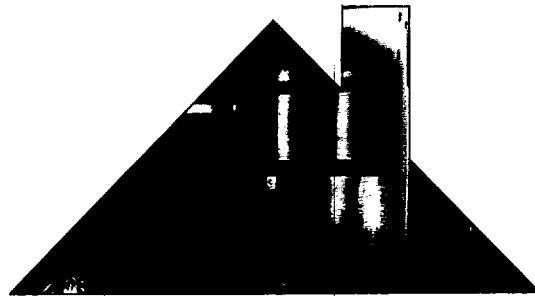


# HUSBANKENS ÅRSOVERSYN '83





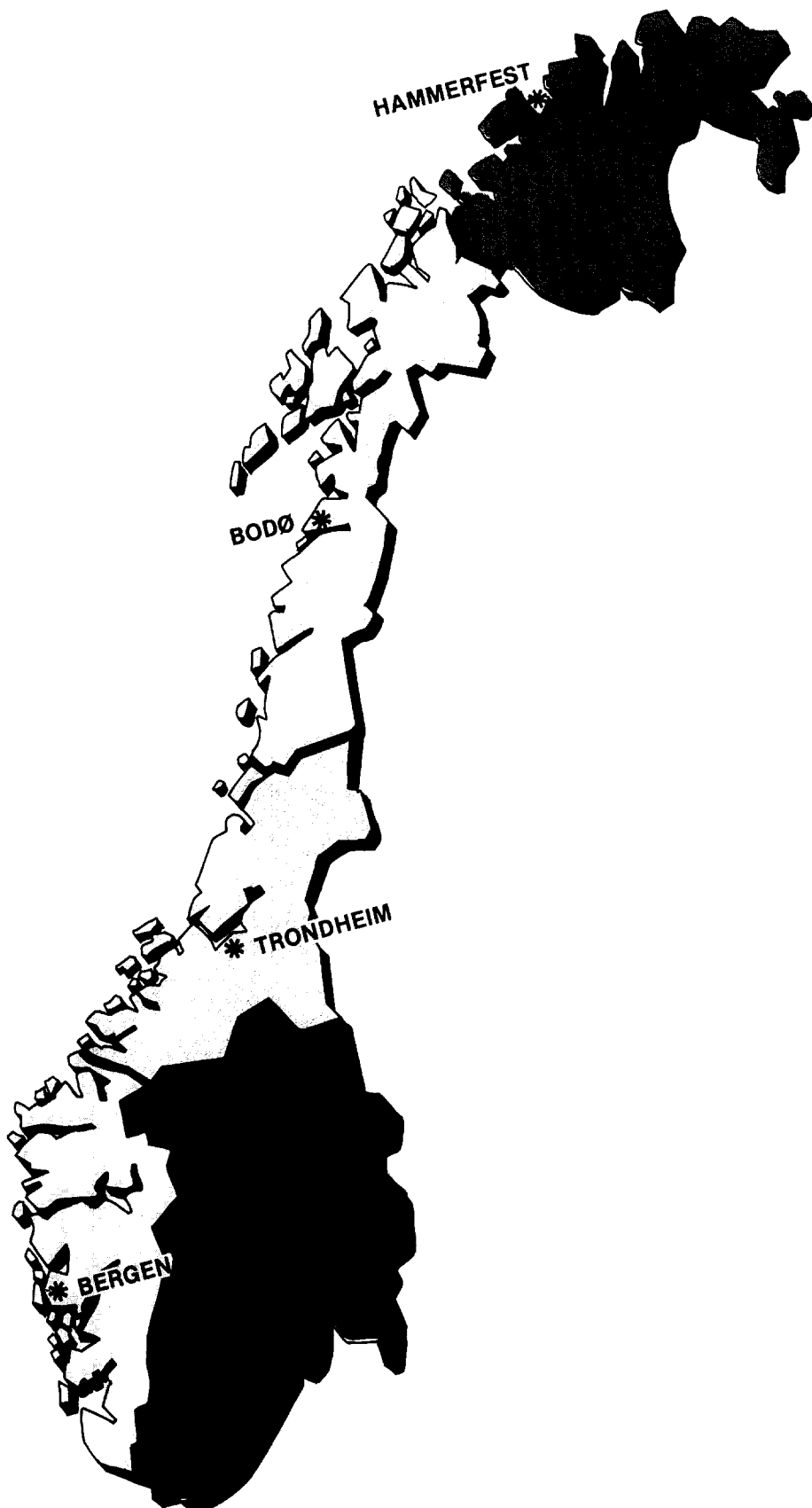
# INNHOOLD

Hovedtall .....	4
Råd og styre i 1983 .....	5
Administrerende direktør	
Bjarne Orten:	
Opprusting av den eldre boligmasse .....	7
Husbankens utlånsrammer 1983 ..	8
Lån til nye boliger .....	9
Nye boliger — kostnader og finansiering .....	11
Utbedringslån og — tilskudd .....	15
Ervervslån .....	17
Miljølån .....	18
Etableringslån .....	19
Bostøtte .....	20
Tilsyn .....	22
Administrasjon .....	23
R-direktoratet i Husbanken .....	23
Terminbetalingen .....	24
Noen regnskapstall .....	25
Utbetalinger — finansieringsmidler	26
Regnskap 1983. Resultatregnskap	27
Balanse pr. 31. desember 1983 ....	28
Hovedstyrets formann	
Martha Seim Valeur:	
Felleskapets oppgave må være å hjelpe dem som har det vanskeligst .....	30
Krav til boligens planløsning — et historisk tilbakeblikk, nye utfordringer .....	31
Byggeskikkutvalgets første hele leveår .....	34
Husbankmidler utbedrer Kløsterud- gården i Åsgårdsstrand .....	36
Boligkonsulenten i Nes i Akershus: Boligsektoren er for lavt prioritert .....	37
Miljø- og klimagruppen:	
Nord-Norge trenger nord-norske hus .....	39
Skreddersy huset for klimaet: Superisolert eller aerodynamisk bolig .....	40

# HOVEDTALL

	1983		1982	
Utlånsvirksomheten	Mill. kr	Antall	Mill. kr	Antall
<b>Totalt</b>	<b>5 599</b>		<b>5 307</b>	
Oppføringslån	4 114	16 757 boliger	4 180	19 139 boliger
Ervervslån	91	1 122 boliger	85	1 196 boliger
Utbedringslån	430	5 661 boliger	407	6 099 boliger
Utbedringslån	60	402 kommuner	70	307 kommuner
Etableringslån	96		63	
Etableringslån	688	451 kommuner	382	451 kommuner
Lån til barnehager	89	2 350 plasser	80	2 163 plasser
Lån til andre miljøtiltak	31	35 saker	40	41 saker
<b>Lånetilvisninger — boliger med lån på spesielle vilkår i private banker</b>	<b>1 221</b>	<b>6 285 boliger</b>	<b>991</b>	<b>4 811 boliger</b>
<b>Nye boliger</b>		<b>Kr pr. bolig</b>		<b>Kr pr. bolig</b>
<b>Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn</b>		<b>449 100</b>		<b>413 300</b>
Byggekostnader		389 600		360 600
Tomtekostnader		59 500		52 700
<b>Finansiering, forutsatt ved tilsagn</b>		<b>449 100</b>		<b>413 300</b>
Husbanklån		243 200		216 700
Arealtilskudd		500		7 100
Egenkapital		205 400		189 500
Lånøkning ved bevilgning		2 300		2 100
		<b>Mill. kr</b>		<b>Mill. kr</b>
Utbetalte lån		5 153		4 508
Mottatte avdrag		2 037		1 562
Utbetalt bostøtte		571		572
Utbetalt arealtilskudd		430		650
Utbetalt utbedringstilskudd		89		89
Utbetalt etableringstilskudd		29		7
	<b>Mill. kr</b>	<b>Prosent</b>	<b>Mill. kr</b>	<b>Prosent</b>
Gjennomsnittlig innlånsrente pr. 31.12		9,8		9,3
Renteutgifter	4 637		4 223	
Gjennomsnittlig utlånsrente pr. 31.12		8,0		7,3
Renteinntekter	3 989		3 518	
Rentestøtte	648		705	
Pr. 31. desember				
Samlet innlån	52 149		49 015	
Utstående lån:				
Rentebærende ordinære lån	51 249		48 132	
Rentebærende tilleggs lån	7		19	
Rentefrie lån	272		376	
Konverteringsforpliktelser	8 053		7 776	

# RÅD OG STYRER I 1983



## Husbankens råd

Tore Haugen, formann  
Arthur Rydland, nestformann  
Erik Carlsen  
May-Berit Haagensen  
Alf Fossli  
Ivar Leveraas  
Torunn Ellertsen  
Ludvig Nauste  
Jorun Loktu  
Bjerg Ofstad  
Werner Næss  
Anna Kristine Jahr

## Kontrollkomitéen

Arthur Rydland, formann  
Ivar Leveraas  
Tore Haugen

## Hovedstyret

### Oslo

Martha Seim Valeur, formann  
Wenche Skaaluren, nestformann  
Kurt Mosbakk  
Tor Brandeggen  
Bjarne Orten, administrerende  
direktør

## Avdelingsstyrene

### Bergen

Kari Thu, formann  
Jan Tonning  
Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

### Trondheim

Kjell Granbo, formann  
Siri Frost Sterri  
Georg Arnø, avdelingsdirektør

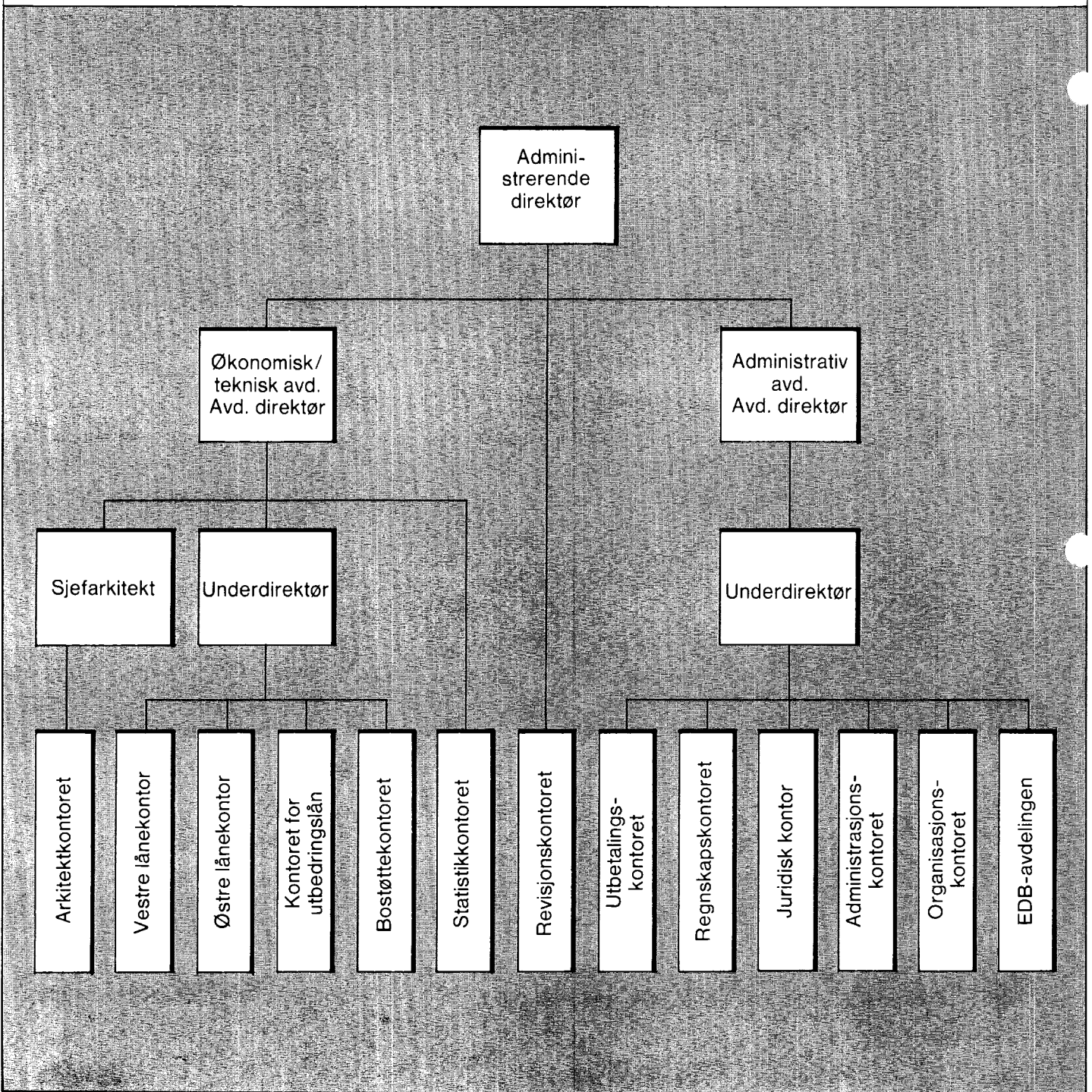
### Bodø

Paul Strand, formann  
Britt Storvand  
Jostein Vikingstad,  
avdelingsdirektør

### Hammerfest

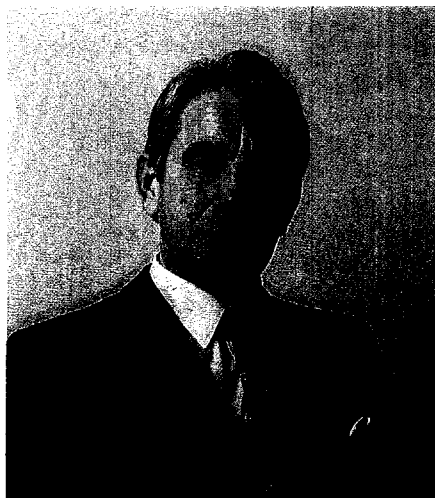
Torger Salamonsen, formann  
Oddny Aleksandersen  
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

# HUSBANKENS HOVEDKONTOR - ORGANISASJONSPLAN



Administrerende direktør  
Bjarne Orten:

## OPPRUSTING AV DEN ELDRE BOLIGMASSE



Det har vært sagt og skrevet mye om behovet og ønskeligheten av en opprusting av våre eldre boliger, — og da først og fremst våre førkrigsboliger. Det finnes bare sparsomme opplysninger om den eldre boligmassens standard og brukskvaliteter. Det er derfor ikke mulig å angi det totale omfang av opprustings- eller utbedringsbehovet i denne boligmassen.

Når det gjelder nyere boliger så stilles det en del selvsagte krav såvel med hensyn til areal som andre brukskvaliteter. En ny bolig skal gi plass til adskilte oppholds- og soverom foruten et brukbart kjøkken og et rimelig oppbevarings- og bodareal. At boligene er utstyrt med bad og vannklosett er selvfølgelig krav, likeledes at de er skikkelig isolert og har flerglassvinduer.

Om disse krav ble gjort gjeldende også for våre eldre boliger — hvilket ikke ville være urimelig sett fra et boligsosialt synspunkt — ville det nødvendigvis utbedring eller opprusting av titusener boliger. Selv med mindre krav til disse boligens brukskvaliteter er det nok av oppgaver å gå løs på — oppgaver hvis løsning er av overordentlig stor betydning for såvel de aktuelle beboerne som samfunnmessig sett.

En opprusting av våre eldre boliger og bomiljøer vil kunne ha positive virkninger for beboernes trivsel og helse. Eldre mennesker vil kunne bli boende lengre i sine egne hjem og vi vil kunne oppnå en bedre bevaring av de verdier som ligger i vår eldre boligmasse.

Blant andre har de fleste europeiske land forlenget innsett at en heving av den tekniske og bruksmessige standard i eldre boliger, er et fordelaktig alternativ til bygging av nye boliger. I disse land er investeringene til dette formål like store og tildels større enn investeringene i nybygging. Dette gjelder såvel private som offentlige midler. Holland og Sverige — som det vel kan være nærliggende å sammenligne oss med — ligger helt fremme i teten her. I Sverige er man for tiden i ferd med å sette ut i livet et 10-års program for forbedring av den bestående boligmasse. Programmet har såvel boligsosiale som energi- og sysselsetningspolitiske mål. Konkret innebærer det svenske program at i perioden 1984—1993 skal 425 000 boliger gjennomgå omfattende utbedring/ombygging. Det vil bli investert milliardbeløp som i årene fremover vil utgjøre to tredjedeler av de samlede årlige investeringer i boligsektoren. Den svenske stat har gitt tilsagn om gunstige finansieringsordninger med bl.a. «rentebidrag» for nødvendige lån samt tilskudd til energisparende og visse andre tekniske installasjoner. Fra det offentlige skal det også satses på rådgivningsvirksomhet, utvikling av ny teknologi og opplæring av fagarbeidere. Svenskene regner med at deres «utbedringsprogram» vil gi en kraftig økning av sysselsettingen innenfor byggebransjen.

Her i landet ville det også være store gevinster å høste gjennom et «svensk program», dvs. økt planlegging, økte investeringer og økt aktivitet innenfor sektoren utbedring/opprusting av våre eldre boliger. Ikke minst ville vi da kunne øyne en fullføring av

fornyelsen av den gamle bebyggelsen i våre byer. Økt aktivitet innenfor denne sektor ville vel også være meget beleilig sett hen til sysselsettings situasjonen innenfor byggebransjen.

Husbankens hovedstyre har for sin del gjentatte ganger fremmet forslag om en økning av bankens utlånsramme til utbedringsformål. Så viktig har styret ansett denne rammeøkning for å være, at den om nødvendig burde skje mot en tilsvarende reduksjon av rammen for lån til nye boliger. Styrets forslag er på dette punkt en oppfølging av de intensjoner som kom til uttrykk i Boligmeldingen av 1981 (St. meld. nr. 12).

For øvrig synes ikke behovet for og betydningen av en opprusting av vår eldre boligmasse å være vist på langt nær samme oppmerksomhet, som f.eks. i Sverige, hos våre ansvarlige myndigheter.

Det er å håpe at denne holdning kan endre seg i retning av større og mer planmessig ressurstilgang for løsning av denne oppgave.

# HUSBANKENS UTLÅNSRAMMER 1983

## RAMMEN FOR OPPFØRINGSLÅN IKKE OPPBRUKT — STOR PÅGANG ETTER LÅN TIL ANDRE FORMÅL

Husbankens utlånsrammer for 1983 var på i alt 5 771 mill. kroner. Dette var en økning på 463,8 mill. kroner fra 1982.

Tabell 1 viser de disponible rammene for de forskjellige låneformålene sammenholdt med de tilsagn/bevilgninger som ble gitt.

183 mill. kroner av rammen for oppføringslån ble ikke brukt. Dette har sammenheng med at pågangen etter lån fra Husbanken var betraktelig mindre i 1983 enn tidligere. Det kom inn søknader om husbanklån til 16 111 nye boliger — 2 881 færre boliger enn i 1982. Svikten i antall søknader har mange årsaker — bl.a. kostnads- og finansieringsproblemer, høye boutgifter, økt omsetning av eldre boliger og usikkerhet når det gjelder sysselsettingssituasjonen.

Samtidig med den reduserte etterspørselen etter oppføringslån har det vært stor pågang etter lån til de andre låneformålene. Tabell 2 viser forholdet mellom innkomne søknader og innvilgninger etter låneformål de siste tre årene.

Fig. 1 viser fordelingen på de ulike låneformål, mens fig. 2 viser fordelingen på kontorer.

Lån til oppføring av nye boliger utgjorde 85 pst. av den totale utlånsrammen i 1978. I 1983 var andelen sunket til 73,5 pst.

Etableringslån (tidligere egenkapitallån) har hatt den mest markerte økningen — fra 4,4 pst. i 1978 til 14,0 pst. i 1983.

Mill. kroner

	Lånerammer	Tilsagn/bevilgninger
Oppføringslån	4 297 <sup>1)</sup>	4 114
Etableringslån	784	784
Miljølån	110	120 <sup>2)</sup>
Utbedringslån	490	490
Ervervslån	90	91
Sum	5 771 <sup>1)</sup>	5 599

Tabell 1

<sup>1)</sup> I tillegg kommer 200 mill. kroner som ble tillatt brukt høsten 1982 til 900 boliger.

<sup>2)</sup> 10 mill. kroner av 1984-rammen tillatt brukt høsten 1983.

	1983		1982		1981	
	Innk. søkn.	Inn- vilget	Innk. søkn.	Inn- vilget	Innk. søkn.	Inn- vilget
Oppføring — ant. boliger	16 111	16 757	18 992	19 139	20 635	20 779
Erverv — ant. saker	610	400	541	400	533	254
Utbedring — ant. saker	1 688	1 682	2 533	2 073	2 976	1 869
Barnehager — ant. plasser	2 561	2 350	2 491	2 163	2 595	2 106

Tabell 2

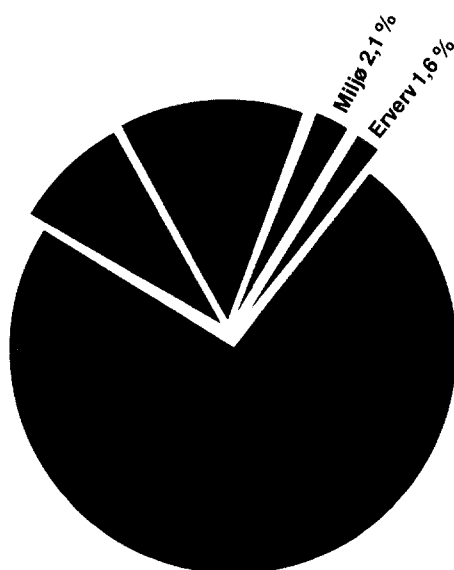


Fig. 1  
Husbankens rammer for utlånsvirksomheten i 1983 fordelt etter låneformål.

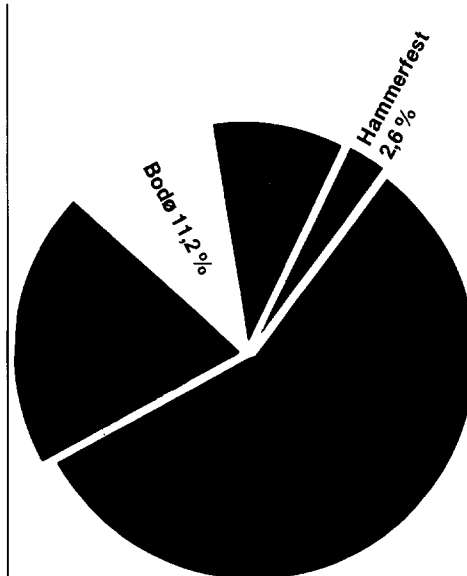


Fig. 2  
Husbankens utlånsmidler i 1983 fordelt prosentvis på bankens kontorer.



# LÅN TIL NYE BOLIGER

Det var i nasjonalbudsjettet for 1983 lagt til grunn at det skulle settes i gang arbeid med omlag 35 500 boliger. Det ble satt i gang bygging av 31 600 boliger, dvs. 5 600 færre enn i 1982, mens det ble tatt i bruk i alt 32 560 boliger eller 6 000 færre enn året før. Ved utgangen av året var 33 200 boliger under arbeid. Fig. 1 gir en samlet oversikt over boligbyggingen fra 1950—1983.

## HUSBANKLÅN TIL 16 757 NYE BOLIGER — 12 PROSENT FÆRRE ENN I 1982

Husbanken gav i 1983 tilsagn om lån til 16 757 boliger. Dette er 2 382 boliger eller vel 12 pst. færre enn i 1982.

Nedgangen i husbankfinansierte boliger er ikke oppveid av en økning i boliger med PSV-lån. I 1983 ble det tilvist lån til 5 285 boliger eller 474 flere enn året før.

Det ble til sammen gitt tilsagn og tilsikringer for 22 042 boliger mot 23 950 boliger i 1982.

Banken var ved utgangen av året åjour med behandlingen av søknader om oppføringslån for første gang på mange år.

I gjennomsnitt for de tre siste årene har Husbanken finansiert 54 pst. av nyoppførte boliger, mot 64 pst. i de tre foregående år — se fig. 2.

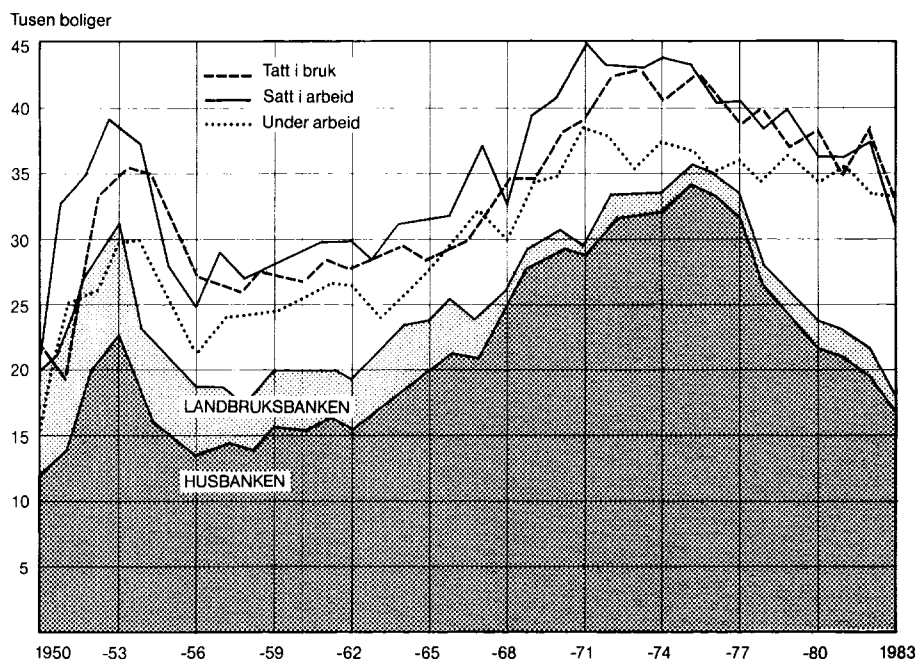


Fig. 1  
Boliger satt i arbeid ved utgangen av året og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken 1950—1983.

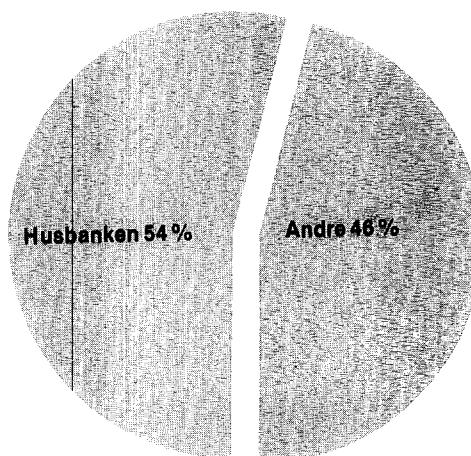


Fig. 2  
Husbankens andel ved finansiering av nye boliger i gjennomsnitt i de tre siste årene.

Totaltall for boligproduksjonen 1973—83 går fram av tabell 1.

Boligene blir vanligvis tatt i bruk 1—2 år etter at Husbanken har gitt tilsagn om lån.

Tabell 2 viser endringer i den regionale fordelingen av oppføringslån fra Husbanken. Mest påfallende er den jevne økningen i hovedkontorets andel de siste tre årene. Hammerfest-kontorets relative andel er uendret fra 1982 til 1983, men i løpet av de tre siste årene er antallet boliger nesten halvert.



Totaltall for boligproduksjonen 1973—83

År	Boliger tatt i bruk	Boliger Husbanken ga tilsagn om lån til
1973	44 757	31 437
1974	41 571	32 129
1975	43 555	33 915
1976	42 721	32 868
1977	38 582	31 271
1978	39 590	26 493
1979	37 143	24 473
1980	38 140	21 517
1981	34 699	20 779
1982	38 550	19 139
1983	32 560	16 757

Tabell 1

Lån til oppføring av boliger fordelt på Husbankens avdelinger

	Antall boliger			Lån i pst.		
	1983	1982	1981	1983	1982	1981
Hovedkontoret	9 399	10 541	10 695	56,0	54,8	52,5
Bergenskontoret	3 033	3 487	4 205	18,5	18,4	20,5
Trondheimskontoret	1 713	2 187	2 652	10,3	11,5	12,3
Bodøkontoret	2 159	2 409	2 377	12,4	12,5	11,1
Hammerfestkontoret	453	515	850	2,8	2,8	3,6
Alle	16 757	19 139	20 779	100,0	100,0	100,0

Tabell 2

# NYE BOLIGER - KOSTNADER OG FINANSIERING

## FORHOLDSVIS LITEN ØKNING I TOMTE- OG BYGGEKOSTNADENE

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 8 pst. i 1983. Dette var bare en ubetydelig større økning enn økningen i Statistisk Sentralbyrås indeks, som gjennomsnittlig var 6,5 pst. Denne forholdsvis beskjedne økningen har trolig sammenheng med økningen i gjennomsnittlig boligareal. Tomtekostnadene økte med 12,9 pst. sammenholdt med 1982. Økningen var noe mindre enn i 1982. I gjennomsnitt pr. bolig var tomte på 576 kvm. i 1983 mot 591 i 1982.

Tabell 1 viser kostnadene slik de var beregnet på det tidspunkt tilsagnet ble gitt.

Gjennomsnittlige anleggskostnader påvirkes også av endringer i fordelingen etter hustype og boligtype, dvs. hybler og ordinære leiligheter. Tabell 2 gir gjennomsnittstall for de viktigste hustyper, slik de var forutsatt da tilsagn ble gitt.

Sammenholdt med 1982 økte anleggskostnadene med vel 10 pst. både for småhus oppført enkeltvis og for blokker, mens økningen bare var vel 5 pst. for småhus oppført i serie.

## GJENNOMSNIITSLÅN PR. BOLIG VEL 12 PROSENT HØYERE ENN I 1982

Husbankens lånenivå for småhus og for blokker ble hevet med rundt 5 pst. fra 1. januar 1983 og med ytterligere 2 pst. fra 8. november 1983. Den siste økningen ble foretatt i samråd med Kommunal- og arbeidsdepartementet og tok sikte på å utjevne forskjellen mellom lån innvilget i slutten av 1983 og begynnelsen av 1984. Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1983 (inklusive økning av lån ved bevilgning i forhold til tilsagt lån) kom opp i 245 500 kroner. Dette var 26 700 kroner eller 12,2 pst. høyere enn i 1982.

Gjennomsnittlig tilsagnsbeløp for nye boliger var 243 200 kroner (her er låneøkningen holdt utenfor). For alle boliger under ett er den

## Kostnadene i gjennomsnitt pr. bolig

	1983		1982		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Tomtekostnader	59 500		52 700		6 800	12,9
Byggekostnader	389 600		360 600		29 000	8,0
Anleggskostnader	449 100		413 300		35 800	8,7

## Tabell 1

### Kostnadene i gjennomsnitt for de viktigste hustypene<sup>1)</sup>

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Tomtekostnader	62 600	12,5	72 100	15,9	54 100	12,9
Byggekostnader	439 800	87,5	380 700	84,1	365 900	87,1
Anleggskostnader	502 400	100,0	452 800	100,0	420 000	100,0

## Tabell 2

<sup>1)</sup> Boliger som er beregnet for spesielle brukergrupper (aldersboliger, studentboliger o.a.) er holdt utenfor.

## Finansieringstall pr. bolig ved tilsagn 1983 og 1982

	1983		1982		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	243 200	54,2	216 700	52,4	26 500	12,2
Arealtilskudd <sup>1)</sup>	500	0,1	7 100	1,7	- 6 600	-93,0
Egenkapital	205 400	45,7	189 500	45,9	15 900	8,4
Anleggskostnader	449 100	100,0	413 300	100,0	35 800	8,7

## Tabell 3

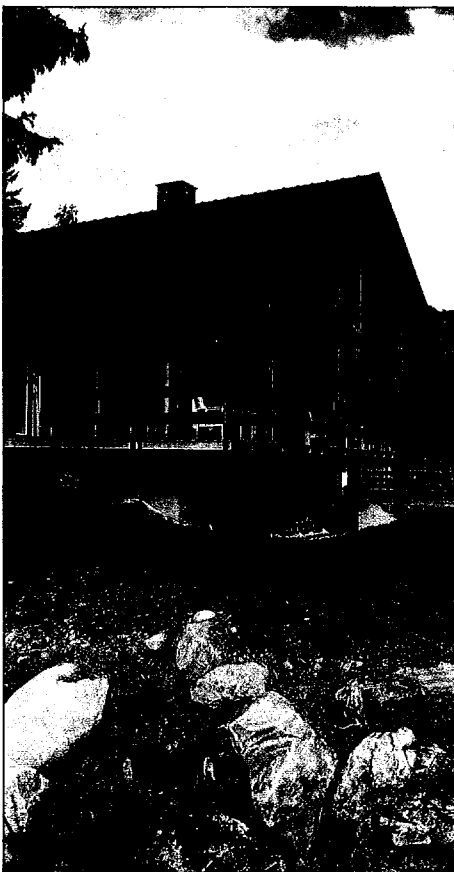
<sup>1)</sup> Anslag

gjennomsnittlige finansieringsplan pr. bolig på det tidspunkt tilsagn ble gitt, vist i tabell 3 og sammenholdt med tilsvarende tall for 1982.

I tabell 4 er gjennomsnittstall for hovedgrupper av leiligheter gjengitt. Vi understreker at det kan være stor variasjon i beløpene fra prosjekt til prosjekt.

#### EGENKAPITALANDELEN OMTRENT UENDRET

Egenkapitalen pr. leilighet slik den var beregnet ved tilsagn, har holdt seg uendret på snaut 47 pst. av anleggskostnadene fra 1982 til 1983. Det kan se ut til at økningen i egenkapitalandelen i de senere årene har stoppet opp. Men i absolutte tall har likevel egenkapitalen økt med 16 800 kroner pr. bolig eller vel 8 pst. fra året før.



Gjennomsnittslånet pr. bolig kom opp i 245 500 kroner i 1983.

#### Finansieringstall pr. leilighet<sup>1)</sup> ved tilsagn 1983

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	245 300	48,8	254 900	56,3	251 300	59,8
Arealtilskudd <sup>2)</sup>	—	0,0	500	0,1	2 200	0,5
Egenkapital	257 100	51,2	197 400	43,6	166 500	39,7
Anleggskostnader	502 400	100,0	452 800	100,0	420 000	100,0
Gj.snittlig boligstørrelse	120,9 kvm		91,3 kvm		80,9 kvm	

#### Tabell 4

- 1) Boliger som er beregnet for spesielle brukergrupper (aldersboliger, studentboliger o.a.) er holdt utenfor.  
2) Ordningen med arealtilskudd er under avvikling. I 1983 ble det gitt tilsagn om arealtilskudd til bare omlag 3 pst. av boligene.

#### Gjennomsnittlig egenkapital, beregnet på tilsagnsstadiet, i prosent av anleggskostnader fra 1974—1983.<sup>1)</sup>

År	Småhus oppført enkeltvis	Småhus i serie	Blokker	Alle
1974	29,8	24,4	18,3	26,1
1975	31,1	25,9	18,0	27,8
1976	33,0	28,2	21,9	30,2
1977	34,0	28,1	22,6	31,6
1978	34,0	31,4	24,6	32,6
1979	32,4	30,8	29,0	32,2
1980	37,8	35,9	29,8	35,6
1981	41,0	37,3	35,9	39,1
1982	49,5	44,3	41,8	46,8
1983	51,2	43,6	39,7	46,7

#### Tabell 5

- 1) Boliger som er beregnet for spesielle brukergrupper (aldersboliger, studentboliger o.a.) er holdt utenfor.

Fig. 1 viser utviklingen i anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd i årene 1973—1983.

Ordningen med arealtilskudd er under avvikling. I 1983 ble det gitt tilsagn om arealtilskudd til bare om lag tre prosent av boligene. Gjennomsnittstørrelsen på tilskuddet for de boliger som fikk tilskudd, var ca. 20 000 kroner.

#### VANSKELIGERE Å FÅ BYGGELÅN OG TILLEGGLÅN I BANKENE

Husbanken registrerte i 1983 større problemer med de private bankenes medvirkning i boligfinansieringen. Byggelåns-situasjonen var generelt sett vanskeligere, og det ble meldt om problemer med å få PSV-lån og tilleggslån. Henvendelsene kom i høyere grad inn tidligere fra entreprenører og typehusprodusenter som hadde fått tilsagn om husbanklån eller PSV-tilvisning til større prosjekter.

Bankene oppgir at dette skyldes den generelt vanskelige kredittsituasjonen i 1983, og det forhold at det ble gitt flere PSV-tilvisninger enn tidligere. Dessuten har problemet med tomme boliger og Husbankens reserverte holdning til å konvertere byggelån for slike prosjekter, ført til at bankene har måttet legge større vekt på å vurdere markedet for nybyggingsprosjekter før de innvilget byggelån. For individuelle byggherrer er manglende kundeforhold og — etter bankenes mening — manglende betalingssevne fortsatt årsakene til at det oppstår vanskeligheter i enkelttilfeller.

Oslo Byfornyelse A/S opplyser at mangelen på byggelånskapital fortsatt er en av de fremste årsakene til stagnasjon i byfornyelsen. I arbeidet med å få frigjort bundne byggelånsmidler for nye prosjekter, har Husbanken på sin side lagt opp til forenklede rutiner for å redusere konverteringstiden i slike saker. På grunn av kredittrestriksjonene og mindre utlånsrammer foretok

Gjennomsnittlige anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd.<sup>1)</sup>

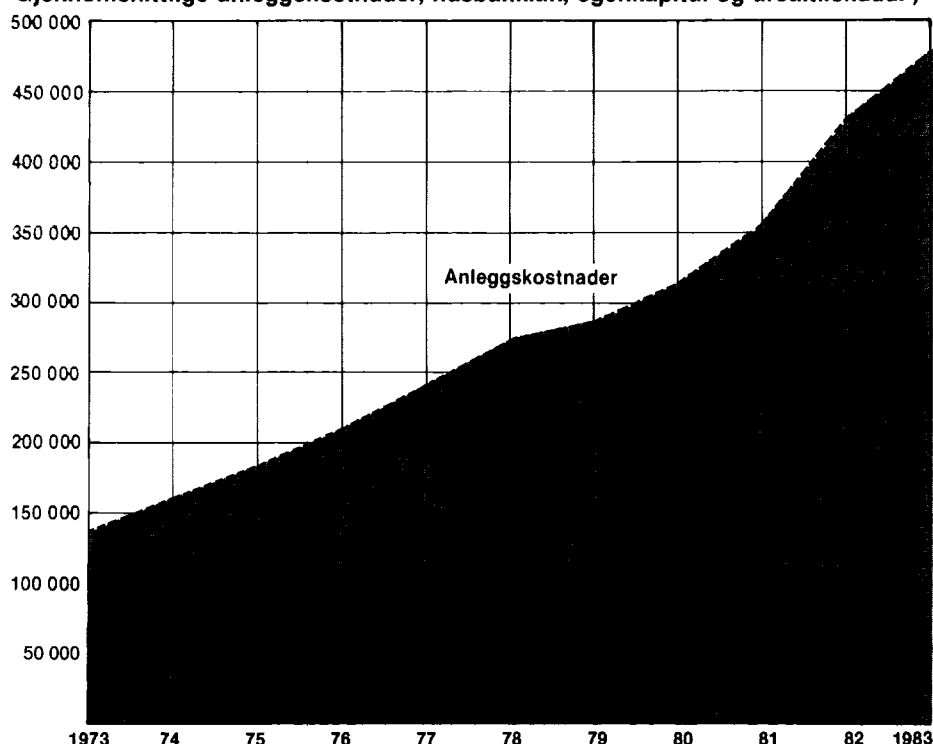


Fig. 1

<sup>1)</sup> Boliger som er beregnet for spesielle brukergrupper (aldersboliger, studentboliger o.a.) er holdt utenfor.



bankene også i 1983 en streng vurdering av søknader om tilleggslån. Dette har ført til at en del prosjekter med tilvising om PSV-lån eller husbanktilsagn ikke er blitt realisert.

#### FÆRRE KRAV - ENKLERE REGLER

Husbanken har i løpet av de siste år arbeidet med og gjennomført noen viktige forandringer når det gjelder oppføringslån.

Den viktigste forandringen gjelder funksjons- og planløsningskrav som tidligere ble stilt til alle boliger som skulle finansieres i Husbanken. Fra og med 1983 er det bestemt at såfremt boligen oppføres innenfor Husbankens areal- og kostnadsgrenser, og er godkjent av kommunale byggmyndigheter, kan prosjektet ikke avvises for belåning. Denne bestemmelsen gjelder for alle oppføringslån til vanlige boliger. For boliger til spesielle brukergrupper, f.eks. aldersboliger og boliger for funksjonshemmede, kan Husbanken fremdeles stille særskilte krav til boligens planløsning.

I 1983 er det også tatt i bruk et nytt system for låneutmåling. Lånets størrelse bestemmes nå av hustype, antall rom, beliggenhet og oppføringsmåte, kombinert med et begrenset antall bestemmelser for trekk og tillegg. Den største fordelene ved systemet er at sammenhengen mellom størrelsen på lånet og boligens areal og planløsning er synlig for planleggere og lånsøkere, slik at prosjektene kan styres mot en optimal husbankfinansiering fra starten av prosjekteringen.

Den tredje forandringen som er innført i 1983 er overgangen til nye regler for måling og beregning av areal. De nye reglene er knyttet til Norsk Standard 3940, som fastsetter et ensartet målegrunnlag for bygningers areal og volum. Dette målegrunnlaget brukes nå også i kommunenes behandling av byggesaker. Husbanken har fastsatt én arealgrense for boliger planlagt for 1-5 personer. Tidligere differensierte arealgrenser er opphevet.

Det er verdt å merke seg at de forandringer som er innført med hensyn til låneutmåling og krav til prosjektene, gjelder forhold som ble pekt på av utvalget som i 1975 ble oppnevnt for å vurdere forenkling av det offentliges medvirkning ved planlegging og kontroll av byggevirksomhet. (Forenklingsutvalget.) I arbeid med forenkling vil det være to mål som ikke alltid faller sammen: Forenkling for publikum og forenkling for etaten. Husbanken har inntrykk av at de forandringer som er gjennomført i 1983, betyr forenkling for publikum, det vil si for lånsøkere og planleggere. For Husbankens saksbehandlere betyr forandringene at det stilles større krav til åpen, nøyaktig og effektiv informasjon.

#### TOMME LEILIGHETER — NYTT PROBLEM I 1983

I løpet av 1983 er det på en rekke steder i landet oppstått problemer med å få besatt nyoppførte boliger. For husbankfinansierte boligens vedkommende har dette hovedsakelig rammet boliger oppført for borettslag. Hovedårsaken til de oppståtte problemer oppgis å være vanskeligheter med finansiering av innskudd eller kjøpesum, men det må vel antas at boligtype og beliggenhet også kan innvirke på etterspørselen i det rådende boligmarked.

I borettslag vil problemer med å besette leiligheter lett kunne få smitteeffekt. Aktuelle etterspørere etter slike leiligheter vil — dersom de er kjønt med at ikke alle leiligheter er besatt — stille seg avventende ut fra en vurdering av økonomiske vanskeligheter borettslaget vil kunne ha i dersom det oppstår svikt i leieinntektene.

Husbanken har gjennom alle år fulgt den praksis at den ikke har sagt seg villig til å konvertere tilsagt lån før det vesentlige antall av leilighetene i det aktuelle prosjekt har vært tatt i bruk. Bakgrunnen for denne praksis er at banken ikke finner å kunne bevilge et fast lån når det allerede på bevilgningstidspunktet er åpenbart at

første termin på lånet vil bli misligholdt. Dersom det stilles kommunal garanti for terminbetalingen, vil det kunne gjøres unntak fra denne praksis. Etter bankens oppfatning synes det ikke å være noen rimelig løsning av problemene med «ubesatte» leiligheter å lempe på den etablerte praksis i retning av at banken skal overta risikoen for mislighold av terminer på husbanklån. I noen tilfelle har banken medvirket til å løse problemene ved at det gjennom bruk av etableringslån har vært mulig å besette ledige leiligheter med eldre eller husstander med vanskelig økonomi.



Boliger i blokk utgjorde rundt 20 pst. av alle husbankfinansierte boliger i 1981 og 1982. I 1983 sank andelen blokkleiligheter til om lag 17 pst. Det er grunn til å tro at problemet med tomme boliger først vil ramme denne type bebyggelse.

# UTBEDRINGSLÅN OG -TILSKUDD

## BEHOVET FOR UTBEDRINGSLÅN TIL BYFORNYELSE DEKKET I 1983 — FOR Knappe RAMMER TIL ANDRE FORMÅL

Utlånsrammen i 1983 var 490 mill. kroner, mot 470 mill. kroner forrige år. Det var forutsatt at inntil 300 mill. kroner skulle avsettes til planmessig byfornyelse. 60 mill. kroner ble fordelt til kommunene for videreutlån på sosialt grunnlag.

Restrammen for direkte utlån fra Husbanken til andre formål enn byfornyelse ble dermed på 130 mill. kroner — noe mindre enn året før. Ved starten av året hadde Husbanken en søknadsrestanse fra 1982 på ca. 1 600 saker. I 1983 mottok banken i alt 1 688 søknader. Dette var en reduksjon i antall søknader på om lag 30 pst. i forhold til året før. Samlet søkt lån i 1983, ca. 500 mill. kroner, lå imidlertid på samme nivå som i 1982 — noe som viser en forskyvning i søknadsmassen mot større prosjekter/byfornyelse.

Nedgangen i søknadstallet for mindre prosjekter kan forklares bl.a. ut fra den køsituasjonen som har oppstått innenfor låneordningen. Mens behovet for utbedringslån til byfornyelse ble dekket i 1983, har utlånsrammen ikke strukket til for de øvrige utlånsformålene (sosialt grunnlag m.v.). Søkerne har måttet vente opptil ett år på lånetilsagn. Denne situasjonen har ført til at mange har måttet utsette eller skrinlegge utbedringsplanene.

## BYFORNYELSEN — REDUSERT SØKNADSPÅGANG FRA OSLO

Byfornyelsesrammen på 300 mill. kroner ble ikke nyttet fullt ut. Dette skyldes i første rekke redusert søknadspågang fra Oslo. Her har særlig problemene på bygge- og omplasseingsleiligheter forårsaket forsinkelsen i framdriften. På denne bakgrunn vedtok Husbankens hovedstyre å overføre 30 mill. kroner av byfornyelsesrammen til annen utbedring i annet halvår. Av

restrammen på 270 mill. kroner gikk 157 mill. kroner til Oslo — en reduksjon på ca. 20 pst. i forhold til året før.

For andre byer, særlig Bergen og Trondheim, økte utlånene til byfornyelse vesentlig.



Byfornyelse på Kampen. I 1983 ble Husbankens utlån til byfornyelse i Oslo redusert med ca. 20 prosent.

### STOR ETTERSPORSEL ETTER UTBEDRINGSLÅN OG -TILSKUDD PÅ SOSIALT GRUNNLAG FRA KOMMUNENE

Kommunene søkte om i alt 211 mill. kroner til videreutlån i 1983. Husbanken lånte ut 60,2 mill. kroner, fordelt på 402 kommuner, dvs. ca. 150 000 kroner i gjennomsnitt pr. kommune. Til sammenligning ble det i 1982 lånt ut 69,7 mill. kroner til 307 kommuner.

Maksimumsbeløpet som kommunene kunne låne ut pr. sak var fastsatt til 60 000 kroner. Det var videre forutsatt at søkere med mindre lånebehov enn 60 000 kroner ikke kunne søke Husbanken direkte når den kommunale rammen var oppbrukt. De knappe utlånsrammene førte derfor til at mange innenfor søkergruppen med beskjedne lånebehov ble avskåret fra å få utbedringslån i 1983.

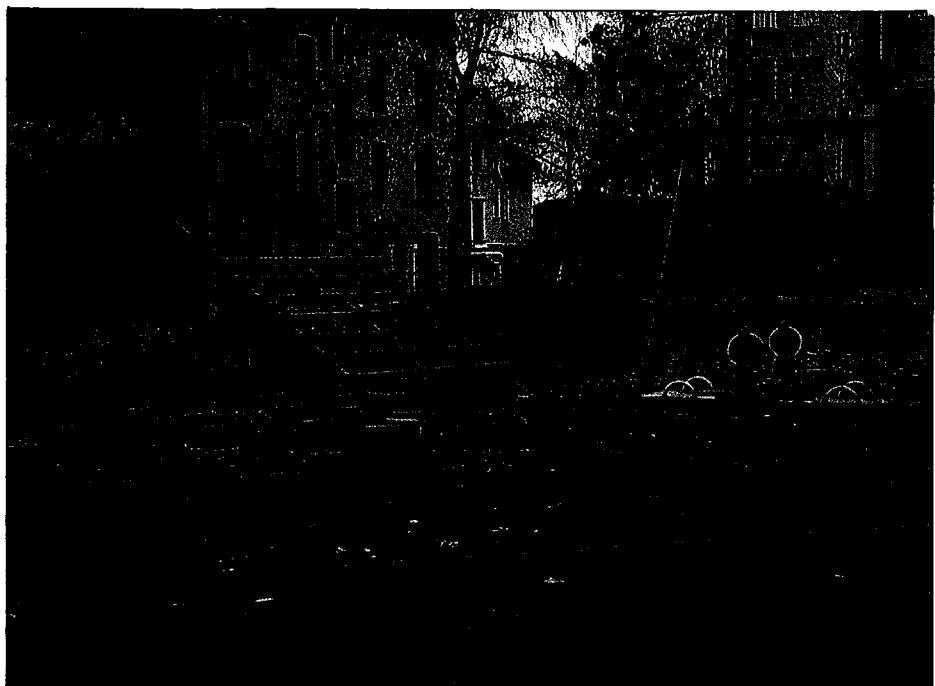
Kommunene søkte om i alt 107 mill. kroner til utbedringstilskudd i 1983. Årets tilskuddsramme på 45 mill. kroner ble senere redusert til 44,5 mill. kroner som ble fordelt til 450 kommuner. I 1982 ble det fordelt 45 mill. kroner til 452 kommuner.

### TILSKUDD TIL BYFORNYELSE

Tilskuddsrammen for 1983 var opprinnelig på 45 mill. kroner. Den ble senere redusert til 44 mill. kroner som ble fordelt slik:

Oslo:	28,8 mill. kroner
Bergen:	7,3 mill. kroner
Trondheim:	5,0 mill. kroner
Andre byer:	2,9 mill. kroner

Om lag to tredjedeler av tilskuddsmidlene i 1983 skulle brukes til miljøforbedringstiltak — riving av bygninger, opparbeidelse av gårdsrom, gatetun, parker og andre fellesarealer. Resten av tilskuddene fordelte seg på formålene: kostbar utbedring, riving for nybygg og felleshus/diverse tiltak.





# ERVERVSLÅN

## SØKNADER OM ERVERVSLÅN FOR 50 MILL. MÅ OVERFØRES TIL 1984

Husbanken kan gi lån til kjøp av bolig, ervervslån, til disse gruppene:

- husstander med funksjonshemmede
- borettslag som stiftes blant beboerne for å overta leiegårder
- kommunale byfornyelsesselskaper
- Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) og Stiftelsen Flyktningeboliger (FLYBO)
- stiftelser for gjennomgangsboliger for yrkeshemmede.

En spesiell prøveordning for Risør og Svelvik går ut på at kommunen eller enkeltpersoner kan få lån til å kjøpe boliger for å hindre at de går ut av bruk som helårsbolig.

Søknadsmengden i 1983 oversteg langt lånerammen, slik at en søknadskø på i underkant av 50 mill. kroner må overføres til neste år. I 1983 ble det bevilget 91,9 mill. kroner til i alt 1 122 boliger, mot 85,0 mill. kroner til 1 196 boliger i 1982.

Tabell 1 viser hvordan midlene fordeler seg på søkergruppene.

Husstander med funksjonshemmede var den søkergruppen som fikk den vesentligste økningen i sin andel av ervervslånerammen. I 1983 fikk denne gruppen ca. 64 pst. av midlene mot ca. 53 pst. året før.

Tabell 2 viser fordelingen på kontorer i 1983.

Gjennomsnittlig ervervslån pr. bolig var kr 81 900 i 1983 mot kr 71 000 i 1982.

Mill. kroner

1983

Borettslag	23,4
Kommunale byfornyelsesselskaper	5,6
Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo)	3,4
Husstander med funksjonshemmede	58,6
Prøveordningen for Svelvik og Risør	0,8
Gjennomgangsboliger for yrkeshemmede	0,1

Tabell 1

Mill. kroner

Hovedkontoret	69,7
Avdelingskontoret i Bergen	6,9
Avdelingskontoret i Trondheim	7,8
Avdelingskontoret i Bodø	6,0
Avdelingskontoret i Hammerfest	1,5

Tabell 2



I 1983 fikk kommunale byfornyelsesselskaper 5,6 mill. kroner til kjøp av gamle leiegårder.

Bildet viser Fossvelen 12 i Oslo — kjøpt av Oslo Byfornyelse A/S med ervervslån og utbedret med utbedringslån fra Husbanken.

# LÅN TIL BARNEHAGER OG ANDRE MILJØTILTAK

## LÅN TIL FLERE BARNEHAGEPLASSER ENN I 1982 — MEN LIKEVEL LANG SØKNADSKØ

Fordelingen av midlene til barnehager og andre miljøtiltak i 1983 går fram av fig. 1.

Til bygging av barnehager ble det gitt tilsagn om lån for 88,5 mill. kroner mot 79,6 mill. kroner året før.

Tilsagnene omfattet 2 350 plasser, som er 187 flere enn året før.

Gjennomsnittslånet pr. plass økte imidlertid bare med 2 prosent til 37 700 kroner. Innkomne søknader om lån til barnehager omfattet i alt 2 561 plasser i 1983. Søknader som omfattet vel 200 plasser måtte derfor overføres til 1984.

Siden 1969 har Husbanken i alt gitt tilsagn om lån til 41 014 plasser i barnehager.

Utviklingen de fem siste årene går fram av tabell 1.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget i alt 31,2 mill. kroner mot 40,1 mill. kroner i 1982. Av dette gikk 13 mill. kroner til helse- og velferdssentraer og andre lokaler spesielt for eldre og 16,6 mill. kroner til grendehus og aktivitetslokaler.

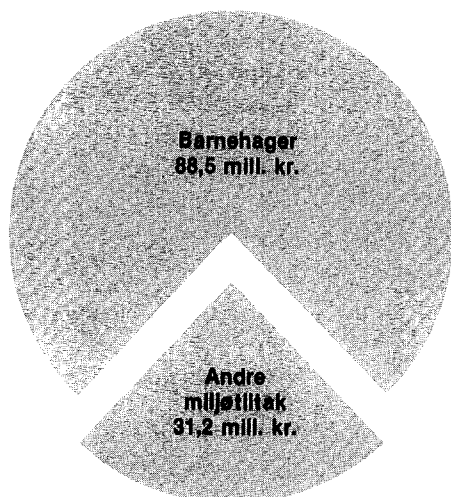


Fig. 1  
Miljølån fordelt etter låneformål.



Tilsagn om lån til barnehager

År	Mill. kroner	Plasser
1979	98,1	3 652
1980	74,6	2 659
1981	65,6	2 106
1982	79,6	2 163
1983	88,5	2 350

Tabell 1

# ETABLERINGSLÅN

## ETABLERINGSLÅN TIL 2 000 FLERE HUSSTANDER I 1983

Husbanken innvilget i 1983

etableringslån med i alt 784 mill. kroner, som er hele 339 mill. kroner mer enn året før.

Av dette skulle 526,6 mill. kroner gå til videre utlån gjennom kommunene — mot 290,1 mill. i 1982. Rapporter fra kommunene om bruken av midlene viser at om lag 9 400 husstander — eller 2 000 flere enn året før — fikk innvilget etableringslån gjennom kommunene i 1983.

Gjennomsnittslånet var på 56 000 kroner, en økning på 16 000 kroner fra året før.

Ordningen med etableringslån tar sikte på å dekke en del av egenkapitalen for økonomisk og sosialt vanskeligstilte husstander. Husbanken gir lån til kommuner, Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) og Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo). Disse låner pengene videre ut til delvis dekning av egenkapital i boliger som er eller blir ført opp, utbedret eller kjøpt med lån fra Husbanken eller Landbruksbanken. Kommunene kan også bruke midlene til egne prosjekter, f.eks. aldersboliger og aldershjem. De fleste etableringslån har gått til nye boliger.

Rammene for etableringslån har økt sterkt i de siste årene, jf. tabell 2. Men behovet er fortsatt stort. I 1983 fikk Husbanken eksempelvis inn søknader fra kommunene om midler til videreutlån for vel 900 mill. kroner. 526,6 mill. kroner kunne fordeles.

Rammen for 1983 ble fordelt slik:

Kommuner for videre utlån . . . . .	526,6
Kommunal egenkapital i innskuddsfrie boliger . . . . .	161,7
SIBO/Flybo . . . . .	90,0
Direkte fra Husbanken til enkeltsøkere . . . . .	5,7

## Etableringslån gjennom kommunene — fordeling på lånsøkere

	Pst. 1982	Pst. 1983
Unge i etableringsfasen	43	39
Barnefamilier	35	40
Låntakere over 60 år	5	5
Funksjonshemmede	9	9
Husstander med andre sosiale behov	8	7

Tabell 1

År	1980	1981	1982	1983
Mill. kroner	325,2	400	445	784

Tabell 2

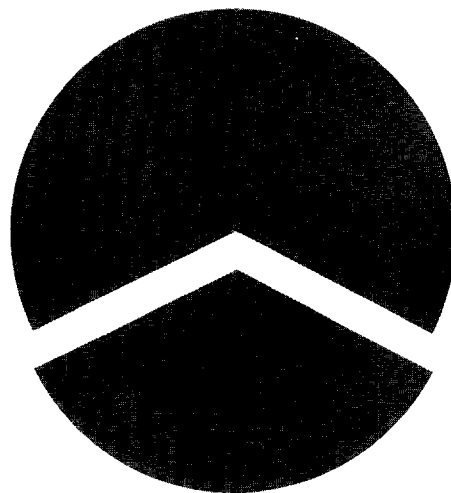


Fig. 1  
Etableringslån — fordeling eldre bolig/nybygd bolig

## STRENG BEHOVSPRØVING VED TILDELING AV ETABLERINGSTILSKUDD

Ordningen med etableringstilskudd ble innført i 1982. Midlene skal primært gå til husstander som er under sosial rehabilitering og hvor kommunene går aktivt inn for å skaffe husstandene boliger. Hensikten med ordningen er i første rekke å dekke et nødvendig finansieringsbehov hos særlig vanskeligstilte når lånemulighetene ellers er uttømt.

Søknadene til Husbanken er vedlagt sosialrapporter som forteller om vanskelige bo- og familieforhold, sosiale tilpassingsvansker, fysisk og psykisk funksjonshemming i tillegg til svak økonomi. Mange av søknadene bygger på flere kvalifiserende kriterier.

I 1983 er det behandlet i alt 615 søknader. Av disse ble 529 innvilget. I alt ble det gitt tilskudd for 34,3 mill. kroner som svarer til bevilgningsrammen for 1983.

# BOSTØTTE

## FÆRRE BARNEFAMILIER — FLERE ELDRE OG UFØRE FIKK BOSTØTTE I 1983

Husbanken utbetalte i alt 572,5 mill. kroner i bostøtte i 1983 — omtrent samme beløp som året før. Bostøtteordningen ble i 1983 endret med sikte på en mere effektiv bruk av midlene. Endringene ble vedtatt av Stortinget 13. desember 1982.

Den viktigste endringen som ble gjennomført, var å legge pensjonsgivende inntekt til grunn ved beregningen av bostøtte. Tidligere var nettoinntekten avgjørende.

Begrunnelsen var at store gjeldsrentefradrag ved skatteligningen ikke burde gi økt bostøtte. Videre ble de fleste grenser og satser justert i takt med pris- og lønnsutviklingen. Bostøtteprosenten, som bestemmer hvor stor andel bostøtten skal utgjøre av forskjellen mellom boutgiftene på boligen og det som overstiger rimelig boutgift, ble satt ned fra 80 til 75 for pensjonister. Den skulle fortsatt være 65 for familier med barn. Dessuten fjernet man kravet om at personer med etterlattepensjon eller attføringspenger skulle være over 55 år for å få bostøtte.

Fra andre termin 1983 ble også beregningsreglene for borettslagsboliger og for summariske oppgjør justert.

Tallet på individuelle søknader for første termin var om lag 5 000 høyere enn første termin året før. Dels som følge av omleggingen og dels som følge av inntektsøkning hos den enkelte søker, ble over 47 000 søknader avslått. Som det går fram av tabell 1, var imidlertid de totale utbetalingene noe større, slik at gjennomsnittlig støttebeløp økte vesentlig.

Bostøttestatistikken for første termin viser at tallet på berettigede husstander med barn sank med over 1/3 til ca. 30 000. Hovedårsaken til dette var det nye inntektsbegrepet. Antallet pensjonisthusstander gikk derimot opp. Over 56 000 pensjonisthusstander fikk støtte ved den ordinære søknadsbehandlingen. Av

	1983			1982		
	1. term.	2. term.	3. term.	1. term.	2. term.	3. term.
<b>Antall søknader</b>						
Innkomet	151 300	130 000	123 400	144 800	137 000	139 000
Innvilget	103 700	111 600	114 000	115 600	123 700	130 500
Avslått	47 600	18 400	9 400	29 200	13 300	9 400
<b>Utbetalt i gjennomsnitt pr. innvilget søknad</b>	1 665	1 725	1 811	1 470	1 563	1 605
<b>Utbetalt totalt mill. kroner</b>	172,7	192,5	206,4	169,8	193,2	209,5

Tabell 1

disse var nesten 45 000 enslige. Husstander med eldre eller uføre utgjorde i alt 70 pst. av alle som fikk bostøtte for den terminen. Til sammenligning utgjorde denne gruppen vel 52 pst. av de støtteberettigede i 1980. Hovedtallene for bostøtte gjennom Husbanken de to siste årene går fram av tabell 1.

Tabellen inkluderer summarisk bostøtte til kommuner med 69,7 mill. kroner for om lag 17 500 aldersboliger og aldershjemplasser i 1983 (69,9 mill. kroner for 18 000 i 1982). Økningen i tallet på støtteberettigede fra termin til termin i samme året skyldes at boutgiftsnivået stiger, mens inntektsgrunnlaget er uendret for de tre terminer.

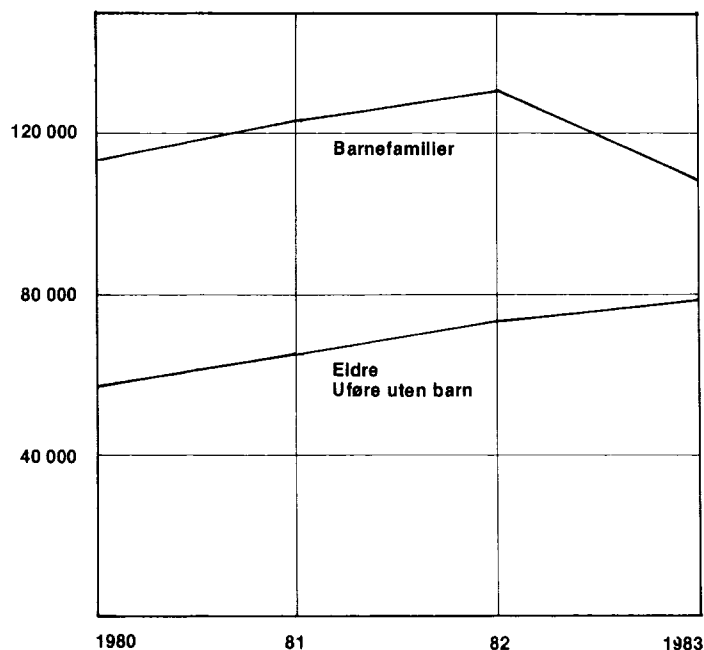
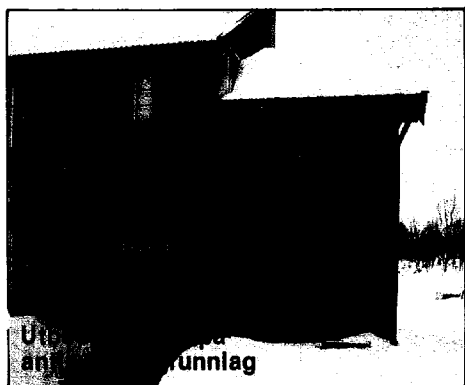
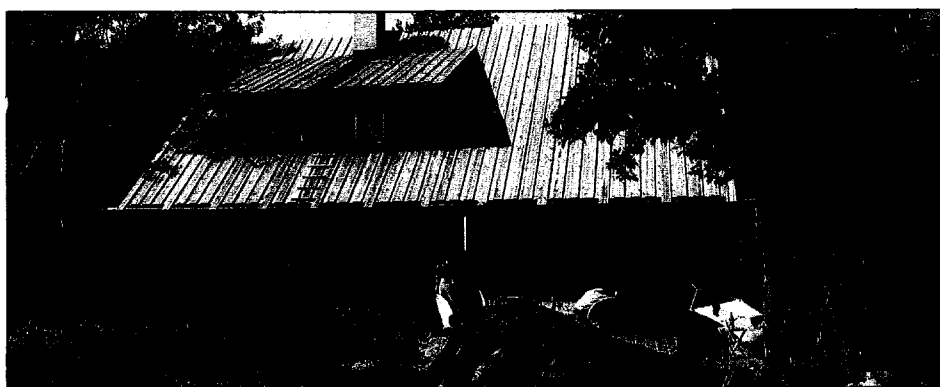
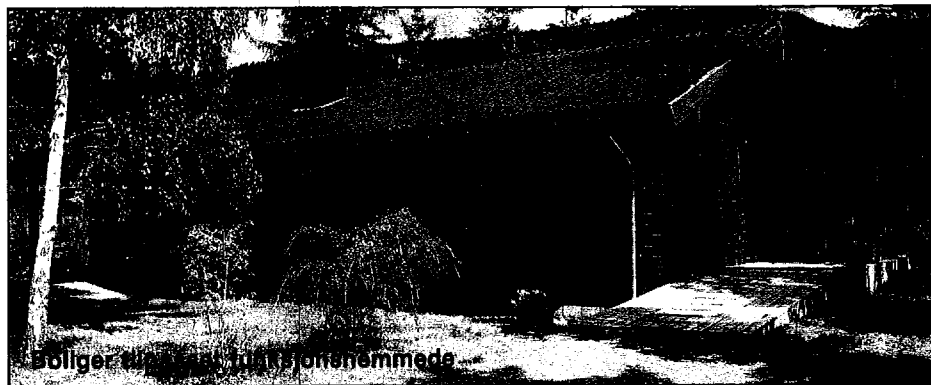


Fig. 1  
Antall husstander som fikk bostøtte i 3. termin i årene 1980—1983.

# HUSBANKEN GIR BL.A. LÅN TIL



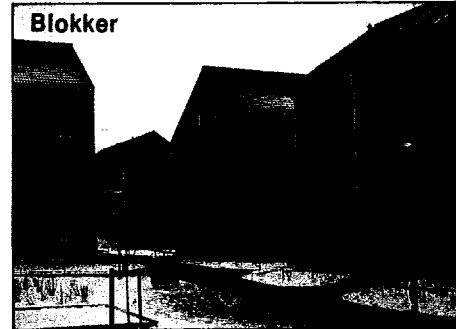
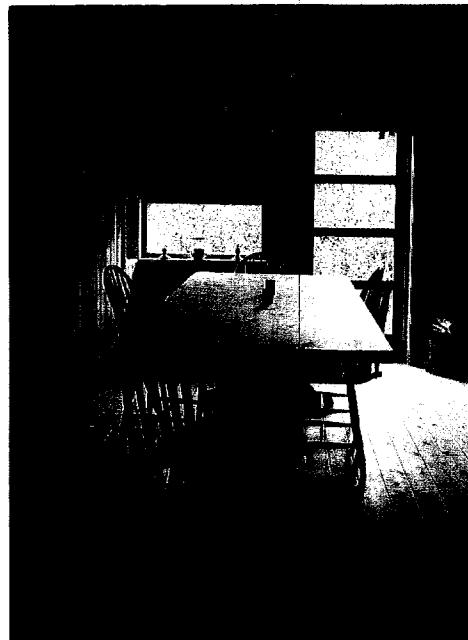
Utsikt fra  
anleggsgrunnlag



boliger med utsikt til fjellområde



Typohus



Blokker

# TILSYN

## HUSBANKHUS BLIR GODT VEDLIKEHOLDT

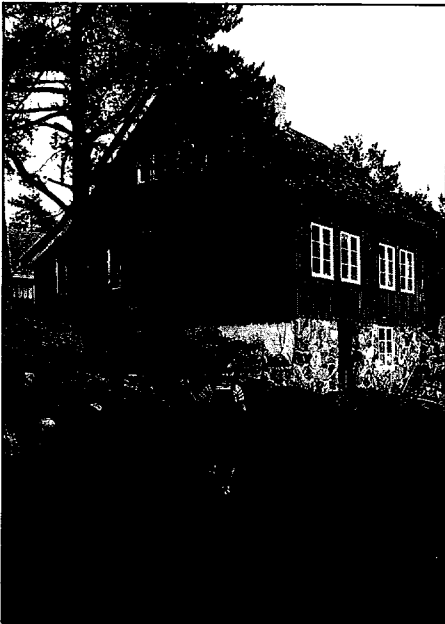
Husbanken er pålagt å føre tilsyn med eiendommer som har husbanklån. Dette blir gjort for å kontrollere at eiendommene blir tilfredsstillende vedlikeholdt og at lånevilkårene blir fulgt.

I 1983 ble det holdt tilsyn i 1 890 saker, fordelt på 249 kommuner. Det ble bl.a. lagt vekt på å få med større borettslag og boliger som har hatt størst økning i termininnbetalingene på husbanklånene.

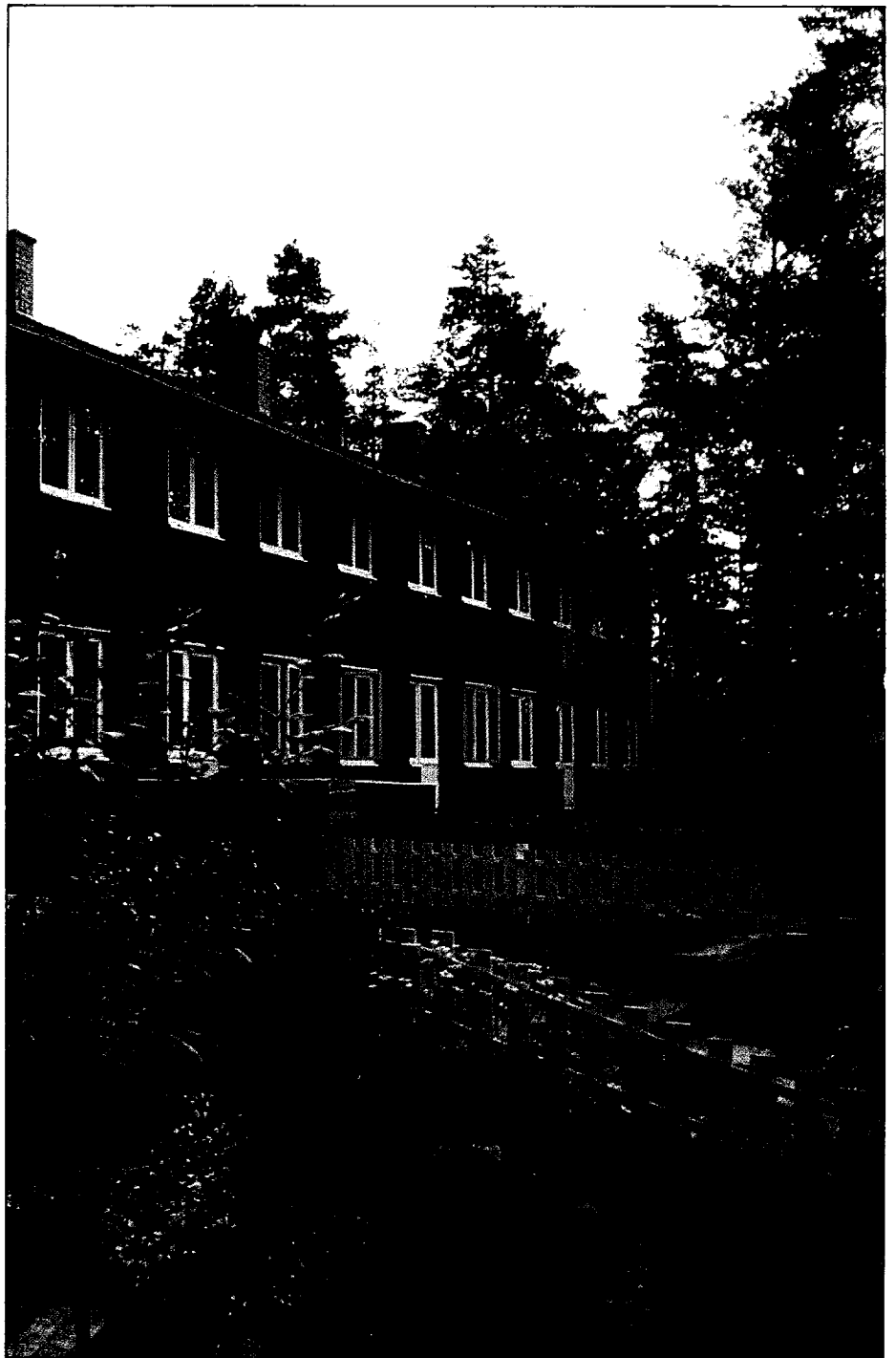
Tilsynene viste at småhusene ble gjennomgående svært godt vedlikeholdt. I enkelte eldre boligblokker var det en del mindre mangler ved vedlikeholdet. Totalt var det merknader til vedlikeholdet i 51 av 1 890 saker.

I 39 saker var boligene disponert i strid med lånevilkårene. I de fleste tilfellene dreide det seg om utleieboliger som ikke var utleid, men tatt i bruk av eierens husstand.

I alt var det i 1983 merknader i 5,1 pst. av sakene, mot 8,4 pst. året før.



Få merknader til vedlikehold og disponering av husbankhus.



## ADMINISTRASJON

Husbankens årsrapport og regnskap for 1982 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 20. april 1983. Rådet vedtok at det skulle holdes ekstraordinært rådmøte for nærmere behandling av spørsmål vedrørende tilleggs lån og etableringslån. Slikt ekstraordinært rådmøte ble holdt 5. januar 1984.

Årsrapport og regnskap for 1982 ble sammen med årsrapport og regnskap for 1981 av Kommunal- og arbeidsdepartementet lagt fram for Stortinget med St. meld. nr. 11 for 1983—84. Stortinget behandlet saken 15. desember 1983 på grunnlag av Innst. S. nr. 92 for 1983—84.

Med virkning fra 1. januar 1983 ble Husbankens interne revisjon, som tidligere hadde sortert under Kommunal- og arbeidsdepartementet, overført til Husbanken, hvor den nå utgjør kontoret for intern revisjon. Kontoret hadde ved overføringen seks stillinger. I statsbudsjettet for 1983 ble det vedtatt at det i løpet av 1983 skulle inndras tolv stillinger i Husbanken, herav fem fast organiserte og sju vikarstillinger. Denne inndragningen ble gjennomført som forutsatt. Husbanken hadde dermed ved utgangen av 1983 278 fast organiserte stillinger, eksklusive stillinger for renholdspersonale.

Fra 1. januar 1983 er rasjonaliserings- og effektiviseringsarbeidet i Husbanken lagt under det nyopprettede organisasjonskontoret. For å få enklere og mer tidsmessige regnskaper har rutinene ved regnskapskontoret vært vurdert i 1983. Arbeidet med å videreutvikle bankens EDB-baserte systemer og rutiner har vært ført videre i 1983. Dette gjelder bl.a. panteregisteret, bostøtteordningen og diverse prognosemodeller som nyttes til beregninger for budsjett, bolig- og byggebehov.

## R-DIREKTORATET I HUSBANKEN

I mai 1983 fikk Rasjonaliseringsdirektoratet i oppdrag av regjeringen å starte en undersøkelse av Husbanken. Prosjektet er et ledd i arbeidet med områdegjennomgangene i statsforvaltningen. Forprosjektet kom i gang sommeren 1983 og i desember ble det avgitt rapport. Rapporten foreslo bl.a. at hovedprosjektet skulle undersøke 13 forskjellige temaer. Den opprinnelige tidsplanen er blitt forskjøvet, slik at sluttrapport først vil foreligge i oktober 1984. Siden dette prosjektet kan betraktes som et «prøveprosjekt» for områdegjennomgangen, er det planlagt en evalueringsfase som vil bli avsluttet med en egen rapport i desember 1984.

Gruppen som leder arbeidet med områdegjennomgangen i staten, er styringsgruppe for prosjektet. Den er ledet av statssekretæren i Forbruker- og administrasjonsdepartementet. Øvrige medlemmer er tjenestemenn fra Finansdepartementet og Forbruker- og administrasjonsdepartementet og direktør Inger Louise Valle fra R-direktoratet. I denne gruppa møter også Husbankens administrerende direktør Bjarne Orten når den skal behandle husbankprosjektet.

### FORMÅLET MED PROSJEKTET

Målet med områdegjennomgangen vil være å tilpasse Husbankens organisasjon og virksomhet til de endrede rammebetingelsene. Dette gjelder bl.a. Husbankens rolle i norsk boligfinansiering, Husbankens arbeidsoppgaver, regelverk etc. Særlig viktig vil det være å oppnå forenklinger, bedre utnyttelse av ressursene som Husbanken har til rådighet og god service til publikum. Det er ikke meningen å legge fram detaljerte løsninger og konsekvensvurderinger på alle feltene som skal undersøkes. Et bredt spekter av Husbankens virksomhet vil bli gjennomgått, slik at det vil bli mulig å se sammenhengen mellom tiltak på overordnet nivå og på det praktiske og konkrete planet.

### SAMARBEID MED HUSBANKEN

R-direktoratet har lagt opp til et bredt samarbeid med Husbanken i dette prosjektet. Ved hovedkontoret er det opprettet en kontaktgruppe som skal være bindeleddet mellom R-direktoratet og Husbanken. For å bringe avdelingskontorene aktivt med i prosjektet, er det etablert kontakter også her.

Husbanken driver en omfattende rasjonalisering og organisasjonsutvikling. Det er viktig at dette arbeidet får fortsette, men at det samkjøres med områdegjennomgangen slik at dobbeltarbeid kan unngås. Det er videre en forutsetning for utredningsarbeidet at Husbanken deltar gjennom arbeidsgrupper og på annen måte. Det er imidlertid R-direktoratet som er ansvarlig for at utredningsarbeidet blir utført på en faglig forsvarlig måte, og at arbeidet gjøres innenfor de fastsatte tidsrammer.



Målet med gjennomgangen vil være å tilpasse Husbankens organisasjon og virksomhet til de endrede rammebetingelsene.

# TERMIN- BETALINGEN

## FLERE BER OM UTSETTELSE MED TERMINBETALINGEN — OG FLERE MISLIGHOLDER SINE LÅN

Husbanken har i 1983 hatt økt pågang fra låntakerne om utsettelse med terminbetalingen, avdragsfrihet eller annen form for lømpninger når det gjelder betalingen, f.eks. ved månedlige eller kvartalsvise innbetalinger.

Antall misligholdte terminer og auksjonsbegjæringer har også økt. Utviklingen må sees på bakgrunn av endringene av lånevilkårene de siste årene med høyere rentesatser og krav om raskere tilbakebetaling av de eldre lånene.

Problemet med tomme leiligheter og hybler har dessuten ført til at en del borettslag og stiftelser har fått vansker med sine forpliktelser. Pr. 31. desember 1983 var det i alt 18 031 misligholdte terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 3,98 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1982 og 1981 var henholdsvis 3,51 og 2,57.

Gjennomsnittet pr. måned for 1983 var 4,23 pst. mot 3,48 pst. i 1982. Utviklingen de siste årene går fram av fig. 1. Fig. 1 viser også økningen i antall påkrav. Husbanken sendte i 1983 ut 13 885 påkrav mot 9 004 året før.

Antall auksjonsbegjæringer og tvangsauksjoner økte også. Det ble sendt ut 1 931 auksjonsbegjæringer mot 1 369 året før. 63 eiendommer ble solgt på tvangsauksjon — 25 flere enn i 1982.

Pr. 31. desember 1983 hadde Husbanken ca. 1 200 løpende auksjonsbegjæringer og ca. 2 300 uoppgjorte påkrav. Til tross for at banken hadde sendt ut langt flere påkrav og auksjonsbegjæringer i 1983 enn i 1982, var banken på grunn av stor arbeidsbelastning ikke ajour med inkassoarbeidet ved utgangen av året.



## — MEN NOEN BLIR GJELDFRIE

De økte rentesatsene og krav om innfrielse av eldre lån ved overdragelse førte til at 9 644 lån ble innfridd ekstraordinært i 1983. Terminjusteringene gjorde sitt til at 29 867 lån ble innfridd ved ordinær terminbetaling. Dette er en sterk økning fra tidligere år.

Fig. 1  
Misligholdte terminer, påkrav.

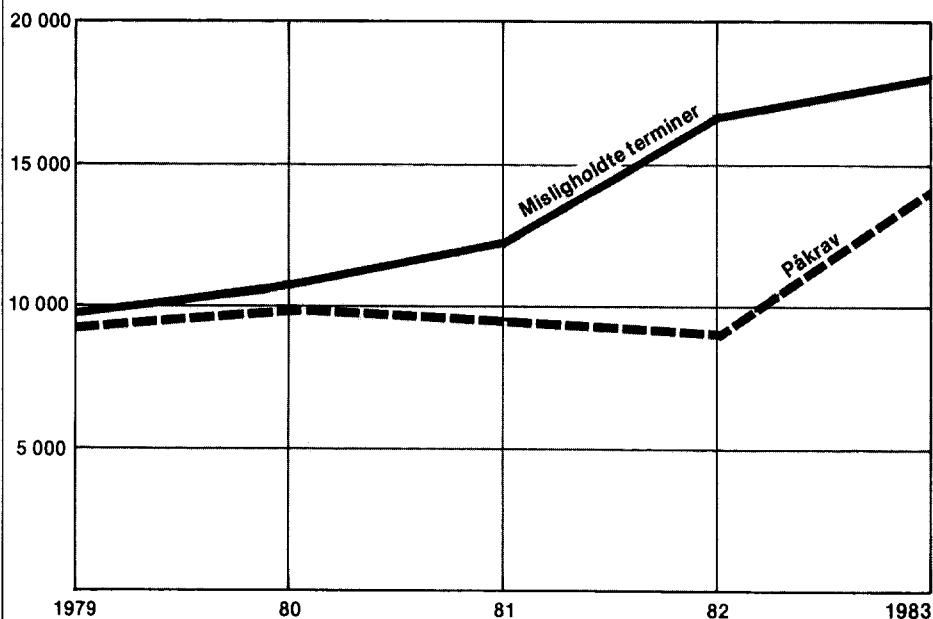
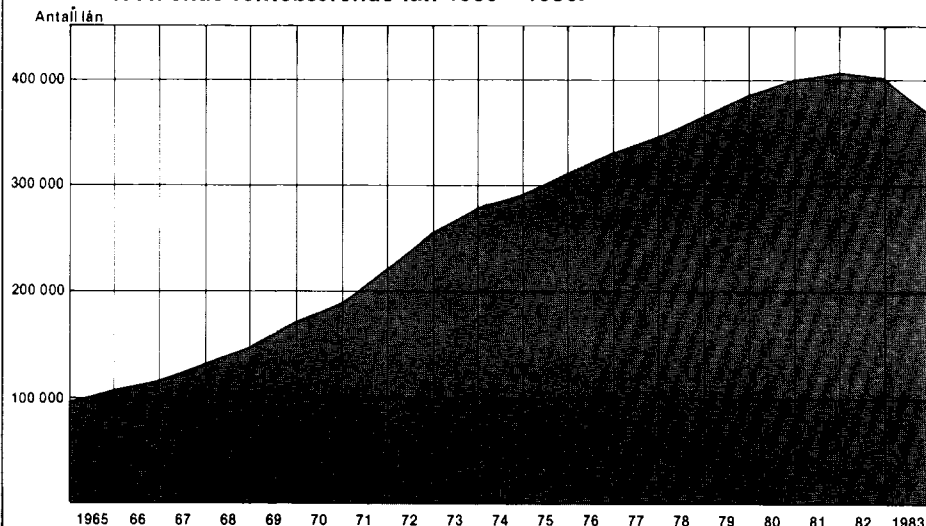


Fig. 2  
Antall utestående rentebærende lån 1965—1983.





# NOEN REGNSKAPSTALL

## OVER 51 MILLIARDER I UTESTÅENDE LÅN

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1983 med 3 392,9 mill. kroner og var ved utgangen av 1983 på 59 301,7 mill. kroner.

Tabell 1 viser hvordan de løpende lånene fordeler seg på Husbankens kontorer.

Fordeling av løpende lån etter låneformål går fram av tabell 2.

## GJENNOMSNITTSRENTER PÅ UTLÅN 8 PROSENT — INNLÅN 9,8 PROSENT

Gjennomsnittrenten på bankens rentebærende utlån økte i løpet av året fra 7,33 pst. til vel 8 pst.

Etter Stortingets vedtak av desember 1982 ble topprenten økt fra 10,5 til 11,5 pst. fra 1. januar 1983. Videre ble innbetalingen økt med 23 pst. på oppføringslån gitt som utjavningslån i perioden 1973—76 og med 20 pst. på lån med tilsagn fra 1977—79.

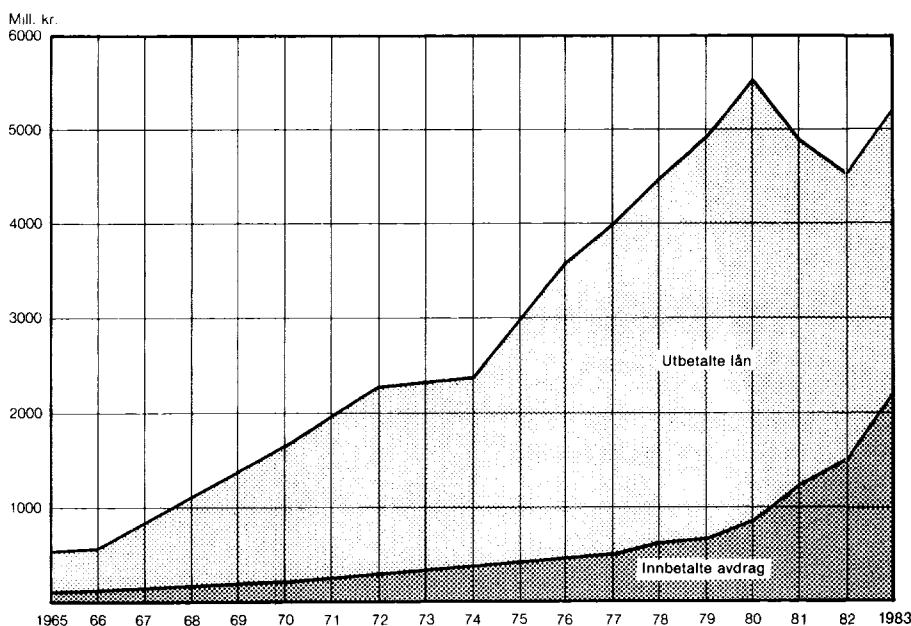
Innbetalinger på eldre oppføringslån ble økt med 15 pst. På utjavningslån til utbedring og erverv ble innbetalingen økt med 20 pst.

I tillegg til de utlån som er gjengitt i tabell 3, hadde banken utestående vel 1,8 milliarder kroner som rentefrie lån. Av dette var vel 1,5 milliarder udekkede renter på utjavningslån. Gjennomsnittrenten på bankens innlån var ved utgangen av 1983 på 9,83 pst. mot 9,25 pst. ved utgangen av 1982. Renten på nye innlån var i 1983 11,5 pst.

Utlån og innlån fordelt på rentesatser er vist i tabell 3.

	Mill. kroner
Hovedkontoret	25 838,0
Bergenskontoret	11 481,2
Trondheimskontoret	6 677,3
Bodøkontoret	5 653,8
Hammerfestkontoret	1 598,6
<b>Sum løpende lån</b>	<b>51 248,9</b>
Tilsagte, ikke utbetalte lån	8 052,8
<b>Samlet engasjement</b>	<b>59 301,7</b>

Tabell 1



	Mill. kroner	Antall lån
Oppføringslån	45 388,5	325 365
Utbedringslån direkte	1 466,1	29 435
Ervervslån	365,0	1 459
Miljølån	787,0	1 585
Etableringslån direkte	10,6	24
Gjeldsbrevlån til kommunen og SIBO/FLYBO for videre utlån	3 231,7	8 871
Av dette: Etableringslån	2 602,5	5 366
Utbedringslån	629,2	3 505
<b>Løpende lån i alt</b>	<b>51 248,9</b>	<b>366 739</b>

Tabell 2

Rentesats	Utlån			Innlån	
	Antall lån	Mill. kroner	Pst.	Mill. kroner	Pst.
Under 5,5	28 847	7 502	15		
5,5— 6,5	44 585	11 421	23		
6,5— 7,5	13 102	3 335	7	609	1
7,5— 8,5	26 774	7 213	14	134	—
8,5— 9,5	25 877	5 624	11	7 171	14
9,5—10,5	5 037	563	1	33 563	64
10,5—11,5	7 830	1 805	4	1	—
11,5	214 687	12 244	25	10 671	21
<b>Sum</b>	<b>366 738</b>	<b>49 707</b>	<b>100</b>	<b>52 149</b>	<b>100</b>
<b>Gjennomsnittrente pr. 31.12.</b>			<b>8,04</b>		<b>9,83</b>

Tabell 3

# UTBETALINGER - FINANSIERINGSMIDLER

A. Utbetalinger:	1983		1982	
	Millioner kroner		Millioner kroner	
<b>1. RENTEBÆRENDE FORDRINGER</b>				
<i>Lån til nybygg</i>				
Oppføringslån	3 711,7		3 093,0	
Utjæmningslån	33,9		221,1	
Utjæmningslån, akkumulerte renter	—		272,3	
Nominallån	7,6	3 753,2	52,5	3 638,9
<i>Etableringslån</i>				
Til kommuner og SIBO/FLYBO for videre utlån	740,5		514,2*	
Til andre	7,3	747,8	—	
<i>Utbedringslån</i>				
Til kommuner for videre utlån	63,5		—	
Til andre	383,4	446,9	355,4*	
Miljølån		106,0	—	
Ervervslån		99,4	—	
Konverteringsforskudd, netto nedgang		+ 16,2	÷ 116,3	
Tilleggs lån		—	0,1	4 392,3
		5 137,1		
<b>2. STØNADER</b>				
Bostøtte		570,5	571,7	
Arealtilskudd		430,1	650,2	
Tilskudd til utbedring og byfornyelse		88,5	89,2	
Støttetiltak for boliger og bomiljø		1,3	2,2	
Tilskudd til støydempende tiltak		—	0,6	
Tilskudd «God byggeskikk»		0,4	0,2	
Tilskudd «Gode boligområder»		0,05	—	
Etableringstilskudd		28,6	6,7	1 320,8
		1 119,5		
<b>3. RENTEUTGIFTER</b>		4 637,6		4 223,1
<b>4. ADMINISTRASJONSUTGIFTER</b>		76,1		70,9
<b>Sum</b>		<b>10 970,3</b>		<b>10 007,1</b>
<b>B. Finansieringsmidler:</b>				
<b>LÅN FRA STATEN</b>		<b>3 500,0</b>		<b>3 450,0</b>
<b>2. STATLIGE BEVILGNINGER</b>				
Rentestøtte	648,4		705,2	
Bostøtte og andre tilskudd til boligformål	1 119,5		1 320,8	
Tilskudd til administrasjonsutgifter	76,1	1 844,0	70,9	2 096,9
<b>3. AVDRAG</b>				
Ordinære lån	2 036,6		1 562,3	
Tilleggs lån	11,6		14,6	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	106,5	2 154,7	119,9	1 696,8
<b>4. RENTEINNTEKTER</b>		<b>3 989,1</b>		<b>3 517,8</b>
<b>Sum</b>		<b>11 487,8</b>		<b>10 761,5</b>

\* Ikke fordelt på undergrupper.

# REGNSKAP 1983

## RESULTATREGNSKAP

	1983		1982	
	Kroner		Kroner	
<b>RENTEINNEKTER M.V.</b>				
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	3 984 655 352		3 496 133 799	
Renter av innskudd i banker	7 705 590		11 834 572	
Morarenter og gebyrer	16 786 309	3 989 147 251	9 884 558	3 517 852 929
<b>RENTEKOSTNADER M.V.</b>				
Renter på innlån fra staten	4 435 527 249		4 020 377 696	
Renter på innlån fra Folketrygdfondet	198 259 000		199 174 000	
Overført til Risikofondet renter av fondets kapital	1 707 608		1 671 641	
Renter av grunnfondet	1 300 000		1 300 000	
Andre rentekostnader	789 344	4 637 583 201	577 099	4 223 100 436
<b>Netto rentekostnader</b>		<b>648 435 950</b>		<b>705 247 507</b>
<b>ANDRE DRIFTSINNEKTER</b>				
Salg av typetegninger				8 440
<b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>				
Lønn og godtgjørelser	46 604 809		43 825 805	
Varer og tjenester	29 508 585	76 113 194	27 079 082	70 904 887
<b>Driftsresultat</b>		<b>- 724 549 144</b>		<b>- 776 143 954</b>
<b>DEKKET AV STATEN</b>				
Rentestøtte kap. 2412 post 72		648 435 950		705 239 067
Administrasjonsutgifter				
Kap. 2412 post 01	46 604 809		43 825 805	
Kap. 2412 post 11	29 508 585	76 113 194	27 079 082	70 904 887
		0		0

# BALANSE PR. 31. DESEMBER 1983

Eiendeler:	1983		1982	
	Kroner		Kroner	
<b>KORTSIKTIGE PLASSERINGER</b>				
Kontanter, postgiro og i Norges Bank	91 926 980		178 991 456	
Innskudd i norske banker	222 490 631		278 439 827	
I mellomregnskap med Finansdepartementet	11 052 436	325 470 047	0	457 431 283
<b>DIVERSE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>				
Forfalte, ikke betalte renter	109 091 850		97 343 447	
Opptjente, ikke forfalte renter	1 153 893 000		974 000 000	
Utestående (ordinære lån og påløpte kostnader) vedr. overtatte eiendommer	1 726 878		362 315	
Konverteringsforskudd til byggelånsbanker	0		16 181 225	
Andre fordringer	5 109 612	1 269 821 340	1 362 883	1 089 249 870
<b>ORDINÆRE LÅN</b>				
Ordinære panteilån	48 017 213 703		45 588 870 663	
Gjeldsbrevlån til kommuner m.v.	3 231 716 536	51 248 930 239	2 543 335 376	48 132 206 039
<b>ANDRE UTLÅN</b>				
Tilleggs lån	7 389 400		18 815 717	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	272 279 406		375 913 730	
Boligfondslån	133 980	279 802 786	136 789	394 866 236
<b>ANLEGGSMIDLER</b>				
Egen eiendom		232 034		186 034
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 124 256 446</b>		<b>50 073 939 462</b>

**Gjeld og egenkapital****1983****1982**

	Kroner			Kroner		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>						
- Betalte, ikke forfalte renter		47 260 063				7 000 575
Betalte, ikke avregnede renter og avdrag		168 338 987				214 506 503
Påløpne, ikke forfalte renter		407 207 920				361 507 727
Annen kortsiktig gjeld		9 817 177				13 467 813
I mellomregnskap med Finansdepartementet		0	632 624 147		5 365 428	601 848 046
<b>ORDINÆRE INNLÅN OG ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>						
Lån fra staten		50 205 000 000				46 705 000 000
Ihendehaverobligasjonslån fra Folketrygdfondet		1 942 960 000				2 308 960 000
Lån fra andre		1 295 000	52 149 255 000		1 339 000	49 015 299 000
<b>ANDRE INNLÅN</b>						
Tilleggs lån						
Statens andel	4 939 119			12 671 669		
Kommunal andel	2 450 281	7 389 400		6 144 048	18 815 717	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån						
Statens andel	222 135 577			293 900 545		
Kommunal andel	50 143 829	272 279 406		82 013 185	375 913 730	
Lån fra boligfondet		133 980	279 802 786		136 789	394 866 236
<b>EGENKAPITAL</b>						
Grunnfond		20 000 000				20 000 000
Agio og rentereguleringsfond		14 596 000				14 596 000
Risikofond pr. 1.1.	27 330 180			25 638 780		
Avskrevet tap (gevinst) i året (netto)	1 059 275			+ 19 759		
Godskrevet renter i året	1 707 608	27 978 513	62 574 513	1 671 641	27 330 180	61 926 180
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>			<b>53 124 256 446</b>			<b>50 073 939 462</b>

31. desember 1983

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank, den 28. mars 1984

Martha Seim Valeur  
formann

Wenche Skaaluren

Kurt Mosbakk

Tor Brandeggen

Bjarne Orten

Rolf W. Runge  
regnskapskontorsjef

Hovedstyrets formann,  
Martha Seim Valeur:

## FELLESSKAPETS OPPGAVE MÅ VÆRE Å HJELPE DEM SOM HAR DET VANSKELIGST



Hensynet til unge familier i etableringsfasen og andre vanskeligstilte boligsøkende, f.eks. funksjonshemmede, var bakgrunnen for den omlegging av husbankfinansieringen som har funnet sted, sier Martha Seim Valeur i sin kommentar til Husbankens virksomhet i 1983. Hun understreker hovedstyrets oppfatning at det er behov for en styrking av utbedringslånemulighetene og slår til lyd for at Husbankens hovedstyre bør få fullmakt til å overføre eventuelle ubenyttede midler fra én låneordning til andre låneordninger hvor rammene er utilstrekkelige.

Husbankens virksomhet har stått sentralt i boligdebatten i 1983. Boligfinansiering og boutgifter er da også en viktig del av boligpolitikken. Det angår oss alle — alle skal bo! Alle ønsker en bolig som best mulig tilfredsstillende den enkeltes behov og til en pris hver især kan make. Behovene varierer — ikke bare med bakgrunn i den enkeltes økonomi — men også bl.a. med alder og faser i livet. En god familiebolig er f.eks. ikke nødvendigvis lenger god når barna er flyttet ut, og den er kanskje ikke bare uhensiktsmessig, men direkte dårlig når aldersvekkelse begynner å gjøre seg gjeldende. Dette tilsier at det bør være stor variasjon i boligtilbudene og at det

bør være enkelt å flytte fra en bolig til en annen. Målet må være:

- et mest mulig åpent boligmarked, uten unødvendige reguleringer
- bredde i tilbudet såvel areal- som standard- og kostnadsmessig.

Når det gjelder reguleringssiden begynner de siste års omlegging av boligpolitikken å gi resultater. Hvorvidt resultatene er gode eller dårlige — ønskelige eller ikke — hersker det fortsatt politisk uenighet om. Oppgaver fra Forbruker- og administrasjonsdepartementet, undersøkelser fra NBBL og også uttalelser fra eiendomsmeglere tyder imidlertid på at det er blitt større variasjon i prisene på boliger avhengig av standard, størrelse og beliggenhet. «Under-bordet betaling» på annenhåndmarkedet synes å være blitt borte og prisene er blitt sammenlignbare. De selektive køene har løst opp og det er blitt en mer reell forhandlingsposisjon mellom selger og kjøper. Byggekostnadsindeksen viser videre at delindeksen for boliger og vedlikeholdsutgiftene fra september 1982 til årsskiftet 1983/84 viser omtrent samme økning som for konsumprisen totalt.

Likevel er det et særgelig faktum at boligutgiftene — særlig i nye boliger — er bekymringsfullt høye, spesielt for dem som skal inn på boligmarkedet for første gang. Det var da også hensynet til denne gruppe og andre vanskeligstilte boligsøkende, f.eks. funksjonshemmede, som var bakgrunnen for den omlegging av husbankfinansieringen som fant sted i 1982 og som fikk bred tilslutning i Stortinget. Man gikk da bort fra et system der subsidiene var blitt svært omfattende og generelle, over til mere behovsrettede låne- og støtteordninger og til å konsentrere støtten mer i den tid boutgiftene er tyngst.

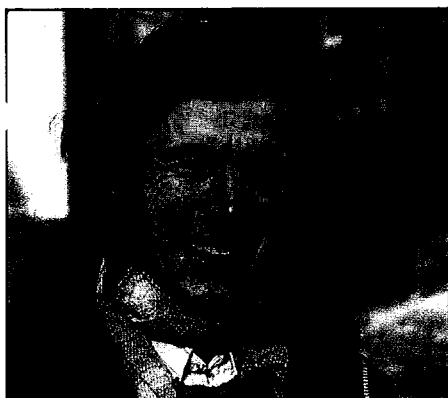
Senere er særlig etableringslåneordningen, som i første rekke har unge familier med lave inntekter og funksjonshemmede som målgrupper, blitt betydelig styrket. Når dette har vært mulig, er det fordi andre som

ikke har samme behov for subsidiering, eller som allerede har mottatt betydelige subsidier, nå må betale mer selv. Dette kan man selvsagt beklage, men fellesskapets oppgave må først og fremst være å hjelpe dem som har det vanskeligst. Det er utvilsomt behov for en ytterligere styrking av etableringslånene, men enda viktigere synes det å være å øke utbedringslånerammen. Til tross for en øremerket bevilgning til byfornyelse, er de samlede rammer til utbedring for lave. De leiligheter som har det største behov for utbedring, beboes i hovedsak av eldre mennesker. En utbedring ville gjøre det mulig for dem å bli boende lenger i sine hjem, mens alternativet i de fleste tilfeller vil bli for tidlig institusjonsplassering.

Såvel hensynet til den enkelte beboer, som en rent samfunnspolitisk vurdering, skulle således tilsi at en styrking av utbedringslånemulighetene vil være både riktig og nødvendig. Om det ikke er realistisk å få utvidet den totale husbankrammen, burde en mindre overføring av oppføringslånemidler til utbedringslån være mulig, og dette bør snarest vurderes.

Jeg vet det har vært hevdet at hensynet til sysselsettingsproblemene gjør det betenkelig å redusere rammen for oppføringslån, men dette er etter min mening en undervurdering av den sysselsetting utbedring av gamle boliger skaper. Til slutt vil jeg på vegne av Husbankens hovedstyre få gi uttrykk for ønsket om en oppmykning av de skarpe grensene mellom de ulike lånetilbudene. Ubenyttede midler på en kvote burde kunne overføres til andre låneordninger hvor rammene er utilstrekkelige. En slik fullmakt er vårt nyttårsønske.

# KRAV TIL BOLIGENS PLANLØSNING - ET HISTORISK TILBAKEBLIKK, NYE UTFORDRINGER



Johan-Ditlef Martens er Husbankens nye sjefarkitekt fra 1. april i år. Han er utdannet ved Arkitektthøgskolen i Oslo (1972).

Etter utdannelsen var han forskningsstipendiat ved Arkitektthøgskolen der han arbeidet med byfornyelses-spørsmålet. I senere praksis har han primært arbeidet med boligplanlegging i tillegg til et kortere engasjement ved Norges Byggforskning sinstitutt.

Johan-Ditlef Martens har vært aktiv i den boligpolitiske debatt der han ikke minst har vært opptatt av Husbankens betydning.

Husbanken stiller ikke lenger krav til boligens planløsning. Ethvert prosjekt som tilfredsstillende byggeforskriftene, ligger innenfor gjeldende arealgrensener og har kostnader som Husbanken kan godta, vil kunne få oppføringslån. Ved en så viktig endring kan det være av interesse å se litt tilbake på hva som var forhistorien og bakgrunnen for Husbankens brukskrav.

Jeg skal også forsøke å si noe om hvordan jeg vurderer konsekvensene av en slik endring, samt hva som eventuelt kan settes i stedet.

## FORHISTORIE

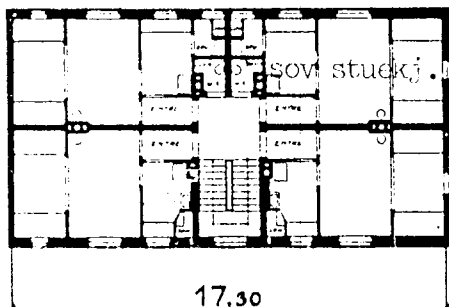
Den første vitenskapelige boligundersøkelsen av arbeiderboliger ble utført i 1893 av dr. med. Axel Holst for Sunnhetskommissjonen i Kristiania, på oppfordring fra Arbeiderpartiet.

Han konstaterte, som ventet, at forholdene var under enhver kritikk, og han formulerte selv minstekrav til boligen: — Voksne skulle ha min. 10 m<sup>2</sup> luft, og barn min. 5 m<sup>2</sup>. — Han fastslo også den velkjente målsettingen om at boutgiftene ikke måtte overstige 20 pst. av «husfars» inntekt. For å løse disse problemene mente han at industriherrene måtte bygge flere arbeiderboliger, og at kommunen selv måtte bygge boliger. For Oslos vedkommende var det først og fremst det siste forslaget som ble realisert.

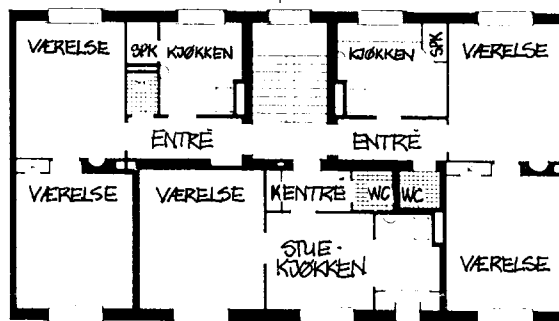
Dette skjer først gjennom kommunale garantier til private utbyggere og

senere ved direkte kommunal boligbygging.

Det Rivertz'ske kvartal (etter arkitekt Rivertz) ble bygget av A/S Kristiania Byggeselskap i 1911 og representerer et pionerprosjekt. De trange kvartalene er erstattet av nordsydgående blokker. Bygningene hadde en høy teknisk standard, og det var wc for to og to leiligheter. Men leilighetene var selvfølgelig fortsatt svært små.



Leilighetstype og situasjonsplan for det Rivertz'ske kompleks på Sagene, bygget 1911—13 med kommunal garanti.



Byarkitektens Oslotype 1923.

Oslo kommunes egne prosjekter ble det neste store skrittet fremover. «Osloplanen» med sine to-roms leiligheter ble normgivende for boligbyggingen helt fram til 2. verdenskrig. Kvartalene ble ofte utformet som åpne gårdsrom, med en

urasjonell boligbygging og agiterte for en profittfri kooperativ boligbygging. Teoriene og inspirasjonen ble hentet fra Tyskland der bl.a. Berlin og Frankfurt am Main hadde en meget intensiv kommunal utbygging. CIAM

Kravene etter denne undersøkelsen var igjen at boligene skulle være på min. 3 rom + eget spisekjøkken. For å illustrere noe av «bredden» i undersøkelsen siterer vi fra en av rapportene:

«Så begynner det alminnelige morgenstellet med barnevask og frokost på kjøkkenet. Småpiken på 10 år skal på skolen. Svigersønnen er arbeidsledig på grunn av dårlig hjerte etter difteri, han er tynn og slapp, men er snill og høflig. Datteren har truffet ham i «Bethlehem», hvor han spilte basun i orkesteret, men nå er han for svak til å blåse og prøver seg på fiolin. Hans kone virker som en from engel med pene, triste øyne, blid, men avdempet, fattigslig i klesdrakten. Moren er tung, treg og dorsk, men med aggresjon under. Hun svarer nesten iltert på spørsmål om det er vondt å bo slik innpå hverandre: «Det kan da enhver tenke seg.»

Kjerlighetlivet til de to unge innskrenker seg som oftest til en klem og et kyss. «Det kan være nok det og,» sier den unge kvinnen. Et intimere forhold blir det sjelden anledning til.»



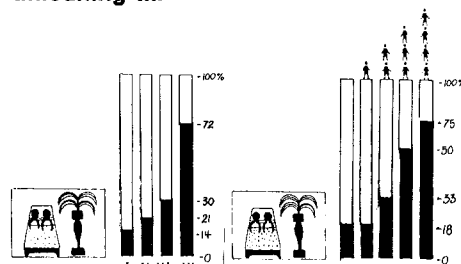
streng klassisk komposisjon. De representerer i dag kanskje noen av de fineste boligområdene vi har. Av de mest kjente er Torshov, Lindern, Rosenhof og Ullevål hageby. Arkitekt for de fleste av disse prosjektene var regulerings sjef Harald Hals.

Men kravene til boligene økte, og de første som tok opp en systematisk kritikk av Oslo kommunes boligbygging var Sosialistiske Arkitekters Forening gjennom tidsskriftet PLAN som utkom mellom 1933—36.

Sentralt i redaksjonen sto bl.a. Carsten Boysen, Frode Rinnan og Erik Rolfsen, personer som senere betydde mye for den sosiale boligbygginga etter krigen. PLAN angrep Osloplanen og krevde minimum 3 rom + kjøkken for familier med barn. De kritiserte kommunen for

(Congrès International d'Architecture Moderne) utga i 1928 «Die Wohnung für das Existensminimum» etter en utstilling arrangert av byplansjef Ernst May i Frankfurt am Main. Dette ble mye av en «bibel» for boligarkitekter rundt om i Europa. Vi begynner her å se konturene av den boligstandard som ble vanlig etter krigen og som har eksistert innen den kooperative boligbygginga helt fram til i dag.

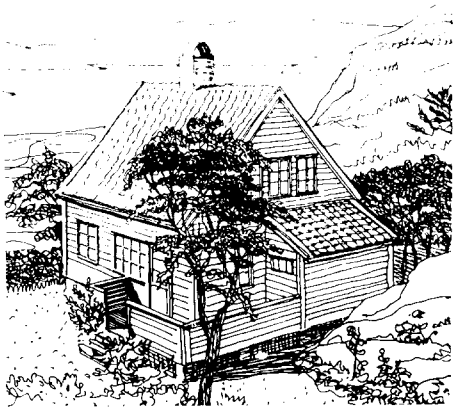
Det neste skritt på veien ble boligundersøkelsen til Oslo Bys' Vel under krigen. Dette var mye et resultat av PLAN sitt tidligere arbeid. Undersøkelsen ble ledet av Carsten Boysen og Jacob Christie Kielland. Sistnevnte ble senere boligdirektør og medlem av Husbankens hovedstyre. Over 100 ingeniører, arkitekter, psykologer m.m. deltok i denne undersøkelsen.



Fremstillingen viser hvor vanlig det er at foreldrene sover i stuen, sett i forhold til barnetallet og sosialklasse. Tallene gjelder bare 2-roms leiligheter.

Jeg vil hevde at boligundersøkelsen og forarbeidet til PLAN-arkitektene kanskje var den viktigste årsaken til at Norge fikk en raskere overgang til tre- og senere fire-roms leiligheter etter krigen, enn de andre nordiske landene. Normen for de første husbankleilighetene var tre rom og kjøkken på ca. 80 m<sup>2</sup> brutto.





Typehus for Sørlandet.

Et annet spennende dokument fra krigen er «Norske hus for by og land» utgitt allerede i 1940 av Norske Arkitekters Landsforbund (NAL) og redigert av Blakstad, Munthe-Kaas og Jacob Chr. Kielland. Boken skulle være en hjelp i forbindelse med gjenreising etter krigsødeleggelsene. Her presenteres typetegninger tilpasset norsk byggeskikk. Boligdirektoratet ble opprettet i 1945 under Gjenreisings- og forsyningsdepartementet. Jacob Chr. Kielland ble boligdirektør. En stor og viktig oppgave for Boligdirektoratet var å utvikle typetegninger og gi faglig hjelp i forbindelse med gjenreisningen etter krigens ødeleggelser. Fra 1948 skulle alle husbankboliger godkjennes av boligdirektoratets arkitekter eller distriktsarkitekter. Distriktsarkitektene var på dette tidspunkt fast ansatte. Vi ser her starten til den kontrollvirksomhet som Husbankens arkitekter senere har forvaltet.

Fram til 1965 besto kontrollen også i en teknisk vurdering av boligene. Etter at bygningsloven ble gjort gjeldende for hele landet i 1965, har Husbanken bare stilt krav til boligens planløsning.

Husbankens møbleringskrav ble utarbeidet så tidlig som 1962. Etter dette er det bare foretatt mindre justeringer. Boligdirektoratet ble nedlagt i 1965 og arkitektene overført til Husbanken.

Begynnelsen av 60-åra representerer et interessant «veiskille». Etterkrigstida er slutt. Den viktigste gjenreisninga er over. Funksjonalismens ideer møter sin begrensning både når det gjelder form og innhold. Ferdighusfirmaene overtar stadig mere av boligmarkedet og dekker mye av den «faglige» hjelp Boligdirektoratet tidligere ydet gjennom bl.a. sine typetegninger.

Synet på samfunnet forandrer seg og «kjernefamilien» er ikke lengre den eneste saliggjørende samlivsform. På dette tidspunkt mener jeg Husbanken gjør en feil ved å konsentrere seg om fortsatt «rigid» kontroll av boligens planløsning.

Videre tror jeg at utarbeidelsen av Husbankens prosjekteringssystem, og forslag til bruk av dette, i for liten grad tok hensyn til at ferdighusfirmaene allerede hadde erobret markedet.

Det var riktig å slåss for en akseptabel minstestandard på vår boligproduksjon, men kanskje andre sider ved vårt boligmiljø nå burde vært ofret større oppmerksomhet. Jeg tror også at arkitekter generelt i for stor grad har «hevet seg over» ferdighusindustriell, i stedet for å se de store mulighetene det ligger i industriell boligproduksjon.

Jeg tror at det som er antydnet over er en av årsakene til at mange ønsket å fjerne Husbankens krav til boligens planløsning, og at dette har kunnet skje såpass raskt, uten de store protestene.

#### HVA NÅ?

Jeg vil ikke med det som er sagt over hevde at jeg er fornøyd med hvordan brukskravene forsvant. Jeg frykter for at kanskje flere unger ble kastet ut med badevannet.

Husbankens brukskrav inneholdt en rekke elementære krav til boligen som bør tilfredsstilles, uavhengig av finansieringsform. Det vil si at man burde vurdert om ikke en forenklet utgave av «husbankkravene» kunne vært overført til byggeforskriften, før de ble radert av kartet. I dag inneholder byggeforskriftene så å si ikke noen krav til boligens planløsning, og bygningsrådene har svært lite å støtte seg til på dette område.

Vi vet at Husbankens godkjenning ble brukt av mange kommuner som en garanti for en forsvarlig boligstandard. I Sverige ble «God Bostad» (tilsvarende Husbankens krav til boligens planløsning) overført nesten uavkortet til Svensk byggnorm. Mye av kritikken mot Husbankens krav kom fra eneboligbyggerne. Det er klart at når man skal bygge en bolig på nærmere 200 m<sup>2</sup>, har det lite for seg å stille krav til skaplass eller sengebredde. Og dette har vært, og er, et av Husbankens store dilemma.

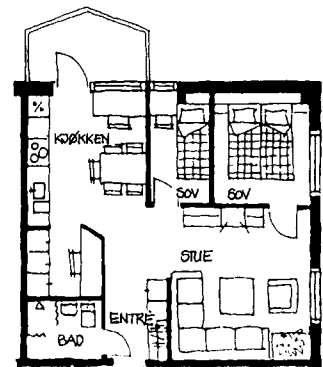
Vi finansierer og skal lage regler både for romslige eneboliger og kooperative «minimumsboliger». Vi stiller både minstekrav og må sette øvre areal- og kostnadsgrenser. Jeg skal ikke her gå inn på problemene omkring de «øvre» grenser, men bare gjøre meg den refleksjon at det må (eller bør) være et tankekors for våre politikere at Husbanken nå er utsatt for et sterkt press fra byggherrer både på våre øvre arealgrenser og nedover mot en uforsvarlig dårlig boligstandard.

Og her er jeg tilbake til våre tidligere minstekrav. Med dagens vanskelige situasjon på boligmarkedet og dårligere finansieringsvilkår, ser vi en klar tendens til å presse ned boligstandarder for å redusere på kostnadene.

Vi vet også at de som skal kjøpe disse boligene som regel selv ikke er byggherre. Boligene tilbys av boligkooperasjonen eller f.eks. større entreprenørfirmaer.

I denne situasjonen ville Husbankens minimumskrav til boligens planløsning vært et meget godt forbrukervern.

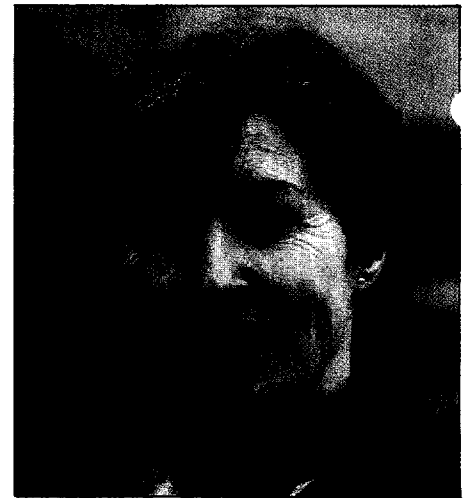
I Sverige ser vi i dag forsøk med «normfria bostäder». Først og fremst går dette ut over tilgjengeligheten for funksjonshemmede, da svenskene har langt «strengere» regler enn oss på dette området. I tillegg er leilighetene svært små.



Prosjekt av entreprenørbedriften John Mattson i Uppsala.

Byggeskikkutvalgets første hele arbeidsår:

## STOR INTERESSE FOR BYGGESKIKK-SPØRSMÅL



God byggeskikk kan ikke skapes gjennom sentrale beslutninger, den vokser frem av interesse og aktivitet fra alle som deltar i byggeprosessen der husene bygges. Statens Byggeskikkutvalg ser det som en hovedoppgave å bidra til å skape en økt interesse for de estetiske og trivselsmessige sider ved vårt byggeri, sier utvalgets formann, stortingsrepresentant Inger-Lise Skarstein i denne artikkelen.

Byggeskikkutvalget ble opprettet ved Kgl. resolusjon 14. mai, og kan se tilbake på 1983 som sitt første hele funksjonsår.

Husbanken har spilt en viktig rolle i utformingen av etterkrigstidens boligbebyggelse, og som statlig boligbank er det naturlig at økonomiske forhold er blitt viet større oppmerksomhet enn de estetiske sider ved det byggeri som banken har finansiert.

For å rette på dette forholdet etablerte Husbanken «Prosjekt God Byggeskikk» som igjen la grunnlaget for oppnevningen av Byggeskikkutvalget i Regjeringen.

God byggeskikk skapes ikke over natten, heller ikke ved sentrale beslutninger, den vokser frem av interesse og aktivitet på det lokale plan. Dette setter Byggeskikkutvalget i en særstilling. Vi har ikke en tilmålt levetid og skal heller ikke avgi en

Når en leilighet på f.eks. 55 m<sup>2</sup> presenteres som familieleilighet, kan vi umiddelbart slå fast at det legges opp til trangboddhet.

På den andre siden vet vi at det er et stadig større objektivt behov for mindre leiligheter. Det blir stadig flere en-personshusholdninger. Det er derfor vanskelig å sette opp «krav» som skal hindre trangboddhet, ut over krav til minste akseptable boligstørrelse.

Etter hva jeg kan se ligger det her et stort ansvar på *kommunene* ved utforming av sine boligprogrammer. De bør komme fram til et riktig forhold mellom boligbehov og produksjon, og ikke overlate dette til markedet.

Husbanken for sin del har satt en nedre grense på 55 m<sup>2</sup> BA for at en vanlig bolig skal få oppføringslån.

Husbanken premierer også i dag spesielle kvaliteter ved en bolig ved å gi et noe større lån. Et viktig område her er tilgjengelighet for funksjonshemmede.

Denne muligheten ser jeg på som et meget positivt virkemiddel. Det hersker bred enighet om at flest mulig bør kunne bli boende lengst mulig i sin bolig, enten de nå havner i rullestol eller «bare» blir skrøpelige og dårlige til bens på grunn av alderdom.

Norges Handikapforbund anslår at dersom 10 pst. av alle innlagte på sykehjem kunne bo hjemme bare et år lenger og 10 pst. av beboerne på aldershjem utsette innleggelsen med 3 år, ville besparelsene på sosialbudsjettet bli ca. 500 mill. kroner (1982).

NBI viser til at opp mot 25 pst. av dem som bor i alders- og sykehjem kunne blitt boende hjemme lenger dersom deres bolig hadde vært mere hensiktsmessig og de hadde fått den nødvendige hjelpen. Slik fullverdig hjelp koster mellom 25 og 50 pst. av en institusjonsplass som i 1982 kostet gjennomsnittlig 110 000 kroner pr. pasient pr. år. Disse tall er såpass overbevisende at

Husbanken ikke bare bør prioritere problemet, eventuelt enda høyere, — men arbeidet med å få inn tilgjengelighetskravene i byggeforskriftene bør forseres.

Ca. halvparten av de boligene som bygges i Norge «passerer» Husbanken. Ved en mere systematisk og vitenskapelig registrering av kvaliteten og utformingen av boligene vil Husbanken kunne bli et bedre «feedback»-instrument enn i dag. Vi kan gi signaler om uheldige, eller positive utviklingstrekk, som gjør det mulig for myndighetene (inklusive Husbanken) å sette inn virkemidler for å korrigere kursen.

Som et ledd i dette arbeidet bør Husbanken utarbeide flere kvalitetskriterier for en bolig og et bomiljø, som lar seg registrere på EDB. En slik «databank», sammen med det store materiale Husbanken sitter inne med allerede, bør kunne bli en viktig ressurs for det byggende publikum. Vi er allerede igang med dette informasjonsarbeidet og akter å utvide det i framtiden, — et informasjonsarbeid som kanskje kan spille en like positiv rolle som Husbankens krav til boligenes planløsning gjorde det tidligere.

Johan-Ditlef Martens

konkret innstilling. Vår fremste oppgave er å stimulere til interesse og aktivitet og være myndighetenes talerør til alle de mennesker som arbeider for en bedre byggeskikk rundt omkring i vårt langstrakte land.

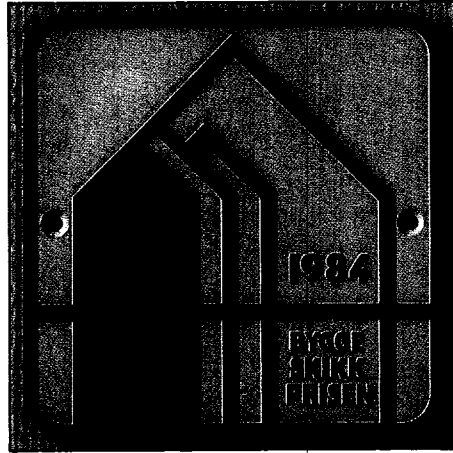
Utvalget er sammensatt av representanter fra Kommunal- og arbeidsdepartementet, Miljøvern-departementet, Forbruker- og administrasjonsdepartementet, Norsk Kulturråd, Riksantikvaren, Byggefag-rådet og Husbanken.

Byggeskikkutvalget ble oppnevnt 14. mai 1982, og 1983 var således utvalgets første hele arbeidsår. Som nevnt skal ikke utvalget avgli en konkret innstilling. Vårt mandat gir vide rammer for variert virksomhet, og utvalget har foreløpig bare berørt små deler av de mange sider ved byggeskikkproblematikken. Før jeg kommer inn på en del konkrete tiltak som utvalget har satt i gang i 1983, kan utvalgets første hele arbeidsår oppsummeres slik:

Problemene tilknyttet de estetiske sider av vårt byggeri er mange, men viljen og interessen for å bedre vår byggeskikk er stor. Vi får daglige telefoner fra mennesker som er opptatt av dette, og utvalget ønsker enda flere slike kontakter. Da er vi bedre rustet til å få en oversikt over hvor skoen trykker, og hvor det er viktig at vi setter igang tiltak.

#### NOEN TILTAK I 1983

Husbanken fungerer som sekretariat for Byggeskikkutvalget. I tillegg ble det 1. august engasjert en fast utvalgssekretær for ett år.



#### STATENS BYGGESKIKKPRIS

6. desember ble Statens Byggeskikkpris 1983 delt ut for første gang. Prisen ble tildelt boligområdet Hillarhaugen på Stord ved arkitektene Arnold Holmedal og Arild Wåge. Den består av plakett som festet til prisprosjektet, diplom og et prisbeløp på 30 000 kroner. Prisen kan ikke søkes, men alle kan komme med forslag til prosjektet. *Vi oppfordrer herved alle Husbankens representanter og ansatte rundt omkring i landet til å komme med forslag.* Prisen skal deles ut hvert år.

#### LOGO

Utvalget fikk utarbeidet egen logo — bumerke — av arkitektene Terjesen, Kjellstad og Horn, samt presentasjonsfolder av byggeskikkutvalget.

#### UNDERUTVALG

Et underutvalg har tatt for seg driftsbygninger i landbruket. Hovedpunkter i utvalgets innstilling er:

1. Bedre og mer allsidig utdanning for de som planlegger landbruksbebyggelsen, og mer informasjon og offentlighet omkring denne planlegging.
2. Bedre låneordninger og rettledninger når det gjelder valget mellom å bygge nytt og modernisere eksisterende bebyggelse.
3. Et femårig prøveprosjekt for mer omfattende planlegging i spesielt verdifulle bygningsmiljø.

Et underutvalg har sett på bygningslovens paragraf 74.2 — skjønnhetsparagrafen. En bedre praktisering av paragrafen har vært utgangspunktet, og vi venter en innstilling i nærmeste fremtid. Gullik Kollandsrud og Bjarne Howlid har vært underutvalgenes formenn.

#### KURS, SEMINARER

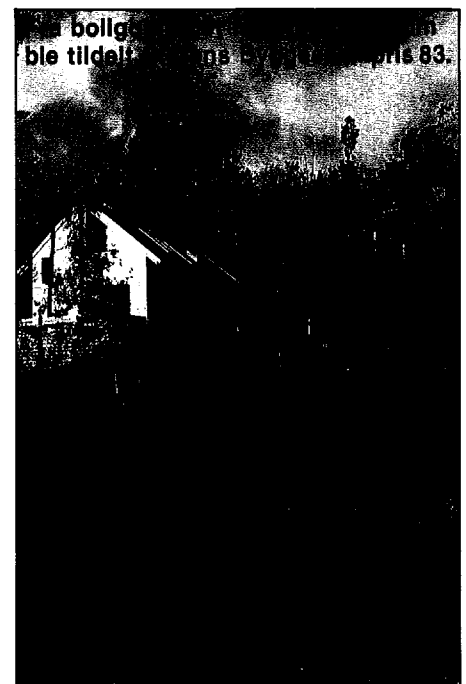
I mars ble det holdt et seminar med tittelen Byggeskikk — myndighetene. Dette ble fulgt opp av seminaret Byggeskikk — husets omgivelser som ble arrangert i samarbeide med Norsk Hageselskap. Begge seminarene med innbudte deltakere. Det ble holdt et mini-seminar om klimatilpasset bebyggelse i Kautokeino, og forberedelsene er igang til et byggeskikkseminar på nordisk plan.

#### UTTALELSER, RÅDGIVNING

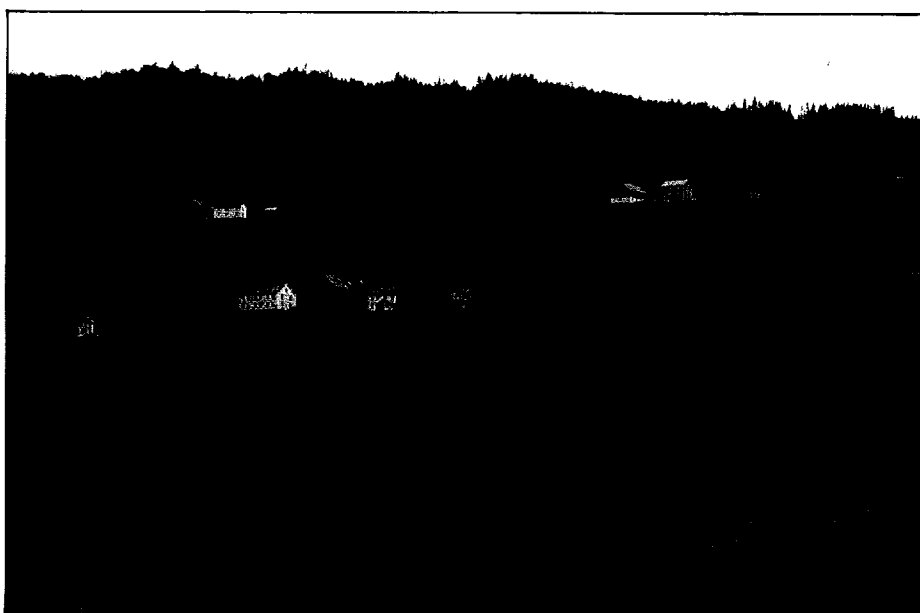
Utvalget har sett på Husbankens nye måleregler og deres innvirkning på byggeskikken. På forespørsel fra Forbrukerombudet har utvalget vurdert Tyrolerhuset.

#### STØTTE TIL PROSJEKTER

Utvalget ga støtte til arkitektkonkurransene for utarbeidelse av typer for Setesdal og Vestlandet. Det ble gitt støtte til Bonytts planlagte prosjekt «Norske småhusarkitekter».



# HUSBANKMIDLER UTBEDRER KJØSTERUD- GÅRDEN I ÅSGÅRDSSTRAND



Vår gårdsbebyggelse utgjør en viktig del av vårt kulturlandskap. Byggeskikkutvalget nedsatte i 1983 et underutvalg som har levert en innstilling om utformingen av driftsbygninger i landbruket.

## **MEDLEMMER I STATENS BYGGE- SKIKKUTVALG:**

Formann: Inger-Lise Skarstein,  
stortingsrepresentant  
Avdelingsdirektør Arnulf Bjerke,  
Den Norske Stats Husbank  
Byråsjef Astrid Bonesmo,  
Miljøverndepartementet  
Adm. direktør Steinar Gjertsen,  
Byggefagrådet  
Overarkitekt Ingeborg Gaare,  
Den Norske Stats Husbank  
Sjefarkitekt Bjarne Howlid,  
Statens Bygge- og Eiendoms-  
direktorat  
Overarkitekt Gullik Kollandsrud,  
Norsk Kulturråd  
Ekspedisjonssjef Jan Kristiansen,  
Kommunal- og arbeids-  
departementet  
Antikvar Torun Ramberg,  
Riksantikvaren

## **MANDAT:**

Byggeskikkutvalget skal

1. Følge med i hvordan byggeskikken i landet utvikler seg og analysere de langsiktige virkninger på miljøet.
2. Vurdere hvordan offentlig regelverk og praksis generelt påvirker byggeskikken.
3. Komme med forslag om tiltak for å bedre byggeskikken.
4. Ta initiativ til tiltak som utredes og ledes av utvalget, herunder oppnevne arbeidsgrupper og engasjere bistand til delprosjekter.
5. Bevilge midler som stilles til disposisjon for utvalget og i annen sammenheng gi råd vedrørende søknader om støtte til tiltak som angår byggeskikk.
6. Være konsultativt organ for Husbanken, Landbruksbanken og andre statlige organer med virksomhet som har betydning for byggeskikken.

Inger-Lise Skarstein

— Norges mest verdenskjente hus i Åsgårdstrand, har Kjell Aukrust kalt Kløsterudgården.

Den over 200 år gamle gården pryder bakgrunnen på Edvard Munchs berømte maleri «Pikene på broen». Både gården og broen er kjente elementer i andre av kunstnerens bilder.

Årene har imidlertid satt sine spor på den gamle trebygningen som opprinnelig var handels- og grosserer-gård. Nå har eierne, Margareth og Erik Gjeruldsen, satt i gang en omfattende utbedring. Husbanken deltar i finansieringen gjennom spesialordningen med utbedringslån til bygninger av antikvarisk eller kulturhistorisk verdi.

Utbedringen av Kløsterrudgården er krevende, både økonomisk, tidsmessig og faglig. For å kunne isolere den gamle tømmerbygningen, må hver enkelt planke i kledningen fjernes. Ingen planke er lik av bredde, lengde eller tykkelse. Alle må derfor nøye nummereres for senere oppsetning. Råteskadete planker blir nøyaktig målt og reproduert. Etter at hovedbygningen er ferdig, kommer turen til sidebygningen som blant annet rommer Galleri M.

Tekst: Bjørn B. Brøndbo  
Foto: Svend Aage Madsen

Boligkonsulenten i Nes i Akershus:

## BOLIGSEKTOREN ER FOR LAVT PRIORITERT

— Dersom problemet er av global karakter, kan vi løse det over en kopp kaffe i kantinen. Dersom det derimot er et boligproblem, kan det ta litt lenger tid.

Slik har Birgitta Løkkevik i boligadministrasjonen i Nes kommune i Akershus spøkefullt måttet svare mennesker som har kommet til henne med sine problemer.

I elleve år har Birgitta Løkkevik vært kommunens boligkonsulent. I elleve år har Husbanken vært en del av hennes liv. Det har vært en periode med store forandringer.

— Da jeg begynte i Nes kommune i 1973 var Husbankens maksimallån til bolig 83 000 kroner. Nå er maksimallånet 297 000 kroner. Det betyr en økning på nesten 260 prosent. Låneutviklingen gir en pekepinn om hvor mye byggeprisen har steget. Problemet er bare at byggeomkostningene har økt mer enn de statlige lånene. I tillegg er låneomkostningene blitt større. Høye boutgifter skaper mange problemer, sier Birgitta Løkkevik som daglig møter disse problemene i sitt arbeid i kommunen. Det er hennes oppgave å analysere de boligsøkendes behov i forhold til deres økonomi — og så gi råd etter beste evne. Det er ingen lett oppgave.

### ETTERKRIGSTILSTANDER

— Mange finner ut at de slett ikke har råd til å bygge. Andre gir seg ikke, men kjøper optimistisk tomt fra kommunen.

Men etter en tid får kommunen tomten tilbake. Boligsøkeren har funnet ut at han likevel ikke kan make de økonomiske forpliktelsene. Dette er ikke noe særtifelle. Nes kommune har, til tross for rimelige tomter, måttet reselge en og samme tomt flere ganger etter hvert som forskjellige boligsøkende har trukket seg.

Dette forteller tydelig at vi ikke har noe mettett boligmarked.

Vanskeligheten består i å få til en fullfinansiering av prosjektet til en bokostnad familien kan leve med. Jeg synes det er trist, sier Birgitta



«Pikene på broen» er et av Edvard Munchs mest kjente malerier. Kløsterudgården i bakgrunnen og broen finner vi også igjen i andre av Munchs bilder.



«Byggherrerne på broen» er ekteparet Margareth og Erik Gjeruldsen. De restaurerer nå den verdenskjente bygningen blant annet ved hjelp fra Husbanken.

Løkkevik som synes boligen er noe av det viktigste i et menneskes liv.

— I etterkrigsårene bodde folk fortsatt trangt i Norge. Barna bodde lenge hjemme.

Etter en periode med romsligere forhold, ser det ut som vi er på vei mot samme situasjon.

Vanskelighetene ble forsterket i 1980 med omleggingen av husbankfinansieringen. Lånet holdt ikke tritt med prisstigningen og dermed økte behovet for tilleggs lån med en dyrere bokostnad som resultat.

Fordi det er så vanskelig å finne en rimelig bolig, blir barna boende hjemme. Det kan igjen skape konflikter. Det er sannelig ikke lett for ungdom som skal etablere seg i dag. Den store arbeidsledigheten har forsterket denne situasjonen. Lav sysselsetting er litt av et paradoks i denne sammenheng. Økt boligbygging ville betydd flere jobber innenfor bygg- og anleggsvirksomheten, men også arbeid for de som produserer, selger og transporterer bygningsmaterialer. En opp-prioritering av boligsektoren ville dermed få mange positive effekter, sier Birgitta Løkkevik.

#### HUSBANKEN ER POSITIV

Den kommunale boligadministrasjonen er på sett og vis Husbankens forlengede arm. Det er Birgitta Løkkevik som må konfrontere boligsektorens nære behov med den harde økonomiske virkelighet:

— Jeg forsøker å hjelpe og veilede så godt jeg kan. Men ofte må jeg komme med forslag som innebærer å redusere kostnadene alternativt eller kombinert med en gunstigere finansieringsløsning.

Det er en utfordring å løse en families boproslem på en økonomisk gunstig måte. Jeg liker utfordringer, men dagens vanskelige situasjon innebærer at utfordringene står i kø med de følger dette får for arbeidssituasjonen.

Husbankens regelverk stemmer ikke bestandig overens med de saker som trenger en løsning. Når regelverket



ikke fanger opp de som trenger hjelp, er det etter min mening reglene det er noe galt med. Det er viktig å forandre regler og praksis etter de forandringer som skjer i samfunnet for øvrig, for å unngå at mennesker blir slått ut på boligmarkedet. Boligkonsulenten i Nes er ofte i kontakt med Husbankens hovedkontor i Oslo.

— Jeg har alltid fått god hjelp og raske svar som jeg kan formidle videre. Det er klart det finnes saker som kan «henge seg opp», men vi finner vanligvis en løsning. Jeg setter pris på Husbankens utadrettede service. Det er mange som ringer til banken. Vi har jo over 450 kommuner i landet. I tillegg kommer alle henvendelsene fra byggherrer og andre.

Husbanken er blitt mer lydhør, flink til å ta opp problemer som kommunene reiser, og mer utadvendt gjennom de senere år. Det er en gledelig utvikling, sier Birgitta Løkkevik.

#### GI POLITIKERNE «RIS»

Den andre utviklingstendensen er hun derimot svært kritisk til:

— Husbankfinansieringen utgjør en stadig mindre del av byggekostnadene og lånene er blitt dyrere. Bostøtteordningen som et boligpolitisk virkemiddel er blitt betenkelig redusert. Dette skaper både problemer og vanskeligheter som i neste omgang overføres til sosialkontorene og sykehusene.

Jeg skulle ønske Husbanken kunne tilby mer, — men nå retter jeg vel baker for smed. Det er Husbanken som blir «pisket», men det er Kommunaldepartementet som bestemmer. Kommunaldepartementet må følge direktiver fra Finansdepartementet som skal få sine retningslinjer fra politikerne.

Det er dermed politikerne som har mulighet for å gi de boligsøkende bedre betingelser. Så det er vel politikerne som burde få «ris». Da er vi tilbake til utgangspunktet, prioriteringen. Det å prioritere er en vanskelig politisk oppgave, sier Birgitta Løkkevik.

— Hva mener du bør gjøres?

— Det er på høy tid å forandre de nåværende lånevilkårene. De ble innført i en tid da vi hadde en mye sterkere inflasjon enn i dag. Derfor passer de heller ikke med dagens økonomiske klima. Jeg mener at lånebetingelsene jevnlig må vurderes. Det samme gjelder bostøtteordningen.

— Hva med Husbankens rolle?

— Fordi Husbanken har en sosial tenkning, er de fleste nordmenn tjent med at banken har en framtrødende rolle i boligfinansieringen. Derfor håper jeg at Husbanken — fra sin nåværende svekkede stilling — går mot en renessanse.

Ufortrødent arbeider hun videre.

Birgitta Løkkevik synes det er merkelig at ikke alle Innbyggerne i et av verdens rikeste land har råd til å få tilfredsstillt sitt mest primære behov:

En god og trygg bolig.

Tekst: Bjørn B. Brøndbo

## Miljø- og klimagruppen: NORD-NORGE TRENGER NORD- NORSKE HUS

Byggeforskriftene brukes ofte ens for hele landet og er ikke tilstrekkelig tilpasset klima- og værforholdene i de forskjellige landsdeler.

Hus som oppføres i Nord-Norge er ofte dårlig tilpasset det harde klimaet i landsdelen, noe som kan gi skader samtidig som energiforbruket blir unødig høyt. Boligene er sjelden tilpasset lokale behov, byggestil og tradisjon.

— Dette ønsker vi å gjøre noe med, sier avdelingsdirektør Ralph Norberg ved Husbankens avdelingskontor i Trondheim.

Norberg kjenner Nord-Norge. Tidligere ledet han Husbankens avdelingskontor i Hammerfest. I 1982 var han en av initiativtakerne til en arbeidsgruppe som påtok seg å samle og vurdere erfaringer og forskningsresultater som kan bidra til at det bygges bedre miljø- og klimatilpassede hus i landsdelen. Gruppen blir kalt «Miljø- og klimagruppen».

Nå er ikke dette det første «klimaprojektet» som er gjennomført i nord. Klimaskjerming og klimatilpasning av boliger var også emner for et tidligere prosjekt i Hammerfest kommune. Dette prosjektet ble gjennomført av dosent i klimatologi, Arne K. Sterten og arkitekt Anne Brit Børve i nært samarbeid med kommunen og med Husbankens avdelingskontor som observatør. Det var bl.a. gjennom dette arbeidet at avdelingskontorets leder Ralph Norberg fattet interesse for emnet. Gjennom sitt arbeid i Husbanken hadde han ofte forsøkt å påpeke hvor mange «mistilpassede, sør-norske hus» som ble oppført i landsdelen. Han så klart de samfunnsøkonomiske verdier i klimatilpassede boliger og ville arbeide for å bedre kjennskapet til dette.

Høsten 1982 ble det så etablert en arbeidsgruppe til å følge opp Stertens prosjekt. Gruppen ble sammensatt av folk med vidt forskjellig bakgrunn. Her satt arkitekt Erik Øvre fra Boligtiltakene i Indre Finnmark, rådmann i Kautokeino, Gunnar Stumo, Alta-



arkitekten Kirsti Knudsen, Margarethe Dalaker som leder NBI i Narvik, Tromsø-direktøren Erik Moe som representerte trelastindustrien og Finnmark fylkesreguleringsarkitekt Ole B. Skarstein. Miljø- og klimagruppen var dannet.

### FRA IDÉER TIL HOLDNINGSENDRING

Gruppen begynte straks å arbeide etter et praktisk, målrettet mønster. De ønsket minst av alt å produsere forskningsrapporter som bare skulle bli liggende og støve ned. Kommunaldepartementet bidro med penger. Nå kunne gruppen engasjere Anne Brit Børve, som i mellomtiden var blitt fylkesreguleringsarkitekt i Bodø, til, i samarbeid med gruppen, å vurdere og systematisere det foreliggende materiale i en større rapport.

Rapporten — en fyldig idé-skisse — var ferdig tidlig på nyåret. Artikkelen på de neste sidene gjengir noen av de tanker som der blir fremlagt. Rapporten blir nå trykket og publisert. Men for at kunnskapen også skal nå videre, planlegger Husbanken å gi ut en brosjyre til stimulans for dem som skal planlegge og bygge.

Miljø- og klimagruppen understreker at informasjon og holdningsendring er første skritt på veien. De håper at miljø og klima skal bli like vesentlige faktorer ved boligplanlegging, som kloakkavløp og vei-tilknytning.

— Det er behov for mer aktiv klimakartlegging, utvikling av nye hustyper og bedre finansieringsvilkår og mye mer, før vi får boliger som passer bedre for værharde strøk, sier Ralph Norberg.

## Skreddersy huset for klimaet: **SUPERISOLERT ELLER AERO- DYNAMISK BOLIG?**

— Forskjellig klima og miljø krever forskjellige hus, sier Anne Brit Børve, fylkesreguleringsarkitekt i Bodø og forfatter av idé-utkastet «Funksjonskrav for boliger i værharde strøk», som er skrevet etter oppdrag fra «Miljø- og klimagruppen»:  
— Arkitekter og planleggere må gis en utdanning som gjør dem i stand til å bruke meteorologiske observasjoner og til å bearbeide dem for sine behov. Variasjonene i klimabetingelsene er lite påaktet i boligplanleggingssammenheng.

Nord-Norge er ikke bare vinter og snø. Klimaet varierer over landsdelen.  
— Kravene til boligene er forskjellig fra strøk til strøk, forteller fylkesreguleringsarkitekt *Anne Brit Børve*. I innlandet får kulda vinterstid termometersøyla til å krype nesten ned i kula, mens den i lyse, varme sommernetter truer med å sprute ut av termometeret.  
I de lange klarværsperiodene vintertid «suges» varmen opp fra Finnmarksvidda. I de vindstille dagene lagrer kaldlufta seg opp langs elvedragene. Det blir iskaldt. Sommerklimaet har bare en ting felles med vinteren — den stillestående lufta. Det betyr at også varmen lagrer seg opp, godt hjulpet av sola som uforstyrret skinner døgnet rundt.

### KLIMA LITE PÅAKTET

Ved kysten er det anderledes. Det åpne havet jøvner ut temperaturrene og sørger for at det verken blir spesielt kaldt eller spesielt varmt. Den skiftende vinden gir mennesker aldri noen klar beskjed om hvor de kan søke ly for den eller for nedbøren som ofte følger i dens spor. Vinden fra kysten trenger også inn i fjordarmene. Men her sørger fjordløpet og fjellene omkring for at vinden holder retningen. Fjordstrøkene ligger i skjæringspunktet mellom innland og kyst. Det betyr nedbør. Når kaldluft fra innlandet og mild, fuktig kystluft møtes, slippes

det løs både regn og snø.

— Forskjellig klima og miljø krever forskjellige hus, sier Anne Brit Børve.  
— Arkitekter og planleggere må gis en utdanning som gjør dem i stand til å bruke meteorologiske observasjoner og til å bearbeide dem for sine behov. Variasjonene i klimabetingelsene er lite påaktet i boligplanleggingssammenheng. Betingelsene har derved heller ikke fått god nok plass i regelverket som bestemmer boligens utforming og finansiering.

Hvordan mener så Anne Brit Børve og deltakerne i «Miljø- og klimagruppen» at nord-norske hus bør være innrettet? Idé-utkastet gir en rekke forslag:

### EKSTRA-ISOLERT I INNLANDET

Innlandshus i nord må isoleres ekstra godt. Klimahuden må tåle svært lave temperaturer på den ene siden og behagelige romtemperaturer på den andre siden. Problemene med kondens og lufting krever at en er svært nøyaktig med utførelsen av bygget.

Det blir lett trangt i innlandshus på Finnmarksvidda. For eksempel kan ikke småbarn leke ute når termometeret viser 25 minusgrader. Dette skaper behov for større innearealer enn i mer klimagjestmilde strøk. Dette kan løses ved å bygge huset som en kinesisk eske med rom inne i rom. I slike hus blir bare en del av rommene varmet opp til vanlig romtemperatur. Rundt den oppvarmede sonen ligger halvklimaliserte soner med lavere temperatur beregnet på arbeid, lek og andre «svettende» aktiviteter.

Det ekstra store innearealet med de halvklimaliserte sonene er også kjærkomne når varmen og våren kommer. Med teie i jorda utvikler gårdsplassen seg til en eneste stor sølepytt. Dette er kanskje til stor glede for barna, men til desto større irritasjon for den som står for golv- og klesvask. Løker barna i den halvklimaliserte sonen, sparer mor og far mange timers arbeid med vaskefilla.

### AERODYNAMISK VED KYSTEN

På kysten er det vind og nedbør, og ikke spesielt lave temperaturer, som preger klimaet og krever spesielle hus.

Vindretningen skifter stadig og sugvinder, turbulente vinder og kastevinder fyker rundt husovnene. Vinden bærer med seg snø som den ondsksfullt legger i fonner foran inngangsdører og vinduer, og forviser beboerne til husarrest.

Ved kysten bør man bygge hus som forstyrrer vinden minst mulig. Vi bygger aerodynamiske fly og biler — så hvorfor skulle vi ikke kunne bygge hus som på den mest diskrete måte lar vinden passere? I sin rapport viser Anne Brit Børve en rekke eksempler på slike bygg: skjermede hus, åttekantede hus, runde hus, hus på peler. Men det er ikke lett å finne ly for vinden i strøk hvor vindretningen ofte skifter. Og hvor skal en plassere hovedinngangen?

Men hvorfor skal nå hus bare ha en hovedinngang? Kan en ikke heller lage hus med både inngang A, B og C, utstyre dem med ringeklokker og så bruke dem alt etter hvilken som ligger i ly?

Inngangene kan også bygges som sluser, gjerne i forbindelse med en garasje, slik at du må passere flere dører for å komme ut eller inn. Kystboligene har mindre behov for halvklimaliserte soner. Her er skjermede uterom ofte tilstrekkelig for å skape en fredelig plett hvor barna kan leke.

### BÅDE/OG I FJORDEN

Inne i fjordarmene sørger fjordløp og fjell for at vinden holder retningen. Men det betyr ikke at fjordklimaet er stabilt.

Å holde inngangsdøra fri for snø, er et like stort problem i kystsonen som ute ved havet. Snøen legger seg som kjent på lesiden av huset. Derfor kan det også her være lurt å utstyre boligen med flere innganger. Å bygge huset på «stylter» er en annen løsning. Dersom bygget settes på peler som er 30 cm eller høyere — vil



snøen passere under huset og spyles bort av vinden.

Hus i Nord-Norges fjordarmer opplever ikke så ekstreme forhold som innlandet eller kysten. Fjordhuset er en slags mellomting. De bygnings-tekniske utfordringer til en vellykket bolig er likevel større enn i andre deler av landet.

#### TENK KLIMATILPASNING

Anne Brit Børve har i sitt idé-utkast vist at værharde strøk i Nord-Norge krever spesielle boliger. Må vi endre byggeforskriftene for å få boliger som er bedre tilpasset lokalt klima og miljø?

— Det er ikke sikkert byggeforskriftene er for dårlige. Kanskje beror det heller på hvordan lovverket blir brukt i praksis. Den lokale bygningskontrollen har sjelden kapasitet til å etterse alle hus som er under bygging.

Undersøkelser har vist at det ofte er gjennomføringen som svikter. Lokal snekkerkunnskap og byggeskikk er etter hvert dødd ut, sier hun.

— I kyststrøk sørget lokale snekkere i gamle dager alltid for å tette raftekassene. I dag settes det opp hus uten at dette blir gjort.

— I første omgang er det derfor tenkemåten og ikke forskriftene vi må gjøre noe med. Undervisning og opplæring av planleggere, arkitekter, snekkere og byggherrer er det første. I neste omgang bør vi kanskje revidere byggeforskriftene med tanke på hus i værharde strøk og sørge for å tilpasse dem til lokale klimavariasjoner. Nord-Norge har spesielle forhold.

Vi bør også vurdere finansieringsordningene, slik «Miljø- og klimagruppen»s leder Ralph Norberg har foreslått. Han har tatt til orde for å øke husbanklånet til miljø- og klimatilpassede hus. Det må kunne lønne seg å bygge gode boliger, sier fylkesreguleringsarkitekt Anne Brit Børve i Bodø.

Tekst: Bjørn B. Brøndbo

Foto: Pål Berentzen.







# *Den Norske Stats Husbank*

Den Norske Stats Husbank  
Fridtjof Nansens vei 17  
Postboks 5130 — Majorstua  
Oslo 3  
Tlf. (02) 46 94 00

Den Norske Stats Husbank  
Avdellingskontoret i Bergen  
Minde Allé 10, Postboks 173  
5032 Minde  
Tlf. (05) 28 52 00

Den Norske Stats Husbank  
Avdellingskontoret i Trondheim  
Søndregt. 12, Postboks 489  
7001 Trondheim  
Tlf. (07) 52 91 50

Den Norske Stats Husbank  
Avdellingskontoret i Bodø  
Sjøgt. 15, Postboks 384  
8001 Bodø  
Tlf. (081) 23 540

Den Norske Stats Husbank  
Avdellingskontoret i Hammerfest  
Strandgt. 49, Postboks 480  
9601 Hammerfest  
Tlf. (084) 12 333

# Den Norske Stats Husbank

**Årsrapport og regnskap**

**1983**

## Den Norske Stats Husbank. Årsrapport 1983.

### 1. OVERSIKT

#### 1.1 Hovedtall

Utlånsvirksomheten	1983		1982	
	Mill. kr.	Antall	Mill. kr.	Antall
<b>Totalt</b> .....	<b>5 599</b>		<b>5 307</b>	
Oppføringslån .....	4 114	16 757 boliger	4 180	19 139 boliger
Ervervslån .....	91	1 122 »	85	1 196 »
Utbedringslån .....	430	5 661 »	407	6 099 »
Utbedringslån .....	60	402 kommuner	70	307 kommuner
Etableringslån .....	96		63	
Etableringslån .....	688	451 »	382	451 »
Lån til barnehager .....	89	2 350 plasser	80	2 163 plasser
Lån til andre miljøtiltak .....	31	35 saker	40	41 saker
<b>Lånetilvisinger — boliger med lån på spesielle vilkår i private banker</b>	<b>1 221</b>	<b>5 285 boliger</b>	<b>991</b>	<b>4 811 boliger</b>
<b>Nye boliger</b>		<b>Kr pr. bolig</b>		<b>Kr pr. bolig</b>
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn .....		449 100		413 300
Byggekostnader .....		389 600		360 600
Tomtekostnader .....		59 500		52 700
Finansiering, forutsatt ved tilsagn .....		449 100		413 300
Husbanklån .....		243 200		216 700
Arealtilskudd .....		500		7 100
Egenkapital .....		205 400		189 500
Låneøkning ved bevilgning .....		2 300		2 100
		<b>Mill. kr</b>		<b>Mill. kr</b>
Utbetalte lån .....		5 153		4 508
Mottatte avdrag .....		2 037		1 562
Utbetalt bostøtte .....		571		572
Utbetalt arealtilskudd .....		430		650
Utbetalt utbedringstilskudd .....		89		89
Utbetalt etableringstilskudd .....		29		7
		<b>Mill. kr</b>		<b>Prosent</b>
Gjennomsnittlig innlånsrente pr. 31.12. ....				9,8
Renteutgifter .....	4 637		4 223	
Gjennomsnittlig utlånsrente pr. 31.12. ....				8,0
Renteinntekter .....	3 989		3 518	
Rentestøtte .....	648		705	
<b>Pr. 31. desember</b>				
Samlet innlån .....	52 149		49 015	
Utestående lån:				
Rentebærende ordinære lån .....	51 249		48 132	
Rentebærende tilleggs lån .....	7		19	
Rentefrie lån .....	272		376	
Konverteringsforpliktelser .....	8 053		7 776	

**1.2 Råd og styrer i 1983***Husbankens råd*

Tore Haugen, formann  
 Arthur Rydland, nestformann  
 Erik Carlsen  
 May-Berit Haagensen  
 Alf Fossli  
 Ivar Leveraas  
 Torunn Ellertsen  
 Ludvig Nauste  
 Jorun Loktu  
 Bjørg Ofstad  
 Werner Næss  
 Anna Kristine Jahr

*Kontrollkomitéen*

Arthur Rydland, formann  
 Ivar Leveraas  
 Tore Haugen

*Hovedstyret**Oslo*

Martha Seim Valeur, formann  
 Wenche Skaaluren, nestformann  
 Kurt Mosbakk  
 Tor Brandeggen  
 Bjarne Orten, administrerende direktør

*Avdelingsstyrene**Bergen*

Kari, Thu, formann  
 Jan Tonning  
 Gunnar Wisht, avdelingsdirektør

*Trondheim*

Kjell Granbo, formann  
 Siri Frost Sterri  
 Georg Arnø, avdelingsdirektør

*Bodø*

Paul Strand, formann  
 Britt Storvand  
 Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

*Hammerfest*

Torger Salamonsen, formann  
 Oddny Aleksandersen  
 Ralph Norberg, avdelingsdirektør

**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 LÅNETILSAGN****2.1 Boligbygging**

Det var i nasjonalbudsjettet for 1983 lagt til grunn at det skulle settes i gang arbeid med om lag 35 500 nye boliger. Det ble satt i gang bygging av 31 600 boliger, dvs. 5 600 færre enn i 1982, mens det ble tatt i bruk i alt 32 560 boliger eller 6 000 færre enn året før. Ved utgangen av året var 33 200 boliger under arbeid. Figur 1 gir en samlet oversikt over boligbyggingen fra 1950—1983.

**2.2 Lånerammer – foreslått og vedtatt budsjett – resultat**

Oppstillingen nedenfor gir en oversikt over Husbankens hovedstyres to alternative forslag til utlånsrammer for 1983 sammenholdt med de rammer som ble fastsatt av Regjeringen og de lånebeløp som ble innvilget (resultat). Oversikten viser også forslagene/vedtakene.

	Hovedstyrets forslag til budsjett		Fastsatt av Regjeringen etter behandling i Stortinget	Resultat etter endringer i løpet av året
	Flertallet	Mindretallet		
<i>Lånerammer</i>				
i mill. kroner				
Oppføringslån .....	6 472	5 469	4 297 <sup>1)</sup>	4 114
Etableringslån .....	600	600	784	784
Miljølån .....	123	123	110	120 <sup>2)</sup>
Utbedringslån .....	700	500	490	490
Ervervslån .....	160	160	90	91
Sum .....	8 055	6 852	5 771 <sup>1)</sup>	5 599
<i>Forutsetninger</i>				
Antall boliger				
Satt i arbeid .....	36 000	36 000	35 500	31 600
Herav med husbanklån .....	23 000	19 200	18 000 <sup>1)</sup>	16 750
Gjennomsnitt, kroner pr. bolig				
Anleggskostnad .....	459 000	459 000	410 000	449 100
Husbanklån .....	264 000	264 000	237 900	245 500

1) I tillegg kommer 200 mill. kroner som ble tillatt brukt høsten 1982 til 900 boliger.

2) 10 mill. kroner av 1984-rammen tillatt brukt høsten 1983.

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—1983.

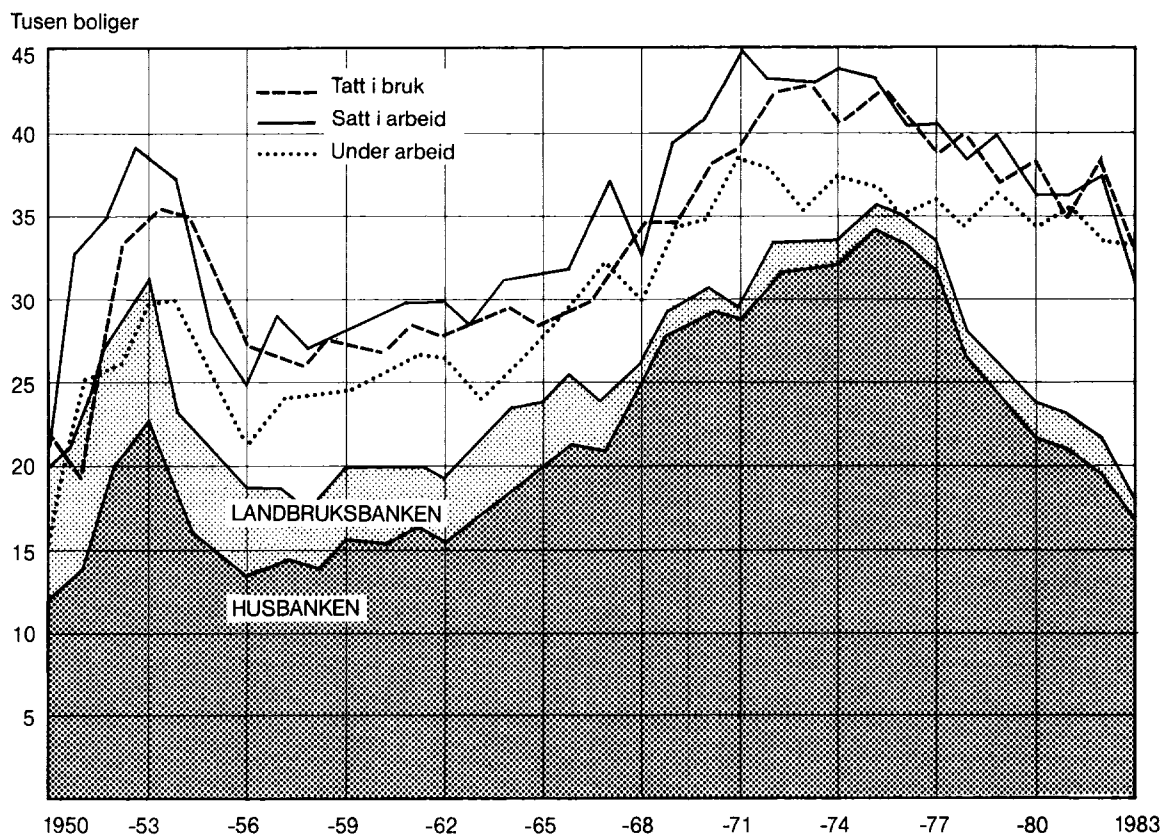
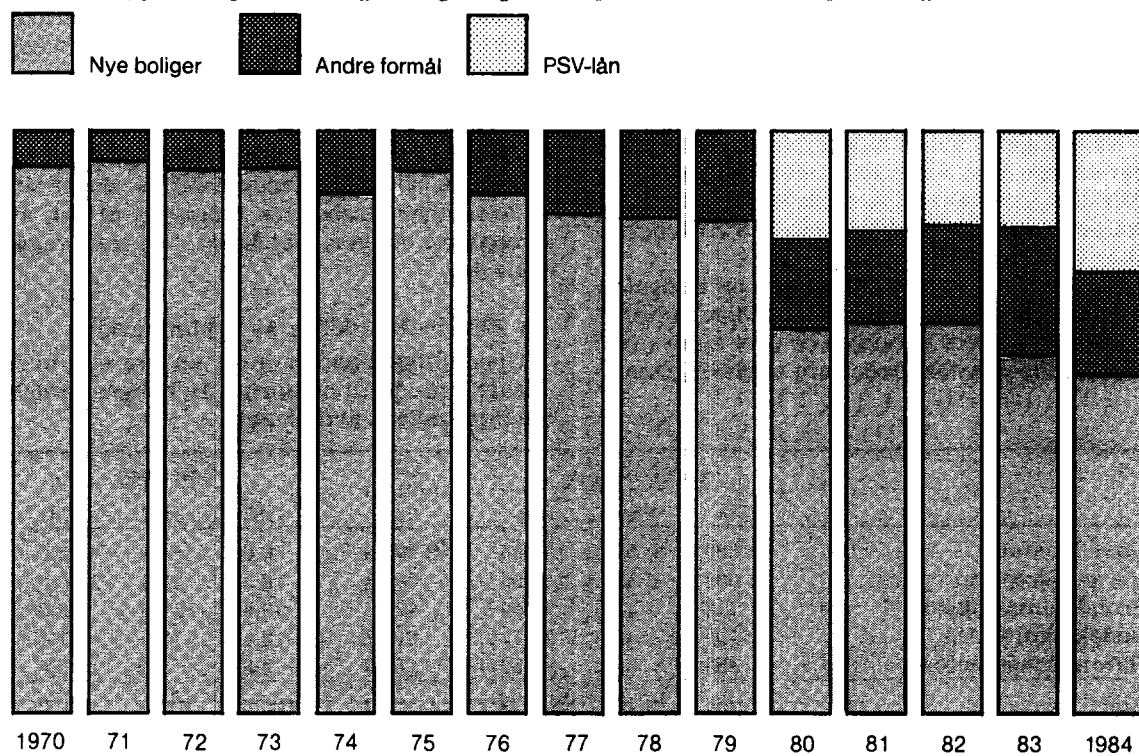


Fig. 2 Husbankens lånetilsagn/tilvisninger/bevilgninger 1970—1983 og disponible rammer for 1984 fordelt på lån til nye boliger og andre formål. Prosentvis fordeling.



Som det fremgår av oppstillingen, var hovedstyrets forslag til ramme for oppføringslån — begge alternativer — vesentlig større enn den låneramme som ble fastsatt av Regjeringen. Bankens forslag var basert på et større antall husbankfinansierte boliger og høyere gjennomsnittlig anleggskostnader og grunnlån pr. bolig enn det Regjeringen baserte sine vedtak på. Når den lave disponible ramme likevel ikke ble brukt, har dette sammenheng med for liten pågang etter lån fra Husbanken. Svikten i antall søknader har mange årsaker — bl.a. kostnads- og finansieringsproblemer, høye botgifter, økt omsetning av eldre boliger og usikkerhet når det gjelder sysselsettingssituasjonen. En merker seg for øvrig at kostnadsøkningen ble noe mindre enn antatt av Husbanken — dog vesentlig høyere enn Regjeringens anslag — og at gjennomsnittslånet ble noe høyere enn opprinnelig fastsatt, noe som bl.a. henger sammen med at Husbanken fikk anledning til å høyne lånenivået høsten 1983 for å unngå en for markert låneøkning fra 1. januar 1984.

Bankens forslag til ramme for etablerings-

lån — 600 mill. kroner eller 155 mill. kroner høyere enn i 1982 — ble ytterligere forhøyet etter stortingsbehandlingen. Derimot ble Husbankens forslag til økning av rammene for miljølån, utbedringslån og ervervslån ikke tatt til følge. For alle disse formål var tilgangen på søknader langt større enn det rammene strakk til for.

I fig. 2 er Husbankens lånetilsagn/tilvisninger/bevilgninger i de enkelte år framstilt grafisk.

### 2.3 Innkomne søknader/innvilgninger

Som vist har tendensen til mindre pågang etter oppføringslån fortsatt i 1983. Det kom inn søknader om husbanklån til 16 111 nye boliger eller 2 881 færre boliger enn i 1982. Bankens tilsagn om lån til nye boliger omfattet 16 757 boliger eller 2 382 færre boliger enn året før.

Samtidig med den reduserte etterspørselen etter oppføringslån har det vært stor pågang etter lån til de andre låneformålene. Oppstillingen nedenfor viser forholdet mellom innkomne søknader og innvilgninger etter låneformål de siste tre årene.

	1983		1982		1981	
	Innkomne søknader	Innvilget	Innkomne søknader	Innvilget	Innkomne søknader	Innvilget
Oppføring — antall boliger ..	16 111	16 757	18 992	19 139	20 635	20 779
Erverv — antall saker .....	610	400	541	400	533	254
Utbedring — antall saker ...	1 688	1 682	2 533	2 073	2 976	1 869
Barnehager — antall plasser	2 561	2 350	2 491	2 163	2 595	2 106

## 3. TILSAGN OM LÅN TIL NYE BOLIGER

### 3.1 Omfang

Husbanken gav i 1983 tilsagn om lån til 16 757 boliger. Dette er 2 382 boliger eller vel 12 pst. færre enn i 1982.

Nedgangen i antall husbankfinansierte boliger er ikke oppveid av en økning i boliger med PSV-lån. I 1983 ble det søkt om PSV-lån til 4 554 boliger, mens det ble tilvist lån til 5 285 boliger eller snaut 475 flere enn året før.

Det ble til sammen gitt tilsagn og tilvisninger for 22 042 boliger mot 23 950 boliger i 1982.

Banken var ved utgangen av året åjour med behandlingen av søknader om oppføringslån.

Fig. 1 foran viser antall boliger som har fått oppføringslån fra Husbanken eller Landbruksbanken i årene 1950—1983. I denne figuren kan ikke tilsagnstallene fra statsbankene direkte sammenholdes med tallene for igangsetting samme år, men på noe lengre sikt viser differensen mellom de to kurvene tallet på privatfinansierte boliger. I gjennomsnitt for de tre siste årene har Husbanken finansiert 54 pst. av nyoppførte boliger, mot 64 pst. i de tre foregående år.

### 3.2 Regional fordeling av oppføringslån

Oppstillingen nedenfor gir en oversikt over tilsagn om lån til oppføring av boliger fordelt på Husbankens avdelinger.

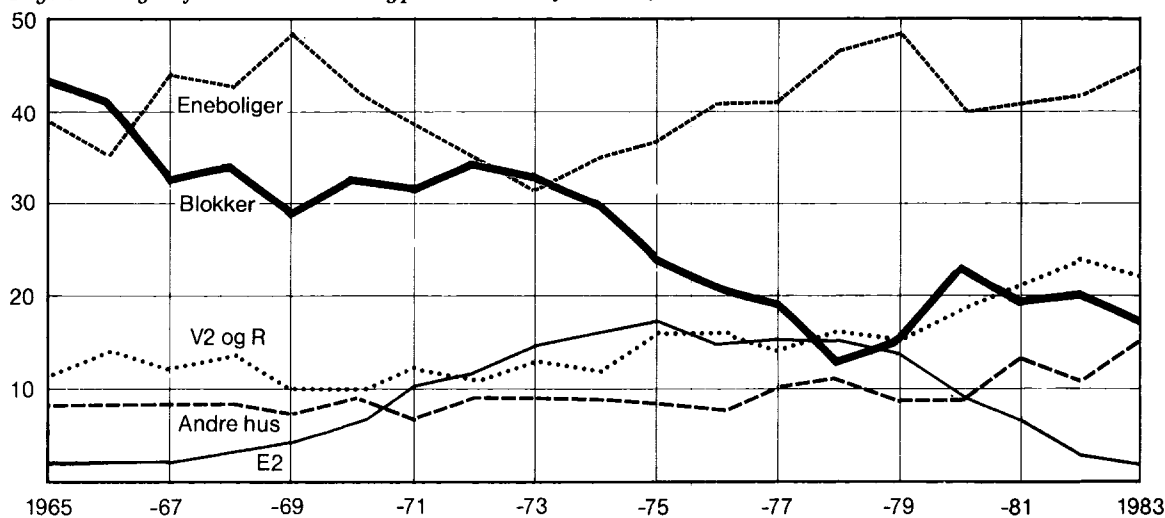
	Antall boliger			Lån mill. kr 1983	Lån i pst.		
	1983	1982	1981		1983	1982	1981
Hovedkontoret .....	9 399	10 541	10 695	2 305,6	56,0	54,8	52,5
Bergenskontoret .....	3 033	3 487	4 205	762,4	18,5	18,4	20,5
Trondheimskontoret .....	1 713	2 187	2 652	421,3	10,3	11,5	12,3
Bodøkontoret .....	2 159	2 409	2 377	511,7	12,4	12,5	11,1
Hammerfestkontoret .....	453	515	850	113,0	2,8	2,8	3,6
Alle .....	16 757	19 139	20 779	4 114,0	100,0	100,0	100,0



Denne oppstillingen viser endringer i den regionale fordelingen av oppføringslån fra Husbanken. Mest påfallende er den jevne økningen i hovedkontorets andel de siste tre årene.

Hammerfestkontorets relative andel er uendret fra 1982 til 1983, men i løpet av de tre siste årene er antallet boliger nesten halvert.

Fig. 3 Boliger fordelt etter hustype — relativ fordeling 1965—1983.



### 3.3 Fordeling etter hustype

Fordelingen av husbankfinansierte boliger etter hustype i årene 1965—83 går fram av fig. 3. Eneboliger omfatter frittliggende eneboliger, atriumhus og kjedehus. V2 og R står for henholdsvis vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus. E2 står for «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen. «Andre» omfatter i det vesentlige ikke spesifiserte hustyper.

Andelen av eneboliger i 1983 var på 43 pst. Andelen har holdt seg stabil på vel 40 pst. av boligene de siste tre årene. Andelen av boliger i blokk var rundt 20 pst. i 1981 og 1982, men har i 1983 sunket til omlag 17 pst. av boligene. Det er grunn til å tro at problemet med tomme boliger først vil ramme denne type bebyggelse. Andelen «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen er de siste år gått ned og utgjorde bare 2—3 pst. i 1982 og 1983. Nedgangen siste årene skyldes at leilighet i underetasjen i det vesentlige henvises til finansiering med PSV-lån. Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus — i internasjonal statistikk regnet som eneboliger — under ett, var andelen 68 pst. i 1983, mot 66 pst. i 1982.

### 3.4 Størrelse på boligene

Fra og med 1. januar 1983 tok Husbanken i bruk nye regler for måling og beregning av boligens areal. Gjennomsnittsstørrelsen for boligens areal i 1983 var 97,7 kvm BA (beregnet areal), mens gjennomsnittsstørrelsen året før var 82,2 (leieareal). Retningen på eventuelle endringer i boligens fysiske størrelse er det derfor vanskelig å si noe definitivt om. For blokker er arealet relativt upåvirket av regelendringene, og gjennomsnittarealet

har økt med vel 3 kvm. For eneboliger på 1 etasje med kjeller, hvor regelendringene ventelig skulle gi en forskjell på snau 20 kvm, var økningen på 21,5 kvm. Når vi også tar hensyn til kostnadsøkningen utover indeksøkningen, er det rimelig å anta at boligens størrelse har økt med 2—3 kvm fra 1982 til 1983.

Andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre var 22 pst. i 1983 eller det samme som i 1982. Andelen av ett-roms boliger (hybler) var 6 pst. (i 1982 5 pst.).

Andelen av boliger på tre rom og kjøkken, fire rom og kjøkken og fem eller flere rom og kjøkken var i 1983 henholdsvis 16, 59 og 3 pst. I 1982 var andelen 14, 61 og 3 pst. Boligens størrelsesfordeling målt i antall rom har vært relativt stabil de siste tre årene. Andelen av boliger på tre rom og kjøkken har likevel gått noe opp, fra 12 pst. i 1981 til 16 pst. i 1983. Dette har trolig sammenheng med endringer i husstandsstørrelsen og at den sterke kostnadsøkningen i de foregående år har gitt økt preferanse for 3-roms boliger.

### 3.5 Anleggskostnader

#### 3.5.1 Indekser for byggekostnader

Statistisk Sentralbyrå indekser for totale byggekostnader i blokk og for eneboliger av tre steg i 12-månedersperioden november 1982—oktober 1983 med henholdsvis 6,6 og 6,3 pst. i forhold til den nærmeste foregående 12-månedersperioden.

#### 3.5.2 Tomte-, bygge- og anleggskostnader

Kostnadene i gjennomsnitt pr. bolig som det var gitt tilsagn om lån til i 1983 og 1982 var:

	1983	1982	Endring	
	Kroner	Kroner	Kroner	Pst.
Tomtekostnader .....	59 500	52 700	6 800	12,9
Byggekostnader .....	389 600	360 600	29 000	8,0
Anleggskostnader .....	449 100	413 300	35 800	8,7

Oppstillingen viser kostnadene slik de var beregnet på det tidspunkt tilsagnet ble gitt. For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 8 pst. Dette var bare en ubetydelig større økning enn indeksøkningen, som gjennomsnittlig var 6,5 pst. Denne forholdsvis beskjedne økningen har trolig sammenheng med økningen i gjennomsnittlig boligareal.

Tomtekostnadene økte med 12,9 pst. sam-

menholdt med 1982. Økningen var noe mindre enn i 1982. I gjennomsnitt pr. bolig var tomte på 576 kvm i 1983 mot 591 i 1982.

Gjennomsnittlige anleggskostnader påvirkes også av endringer i fordelingen etter husstype og boligtype, dvs. hybler og ordinære leiligheter. Oppstillingen nedenfor gir gjennomsnittstall for de viktigste hus typer og for alle ordinære leiligheter, slik de var forutsatt da tilsagn ble gitt.

#### Anleggskostnader pr. leilighet<sup>1)</sup>

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Tomtekostnader ....	62 600	12,5	72 100	15,9	54 100	12,9	63 400	13,5
Byggekostnader ....	439 800	87,5	380 700	84,1	365 900	87,1	404 900	86,5
Anleggskostnader ...	502 400	100,0	452 800	100,0	420 000	100,0	468 300	100,0

<sup>1)</sup> Boliger som er beregnet for spesielle brukergrupper (aldersboliger, studentboliger o.a.) er holdt utenfor.

Sammenholdt med 1982 økte anleggskostnadene med vel 10 pst. både for småhus oppført enkeltvis og for blokker, mens økningen bare var vel 5 pst. for småhus oppført i serie. For alle leiligheter under ett økte anleggskostnadene med 8,5 pst. fra året før.

### 3.6 Finansiering

#### 3.61 Gjennomsnittstall pr. bolig

Lånenivået for småhus og for blokker ble hevet med rundt 5 pst. fra 1. januar 1983 og med ytterligere 2 pst. fra 8. november 1983. Den siste økningen ble foretatt i samråd med Kommu-

naldepartementet og siktet mot å utjevne forskjellen mellom lån innvilget i slutten av 1983 og begynnelsen av 1984. Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1983 (inklusive økning av lån ved bevilgning i forhold til tilsagt lån) kom opp i 245 500 kroner. Dette var 26 700 kroner eller 12,2 pst. høyere enn i 1982. Gjennomsnittlig tilsagnsbeløp for nye boliger var 243 200 kroner (her er låneøkningen holdt utenfor). For alle boliger under ett er den gjennomsnittlige finansieringsplan pr. bolig på det tidspunkt tilsagn ble gitt, vist nedenfor og sammenholdt til tilsvarende tall for 1982.

#### Finansieringstall pr. bolig ved tilsagn 1983 og 1982

	1983		1982		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån .....	243 200	54,2	216 700	52,4	26 500	12,2
Arealtilskudd <sup>1)</sup> .....	500	0,1	7 100	1,7	+ 6 600	+ 93,0
Egenkapital .....	205 400	45,7	189 500	45,9	15 900	8,4
Anleggskostnader .....	449 100	100,0	413 300	100,0	35 800	8,7
Gjennomsnittlig boligstørrelse .....	97,7 kvm BA <sup>2)</sup>		82,2 kvm LA <sup>2)</sup>			

<sup>1)</sup> Anslag

<sup>2)</sup> Tallene for 1983 og 1982 kan ikke direkte sammenlignes, jf. punkt 3.4.

Egenkapitalen, slik den var beregnet ved tilsagn, har holdt seg uendret på snaut 46 pst. av anleggskostnadene fra 1982 til 1983. Da arealtilskuddet nå praktisk talt er bortfalt, har imidlertid den delen av anleggskostnadene som finansieres ved husbanklån øket noe (1,8 prosentenheter).

Nedenfor er det gitt en oppstilling for gjennomsnittlig finansieringstall på tilsagnstidspunktet for leiligheter i boligblokker og i småhus oppført enkeltvis og i serie. Bygg med i hovedsak småboliger (spesialboliger) er ikke tatt med her. Gjennomsnittstallene i kolonnen til høyre avviker derfor noe fra tallene ovenfor.

For alle leiligheter holdt egenkapitalandelen seg uendret på ca. 47 pst. sammenholdt med

året før. Det kan se ut til at økningen i egenkapitalandelen i de senere årene har stoppet opp. Men i absolute tall har likevel egenkapitalen økt med 16 800 kroner pr. bolig eller vel 8 pst. fra året før. For småhus oppført enkeltvis er egenkapitalandelen 51,2 pst., for småhus i serie 43,7 pst. og for leiligheter i blokk 39,7 pst. Sammenholdt med 1982 økte egenkapitalandelen for leiligheter i småhus oppført enkeltvis med 1,7 prosentenheter, mens den gikk tilsvarende ned for leiligheter i blokk. Gjennomsnittlig husbanklån har økt mest for blokkleiligheter.

I tabellen nedenfor er gjennomsnittstall for hovedgrupper av leiligheter gjengitt. Vi understreker at det kan være stor variasjon i beløpene fra prosjekt til prosjekt.

#### Finansieringstall pr. leilighet<sup>1)</sup> ved tilsagn 1983

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån .....	245 300	48,8	254 900	56,3	251 300	59,8	249 100	53,2
Arealtilskudd <sup>2)</sup> .....	—	0,0	500	0,1	2 200	0,5	600	0,1
Egenkapital .....	257 100	51,2	197 400	43,6	166 500	39,7	218 600	46,7
Anleggskost. ....	502 400	100,0	452 800	100,0	420 000	100,0	468 300	100,0
Gjennomsnittlig boligstørrelse .....	120,9 kvm		91,3 kvm		80,9 kvm		104,6 kvm	
Egenkapital og egenkapitalandel:								
1983 .....	257 100	51,2	197 400	43,6	166 500	39,7	218 600	46,7
1982 .....	225 300	49,5	190 600	44,3	159 300	41,8	201 800	46,8
1981 .....	143 900	41,0	135 900	37,3	125 700	35,9	138 900	39,1

<sup>1)</sup> Boliger som er beregnet for spesielle brukergrupper (aldersboliger, studentboliger o.a.) er holdt utenfor.

<sup>2)</sup> Ordningen med arealtilskudd er under avvikling. I 1983 ble det gitt tilsagn om arealtilskudd til bare omlag 3 pst. av boligene.

#### 3.62 Grunnlån

Ordningen med grunnlån, som trådte i kraft 1. januar 1982, er gitt virkning for alle lånetilsagn etter 1. januar 1980. Rentebelastningen starter med en sats på 5 pst. Renten øker så hvert år inntil den kommer opp i ordinær rente 11½ pst. i lånets 7. løpeår. Den 15. desember 1983 vedtok Stortinget å heve rentesatsen i det 7. løpeåret til 12 pst. med virkning fra 1. januar 1984. Lånet er avdragsfritt i 6 år og nedbetales deretter over en 20-årsperiode. For lån til boliger som er innredet og klausulert for funksjonshemmede, skal alle rentesatser være ett prosentpoeng lavere enn de satser som ellers gjelder.

Prinsippene for utmåling av grunnlån ble endret i 1983. Mens tidligere regler la avgjørende vekt på størrelsen av boligen uttrykt i antal kvadratmeter, ble det bestemt at boligens kvaliteter uttrykt i antall rom og sengeplasser skulle legges til grunn. Sammenholdt med de nye regler for måling av areal (BA) og

arealgrensebestemmelser, synes de nye låneutmålingsreglene å være godt mottatt. De gir grunnlag for større fleksibilitet og betydelige forenklinger i forhold til tidligere regler på dette området.

#### 3.63 Byggelån

Generelt sett må byggelånsituasjonen i 1983 karakteriseres som noe vanskeligere enn foregående år. Problemene omkring de private bankers medvirkning i boligfinansieringen synes økende. Antall henvendelser om problemer med tilvisninger om PSV-lån og å få plassert byggelån i henhold til husbanktilsagn er økt og kom dessuten i større grad enn tidligere fra entreprenører og typehusprodusenter som har husbanktilsagn eller PSV-tilvisning til større prosjekter. Dette er forklart ut fra det økende antall tilvisninger om PSV-lån og at den vanskelige kredittsituasjonen har rammet bankenes mulighet til å gi den forutsatte toppfinansiering. Dessuten har problemet med

tomme boliger og Husbankens reserverte holdning til å konvertere byggelån for slike prosjekter, gjort at bankene har måttet legge større vekt på en vurdering av markedet for nybyggingsprosjekter før byggelån innvilges. For individuelle byggherrer er manglende kundeforhold og etter bankenes mening manglende betalingssevne fortsatt årsakene til at det oppstår vanskeligheter i enkelttilfeller.

Oslo Byfornyelse A/S opplyser at manglen på byggelånskapital fortsatt er en av de fremste årsakene til stagnasjon i byfornyelsen og at manglen har umuliggjort en kontinuerlig produksjon etter målsettingen for fornyelsen. I arbeidet med å få frigjort bundne byggelånsmidler for nye prosjekter, har Husbanken på sin side lagt opp til forenklete konverteringsrutiner for å redusere konverteringstiden i slike saker.

Behandlingen av søknader om konvertering av byggelån er for øvrig godt ajour. Tidsforbruket for den interne saksbehandling og i det ytre behandlingsapparat er dessuten skåret vesentlig ned i relasjon til tidligere år.

### 3.64 Topplån

Topplån skal etter forutsetningene gis av forretnings- og sparebankene og Postsparebanken til enkeltpersoners finansiering av nye boliger når statsbankene står for grunnfinansieringen og det ikke er gitt behovsprøvede etableringslån. Topplånet skal kunne utgjøre inntil 20% av godkjente anleggskostnader. Det skal gis med en avdragsfri periode på 2½ år og en samlet løpetid på 15 år. Renten fastsettes innenfor renteerklæringens forutsetninger.

På samme måte skal bankene kunne gi PSV-tilleggs lån til boliger med PSV-grunnlån. Størrelsen på tilleggs lånet skal kunne utgjøre opp til 45% av det beløp som gis i PSV-grunnlån. Tilleggs lånet skal normalt tilbakebetales over 15 år etter annuitetsprinsippet, og renten fastsettes av vedkommende bank.

På grunn av kredittrestriksjonene og mindre utlånsrammer, foretok bankene også i 1983 en streng vurdering av søkere som måtte ha slike topplån. Dette har ført til at endel prosjekter med tilvisning om PSV-lån eller husbanktilsagn ikke er blitt realisert.

### 3.7 Ubesatte nye boliger

I løpet av 1983 er det på en rekke steder i landet oppstått problemer med å få besatt nyoppførte boliger. For husbankfinansierte boligens vedkommende har dette hovedsakelig rammet boliger oppført for borettslag. Hovedårsaken

til de oppståtte problemer oppgis å være vanskeligheter med finansiering av innskudd eller kjøpesum, men det må vel antas at boligtype og beliggenhet også kan innvirke på etterspørselen i det rådende boligmarked.

I borettslag vil problemer med å besette leiligheter lett kunne få smitteeffekt. Aktuelle etterspørrere etter slike leiligheter vil — dersom de er kjent med at ikke alle leiligheter er besatt — stille seg avventende ut fra en vurdering av de økonomiske vanskeligheter borettslaget vil kunne havne i dersom det oppstår svikt i leieinntektene.

Husbanken har gjennom alle år fulgt den praksis at den ikke har sagt seg villig til å konvertere tilsagt lån før det vesentlige antall av leilighetene i det aktuelle prosjekt har vært tatt i bruk. Bakgrunnen for denne praksis er at banken ikke finner å kunne bevilge et fast lån når det allerede på bevilgningstidspunktet er åpenbart at første termin på lånet vil bli misligholdt. Dersom det stilles kommunal garanti for terminbetalingen, vil det kunne gjøres unntak fra denne praksis.

Etter bankens oppfatning synes det ikke å være noen rimelig løsning av problemene med «ubesatte» leiligheter å lempe på den etablerte praksis i retning av at banken skal overta risikoen for mislighold av terminer på husbanklån.

I noen tilfelle har banken medvirket til å løse problemene ved at det gjennom bruk av etableringslån har vært mulig å besette ledige leiligheter med eldre eller husstander med vanskelig økonomi.

## 4. BOLIGER MED LÅN PÅ SPESIELLE VILKÅR (PSV-LÅN)

Husbanken tilviste i 1983 lån på spesielle vilkår til i alt 5 285 boliger. Tilvist beløp var 1 221 mill. kroner eller 231 000 kroner i gjennomsnitt pr. bolig. Dette var omlag 15 000 kroner mindre pr. bolig enn for vanlig husbanklån. Årsakene til dette er dels forskjellen i låneutmåling ved individuelt oppførte boliger kontra konsentrert bebyggelse foruten at underetasjeleiligheter i tomannsboliger hovedsakelig finansieres gjennom PSV-låneordningen. I 1982 var tilvist beløp 991 mill. kroner til i alt 4 811 boliger.

Oppstillingen nedenfor gir en oversikt for 1983 over innkomne lånsøknader om PSV-lån, annullerte og tilviste PSV-lån fordelt etter Husbankens avdelinger.

	Innkomne søknader Antall boliger	Tilviste PSV-lån		Annullerte PSV-lån		Netto tilviste PSV-lån	
		Antall boliger	Lån mill. kr	Antall boliger	Lån mill. kr	Antall boliger	Lån mill. kr
Hovedkontoret .....	2 319	2 666	634,1	51	11,8	2 615	622,3
Bergenskontoret .....	1 423	1 734	402,4	142	33,5	1 592	368,9
Trondheimskontoret .....	384	545	112,8	24	5,5	521	107,3
Bodøkontoret .....	392	502	110,6	3	0,5	499	110,1
Hammerfestkontoret .....	36	59	13,0	1	0,3	58	12,7
Hele landet .....	4 554	5 506	1 272,9	221	51,6	5 285	1 221,3

Årsaken til at antall boliger som har fått tilvisning, er større enn det antall det er kommet inn søknader for, er at en del søknader om husbanklån har fått tilvisning om PSV-lån idet prosjektene ikke har ligget til rette for husbankfinansiering.

Sammenlignet med fordelingen av husbanklån, har Bergenskontoret en større andel PSV-lån, 32 pst. mot 19 pst. av husbanklånene. Andelen PSV-lån som ble innvilget ved de to nordligste kontorene, var 10 pst. Disse stod for vel 15 pst. av husbanklånene.

## 5. LÅN OG TILSKUDD 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 Flyktningsboliger (Flybo) som låner videre ut til hel eller delvis dekning av egenkapital i boliger som er eller blir ført opp, utbedret eller ervervet med lån fra Husbanken eller Landbruksbanken. Kommunene kan også bruke midlene til egne prosjekter, f.eks. aldersboliger og aldershjem. Det meste (om lag 65 pst.) av etableringslånemidlene har gått til nye boliger.

Husbanken innvilget i 1983 etableringslån med i alt 784 mill. kroner, som er hele 339 mill. kroner mer enn året før. Til 451 kommuner ble det bevilget i alt 688,3 mill. kroner. Av dette skulle 526,6 mill. kroner gå til videre utlån, og 161,7 mill. kroner skulle dekke kommunal egenkapital i innskuddsfrie boliger. Dette svarer til noenlunde samme fordeling på videre utlån og kommunal egenkapital som året før. SIBO og Flybo fikk til sammen innvilget 90 mill. kroner. 5,7 mill. kroner ble innvilget direkte fra Husbanken til enkeltsøkere.

For videre utlån fra kommunene/SIBO/Flybo ble maksimumsbeløpet hevet fra 100 000 kroner i 1982 til 130 000 kroner pr. bolig ved ny-

bygg og til 150 000 kroner ved kjøp (ervert) av bolig. Det var videre forutsatt at lån til ordinære familieboliger skulle være på minst 50 000 kroner. Rapporter fra kommunene om bruken av midlene viser at om lag 9 400 husstander eller 2 000 flere enn året før fikk innvilget etableringslån i 1983. Gjennomsnittslånet for disse var 56 000 kroner mot 40 000 kroner i 1982. Av husstandene var om lag 39 pst. unge i etableringsfasen eller stort sett samme andelen som i 1982.

Etableringslån for videre utlån skal ligge innenfor 80 pst. av kontantinnskuddet eller egenkapitalen. I kommunale prosjekt der boligene leies ut uten innskudd skal etableringsmidlene ikke overstige 25 pst. av anleggs- eller ervervskostnadene.

Når særlige grunner taler for det, kan Husbanken samtykke i at de nevnte avgrensinger fravikes. I 1983 ble det gitt samtykke i 392 saker eller mer enn det dobbelte av antallet i 1982.

### 5.2 Etableringstilskudd

Ordningen med etableringstilskudd til særskilt vanskeligstilte husstander er gjenstand for streng behovsprøving. Midlene skal primært gå til husstander som er under sosial rehabilitering og hvor kommunene går aktivt inn for å skaffe husstandene boliger. Hensikten med ordningen er i første rekke å dekke et nødvendig finansieringsbehov når lånemulighetene ellers er uttømt. Problemet med høye boustøtter i relasjon til husstandens inntekter er ment løst gjennom bostøtteordningen og eventuelle andre sosiale tilskuddsordninger.

Med søknadene følger tildels sterke sosialrapporter om vanskelige bo- og familieforhold, sosiale tilpassingsvansker, fysisk og psykisk funksjonshemming foruten svak økonomi. Mange av søknadene bygger på flere kvalifiserte kriterier.

I 1983 er det behandlet i alt 615 søknader hvorav 86 er avslått og 529 innvilget med et samlet tilskudd på 34,3 mill. kroner som svarer til den stipulerte bevilgningsramme for 1983.

Innvilgede søknader omfatter 714 boliger med et gjennomsnittlig tilskudd på kr. 48 000 pr. bolig. Det er utbetalt tilskudd for til sammen 29 mill. kroner i 1983.

### 5.3 Utbedringslån, utbedringstilskudd på sosialt grunnlag og tilskudd til byfornyelse

#### 5.31 Utlånsrammen for utbedringslån

Utlånsrammen i 1983 var 490 mill. kroner, mot 470 mill. kroner forrige år.

Det var forutsatt at inntil 300 mill. kroner skulle avsettes til planmessig byfornyelse. Etter at 60 mill. kroner ble fordelt til kommunene for videreutlån på sosialt grunnlag ble restrammen for direkte utlån fra Husbanken til andre formål enn byfornyelse 130 mill. kroner — noe mindre enn året før.

#### 5.32 Utbedringslån direkte fra Husbanken

Ved starten av året hadde Husbanken en søknadsrestanse fra 1982 på ca. 1600 saker. I 1983 mottok banken i alt 1688 søknader. Dette var en reduksjon i antall søknader på om lag 30 pst. i forhold til året før. Samlet søkt lån i 1983, ca. 500 mill. kroner, lå imidlertid på samme nivå som i 1982 — noe som viser en forskyvning i søknadsmassen mot større prosjekter/byfornyelse.

Nedgangen i søknadstallet for mindre prosjekter kan forklares bl.a. ut fra den køsituasjonen som har oppstått innenfor låneordningen. Mens behovet for utbedringslån til byfornyelse ble dekket i 1983, har utlånsrammen ikke strukket til for de øvrige utlånsformålene (sosialt grunnlag mv.). Søkerne har måttet vente opptil ett år på lånetilsagn. Denne situasjonen har ført til at mange har måtte utsette eller skrinlegg utbedringsplanene.

Direkte fra Husbanken ble det innvilget lån for i alt 430 mill. kroner i 1983 — herav 270 mill. kroner til byfornyelse — mot 407,5 mill. kroner i 1982.

Byfornyelsesrammen på 300 mill. kroner ble ikke nyttet fullt ut. Dette skyldes i første rekke en redusert søknadspågang fra Oslo. Her har særlig problemene på byggelånsmarkedet og mangelen på omplasseringsleiligheter forårsaket forsinkelsen i framdriften. På denne bakgrunn vedtok Husbankens hovedstyre å overføre 30 mill. kroner av byfornyelsesrammen til annen utbedring i annet halvår. Av restrammen på 270 mill. kroner gikk 157 mill. kroner til Oslo — en reduksjon på ca. 20 pst. i forhold til året før.

For andre byer, særlig Bergen og Trondheim økte utlånene til byfornyelse vesentlig.

I 1983 ble det gitt tilsagn om utbedringslån i 1677 saker med tilsammen 401,6 mill. kroner. Gjennomsnittslånet pr. sak var 239 500 kroner

— Ca. 20 pst. høyere enn året før. 21,4 mill. kroner ble brukt til lånøking ved konvertering — hovedsakelig i byfornyelsessakene.

Tilsagn til boligformål utgjorde 385,8 mill. kroner og omfattet 5 267 boliger (etter utbedring). Gjennomsnittslånet pr. bolig var 73 200 kroner, og det utgjorde 78,2 pst. av utbedringskostnadene.

#### 5.33 Utbedringslån på sosialt grunnlag fra kommunene

Kommunene søkte om i alt 211 mill. kroner til viderutlån i 1983.

Husbanken lånte ut 60,2 mill. kroner, fordelt på 402 kommuner, dvs. ca. 150 000 kroner i gjennomsnitt pr. kommune. Til sammenligning ble det i 1982 lånt ut 69,7 mill. kroner til 307 kommuner.

Maksimumsbeløpet som kommunene kunne låne ut pr. sak var fastsatt til 60 000 kroner. Det var videre forutsatt at søkere med mindre lånebehov enn 60 000 kroner ikke kunne søke Husbanken direkte når den kommunale rammen var oppbrukt. De knappe utlånsrammene førte derfor til at mange innenfor søkergruppen med sosialt behov og med beskjedne lånebehov ble avskåret fra å få utbedringslån i 1983.

#### 5.34 Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag fra kommunene

Husbanken har siden 1977 fordelt utbedringstilskudd til kommunene for videre tildeling på sosialt grunnlag.

Tilskuddene fordeles samtidig med utbedringslån til kommunene for videre utlån.

Kommunene søkte om i alt 107 mill. kroner i 1983.

Årets tilskuddsramme på 45 mill. kroner ble senere redusert til 44,5 mill. kroner som ble fordelt til 450 kommuner.

I 1982 ble det fordelt 45 mill. kroner til 452 kommuner.

Den videre tildelingen fra kommunene skjer etter sosiale kriterier.

Maksimumsbeløpet pr. husstand i 1983 var, som året før, fastsatt til 10 000 kroner — med adgang til å gi høyere tilskudd til funksjonshemmede.

#### 5.35 Tilskudd til byfornyelse

Fra 1981 har Husbanken gitt tilskudd til byfornyelse etter retningslinjer av 20. februar 1981.

Siktemålet med ordningen er å motvirke at beboerne i tettbygde strøk påføres urimelige høye boutgifter som følge av byfornyelsestiltak.

Hittil er det gitt følgende tilskudd:

1981: 34,5 mill. kroner i 68 saker  
1982: 43,1 mill. kroner i 75 saker  
1983: 44,0 mill. kroner i 84 saker

Det meste av midlene er fordelt til prosjekter i de tre største byene; Oslo, Bergen og Trondheim.

Oslo har i alt mottatt ca.  $\frac{3}{4}$  av tilskuddsmidlene i 1981–83.

Tilskuddsrammen på opprinnelig 45 mill. kroner ble senere redusert til 44 mill. kroner.

I 1983 var fordelingen slik:

Oslo: 28,8 mill. kroner i 51 saker  
Bergen: 7,3 mill. kroner i 21 saker  
Trondheim: 5,0 mill. kroner i 5 saker  
Andre byer: 2,9 mill. kroner i 7 saker

Om lag  $\frac{2}{3}$  av tilskuddsmidlene i 1983 skulle nyttes til miljøforbedringstiltak: riving av bygninger, samt opparbeidelse av gårdsrom, gatetun, parker og andre fellesarealer.

Resten av tilskuddene fordelte seg på formålene: kostbar utbedring, riving for nybygging og felleshus/div. tiltak.

#### 5.4 Barnehager og andre miljøtiltak

Det ble gitt tilsagn om miljølån for i alt 119,7 mill. kroner i 1983, det samme som året før.

Til bygging av barnehager ble det gitt tilsagn om lån for 88,5 mill. kroner mot 79,6 mill. kroner året før. Tilsagnene omfattet 2 350 plasser som er 187 flere enn året før. Gjennomsnittslånet pr. plass økte imidlertid bare med 2 pst. til 37 700 kroner. Innkomne søknader om lån til barnehager omfattet i alt 2 561 plasser i 1983 eller om lag samme antall plasser som i 1982. Husbanken hadde således ved årsskiftet relativt store søknadsrestanser.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget i alt 31,2 mill. kroner i 35 saker. Av dette gjaldt 14 saker lån på 13 mill. kroner til helse- og velferdssentraler og andre lokaler spesielt for eldre. 18 saker med lån på 16,6 mill. kroner gjaldt grendehus og aktivitetslokaler.

#### 5.5 Ervervslån

Lån til kjøp av bolig — ervervslån — ble innført i 1977 for særskilte grupper av boligsøkere. Ordningen er senere utvidet med ytterligere et par søkergrupper, men den er stadig begrenset både med hensyn til hvem som kan få lån og hva slags bolig banken kan gi lån til.

I 1983 ble det bevilget kr. 91,9 mill. kroner til i alt 1 122 boliger, mot 85,0 mill. kroner til 1 196 boliger i 1982. I 1983 ble midlene fordelt slik:

	Mill. kroner
Borettslag .....	23,4
Kommunale byfornylsesselskap ..	5,6
Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo) .....	3,4
Husstander med funksjons- hemmede .....	58,6
Prøveordningen for Svelvik og Risør .....	0,8
Gjennomgangsboliger for yrkes- hemmede .....	0,1

Geografisk var fordelingen slik:

	Mill. kroner
Hovedkontoret .....	69,7
Avdelingskontoret i Bergen .....	6,9
Avdelingskontoret i Trondheim ...	7,8
Avdelingskontoret i Bodø .....	6,0
Avdelingskontoret i Hammerfest..	1,5

Husstander med funksjonshemmede var den søkergruppen som fikk den vesentligste økningen i sin andel av ervervslånerammen. I 1983 fikk denne gruppen ca. 64 pst. av midlene mot ca. 53 pst. i 1982. De kommunale byfornylsesselskapene økte sin andel fra 4,8 pst. til 6 pst. For borettslagene var resultatet omtrent likt for begge år, dvs. ca. 25 pst.

For alle de andre søkergruppene gikk bevilgningene tilbake, både prosentvis og beløpsmessig.

Gjennomsnittlig ervervslån pr. bolig var kr. 81 900 i 1983 mot kr. 71 000 i 1982.

Innkommne søknader om ervervslån i 1983 omfattet i alt 1 443 boliger, mot 1 042 i 1982. Søknadsmengden i 1983 oversteg langt lånerammen, slik at en søknadskø på i underkant av 50 mill. kroner må overføres til neste år.

## 6. AREALTILSKUDD

I 1983 og 1982 ble det utbetalt arealtilskudd med følgende beløp:

	Mill. kroner	
	1983	1982
Husbanken .....	430,1	650,2
Landbruksbanken .....	25,3	40,6
Til sammen .....	455,4	690,8

Utbetalingene i 1983 omfattet ca. 22 000 boliger, mot ca. 34 000 i 1982. Samlet utbetalt beløp er 0,4 mill. kroner høyere enn bevilgningen over statsbudsjettets kap. 580, post 70, som er en overslagsbevilgning.

I alt ble det i 1983 foretatt 10 600 (i 1982 20 300) utbetalinger av arealtilskudd gjennom Husbanken. Av disse utbetalingene gjaldt 5 000 (9 500 i 1982) boliger som var husbankfinansiert, 1 600 (3 600) boliger finansiert med lån på spesielle vilkår (PSV-lån) og 4 000 (7 200) gjaldt andre privatfinansierte boliger.

Husbanken mottok 167 klager over vedtak om arealtilskudd i 1983 (144 i 1982). Inkludert overliggende klager fra 1982 imøtekom Husbanken 84. Av de resterende klager ble 6 trukket tilbake, 69 ble oversendt Kommunal- og arbeidsdepartementet og 22 var under behandling ved utgangen av året.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har som klageinstans fastholdt Husbankens vedtak i 58 saker. I tre saker er Husbankens vedtak omgjort av departementet, og ti var fortsatt under behandling ved årsskiftet.

Ordningen med arealtilskudd er under utvikling. Inntil videre gjelder bl.a. følgende forutsetning for tildeling av tilskudd:

Fullstendig søknad om byggetillatelse må være kommet fram til bygningsrådet senest 12. oktober 1981.

Privatfinansierte boliger på over 100 m<sup>2</sup> kan bare få tilskudd hvis fullstendig søknad om byggetillatelse var kommet fram til bygningsrådet senest 31. desember 1980.

## 7. BOSTØTTE

Stortingets bevilgning til bostøtte gjennom Husbanken var for 1983 på 572 mill. kroner. Beløpet omfatter en tilleggsbevilgning på 7 mill. kroner som ble nødvendig for å imøtekomme alle kvalifiserte søknader. Bevilgningen var basert på endringer i regelverket med sikte på en mere effektiv bruk av midlene. Endringsforslagene ble lagt fram i St. prp. nr. 37 (1982—83) og vedtatt av Stortinget 13. desember 1982.

Den viktigste endringen som ble gjennomført, var å legge pensjonsgivende inntekt til

grunn ved beregningen av bostøtte. Tidligere var nettoinntekten avgjørende. Begrunnelsen var at store gjeldsrentefradrag ved skatteligningen ikke burde gi økt bostøtte. Videre ble de fleste grenser og satser justert i takt med pris- og lønnsutviklingen siden forrige justering som fant sted i 1978 og dels i 1980. Bostøtteprosenten, som bestemmer hvor stor andel bostøtten skal utgjøre av forskjellen mellom boutgiftene på boligen og det som overstiger rimelig boutgift, ble satt ned fra 80 til 75 for pensjonister. Den skulle fortsatt være 65 for familier med barn. Tidligere krav til en viss alder hos personer med etterlattepensjon eller attføringspenger, ble fjernet.

På grunnlag av resultatene for 1. termin, besluttet departementet å justere beregningsreglene for borettslagsboliger og for summariske oppgjør med virkning fra 2. termin.

Tallet på ordinære søknader for 1. termin var om lag 5 000 høyere enn foregående års 1. termin. Dels som følge av omleggingen og dels som følge av inntektsøkning hos den enkelte søker, ble over 47 000 søknader avslått. Det ble gitt bostøtte til nesten 12 000 færre søkere enn for 1. termin 1982. Som det går fram av tabellen nedenfor, var imidlertid de totale utbetalingene noe større, slik at gjennomsnittlig støtbeløp økte vesentlig.

Bostøttestatistikken for 1. termin viser at tallet på berettigede husstander med barn sank med over 1/3 til ca. 30 000. Hovedårsaken til dette var det nye inntektsbegrepet. Pensjonisthusstandene hadde derimot en økning. Over 56 000 pensjonisthusstander fikk støtte ved den ordinære søknadsbehandlingen. Av disse var nesten 45 000 enslige. Medregnet summarisk oppgjør for kommunale aldersboliger utgjorde husstander med eldre eller uføre 70 pst. av alle som fikk bostøtte for den terminen. Til sammenligning utgjorde denne gruppen vel 52 pst. av de støtteberettigede i 1980.

Hovedtallene for bostøtte gjennom Husbanken de to siste årene går fram av nedenstående tabell.

	1983			1982		
	1. termin	2. termin	3. termin	1. termin	2. termin	3. termin
Antall søknader						
Innkomet .....	151 300	130 000	123 400	144 800	137 000	139 000
Innvilget .....	103 700	111 600	114 000	115 600	123 700	130 500
Avslått .....	47 600	18 400	9 400	29 200	13 300	9 400
Utbetalt i gjennomsnitt pr.						
innvilget søknad .....	1 665	1 725	1 811	1 470	1 563	1 605
Utbetalt totalt i mill. kroner	172,7	192,5	206,4	169,8	193,2	209,5

Tallene i tabellen er avrundet og avviker noe fra regnskapstallene bl.a. fordi en del av støtten som er innvilget ved etterbehandling og klagebehandling for årets 3. termin, utbetales året etter.

Tabellen inkluderer summarisk bostøtte til kommuner med 69,7 mill. kroner for om lag 17 500 aldersboliger og aldershjemplasser i 1983 (69,9 mill. kroner for 18 000 i 1982).



Økningen i tallet på støtteberettigede fra termin til termin i samme året skyles at boutgiftsnivået stiger, mens inntektsgrunnlaget er uendret for de tre terminer.

## 8. DIVERSE SPØRSMÅL

### 8.1 Konvertering av byggelån til ikke fullført bolig

Husbanken har i 1983 lansert en ordning som gir mulighet for ved lånetilsagn å gi samtykke til at en del av innredningsarbeidene i den prosjekterte bolig utstår for senere fullføring. Tilsagn om fullt lån for prosjektet kan likevel gis under forutsetning av at prosjektet fullt ferdig etter fremlagte planer kvalifiserer til full låneutmåling, og at gjenstående arbeider utføres innen 5 år fra utbetalingen av lånet. Det forutsettes videre at lånsøkeren ved konvertering av byggelån legger frem midlertidig brukstilteelse fra vedkommende kommune.

Hvis gjenstående arbeider ikke utføres innen fristen, vil en del av lånet bli krevd tilbakebetalt som ekstraordinært avdrag.

Før ordningen ble lansert, ble den prøvet på noen prosjekter. Den har vist seg å være et aktuelt tilbud ved prosjekter hvor det tas sikte på egeninnsats, for medlemmer i borettslag eller individuelle lånsøkere. Anleggskostnadene kan fordeles over lengre tid, og derved lette finansieringen.

### 8.2 Arealmålereregler og arealgrenser

Fra 1. januar 1983 tok Husbanken i bruk nye regler for måling og beregning av areal. En nærmere redegjørelse for de nye arealmålereglenes bakgrunn, innhold og konsekvenser er gjengitt i Husbankens årsrapport for 1980. Ved innføring av de nye reglene ble det samtidig fastsatt en avviklingstid frem til 31. desember 1984 for leiearealsystemet.

Fra og med 1983 har Husbanken fastsatt én arealgrense for boliger planlagt for 1–5 personer. Tidligere differensierte arealgrenser for boliger med ulike etasjeantall, en-persons husstander og forholdet mellom antall sengeplasser og areal er opphevet.

Husbanken har inntrykk av at både den enkelte lånsøker og folk i byggebransjen oppfatter de nye målereglene som en forenkling.

### 8.3 Husbankens krav til boliger ved oppføringslån

Kommunal- og arbeidsdepartementet har bestemt at Husbanken fra og med 1983 ikke lenger skal stille krav m.h.t. bygningstekniske forhold, planløsning o.l. utover det som er hjemlet i bygningsloven og byggeforskriftene, som vilkår for å yte lån til et boligprosjekt. Boligprosjekter som er godkjent av vedkommen-

de bygningsråd kan ikke avvises for belåning under forutsetning av at de ligger innenfor bankens areal- og kostnadsgrenser. Husbanken har i denne sammenheng fremholdt overfor departementet at byggeforskriftene ikke rommer bestemmelser som ivaretar boligens bruksmessige kvaliteter, og at bankens saksbehandling gjennom alle år har bidratt til å fremme en forsvarlig boligstandard, kanskje særlig i distrikter med knappe ressurser innenfor privat og offentlig planlegging.

Opphør av Husbankens krav til boliger som det søkes oppføringslån for, innebærer en forenkling for Husbankens saksbehandling, men stiller samtidig bankens medarbeidere overfor nye utfordringer m.h.t. informasjon og veiledning.

### 8.4 Låneutmåling

Fra og med 1983 tok Husbanken i bruk et nytt system for låneutmåling. Tidligere tabeller for lånegrunnlagsnormer med utgangspunkt i m<sup>2</sup> leieareal er erstattet med lånegrunnlagsnormer etter hustype, antall rom, beliggenhet og oppføringsmåte. Samtidig er det foretatt en sanering og ajourføring i bestemmelsene for trekk og tillegg i lånet.

Det nye systemet premierer i en viss utstrekning de rasjonelle og arealøkonomiske planløsninger. Det gir også planleggere og lånsøkere bedre innsyn i mulighetene for optimal husbankfinansiering, og må derved karakteriseres som en forenkling.

### 8.5 Registreringsordning for typetegninger

Som en konsekvens av at Husbankens krav til planløsning av boliger er avvirket, er ordningen for typetegninger opphørt.

Formålet med registreringsordningen var rask behandling av søknader om lån til hustyper som ble produsert i større antall. Ved opphør av Husbankens krav til planløsning, parallelt med stigende etterspørsel hos huskjøpere etter varierte planløsninger, har produsentenes interesse for registreringsordningen vært merkbart synkende.

Husbanken vil fortsatt gi orienterende svar på forespørsler om typehus og andre prosjekter areal- og kostnadsmessig ligger til rette for husbankfinansiering.

### 8.6 Rådgivning og informasjon

Som det fremgår av avsnitt 8.3 ovenfor, skal Husbankens vurdering av boligens brukskvalitet ikke gjelde som vilkår for å innvilge lån. I tråd med dette er det videre bestemt at det skal være en frivillig sak for byggherren å få sitt prosjekt arkitektvurdert i Husbanken. Denne bestemmelse har innflytelse på distriktsarkitektens arbeid og inntekt. På

grunn av inngått avtale med distriktarkitektene kan bestemmelsen om frivillig arkitektbehandling ikke tre i kraft før 1. mai 1984.

Husbanken har imidlertid forberedt seg på at oppgaver knyttet til informasjon og rådgivning om boliger og boligmiljøer vil bli mer krevende. Dette vil gjelde både generell informasjon om boligplanlegging, og veiledning ved det enkelte prosjekt for å oppnå en finansieringsrettet prosjektering og tilrettelegging av byggeprosessen. Til en begynnelse har Husbanken i 1983 lansert et tilbud om besøk i kommunene, foreløpig i fire Østlandsfylker. Husbanken vil søke å disponere ressurser for oppfølging av slik virksomhet. Viktige medarbeidere i dette opplegget er Husbankens distriktsarkitekter og fast ansatte arkitekter.

Husbankens engasjement i og samarbeid med Statens Byggeskikkutvalg er et viktig element i dette informasjonsarbeidet.

### 8.7 Nye lover og forskrifter

#### *Husbanklovens § 25 A — Ny lov om rettsgebyr*

Husbanklovens § 25 a som hjemlet fritak for auksjonsgebyr i enkelte tilfeller, ble opphevet 18. mars 1983. Fra dette tidspunkt betales gebyr i samsvar med lov om rettsgebyr av 17. desember 1982, som trådte i kraft 1. mars 1983.

#### *Endringer i borettslovene — Ny lov om eierseksjoner*

Ved lov av 4. mars 1983 ble det foretatt en del endringer i lov om boligbyggelag og lov om borettslag, begge av 4. februar 1960. Samtidig ble det vedtatt en ny lov om eierseksjoner. Lovendringene og den nye loven trådte i kraft 22. april 1983.

Med visse unntak er det blitt fri adgang for frittstående borettslag til å oppløse seg. For lag som er tilknyttet boligbyggelag, er myndigheten til å avgjøre oppløsningssakene lagt til fylkesmannen.

Et borettslag som oppløser seg kan etablere eierseksjoner i samsvar med den nye loven. Det er ikke adgang til å seksjonere eiendom som omfattes av kommunalt fornyelsesvedtak eller utbedringsprogram.

Når et borettslag blir omdannet til andre eierformer, kan oppføringslån og utbedringslån fra Husbanken bli delt mellom andelshaverne. Hovedstyret har fastsatt gebyr for Husbankens arbeid med oppdeling av lånene.

#### *Prisforskrifter for fast eiendom. Midlertidige forskrifter for festeavgifter*

Ved kgl. resolusjon av 27. mai 1983 ble prisforskriftene for fast eiendom opphevet med umiddelbar virkning.

Prisforskriftene inneholdt regler om maksimalpriser ved frivillig overdragelse og bortfe-

ste av ubebygd fast eiendom. De gjaldt i en rekke kommuner hvor det var behov for prisregulering for å motvirke prisstigning som skyldtes knapphet på tomter til utbygging, særlig til boligformål.

Opphevelsen av prisreguleringen medførte store økninger av festeavgiftene i en del festeforhold. Ved kgl. resolusjon av 16. desember 1983 ble det vedtatt midlertidige prisforskrifter om regulering av festeavgifter for tomter til helårsboliger, hytter og fritidshus. Forskriftene, som trådte i kraft straks, skal gjelde til 1. januar 1985 og må, i noen grad, sees i forbindelse med arbeidet med revisjon av tomtefesteloven. Husbanken, som var blant høringsinstansene, hadde ikke hatt vesentlige merknader til framlegget om å fastsette slike midlertidige forskrifter.

#### *Forskrifter for Husbanken og dens virksomhet*

Forskrifter for Kontrollkomiteen ved Den Norske Stats Husbank ble gitt ved kgl. resolusjon av 21. januar 1983 samtidig som forskrifter om Rådet for Den Norske Stats Husbank ble endret.

Nye forskrifter om bostøtte ble gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 21. februar 1983 og endret 3. juni s.å.

Forskrifter om forvaltning av rente- og avdragsfrie lån gitt gjennom boligtiltakene for Indre Finnmark og Tysfjord i Nordland ble gitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 25. mars 1983.

På grunnlag av Husbankens utkast fastsatte Kommunaldepartementet 1. november 1983 følgende nye forskrifter:

- Alminnelige forskrifter for Den Norske Stats Husbank.
- Forskrifter for lån fra Den Norske Stats Husbank til oppføring av bolighus.
- Forskrifter for lån og tilskudd til utbedring fra Den Norske Stats Husbank.
- Forskrifter for etableringslån fra Den Norske Stats Husbank.
- Forskrifter for lån til barnehager og fritidshjem fra Den Norske Stats Husbank.
- Forskrifter for lån til miljøtiltak fra Den Norske Stats Husbank.

De nye bestemmelsene innebærer en revisjon av tidligere forskrifter på områdene — bortsett fra forskriftene om miljøtiltak, som nå er gitt for første gang.

Ved årsskiftet 1983/84 var Husbankens utkast til nye forskrifter for henholdsvis ervervs- og etableringstilskudd fortsatt til behandling i Kommunaldepartementet. Det samme gjelder regler for tilskudd til byfornyelse, som Husbanken foreslo innarbeidet i forskriftene om utbedringslån.

### 8.8 Uttalelser om forskjellige utredninger m.v.

#### *Forenklinger i borettslovene*

Høringsnotat utarbeidet av Kommunal- og arbeidsdepartementet har vært sendt Husbanken til uttalelse.

Departementet har foretatt en kritisk gjennomgang av de bestemmelser i lov om boligbyggelag og lov om borettslag som gir departementet adgang til å utferdige forskrifter eller dispensere fra ulike regler. Ved vurderingen er det bl.a. lagt vekt på at departementet er lite egnet til å behandle dispensasjonsøknader. En rekke fullmaktsbestemmelser som ikke blir brukt, foreslås opphevet.

Det er videre aktuelt å forenkle en del bestemmelser. Hovedstyret var stort enig i de foreslåtte endringer i borettslovene.

#### *Nemnder på kommuneplan — NOU 1982:38*

Utredninger er avgitt av Hovedkomiteén for lokalforvaltningen. Hovedstyret sluttet seg til følgende framlegg:

- Husnemndene bør fortsatt ha status som kommunale nemnder.
- Husbanklovens § 11 første ledd annet punktum oppheves.
- Det åpnes adgang til å legge kommunenes oppgaver i byfornyelsesarbeidet under en annen nemnd enn bygningsrådet.
- Hovedstyrets uttalelser ble avsluttet med: «Når kommunale nemnder nå er oppe til vurdering, vil vi tillate oss å minne om at Husbanken i lengre tid har interessert seg for oppbyggingen av politiske og administrative organer for boligspørsmål i kommunene. Hovedstyret har i forskjellige forbindelser avgitt uttalelser hvor hovedpoenget har vært at «kommunene så vidt mulig bør samle de forskjellige boligsakene i én nemnd og ett kontor». Vi har også vært interessert i planer som departementet har hatt om å gi kommunene rettledning om oppbygging av et hensiktsmessig kommunalt apparat for boligsaker. Vi viser om disse spørsmål til vedlagte kopi av vårt brev av 7. desember 1978 til Kommunal- og arbeidsdepartementet.»

#### *Utredning om etablering av et bygnings-teknisk sentralorgan*

I desember 1982 oppnevnte Kommunaldepartementet et utvalg som fikk i oppdrag å utrede spørsmål vedrørende etablering av et bygnings-teknisk sentralorgan samt vurdere konsekvensene for berørte institusjoner (Lundbyutvalget). Utvalget avga sin innstilling 20. mai 1983.

Hovedstyrets uttalelse til Kommunaldepartementet kan oppsummeres slik:

På grunn av sine erfaringer kan Husbanken bekrefte behovet for et sentralt organ med så sterk og konsentrert kompetanse at det i langt større grad enn hittil skal bli mulig å påvirke og styre utviklingen innenfor byggebransjen. Det synes som om teknologisk utvikling innen-

for byggebransjen har hatt en langt lavere takt enn forventet sett hen til utviklingstakten innenfor industrien generelt sett, og en av årsakene til dette kan være begrensning av mulighetene for politisk påvirkning og styring. Ikke minst bærer kostnadssituasjonen i byggebransjen preg av dette.

Etter bankens oppfatning har bransjen også følt det som et savn at den bare har hatt begrensede muligheter til å få drøftet mer langsiktige disponeringer og langtidsplanlegging med sentrale myndigheter. Dette taler også for opprettelse av et sentralorgan som antydet.

Flertallet i Lundbyutvalget har foreslått at et bygnings-teknisk organ etableres som frittstående institusjon/direktorat, mens et mindretall på ett medlem mener at slikt organ bør inkorporeres i Kommunaldepartementet. Husbanken deler mindretallets syn og mener at en alternativ løsning bør være at det i departementet opprettes en byggeavdeling med to seksjoner hvorav den ene kan være ansvarlig for tekniske spørsmål — herunder tekniske forskrifter — mens den andre kan ha ansvaret for generelle spørsmål vedrørende bygg- og anleggsnæringen.

Lundbyutvalget antyder at bl.a. Husbanken bør kunne avgi et antall stillinger til det nye sentralorgan. Etter bankens oppfatning bør dette spørsmål kunne tas opp til konkret drøfting når R-direktoratets pågående «områdegjennomgang» i banken er gjennomført.

#### *Utredning om fylkesmennenes funksjoner vedrørende kommunenes økonomiforvaltning*

Fra Husbankens uttalelse til Kommunaldepartementet siteres.

«En gjeninnføring av ordningen med at hvert enkelt kommunalt låneopptak i Husbanken må godkjennes av fylkesmannen vil innebære merarbeid og vel også enkelte forsinkelser i bankens saksbehandling. Vi vil få en ekstra kontrollfunksjon før lånet kan utbetales ved å påse at det nødvendige godkjennelsesvedtak for det kommunale låneopptak foreligger. Vi har imidlertid forståelse for at de forenklingshensyn som var avgjørende for få år siden bør vike for tiltak som kan bidra til å bringe den økonomiske utvikling i kommunene over i en positiv retning. På denne bakgrunn vil Husbanken ikke ha noe å bemerke til at fylkesmannens godkjenning av hvert kommunalt låneopptak i Husbanken gjeninnføres.»

«Husbanken mener at omfanget av det kommunale garantiansvar bør bringes på det rene. Dersom det skal utarbeides retningslinjer for garantisaker, mener vi det er viktig å komme fram til en ordning som går ut på at kommunene ikke påtar seg garantier som de ikke vil ha muligheter for å dekke. Oppnås en slik begrensning, bør mulighetene for inndrivelse bli større, i hvert fall ved mislighold av lån fra statsbankene.»

*NOU 1983:28 Perspektivanalyse for bygg- og anleggsnæringene 1980—2000*

Hovedstyrets uttalelse til Kommunal- og arbeidsdepartementet kan oppsummeres slik:

Utvalget som har utarbeidet utredningen, har tatt sikte på å analysere hvilke konsekvenser forskjellige alternativer for den økonomiske utvikling og andre ytre vilkår vil få for utviklingen innen bygg- og anleggsnæringene.

Husbanken har særlig tatt for seg boligbyggingens rolle innenfor de samlede BA-næringene.

Husbanken er enig i at BA-næringens oppgave til enhver tid er «å forsyne samfunnet med de bygninger og anlegg som etterspørres med nødvendig kvalitet til lavest mulig kostnad». Husbanken understreker behovet for et betydelig antall boliger med nøktern standard både med hensyn til utstyr og størrelse.

Det byr på problemer å sette mål for boligproduksjonen. Det er viktig å skille mellom «boligbehov» og «boligetterspørsel». Husbanken mener det snarest bør settes i gang arbeid med å analysere og utrede boligbehovet, slik at vi får et bedre grunnlag å utarbeide boligpolitikken på. Modeller for etterspørselen bør også utvikles.

Det vedtatte boligprogram for hvert år bør sees i sammenheng med den eksisterende boligmasse.

Husbanken antar at en reduksjon av kostnadene vil være av betydning for å kunne opprettholde boligproduksjonen på et ønsket nivå.

Bransjen karakteriseres ved nesten ingen produktivitetsutvikling etter 1975, beskjeden forbedring av teknologi og liten satsing på forskning og utvikling. Husbanken savner en analyse av dette, noe som ville gi bedre grunnlag for å fremme produktivitetsutvikling i årene fremover.

Husbanken har inntrykk av at den innenlandske konkurransen mellom de ulike virksomheter til nå har vært svak, og savner en analyse av disse forhold. Et spørsmål i denne forbindelse kan være hvorfor nye metoder, som mer fabrikkmessig produksjon av boliger, ikke har ført til lavere priser.

Husbanken har bemerkninger til enkelte av utvalgets konklusjoner hva angår virkemidler for å nå det oppsatte mål.

Utvalget mener det er nødvendig med en egen BA-politikk på grunn av den store betydning BA-næringen har i samfunnet. Husbanken mener at myndighetene i de siste tiår på mange måter har ført en aktiv boligpolitikk. Fastsettelse av bankenes utlånsrammer og styring av det generelle rentenivå, er faktorer som i betydelig grad påvirker boligsituasjonen. Utlånsrammene for Husbanken, rentefastsettelse, tilbakebetalingsbetingelser og tekniske regler og normer for boligene, vil likeledes gripe inn i produksjonen. Dessuten vil lover og forskrifter være bestemmende for utviklingen. Av faktorer som får mer indirekte betydning nevnes den inntekts- og inflasjonspolitikk som føres.

Det offentlige befatning med bransjen har vært splittet opp på flere instanser. Husbanken mener at det er viktig at det føres en mer samordnet politikk.

Husbanken mener at et sentralorgan bør ha et samlet ansvar for BA-næringene. Dette organet bør være i Kommunal- og arbeidsdepartementet. Det vises til Husbankens brev til de-

partementet av 28. juli i år om utredning om etablering av et bygningsteknisk sentralorgan. Ansvar for med forenkling av regelverket bør også samles i departementet.

Husbanken har også pekt på det store behov for opplæring og rekruttering til byggebransjen, og vist til at byfornyelse og utbedring er meget arbeidskraftkrevende og områder hvor det er viktig med kvalifisert arbeidskraft for å oppnå heldige resultater.

Husbanken har store forventninger til 3B programmet, men har merket seg at den samlede støtte fra det offentlige bl.a. vil avhenge av det engasjement byggenæringen vil vise.

### 8.9 Forskjellige vedtak av betydning for Husbankens virksomhet

*Kravet til husstandsstørrelse ved lån til oppføring av boliger og ved overdragelse av eldre boliger*

Hovedstyret vedtok å sløyfe den spesielle arealgrense for boliger for enpersonshusstander.

Hovedstyret vedtok videre at Husbanken heretter for sin del ikke vil ha noe å innvende mot at enslige overtar husbankfinansierte boliger på inntil 95/100 m<sup>2</sup> leieareal eller 120 m<sup>2</sup> beregnet areal. Boliger som overstiger disse arealgrensene, skal fortsatt bare kunne overdras til husstander på mer enn fem personer.

*Nytt pantobligasjonsformular for Husbanken*

Med hjemmel i husbanklovens § 18 har hovedstyret fastsatt nytt formular for pantobligasjoner, i samsvar med utkast fra administrasjonen. Formularet er senere blitt godkjent av Kommunaldepartementet.

*Inkassoinstruks*

Hovedstyret har fastsatt ny inkassoinstruks for Husbanken, etter forslag fra administrasjonen.

*Lån til søker som har misligholdt annet husbanklån.*

En låntaker som er under tvangsforfølgning for å ha misligholdt sitt husbanklån bør etter hovedstyrets oppfatning ikke få nytt husbanklån, i hvert fall ikke hvis det gamle lånet ikke blir ordnet. Begrunnelsen er at det vil være stor risiko for at også det nye lånet vil bli misligholdt.

*Høyesterettsdom om byggelånsbankers ansvar*

Høyesterett har avsagt en dom som har stor interesse for byggenæringen.

Det dreier seg om en tvist mellom Sollia Borettslag — som var kontorstiftet av det tidligere Ungdommens Egen Heim boligbyggelag (UEH) i Trondheim — og A/S Fiskernes Bank. Tvisten gjelder tap Sollia har lidt ved at Fiskernes Bank etter anmodning fra UEH har be-

lastet byggelånskontoen til Solli med utgifter som ikke angikk Solli.

Høyesteretts avgjørelse innebærer at etter en konkret vurdering av forholdene i den enkelte sak, kan en byggelånsbank bli kjent ansvarlig i tilfelle hvor de som disponerer over byggelånskontoen, bruker den urettmessig til skade og tap for dem lånet skal komme til gode, og banken forstår eller bør forstå dette, men likevel ikke utøver en kontroll med sikte på å avverge tap.

#### *Husbanklovens § 19*

På bakgrunn av at Husbanken var underrettet av Kommunal- og arbeidsdepartementet om at ordningen med at det kreves samtykke fra Husbanken til å ta opp sekundærlån, nå kan falle bort, vurderte hovedstyret — på grunnlag av et utsendt notat — mulighetene for forenklinger av husbanklovens § 19.

Hovedstyret vedtok å rå til overfor Kommunal- og arbeidsdepartementet at paragrafens andre, tredje og fjerde ledd blir opphevd.

Paragrafens første ledd, som til dels har vært noe misforstått, bør forenkles og få følgende ordlyd:

«Når eiendom er pantsatt til Husbanken eller for byggelån gitt på grunnlag av lånetilsagn fra Husbanken, kan hjemmelsdokument ikke tinglyses uten samtykke fra Husbanken».

Femte ledd foreslås opprettholdt med nåværende ordlyd og blir eventuelt paragrafens andre ledd. Denne bestemmelsen vil kunne nyttes til å gjøre unntak fra tinglysingssperren i første ledd.

Hovedstyret tar sikte på å komme tilbake seinere til spørsmålet om å forenkle regelverket om samtykke til overføring av husbanklån.

#### *Gebyr ved forvaltning av videreutlånsmidler til etableringslån, utbedringslån og energisparelån. Endring av satsene*

Husbanken har fått spørsmål om endring av de gebyrsatser som gjelder ved forvaltning av etableringslån, utbedringslån og energisparelån. Bakgrunnen for henvendelsen er at någjeldende satser ikke lenger dekker de reelle utgifter ved forvaltningen.

Hovedstyret vedtok at kommunene gis adgang til å fastsette gebyr for forvaltningen av etableringslån, utbedringslån og energisparelån som dekker de faktiske utgifter ved låneordningen.

#### *Aldersboliger organisert som borettslag med medlemsskap i spareklubb som vilkår for å bli andelseier*

Spørsmålet om å godkjenne at det som vilkår for tildeling av aldersboliger organisert

som borettslag kreves medlemsskap i spareklubb for eldre, har vært drøftet flere ganger.

Sparebanken Oslo Akershus har utarbeidet mønstervedtekter for «De Eldres Spareklubb».

Etter disse kan spareklubbens styre til enhver tid bestemme i hvilken eller hvilke banker sparing skal skje. Videre kan styret frita et medlem for sparing i en periode f.eks. på sosialt grunnlag.

Hovedstyret fant, spesielt sett hen til det positive initiativ som ligger i at de eldre forsøker å løse sine boligproblemer på egen hånd, at det for sin del vil kunne godkjenne at det i vedtektenes for et borettslag stilles vilkår om medlemsskap i spareklubb for å bli andelseier under forutsetning at vedkommende spareklubb har vedtekter med samme innhold som de fremlagte mønstervedtekter.

## **9. TERMINBETALING OG TILSYN MED HUSBANKFINANSIERTE EIENDOMMER**

### **9.1 Terminbetaling**

#### *9.1.1 Inkasso*

Endring av lånevilkårene de siste årene med høyere rentesatser og krav om raskere tilbakebetaling av de eldre lånene har sammen med økt arbeidsledighet og flere permitteringer ført til at antall misligholdte lån er økt.

Pr. 31. desember 1983 var det i alt 18 031 misligholdte terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 3,98 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1982 og 1981 var henholdsvis 3,51 og 2,57. Gjennomsnittet pr. måned for 1983 var 4,23 pst. mot 3,48 pst. i 1982.

Disse forhold har ført til at banken har fått en økt pågang fra låntakere om utsettelse med terminbetalingen, avdragsfrihet eller annen form for lempninger når det gjelder betalingen, f.eks. ved månedlige eller kvartalsvise innbetalinger.

Videre har problemet med tomme leiligheter og hybler ført til at en del borettslag og stiftelser har fått vansker med sine forpliktelser. Regjeringens forslag til statsbudsjettet for 1984 med ytterligere renteøkning og nye justeringer av terminsummen utløste protester og varsler om husleiestreiker og rettssak.

I januar d.å. ble de berørte låntakere varslet om hvordan de nye lånevilkår ville slå ut for dem.

I samsvar med hovedstyrets vedtak av 11. november 1983 vil søknader om utsettelse eller andre lempninger bli behandlet individuelt og etter beste skjønn for å skape en smidig ordning og for å unngå ulemper og tap.

I de saker hvor de fastsatte frister, eventuelt utsatte frister, ikke blir overholdt, må inkassoarbeidet gå sin gang. I 1983 ble det sendt 13 885 påkrav (9 004 i 1982). 181 (154) av disse skyldtes at brannforsikringen var misligholdt. Banken sendte i 1983 ut 1 931 auksjonsbegjæringer mot 1 369 i 1982. Det ble solgt 63 eiendommer på tvangsauksjon, tilsvarende tall i 1982 var 38. Pr. 31. desember 1983 hadde Husbanken ca. 1 200 løpende aksjonsbegjæringer og ca. 2 300 uoppgjorte påkrav. Til tross for at banken hadde sendt ut langt flere påkrav og auksjonsbegjæringer i 1983 enn i 1982, var banken på grunn av stor arbeidsbelastning ikke ajour med inkassoarbeidet ved utgangen av året.

På grunn av sin store arbeidsbelastning er heller ikke namsmennene ajour med sin behandling av auksjonssaker. Dette fører til at vi på tross av purringer ikke får berammet tvangsauksjoner. Dette er beklagelig også fordi låntakerne dermed må dekke større beløp for å stoppe auksjonsforfølgningen.

#### 9.12 Overtatte eiendommer

I 1983 overtok Husbanken seksten eiendommer på tvangsauksjon. Av de seksten eiendommene som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1982 og de seksten nye eiendommene som ble overtatt i 1983, ble ni eiendommer solgt videre i løpet av året. Fire eiendommer ble skjøttet tilbake til tidligere eier, mens lånet på en eiendom ble avskrevet i sin helhet da boligen var i en så dårlig tilstand at den ikke lot seg avhende. Pr. 31. desember 1983 hadde Husbanken atten overtatte eiendommer: en i Østfold, to i Hedmark, en i Oppland, en i Telemark, sju i Nordland, fire i Troms og to i Finnmark. De atten eiendommene representerte utestående lån på i alt 1 650 248 kroner og nedskrivningsbidrag/stønadslån på i alt 17 890 kroner.

#### 9.13 Avskrevet på rentebærende lån

Husbanken har i 1983 bokført i alt 1 063 762 kroner som tap på utlån. Beløpet refererer seg vesentlig til fire overtatte eiendommer som måtte selges/avskrives som tap. På sitt engasjement vedrørende A/S Svolvær ungdomsherre og hybelhus i Vågan kommune tapte Husbanken 981 000 kroner. Det vil si at på denne saken tapte Husbanken langt mer enn det samlede tap i alle andre tapsbringende rentebærende lån i bankens 38-årige historie.

Imidlertid har banken hatt gevinst på salg av overtatte eiendommer på i alt 4 487 kroner slik at netto tap utgjør 1 059 275 kroner. Beløpet er belastet risikofondet. Som det går fram av regnskapet, ble risikofondet tilført 1 708 000 kroner i renter i 1983. Risikofondet økte dermed sin kapital også i dette store tapsåret.

Statens samlede tap på rentebærende lån siden Husbanken begynte sin virksomhet, utgjør 1 361 100 kroner pr. 31. desember 1983. Av dette skyldes 98 000 kroner naturskade eller flytting på grunn av fare for naturskade.

#### 9.14 Avskrevet på stønader

I 1983 avskrev Husbanken som tapt 24 900 kroner av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag. Statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån utgjorde 674 800 kroner pr. 31. desember 1983.

### 9.2 Tilsyn med husbankfinansierte eiendommer

For å kontrollere at boligene blir tilfredsstillende vedlikeholdt, samt at lånevilkårene for øvrig blir fulgt, er Husbanken pålagt å føre tilsyn med eiendommene som har husbanklån.

I 1983 er det holdt tilsyn i samlet 1 890 saker i 249 kommuner. Ved utvelgelsen av saker er det lagt særlig vekt på å få med større prosjekter, herunder borettslag, samt arbeider-/funksjonærboliger og en del enkeltsaker hvor forholdene tilsa at tilsyn bør foretas. I tillegg er det lagt vekt på å få med boliger hvor termininnbetalingene på lånene til Husbanken har fått størst økning de siste årene.

Utvelgelseskriteriene har blant annet medført at det i år i langt større grad enn tidligere er kontrollert større boligkomplekser, og dermed er antallet kontrollerte boliger forholdsvis høyt.

Resultatet av tilsynene i 1983 viser at omfanget av manglende vedlikehold og uregulær disponering er lavt og fortsatt avtagende. Totalt var det merknader i 5,1 pst. av sakene, mot 8,4 pst. i 1982 og 15,8 pst. i 1981. Det er gitt pålegg om å rette forholdene i de sakene Husbanken har gjort merknader av betydning. I svært få saker blir det aktuelt med krav om innfrielse av lån eller skjerpning av lånevilkårene. Merknadene refererer seg i det vesentlige til mindre mangler ved vedlikeholdet (51 saker), samt disponering i strid med lånevilkårene (39 saker). Det ble bare registrert få tilfelle av påbygg/utvidelser i strid med forutsetningene (9 saker).

Vedlikeholdet av småhusene må kunne karakteriseres som gjennomgående meget godt. I eldre boligblokker er det registrert en del tekniske mangler hvor vedlikeholdet av blant annet gulvbelegg i våtrom, av vinduer m.v. ikke har vært helt tilfredsstillende. De fleste tilfelle hvor boligene ble disponert i strid med forutsetningene, refererer seg til utleieboliger som ikke var utleid, men tatt i bruk av eierens husstand.

## 10. ADMINISTRASJON

Husbankens årsrapport og regnskap for 1982 ble enstemmig godkjent av bankens råd i møte 20. april 1983. Rådet vedtok at det skulle holdes ekstraordinært rådsmøte for nærmere behandling av spørsmål vedrørende tillegsslån og etableringslån. Slikt ekstraordinært rådsmøte ble holdt 5. januar 1984.

Årsrapport og regnskap for 1982 ble sammen med årsrapport og regnskap for 1981 av Kommunal- og arbeidsdepartementet lagt fram for Stortinget med St. meld. nr. 11 for 1983—84. Stortinget behandlet saken 15. desember 1983 på grunnlag av Innst. S. nr. 92 for 1983—84.

Med virkning fra 1. januar 1983 ble Husbankens interne revisjon, som tidligere hadde sortert under Kommunal- og arbeidsdepartementet, overført til Husbanken, hvor den nå utgjør kontoret for intern revisjon. Kontoret hadde ved overføringen seks stillinger. I statsbudsjettet for 1983 ble det vedtatt at det i løpet av 1983 skulle inndras tolv stillinger i Husbanken, herav fem fast organiserte og sju vikarstillinger. Denne inndragningen ble gjennomført som forutsatt. Husbanken hadde dermed ved utgangen av 1983 278 fast organiserte stillinger, eksklusive stillinger for renholdspersonale.

Fra 1. januar 1983 er rasjonaliserings- og effektiviseringsarbeidet i Husbanken lagt under det nyopprettede organisasjonskontoret.

For å få enklere og mer tidsmessige regnskaper har rutinene ved regnskapskontoret vært vurdert i 1983. Arbeidet med å videreutvikle bankens EDB-baserte systemer og rutiner har vært ført videre i 1983. Dette gjelder bl.a. panteregisteret, bostøtteordningen og diverse prognosemodeller som nyttes til beregninger for budsjett, bolig- og byggebehov.

I august 1983 startet R-direktoratet en gjennomgang av Husbanken. Målet med gjennomgangen er å tilpasse bankens organisasjon og virkemåte til endrede rammebetingelser. Særlige siktemål vil være forenklinger, best mulig bruk av ressursene og god service overfor publikum. I forprosjektrapporten av 12. desember 1983 er det skissert 13 temaer som vil bli behandlet i 1984. Den opprinnelige tidsplan er noe forskjøvet og arbeidet er nå planlagt avsluttet i oktober 1984. Det er lagt opp til et bredt samarbeid med Husbanken i dette prosjektet og det er derfor opprettet en kontaktgruppe som skal være bindeledd mellom R-direktoratet og Husbanken. Det løpende rasjonaliserings- og effektiviseringsarbeidet i Husbanken vil gå videre som planlagt, men nøye koordinert med R-direktoratets gjennomgang.

## 11. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

### 11.1 Husbankens engasjementer

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1983 med 3 392,9 mill. kroner og var ved utgangen av 1983 på 59 301,7 mill. kroner. De løpende lån fordeler seg slik på de respektive kontorer:

	Mill. kroner
Hovedkontoret .....	25 838,0
Bergenskontoret .....	11 481,2
Trondheimskontoret .....	6 677,3
Bodøkontoret .....	5 653,8
Hammerfestkontoret .....	1 598,6
Sum løpende lån .....	51 248,9
Tilslagte, ikke utbetalte lån .....	8 052,8
Samlet engasjement .....	59 301,7

### Fordeling av løpende lån etter låneformål:

	Mill. kroner	Antall lån
Oppføringslån .....	45 388,5	325 365
Utbedringslån direkte	1 466,1	29 435
Ervervslån .....	365,0	1 459
Miljølån .....	787,0	1 585
Etableringslån direkte	10,6	24
Gjeldsbrevlån til kommunen og SIBO/FLYBO for videre utlån .....	3 231,7	8 871
Av dette:		
Etableringslån .....	2 602,5	5 366
Utbedringslån .....	629,2	3 505
<u>Løpende lån i alt .....</u>	<u>51 248,9</u>	<u>366 739</u>

Fordelingen av bankenes utlån på rentesatser går fram av oppstillingen nedenfor:

Rentesats	Antall lån	Mill. kroner	Prosent
Lavere enn 4,5	134	36,8	0,1
4,5— 5,5	28 713	7 465,2	15,0
5,5— 6,5	44 585	11 421,0	23,0
6,5— 7,5	13 102	3 334,9	6,7
7,5— 8,5	26 774	7 213,3	14,5
8,5— 9,5	25 877	5 623,7	11,3
9,5—10,5	5 037	563,2	1,2
10,5—11,5	7 830	1 804,6	3,6
11,5	214 687	12 243,9	24,6
Gjennomsnitt 8,04	366 739	49 707,0	100,0
Akkumulert rente på utjamningslån (0 pst.)		1 541,9	
		<u>51 248,9</u>	

Til sammenligning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats på Husbankens utlån ved utgangen av 1982 var 7,33. Etter Stortingets vedtak av desember 1982 ble bankens topprentesats økt til 11,5 pst. fra 1. januar 1983. Videre ble betalingsprosentene for utjamningslån justert med 23 pst. når tilsagn var gitt i 1973, 1974, 1975 eller 1976, og med 20 pst. for tilsagte lån i 1977, 1978 eller 1979. For utjamningslån til utbedring og erverv var justeringsprosenten 20.

Terminsummen for eldre lån ble justert med 15 %.

Den økte rentesats og krav om innfrielse av eldre lån ved overdragelse førte til at 9 644 lån ble innfridd ekstraordinært i 1983, mens terminjusteringene gjorde sitt til at 29 867 lån ble innfridd ved ordinær terminbetaling.

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

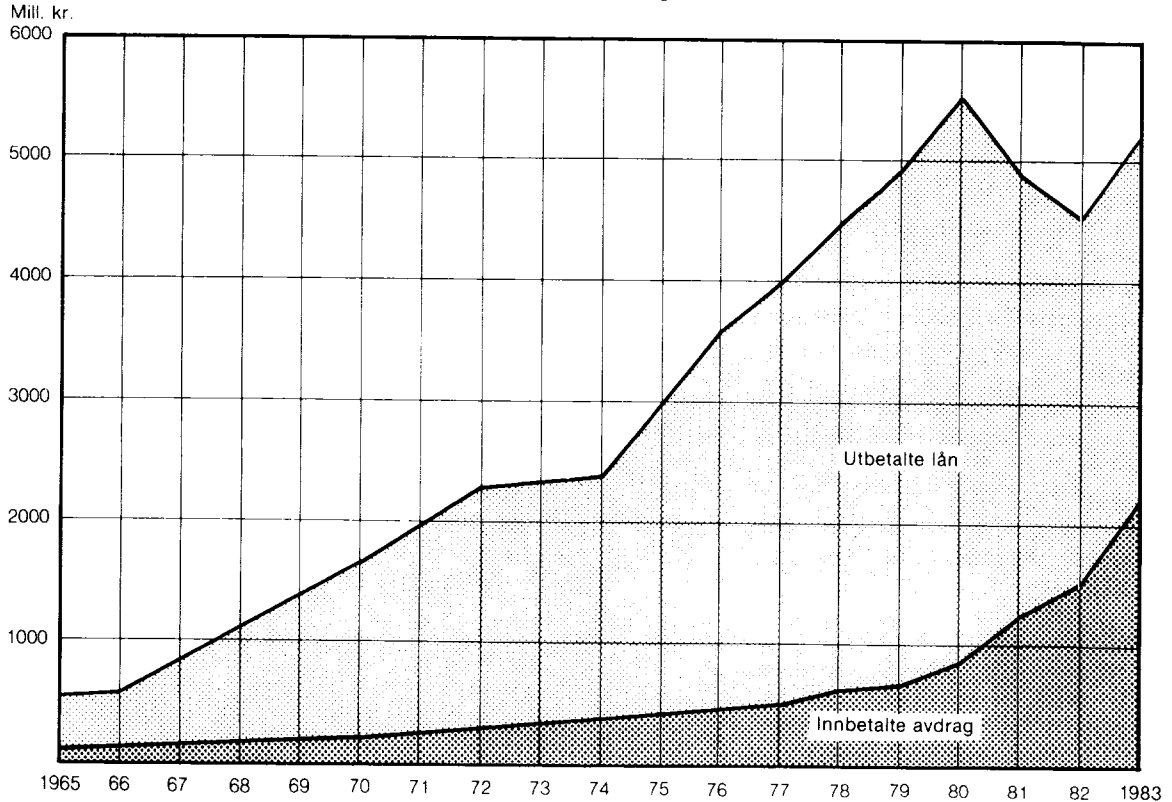
	Rentesats	Mill. kroner	Prosent
Innlån fra staten .....	8,5	7 171,0	13,8
Innlån fra staten .....	9,5	11 571,0	22,2
Innlån fra staten .....	9,6	10 171,0	19,5
Innlån fra staten .....	9,8	10 621,0	20,3
Innlån fra staten .....	11,5	10 671,0	20,4
Folketrygdfondet .....	6 <sup>7</sup> / <sub>8</sub>	9,0	—
Folketrygdfondet .....	7,0	600,0	1,2
Folketrygdfondet .....	8,0	134,0	0,3
Folketrygdfondet .....	9,5	322,4	0,6
Folketrygdfondet .....	10,0	877,6	1,7
Andre innlån .....	11,0	1,3	—
Gjennomsnitt pr. 31.12.83 .....	9,83	52 149,3	100,0

Til sammenligning kan nevnes at den gjennomsnittlige rentesats for bankenes innlån ved utgangen av 1982 var 9,25 pst.



	Mill. kroner			
	1983		1982	
<b>A. Utbetalinger:</b>				
<b>1. Rentebærende fordringer</b>				
<i>Lån til nybygg</i>				
Oppføringslån .....	3 711,7		3 093,0	
Utjamningslån .....	33,9		221,1	
Utjamningslån, akkumulerte renter .....	—		272,3	
Nominallån .....	<u>7,6</u>	3 753,2	<u>52,5</u>	3 638,9
<i>Etableringslån</i>				
Til kommuner og SIBO/FLYBO for videre utlån .....	740,5		514,2*	
Til andre .....	<u>7,3</u>	747,8	—	
<i>Utbedringslån</i>				
Til kommuner for videre utlån .....	63,5		—	
Til andre .....	<u>383,4</u>	446,9	355,4*	
Miljølån .....		106,0	—	
Ervervslån .....		99,4	—	
Konverteringsforskudd, netto nedgang .....	+ 16,2		+ 116,3	
Tilleggs lån .....	—	5 137,1	<u>0,1</u>	4 392,3
<b>2. Stønader</b>				
Bostøtte .....	570,5		571,7	
Arealtilskudd .....	430,1		650,2	
Tilskudd til utbedring og byfornyelse .....	88,5		89,2	
Støttetiltak for boliger og bomiljø .....	1,3		2,2	
Tilskudd til støydempende tiltak .....	—		0,6	
Tilskudd «God byggeskikk» .....	0,4		0,2	
Tilskudd «Gode boligområder» .....	0,05		—	
Etableringstilskudd .....	<u>28,6</u>	1 119,5	<u>6,7</u>	1 320,8
<b>3. Renteutgifter</b> .....				
		4 637,6		4 223,1
<b>4. Administrasjonsutgifter</b> .....				
		<u>76,1</u>		<u>70,9</u>
Sum .....		10 970,3		10 007,1
<b>B. Finansieringsmidler:</b>				
<b>1. Lån fra staten</b> .....				
		3 500,0		3 450,0
<b>2. Statlige bevilgninger</b>				
Rentestøtte .....	648,4		705,2	
Bostøtte og andre tilskudd til boligformål ..	1 119,5		1 320,8	
Tilskudd til administrasjonsutgifter .....	<u>76,1</u>	1 844,0	<u>70,9</u>	2 096,9
<b>3. Avdrag</b>				
Ordinære lån .....	2 036,6		1 562,3	
Tilleggs lån .....	11,6		14,6	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån .....	<u>106,5</u>	2 154,7	<u>119,9</u>	1 696,8
<b>4. Renteinntekter</b> .....				
		<u>3 989,1</u>		<u>3 517,8</u>
Sum .....		11 487,8		10 761,5

\* Ikke fordelt på undergrupper.

Fig. 4 *Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag 1965—1983.*

Husbankens samlede utbetalinger og finansieringsmidler i 1982 og 1983 går fram av oppstillingen på side 23.

De samlede utbetalinger var på 10 970,3 mill. kroner, dvs. 1 235,5 mill. kroner mer enn i 1982. Utbetalingen av nye lån steg 917,0 mill. kroner, mens resten av konverteringsforskuddene ble oppgjort med 16,2 mill. kroner. Ved disse beregninger er ikke akkumulerte renter tatt med.

De samlede utbetalinger av stønader er 201,3 mill. kroner lavere i 1983 enn i 1982, og dette skyldes lavere utbetaling av arealtilskudd med 220,1 mill. kroner mens etableringstilskudd har økt med 21,9 mill. kroner.

Administrasjonsutgiftene steg med 5,2 mill.

kroner hvorav økte lønninger utgjorde 2,8 mill. kroner og varer og tjenester 2,4 mill. kroner.

Da innlånene har steget med 3 134,0 mill. kroner og den gjennomsnittlige innlånsrente steg med 0,58 prosentpoeng, er renteutgiftene 414,5 mill. kroner høyere i 1983 enn i 1982.

Den gjennomsnittlige utlånsrente er steget med 1,03 prosentpoeng og ga en renteinntektsøkning på 471,3 mill. kroner. Av innbetalte avdrag på ordinære lån på 2 036,6 mill. kroner, utgjorde ekstra avdrag og innfrielse 353,9 mill. kroner, mot 300,1 mill. kroner i 1982. Økningen skyldes for en del de høyere rentesatser og krav om innfrielse og ekstra avdrag når husbanklån blir overført til ny eier.

Oslo, 28. mars 1984.

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

**Marta Seim Valeur**

**Wenche Skaaluren**

**Kurt Mosbakk**

**Tor Brandeggen**

**Bjarne Orten,**  
adm. direktør

## DEN NORSKE STATS HUSBANK. REGNSKAP 1983

## Resultatregnskap

		(Regnskapsåret) 1983		(Forrige år) 1982	
		Kroner		Kroner	
1.	Renteinntekter m.v.				
1.1	Renter av pantelån og gjelds- brevlån .....	3 964 655 352		3 496 133 799	
1.2	Renter av innskudd i banker ....	7 705 590		11 834 572	
1.3	Morarenter og gebyrer .....	16 786 309	3 989 147 251	9 884 558	3 517 852 929
2.	Rentekostnader m.v.				
2.1	Renter på innlån fra staten .....	4 435 527 249		4 020 377 696	
2.2	Renter på innlån fra Folketrygd- fondet .....	198 259 000		199 174 000	
2.3	Overført til Risikofondet renter av fondet kapital .....	1 707 608		1 671 641	
2.4	Renter av grunnfondet .....	1 300 000		1 300 000	
2.5	Andre rentekostnader .....	789 344	4 637 583 201	577 099	4 223 100 436
	Netto rentekostnader .....		648 435 950		705 247 507
3.	Andre driftsinntekter				
3.1	Salg av typetegninger .....				8 440
4.	Andre driftskostnader				
4.1	Lønn og godtgjørelser .....	46 604 609		43 825 805	
4.2	Varer og tjenester .....	29 508 585	76 113 194	27 079 082	70 904 887
	Driftsresultat .....		+ 724 549 144		+ 776 143 954
5.	Dekket av staten				
5.1	Rentestøtte kap. 2412 post 72 .....		648 435 950		705 239 067
	Administrasjonsutgifter				
	Kap. 2412 post 01 .....	46 604 609		43 825 805	
	Kap. 2412 post 11 .....	29 508 585	76 113 194	27 079 082	70 904 887
			0		0

## Balanse pr. 31. desember

	(Regnskapsåret) 1983		(Forrige år) 1982	
	Kroner		Kroner	
<i>Kortsiktige plasseringer</i>				
Kontanter, postgiro og i				
Norges bank .....	91 926 980		178 991 456	
Innskudd i norske banker ..	222 490 631		278 439 827	
I mellomregnskap med				
Finansdepartementet ...	<u>11 052 436</u>	325 470 047	<u>0</u>	457 431 283
<i>Diverse kortsiktige fordringer</i>				
Forfalte, ikke betalte renter	109 091 850		97 343 447	
Opptjente, ikke forfalte				
renter .....	1 153 893 000		974 000 000	
Utestående (ordinære lån og				
påløpte kostnader) vedr.				
overtatte eiendommer ...	1 726 878		362 315	
Konverteringsforskudd til				
byggelånsbanker .....	0		16 181 225	
Andre fordringer .....	<u>5 109 612</u>	1 269 821 340	<u>1 362 883</u>	1 089 249 870
<i>Ordinære utlån</i>				
Ordinære pantelån .....	48 017 213 703		45 588 870 663	
Gjeldsbrevlån til				
kommuner m.v. ....	<u>3 231 716 536</u>	51 248 930 239	<u>2 543 335 376</u>	48 132 206 039
<i>Andre utlån</i>				
Tillegsslån .....	7 389 400		18 815 717	
Nedskrivningsbidrag og				
stønadslån .....	272 279 406		375 913 730	
Boligfondslån .....	<u>133 980</u>	279 802 786	<u>136 789</u>	394 866 236
<i>Anleggsmidler</i>				
Egen eiendom .....		232 034		186 034
<hr/>				
SUM EIENDELER .....		<u>53 124 256 446</u>		<u>50 073 939 462</u>

	(Regnskapsåret) 1983		(Forrige år) 1982	
	Kroner		Kroner	
<i>Gjeld og egenkapital</i>				
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
Betalte, ikke forfalte renter .....	47 260 063		7 000 575	
Betalte, ikke avregnede renter og avdrag ....	168 338 987		214 506 503	
Påløpende, ikke forfalte renter .....	407 207 920		361 507 727	
Annen kortsiktig gjeld	9 817 177		13 467 813	
I mellomregning med Finansdepartementet	0	632 624 147	5 365 428	601 848 046
<i>Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld</i>				
Lån fra staten .....	50 205 000 000		46 705 000 000	
Intern behaverobligasjonslån fra Folketrygdfondet .....	1 942 960 000		2 308 960 000	
Lån fra andre .....	1 295 000	52 149 255 000	1 339 000	49 015 299 000
<i>Andre innlån</i>				
<i>Tilleggs lån</i>				
Statens andel .....	4 939 119		12 671 669	
Kommunal andel ...	2 450 281	7 389 400	6 144 048	18 815 717
<i>Nedskrivningsbidrag og stønadslån</i>				
Statens andel .....	222 135 577		293 900 545	
Kommunal andel ...	50 143 829	272 279 406	82 013 185	375 913 730
Lån fra boligfondet ...		133 980	279 802 786	136 789
				394 866 236
<i>Egenkapital</i>				
Grunnfond .....	20 000 000		20 000 000	
Agio og rentereguleringsfond .....	14 596 000		14 596 000	
Risikofond pr. 1.1. ....	27 330 180		25 638 780	
Av øvet tap (gevinst) i året (netto) .....	1 059 275		+ 19 759	
Godskrevet renter i året	1 707 608	27 978 513	1 671 641	61 926 180
SUM GJELD OG EGENKAPITAL .....		53 124 256 446		50 073 939 462

31. desember 1983

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank, den 28. mars 1984

*Martha Seim Valeur*  
formann

*Wenche Skaaluren*

*Kurt Mosbakk*

*Tor Brandeggen*

*Bjarne Orten*  
adm. direktør

*Rolf W. Runge*  
regnskapskontorsjef

Vedlegg 1.

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31. desember 1983 kr. 8 052 761 000 fordelt på følgende formål:

Oppføringslån og erhvervslån	Utberingslån og miljølån	Gjeldsbrevlån til kommuner (etablerings- lån og utbedringslån)
kr 6 980 154 000	kr 1 022 586 000	kr 50 021 000

*Forsvarets 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	1 755 479
Stønadslån	»	2 445 804
2. pr. lån	»	9 012 160
Tilleggs lån	»	107 723
	kr	<u>13 321 166</u>

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. balanse:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging m.v.

Overført fra 1982	kr	5 365 428
Mottatt i 1983	»	1 700 000 000
Godskrevet andel av innbetalte renter av tilleggs lån	»	2 716 864
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag	»	35 015 359
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av stønadslån	»	36 724 704
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av tilleggs lån	»	7 732 550
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	»	3 636 692
Godskrevet renter av grunnfondet	»	1 300 000
Godskrevet renter av tilfeldige inntekter	»	897 667
	kr	<u>1 793 389 264</u>

Herav medgått til dekning av:

Bostøtte	kr	570 542 049
Arealtilskudd	»	430 140 145
Rentestøtte	»	648 435 950
Tilskudd til utbedring av boliger	»	88 491 000
Tilskudd til etablering	»	28 569 250
Tilskudd til «God byggeskikk»	»	444 912
Tilskudd til «Gode boligområder»	»	45 431
Tilskudd til miljøtiltak	»	1 346 396
Administrasjonsutgifter	kr 76 113 194	
— belastet ved skattef. i Akershus, Hordaland, Trøndelag og Nordland	» 39 686 627	» 36 426 567
		<u>1 804 441 700</u>

Saldo pr. 31. desember 1983 i Finansdepartementets favør

	kr	<u>11 052 436</u>
--	----	-------------------

## Vedlegg 2

	Utestående rentebærende lån			
	Pr. 31.12.83		Pr. 31.12.82	
	Beløp mill. kr	Antall lån	Beløp mill. kr	Antall lån
<b>OPPFØRINGSLÅN</b>				
<i>Lån med tilsagn før 1.1.66</i>				
2,5 % lån .....	—	1	0,3	9
10,5 % lån tidl. 2,5 % .....	—	—	813,9	40 318
11,5 % lån tidl. 2,5 % .....	425,6	18 428	—	—
9,5 % lån tidl. 3,5 % .....	—	—	0,3	1
10,5 % lån tidl. 3,5 % .....	0,2	2	1 735,3	46 397
11,5 % lån tidl. 3,5 % .....	1 171,5	38 883	—	—
Lån med garanti av gjenreisningsfondet				
10,5 % .....	—	—	—	1
Lån av Boligfondet 11,5 % .....	0,1	3	0,1	3
	<b>1 597,3</b>	<b>57 317</b>	<b>2 549,9</b>	<b>86 729</b>
<i>Lån med tilsagn 1.1.66—31.12.72</i>				
4,0 % 1. pr. lån .....	—	—	0,2	1
4,5 % 1. pr. lån .....	0,3	5	0,3	5
5,0 % 1. pr. lån .....	1,9	18	7,9	52
6,5 % 1. pr. lån .....	—	1	—	—
8,0 % 1. pr. lån .....	0,3	1	—	—
9,5 % 1. pr. lån .....	—	—	20,9	142
10,5 % 1. pr. lån .....	20,0	138	8 073,6	77 829
11,5 % 1. pr. lån .....	7 598,7	76 073	—	—
	<b>7 621,2</b>	<b>76 236</b>	<b>8 102,9</b>	<b>78 029</b>
5,0 % 2. pr. lån .....	1,2	38	4,1	122
5,5 % 2. pr. lån .....	0,6	28	2,0	75
6,5 % 2. pr. lån .....	—	1	—	—
9,5 % 2. pr. lån .....	—	—	0,9	102
10,5 % 2. pr. lån .....	0,7	94	688,5	69 138
11,5 % 2. pr. lån .....	536,5	63 402	—	—
	<b>539,0</b>	<b>63 563</b>	<b>695,5</b>	<b>69 437</b>
<i>Lån med tilsagn 1.1.73—31.12.79</i>				
Utjamningslån 3,80 % .....	—	—	20,9	65
Utjamningslån 4,28 % .....	—	—	14,4	49
Utjamningslån 4,30 % .....	—	—	104,8	391
Utjamningslån 4,50 % .....	—	—	0,7	4
Utjamningslån 4,78 % .....	—	—	90,8	436
Utjamningslån 4,80 % .....	20,5	65	3 290,0	9 619
Utjamningslån 5,28 % .....	—	—	3 318,5	11 182
Utjamningslån 5,30 % .....	110,7	394	—	—
Utjamningslån 5,40 % .....	15,0	51	—	—
Utjamningslån 5,74 % .....	—	—	199,2	1 042
Utjamningslån 5,80 % .....	3 261,4	9 496	—	—
Utjamningslån 5,90 % .....	90,2	433	—	—
Utjamningslån 6,24 % .....	—	—	7 421,8	25 340
Utjamningslån 6,40 % .....	3 266,8	10 945	88,6	493
Utjamningslån 6,90 % .....	—	—	3 294,5	11 657
Utjamningslån 7,00 % .....	95,9	520	—	—
Utjamningslån 7,15 % .....	—	—	66,4	394

		Utestående rentebærende lån			
		Pr. 31.12.83		Pr. 31.12.82	
		Beløp mill. kr	Antall lån	Beløp mill. kr	Antall lån
Utjamningslån	7,19 %	—	—	19,7	65
Utjamningslån	7,20 %	99,8	502	—	—
Utjamningslån	7,50 %	3 697,5	12 365	—	—
Utjamningslån	7,65 %	—	—	2 473,6	9 161
Utjamningslån	7,69 %	—	—	371,8	1 250
Utjamningslån	7,70 %	3 603,2	12 287	—	—
Utjamningslån	8,00 %	86,2	477	—	—
Utjamningslån	8,50 %	3 242,0	11 344	—	—
Utjamningslån	8,57 %	—	—	50,2	377
Utjamningslån	8,90 %	64,5	381	—	—
Utjamningslån	9,07 %	—	—	1 459,1	6 051
Utjamningslån	9,40 %	2 437,7	8 936	—	—
Utjamningslån	10,50 %	8,0	36	87,7	525
Utjamningslån	10,70 %	61,2	400	—	—
Utjamningslån	11,20 %	1 812,0	7 129	—	—
Utjamningslån	11,50 %	291,0	1 972	—	—
		22 263,6	77 733	22 372,7	78 101
Nominallån	5,0 %	45,0	197	82,7	420
Nominallån	5,5 %	440,7	1 832	901,4	4 205
Nominallån	6,0 %	49,5	211	51,2	219
Nominallån	6,5 %	1 348,8	6 586	1 399,3	6 813
Nominallån	7,0 %	1,3	8	1,8	11
Nominallån	7,5 %	194,3	1 009	37,3	201
Nominallån	8,0 %	1,2	8	1,5	9
Nominallån	8,5 %	4,6	26	4,1	22
Nominallån	9,5 %	0,2	1	3,0	27
Nominallån	10,5 %	3,6	31	1 851,7	13 395
Nominallån	11,5 %	2 150,0	15 246	—	—
		4 239,2	25 155	4 334,0	25 322
<i>Lån med tilsagn etter 1.1.1980</i>					
Oppføringslån	4,0 %	36,8	132	21,9	95
Oppføringslån	5,0 %	5 411,4	14 279	4 490,3	12 861
Oppføringslån	6,0 %	2 779,3	8 215	889,3	2 744
Oppføringslån	7,0 %	886,5	2 731	14,4	5
Oppføringslån	8,0 %	14,2	4	—	—
Oppføringslån	9,5 %	—	—	1,1	3
Oppføringslån	10,5 %	—	—	0,6	4
		9 128,2	25 361	5 417,6	15 712
<b>UTBEDRINGSLÅN</b>					
<i>Lån med tilsagn før 1.1.76</i>					
4,5 %		102,0	4 946	107,9	5 193
5,0 %		0,2	9	0,4	20
5,5 %		1,1	20	2,4	56
8,5 %		3,1	70	15,0	826
9,5 %		11,9	797	—	—
10,5 %		—	—	7,2	419
11,5 %		8,3	487	—	—
		126,6	6 329	132,9	6 514



	Utestående rentebærende lån			
	Pr. 31.12.83		Pr. 31.12.82	
	Beløp mill. kr	Antall lån	Beløp mill. kr	Antall lån
<i>Lån med tilsagn 1.1.76—31.12.79</i>				
Utjamningslån 4,50 %	32,8	424	43,3	710
Utjamningslån 4,80 %	—	—	0,1	2
Utjamningslån 5,30 %	—	—	0,2	2
Utjamningslån 5,50 %	185,3	1 332	178,3	1 355
Utjamningslån 5,74 %	—	—	0,2	8
Utjamningslån 5,80 %	—	—	1,3	5
Utjamningslån 6,24 %	—	—	1,8	52
Utjamningslån 6,28 %	—	—	0,1	3
Utjamningslån 6,50 %	0,1	1	—	—
Utjamningslån 7,00 %	8,4	42	—	—
Utjamningslån 7,10 %	0,1	3	—	—
Utjamningslån 7,50 %	9,9	297	—	—
Utjamningslån 7,60 %	0,6	17	—	—
Utjamningslån 11,50 %	0,9	12	—	—
	238,1	2 128	225,3	2 137
Nominallån 4,50 %	98,7	3 424	191,7	7 294
Nominallån 5,50 %	227,7	7 154	240,8	7 448
Nominallån 6,50 %	—	—	0,7	8
Nominallån 8,50 %	89,3	3 937	29,1	1 271
Nominallån 9,50 %	27,4	1 207	—	—
Nominallån 11,50 %	0,1	4	—	—
	443,2	15 726	462,3	16 021
<i>Lån med tilsagn etter 1.1.80</i>				
4,0 %	—	1	0,1	1
5,0 %	467,5	2 695	260,6	2 731
6,0 %	146,2	1 799	43,0	755
7,0 %	42,5	729	2,1	30
8,0 %	2,0	28	0,1	1
	658,2	5 252	305,9	3 518
<b>ETABLERINGSLÅN</b>				
5,0 %	8,6	9	1,6	7
6,0 %	1,6	11	1,6	8
7,0 %	0,3	3	0,1	1
8,0 %	0,1	1	—	—
	10,6	24	3,3	16
<b>ERVERVSLÅN</b>				
4,00 %	—	—	0,3	2
5,00 %	124,7	530	104,8	525
5,28 %	—	—	0,1	2
5,30 %	—	—	0,2	4
5,78 %	—	—	0,3	3
5,80 %	—	—	59,6	144
6,00 %	73,8	362	71,3	297
6,28 %	—	—	27,0	87
6,50 %	4,5	22	—	—
6,60 %	0,1	2	—	—
7,00 %	126,5	423	9,5	46
7,10 %	0,3	3	—	—
7,50 %	—	—	2,7	2
7,60 %	25,4	71	—	—
8,00 %	8,8	44	—	—
10,50 %	—	—	0,1	1
11,50 %	0,9	2	—	—
	365,0	1 459	275,9	1 113

	Utestående rentebærende lån			
	Pr. 31.12.83		Pr. 31.12.82	
	Beløp mill. kr	Antall lån	Beløp mill. kr	Antall lån
<b>BARNEHAGE/MILJØLÅN</b>				
5,0 %	178,4	190	115,9	143
5,5 %	88,0	145	136,0	232
6,0 %	42,2	58	15,8	26
6,5 %	182,7	269	187,7	265
7,0 %	15,8	26	1,7	2
8,0 %	1,8	3	—	—
8,5 %	43,5	93	92,0	430
9,5 %	84,2	430	—	—
	636,6	1 214	549,1	1 098
<b>GARASJELÅN</b>				
7,0 %	36,2	80	65,5	129
8,0 %	52,0	116	54,1	113
10,5 %	—	—	42,0	125
11,5 %	62,2	175	—	—
	150,4	371	161,6	367
<b>GJELDSBREVLÅN TIL KOMMUNER</b>				
Utbedringslån 4,5 %	0,3	2	18,4	144
Utbedringslån 5,0 %	61,1	410	128,9	542
Utbedringslån 5,5 %	69,0	334	110,1	556
Utbedringslån 6,0 %	127,8	534	129,9	591
Utbedringslån 7,0 %	129,8	591	7,2	19
Utbedringslån 8,0 %	7,2	19	—	—
Utbedringslån 8,5 %	59,2	365	65,4	557
Utbedringslån 9,5 %	61,7	557	—	—
	516,1	2 812	459,9	2 409
Energisparelån 4,5 %	0,2	1	25,6	206
Energisparelån 5,5 %	34,6	60	66,3	190
Energisparelån 8,5 %	50,3	333	31,6	303
Energisparelån 9,5 %	28,0	299	—	—
	113,1	693	123,5	699
Etableringslån 5,0 %	791,1	1 025	687,8	899
Etableringslån 5,5 %	3,9	7	26,7	78
Etableringslån 6,0 %	879,5	1 611	784,8	1 660
Etableringslån 7,0 %	373,5	558	58,2	27
Etableringslån 8,0 %	57,0	27	—	—
Etableringslån 8,5 %	147,6	392	402,4	1 753
Etableringslån 9,5 %	349,9	1 746	—	—
	2 602,5	5 366	1 959,9	4 417
Sum ordinære rentebærende lån	51 248,9	366 739	48 132,2	391 639
Tilleggs lån 10,5 %	—	—	18,8	11 040
Tilleggs lån 11,5 %	7,4	5 121	—	—
<b>Totalsum</b>	<b>51 256,3</b>	<b>371 860</b>	<b>48 151,0</b>	<b>402 679</b>

## Vedlegg 3.

## Tall fra Husbankens virksomhet i mill. kroner

	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983
<b>1. Ordinære rente-bærende lån:</b>							
Utbetalte nye lån . . . . .	3 953,0	4 544,8	4 915,2	5 557,7	4 804,5	4 508,5	5 153,3
Mottatte avdrag — debiterte renter . . . . .	453,2	486,3	486,9	640,4	903,5	1 290,1	2 036,6
Øking i utestående lån i året . . . . .	3 499,8	4 058,5	4 428,3	4 917,3	3 901,0	3 218,4	3 116,7
Utestående rentebæ- rende lån pr. 31.12. . . . .	27 608,8	31 667,4	36 095,6	41 012,9	44 913,9	48 132,2	51 248,9
Løpende tilsagn . . . . .	7 379,6	7 880,4	8 018,8	7 023,9	7 069,2	7 776,6	8 052,8
Sum engasjement pr. 31.12. . . . .	34 988,4	39 547,7	44 114,4	48 036,8	51 983,1	55 908,8	59 301,7
Årlig engasjements- øking . . . . .	4 637,0	4 559,2	4 566,7	3 922,4	3 946,3	3 925,7	3 392,9
<b>2. Tilleggs lån:</b>							
Overført . . . . .	2,4	1,2	0,7	0,5	0,7	0,0	0,0
Tilbakebetalt . . . . .	14,1	13,8	14,2	14,7	16,1	14,4	11,4
Reduksjon i utestående tilleggs lån . . . . .	11,7	12,6	13,5	14,2	15,4	14,4	11,4
Utestående tilleggs lån pr. 31.12. . . . .	88,9	76,3	62,8	48,6	33,2	18,8	7,4
<b>3. Nedskrivningsbidrag/ stønads lån:</b>							
Overført . . . . .	2,4	1,2	0,7	0,5	0,7	0,0	0,0
Tilbakebetalt . . . . .	85,2	88,7	93,1	102,3	118,6	116,9	103,6
Nedgang i utestående bidrag i året . . . . .	87,6	89,9	93,8	102,8	119,3	116,9	103,6
Utestående nedskriv- ningsbidrag/stønads- lån pr. 31.12. . . . .	898,7	808,8	715,0	612,2	492,9	375,9	272,3
<b>4. Enkelte andre status- poster pr. 31.12.:</b>							
Konverteringsforskudd til byggelånsbanker . . . . .	885,4	808,8	1 314,6	1 229,7	132,4	16,2	0,0
Serieobligasjonslån . . . . .	9,0	3,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Innlån fra staten . . . . .	28 255,0	31 755,0	35 855,0	40 255,0	43 255,0	46 705,0	50 205,0
Andre innlån . . . . .	1,6	1,5	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3
Lån fra Folketrygd- fondet . . . . .	609,0	1 109,0	1 909,0	2 309,0	2 309,0	2 309,0	1 943,0
<b>5. Renter:</b>							
Renteinntekter . . . . .	1 437,0	1 781,7	2 183,9	2 511,9	3 095,5	3 517,9	3 989,1
Renteutgifter . . . . .	1 486,8	2 280,9	2 618,0	3 378,8	3 857,5	4 223,1	4 637,6
Rentestøtte fra staten . . . . .	49,8	499,2	434,2	866,9	762,0	705,2	648,4

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

## Vedlegg 4.

## Husbankens bevilgningsregnskap, utgifter

Kap.	Post	U.post	Bev.bel. iflg. statsbudsj.	Endringer 1983	Till.bev.	Sum	Bokf.bel. Husbanken	Bokf.bel. Skattef.	Sum
<b>Lønninger:</b>									
2412	01	1	Faste stillinger .....	34 987 000		34 987 000	4 578 825	30 265 443	34 844 268
	01	2	Ekstrahjelp .....	759 000		759 000	13 109	254 858	267 967
	01	3	Bistillinger .....	15 000		15 000	133 644	428 189	561 833
	01	5	Rengjøringspersonell .....	271 000		271 000	69 666	198 544	268 210
	01	6	Personell på overgangs- status .....	299 000		299 000	18 741	0	18 741
	01	7	Styrer, råd og utvalg .....	270 000		270 000	0	284 875	284 875
	01	8	Trygder og pensjon .....	10 049 000		10 049 000	2 453 379	7 905 336	10 358 715
2315	01		Lønnsregulering .....		*) 1 870 000	1 870 000			
				46 650 000	1 870 000	48 520 000			46 604 609
<b>Kontorutgifter:</b>									
2412	11	1	Mask., inventar og utstyr	1 550 000	+ 150 000	1 700 000	1 659 671		1 659 671
	11	2	Forbruksmaterieell .....	550 000	+ 10 000	540 000	479 963		479 963
	11	3	Reiseutgifter .....	1 555 000	+ 30 000	1 525 000	839 983	362 024	1 202 007
	11	4	Kontorutgifter .....	13 150 000	+ 80 000	13 230 000	13 001 507		13 001 507
	11	5	Sakkyndig bistand .....	3 350 000	+ 100 000	3 250 000	3 053 363		3 053 363
	11	7	Vedlikehold og drift av mask. ....	400 000		400 000	352 071		352 071
	11	9	Bygningers drift .....	9 920 000		9 920 000	9 760 003		9 760 003
				30 475 000	+ 90 000	30 565 000			29 508 585
2412	72		Rentestøtte .....	620 000 000		620 000 000	648 435 950		648 435 950
570	70		Bostøtte .....	565 000 000		565 000 000	570 542 049		570 542 049
571	70		Tilsk. til utbedr./byform. .	90 000 000	+ 1 547 000	88 453 000	88 491 000		88 491 000
571	71		Byggeskikkutvalg .....				444 912		444 912
571	74		Bedre miljø og klimatilp. boliger i N. Norge .....	30 000 000	+ 400 000	29 600 000	1 346 396		1 346 396
571	75		Etableringstilskudd .....	235 000 000		235 000 000	28 569 250		28 569 250
580	70		Tilskudd til boliger .....		220 000 000	220 000 000	430 140 145		430 140 145
1463	61		Tilskudd til nærmiljø .....				45 431		45 431

\*) Beregnet beløp på grunnlag av lønnsregulering i 1983.

### Husbankens bevilgningsregnskap, inntekter

Kap.	Post	U.post	Bev.bel. iflg. statsbudsj.	Endringer 1983	Till.bev.	Sum	Bokf.bel. Husbanken	Bokf.bel. Skattef.	Sum
3575	81	Avdrag på boligstøtte Nedskrivningsbidrag ytet av Husbanken .....	42 000 000			42 000 000	35 015 359		35 015 359
3575	92	Avdrag på boligstøtte Stønadslån ytet av Hus- banken .....	35 000 000			35 000 000	36 724 704		36 724 704
5335	90	Tilleggs lån ytet av Husbanken, avdrag .....	9 000 000			9 000 000	7 732 550		7 732 550
5601	83	Renter fra statsbankene, Statens Husbank .....	4 439 250 000			4 439 250 000	4 391 628 919	4 391 628 919	
5607	80	Renter fra Husbankens grunnfond .....	1 300 000			1 300 000	1 300 000		1 300 000