimumsbeløpet pr. søker i 1981 var 10 000 kroner — i samedistrikter 15 000 kroner.

I 1981 ble ordningen med tilskott utvidet til også å omfatte byfornyelse. Retningslinjer for ordningen ble gitt 20. februar 1981, og siktemålet er å senke boutgiftene.

Av retningslinjene går det fram at tilskott kan gis til gjennomføring — herunder prosjektering — av følgende tiltak:

- Fjerning av bygninger for å oppnå tilfredsstillende utearealer eller plass til ny bebyggelse.
- Dekning av utgifter i forbindelse med utflytting av næringsvirksomhet av miljømessige grunner.
- Opparbeiding av felles uteareal, deriblant også gatetun, og ominnredninger til felleslokaler for flere boliger.
- Utbedring av boliger som blir spesielt kostbare å utbedre.
- Andre byfornyelsestiltak når Husbanken finner at det foreligger særlige grunner for å gi tilskott.

Utbedringstilskott til byfornyelse gis av Husbanken både til tiltak som gjelder én enkelt eiendom og til fellestiltak til forbedring av det ytre miljø for flere eiendommer. Fellestiltak samordnes av kommunen. I 1981 ble det innvilget tilskott til byfornyelse i 68 saker med i alt 34,5 mill. kroner. 5 mill. kroner ble overført til Selskapet for innvandrerboliger (SIBO).

5.3 Barnehager, Mjøsaksjonen og andre miljøtiltak

Det ble gitt tilsagn om miljølån for i alt 98,7 mill. kroner i 1981.

Til bygging av barnehager ble det gitt tilsagn om 65,6 mill. kroner, mot 74,6 mill. kroner året før. Tilsagnene omfattet 2 106 plasser, som er 533 færre enn året før. Gjennom-

snittslånet pr. plass økte med 11 pst. til 31 100 kroner. Innkomne søknader om lån til barnehager omfattet i alt 2 595 plasser i 1981, mot 3 086 plasser året før.

Til Mjøsaksjonen — for bedring av avløpsforholdene for bolighus i spredt bebyggelse — ble det i 1981 innvilget lån på 3 mill. kroner til fem kommuner.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget i alt 30,1 mill. kroner i 40 saker. Av dette gjaldt 20 saker lån på 15,9 mill. kroner til helse- og velferdssentraler og andre lokaler spesielt for eldre, og 20 saker med lån på 14,2 mill. kroner gjaldt grendehus og aktivitetslokaler.

5.4 Tilskott til utbedringstiltak mot trafikkstøy

Husbanken har fra 1979 til 1981 fordelt tilskott til støyforbedring av boligfasader langs riksvveg til en del kommuner der behovet for slike tiltak er størst. Retningslinjer for disponeringen av slike tilskott er fastsatt av Miljøverndepartementet. De kommunene som har fått tilbud om finansiering av støyisolering, skal selv foreta prioritering av bruken av midlene og være ansvarlig 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.

Det var over Samferdselsdepartementets budsjett bevilget 10 mill. kroner til støyforbedring av boligfasader i 1981. I tillegg var det overført 1,5 mill. kroner fra 1980. I 1981 fordelte Husbanken i samråd med Miljøverndepartementet 11,4 mill. kroner til 14 kommuner og et mindre beløp (77 000 kroner) til tre enkeltprosjekter i kommuner som ikke er med i ordningen, og til konsulentbistand fra Norges byggforskningsinstitutt.

5.5 Ervervslån

Lån til kjøp av bolig — ervervslån — ble innført i 1977 for særskilte grupper av bolig-søkere. Ordningen ble utvidet i 1980 til å omfatte kommunale byfornyelsesselskaper.

Banken bevilget i 1981 ervervslån for i alt 59,8 mill. kroner til 1 157 boliger, mot 74,1 mill. kroner til 1 163 boliger i 1980. Av bevilget beløp i 1981, gikk 15,3 mill. kroner til borettslag, 6,8 mill. kroner til kommunale byfornyelsesselskaper, 5,9 mill. kroner til Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo), 29,6 mill. kroner til funksjonshemmede for kjøp av selveid bolig og 2,2 mill. kroner til prøveordnin-

gen i Svelvik og Risør (som går ut på å hindre at boliger går ut av bruk som helårsboliger).

Gjennomsnittlig ervervslån pr. bolig var 51 700 kroner i 1981, mot 63 700 kroner i 1980.

Innkommne søknader om ervervslån i 1981 omfattet 1 416 boliger, mot 602 boliger året før.

6. AREALTILSKOTT

I 1981 og 1980 ble det utbetalt arealtilskott med følgende beløp:

	Mill. kroner	
	1981	1980
Husbanken	766,7	786,0
Landbruksbanken	41,0	45,3
Til sammen	807,7	831,3

Utbetalingene i 1981 omfattet ca. 39 000 boliger (samme antall som i 1980).

Samlet utbetalt beløp er 7,3 mill. kroner lavere enn bevilgningen over statsbudsjettets kap. 553 post 70, som er en overslagsbevilgning.

I alt ble det i 1981 foretatt 26 700 (i 1980 25 300) utbetalinger av arealtilskott gjennom Husbanken. Av disse utbetalinger gjaldt 12 800 (16 600 i 1980) boliger som var husbankfinansiert, 3 100 (300) gjaldt boliger finansiert på spesielle vilkår (PSV-lån) og 10 800 (8 400) gjaldt andre privatfinansierte boliger.

Husbanken registrerte 149 klager over utbetalt arealtilskott, mot 183 i foregående år.

Inkludert overliggende klager fra 1980 imøtekom Husbanken 117 klager. 10 klager ble trukket tilbake og 15 var under behandling ved utgangen av året.

Kommunal- og arbeidsdepartementet fastholdt som klageinstans Husbankens vedtak i 42 saker og omgjorde ett vedtak.

For boliger som fikk lånetilsagn i 1981, antas arealtilskottet å ha dekket ca. 40 pst. av merverdiavgiften, mot i 1980 ca. 44 pst. og i 1979 ca. 49 pst.

I samsvar med forslag framsatt i tilknytning til statsbudsjettet for 1982, er det bestemt at arealtilskottsordningen for boliger skal avvikles. I kgl. res. av 18. desember 1981 framgår det at tilskottet faller bort for byggearbeider hvor fullstendig søknad om byggetillatelse ikke var kommet fram til byggningsrådet seinest 12. oktober 1981.

7. BOSTØTTE

Til bostøtte ble det for 1981 bevilget 483 mill. kroner, fordelt med 238,5 mill. kroner på Kommunaldepartementets budsjett og 244,5 mill. kroner på Sosialdepartementet budsjett. Beløpene omfatter tilleggsbevilgning på til sammen 7 mill. kroner som måtte til på slutten av året for å dekke alle kvalifiserte søknader.

I alt ble det i 1981 utbetalt 481,7 mill. kroner, mot 368,9 mill. kroner i 1980.

Det ble følgelig utbetalt ca. 113 mill. kroner mer enn i 1980, og ca. 12 000 flere husstander mottok støtte. Økningen kom til tross for at reglene, herunder inntektsgrensene, var de samme som året før. Årsaken til den store økningen i utbetalingene må derfor være stigningen i husleier og boutgifter, særlig som følge av at tilbakebetalingsvilkårene på eldre husbanklån er skjerpet og de kommunale avgifter økt.

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

	1981			1980		
	1. termin	2. termin	3. termin	1. termin	2. termin	3. termin
Mottatte søknader	140 500	132 300	134 400	127 800	125 000	122 700
Innvilgede søknader	111 800	119 800	124 800	97 500	107 500	113 100
Avslåtte søknader	28 700	12 500	9 600	30 300	17 500	9 600
Utbetalt i gjennomsnitt pr. innvilget søknad	1 266	1 360	1 421	1 092	1 157	1 225
Utbetalt i mill. kroner	141,5	162,9	177,3	106,5	124,4	138,0

Tallene i tabellen omfatter vel 49,6 mill. kroner som er utbetalt til kommunene for vel 14 800 aldersboliger og aldershjem.

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

Samlet fikk eldre og uføre for første gang mer i støtte enn familier med barn. Dette henger sammen med at satsene for beregning av såkalt rimelig boutgift ikke ble oppjustert i takt med den alminnelige inntektsutvikling. Svært mange familier med barn som fikk bostøtte året i forveien, fikk derfor avslag da ingen nye inntektsopplysninger ble lagt til grunn for første termin 1981. Gjennomsnittlig husstandsinnkomst (nettoinntekt ved siste skatteklikning) blant dem som mottok støtte, var ca. 33 000 kroner.

Økningen i antall berettigede fra termin til termin har sin årsak i at boutgiftsnivået stiger i løpet av året, mens inntektsgrunnlaget er det samme.

8. DIVERSE SPØRSMÅL

8.1 Fast eiendom

I en uttalelse om NOU 1981:5, Fast eiendom — utredning fra prisreguleringsutvalget — gir hovedstyret uttrykk for at Husbankens kostnadskontroll ikke er avhengig av prisregulering på ubebygde eiendom, og på den annen side at slik regulering ikke kan erstatte bankens vurdering av tomtekostnader. Videre uttaler hovedstyret at det forhold at man ønsker å opprettholde Husbankens restriktive

kontroll av tomte- og byggekostnader, bør være irrelevant ved vurdering av behovet for prisforskrifter.

Under henvisning til foreliggende forslag om begrensnings av statssubsidier til boliger og til bankens retningslinjer for overføring av eldre lån, frarår hovedstyret å innføre et særskilt sett prisforskrifter for overdragelse av statsfinansierte eiendommer.

8.2 Kulturbygg

Husbanken avga også uttalelse om NOU 1980:57, Kulturbygg.

Med kulturbygg menes det i utredningen alle bygg som gir rom for kulturelle aktiviteter i vid forstand. Betegnelsen omfatter således alt fra kino/teater/konsert-bygg til grendehus, barnehager og friluftsanlegg. Kirker, rene idrettsanlegg og store nasjonale kulturbygg er likevel holdt utenfor. Utredningen inneholder forslag til en samordning av det offentlige ansvar og arbeid på kulturbyggsektoren.

I utredningen er det foreslått at finansieringen, foruten ved egenkapital, skal skje ved bruk av to komponenter:

1. Tilskottsordning, basert på samordning og utvidelse av eksisterende ordninger. Ordningen er foreslått administrert av fylkeskommunene og Kirke- og undervisningsdepartementet.
2. Ny låneordning, administrert av Kommunalbanken.

Hovedstyret mener det er formålstjenlig å nytte bare én finansieringskomponent, nemlig låneordning. For øvrig stiller det spørsmål ved om kapitalbehovet på sektoren er tilstrekkelig vurdert av utvalget. Det minner i denne sammenheng om at Husbanken, gjennom miljølåneordningen, allerede formidler vesentlige beløp til deler av kulturbyggsektoren.

Etter Husbankens oppfatning er det riktig eventuelt å integrere miljølåneordningen i det nye finansieringssystemet.

Hovedstyret finner det naturlig at hele det nye finansieringssystemet legges til Husbanken. Dette synet begrunnes med at bankens nåværende virkeområde, erfaring, bakgrunn, arbeidsmåte og spredte administrasjon gjør den til et tjenlig organ i denne sammenheng.

Hovedstyret peker også på de langsiktige planene som går ut på at Husbanken er tiltent en sentral rolle i koordineringen av statlige finansieringsordninger på dette felt (Langtidsprogrammet 1982—1985 kap. 11 pkt. 2).

9. TERMINBETALING OG TILSYN MED HUSBANKFINANSIERTE EIENDOMMER

9.1 Terminbetaling

9.1.1 Inkasso

For de ca. 947 000 halvårlige rente- og/eller avdragsterminer som forfalt til betaling i 1981 (inkludert de halvårlige avdrag på nedskrivningsbidrag/stønadslån), gikk betalingen tilfredsstillende inn, selv om det prosentvis var en liten stigning i restansmassen. En del låntakere ble etter søknad innvilget kortere henstand med terminbetalingen. Pr. 31. desember 1981 var det i alt 12 213 misligholdte terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 2,57 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1980 og 1979 var henholdsvis 2,32 og 2,19. Månedsgjennomsnittet for 1981 var 2,61 pst.

I 1981 ble det sendt 9 558 påkrav (9 797 i 1980), hvorav 131 (371) skyldtes mislighold av brannforsikringen. Banken måtte i 1981 sende 1 445 tvangsauksjonsbegjæringer, mot 1 459 i 1980. Antall eiendommer som ble solgt på tvangsauksjon var 38, mot 41 i 1980.

9.1.2 Overtatte eiendommer

Husbanken overtok elleve eiendommer i 1981. Av de ni eiendommene som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1980 og de elleve nye overtatte eiendommene, ble i løpet av året seks eiendommer videresolgt. To eiendommer ble skjøttet tilbake til tidligere eier. Pr. 31. desember 1981 hadde Husbanken tolv overtatte eiendommer, hvorav en i Oslo, fire i Nordland, fire i Troms og tre i Finnmark. De tolv eiendommene representerte utestående ordinære lån på i alt 5 022 699 kroner og nedskrivningsbidrag på i alt 25 950 kroner.

9.1.3 Avskrevet på rentebærende lån

Husbanken hadde i 1981 72 141 kroner som tap på utlån. Dette refererer seg til to eiendommer hvor det ikke var mulig å oppnå full dekning.

Pr. 31. desember 1981 utgjorde statens andel av samlet tap på rentebærende lån siden Husbanken begynte sin virksomhet, 321 600 kroner. Av dette skyldes 98 000 kroner naturskader eller flytting på grunn av fare for naturskader. Kommunenes andel av samlet tap siden starten var 124 200 kroner.

9.1.4 Avskrevet på stønader

I 1981 avskrev Husbanken som tapt 16 393 kroner av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag/stønadslån. Beløpet refererer seg til tidligere overtatte eiendommer som ble solgt med tap. Pr. 31. desember 1981 utgjorde statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån 634 900 kroner.

9.2 Tilsyn med husbankfinansierte eiendommer

I løpet av 1981 ble det holdt tilsyn (pantetilsyn) med 2 002 eiendommer fordelt på 182 kommuner. Tallet er en del lavere enn i fjor.

Ved utvelgingen av tilsynssaker ble det også denne gang lagt vekt på å få med tomannsboliger generelt, samt enkeltsaker hvor det forelå spesielle grunner.

De fleste tilsyn ble, som tidligere, holdt i løpet av sommerhalvåret av Husbankens oppnevnte takstbestyrere. En del ble holdt av bankens egne takstfolk.

Tilsynsrapportene viser følgende resultat fordelt på de enkelte kontorer:

	Antall tilsyn	Merknader totalt		Merknader om dispo- neringen		Merknader om ved- likehold	
		Antall	Pst.	Antall	Pst.	Antall	Pst.
Hovedkontoret	887	104	11,7	92	10,4	12	1,4
Bergenkontoret	530	92	17,4	62	11,7	30	5,7
Trondheimskontoret	223	25	11,2	18	8,1	7	3,1
Bodøkontoret	129	7	5,5	2	1,6	5	3,9
Hammerfestkontoret	233	88	37,8	10	4,3	78	33,5
Totalt	2 002	316	15,8	184	9,2	132	6,6

I 1981 ble flere irregulære forhold tatt opp med låntaker enn i 1980.

De fleste merknadene gjaldt disponering av boligen i strid med lånebetingelsene. Etter at det nå ikke lenger føres kontroll med at eieren bor i boligen, vil merknader om disponeringen bare gjelde at utleiebolig ikke er utleid. De to hustypene dette spesielt gjelder, er horisontaldelte tomannsboliger, som det ble bygd mange av i 1950-årene, og eneboliger med utleiebolig i underetasjen, som det er bygd flest av i 1970-årene.

Når utleieboligen i en horisontaldelt tomannsbolig var tatt i bruk av eieren og hans husstand, ble det som regel anført enten misforståelse av lånevilkårene eller at familiens behov eller utleiemuligheter hadde endret seg.

I de fleste tilfellene hvor det forelå ulovlig disponering, var det hele utleieboligen som var tatt i bruk, slik at den del av opprinnelig lån og stønad som var gitt til utleieboligen, må innfris i sin helhet.

Vedlikeholdet var i 1981 jevnt over bra, og det ble ikke rapportert om betydelige mangler eller skader på boligene. Det høye antall saker med merknad om dårlig vedlikehold i Hammerfestkontorets distrikt henger sammen med at kontoret holdt tilsyn med et utvalg eiendommer hvor det på forhånd forelå mistanke om dårlig vedlikehold.

Husbanken kom ikke over noen låntaker som hadde overtrådt retningslinjene for påbygging av boliger.

10. ADMINISTRASJON

Husbankens årsrapport og regnskap for 1980 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 7. mai 1981.

På statsbudsjettet for 1981 ble det opprettet fire nye stillinger i Husbanken. I alt hadde banken med dette 275 fast organiserte stillinger, fire stillinger for renholdsbetjent og sju faste vikarstillinger.

I samsvar med den praksis Riksrevisjonen har anbefalt blir gjort gjeldende for statsbankene, har Kommunal- og arbeidsdeparte-

mentet vedtatt å bygge ut revisjonsordningen i Husbanken med virkning fra og med regnskapsåret 1982. Firmaet A/S Revision er engasjert som ansvarlig revisor, mens Husbankens revisjon fortsatt skal forestå den interne revisjon.

Ved lov av 5. juni 1981 om tilsattes representasjon i offentlige virksomheters styrende organer m. v. ble også husbankloven endret. Etter lovendringen skal hovedstyret bestå av fem til sju medlemmer (jfr. § 5) og avdelingsstyrene av tre til fem medlemmer (jfr. § 6). For alle styrenes vedkommende skal tilsatte kunne kreve at det velges to representanter og minst tre varamenn av og blant de tilsatte. Som kjent er lovendringen ikke satt i verk, og det er varslet at det vil bli fremmet proposisjon om endring av bestemmelsene om de tilsattes representasjon.

11. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

11.1 Husbankens engasjementer

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1981 med 3 946,3 mill. kroner og var ved utgangen av året på 51 983,1 mill. kroner. De løpende lån fordeler seg slik på de respektive kontorer:

	Mill. kroner
Hovedkontoret	22 489,1
Bergenkontoret	10 106,8
Trondheimskontoret	5 882,4
Bodøkontoret	5 034,5
Hammerfestkontoret	1 401,1
Sum løpende lån	44 913,9
Tilsgatte, ikke utbetalte lån	7 069,2
Samlet engasjement	51 983,1

11.2 Utlån fordelt på rentesatser

Fordelingen av bankens utlån på rentesatser går fram av oppstillingen øverst på neste side.

Rentesats	Antall lån	Mill. kroner	Prosent
Lavere enn 4,5	30	0,8	—
4,5	15 731	503,8	1,1
5,0	1 151	167,0	0,4
5,5	20 740	2 816,1	6,3
6,0	4 940	1 370,5	3,1
6,5	11 715	1 784,3	4,0
7,0	20 859	1 324,2	2,9
7,5	315 143	36 844,7	82,0
Høyere enn 7,5	1 761	102,5	0,2
Gj.snitt 7,23 pst.	392 070	44 913,9	100,0

Til sammenlikning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats på Husbankens utlån ved utgangen av 1980 var 6,37 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 %	21 513,0	47,21
Innlån fra staten	9,5 %	21 742,0	47,72
Folketrygdfondet	6,75 %	9,0	0,02
Folketrygdfondet	7 %	600,0	1,32
Folketrygdfondet	7,5 %	366,0	0,80
Folketrygdfondet	8 %	134,0	0,29
Folketrygdfondet	9,5 %	322,4	0,71
Folketrygdfondet	10 %	877,6	1,93
Andre innlån	9,5 %	1,4	—
Gjennomsnitt	8,98 %	Sum 45 565,4	Sum 100,0

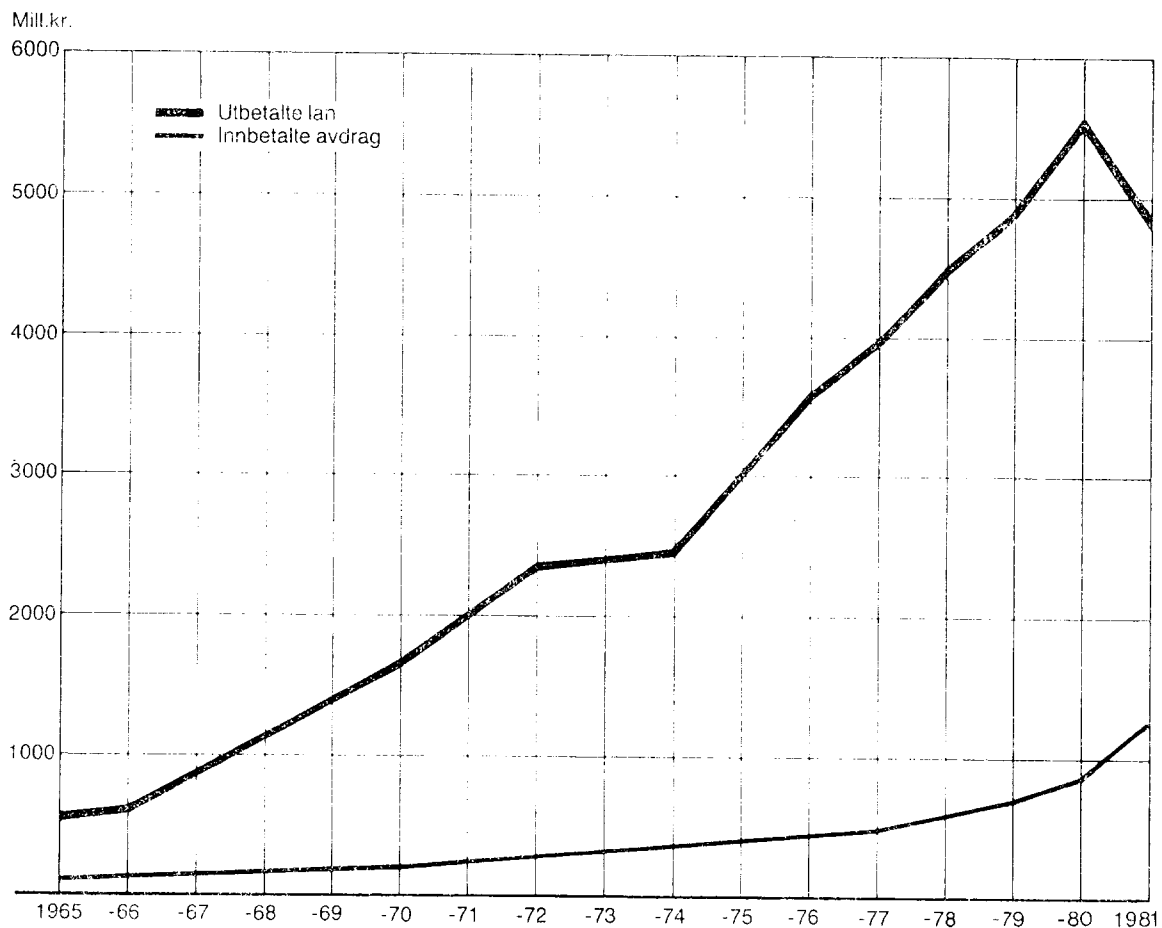
Til sammenlikning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats for bankenes innlån ved utgangen av 1980 var 8,51 pst.

11.4 Inn- og utbetalinger

	Mill. kroner	
	1981	1980
A. Utbetalinger:		
1. Rentebærende fordringer		
1. prioritetslån	0	0,3
Utbedrings- og miljølån	352,2	304,5
Utjammingslån	3 088,3	3 917,8
Utjammingslån, udekkede renter	355,8	249,0
Nominallån	869,3	897,5
Gjeldsbrevlån til kommuner for videre utlån	496,6	437,6
Tilleggs lån	0,7	0,5
Konverteringsforskudd, netto nedgang	—1 097,2	—84,9
2. Innfrielse av gjeld		
Serialån og kortsiktige innlån	0	0,4
3. Stønader		
Bostøtte	480,6	367,4
Arealtilskott	766,7	785,9
Tilskott til utbedring	78,6	42,0
Støttetiltak for boliger og miljø	2,8	5,0
Tilskott til støydempende tiltak	11,2	15,1
4. Renteutgifter	3 857,5	3 378,8
5. Administrasjonsutgifter	61,0	50,5

	Mill. kroner	
	1981	1980
B. Finansieringsmidler:		
1. Lån fra staten	3 000,0	4 400,0
2. Lån fra Folketrygdfondet	0	400,0
3. Statlige bevilgninger		
Kapitalstønad og bostøtte	1 339,9	1 218,0
Rentestøtte	762,0	866,9
Tilskott fra staten til administrasjonsutgifter	60,2	49,7
Databehandling bostøtte	3,0	2,5
4. Avdrag	2 165,1	2 137,1
Ordinære lån	1 259,4	889,4
Tilleggs lån	16,4	14,9
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	121,5	105,7
5. Renteinntekter	3 095,5	2 511,9

Fig. 4 *Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag 1965—1981.*



Husbankens samlede utbetalinger og finansieringsmidler i 1980 og 1981 går fram av oppstillingene på side 15/16.

De samlede utbetalinger var på 8 968,2 mill. kroner, dvs. 1 150,2 mill. kroner mindre enn i 1980. Utbetalingen av nye lån var 751,1 mill. kroner lavere, og netto nedgang for konverteringsforskudd utgjorde 1 012,3 mill. kroner mer enn i 1980. Dette skyldes at Husbankens ordning med konverteringsforskudd er under avvikling.

Utbetalte stønader var 124,5 mill. kroner høyere enn i 1980. Renteutgifter og administrasjonsutgifter var henholdsvis 478,7 og 10,4 mill. kroner høyere. Økte renteutgifter har bl. a. sammenheng med at rentesatsen på en del av innlånene fra staten var satt opp til 9,5 pst. p.a.

Når det gjelder administrasjonsutgiftene, økte lønninger med 4,1 mill. kroner, kontor-

utgifter med 2,0 mill. kroner og husleie m. v. med 2,5 mill. kroner. I tillegg utgjorde utgiftene ved flytting av hovedkontoret fra Oslo sentrum til Majorstua 1,9 mill. kroner.

Av innbetalte avdrag på ordinære lån på 1 259,4 mill. kroner var 229,2 mill. kroner ekstraordinære avdrag og innfrielser, mot 183,9 mill. kroner i 1980. Ordinære avdrag økte også, som følge av justerte terminsummer.

Justeringsprosentene var i 1981:

Utjamningslån	tilsagn 1976—1978	10 pst.
Utjamningslån	» 1973—1975	15 pst.
1. og 2. prioritetslån	» 1966—1972	20 pst.
Ordinære lån	» før 1966	28 pst.

Renteinntektene økte med 583,6 mill. kroner. Dette skyldes bl. a. høyere utlånsrente fra 1. januar 1981.

Oslo, 25. mars 1982.

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 1981

Resultatregnskap

	1981	1980
	Kroner	Kroner
<i>Utgifter</i>		
Honorar til styrer, råd, kontrollkomité	257 805	244 328
Lønninger	39 061 865	34 857 804
Kontorutgifter	10 504 701	8 671 337
Reise- og diettutgifter	765 448	797 102
Takstutgifter	295 236	490 755
Godtgjørelse til Norges Bank med innløsning av obligasjoner og rentekuponger	0	1 372
Utredninger	132 616	192 000
Konsultative distriktsarkitekter	2 482 731	2 159 795
Husleie, lys, varme	5 555 476	3 077 489
Flytteutgifter hovedkontoret	1 947 719	0
Renteutgifter	3 855 131 889	3 376 540 914
Overført til Risikofondet renter av fondets kapital pr. 1. januar 1981	1 569 615	1 473 817
	<u>3 917 705 100</u>	<u>3 428 506 713</u>
<i>Inntekter</i>		
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	3 028 990 301	2 408 749 103
Andre renteinntekter	66 524 233	103 164 123
Salg av typetegninger	17 501	14 349
Dekket av staten over statsbudsjettet:		
Rentestøtte	761 986 970	866 901 505
Administrasjonsutgifter	60 186 095	49 677 633
	<u>3 917 705 100</u>	<u>3 428 506 713</u>

Balanse pr. 31. desember

	1981		1980	
	Kroner		Kroner	
<i>Eiendeler</i>				
Kassebeholdninger	4 474 093		314 385	
Innestående i:				
Norges Bank	6 604 418		9 685 898	
Andre banker	149 660 039		70 626 949	
Postgiro	54 999 322	215 737 872	75 368 998	155 996 230
Konverteringsforskudd til				
byggelånsbanker		132 436 376		1 229 688 323
Diverse debitorer		1 300 242		819 850
Pantelån:				
Ordinære lån	42 786 029 368		39 273 951 513	
Tilleggs lån	33 198 763		48 658 520	
Nedskrivningsbidrag og				
stønadslån	492 851 456		612 187 305	
Aktiviserte boligfondslån	135 895	43 312 215 482	137 917	39 934 935 255
Utestående ordinære lån og på-				
løpne omkostninger vedrørende				
overtatte eiendommer		4 964 232		703 951
Gjeldsbrevlån til kommuner		2 127 768 294		1 738 969 799
Periodiserte renter		900 900 000		731 000 000
Forfalte, ikke betalte renter av				
pantelån		87 081 631		65 697 897
Egen eiendom		143 965		153 695
		46 782 547 824		43 857 965 000
<i>Gjeld og egenkapital</i>				
Innlån:				
Fra staten	43 255 000 000		40 255 000 000	
Fra Folketrygdfondet	2 308 960 000		2 308 960 000	
Kortsiktige innlån	1 383 000	45 565 343 000	1 427 000	42 565 387 000
Diverse kreditorer				
Tilleggs lån:		14 205 991		12 364 089
Statens andel	22 457 129		33 033 507	
Kommunens andel	10 741 634	33 198 763	15 625 013	48 658 520
Nedskrivningsbidrag/ stønadslån:				
Statens andel	374 541 828		456 851 121	
Kommunens andel	118 309 628	492 851 456	155 336 184	612 187 305
Lån dekket av boligfondet		135 895		137 917
I mellomregnskap med Finansde-				
partementet		86 719 023		119 105 769
Periodiserte renter		323 029 217		288 153 060
Betalte, ikke forfalte renter av				
pantelån		11 420 801		4 020 723
Betalte, ikke avregnede renter og				
avdrag av pantelån		195 408 898		149 206 679
Grunnfond	20 000 000		20 000 000	
Risikofond	25 638 780		24 147 938	
Agio- og rentereguleringsfond	14 596 000	60 234 780	14 596 000	58 743 938
		46 782 547 824		43 857 965 000

31. desember 1981

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank, den

11. mars 1982

Gerd Wickstrøm
formann

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 1981 kr 7 069 236 600, fordelt på følgende formål:

Oppføringslån og erhvervslån kr 6 246 849 000	Utbedringslån og miljølån kr 814 242 600	Gjeldsbrevlån til kommuner (etablerings- lån og utbedringslån) kr 8 145 000
---	--	--

I ovenstående beløp er løpende 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	kr	4 951 313
Stønadslån	»	5 186 055
2. pr.lån	»	10 110 300
Tilleggs lån	»	461 442
	kr	20 709 110

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. balanse:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging m. v.

Overført fra 1980	kr	119 105 768
Mottatt i 1981	»	2 000 000 000
Godskrevet andel av innbetalte renter av tilleggs lån	»	3 412 865
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag	»	45 231 266
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av stønads lån	»	36 568 830
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av tilleggs lån	»	11 069 182
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	»	3 614 171
Godskrevet renter og tilfeldige inntekter	»	295 317
	kr	2 219 297 399

Herav medgått til dekning av

Bostøtte	kr	480 553 072
Bostøtte, databehandling	»	2 999 435
Arealtilskott	»	766 660 290
Rentestøtte	»	761 986 970
Tilskott til utbedring av boliger	»	78 647 000
Tilskott til boliger i Indre Finnmark	»	2 553 500
Tilskott til støydempende tiltak	»	11 203 476
Tilskott «God byggeskikk»	»	250 000
Administrasjonsutgifter	kr	60 186 095
— belastet v/skattef. i Akershus, Hordaland og Nordland	»	32 461 462
	»	27 724 633
	kr	2 132 578 376

Saldo pr. 31. desember 1981 i Finansdepartementets favør

kr 86 719 023

Vedlegg 2.

	Utestående rentebærende lån			
	Pr. 31.12.80		Pr. 31.12.81	
	Beløp Mill. kr	Antall lån	Beløp Mill. kr	Antall lån
NYE BOLIGER				
<i>Lån med tilsagn før 1.1.66</i>				
2,5 % lån	0,6	25	0,9	53
3,5 % lån	—	—	—	1
7 % lån tidl. 2,5 %	58,6	7 867 ¹⁾	70,0	8 189
7 % lån tidl. 3,5 %	32,6	2 051 ¹⁾	38,8	2 139
7,5 % lån tidl. 2,5 %	1 125,4	36 971 ²⁾	1 392,5	38 673
7,5 % lån tidl. 3,5 %	2 136,2	46 661 ²⁾	2 453,1	47 800
Lån mer garanti av gjenreisnings- fondet 7,5 %	—	4 ²⁾	—	10
Lån av Boligfondet 7 %	0,1	3 ¹⁾	0,1	3
<i>Lån med tilsagn 1.1.66—31.12.72</i>				
4 % 1. pr.lån	0,2	1	0,2	2
4,5 % 1. pr.lån	0,7	11	4,2	44
5 % 1. pr.lån	30,7	151	113,4	651
6 % 1. pr.lån	—	—	276,9	4 007
6,5 % 1. pr.lån	—	—	8 305,3	75 597
7 % 1. pr.lån	268,6	3 990	—	—
7,5 % 1. pr.lån	8 130,2	75 189	—	—
5 % 2. pr.lån	7,0	237	11,1	412
5,5 % 2. pr.lån	6,3	156	23,7	753
6 % 2. pr.lån	—	—	32,2	3 337
6,5 % 2. pr.lån	—	—	913,7	68 694
7 % 2. pr.lån	36,9	3 744	8,4	1 594
7,5 % 2. pr.lån	789,7	67 845	—	—
8 % 2. pr.lån	6,5	1 502	—	—
<i>Lån med tilsagn etter 1.1.73</i>				
Utjæmningslån 5,5 %	37,9	147	20,4	90
Utjæmningslån 6 %	639,9	3 368	548,7	3 050
Utjæmningslån 6,5 %	57,8	2 010	19 660,2	70 943
Utjæmningslån 7,5 %	22 874,7	77 783	—	—
Nominallån 5 %	128,0	684	162,1	900
Nominallån 5,5 %	1 540,8	7 451	1 904,9	10 680
Nominallån 6 %	1,0	4	91,2	604
Nominallån 6,5 %	1 366,6	7 745	1 841,5	11 572
Nominallån 7 %	144,2	912	1,0	7
Nominallån 7,5 %	1 596,0	10 073	16,1	90
Nominallån 8 %	1,3	8	1,3	8
Nominallån 8,5 %	8,5	46	0,8	5
Nominallån 9,5 %	1,1	6	—	—
UTBEDRING/ENERGISPARINGSLÅN				
Lånetilsagn før 1.1.76 4,5 %	111,9	5 403	115,5	5 584
Lånetilsagn før 1.1.76 5 %	1,3	79	5,8	272
Lånetilsagn før 1.1.76 5,5 %	24,4	1 013	11,4	519
Lånetilsagn før 1.1.76 6 %	—	—	7,1	529
Lånetilsagn før 1.1.76 6,5 %	1,0	76	4,9	293

1) 6 % i 1980.

2) 6,5 % i 1980.

(forts. neste side)

Utestående rentebærende lån					
		Pr. 31.12.81		Pr. 31.12.80	
		Beløp Mill. kr	Antall lån	Beløp Mill. kr	Antall lån
Lånetilsagn før 1.1.76	7 %	5,4	288	—	—
Utjamningslån	4,5 %	44,7	772	40,7	763
Utjamningslån	5,5 %	193,4	1 655	99,8	1 238
Utjamningslån	6,5 %	1,8	153	—	—
Nominallån	4,5 %	225,5	8 598	231,8	8 640
Nominallån	5,5 %	284,4	7 922	227,3	7 093
Nominallån	6,5 %	24,1	650	—	—
Etableringslån	6 %	2,0	14	1,1	6
ERVERVSLÅN					
5,5 %		3,8	17	2,5	9
6,5 %		72,1	291	122,9	445
7,5 %		134,1	488	—	—
BARNEHAGER/MILJØLÅN					
5,5 %		169,4	300	190,9	363
6,5 %		234,0	533	169,8	521
7,5 %		58,4	133	—	—
GARASJELÅN					
7 %		81,3	155	89,9	167
8 %		85,1	199	59,8	144
GJELDSBREVLAN TIL KOMMUNER					
Utbedringslån	4,5 %	60,6	443	75,4	526
Utbedringslån	5,5 %	303,0	1 396	219,8	1 111
Utbedringslån	6,5 %	26,9	257	—	—
Energisparingslån	4,5 %	60,4	504	64,3	504
Energisparingslån	5,5 %	73,6	196	74,7	191
Etableringslån	5,5 %	179,1	487	355,7	1 005
Etableringslån	6 %	727,6	1 554	949,1	2 371
Etableringslån	7 %	696,5	1 849	—	—
Sum ordinære rentebærende lån		44 913,9	393 070	41 012,9	383 202
Tilleggs lån 7 %		—	—	49,4	15 093
Tilleggs lån 8 %		33,7	13 506	—	—
Totalsum		44 947,6	405 576	41 062,3	397 295

Vedlegg 3.

Tall fra Husbankens virksomhet.

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
Beløpene i millioner kroner							
1. <i>Ordinære rente- bærende lån:</i>							
Utbetalte nye lån ¹⁾ ..	3 059,2	3 573,9	3 953,0	4 544,8	4 915,2	5 557,7	4 804,5
Mottatte avdrag — debiterte renter	365,5	411,6	453,2	486,3	486,9	640,4	903,5
Øking i utestående lån i året	2 693,7	3 162,3	3 499,8	4 058,5	4 428,3	4 917,3	3 901,0
Utestående rentebær. lån pr. 31.12.	20 946,7	24 109,0	27 608,8	31 667,3	36 095,6	41 012,9	44 913,9
Løpende tilsagn ²⁾ ..	5 358,0	6 242,4	7 379,6	7 880,4	8 018,8	7 023,9	7 069,2
Sum engasjement pr. 31.12.	26 304,7	30 351,4	34 988,4	39 547,7	44 114,4	48 036,8	51 983,1
Årlig engasjements- økning	3 713,1	4 046,7	4 637,0	4 559,2	4 566,7	3 922,4	3 946,3
Beløpene i millioner kroner							
2. <i>Tilleggs lån:</i>							
Overført	2,2	3,4	2,4	1,2	0,7	0,5	0,7
Tilbakebetalt	14,9	14,5	14,1	13,8	14,2	14,7	16,1
Reduksjon i ute- stående tilleggs lån i året	12,7	11,1	11,7	12,6	13,5	14,2	15,4
Utestående tilleggs lån pr. 31.12.	113,2	102,1	88,9	76,3	62,8	48,6	33,2
Beløpene i millioner kroner							
3. <i>Nedskrivningsbidrag/ stønadslån:</i>							
Overført	2,0	3,1	2,4	1,2	0,7	0,5	0,7
Tilbakebetalt	74,5	78,5	85,2	88,7	93,1	102,3	118,6
Nedgang i utestående bidrag i året	76,5	81,6	87,6	89,9	93,8	102,8	119,3
Utestående nedskriv- ningsbidrag/stønadslån 31.12.	1 067,9	986,3	898,7	808,8	715,0	612,2	492,9
Beløpene i millioner kroner							
4. <i>Enkelte andre status- poster pr. 31.12.:</i>							
Konverteringsfor- skudd til byggelåns- banker	365,4	506,4	885,4	808,8	1 314,6	1 229,7	132,4
Serieobligasjonslån ..	21,2	15,1	9,0	3,4	0,4	0,0	0,0
Innlån fra staten ..	20 855,0	24 305,0	28 255,0	31 755,0	35 855,0	40 255,0	43 255,0
Andre innlån	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,4	1,4
Lån fra folketrygd- fondet	600,0	609,0	609,0	1 109,0	1 909,0	2 309,0	2 309,0
Beløpene i millioner kroner							
5. <i>Renter:</i>							
Renteinntekter	1 033,2	1 219,9	1 437,0	1 781,7	2 183,9	2 511,9	3 095,5
Renteutgifter	1 036,1	1 236,8	1 486,8	2 280,9	2 618,0	3 378,8	3 857,5
Rentestøtte fra staten	0,0	1,9	49,8	499,2	434,1	866,9	762,0

1) Inklusive lån som er overført fra byggelån.

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