

**HUSBANKENS ÅRSOVERSYN 84**

---

Utgitt april 1985  
Opplag 5000  
Utforming: H&E Reklamebyrå A/S  
Trykk: Senter Grafisk, Larvik

---

# Innhold

	Side
Hovedtall	3
Geografisk inndeling – råd og styrer	4
Til tjeneste	5
Husbankens utlånsrammer i 1984	6
Lån til nye boliger	8
Nye boliger – kostnader og finansiering	10
Utbedringslån og -tilskudd	13
Ervervslån	15
Lån til barnehager og andre miljøtiltak	16
Etableringslån og -tilskudd	17
Bostøtte	18
Litt om forvaltningen av eldre lån	19
Administrasjon m.m.	20
Terminbetaling	22
Noen regnskapstall	23
Utbetalinger – finansieringsmidler	24
Regnskap 1984. Resultatregnskap	25
Balanse pr. 31. desember 1984	26
Statsråd Rettedal: Hilsen til Husbanken	28
Aktuelt om bostadspolitikken i Sverige	29
Bokollektivet Stolplyckan – en utfordring i norsk boligpolitikk	30
Om arbeidet i Husbankprosjektet	32
Husbanken i EDB-alderen	33
Husbanken har gitt nytt liv til Risør	35
Husbygging i hardt klima	36
Husbanklåntaker får arkitekturvernpris	38

# Hovedtall

		1983	
		Mill. kr	Antall
<b>Utlånsvirksomheten</b>			
Totalt		5 599	
Oppføringslån		4 114	16 757 boliger
Ervervslån		91	1 122 boliger
Utbedringslån		430	5 661 boliger
Etableringslån		96	
Lån til barnehager		89	2 350 plasser
Lån til andre miljøtiltak		31	35 saker
Lån til kommunene m.v.			
– utbedringslån		60	402 kommuner
– etableringslån		688	451 kommuner
<b>Lånetilvisninger – boliger med lån til spesielle vilkår i private banker</b>		1 221	5 285 boliger
<b>Nye boliger</b>			Kr pr. bolig
Byggekostnader			389 600
Tomtekostnader			59 500
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn			449 100
Husbanklån <sup>1)</sup>			243 700
Egenkapital			205 400
Fønstneøkning ved bevilgning			2 300
			Mill. kr
Utbetalte lån			5 153
Mottatte avdrag			2 037
Utbetalt bostøtte			571
Utbetalt arealtilskudd			430
Utbetalt utbedringstilskudd			89
Utbetalt etableringstilskudd			29
		Mill. kr	Prosent
Gjennomsnittlig innlånsrente pr. 31.12.			9,8
Renteutgifter		4 637	
Gjennomsnittlig utlånsrente pr. 31.12.			8,0
Renteinntekter		3 989	
Rentestøtte		648	
<b>Pr. 31. desember</b>			
Samlet innlån		52 149	
Utestående lån:			
Rentebærende ordinære lån		51 249	
Rentebærende tilleggs lån		7	
Rentefrie lån		272	
Konverteringsforpliktelser		8 053	

<sup>1)</sup> Inkl. kr 500 i arealtilskudd i 1983.

# Geografisk inndeling – råd og styrer



## Husbankens råd

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

## 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 Tønning  
Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

## Trondheim

Kjell Granbo, formann  
Siri Frost Sterri  
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

## Bodø

Paul Strand, formann  
Britt Storvand  
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

## Hammerfest

Torger Salamonsen, formann  
Oddny Aleksandersen  
Stein Stavrum, avdelingsdirektør

# Til tjeneste

Av administrerende direktør  
Bjarne Orten

I de siste par, tre år er det av vår sentrale politiske ledelse satt i verk en rekke tiltak med sikte på økt innsats for en forenkling av regelverket for saksbehandlingen i offentlige institusjoner, – såvel statlige som kommunale. Samtidig er det gått ut signaler og oppfordringer til institusjonene om selv å nytte alle midler og muligheter til å øke sin produktivitet og «avbyråkratisere» sine rutiner. Det overordnede mål er klart – større effektivitet i det offentlige apparat og bedre service overfor det publikum det skal betjene.

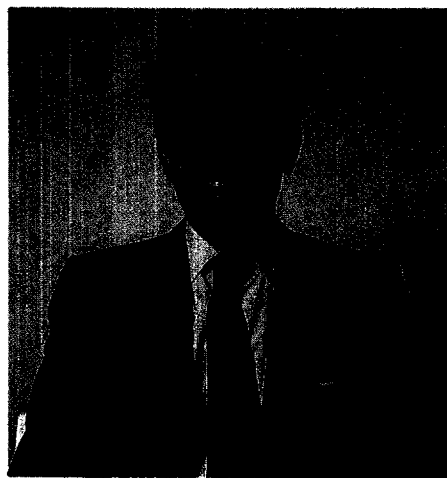
Av landsomfattende tiltak er «Aksjon Publikum» det mest omfattende og best kjente. Denne aksjonen retter søkelyset mot brede felt innenfor offentlige etaters handlingsmønster.

Banken har bud til alle offentlige institusjoner, til deres ledelse og til deres tjenestemenn. Sterkest appell har den vel hos de institusjoner som har en bred kontaktflate mot publikum.

Husbanken er en slik institusjon. For bankens tillitsmenn og ansatte har Aksjon Publikum vært en spore til økt innsats og nytt initiativ innenfor et pågående, mer langsiktig rasjonaliseringsprogram.

Allerede i slutten av 70-årene innså banken – som en følge av stadig økende saksmengde – nødvendigheten av å få laget en langsiktig systemplan for sine saksbehandlingsrutiner.

Ikke minst var det nødvendig å vurdere hvilke hjelpemidler som måtte tas i bruk for å kunne ta skikkelig hånd om den uhyre store og stadig økende lånemasse som skulle forvaltes. I 1981 kom Boutgiftsutvalgets delinnstilling som forutsatte endringer og forenklinger i bankens utlånssystemer



mer og saksbehandlingsrutiner. Dette var bakgrunnen for bankens rasjonaliseringsprogram.

Aksjon Publikum skapte medvind for dette program, men den ga også en kraftig påminnelse om hyppig bruk av «publikums briller» under alt rasjonaliseringsarbeid.

Husbanken har hatt og har daglig stor hjelp fra Rasjonaliseringsdirektoratet i sitt rasjonaliseringsarbeid. Nylig har direktoratet lagt frem sin sluttrapport for sin «områdejennomgang» av bankens virksomhet og organisasjon. Denne områdejennomgang er behandlet annet sted i dette årsoversyn. Her kan bare nevnes at en rekke av de forslag som er tatt opp i Rasjonaliseringsdirektoratets rapport, går direkte på bedre kundeservice. Størst betydning har allikevel tiltakets overordnede målsetting, nemlig å gjøre banken best mulig egnet til å kunne betjene på en tilfredsstillende måte alle dem som søker dens bistand til løsningen av sitt boligbehov.

Av de områder som det nå arbeides med innenfor Husbankens rasjonaliseringsprogram kan det være av interesse å nevne innsparing av tidsforbruk under saksbehandlingen, forenkling av dokumenter, skjemaer m.v. og

formene for bankens samarbeid med de kommunale organer som arbeider med bygge- og boligsaker. Videre vurderes hvordan man skal gå frem for å nå det byggende publikum med et tilbud om råd og veiledning basert på bankens kompetanse og erfaring innenfor boligbygging og boligfinansiering.

Alle som bygger hus har vel erfart sannheten i det gamle ordtak «tid er penger». For hver dag byggeprosessen trekker ut, påløper nye kostnader og renter. Det er derfor naturlig at det offentlige byggesaksbehandling avventes med utålmodighet. Dette gjelder selvsagt også Husbankens lånsøknadsbehandling. Tiltak er satt i verk og banken er rimelig godt ajour, men området vil fortsatt være under observasjon med det for øye at det vel alltid vil være mulig å korte inn på tidsforbruket.

Av Husbankens lånsøkere utgjøres den overveiende del av personlige småhusbyggere hvorav de fleste er engangsbyggere. De har stort behov for råd og veiledning fra de skal velge hustype, frem til den dag de skal overta det ferdige hus og ta dette i bruk. Husbankens ønske er at den gjennom sitt ytre og indre apparat skal bli i stand til å tilby god faglig veiledning og gode råd innenfor feltene planløsning, byggeteknikk og byggeøkonomi først og fremst til de byggherrer som mangler kompetanse og erfaring.

Her kunne nevnes en rekke andre områder og spørsmål som inngår i bankens rasjonaliseringsprogram, men det ville føre for langt i denne sammenheng. Jeg vil derfor nøye meg med å slå fast at bankens ønske og mål er å stå til tjeneste for alle byggherrer og byggprodusenter som finner å ville henvende seg til oss med sine byggeplaner.

# Husbankens utlånsrammer i 1984

*Svikt i etterspørselen etter oppføringslån – for lite penger til andre formål*

Husbankens utlånsrammer for 1983 var på i alt 6 482 mill. kroner. Dette var en økning på 711 mil. kroner fra 1982.

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

Svikten i etterspørselen etter oppføringslån fortsatte i 1984, men var ikke så sterk som de to foregående år. Det kom inn søknader om husbanklån til 15 423 nye boliger – 688 færre boliger enn i 1983. Svikten i antall søknader har flere årsaker – bl.a. kostnads- og finansieringsproblemer og høye boutgifter, men også en viss tilbakeholdenhet som følge av vansker med omsetningen av boliger i enkelte større prosjekter med tidligere husbankstilsagn. Dette gjelder særlig for Oslo hvor svikten i antall husbankfinansierte boliger var på rundt 40 pst.

Forslag fra Husbanken om økning av rammene for etableringslån, miljølån, utbedringslån og ervervs lån, ble ikke tatt til følge. Bankens anmodning om overføring fra oppføringslånerammen til de øvrige rammer førte heller ikke fram. For alle disse formål var tilgangen på søknader langt større enn det rammene strakk til for.

Tabell 2 viser forholdet mellom innkomne søknader og innvilgninger etter låneformål de siste tre årene.

I årene 1978 til 1984 har andelen oppføringslån sunket fra 85 til 73,3 pst. Etableringslån (tidligere egenkapitallån) har hatt den mest markerte økningen – fra 4,4 pst. i 1978 til 14,3 pst. i 1984.

Mill. kroner

	Tilsagn/bevilgninger
Oppføringslån	4 272
Etableringslån	827
Miljølån	105
Utbedringslån	500
Ervervs lån	90
<b>Sum</b>	<b>5 794</b>

Tabell 1

<sup>1)</sup> I tillegg kommer 15 mill. kroner av 1985-rammen som ble tillatt brukt høsten 1984 til barnehager.

	1983		1982	
	Innk. søkn.	Inn- vilget	Innk. søkn.	Inn- vilget
Oppføring – antall boliger	16 111	16 757	18 992	19 129
Erverv – antall saker	610	400	541	400
Utbedring – antall saker	1 688	1 682	2 533	2 073
Barnehager – antall plasser	2 561	2 350	2 491	2 163

Tabell 2

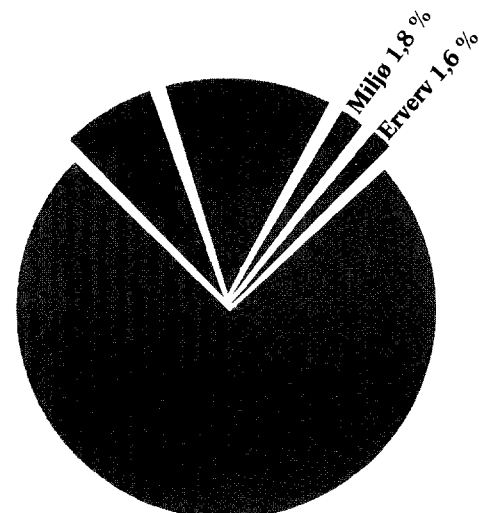


Fig. 1  
Husbankens rammer for utlånsvirksomheten i 1984 fordelt etter låneformål.

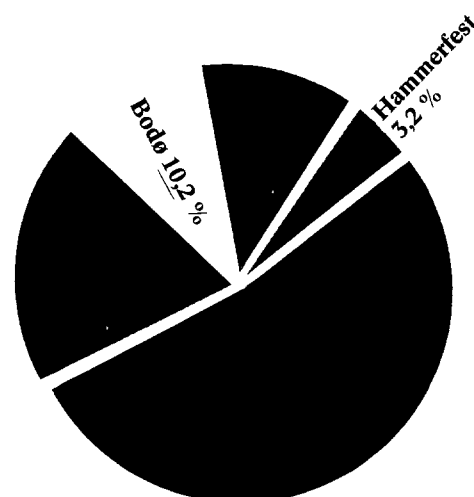
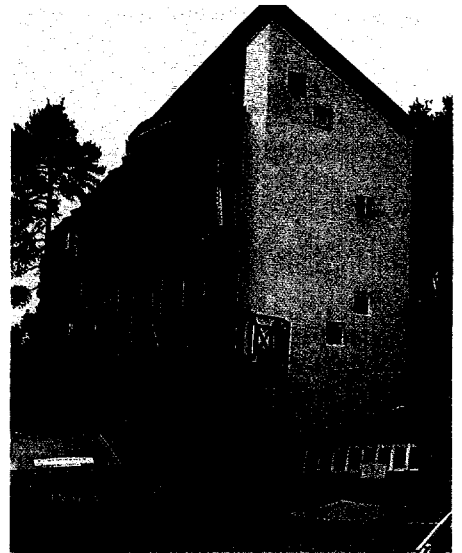
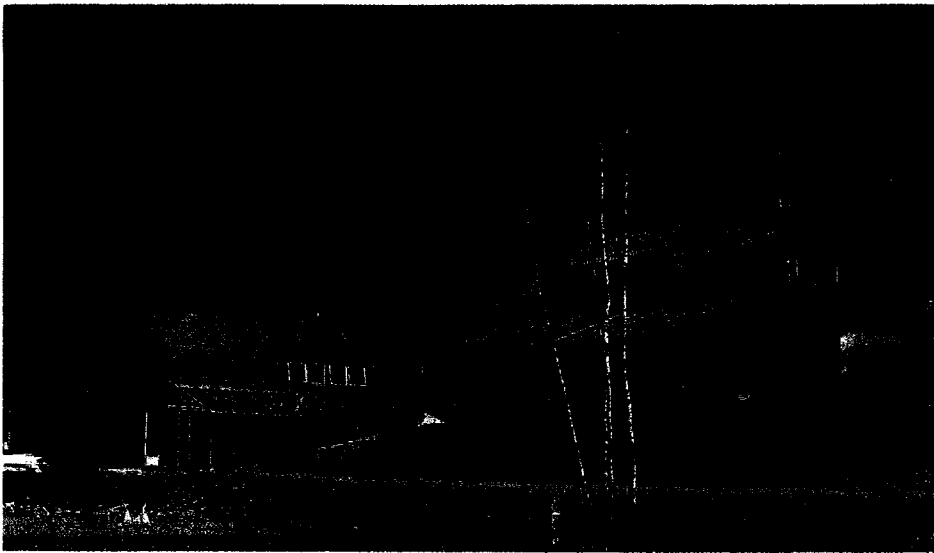


Fig. 2  
Husbankens utlånsmidler i 1984 fordelt prosentvis på bankens kontorer.



### Bygg for fremtiden?

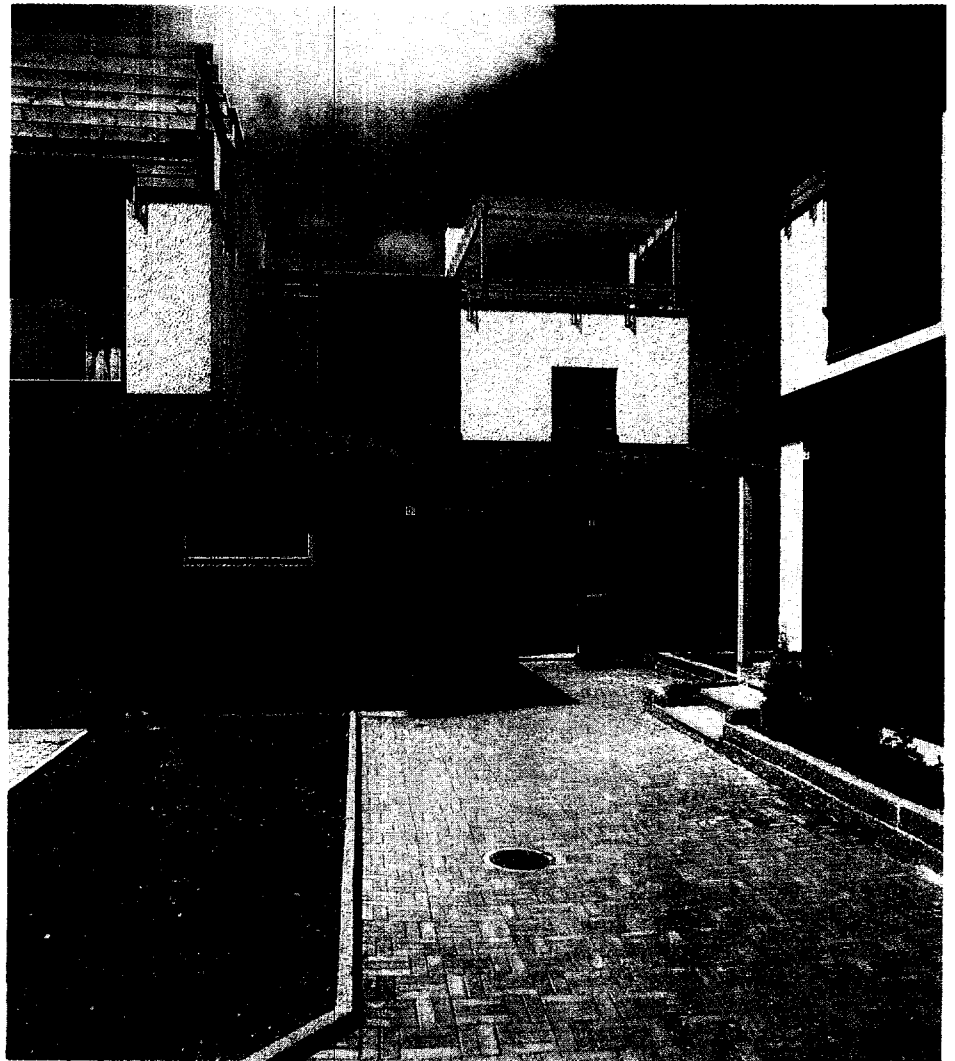
«**A**rkitektenes sandkasse – eksempelsamling av kuriøse hus – middelmådig boligområde uten overordnet og samlede bebyggelsesplan.» Det har ikke manglet kritiske kommentarer til fjorårets begivenhet på boligsektoren, boligmessen «Bygg for fremtiden» i Grovikheia utenfor Kristiansand.

På den annen side: «Variasjon og fantasi – glimrende enkeltløsninger – eksempler på fruktbart og framtidrettet samarbeid mellom byggeindustri og arkitektur.»

En sak var de fleste enige om: Selve tiltaket var prisverdig og gav mange nyttige erfaringer, ikke minst når det gjelder byggesaksbehandling, og det ble vist en imponerende innsatsvilje for å bringe arrangementet i havn.

Husbankens medvirkning på bolig-messen «... viser med all mulig tydelighet at de også der i gården er interessert i å være fremtidsretta» i følge avisen Sunnmørsposten. I alt fikk 2/3 av de planlagte boligene tilbud om husbanklån.

Vi viser noen smakebiter fra utstillingen på denne og de følgende sidene i årsoversynet. 1, 3 og 4 på denne siden er husbankfinansert.



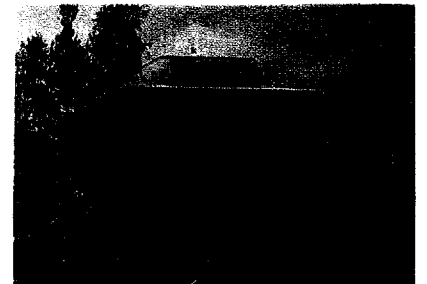
1. Familiehus for selvbyggere.  
Salvesen Adams Arkitekter MNAL.

2. Gro-huset.  
Brantzege Arkitektkontor.

3. Lecahus med hageterrasse på taket.  
Leca Iso-Cub Byggesystem.

4. Byggmestrens Hus, type 178.  
Dahl-Heie-Svindland.

5. Gullfaks. Arkitekt Helge Rui.





# Lån til nye boliger

**I** nasjonalbudsjettet for 1984 var det forutsatt at det skulle settes i gang arbeid med om lag 33 000 – 35 000 nye boliger. Antallet ble i revidert nasjonalbudsjett redusert til 29 000 – 33 000. Det ble satt i gang bygging av 26 200 boliger, dvs. 5 400 færre enn i 1983, mens det ble tatt i bruk i alt 30 800 boliger eller 1 860 færre enn året før. Ved utgangen av året var 28 400 boliger under arbeid. Fig. 1 gir en samlet oversikt over boligbyggingen fra 1950–1984.

## Betydelig nedgang i antall tilsagn

Husbanken gav i 1984 tilsagn om lån til 13 987 boliger. Dette er 2 770 boliger eller vel 16 pst. færre enn i 1983.

Det var også en relativt stor nedgang i antall boliger med PSV-lån. I 1984 ble det tilvist lån til 4 529 boliger eller vel 750 færre enn året før.

Det ble til sammen gitt tilsagn og tilvisninger for 18 516 boliger mot 22 042 boliger i 1983.

Banken hadde ved utgangen av året søknader om oppføringslån til 1 600 boliger under behandling, mot ca. 1 500 boliger året før. Søknader vedrørende ca. 1 300 boliger er trukket tilbake eller innvilget PSV-lån i løpet av 1984.

I gjennomsnitt for de tre siste årene har Husbanken finansiert 53 pst. av nyoppførte boliger, mot 60 pst. i de tre foregående år – se fig. 2.

Totaltall for boligproduksjonen 1974–84 går fram av tabell 1.

Tabell 2 viser endringer i den regionale fordelingen av oppføringslån fra Husbanken. Mest påfallende er den store nedgangen i hovedkontorets andel det siste året. Det har vært markert svikt i enkelte av de største byene, og da særlig i Oslo.

Den fylkesvise fordelingen går fram av tabell 3. Tabellen viser også nyproduksjonen av boliger i forhold til antall innbyggere.

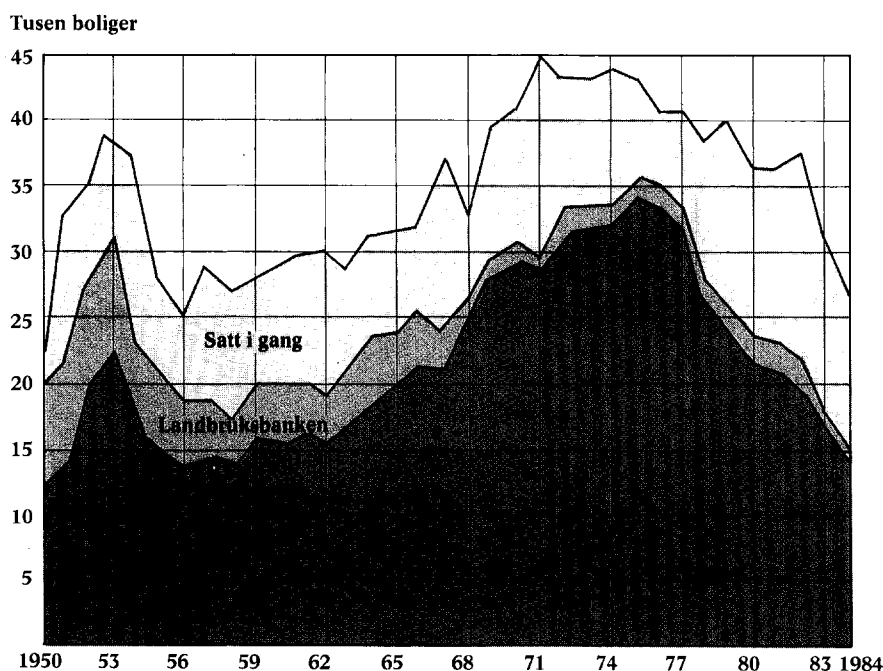


Fig. 1  
Boliger satt i arbeid ved utgangen av året og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken 1950–1984.

År	Boliger Husbanken ga tilsagn om lån til
1974	32 129
1975	33 915
1976	32 868
1977	31 271
1978	26 493
1979	24 473
1980	21 517
1981	20 779
1982	19 139
1983	16 757
1984	13 987

Tabell 1

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

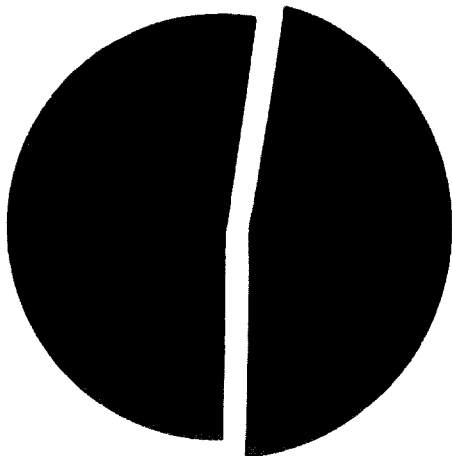
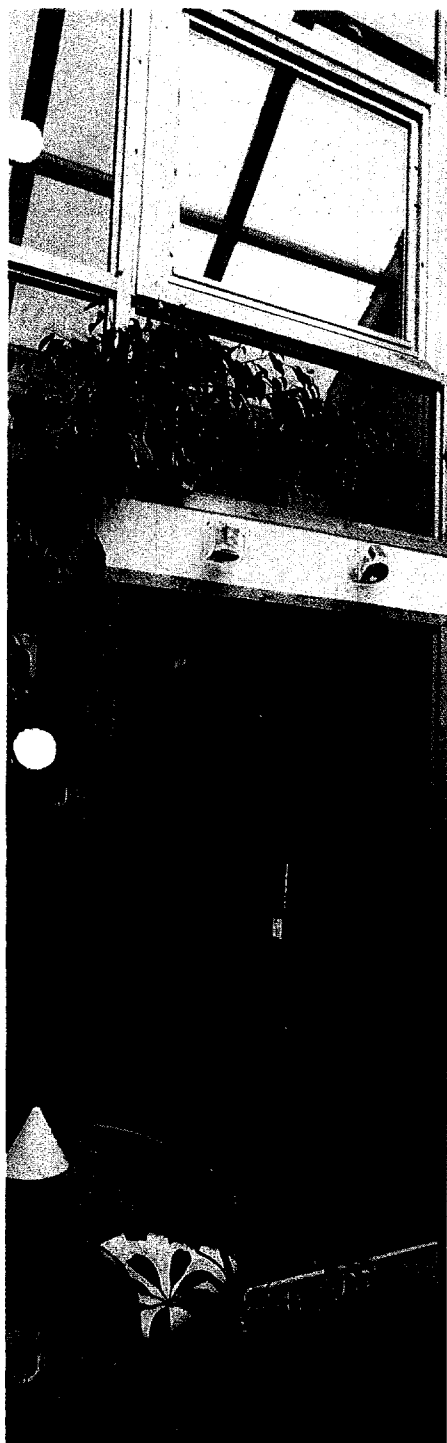


Fig. 2  
Husbankens andel ved finansiering av nye boliger i gjennomsnitt i de tre siste årene.



Kontakt i nærmiljø – med vinterhage midt i stua. Privatfinansiert, men kan også leveres i husbankutgave. Roslands Arkitektkontor A/S.



#### Lån til oppføring av boliger fordelt på Husbankens kontorer

	Lån i pst.		
	1984	1985	1982
Hovedkontoret	51,9	56,0	54,8
Bergenskontoret	20,6	18,5	18,4
Trondheimskontoret	12,8	10,3	11,5
Bødøkontoret	11,3	12,4	12,5
Hammerfestkontoret	3,4	2,8	2,8
<b>Alle</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Tabell 2

#### Tilsagn om lån fordelt på fylker<sup>1</sup>

Fylke	1983		
	Beløp mill. kr	Antall boliger	Boliger pr. 1000 innb.
Østfold	150,3	606	2,6
Akershus	614,5	2 422	6,4
Oslo	509,9	2 072	4,6
Hedmark	185,3	781	4,2
Oppland	144,9	612	3,4
Buskerud	110,5	442	2,0
Vestfold	193,0	792	4,2
Telemark	155,1	648	4,0
Aust-Agder	89,1	375	4,0
Vest-Agder	151,4	634	4,6
Rogaland	257,5	1 039	3,3
Hordaland	308,0	1 229	3,1
Sogn og Fjordane	65,0	296	2,8
Møre og Romsdal	183,8	749	3,2
Sør-Trøndelag	195,4	810	3,3
Nord-Trøndelag	147,2	621	4,9
Nordland	317,3	1 372	5,6
Troms	214,2	863	5,8
Finnmark	87,1	355	4,6
Svalbard	1,7	4	-
<b>Hele landet</b>	<b>4 081,2</b>	<b>16 722</b>	<b>4,0</b>

Tabell 3

<sup>1)</sup> Ekskl. låneøkning etter tilsagn.

# Nye boliger – kostnader og finansiering

*Byggekostnadene økte med 7,7 pst.*

**F**or alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 7,7 pst. Dette var en noe større økning enn Statistisk Sentralbyrås indeksøkning, som var 4,9 pst. Økningen har trolig sammenheng med at andelen eneboliger er blitt større.

Tomtekostnadene økte med 19 pst. sammenholdt med 1983. Økningen var noe større enn i 1983 og har sammenheng med økt tomteareal og endret prisfastsetting som følge av svak økonomi i kommunene. I gjennomsnitt pr. bolig var tomte på 630 kvm i 1984 mot 576 i 1983.

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 1983 økte anleggskostnadene med vel 11 pst. for småhus oppført i serie og med 8,5 pst. for blokker, mens økningen bare var 6 pst. for småhus oppført enkeltvis. For alle leiligheter under ett økte anleggskostnadene med 9,6 pst. fra året før.

## Kostnadene i gjennomsnitt pr. bolig

	1983 Kroner	Endring Kroner	Pst.
Tomtekostnader	59 500	11 300	19,0
Byggekostnader	389 600	30 000	7,7
Anleggskostnader	449 100	41 300	9,2

Tabell 1

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

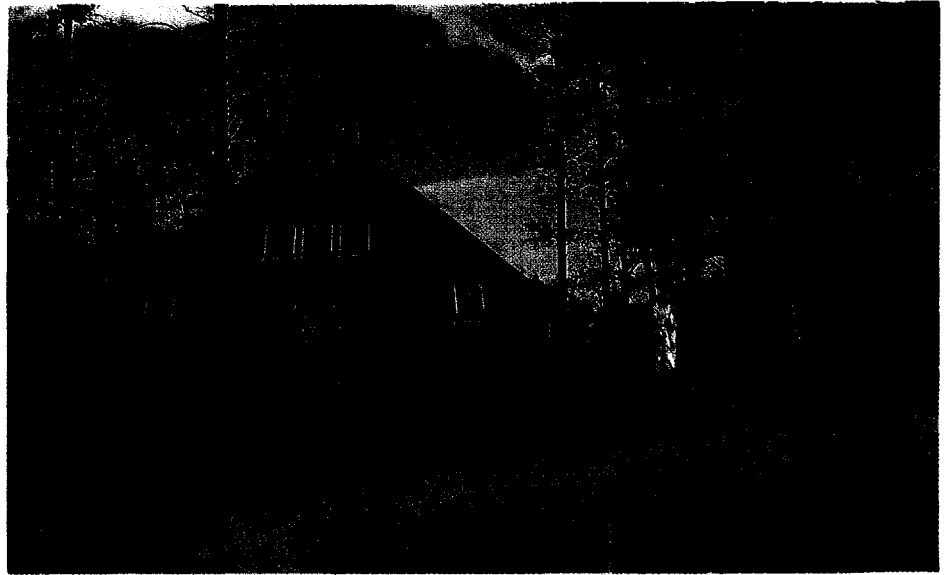
	Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Tomtekostnader	88 000	17,3	61 200	13,4
Byggekostnader	420 000	82,7	394 700	86,6
Anleggskostnader	508 000	100,0	455 900	100,0

Tabell 2

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



Huset som vokser – med beboermedvirkning og egeninnsats. Husbankfinansiert. Alex Christiansen Arkitektkontor A/S.



Pyramidehuset. Privatfinansiert, men husbankutgave er under utvikling. Dahl-Heie-Svindland.

### Kraftig økning i gjennomsnittslånet

Gjennomsnittslånet ble hevet to ganger, første gang i februar med 100 000 kroner for hele året og ytterligere med 40 000 kroner fra 10. oktober 1984. Etter den siste økningen var det forutsatt et gjennomsnittslån på 340 000 kroner i de siste måneder av året. Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1984 (inklusive låneøkning ved bevilgning) kom opp i 305 400 kroner. Dette var 59 900 kroner eller 24,4 pst. høyere enn i 1983. Den prosentvise økningen var nøyaktig dobbelt så stor som økningen fra 1982 til 1983. Gjennomsnittlig tilsagnsbeløp for nye boliger var 299 200 kroner (her er låneøkningen holdt utenfor).

For alle boliger under ett er den gjennomsnittlige finansieringsplan pr. bolig på det tidspunkt tilsagn ble gitt, vist i tabell 3 og sammenholdt med tilsvarende tall for 1983.

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

### Kravet til egenkapital redusert

For alle leiligheter sank egenkapitalandelen fra 47 pst. i 1983 til vel 40 pst. i 1984. I absolutte tall har egenkapitalen gått ned med 12 000 kroner pr. bolig fra året før. Gjennomsnittlig husbanklån har økt mest for småhus oppført i serie.

Gjennomsnittlig egenkapital i prosent av anleggskostnadene i årene 1974–84 er vist i tabell 5. Fig. 1 på neste side viser utviklingen i anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd i samme tidsrom.

### Finansieringstall pr. bolig ved tilsagn 1984 og 1983. Alle boliger.

	1983		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån <sup>1)</sup>	243 700	54,3	55 500	22,8
Egenkapital	205 400	45,7	-14 200	-6,9
Anleggskostnader	449 100	100,0	41 300	9,2

Tabell 3

<sup>1)</sup> Inkl. kr. 500 i arealtilskudd i 1983.

### Finansieringstall pr. leilighet<sup>1)</sup> ved tilsagn i 1984

	Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	329 000	64,7	314 500	69,0
Egenkapital	179 000	35,3	141 400	31,0
Anleggskostnader	508 000	100,0	455 900	100,0

Tabell 4

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

### Gjennomsnittlig egenkapital, beregnet på tilsagnsstadiet, i prosent av anleggskostnader 1974–1984<sup>1)</sup>

År	Småhus oppført i serie	Blokker	Alle leiligheter
1974	24,4	18,3	26,1
1975	25,9	18,0	27,8
1976	28,2	21,9	30,2
1977	28,1	22,6	31,6
1978	31,4	24,6	32,6
1979	30,8	29,0	32,2
1980	35,9	29,8	35,6
1981	37,3	35,9	39,1
1982	44,3	41,8	46,8
1983	43,6	39,7	46,7
1984	35,3	31,0	40,2

Tabell 5

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

## Bedre avdragsvilkår – uendret rente

Høsten 1984 fremmet Regjeringen et forslag om endringer i avdragsvilkårene for bl.a. nye oppføringslån. Stortinget vedtok den 14. desember 1984, jf. Innst. S.nr. 81 (84–85), at de nye vilkårene skulle gjøres gjeldende for alle oppføringslån hvor det var gitt tilsagn fra og med 1. januar 1980. Den avdragsfrie perioden ble forlenget fra seks til åtte år og den totale løpetiden fra 26 til 30 år. I den avdragspliktige perioden betales årlig: 2 pst. de første fem år, 4 pst. de neste seks år og 6 pst. de siste elleve år.

Rentevilkårene er uendret – 5 pst. p.a. det første året, stigende hvert år til 12 pst. p.a. det 7. løpeår.

## Lettere å få byggelån og topplån

I 1983 registrerte Husbanken at en del lånsøkere hadde vanskeligheter med å oppnå byggelån på grunnlag av lånetilsagn og lånetilvisninger fra Husbanken. I 1984 har Husbanken bare mottatt sporadiske henvendelser om slike problemer. Det er derimot registrert en del tilfeller hvor lånsøkerne ikke har oppnådd de lånevilkår som myndighetene har forutsatt, på byggelån og PSV-grunnlån.

Etter forståelse mellom Finansdepartementet og bankforeningene skal forretnings- og sparebankene og Postsparebanken gi topplån til individuelle lånsøkere til finansiering av nye boliger når statsbankene står for grunnfinansieringen. Ordningen har etter Husbankens oppfatning fungert tilfredsstillende i 1984. Det samme gjelder ordningen med PSV-tilleggs lån til boliger med PSV-grunnlån. Tidligere registrerte vanskeligheter med å oppnå slike lån ser ut til å være eliminert, og Husbanken har mottatt svært få henvendelser om problemer i denne forbindelse. Ordningen ble for øvrig endret i november 1984 slik at også borettslag fikk anledning til å oppta slike lån.

## Tidsforbruk fra bevilgning til utbetaling

Banken har bestrebet seg på å komme bedre ajour med konvertering av byggelån. Imidlertid går det fortsatt for lang tid fra et lån er bevilget og til det blir utbetalt. Dette skyldes hovedsakelig at det tar så lang tid å få tinglyst pantobligasjoner. Husbanken har derfor orientert om at den vil utbetale lån på grunnlag av tiltransportert byggelånsobligasjon og kvittering for at Husbankens pantobligasjon er innlevert til tinglysning.



I stedet for den vanlige, kjedelige høye grunnmuren. Block-Watnes hus nr. 17 for bratte tomter. Husbankfinansiert.

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

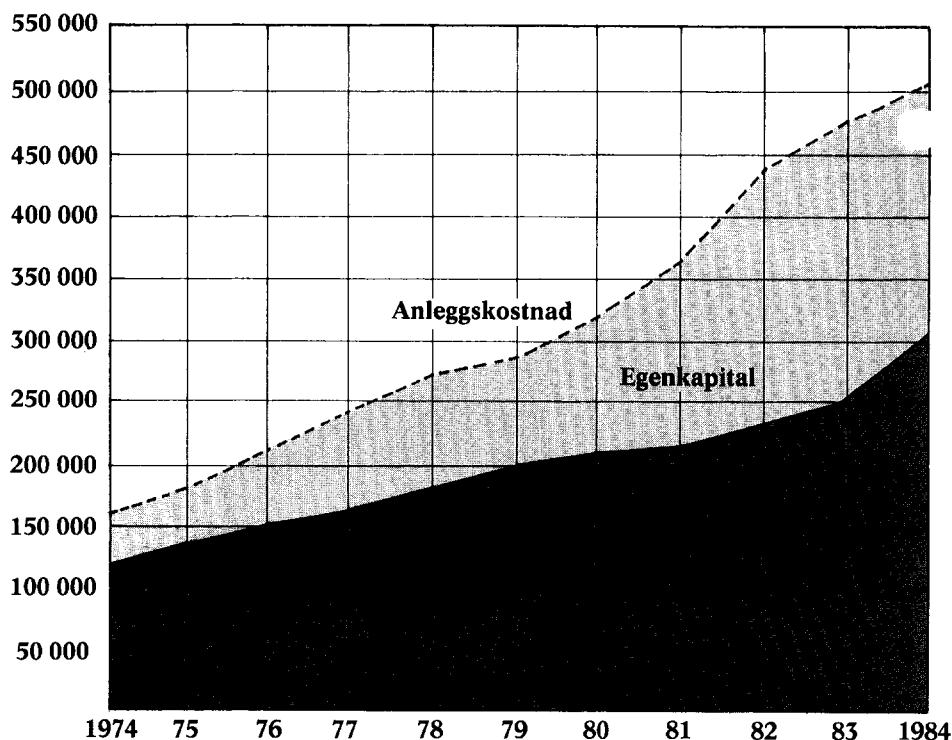


Fig. 1

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

# Utbedringslån og -tilskudd

## Fortsatt lang ventetid på utbedringslån

Utlånsrammen i 1984 var 500 mill. kroner, mot 490 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 140 mill. kroner.

Ved årets begynnelse hadde Husbanken en søknadsrestanse fra 1983 på ca. 1 000. Ved utløpet av 1984 var restansen nede i ca. 700 søknader. I 1984 mottok banken i alt ca. 1 600 søknader om lån på til sammen 500

mill. kroner. Dette var noe lavere enn søknadspågangen i 1983.

Reduksjonen i søknadsmassen de siste årene skyldes trolig at kommunene og publikum er kjent med de lange køene innenfor denne låneordningen. Også i 1984 var ventetiden på lånetilsagn lang – opptil 3/4 år – for de søkergruppene som ikke kom inn under byfornyelsesrammen. Denne køsituasjonen har særlig rammet de gruppene som kan søke lån på sosialt grunnlag. Søknadspågangen fra disse søkerkategoriene var lavere enn året før.

Direkte fra Husbanken ble det innvilget lån for i alt 440,3 mill. kroner i 1984 – mot 430 mill. kroner i 1983. En del av dette beløp ble nytt til låneøkning på bevilgningsstadiet for tidligere gitte tilsagn. Det ble gitt tilsagn om utbedringslån med til sammen 409 mill. kroner, mot 402 mill.

kroner i 1983. Gjennomsnittslånet pr. bolig (aldershjem holdt utenfor) var 90 200 kroner, en økning på 23 pst. i forhold til 1983.

Byfornyelsesrammen på 300 mill. kroner ble ikke nytt fullt ut. Søknadspågangen de første kvartalene var liten, og deler av utlånsrammen ble derfor overført til søkergruppene med lang ventetid. Til byfornyelsesformål ble det lånt ut 268 mill. kroner i 1984, dvs. det samme som året før.

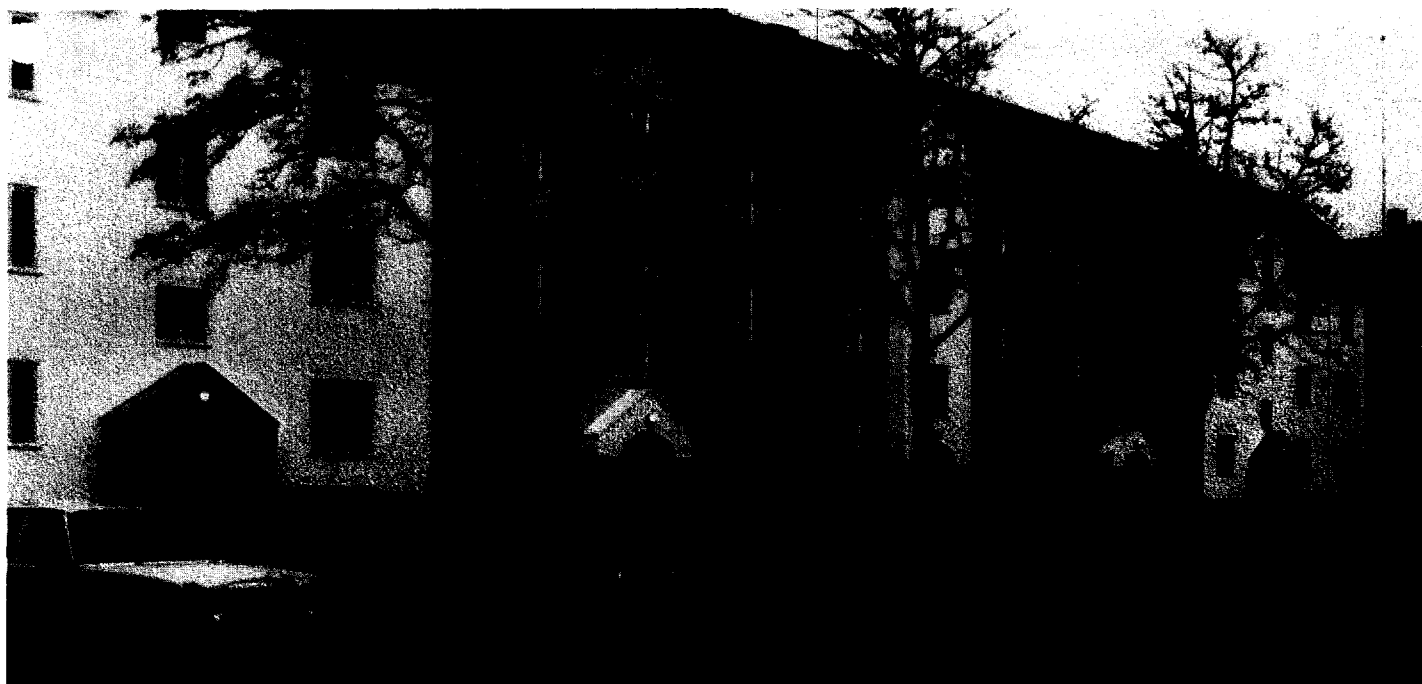
For første gang gikk utlånsbeløpene innenfor utlånskategoriene sosialt grunnlag og trangboddhet ned i forhold til året før. F.eks. ble utlånet på sosialt grunnlag ved hovedkontorets distrikt – hvor søknadskøene var lengst i 1984 – redusert med over 30 pst. Det samlede utlånet til trangbodde ble halvert i forhold til 1983.

## Ingen økning i rammen for utbedringslån på sosialt grunnlag fra kommunene

Kommunene søkte om i alt 217 mill. kroner til videreutlån for 1984. Husbanken lånte ut 59,7 mill. kroner fordelt på 394 kommuner, dvs. ca. 150 000 kroner i gjennomsnitt pr. kommune. Til sammenligning ble det i 1983 lånt ut 60,2 mill. kroner til 402 kommuner.

Maksimumsbeløpet som kommunene kunne låne ut pr. sak var også i 1984 fastsatt til 60 000 kroner.

Videreutlånsmidlene ble hovedsakelig nytt til vindusutskifting, isoleringsarbeid og installasjon av bad/wc.



Også i Trøndelag blir byene «fornyset» med husbanklån. På denne og neste side viser vi eksempler på det. Her fra Lademoen i Trondheim.

### Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag fra kommunene

Siden 1977 har Husbanken fordelt utbedringstilskudd til kommunene for videre tildeling på sosialt grunnlag. Tilskuddene fordeles fra Husbanken samtidig med utbedringslån til kommunene for videre utlån.

Kommunene søkte om i alt 118 mill. kroner for 1984.

44,5 mill. kroner ble fordelt til 449 kommuner, dvs. gjennomsnittlig 100 000 kroner pr. kommune, om lag det samme som i 1983.

Maksimumsbeløpet pr. husstand i 1984 var, som året før, fastsatt til 10 000 kroner – med adgang til å gi høyere tilskudd til funksjonshemmede.

### Økende etterspørsel etter tilskudd til byfornyelse

Fra 1981 har Husbanken gitt tilskudd til byfornyelse etter egne retningslinjer. Siktemålet med ordningen er å motvirke at beboerne i tettbygde strøk får urimelig høye boutgifter som følge av byfornylestiltak.

For første gang ble det i 1984 nødvendig å prioritere søknadene da tilskuddsrammen ikke dekker behovene.

Hittil er det gitt følgende tilskudd:

1981: 34,5 mill. kroner

1982: 43,1 mill. kroner

1983: 44,0 mill. kroner

1984: 44,9 mill. kroner

I perioden 1981–84 har Oslo fått 70 pst. av midlene. Resten er hovedsakelig gått til Bergen og Trondheim.

I 1984 ble midlene fordelt slik:

- 25,3 mill. kroner til miljøtiltak (riving av gamle bygninger og opparbeiding av grøntareal)
- 6 mill. kroner til kostbar nybygging
- 2,3 mill. kroner til kostbar utbedring
- 1,4 mill. kroner til felleshus
- 9,9 mill. kroner til bl.a. aksjonen for å avskaffe utedoene i Oslo, kjøp av omplasseringsboliger m.v.



Røros har fått utbedringslån på antikvarisk grunnlag.



Byfornyelse på Rosenborg-Møllenberg i Trondheim.

# Ervervslån

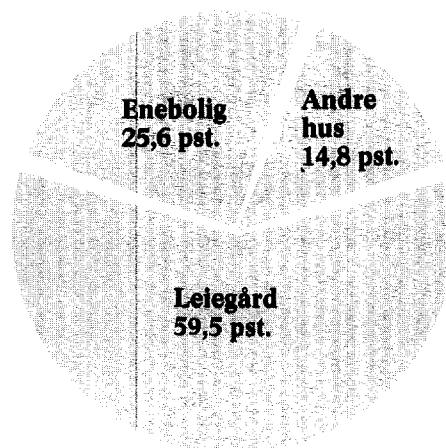


Fig. 1  
Ervervslån. Boliger etter hustype.

## Andelen ervervslån til funksjonshemmede økte også i 1984

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 1984 ble det bevilget 90,0 mill. kroner til i alt 1 058 boliger, mot 91,9 mill. kroner til boliger i 1983. I 1984 ble midlene fordelt slik tabellen nedenfor viser.

Husstander med funksjonshemmede økte også i 1984 sin andel av ervervslånerammen. I 1984 fikk denne gruppen ca. 68 pst. av midlene, mot 64 pst. i 1983 og 53 pst. i 1982.

Prøveordningen for deler av kommunene Risør og Svelvik, hadde den relativt sterkeste økning i sin ellers skjjedne andel av lånerammen.

Andelen steg fra ca. 0,9 pst. i 1983 til ca. 2,2 pst. i 1984.

For alle andre søkergrupper gikk bevilgningene tilbake, både prosentvis og beløpsmessig. Størst var imidlertid tilbakegangen for Flybo som reduserte sin andel av midlene fra ca. 3,7 pst. i 1983 til ca. 1,7 pst. i 1984.

Gjennomsnittlig ervervslån pr. bolig var kr 85 700 i 1984 mot kr 81 900 i 1983.

Innkommne søknader om ervervslån i 1984 omfatter i alt 1 702 boliger, mot 1 443 boliger i 1983.

Også i 1984 oversteg søknadsmengden lånerammen, slik at det må overføres en søknadskø på ca. 55 mill. kroner til neste år.

Reglene for utmåling av ervervslån er endret i 1984. Hovedstyret i Husbanken har fastsatt utmålingsprosenten for ervervslån til 70 pst. av lånegrunnlaget for alle typer boliger. For lån til funksjonshemmede ble prosenten satt til 80, eventuelt 90 pst. for boliger som er spesialbygd og klausulert for funksjonshemmede.

	Mill. kroner 1984
Borettslag	21,0
Kommunale byfornyelsesselskap	4,2
Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo)	1,3
Husstander med funksjonshemmede	60,9
Prøveordningen for Svelvik og Risør	2,0
Gjennomgangsboliger for yrkeshemmede m.v.	0,6
<b>Til sammen</b>	<b>90,0</b>



# Lån til barnehager og andre miljøtiltak

## Nærmere 500 færre barnehageplasser i 1984

Det ble gitt tilsagn om miljølån for i alt 105,7 mill. kroner i 1984, som er 14 mill. kroner mindre enn året før.

Til bygging av barnehager ble det gitt tilsagn om lån for 61,3 mill. kroner mot 88,5 mill. kroner året før. Tilsagnene omfattet 1 875 plasser som er 475 færre enn året før. Gjennomsnittslånet pr. plass ble redusert med 5 000 kroner til 32 700 kroner. Dette har sammenheng med en tilsvarende reduksjon i anleggskostnadene pr. plass. Reduksjonen skyldes at en økende andel av de nye barnehager er et resultat av ombygging og utbedring, noe som er billigere enn nybygging. Innkomne søknader om lån til barnehager omfattet i alt 1 436 plasser i 1984 eller vel 1 100 færre plasser enn i 1983. Husbanken hadde relativt små søknadsrestanser ved årsskiftet i og med at en del av rammen for 1985 kunne disponeres i 1984.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget i alt 44,4 mill. kroner mot 31,2 mill.

kroner året før. Av dette gjaldt 23 saker lån på 16,3 mill. kroner til helse- og velferdssentraler og andre service-lokaler spesielt for eldre. 36 saker med lån på 24,2 mill. kroner gjaldt grendehus og aktivitetslokaler. Etterspørrelsen etter slike lån er stor, og Husbanken hadde liggende søknader for om lag 44 mill. kroner ved årsskiftet.

### Tilsagn om lån til barnehager

År	Plasser
1979	3 652
1980	2 659
1981	2 106
1982	2 163
1983	2 350
1984	1 875

Tabell 1

På vei inn til barna og eventyret. Antroposofisk barnehage i Bergen finansiert med husbanklån. Arkitekt: HUS v/ Espen Tharaldsen.

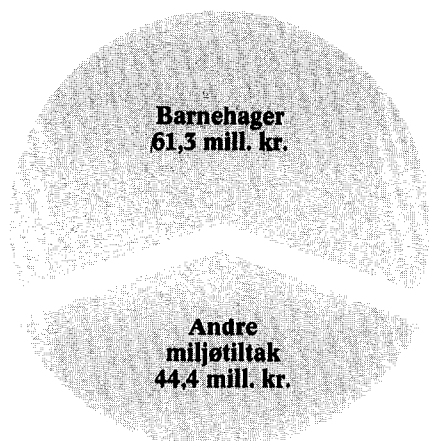


Fig. 1 Miljølån fordelt etter låneformål.



# Etableringslån og -tilskudd

## Flest etableringslån til brukte boliger

Husbanken innvilget i 1984 etableringslån med i alt 827 mill. kroner, som er 43 mill. kroner mer enn året før. Til 448 kommuner ble det bevilget i alt 757,4 mill. kroner. Av dette skulle 698,4 mill. kroner gå til videre utlån, og 59,0 mill. kroner skulle dekke kommunal egenkapital i innskuddsfrie boliger. Dette er vel 170 mill. kroner mer til videre utlån enn året før.

Rapporter fra kommunene om bruken av midlene viser at om lag

9 600 husstander eller 200 flere enn året før fikk innvilget etableringslån i 1984. Gjennomsnittslånet for disse var 65 000 kroner mot 56 000 kroner i 1983. Om lag 55 pst. av husstandene var unge i etableringsfasen. Det meste (om lag 56 pst.) av etableringslånemidlene har gått til brukte boliger. I 1983 derimot gikk det meste av etableringslånemidlene til nye boliger.

Låneordningen tar sikte på delvis å dekke egenkapitalen for økonomisk og sosialt vanskeligstilte husstander. Husbanken yter lån til kommuner, Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) og Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo), som låner videre ut til hel eller delvis dekning av egenkapitalen i

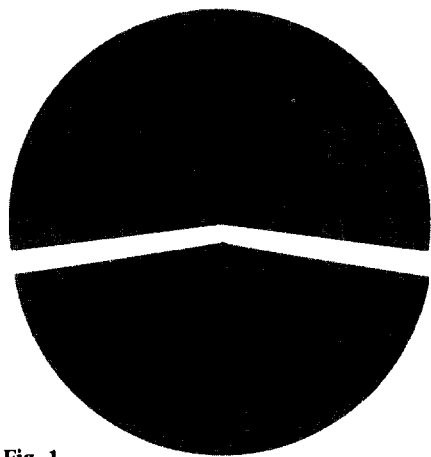


Fig. 1  
Etableringslån – fordeling eldre bolig/  
nybygd bolig.

## Etableringslån gjennom kommunene – fordeling på lånsøkere

Unge i etableringsfasen
Barnefamilier
Låntakere over 60 år
Funksjonshemmede
Husstander med andre sosiale behov

Tabell 1

boliger som er eller blir ført opp, utbedret eller kjøpt med lån fra Husbanken eller Landbruksbanken. Kommunene får også midler til egne prosjekter, f.eks. aldersboliger og aldershjem.

## Etableringstilskudd til 701 boliger i 1984

Bevilgningsrammen for 1984 var på 30 mill. kroner. Av dette ble 3 mill. kroner øremerket for boligtiltakene i indre Finnmark, 2 mill. kroner for Ungbo-prosjekter og 0,2 mill. kroner for opplysningsvirksomhet gjennom Kommunaldepartementet. Av det disponible bevilgningsbeløp er kommunene Oslo, Bergen og Trondheim tildelt rundsumsrammer for viderefremføring på henholdsvis 4,5, 2,0 og 0,5 mill. kroner. Husbanken har innvilget søknader som omfatter 486 boliger og gjennom rundsumtildelingene til Oslo, Bergen og Trondheim er det gitt tilskudd til 174 boliger. I samiske bosettingsområder er det gitt tilskudd til 41 boliger. Totalt er det bevilget tilskudd for 29,2 mill. kroner til 701 boliger med et gjennomsnittsbetrag på kr. 41 550 pr. bolig. 130 søknader er avslått.

Ordningen med etableringstilskudd til vanskeligstilte husstander er gjenstand for en særskilt streng behovsprøving. Midlene skal primært gå til kommuner og organisasjoner som vil etablere boliger for særlig vanskeligstilte grupper uten økonomiske midler som antas å ha et varig behov for finansieringsstøtte. Tilgangen på søknader er fortsatt stor og rammene strekker ikke til.

Kommunaldepartementet gav 9. november 1984 nye forskrifter for tilskuddsordningen. Endringene i forskriftene har i en viss utstrekning sammenheng med at ordningen med etableringstilskudd skal avløse den tidligere tilskuddsordningen for boligtiltakene i indre Finnmark. Dessuten er det tatt sikte på å forenkle finansieringsordningene for boliger til vanskeligstilte. Tilskudd kan nå også innvilges i forbindelse med større utbedringer. Kravet om full utnyttelse av lånemulighetene gjennom Husbanken/Landbruksbanken er falt bort, og det kreves ikke lenger at det skal være gitt etableringslån eller at boligene er grunnfinansiert gjennom statsbankene. Tilskuddet kan utgjøre inntil 20 pst. av lånegrunnlaget mot tidligere 15 pst. Når vilkårene for tilskudd er oppfylt, kan Husbanken fravike sine vanlige låneutmålingsregler og gi lån med inntil 80 pst. av lånegrunnlaget.

# Bostøtte

Dette er vel 4 000 færre enn for første termin 1983. Gjennomsnittsinntekten blant dem som fikk bostøtte var kr. 38 800.

I tråd med intensjonene gikk antall innvilgede søknader ned, mens gjennomsnittlig støtte økte. Økningen i antall berettigede fra termin til termin gjennom året ble mindre enn den noen gang har vært. Det synes å være to årsaker til dette:

- boligbyggingen totalt er redusert
- i og med at det ikke kan gis bostøtte til dem som bor i eldre boliger som ikke har husbanklån, fører det økende antall innfrielse av husbanklån til at stadig flere faller utenfor ordningen.

Hovedtallene for bostøtte gjennom Husbanken de to siste årene går fram av tabell 1.

Færre fikk bostøtte i 1984, mens gjennomsnittlig støttebeløp økte

**B**ostøttebudsjettet for 1984 ble redusert i forhold til 1983, og vilkårene for å få bostøtte måtte derfor skjerpes. Endringsforslagene ble lagt fram i St.prp. nr. 41 (1983-84) og vedtatt av Stortinget 15. desember 1983.

Endringene berørte de fleste grenser og satser i behovsprøvingen. En av de viktigste endringene var at den såkalte rimelige boutgift, dvs. den boutgift som den enkelte husstand forutsettes å klare selv, ble satt opp med to prosentpoeng på alle inntektstrinn. Bostøtteprosenten, som angir hvor stor bostøtten skal være av den delen av boutgiftene som overstiger rimelig boutgift, ble satt ned fra 75 pst. til 70 pst. for eldre og uføre. Den skulle fortsatt være 65 pst. for husstander med barn. Videre ble privatfinansierte boliger bygd i perioden 1963-1973 tatt ut av ordningen ved at grensen ble satt til 1. januar 1974 for privatfinansierte boliger. For øvrig ble ordningen med summarisk bostøtte til aldersboliger og aldershjem opphevet. De som bor i aldersboliger må nå søke selv som andre søkergrupper. Aldershjem er tatt ut av bostøtteordningen. Ellers ble det gitt noe gunstigere beregningsregler for større husstander med minimale inntekter og for boliger i borettslag som er stiftet i forbindelse med byfornyelse.

Hovedsaklig som følge av innstramningene i regelverket gikk de samlede utbetalinger ned med ca. 50 mill. kroner fra 1983 til 521,3 mill. kroner i 1984. Utbetalingene ble likevel større enn det som opprinnelig var bevilget, slik at Stortinget bevilget ekstra 25 mill. kroner på slutten av året for å dekke alle kvalifiserte søknader.

Av det samlede beløp gikk 331,8 mill. kroner (63,6 pst.) til pensjonist-

husstander. For årets første termin fikk vel 60 700 pensjonisthusstander bostøtte. Vel 50 400 av disse var enslige. I kategorien husstander med barn var det bare 9 700 husstander som hadde fire eller flere medlemmer.

Antall søknader	1983		
	1. termin	2.termin	3. termin
Innkommet	151 300	130 000	123 400
Innvilget	103 700	111 600	114 000
Avslått	47 600	18 400	9 400
Utbetalt i gjennomsnitt pr. innvilget søknad	1 665	1 725	1 811
Utbetalt totalt i mill. kroner	172,7	192,5	206,4

Tabell 1

Tallene i tabellen er avrundet og avviker noe fra regnskapstallene (i regnskapstallene er det også tatt hensyn til tilbakebetalinger og uhevet bostøtte på grunn av dødsfall m.v.)

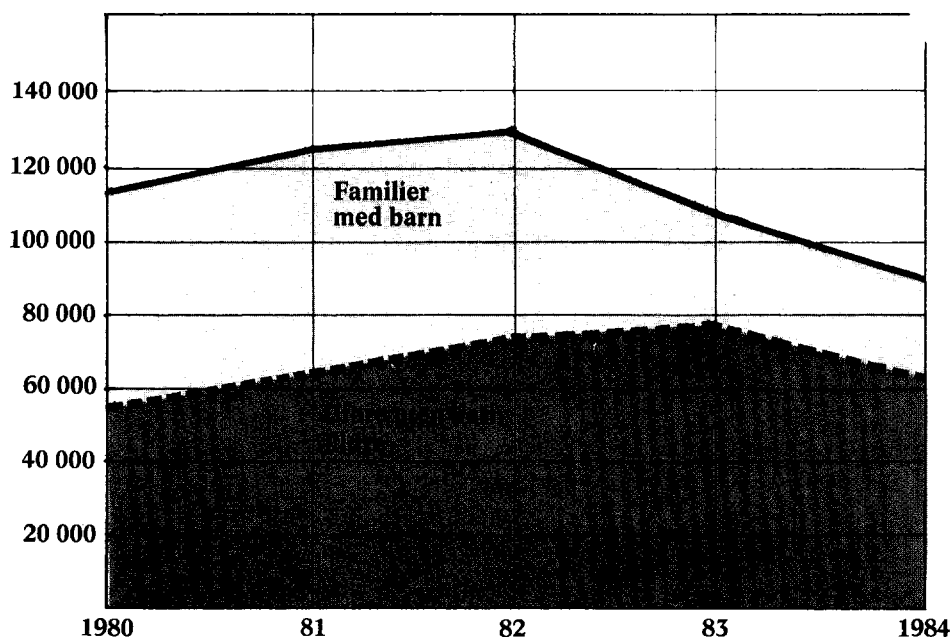


Fig. 1

Antall husstander som fikk bostøtte i 3. termin i årene 1980 - 1984.

# Litt om forvaltningen av eldre lån

## Bedre oversikt over renter og avdrag på eldre lån

Stortinget vedtok høsten 1984 å endre vilkårene på en del eldre typer lån. Endringene betyr at låntakerne får bedre oversikt over framtidige betalingsforpliktelser. For Husbanken medfører endringene en forenkling i og med at flere låntyper får samme vilkår.

Det ble vedtatt å føre utjamningslån til oppføring over på faste avdragsplaner. Lån med tilsagn fra 1973 og 1974 får fast plan fra og med 1986, mens de senere årganger vil bli justert inntil de når Husbankens ordinære rente – 12 pst. Et år senere går lånet over på fast avdragsplan. Avdragsplanen er den samme som for nye lån, dvs. nedbetaling over 22 år. Avdragsplanen for nominallån til oppføring og erverv ble også tilpasset planen for nye lån for å få tilnærmet lik løpetid på de ulike typer lån.

Utjamningslån til utbedring vil gå over på en egen fast avdragsplan, men først etter at betalingsbeløpet når ordinær rentesats pluss sju pst. avdrag.

De årlige justeringene vil heretter bli fastsatt ved Kongelig resolusjon, og ikke av Stortinget som hittil.

## Flere borettslag blir oppløst

Husbanken hadde i 1984 en betydelig økning i arbeidet med oppdeling og overføring av husbanklån til selveiere i forbindelse med oppløsning av borettslag.

44 borettslag med i alt 3 560 boliger er oppløst i 1984.

Ved årsskiftet 1984/85 hadde Husbanken saker fra 53 borettslag under arbeid.

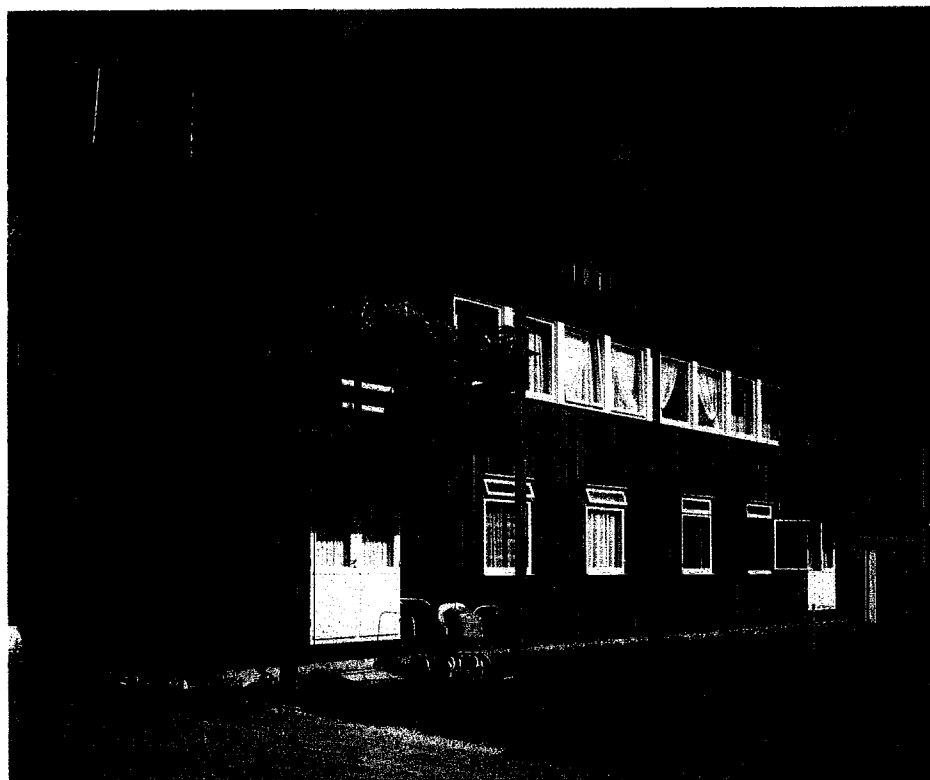
## Folk tar godt vare på husene sine

I 1984 er det holdt tilsyn i 1 970 lån-saker. Det ble bl.a. lagt vekt på å få med borettslag og hus med utleieleiligheter. 155 av sakene i 1984 gjaldt borettslag. Antallet kontrollerte boliger er dermed forholdsvis høyt.

Totalt er det gjort merknader i 4,5 prosent av tilsynsrapportene, mens tilsvarende tall for årene 1983, 1982 og 1981 var henholdsvis 5,1, 8,4 og 15,8 prosent. Tilsynene viser at både småhus og blokker jevnt over blir godt vedlikeholdt og tatt vare på. Bare i sju av sakene karakteriseres hovedinntrykket som dårlig.

En del boliger er ombygd eller påbygd. Det gjelder som oftest påbygg av soverom, utvidelser av stuen og nyinnredninger av bad/wc. Mange boliger har fått bedre standard – det er lagt panel på vegger, parkett eller tepper på golv, eller vinduer, dører og innredninger er skiftet ut.

Noen merknader gjelder utleieleiligheter som ikke er utleid, men tatt i bruk av låntakerens husstand. Som oftest skyldes dette at husstanden har fått behov for større plass, at utleiemulighetene på stedet har endret seg, eller spesielle forhold som f.eks. fraflyttinger, dårlig lydisolasjon, skilsmisser osv.



# Terminbetalingen

## Mange ber om utsettelse med terminbetalingen

Husbanken har også i 1984 hatt en sterk pågang fra låntakere som ber om utsettelse med terminbeta-

lingen, avdragsfrihet eller annen form for lempninger i betalingen, f.eks. ved månedlige eller kvartalvise innbetalinger.

Søknadene var i svært mange tilfeller begrunnet med arbeidsledighet, permitteringer og vanskelige familie-

forhold. Søknadene ble behandlet og innvilget i samsvar med de retningslinjer som hovedstyret har trukket opp. Husbanken har lagt vekt på å skape smidige ordninger slik at debitor kan komme over midlertidige betalingsvansker.

Pr. 31. desember 1984 var det i alt 16 069 misligholdte halvårsterminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 4,07 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1983 var 18 031 eller 3,98 pst. Gjennomsnittet pr. måned for 1984 var 4,37 pst. mot 4,23 pst i 1983. Endringen i lånevilkårene med høyere avdrag for de eldre årgangene av lån har ført til mange innfrielser, slik at antall utestående lån er redusert i 1984 i forhold til 1983.

## Flere påkrav og auksjonsbegjæringer

Antall påkrav og auksjonsbegjæringer økte også i 1984. I alt ble det sendt ut 17 604 påkrav mot 13 885 i 1983. Banken sendte i 1984 ut 2 502 auksjonsbegjæringer mot 1 931 i 1983.

Det ble solgt 144 eiendommer på tvangsauksjon. Tilsvarende tall i 1983 var 63.

Den sterke økningen i såvel påkrav som auksjonsbegjæringer i 1984, har ført til stor arbeidsbelastning. Husbanken var derfor ikke ájour med inkassoarbeidet ved utgangen av året.

## «Husbankaksjonen»

I begynnelsen av 1984 startet en del borettslag en aksjon mot økingen av terminbeløpene på husbanklånene. Furua borettslag, Oslo, reiste søksmål mot Husbanken med påstand om at laget ikke er bundet av Stortingets fastsetting av terminbeløp for 1984. Etter hvert var det i hele landet 48 borettslag som betalte sine husbankterminer etter 1983-nivå. Ytterligere ca. 200 lag over hele landet betalte terminbeløpene som ble fastsatt av Stortinget, men med forbehold om å få pengene tilbakebetalt i tilfelle Furua borettslag får medhold i sitt søksmål mot Husbanken.

Oslo byrett avsa 9. januar 1985 dom med denne slutning: «Den Norske Stats Husbank frifinnes. Saksomkostninger tilkjennes ikke».

Furua borettslag har opplyst at dommen blir anket.

Etter at dommen ble avsagt, har noen borettslag meddelt at aksjonen mot Husbanken er avsluttet. Lagene tar likevel forbehold om å få betalt tilbake det overskytende dersom Furua borettslag skulle få medhold i søksmålet i siste instans.

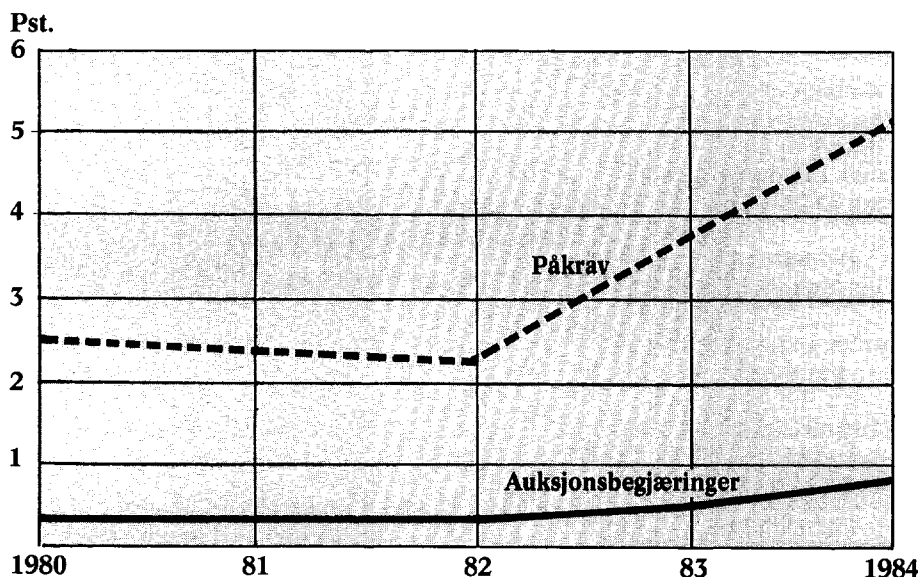


Fig. 1 Antall påkrav og auksjonsbegjæringer i pst. av antall utestående, rentebærende lån.

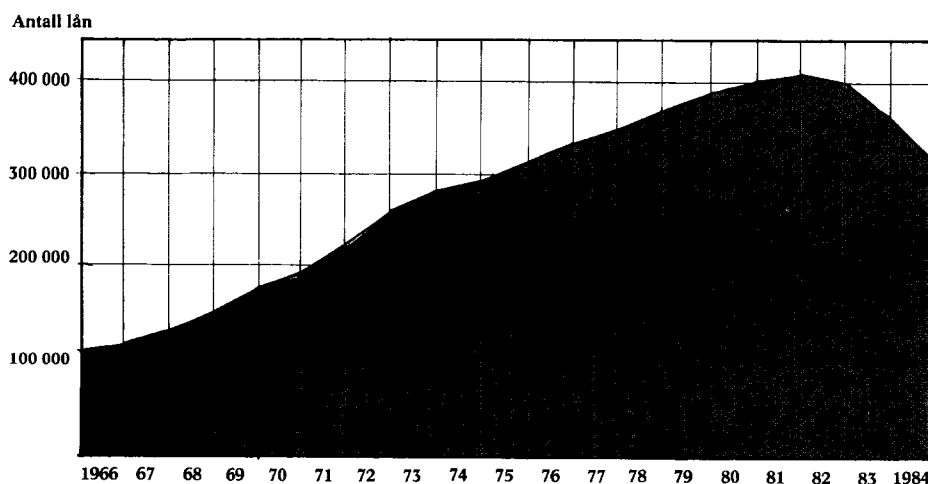


Fig. 2 Antall utestående, rentebærende lån 1966 – 1984.

# Noen regnskapstall

Fra 1. januar 1984 ble topprentesatsen økt til 12 pst. i samsvar med Stortingets vedtak av 15. desember 1983.

Betalingsprosenten for utjamningslån ble justert slik i 1984:

Tilsagte lån i  
1973, 1974, 1975 og 1976 ..... 23 pst.  
Tilsagte lån i  
1977, 1978 og 1979 ..... 20 pst.  
Utbedringslån og  
etableringslån ..... 20 pst.

Terminsummen for lån med tilsagn før 1. juni 1966 ble justert med 15 pst.

Justeringsprosenten for 1. og 2. prioritetslån var 10 pst. med unntak for lån utbetalt etter 1. juni 1970 hvor justeringsprosenten var 3,5 pst.

## Stadig flere eldre lån blir innfridd

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1984 med 3 329,5 mill. kroner og var ved utgangen av 1984 på 62 631,2 mill. kroner. Antallet løpende lån sank med ca. 30 000 fordi mange eldre lån ble innfridd. I alt ble 35 829 lån innfridd ved ordinær terminbetaling (9 644 i 1983).

Fig. 2 på foregående side viser antall utestående rentebærende lån 1966–1984. Fig. 1 til høyre viser forholdet mellom utbetalte lån og innbetalte avdrag i samme tidsrom.

Fordelingen av løpende lån etter låneformål går fram av tabell 1, mens tabell 2 viser fordelingen på Husbankens kontorer.

## Nesten 200 000 lån med topprente

Gjennomsnittrenten på rentebærende utlån økte i løpet av året fra 8,04 pst. til 8,59 pst.

Fordelingen av bankens utlån på rentesatser går fram av tabell 3.

I tillegg til de utlån som er gjengitt i tabell 3, hadde banken utestående 1,7 milliarder kroner som rentefrie lån. Av dette var vel 1,4 milliarder udekkede renter på utjamningslån.

Gjennomsnittrenten på bankens innlån var ved utgangen av 1984 10,52 pst. mot 9,83 pst. ved utgangen av 1983. Utlån og innlån fordelt på rentesatser er vist i tabell 3.

	Antall lån
Oppføringslån	292 969
Utbedringslån	34 059
Etableringslån	6 334
Ervervslån	1 777
Miljølån	1 722
<b>Løpende lån</b>	<b>336 861</b>

Tabell 1

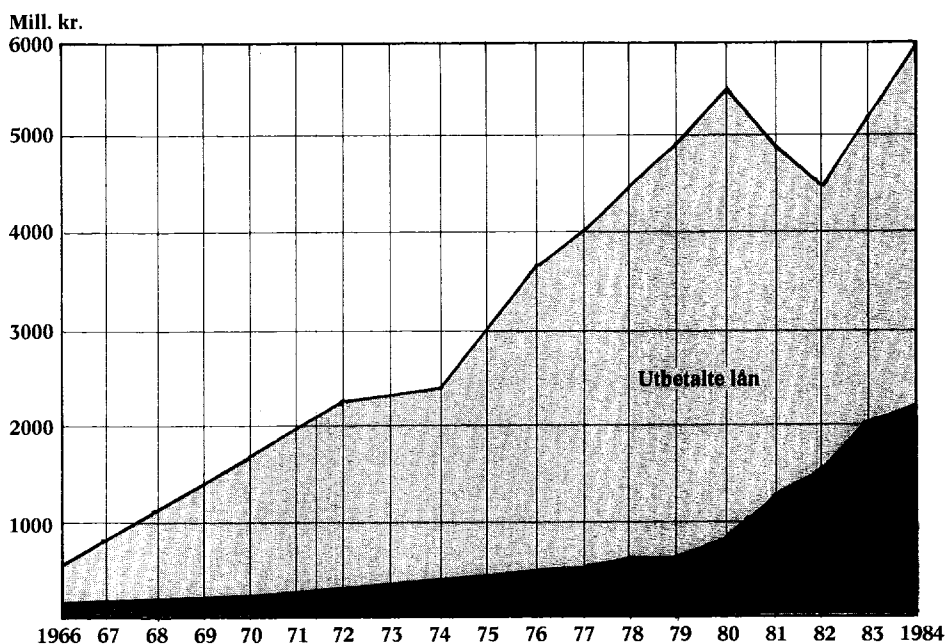


Fig. 1 Utbetalte lån – innbetalte avdrag 1966 – 1984

	Antall lån
Hovedkontoret	143 489
Bergenskontoret	78 477
Trondheimskontoret	46 843
Bodøkontoret	47 825
Hammerfestkontoret	20 227
<b>Sum løpende lån</b>	<b>336 861</b>
<b>Tilsagte, ikke utbetalte lån</b>	
<b>Samlet engasjement</b>	

Tabell 2

Rentesats	Pst.	Innlån Mill. kr.	Pst.
Under 5,5	15,6		
5,5 – 6,5	10,2		
6,5 – 7,5	16,5	600	1,1
7,5 – 8,5	8,1	134	0,2
8,5 – 9,5	7,7		
9,5 – 10,5	6,9	33 563	60,1
10,5 – 11,5	5,5	1	–
11,5 og høyere	29,5	21 612	38,6
<b>Sum</b>	<b>100,0</b>	<b>55 910</b>	
<b>Gjennomsnittrente pr. 31.12. 8,59</b>			<b>10,52</b>

Tabell 3

# Utbetalinger – finansieringsmidler

		1983	
		Millioner kroner	
	3 711,7		
	33,9		
	7,6	3 753,2	
	740,5		
	7,3	747,8	
	63,5		
	383,4	446,9	
		106,0	
		99,4	
		-16,2	5 137,1
		570,5	
		430,1	
		88,5	
		1,3	
		0,4	
		0,05	
		28,6	1 119,~
			4 637,6
			76,1
			10 970,3
			3 500,0
		648,4	
		1 119,5	
		76,1	1 844,0
		2 036,6	
		11,6	
		106,5	2 154,7
			3 989,1
			11 487,8

# Regnskap 1984

## Resultatregnskap

1983	
Kroner	
3 964 655 352	
7 705 590	
16 786 309	3 989 147 251
4 435 527 249	
198 259 000	
1 707 608	
1 300 000	
789 344	4 637 583 201
	648 435 950
46 604 609	
29 508 585	76 115 194
	- 724 549 144
	648 435 950
46 604 609	
29 508 585	76 115 194
	0



# Balanse pr. 31. desember 1984

<b>1983</b>	
<b>Kroner</b>	
91 926 908	
222 490 631	
11 052 436	325 470 047
<hr/>	
109 091 850	
1 153 893 000	
1 726 878	
5 109 612	1 269 821 340
<hr/>	
48 017 213 703	
3 231 716 536	51 248 930 239
<hr/>	
7 389 400	
272 279 406	
133 980	279 802 786
<hr/>	
	232 034
	<b>53 124 256 446</b>

	<b>1983</b>	
	<b>Kroner</b>	
	47 260 063	
	168 338 987	
	407 207 920	
	9 817 177	
	0	632 624 147
	50 205 000 000	
	1 942 960 000	
	1 295 000	52 149 255 000
	7 389 400	
	272 279 406	
	133 980	279 802 786
	20 000 000	
14 596 000		
27 978 513	62 574 513	
	<b>53 124 256 446</b>	

31. desember 1984

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank, den 20. mars 1985

**Martha Seim Valeur**  
Formann

**Wenche Skaaluren**

**Kurt Mosbakk**

**Tor Brandeggen**

**Bjarne Orten**  
Adm.direktør

**Rolf W. Runge**  
Regnskapskontorsjef

# Hilsen til Husbanken

Av statsråd  
Arne Rettedal

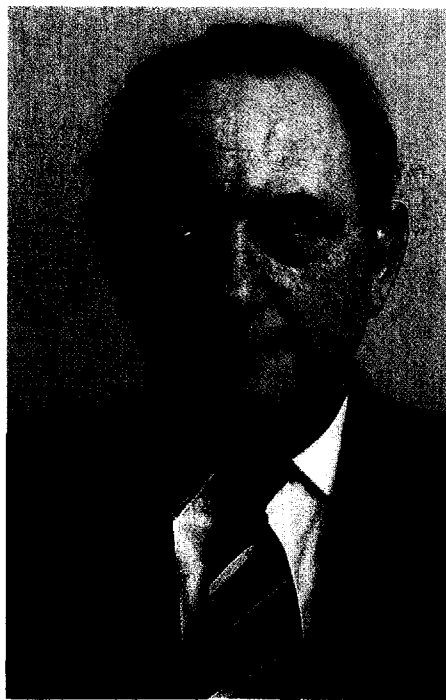
**G**jennom Husbanken har staten ydet lån og tilskudd til bygging av boliger i alle deler av landet, helt siden banken ble opprettet like etter krigen. For norsk boligbygging og for gjennomføring av en aktiv boligpolitikk, har Husbanken i denne perioden spilt en meget sentral rolle. Omtrent 3/4 av de boliger som er bygget etter krigen, er finansiert gjennom Husbanken. Uten Husbankens medvirkning, kan jeg vanskelig tenke meg at vi hadde fått gjennomført den forbedringen i folks boligforhold som vi kan se i dag.

Selv om den Husbank-finansierte delen av boligbyggingen har avtatt noe de seneste årene, finansierer Husbanken fremdeles halvparten av alle nyoppførte boliger. Jeg mener vi med dette har funnet frem til en rimelig balanse mellom Husbanken og andre kredittinstitusjoner, og at denne 50/50-delingen også vil være ønskelig for årene som kommer.

Husbankens rolle har endret seg siden gjenreisningstiden, da hovedoppgaven var å få bygget så mange boliger som mulig. Det er fremdeles viktig å holde boligbyggingen på et høyt nivå, men i tillegg har nye oppgaver meldt seg med stor styrke. Av de nye oppgaver Husbanken har fått, står finansiering av utbedring av eldre boliger og byfornyelse særlig sentralt.

Selv om vi også fremover må regne med at en betydelig del av utbedrings- og moderniseringsoppgavene må finansieres privat, er jeg innstilt på et gradvis sterkere, statlig engasjement i den eldre boligmassen.

Både for den enkelte og samfunnet er det ønskelig å bringe de eldre boligene opp til en tilfredsstillende standard. Det er verdifullt i seg selv og



samfunnsøkonomisk lønnsomt å holde våre boliger i hevd.

Spesielt viktig er det at Husbanken har en aktiv rolle i den planmessige byfornyelsen, der det ellers er vanskelig å få gjennomført forbedringer. Dette er ikke bare ønskelig ut fra et boligpolitisk perspektiv – det er også god sosialpolitikk.

I tillegg betyr utbedringsoppgavene i hele landet verdifulle arbeidsplasser. Husbanken har også viktige oppgaver i gjennomføringen av spesielle ordninger for grupper av boligsøkere med særlig store problemer. I de siste årene er denne profilen styrket gjennom en sterkere satsing på selektive tiltak i bankens låne- og tilskuddsordninger.

I året som gikk, ble det gjennomført en rekke forbedringer i Husbankens tilbud til publikum. Låneutmålingen for nyoppførte boliger ble økt til 300 000 kroner i begynnelsen av 1984, og ytterligere til 340 000 i oktober

måned. Dette betyr en økning på 100 000 eller 40 % fra året før. Det ble også gjennomført en forlengelse av løpetiden for grunnlån fra 26 til 30 år, og i tillegg en forlengelse av den avdragsfrie perioden fra 6 til 8 år. Disse forbedringene har bl.a. ført til at kravet til egenkapital – eller «inngangsbilletten» – nå er blitt betydelig redusert. Eldre lån har fått moderate justeringer i år. Det er også utarbeidet et opplegg som skal gi utjanningslån fastere avdragsplaner enn før.

I den første tiden etter at Husbanken ble opprettet, var det rasjonerings-tid og mangel på byggematerialer. Husbanken fikk dermed som oppgave å påse en fornuftig bruk av de tilgjengelige ressurser i boligbyggingen. I dag er ikke dette sentrale oppgaver for Husbanken. Bankens godkjennelse av tekniske løsninger og planløsninger for å gi lån, er allerede fjernet. Vi må være innstilt på at banken fremover er mindre opptatt av detaljerte krav til materialbruk og andre byggedetalj. Lovverket tar seg av de krav som nå stilles til en bolig. Husbanken kan dermed legge større vekt på service og veiledning til publikum. Det vil fortsatt være nødvendig med en begrensnings av hvilke boliger banken kan finansiere, men en enklere kostnads- og arealkontroll enn i dag skulle være tilstrekkelig.

Rasjonaliseringsdirektoratet har nylig gjennomgått Husbankens virksomhet. Jeg vil gjerne gi min honnør til den positive innstilling Husbanken selv har vist og aktivt deltatt med. Kommunaldepartementet skal nå vurdere det omfattende materialet og de forskjellige forslag som nå ligger på bordet. Jeg synes dette gir et godt grunnlag for det videre arbeid – og samarbeid – med Husbanken for å forbedre bankens aktiviteter.

# Aktuelt om bostadspolitiken i Sverige

Av generaldirektör  
Bengt Johansson,  
Bostadsstyrelsen, Sverige

Bostadsstyrelsen er det organ i Sverige som nærmest tilsvares Husbanken. Styrelsen er organisert som et vanlig statlig «ämbetsverk», dvs. som et direktorat og har avdelinger (länsbostadsnämnder) i hvert län.

Bostadsstyrelsen formidler statlige lån og tilskott og er rådgiver i boligpolitiske spørsmål. Generaldirektør Bengt Johansson er øverste daglige leder for styrelsen.

For lettere å forstå den boligpolitiske situasjon som Johansson beskriver, må man være klar over at Sverige har en vesentlig høyere boligdekning enn Norge, nemlig 450 boliger pr. tusen innbyggere, mot 380 pr. tusen innbyggere hos oss.

Det svenska samhällsstödet till bostadssektorn är omfattande. I år (1985) beräknas de direkta bostadssubventionerna (bidrag till en del av räntekostnaderna och bostadsbidrag till barnfamiljer) få en omfattning av ca 17 miljarder kr. Dessutom blir skattebortfallet genom avdrag för villaägarnas räntekostnader ca 11 miljarder kr. Kommunerna ansvarar för markpolitik och planering av bostadsförsörjningen. Staten ger stöd i olika former, främst genom lån och bidrag. För byggande och förvaltning svarar allmännyttiga (kommunala), kooperativa och privata byggherrar och byggföretag.

Bostadsfinansieringen är i Sverige en av de väsentligaste delarna i ett socialt bostadspolitiskt system. Samhällets engagemang motiveras ytterst av bostadens grundläggande betydelse för familjelivet, individens hälsa och arbetsförmåga, vila och rekreation. Ett bra boende är av avgörande betydelse



för människornas välbefinnande och sociala liv.

Staten har alltsedan början av 1940-talet haft en central roll i bostadsfinansieringen. Den statliga topplångivningen har bl a minskat riskerna för störningar i bostadsproduktionen. Systemet har utvecklats till ett nära samspel mellan banker, andra kreditinstitut och staten (bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna). Bankerna svarar för byggnadskrediter under byggnadstiden. Bottenlåneinstitutet och staten svarar för långfristiga lån när byggandet slutförts. Denna utformning av bostädernas finansiering har varit densamma under hela efterkrigstiden. Under större delen av denna tid har bostadssektorn varit prioriterad på kreditmarknaden framför andra investeringsområden. Den säkra kreditförseln har möjliggjort ett bostadsbyggande enligt statsmaktens önskemål.

Nyproduktionen av bostäder är numera inte den helt dominerande frågan. Tyngdpunkten har förskjutits mot hur det befintliga beståndet utnyttjas, vårdas, utvecklas och kompletteras. Mot denna bakgrund har nyligen gjorts vissa förändringar i reglerna för planering av bostadsförsörjning och av det finansiella stödet för olika åtgärder som syftar till att förbättra bostadsbeståndet.

I stora delar av det svenska bostadsbeståndet finns brister beträffande underhållsskick, energiegenskaper, tillgänglighet, lägenhetssammansättning och miljö. Särskilt angeläget är det enligt min mening att förbättra tillgängligheten, bl a genom hissinstallationer. Närmare 300 000 pensionärer i Sverige måste gå i trappor varje dag. Ca 230 000 personer kan inte gå i trappor på grund av sitt rörelsehinder. Det gäller att skapa bättre möjligheter till kvarboende, vilket dels är av stor humanitär betydelse, dels även begränsar kostnaderna för omsorgs- och vårdinsatser.

Utöver de bostadssociala målen för bostadsbeståndets förbättring skall läggas de energipolitiska och sysselsättningspolitiska målen. Energihushållningsåtgärderna skall intensifieras och samordnas med andra förbättringsåtgärder. En strävan är också att utnyttja kapaciteten inom byggsektorn bättre.

En allmän uppfattning i Sverige är att en stabilt låg inflation skulle minska många av de problem som nu råder med bostadsfinansieringen. Den höga inflationen under senare år har medfört problem. Kostnaderna för nya bostäder har jämförelsevis blivit avsevärt dyrare än äldre bostäder. Vidare har olikheter i de ekonomiska villkoren för bostäder med skilda upplåtelseformer uppstått. En lägre inflation bör så småningom kunna leda till en lägre räntenivå och därmed en minskning av ränte- och skattesubventionerna.

Det finns naturligtvis en ytterligare rad bostadspolitiska problem att brottas med i Sverige. I denna korta artikel skall jag bara nämna några. Det finns över 35 000 outhyrda lägenheter, vilket särskilt i kommuner med ensidigt näringsliv är ett stort problem. Ungdomar i storstadsområdena har svårt att få en lämplig mindre bostad till rimlig kostnad. Överlåtelsepriserna för bostadsrätter i de större städerna är mycket höga. Realinkomstutvecklingen har varit svag de senaste åren samtidigt som bostädernas förvaltningskostnader har stigit kraftigt. Särskilda insatser måste göras för att förbättra de äldres och de handikappades boendeförhållanden. Byggnadsindustrins produktivitet utveckling har inte varit tillfredsställande. Den nya fastighetsbeskattningen är föremål för stor politisk strid. Och – inte minst viktigt – den svenska statens finanser med ett stort budgetunderskott medför krav på ökade intäkter och minskade utgifter. Detta drabbar även bostadssektorn.

# Bokollektivet Stolplyckan – en utfordring i norsk boligpolitikk

Av sjefarkitekt Johan-Ditlef Martens,  
Husbanken

Våre boliger må stadig tilpasse seg skiftende behov. I de siste ti-år har det skjedd store endringer i familiemønstre, befolkningens yrkesaktivitet, alderssammensetning m.m.

I 1982 var det 2,37 personer pr. familie mot 2,53 i 1970. Hele 28 pst. bestod av enslige. I Oslo er nå over 50 pst. av familiene enslige.

I 1981 var 13 pst. (534 000 personer) alderspensjonister. Dette er dobbelt så mange som i 1950.

60 pst. av kvinnene mellom 16 og 66 år arbeidet utenfor hjemmet i 1981 mot 47 pst. i 1972 (ca. 80 pst. av mennene var i arbeid i 1982).

Det blir også stadig flere skilsmisser. I 1981 var det 8 skilsmisser pr. 1 000 gifte, mot 3 i 1950. Prognosene sier at 3 av 10 ekteskap som inngås, vil ende med skilsmisse.

Yrkesaktive, enslige foreldre, eldre, funksjonshemmede osv. stiller andre krav til service enn dagens boligområder kan tilby. Det er også behov for kontakt og fellesskap ut over det den tradisjonelle kjernefamilien kan tilby.

En måte å møte disse utfordringene på er å bygge bofellesskap.

Et bofellesskap kan kort defineres som flere private husholdninger som deler fellesrom og fellesutstyr. Formålet er å styrke det sosiale fellesskap beboerne i mellom og lette det private husholdningsarbeidet ut over det som er vanlig i dag.

Av de viktige målsettingene for bofellesskap vi kjenner, vil vi peke på følgende:

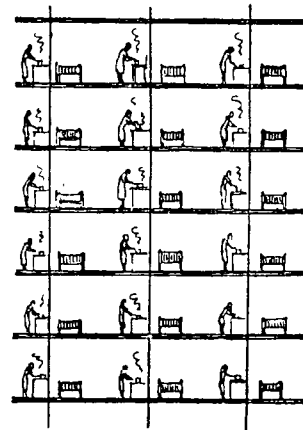
- lette det daglige husarbeidet
- felles pass av barn
- gjennom de to foregående målsettinger gjøre det mulig for alle å delta i arbeidslivet

- styrke fellesskapet mellom beboerne, både voksne og barn
  - utvide kultur- og fritidstilbudene
  - forhindre isolasjon, både i kjernefamilien og av enslige
  - integrere og hjelpe spesielle grupper som eldre, funksjonshemmede o.a.
- Myndighetene har i liten grad tatt opp problemstillingen, men Husbanken har de siste par årene finansiert og engasjert seg i flere bofellesskap. På «Bygg for fremtiden» i Kristiansand ble det bygget ett husbankfinansiert bofellesskap, og på Bjørndalen i Oslo planlegger OBOS et bofellesskap for ca. 50 personer.

Svenskene har kommet lengre enn oss på dette området, både med offentlige utredninger og i praksis.

Bokollektivet Stolplyckan i Lindköping fremstår som det mest framtidrettede og banebrytende i denne sammenhengen.

Stolplyckan ble bygd i 1979–80 i sentrum i Lindköping i et eldre arbeiderboligstrøk. Initiativet ble tatt av en



“Det individuelle hushallets inferno.” Fran Stockholms-Tidningen 1932.

kvinnegruppe, og ideene ble raskt fanget opp både av sosialsjefen, det kommunale eiendomsselskapet og boligselskapet A.B. Stångåstaden.

- Målsettingen for Stolplyckan er å:
- innpasse forskjellige leilighetsstørrelser, handicap- og trygdeleiligheter og et stort utvalg fellesrom
  - gjøre befolknings sammensetningen så lik byen for øvrig som mulig
  - utnytte samspillet mellom offentlige og private investeringer til blant annet barne- og eldreomsorgen
  - la vanlige beboere få adgang til den offentlige sektors ressurser i form av lokaler, materialer og personale
  - styrke fellesskapet blant beboerne
  - avdramatisere og «vanliggjøre» sosiale tjenester
  - gjøre helsepersonalrollen mer interessant ved at en også får arbeide innenfor et «bredere» befolkningspekter.

Prosjektet har latt seg realisere takket være det kommunale engasjementet. Sosialetaten hadde blant



Bofellesskap på «Bygg for fremtiden», husbankfinansiert



**Stolplyckan**

annet arbeidet ut fra tilsvarende målsettinger i sin generelle politikk. Kommunen hadde også som et helt klart mål at dette ikke skulle være et prosjekt for privilegerte, men for vanlige folk og for de svake i samfunnet. Prosjektet ble drevet fram ved et nært samarbeid mellom kommunen, representanter for beboerne og interesserte utenforstående grupper.

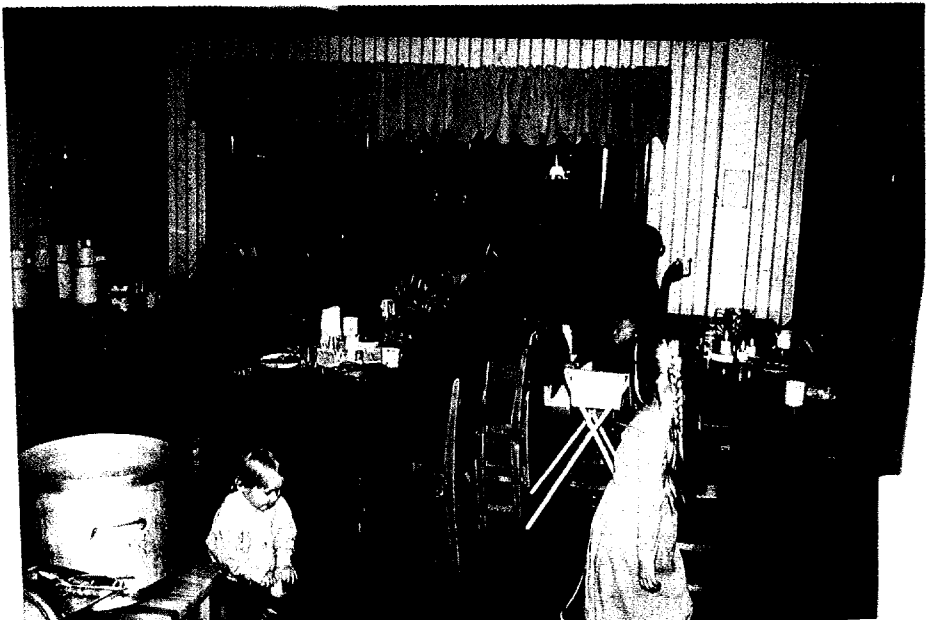
Området består av to felt, A og B. Felt B består av femetasjes punkthus med vanlige leiligheter fra to til fem rom. Felt A utgjør kollektivhusdelen og består av 184 leiligheter, hvorav 35 er serviceleiligheter for pensjonister (aldersboliger) og ni er avsatt til funksjonshemmede.

Aldersboligene er plassert i tre grupper på 10–12 leiligheter. Antallet spesialboliger er fastsatt ut fra et ønske om å hindre institusjonspreg. Ved siden av de kommunale investeringene i eldre- og barneomsorgen, har beboerne i felt A «avgitt» ca. 10 pst. av det private leilighetsareal (kommunen 100 000 m<sup>2</sup>, beboerne 1 000 m<sup>2</sup>). Alle fellesrommene ligger samlet omkring en gate i 1. etasje. Her finnes blant annet kafé, matsal, bibliotek, mosjons- og hobbylokaler, møterom og barnehage i tillegg til en resepsjon som er åpen hele døgnet.

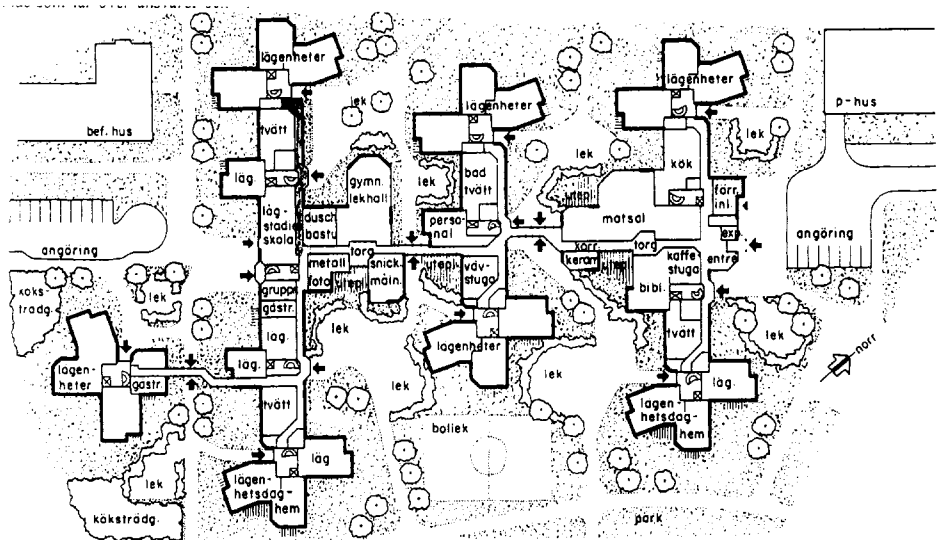
Husleien er *ikke* blitt høyere enn «vanlig» på grunn av den økte servicen.

Stolplyckan styres av et forvaltningsorgan som består av byggherren (A.B. Stängåstaden), sosialforvaltningen og beboerne, der beboerne er i flertall. Fram til kl. 17 drives huset av et ansatt personale som tar seg av blant annet barna, de funksjonshemmede og pensjonistene. Restauranten serverer lunsj til disse gruppene, men de andre beboerne er også velkomne. På kvelden står felleslokalene til beboernes disposisjon.

Stolplyckan representterer en utfordring som også bør følges opp i norsk boligpolitikk.



**Felles matserving letter husarbeidet samtidig som det er med på å styrke det sosiale fellesskapet**

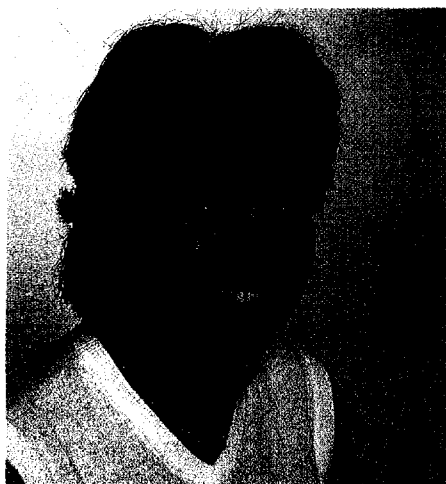


**Plan av 1. etasje med alle fellesfunksjoner**

# Om arbeidet i Husbankprosjektet

*Av prosjektleder Frida Nokken Saglie,  
Statens rasjonaliseringsdirektorat*

*Prosjektleder Frida Nokken Saglie har vært leder for Rasjonaliseringsdirektoratets prosjektgruppe som har stått for områdegjennomgangen i Husbanken. Hun har vært ansatt i R-direktoratet fra høsten 1975 hvor hun har vært knyttet til en gruppe som har Sosial-, Kommunal- og Kulturdepartementene og deres underliggende institusjoner som sitt arbeidsfelt.*



## *Bakgrunnen for prosjektet*

Som et ledd i arbeidet med områdegjennomganger i staten, begynte R-direktoratet sommeren 1983 et prosjekt i Husbanken. Det ble satt i gang med sikte på en gjennomgang av statsbankområdet.

Forprosjektrapporten ble behandlet i desember 1983, og utgjorde mandatet for det videre arbeidet. Problemstillinger for det videre arbeidet ble formulert omkring en rekke temaer som lå til grunn for inndelingen i delområder i prosjektet.

## *Områder som ble tatt opp*

Svært kort omtalt ble det arbeidet på følgende områder:

- *Regelverk*, med særlig vekt på informasjonsverdi og oversiktighet.
- *Overordnet styring*, dvs. planlegging og styring fra Storting, departementer, Husbankens råd og hovedstyre.
- *Virkninger av Husbankens ordninger*, hva vet vi fra forskning og annet utredningsarbeid og hvor bør videre forskningsarbeid settes inn?
- *Forholdet til andre statsbanker*,

dvs. Landbruksbankens lån til bolig og Kommunalbankens lån til tomteopparbeidelse.

- *Forholdet til kommuner og private banker*, herunder også ekstern informasjon.
- *Avdelingskontorenes rolle*, særlig mht. administrative spørsmål.
- *Økonomistyring*, med vekt på prognoser og modellarbeid.
- *Låneforvaltning*, en bankfaglig vurdering av regler og rutiner omkring forvaltning av lånemassen.
- *Muligheter og behov for bruk av EDB*, med særlig vekt på organisering av EDB-funksjonene.
- *Produktivitet*, dvs. arbeidet for å skaffe frem grunnlag for måling av intern ressursbruk på ulike arbeidsoppgaver.
- *Interne forhold*, som opplæring, organisering og informasjon.

## *For mange områder?*

Det ble sett som viktig å få gjennomgått et bredt spekter av Husbankens virksomhet i løpet av en relativt kort periode. Det skulle heller ikke legges frem detaljerte løsningsalternativer eller konsekvensvurderinger på alle

punkter. Slikt detaljert utredningsarbeid vil først bli satt i gang når det er vedtatt at forslagene skal settes ut i livet.

Hvorvidt denne arbeidsmåten er vellykket kan best besvares når det er gått noen tid. Et viktig spørsmål her er om alle involverte parter ser arbeidet som tilstrekkelig nyttig. Dette er også et spørsmål som evalueringen av prosjektet må ta opp.

## *Samarbeidsprosjekt*

Utredningsarbeidet er utført i samarbeid mellom Husbanken, R-direktoratet og et privat konsulentfirma.

Samarbeidet med Husbanken har vært vellykket både mht. de delområder som Husbanken har hatt ansvaret for og når det gjelder ledelsen og den enkelte ansattes deltakelse i det generelle prosjektarbeidet. Ikke minst gjelder dette produktivitetsarbeidet som tidvis var svært krevende. Det er også vår vurdering at deltakelsen fra det private konsulentfirmaet tilførte både Husbanken og prosjektet verdifulle synspunkter og metoder.

## *Resultatene av arbeidet*

På grunnlag av en del delrapporter fra prosjektet, har Husbanken selv satt i gang en prosess mht. å vurdere og gjennomføre forslag til tiltak som reises der. Det gjelder forhold som Husbanken kan gjennomføre selv, bl.a. innenfor EDB-området, mht. bankfaglige rutiner, produktivitetsvurderinger og forslag vedrørende intern organisering, opplæring og informasjon.

Hovedrapporten fra prosjektet er basert på arbeidet i alle delområdene. Der settes det frem femti forslag av ulik karakter. Husbanken og Kommunal- og arbeidsdepartementet skal ha ansvaret for det videre arbeid med disse.

Resultatene av et bredt utredningsarbeid som dette vil hovedsakelig vise seg på lengre sikt. En del av forslagene er som nevnt allerede tatt opp i Husbanken slik at en del resultater kan vise seg forholdsvis raskt. Vi vurderer denne blandingen av kortsiktige og langsiktige forslag til forbedringer som positive.

## *Enda en rapport for skuffen?*

En vesentlig forutsetning for at utredningsarbeidet ikke skal være forgjeves er at det er endringsvilje til stede hos dem som skal stå for gjennomføringen. Vi mener dette er tilfelle her. Dessuten

er dette prosjektet styrt av en gruppe ledet av statssekretæren i Forbruker- og administrasjonsdepartementet. Regjeringen orienteres også om arbeidet. Det skal nedsettes en gruppe til å følge gjennomføringen der Husbanken, Kommunal- og arbeidsdepartementet og R-direktoratet er med. Styringsgruppen skal få kvartalsvis rapportering fra denne gruppen.

I tillegg vil nok distribusjon av kortversjonen av rapporten medføre interesse fra mange både i og utenfor statsforvaltningen.

---

#### *R-direktoratet med i det videre arbeidet*

---

Styringsgruppen har gitt R-direktoratet et ansvar i oppfølgingen av fremdriften i det videre arbeidet. Konkret bistand på ulike felter kan bli aktuelt dersom det er ønsket og R-direktoratet har ressurser å avsette. Sannsynligvis vil hjelp både når det gjelder EDB-spørsmål og virksomhetsplanlegging/produktivitet bli aktuelt, men disse spørsmålene er ennå ikke avklart.

---

#### *Bli det gjennomgang av flere statsbanker?*

---

Siden dette prosjektet har hatt karakter av et «prøveprosjekt» for en gjennomgang av statsbanker, vil evalueringen av det bli svært viktig. Erfaringer med arbeidsopplegg og metoder må innhentes systematisk fra Husbanken og andre impliserte. Når styringsgruppen får evalueringsrapporten til behandling, vil det bli bestemt om det skal settes i gang flere prosjekter på statsbankområdet.

---

# Husbanken i EDB-alderen

---

---

#### *Av underdirektør Bjørn Aulie*

---

**H**usbanken og Landsbanken samarbeider om databehandling gjennom en felles EDB-avdeling. EDB-avdelingen ligger i Landbruksbankens lokaler og sorterer administrativt under Landbruksbanken. Et EDB-utvalg, sammensatt av representanter fra ledelse og tilsatte i begge bankene, er fellesorgan for samordning av de oppgaver som EDB-avdelingen skal utføre for de to bankene.

I Husbanken var det ved utgangen av 1984 14 skjermterminaler og fem skrivere tilknyttet EDB-avdelingens hovedmaskin. Alt utviklingsarbeid og drift av systemene utføres sentralt i EDB-avdelingen. Antall terminaler antas å øke sterkt i de nærmeste år.

For Husbanken er EDB-avdelingen et «service-bureau» som skal utføre de oppgaver som blir pålagt av oss og av

Landbruksbanken. Ordningen har virket bra, men det er en rekke ting som kan forbedres. Den fysiske adskillelsen betyr i denne sammenheng en del. Husbanken har heller ikke tilstrekkelig kompetanse på EDB-sektoren og dette vanskeliggjør også på mange måter kommunikasjonen.

Utenom EDB-avdelingen har Husbanken siden midten av 1970-årene fått utført en del modellberegninger som kjøres i Statens datasentral.

---

#### *Dagens hovedsystemer*

---

De hovedsystemene som i dag drives på det sentrale EDB-anlegget er:

1. Terminregnskap.  
Forvaltning og ajourhold av 376 000 utestående lån med samlet utlånskapital på ca. 55 000 mill. kroner pr. 31.12.1984. Antall låntakere er 290 000. Alle lån har halvårslige betalingsterminer. Det finnes over 70 forskjellige låntyper.



EDB har avløst de håndskrevne kartotekkortene.



2. Registreringssystem for nye lånsøknader.  
Systemet inneholder data fra fem ulike stadier i søknadsgangen fra lånsøknader mottas til lånet utbetales. Statistikkproduksjon med boligdata, kostnader og finansiering for søknader vedrørende oppførings-, utbedrings-, ervervs- og miljølån foretas på grunnlag av dette systemet. Antall nye lånsaker er ca. 12 000 i året.
3. Bostøttesystemet.  
Opp til 140 000 søknader behandles maskinelt tre ganger i året. Innvilget bostøtte tildeles omkring 90 000 husstander og samlet utbetalt beløp var 500 mill. kroner i 1984.
4. Panteregister.  
Et register for eiendomsbetegnelse på utestående pantelån ved hovedkontoret er konvertert til hovedmaskinen i 1984. Manuelle registre over eiendomsbetegnelser for pantelån ved avdelingskontorene skal konverteres til EDB i løpet av 1985. Registerbetegnelsene er lagt opp etter GAB-systemet. Antall eiendommer som banken har pant i er ca. 280 000.

#### Mindre uavhengige systemer

Husbanken benytter også EDB i noen mindre systemer. Det gjelder:

- Modellberegninger som utføres via skjermterminal mot Statens data-sentral. Modellene omfatter bl.a. beregning av boligbehov, rentestøtteberegninger og rammebevilgninger av lån og tilskudd til kommuner.
- Bokføring på EDB fra og med 1. januar 1985. I bokføringen brukes en IBM-Personal Computer.
- Frittstående tekstbehandling i begrenset omfang. Banken har ved utgangen av 1984 seks arbeidsplasser med skjermbasert tekstbehandling på frittstående maskiner.
- En skjermterminal for bostøtte brukes for spørring mot registre som finnes hos KDØ på Hamar.

#### Endringer i utviklingsmønsteret

Utviklingen på EDB-sektoren har i de siste årene gått i retning av flere mindre maskinheter og færre store sentrale enheter. Dette har klar sammenheng med den enorme utviklingen for mini- og micromaskiner, små maskiner med stor kapasitet. Husbanken har tatt det første steget på den veien, i og med at vi i dag benytter en mikrodatamaskin på regnskapskontoret. I tillegg har utviklingen av pro-



I Husbankens gamle protokoll føres fremdeles årsregnskapet inn for hånd.

grammer og standardssystemer på spesielle områder åpnet nye muligheter for oppgaveløsninger. Ikke minst er det såkalte 4. generasjonsverktøyet brukervennlig og stort sett lite kompetansekrevene. Behovet for tradisjonell programmering og systemvedlikehold vil dermed bli redusert.

#### Hvor går Husbanken?

Den første etappen på Husbankens ferd inn i EDB-fremtiden vil derfor være å bygge opp og forbedre EDB-kompetansen. På denne måten kan vi skape bedre kommunikasjon med vår EDB-avdeling, og også utvikle en selvstendighet og større uavhengighet i daglige rutiner og oppgaver på EDB-sektoren.

I samråd med R-direktoratet er det nedsatt ei gruppe med representanter fra Husbanken, Landbruksbanken og EDB-avdelingen. Gruppen skal trekke opp linjene for EDB-virksomheten både på kort og lang sikt. Den skal herunder vurdere Husbankens nåværende EDB-virksomhet, hvor de framtidige EDB-funksjoner skal være (desentralisering/sentralisering), om det skal satses på nye systemer og i tilfelle hvilke, hvor mye det skal satses, hvordan høyere myndighet stiller seg etc. etc.

Denne gruppa må også ta standpunkt til og komme med råd om Hus-

banken skal fortsette EDB-samarbeidet med Landbruksbanken eller om vi eventuelt skal bygge opp egen data-avdeling. En eventuell egen etablering vil ha mange konsekvenser. Ikke minst vil det kreve store investeringer.

Det overordnede målet for Husbanken må være å få EDB-virksomheten så effektiv som mulig. Samtidig skal den være tilpasset tidens krav. I klart språk betyr dette at EDB-virksomheten skal være ressursbesparende, den skal gi raskere og sikrere saksbehandling, bedre publikumsservice, bedre arbeidsmiljø og bedre styring.

På lang sikt vil vi kunne se en løsning med fullstendig integrering av systemer og funksjoner. Den enkelte arbeidsplass skal kunne nå alle EDB-systemer i Husbanken fra samme terminal. En langsiktig løsning vil også kunne innebære en terminal på hver saksbehandlerpult.

I et fremtidig og avansert system i Husbanken vil det være mulig for en terminal å utføre en rekke funksjoner, bl.a.:

- registrere, spørre på alle data og endringer
- motta/sende elektronisk post
- tekstbehandle, arkivere og gjenfinne data
- behandle regnskapssystemer
- kommunisere mot andre offentlige informasjonsdatabaser (Lovdata, GAB-systemet etc.).

# Husbanken har gitt nytt liv til Risør

**E**rvervslån i Husbanken har gjort det mulig for nærmere 40 husholdninger å kjøpe hus på rimelige vilkår i den gamle bykjernen i Risør, forteller rådmann Øyvind Bosvik. – Denne låneordningen – også kombinert med utbedringslån – har for manges vedkommende gjort det attraktivt å kjøpe gamle hus i stedet for å bygge nytt, så vi kan virkelig si at Husbanken har gitt nytt liv til Risør!

I 1979 ble det opprettet en prøveordning med ervervslån for visse deler av Risør i Aust-Agder og Svelvik i Vestfold. Bakgrunnen for ordningen er at kommunen og enkeltpersoner skal få lån til å kjøpe boliger for å hindre at de går ut av bruk som helårsbolig.

Det gamle sentrum i Risør består av en enestående trehusbebyggelse ned mot havnen, og Risør er da også kalt «Den hvite by ved Skagerak». Men i midten av 1970-årene var Risør sentrum i ferd med å dø ut. Mange flyttet til nye boligområder utenfor sentrum, der det var rimelige, husbankfinansierte boliger å få kjøpt – framfor å bo i gamle hus midt i byen. Det var dessuten stor arbeidsledighet i Risør, ungdom flyttet fra byen, og etterhvert som eldre mennesker falt bort, ble husene i bykjernen stående tomme eller ble bare brukt som landsteder om sommeren.

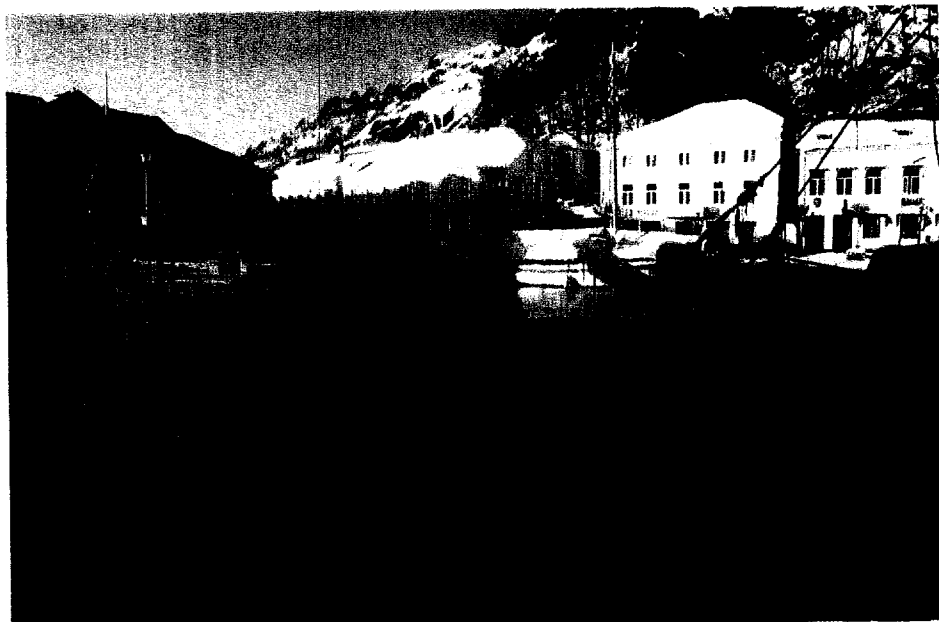
I 1979 ble det konsesjonsplikt på alle eiendommer, og etter dette har bare de som skulle ha helårsbolig fått kjøpe. Det året ble også prøveordningen med ervervslån innført. – Nå er strømmen snudd og viljen til utbedring har våknet. I Risør er det blitt populært å eie og utbedre hus midt i byen, slår rådmann Øyvind Bosvik fast. – Flere av tomtene er små, om lag 120 kvadratmeter, og mange hus har 60 kvadratmeter grunnflate i halv-

annen etasje, men størrelsen synes ikke å spille noen avgjørende rolle. Det er stort sett yngre mennesker som har kjøpt hus i dette særegne strøket i byen, sier rådmannen. – Og når så

mange velger å ta ervervslån i Husbanken er det nok fordi denne ordningen henger sammen med selve miljøet her i gamle Risør!



Foto: Rolf Pihlstrøm



# Husbygging i hardt klima

## Husbanken gir høyere lån til klimatilpassede boliger

**T**idligere generasjoners kunnskap om klimatilpasning av bygninger har av mange årsaker blitt oversett og glemt, og det er i dag svært vanlig å planlegge boliger og boligområder uten å ta hensyn til klimatiske forhold. – Det arbeides imidlertid nå på flere hold for å få en bedring av disse forholdene og – naturlig nok rettes søkelyset i første omgang på boligbyggingen i Nord-Norge. Husbanken er i høy grad med i dette arbeidet, forteller avdelingsarkitekt Are Rødsjø ved Husbankens avdelingskontor i Hammerfest.

Husbanken har forståelse for at klimatilpassede boliger særlig i første omgang kan bli noe dyrere enn tradisjonelle typehus. Både planlegging, konstruksjon og utførelse kan være mer kostnadskreven. Husbanken tilbyr derfor nå et lånetillegg på inntil 60 000 kroner til klimatilpassede boliger i et prøveprosjekt i Fuglenesdalen i Hammerfest.

## Fuglenesdalen – spennende prøveprosjekt

I det nye boligfeltet Fuglenesdalen har man forsøkt å tenke klimatilpasning helt fra begynnelsen av. Arkitekt MNAL Anne Brit Børve har utarbeidet en reguleringsplan som er tilpasset de harde klimatiske forholdene på stedet. Et system av snøskjermer, jordvoller og vegetasjonsfelter skal gi ly for vind og vær.

Veiene innen området er planlagt med tanke på å redusere og effektivisere arbeidet med snørydding. På alle tomter er det på reguleringsplanen inntegnet en garasjeplassering som under «normale» vindforhold vil

motvirke at snøen legger seg foran garasjeporten. – Det er bygget en terrengmodell av området hvor snølagingsmønsteret ved skjermer og ulike bygningskropper er studert ved vifteforsøk hvor semulegryn fungerte som snø, forteller Rødsjø.

Arkitekt Anne Brit Børve og dosent i klimatologi, Arne K. Sterten, har lagt ned mye arbeid i registrering av klimaforhold og utarbeidelse av reguleringsplan og modell. Sammen med Hammerfest kommune har disse to gjennom informasjonsmøter og på annen måte forsøkt å få aktuelle typehusfirmaer og privatpraktiserende arkitekter til å «tenne» på saken, uten at det til nå har gitt de store resultater. I alt vesentlig består den bebygde delen av feltet i dag av typehus som med vekslende hell og oppriktighet er forsøkt tilpasset klimaforholdene på stedet. Bare noen få boliger er til nå i vesentlig grad planlagt i samsvar med reguleringsplanens intensjoner. Flertallet av disse er ikke finansiert gjennom Husbanken.

– I denne situasjonen er det at Husbanken nå som en prøveordning tilbyr høyere lån for å dekke de merkostnader som klimatilpasningen medfører, sier Rødsjø.

Ved vurderingen av søknadene legger Husbanken vekt på følgende:

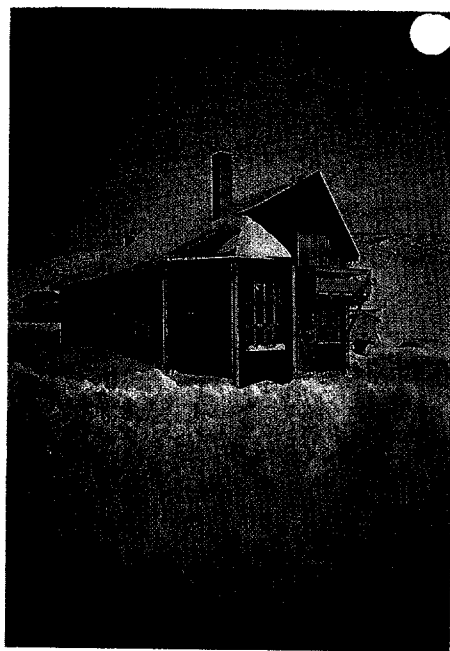
- Er bolig og garasje plassert i samsvar med reguleringsplanen?
- Er boligen plassert slik at snøen stort sett ikke legger seg i inngangspartiet?
- Har boligen alternativ inngang?
- Er boligen «aerodynamisk» utformet med «ryggside» mot vind og vær?
- Er de rom som vanligvis har lav lufttemperatur, plassert på «ryggsiden» av boligen?
- Har boligen felles oppholdsrom som vender mot uterom/sol/utsikt?
- Har boligen «ansiktsside» og skjermet uterom vendt mot sol og utsikt?
- Har boligen solvendt/skjermet

balkong/terrasse godt hevet over terreng/snøflate?

- Er boligen klimatilpasset gjennom materialvalg og tekniske løsninger?

## Behov for flere hustegninger

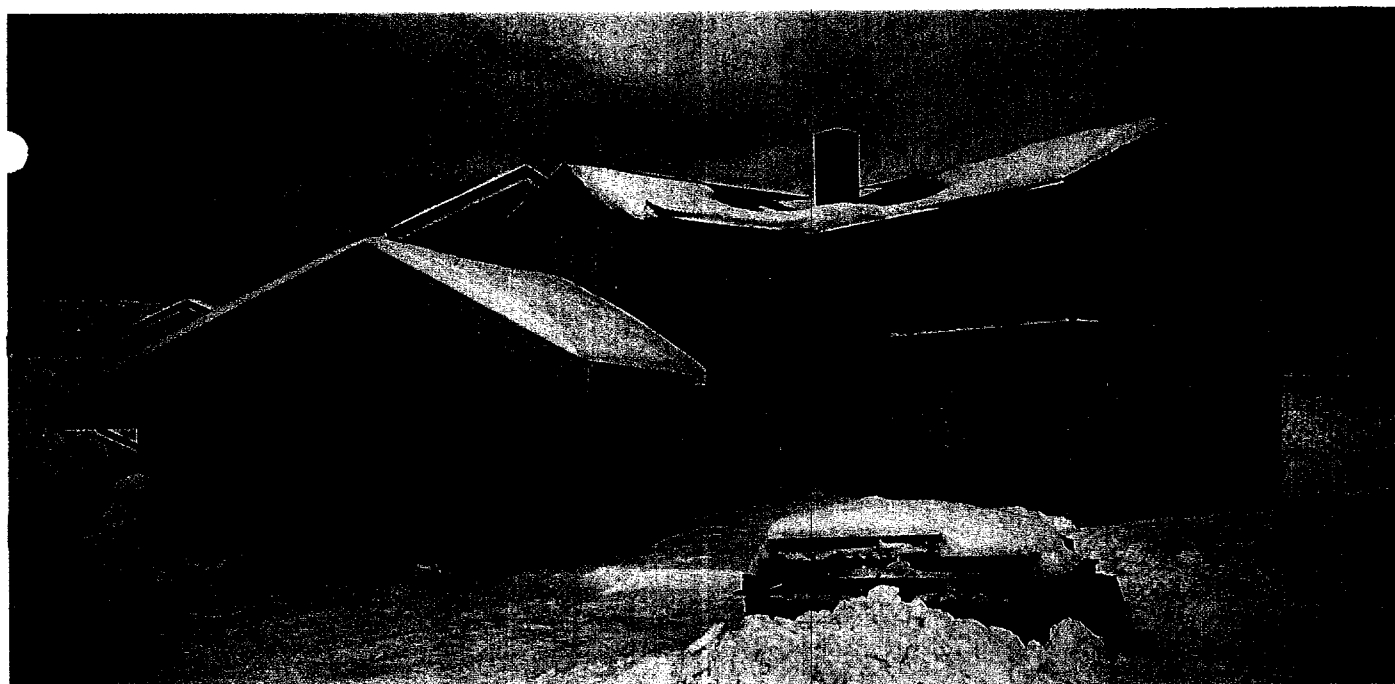
Det finnes i dag få arkitekttegnede klimatilpassede hus. Husbanken har derfor også engasjert seg i arbeidet med å få fram et større og mer variert utvalg hustegninger. – Vi mener dette er viktig for å stimulere folks interesse for å bygge klimatilpasset, sier arkitekt Rødsjø som regner med å kunne presentere flere aktuelle hustyper i nær fremtid.



Aerodynamisk utforming med klar oppdeling i «rygg- og ansiktsside». Huset er tegnet av ark. MNAL Kirsti Knutsen, Alta.



Fra boligfelt IV i Fuglenesdalen. Også leveetasjonen trenger vern – mot reinsdyrene!



Klimatilpasset bolig. Legg merke til plassering og utforming av garasje, inngangsparti, gårdsrom og balkong. Byggherren, Yngve Nilsen, har selv tegnet huset.



Levegger beskytter mot vind og vær. Dette bildet er fra et annet værhardt område i Finnmark – Bugøyenes i Sør-Varanger.

# Husbanklåntaker får arkitekturvernpris

Av arkitekt MNAL  
Gaute Baalsrud

Omkring århundreskiftet vokste hageby-tanken frem, med bakgrunn i ideer som var lansert av engelskmannen Ebenezer Howard. Hampstead Garden Suburb bygget i 1906 for 10 000 innbyggere var et vellykket forbilde, og lignende forsteder ble anlagt ved flere storbyer. I Oslo (Kristiania) resulterte de nye idéene først og fremst i Ullevål Hageby, planlagt og oppført 1913–1925.

Arealet var egentlig innkjøpt for å dekke behovet for utvidelser av Ullevål sykehus. Bolignøden var imidlertid påtrengende, og kommunen besluttet å bruke arealet til egneshjemkoloni. I 1913 ble det utskrevet skandinavisk konkurranse om reguleringsplanen. Den ble vunnet av arkitekt Oscar Hoff, som la grunnlaget til det bybildet vi kjenner idag med hovedårene Sognsveien og John Collett's allé, og Damplass i gapet mellom dem. Den videre planlegging ble utført ved Kristiania boligråds tegnekontor under ledelse av sekretæren, arkitekt Harald Hals. Harald Hals ble senere kommunal boligdirektør, og regulerings sjef i Oslo fra 1927.

Mange kjente og godt planlagte boligområder i Oslo skyldes hans initiativ og medvirkning, bl.a. Torshov, Lindern og Jessenløkka. Men Ullevål Hageby var svenneprøven, og Harald Hals betegnet bebyggelsen som «kjelebarnet».

Han skriver selv: «Bebyggelsen har – om ikke historisk saa arkitektonisk – sit utgangspunkt fra torvet, som paa alle kanter er søkt avgrænset ved større sammenhengende bygninger i 2½ etage. De er utført i upusset bankesten og deres arkitektur er bygget over motiver fra den lille kaserne ved Fredrikstad gamleby torv. Fra dette

centrum, hvortil butikker, postkontor, muligens brandstation og andre offentlige indretninger blir henlagt, sprer bebyggelsen sig i alle retninger, dels som smaa dobbelthuser, og dels som længere rekker med indtil 6 á 8 sammenhengende huser. Husene er gitt et enkelt smaaborgerlig præg i ydre som indre, og er søkt samarbeidet til en harmonisk enhet.»

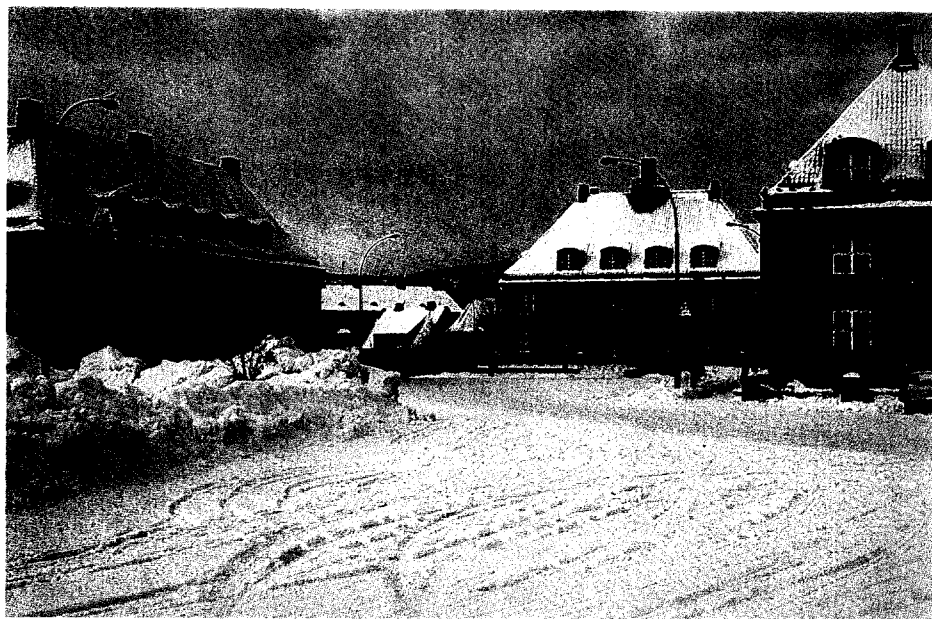
I begynnelsen av 1920-årene var drøyt 500 boliger ferdige. Det manglet ikke motgang, byggearbeidet og de første driftsår var preget av eksperimentering med planer, utførelser og installasjoner. Uten tvil ble boligene for dyre for dem man opprinnelig tok sikte på å hjelpe. Men i ettertid må man kunne si at Boligrådets og planleggenes målsetting om høyning av boligstandarden planmessig, teknisk og arkitektonisk er innfridd. Kommunen solgte boligene i 1925 til Oslo Havebyselskap, som siden har vært eier. Havebyselskapet er nå organisert som borettslag.

En tur gjennom området i dag viser et bybilde som i hovedsak er uforandret på de seksti årene som er gått siden oppførelsen. Borettslagets årsrapporter forteller imidlertid om et aktivt vedlikeholds- og fornyelsesarbeid. Tak, vinduer og dører tæres av tidens tann i Ullevål Hageby som andre steder. Og kanskje aller viktigst: Bilen er blitt allemannseie og skal ha sin plass, og den får det, bak gjerdet, under trærne smyger den inn, uten skjemmende nyanlegg. Selv om det også kan finnes eksempler på mindre heldige reparasjoner og fornyelser, må man i store trekk si at styrets målsetting etterleves: «Bevare havebyens opprinnelige stil og utseende mest mulig uforandret i fremtiden, samtidig også forbedre bomiljø og boligstandard.»

Olaf Helset, som var et av Havebyselskapets første styremedlemmer, formet slagordet: «Godt vedlikehold er den beste sparing.» Et slikt slagord er nok lettere å leve opp til når utgangspunktet er preget av egenart og kvalitet. Helt fra starten har Ullevål hageby vært et boligområde som har kallet på beboernes stolthet og vært til glede for alle Oslofolk.

Oslo kommune har vedtatt et kommunalt utbedringsprogram for hagebyen i samsvar med borettslagets egne planer. På dette grunnlag har laget kunnet oppnå husbanklån til utbedringsarbeidene.

Som en stimulans til fortsatt respektfullt utbedringsarbeid er Borettslaget Oslo Havebyselskap tildelt Fortidsminneforeningens arkitekturvernpris for Oslo.



Damplass. Naturlig sentrum. Offentlig område bl.a. med butikker. Monumentale hus.



Gøbleins vei 1920

Fortid/nåtid. Enhet i hovedformer – enhet i materialforbruk. Vedlikehold på områdets premisser. Godt vedlikeholdt fordi folk trives og liker sitt bomiljø. Minimale forandringer på 60 år.



Gøbleins vei 1985



Hjorteveien 1920



Hjorteveien 1985

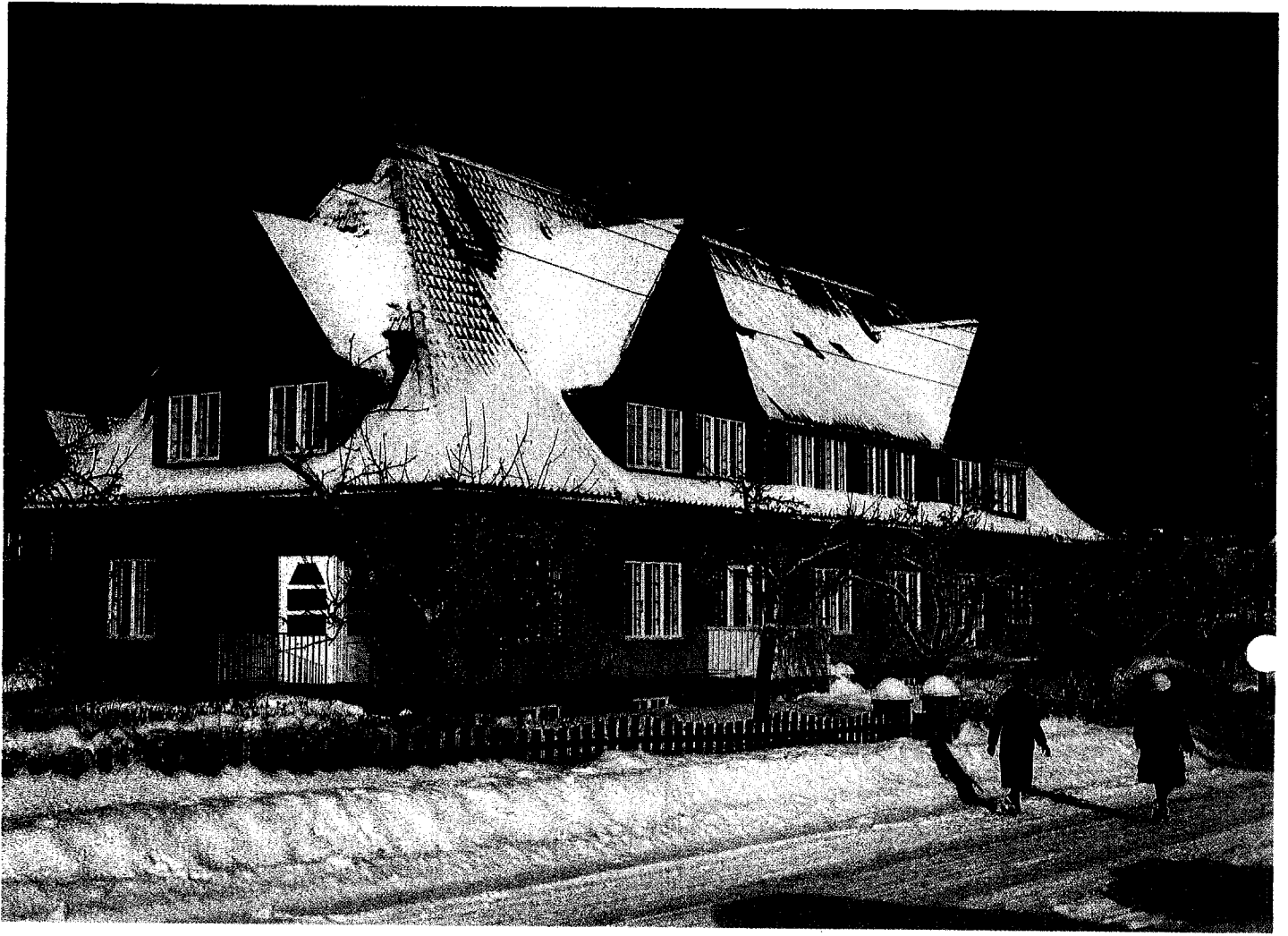


Stiftamtman Kaas' vei 1920

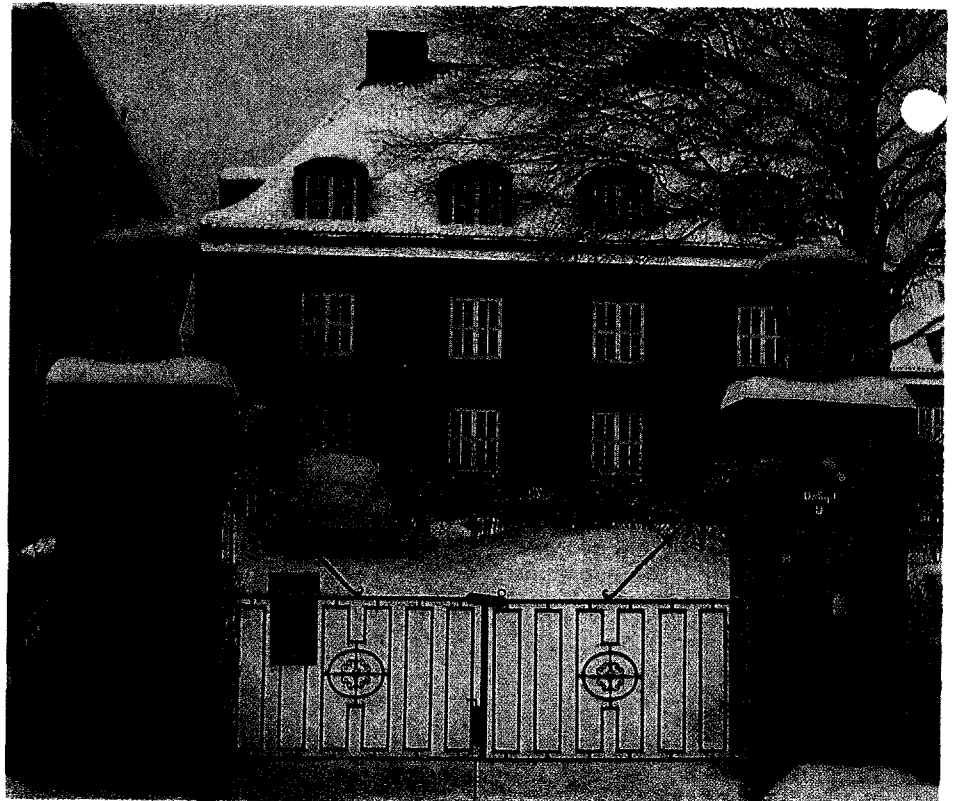
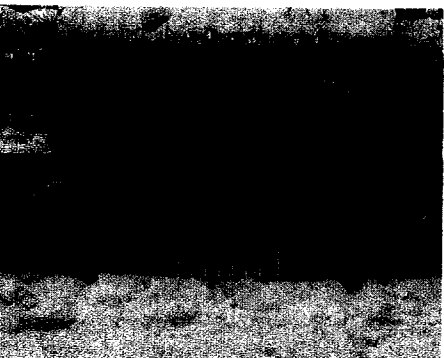
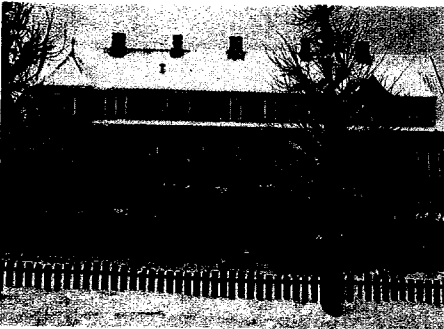


Stiftamtman Kaas' vei 1985

Bildene fra 1920 er hentet fra Harald Hals bok: «Ti aars boligarbeide i Kristiania». Øvrige bilder: Husbanken.



Variasjon i detaljer.





*Den Norske Stats Husbank*



# **Den Norske Stats Husbank**

**Årsrapport og regnskap**

**1984**

## INNHold

	Side		Side
<b>Årsrapport</b>			
<b>1. Oversikt</b> .....	3	<b>8. Diverse spørsmål</b> .....	14
1.1 Hovedtall .....	3	8.1 Lover og forskrifter .....	14
1.2 Råd og styrever 1982 .....	4	8.1.1 Forenkling av husbankloven .....	14
1.3 Distriktsinndeling .....	4	8.1.2 Forskrifter for Husbanken og dens virksomhet .....	14
<b>2. Boligbygging og lånetilsagn</b> .....	4	8.1.3 Endringer i en del andre lover og forskrifter .....	14
2.1 Boligbygging .....	4	8.2 Viktige vedtak i Husbankens hovedstyre	15
2.2 Lånerammer – foreslått og vedtatt budsjett – resultat .....	4	8.3 «Husbankaksjonen» .....	15
2.3 Innkomne søknader/innvilgninger .....	6	8.4 Nye avdragsvilkår på eldre lån .....	16
<b>3. Tilsagn om lån til nye boliger</b> .....	6	8.5 Omlegging av distriktsarkitektordningen .....	16
3.1 Omfang .....	6	8.6 Forslag om forenkling av bestemmelsene om overdragelse .....	16
3.2 Regional fordeling av oppføringslån .....	6	8.7 Oppløsning av borettslag .....	17
3.3 Fordeling etter hustype .....	6	8.8 Gjeldsforsikring .....	17
3.4 Størrelsen på boligene .....	7	8.9 Uttalelser om forskjellige utredninger m.v. ....	17
3.5 Anleggskostnader .....	7	<b>9. Terminbetaling og tilsyn med husbankfinansierte eiendommer</b> .....	19
3.5.1 Indekser for byggekostnader .....	7	9.1 Terminbetaling .....	19
3.5.2 Tomte-, bygge, og anleggskostnader .....	7	9.1.1 Inkasso .....	19
3.6 Finansiering .....	8	9.1.2 Overtatte eiendommer .....	19
3.6.1 Gjennomsnittstall pr. bolig .....	8	9.1.3 Avskrevet på rentebærende lån .....	19
3.6.2 Lånevilkår .....	9	9.1.4 Avskrevet på stønader .....	19
3.6.3 Byggelån .....	9	9.2 Tilsyn .....	20
3.6.4 Topplån .....	9	<b>10. Administrasjon</b> .....	20
<b>4. Boliger med lån på spesielle vilkår (PSV-lån)</b> .....	10	<b>11. Noen regnskapstall med kommentarer</b>	21
<b>5. Lån og tilskudd til andre formål</b> .....	10	11.1 Husbankens engasjementer .....	21
5.1 Etableringslån .....	10	11.2 Utlån fordelt på rentesatser .....	22
5.2 Etableringstilskudd .....	11	11.3 Innlån fordelt på rentesatser .....	23
5.3 Utbedringslån, utbedringstilskudd på sosialt grunnlag og tilskudd til byfornyelse .....	11	11.4 Inn- og utbetalinger .....	24
5.3.1 Utlånsrammen for utbedringslån .....	11	<b>Regnskap</b>	
5.3.2 Utbedringslån direkte fra Husbanken .....	11	Resultatregnskap .....	27
5.3.3 Utbedringslån på sosialt grunnlag gitt av kommunene .....	12	Balanse .....	28
5.3.4 Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag fra kommunene .....	12	<b>Vedlegg</b>	
5.3.5 Tilskudd til byfornyelse .....	12	1. Løpende tilsagn – Forsvarsdepartementets stønadslån – mellomregnskap med Finansdepartementet .....	30
5.4 Barnehager og andre miljøtiltak .....	12	2. Tall fra Husbankens virksomhet .....	31
5.5 Ervervslån .....	12	3. Husbankens bevilgningsregnskap .....	32
<b>6. Arealtilskudd</b> .....	13		
<b>7. Bostøtte</b> .....	13		

## 1. OVERSIKT

### 1.1 Hovedtall

Utlånsvirksomheten	1984		1983		
	Mill. kr	Antall	Mill. kr	Antall	
Totalt .....	5 795		5 599		
Oppføringslån .....	4 272	13 987 boliger	4 114	16 757 boliger	
Ervervslån .....	90	1 058 »	91	1 122 »	
Utbedringslån .....	440	4 736 »	430	5 661 »	
Etableringslån .....	70		96		
Lån til barnehager .....	61	1 875 plasser	89	2 350 plasser	
Lån til andre miljøtiltak .....	45	66 saker	31	35 saker	
Lån til kommunene mv.					
- utbedringslån .....	60	394 kommuner	60	402 kommuner	
- etableringslån .....	757	448 »	688	451 »	
Lånetilvisninger - boliger med lån på spesielle vilkår i private banker	1 310	4 529 boliger	1 221	5 285 boliger	
<b>Nye boliger</b>					
		Kr pr. bolig	Kr pr. bolig		
Byggekostnader .....		419 600	389 600		
Tomtekostnader .....		70 800	59 500		
Anleggskostnader .....		490 400	449 100		
Husbanklån <sup>1)</sup> .....		299 200	243 700		
Egenkapital .....		191 300	205 400		
Låneøkning ved bevilgning .....		4 400	2 300		
		Mill. kr	Mill. kr		
Utbetalte lån .....		5 988	5 153		
Mottatte avdrag .....		2 150	2 037		
Utbetalt bostøtte .....		520	571		
Utbetalt arealtilskudd .....		136	430		
Utbetalt utbedringstilskudd .....		66	89		
Utbetalt etableringstilskudd .....		31	29		
		Mill. kr	Prosent	Mill. kr	Prosent
Gjennomsnittlig innlånsrente pr. 31.12. ....			10,5		9,8
Renteutgifter .....	5 295			4 637	
Gjennomsnittlig utlånsrente pr. 31.12. ....			8,6		8,0
Renteinntekter .....	4 581			3 989	
Rentestøtte .....	714			648	
Pr. 31. desember					
Samlet innlån .....	55 910			52 149	
Utestående lån:					
Rentebærende ordinære lån .....	55 087			51 249	
Rentebærende tilleggs lån .....	2			7	
Rentefrie lån .....	211			272	
Konverteringsforpliktelser .....	7 544			8 053	

<sup>1)</sup> Inkl. kr 500 i arealtilskudd i 1983.

**1.2 Råd og styre i 1984***Husbankens råd*

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

*Kontrollkomiteen*

Arthur Rydland, formann  
 Ivar Leveraas  
 Tore Haugen

*Hovedstyret**Oslo*

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

*Bergen*

Kari Thu, formann  
 Jan Tonning  
 Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

*Trondheim*

Kjell Granbo, formann  
 Siri Frost Sterri  
 Ralph Norberg, avdelingsdirektør

*Bodø*

Paul Strand, formann  
 Britt Stolvand  
 Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

*Hammerfest*

Torger Salamonsen, formann  
 Oddny Aleksandersen  
 Stein Stavrum, 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 revidert nasjonalbudsjett for 1984 lagt til grunn at det skulle settes i gang arbeid med om lag 29 000-33 000 nye boliger. Det ble satt i gang bygging av 26 200 boliger, dvs. 5 400 færre enn i 1983, mens det ble tatt i bruk i alt 30 800 boliger eller 1 860 færre enn året før. Ved utgangen av året var 28 400 boliger under arbeid. Figur 1 gir en samlet oversikt over boligbyggingen fra 1950 til 1984.

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

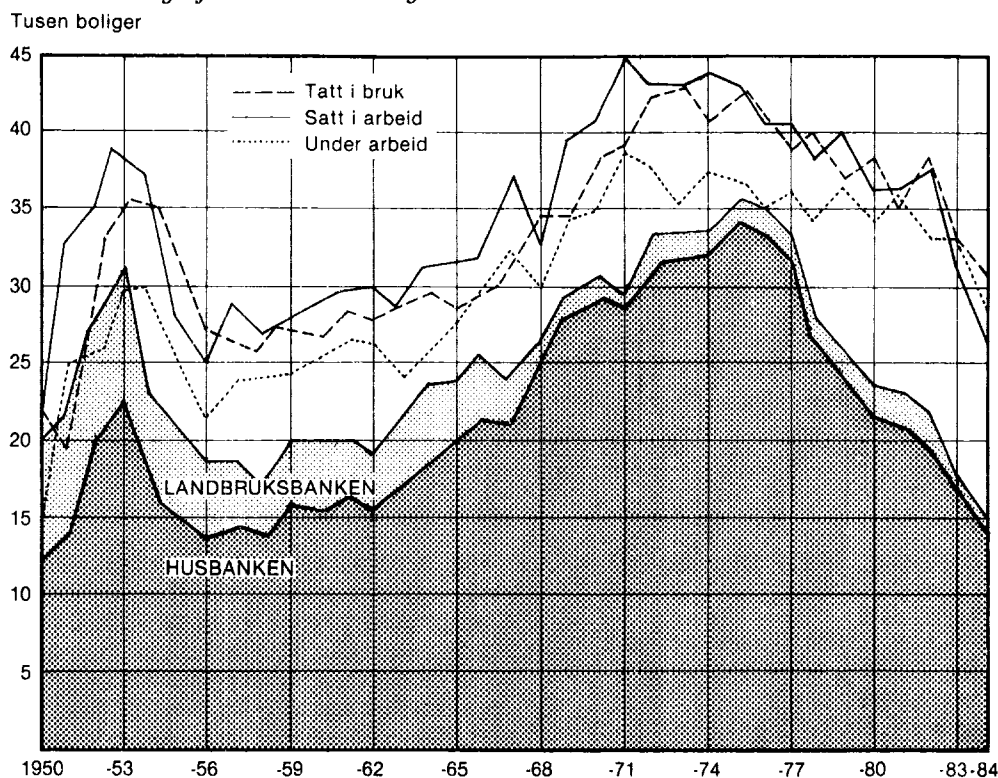
Oppstillingen nedenfor gir en oversikt over forslaget fra Husbankens hovedstyre til utlånsrammer for 1984 sammenholdt med de rammer som ble fastsatt av Regjeringen og de lånebeløp som ble innvilget (resultat).

	Hovedstyrets forslag	Fastsatt av Regjeringen	Innvilgninger
<b>Lånerammer i mill. kroner</b>			
Oppføringslån .....	5 008	4 950	4 272
Etableringslån .....	1 000	827	827
Miljølån .....	150	100 <sup>1)</sup>	105
Utbedringslån .....	800	500	500
Ervervslån .....	150	90	90
<b>Sum .....</b>	<b>7 108</b>	<b>6 482</b>	<b>5 794</b>
<b>Forutsetninger</b>			
Antall boliger med husbanklån .....	16 000	16 500 <sup>2)</sup>	13 987
<b>Gjennomsnitt, kroner pr. bolig</b>			
Anleggskostnad .....	500 000	460 000	490 400
Husbanklån .....	313 000	300 000 <sup>2)</sup>	305 400

<sup>1)</sup> I tillegg ble 15 mill. kroner av 1985-rammen tillatt brukt høsten 1984 til barnehager.

<sup>2)</sup> Gjennomsnittslånet ble økt til 340 000 fra 10. oktober 1984 uten at nytt boligantall ble fastsatt.

Fig. 1 Boliger satt i arbeid, tatt i bruk og under arbeid (ved utgangen av året) og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken 1950-1984.

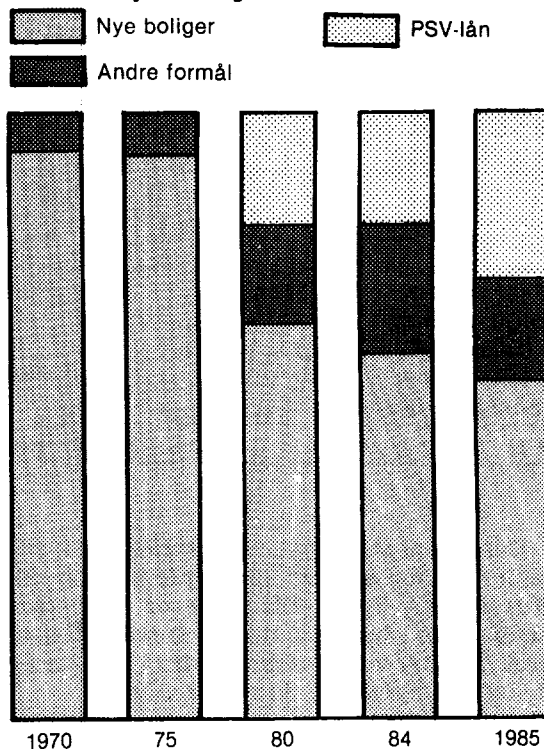


Som det fremgår av oppstillingen, samsvarer hovedstyrets forslag til ramme for oppføringslån med den låneramme som ble endelig fastsatt av Regjeringen. Hovedstyrets forslag var basert på et nøkternt anslag for antall husbankfinansierte boliger. Når rammen for oppføringslån likevel ikke ble brukt, har dette sammenheng med for liten pågang etter lån fra Husbanken. Svikten i antall søknader har mange årsaker - bl.a. kostnads- og finansieringsproblemer, høye boutgifter, men også en viss tilbakeholdenhet som følge av vansker med omsetningen av boliger i enkelte større prosjekter med tidligere husbanktilsagn. Dette gjelder særlig for Oslos vedkommende hvor svikten i antall husbankfinansierte boliger var på rundt 40 pst.

Husbankens forslag til økning av ramme for etableringslån, miljølån, utbedringslån og ervervslån ble ikke tatt til følge. Bankens anmodning om overføringer fra oppføringslånerammen til de øvrige rammer førte heller ikke fram. For alle disse formål var tilgangen på søknader langt større enn det rammene strakk til for.

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

Fig. 2 Husbankens lånetilsagn/tilvisninger/bevilgninger i enkelte år og disponible rammer for 1985 fordelt på lån til nye boliger og andre formål. Prosentvis fordeling.



### 2.3 Innkomne søknader/innvilgninger

Tendensen til mindre pågang etter oppføringslån har fortsatt i 1984, men var ikke så sterk som i to foregående år. Det kom inn søknader om husbanklån til 15 423 nye boliger eller 688 færre boliger enn i 1983. Bankens tilsagn om lån til nye boliger omfattet 13 987 boliger eller 2 770 færre boliger enn året før.

Samtidig med den reduserte etterspørrelsen 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.

	1984		1983		1982	
	Innkomne søknader	Innvilget	Innkomne søknader	Innvilget	Innkomne søknader	Innvilget
Oppføring – antall boliger .....	15 423	13 987	16 111	16 757	18 992	19 139
Erverv – antall saker .....	602	381	610	400	541	400
Utbedring – antall saker .....	1 611	1 368	1 688	1 682	2 533	2 073
Barnehager – antall plasser .....	1 436	1 875	2 561	2 350	2 491	2 163

## 3. TILSAGN OM LÅN TIL NYE BOLIGER

### 3.1 Omfang

Husbanken gav i 1984 tilsagn om lån til 13 987 boliger. Dette er 2 770 boliger eller vel 16 pst. færre enn i 1983.

Det var også en relativt stor nedgang i antall boliger med PSV-lån. I 1984 ble det søkt om PSV-lån til 4 364 boliger, mens det ble tilvist lån til 4 529 boliger eller vel 750 færre enn året før.

Det ble til sammen gitt tilsagn og tilvisninger for 18 516 boliger mot 22 042 boliger i 1983.

Banken hadde ved utgangen av året søknader om oppføringslån til 1 600 boliger under behandling, mot ca. 1 500 boliger året før. Søknader vedrørende ca. 1 300 boliger er trukket tilbake eller innvilget PSV-lån i løpet av 1984.

Fig. 1 foran viser antall boliger som har fått oppføringslån fra Husbanken eller Landbruksbanken i årene 1950-1984. I denne figuren kan ikke tilsagnstallene fra statsbankene direkte sammenlignes 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 53 pst. av nyoppførte boliger, mot 60 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	Lån i pst.		
	1984	1983	1982	1984	1984	1983	1982
Hovedkontoret .....	7 188	9 399	10 541	2 216,5	51,9	56,0	54,8
Bergenskontoret .....	2 800	3 033	3 487	880,2	20,6	18,5	18,4
Trondheimskontoret .....	1 905	1 713	2 187	544,8	12,8	10,3	11,5
Bodøkontoret .....	1 616	2 159	2 409	482,6	11,3	12,4	12,5
Hammerfestkontoret .....	478	453	515	148,1	3,4	2,8	2,8
Alle .....	13 987	16 757	19 139	4 272,2	100,0	100,0	100,0

Denne oppstillingen viser endringer i den regionale fordelingen av oppføringslån fra Husbanken. Mest påfallende er den store nedgangen i hovedkontorets andel det siste året. Det har vært markert svikt i enkelte av de største byene, og da særlig i Oslo.

### 3.3 Fordeling etter hustype

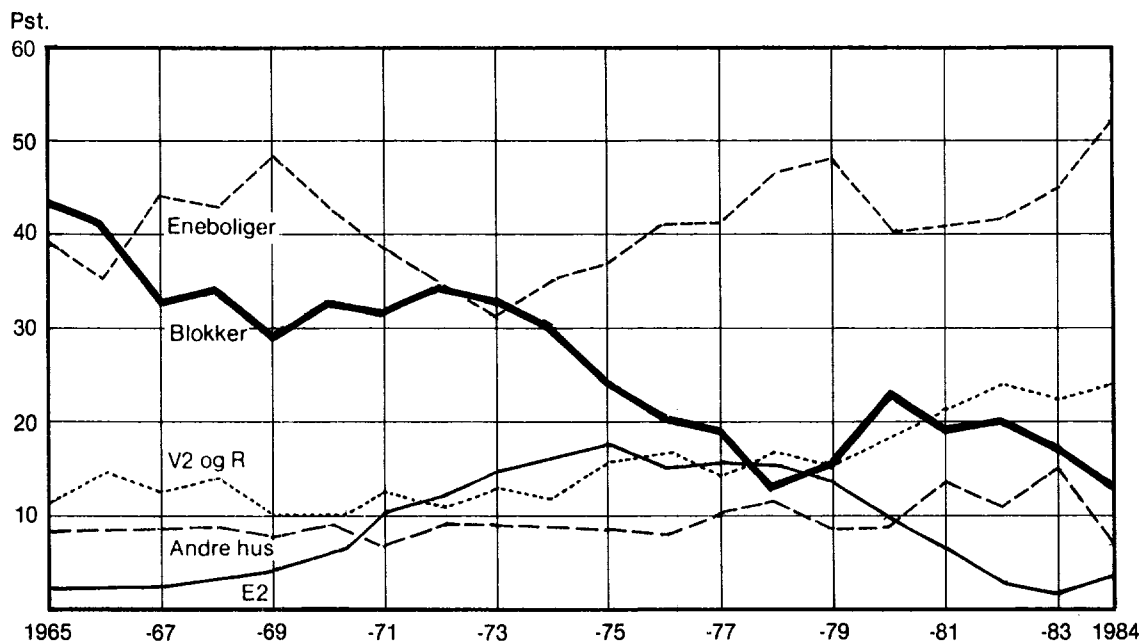
Fordelingen av husbankfinansierte boliger etter hustype i årene 1965-84 går fram av fig. 3. Eneboliger omfatter frittliggende eneboliger, atriumhus og kjedehus. V2 og R står for henholdsvis vertikaldelte tomansboliger og

rekkehus. E2 står for «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen. «Andre» omfatter i det vesentlige ikke spesifiserte hustyper.

Andelen av eneboliger i 1984 var på 52 pst. Andelen er en del høyere enn i de tre siste årene (vel 40 pst.). Andelen av boliger i blokk var rundt 20 pst. i 1982, men sank i 1983 til 17 pst. og ytterligere ned til 13 pst. av boligene i

1984. Det har enkelte steder vært problemer med å få avsatt denne type bebyggelse. Andelen «eneboliger» med en liten leilighet i underetasjen var på 4 pst., eller litt høyere enn i de to foregående år. Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus (i internasjonal statistikk regnet som eneboliger) under ett, var andelen 76 pst. i 1984, mot 68 pst. i 1983.

Fig. 3 Boliger fordelt etter hustype – relativ fordeling 1965-84.



### 3.4 Størrelsen på boligene

Fra og med 1. januar 1983 tok Husbanken i bruk nye regler for måling og beregning av boligens areal. Gjennomsnittsstørrelsen for boliger som fikk tilsagn i 1984 var 98,8 kvm BA (beregnet areal), mens gjennomsnittsstørrelsen året før var 97,7 kvm BA.

Andelen av boliger på to rom og kjøkken og mindre var 18 pst. i 1984 mot 22 pst. året før. Andelen av ett-roms boliger (hybler) var 4 pst. (i 1983 6 pst.).

Andelen av boliger på tre rom og kjøkken, fire rom og kjøkken og fem eller flere rom og kjøkken var i 1984 henholdsvis 12, 65 og 5 pst. I 1983 var andelen 16, 59 og 3 pst. Sammenholdt med de to foregående år utgjør nå boliger på 4 rom og kjøkken og mer en relativt større andel av boligene. Dette antas å ha sammenheng med at det blir bygd færre

boliger i blokk. Blokkleilighetene er gjennomgående mindre enn eneboliger og boliger i andre småhus.

### 3.5 Anleggskostnader

#### 3.5.1 Indekser for byggekostnader

Statistisk Sentralbyrås indekser for totale byggekostnader i blokk og for eneboliger av tre steg i 12-månedersperioden november 1983 til og med oktober 1984 med henholdsvis 4,9 og 5,0 pst. i forhold til den nærmest foregående 12-måneders perioden.

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

Kostnadene i gjennomsnitt pr. bolig som Husbanken gav tilsagn om lån til i 1984 og 1983 går fram av tabellen på neste side.

*Anleggskostnader pr. bolig ved tilsagn 1984 og 1983. Alle boliger*

	1984	1983	Endring	
	Kroner	Kroner	Kroner	Pst.
Tomtekostnader .....	70 800	59 500	11 300	19,0
Byggekostnader .....	419 600	389 600	30 000	7,7
Anleggskostnader .....	490 400	449 100	41 300	9,2

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 7,7 pst. Dette var en større økning enn indeksøkningen, som var 4,9 pst. Økningen har trolig sammenheng med at andelen av eneboliger er blitt større.

Tomtekostnadene økte med 19 pst. sammenholdt med 1983. Økningen var noe større enn i 1983 og har sammenheng med en end-

ret prisfastsetting som følge av svak økonomi kommunene og økt tomteareal. I gjennomsnitt pr. bolig var tomta på 630 kvm i 1984 mot 576 i 1983.

Gjennomsnittlige anleggskostnader påvirkes også 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> ved tilsagn 1984*

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Tomtekostnader .....	73 100	13,8	88 000	17,3	61 200	13,4	75 500	14,7
Byggekostnader .....	458 500	86,2	420 000	82,7	394 700	86,6	437 800	85,3
Anleggskostnader .....	531 600	100,0	508 000	100,0	455 900	100,0	513 300	100,0

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

Sammenholdt med 1983 økte anleggskostnadene med vel 11 pst. for småhus oppført i serie og med 8,5 pst. for blokker, mens økningen bare var 6 pst. for småhus oppført enkeltvis. For alle leiligheter under ett økte anleggskostnadene med 9,6 pst. fra året før. Byggekostnadene økte med 8,1 pst. At byggekostnadene økte mer enn indeksene, som altså økte med 4,9 pst., skyldes i hovedsak endringer i hustypefordelingen, boligens areal og endret standard forøvrig.

**3.6 Finansiering***3.6.1 Gjennomsnittstall pr. bolig*

Gjennomsnittslånet ble hevet to ganger, første gang i februar med 30 000 kroner for

hele året og ytterligere med 40 000 kroner fra 10. oktober 1984. Etter den siste økningen var det forutsatt et gjennomsnittslån på 340 000 kroner i de siste måneder av året. Gjennomsnittslånet pr. bolig i 1984 (inklusive låneøkning ved bevilgning) kom opp i 305 400 kroner. Dette var 59 900 kroner eller 24,4 pst. høyere enn i 1983. Den prosentvise økningen var nøyaktig dobbelt så stor som økningen fra 1982 til 1983. Gjennomsnittlig tilsagnsbeløp for nye boliger var 299 200 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 med tilsvarende tall for 1983.

*Finansieringstall pr. bolig ved tilsagn 1984 og 1983. Alle boliger*

	1984		1983		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån <sup>1)</sup> .....	299 000	61,0	243 700	54,3	55 500	22,8
Egenkapital .....	191 200	39,0	205 400	45,7	+14 200	+ 6,9
Anleggskostnader .....	490 400	100,0	449 100	100,0	41 300	9,2
Gjennomsnittlig boligstørrelse .....	98,8 kvm		97,7 kvm			

<sup>1)</sup> Inkl. kr. 500 i arealtilskudd i 1983.



Egenkapitalandelen, slik den var beregnet ved tilsagn, var 39 pst. i 1984. Den har dermed blitt mindre enn i 1982 og 1983.

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 sank egenkapitalandelen fra 47 pst. i 1983 til vel 40 pst. i 1984. I

absolutte tall har egenkapitalen gått ned med 12 000 kroner pr. bolig fra året før. For småhus oppført enkeltvis er egenkapitalandelen 43,9 pst. og for leiligheter i blokk 31,0 pst. Sammenholdt med 1983 ble egenkapitalandelen redusert med 7-8 prosentenheter for de nevnte boligkategoriene. Gjennomsnittlig husbanklån har økt mest for småhus oppført i serie.

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 1984

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker		Alle leiligheter	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån .....	298 400	56,1	329 000	64,7	314 500	69,0	306 700	59,8
Egenkapital .....	233 200	43,9	179 000	35,3	141 400	31,0	206 600	40,2
Anleggskostnader .....	531 600	100,0	508 000	100,0	455 900	100,0	513 300	100,0
Gjennomsnittlig boligstørrelse .....	115,0 kvm		94,8 kvm		74,4 kvm		105,1 kvm	
Egenkapital og egenkapitalandel:								
1984 .....	233 200	43,9	179 100	35,3	141 300	31,0	206 600	40,2
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

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

#### 3.6.2 Lånevilkår

Rentevilkårene er uendret - 5 pst. p.a. det første året, stigende hvert år til 12 pst. p.a. det 7. løpeår.

Høsten 1984 fremmet Regjeringen et forslag om endringer i avdragsvilkårene for bl.a. nye oppføringslån. Stortinget vedtok den 13. desember 1984, jf. Innst. S. nr. 81 (84-85), at de nye vilkårene skulle gjøres gjeldende for alle oppføringslån hvor det var gitt tilsagn fra og med 1. januar 1980. Den avdragsfrie perioden ble forlenget fra seks til åtte år og den totale løpetid fra 26 til 30 år. I den avdragspliktige perioden betales årlig: 2 pst. de første fem år, 4 pst. de neste seks år og 6 pst. de siste elleve år.

#### 3.6.3 Byggelån

I 1983 registrerte Husbanken at en del lånsøkere hadde vanskeligheter med å oppnå byggelån på grunnlag av lånetilsagn og lånetilvisinger fra Husbanken. I 1984 har Husbanken bare mottatt sporadiske henvendelser om slike vanskeligheter; vanskeligheter som stort sett har hatt sammenheng med spesielle omstendigheter i den konkrete sak. Det er derimot registrert en del tilfeller hvor lånsøkeren ikke har oppnådd de lånevilkår

som myndighetene har forutsatt, på byggelån og PSV-grunnlån.

Banken har bestrebet seg på å komme bedre ajour med konvertering av byggelån. Imidlertid går det fortsatt for lang tid fra et lån er bevilget og til det blir utbetalt. Dette skyldes hovedsakelig at det tar så lang tid å få tinglyst pantobligasjoner. Husbanken har derfor orientert om at den vil utbetale lån på grunnlag av tiltransportert byggelånsobligasjon og kvittering for at Husbankens pantobligasjon er innlevert til tinglysing.

#### 3.6.4 Topplån

Etter forståelse mellom Finansdepartementet og bankforeningene skal forretnings- og sparebankene og Postsparebanken gi topplån til individuelle lånsøkere til finansiering av nye boliger når statsbankene står for grunnfinansieringen. Ordningen har etter Husbankens oppfatning fungert tilfredsstillende i 1984. Det samme gjelder ordningen med PSV-tilleggs lån til boliger med PSV-grunnlån. Tidligere registrerte vanskeligheter med å oppnå slike lån ser ut til å være eliminert og Husbanken har mottatt svært få henvendelser om problemer i denne forbindelse. Ordningen ble for øvrig endret i no-

vember 1984 slik at også borettslag fikk anledning til å oppta slike lån.

Husbanken orienterer om topplånordningen gjennom særskilt vedlegg til bankens lånetilsagn. Sammen med en lettere kreditt situasjon har dette ført til at ordningen nå ser ut til å fungere etter hensikten. Dessuten har en rekke banker - og også husprodusenter - tilbudt egne gunstige finansieringsordninger.

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

Husbanken tilviste i 1984 lån på spesielle vilkår til i alt 4 529 boliger. Tilviste beløp var 1 310 mill. kroner eller 289 200 kroner i gjennomsnitt pr. bolig. Dette var 12 000 kroner mindre pr. bolig enn for vanlig husbanklån. Årsakene til dette er dels lavere låneutmåling for individuelt oppførte boliger enn for konsentrert bebyggelse, dels at underetasje-

leiligheter i tomannsboliger hovedsakelig finansieres med PSV-lån. I 1983 var tilvist beløp 1 221 mill. kroner til i alt 5 285 boliger.

Oppstillingen nedenfor gir en oversikt for 1984 over innkomne lånsøknader om PSV-lån, annullerte og tilviste PSV-lån fordelt på Husbankens avdelinger.

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

Låntakerne i Bergenskontorets distrikt hadde en vesentlig større andel av PSV-lån som ble tilvist i 1984 (34 pst.) enn deres andel av husbanklån (21 pst.). Årsaken til denne store forskjellen er ikke sikkert klarlagt. Låntakerne i Nord-Norge hadde en mindre andel (10 pst.) av PSV-lånene enn av husbanklånene (14 pst.).

	Innkomne søknader		Tilviste PSV-lån		Annullerte PSV-lån		Netto tilviste PSV-lån		Pst.
	Antall boliger	Antall boliger	Lån mill. kr	Antall boliger	Lån mill. kr	Antall boliger	Lån mill. kr		
Hovedkontoret .....	2 180	2 339	679,3	192	52,0	2 147	627,3	48	
Bergenskontoret .....	1 455	1 563	453,9	52	13,6	1 511	440,3	34	
Trondheimskontoret .....	348	438	118,3	26	6,4	412	111,9	8	
Bodøkontoret .....	355	461	130,8	19	4,5	442	126,3	10	
Hammerfestkontoret .....	26	27	7,6	10	3,0	17	4,6	0	
Hele landet .....	4 364	4 828	1 389,9	299	79,5	4 529	1 310,4	100	

#### 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 Flyktningeboliger (Flybo), som låner videre ut til hel eller delvis dekning av egenkapitalen i boliger som er eller blir ført opp, utbedret eller kjøpt med lån fra Husbanken eller Landbruksbanken. Kommunene får også midler til egne prosjekter, f.eks. aldersboliger og aldershjem. Det meste (om lag 56 pst.) av etableringslånemidlene har gått til brukte boliger.

Husbanken innvilget i 1984 etableringslån med i alt 827 mill. kroner, som er 43 mill. kroner mer enn året før. Til 448 kommuner ble det bevilget i alt 757,4 mill. kroner. Av dette skulle 698,4 mill. kroner gå til videre utlån, og 59,0 mill. kroner skulle dekke kommunal egenkapital i innskuddsfrie boliger. Dette er

vel 170 mill. kroner mer til videre utlån enn året før. SIBO og Flybo fikk til sammen innvilget 70 mill. kroner eller 20 mill. kroner mindre enn året før.

For videre utlån fra kommunene/SIBO/Flybo var maksimumsbeløpet 130 000 kroner pr. bolig til nybygg og 150 000 kroner til kjøp (ervert) av bolig. Det var videre forutsatt at lån til vanlige familieboliger skulle være på minst 50 000 kroner. Rapporter fra kommunene om bruken av midlene viser at om lag 9 600 husstander eller 200 flere enn året før fikk innvilget etableringslån i 1984. Gjennomsnittslånet for disse var 65 000 kroner mot 56 000 kroner i 1983. Av husstandene var om lag 55 pst. unge i etableringsfasen.

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

Husbanken kan samtykke i at disse reglene fravikes. I 1984 ble det gitt slikt samtykke i ca. 300 saker eller noe mindre enn i 1983.

Rådet har vist særlig interesse for etableringslåneordningen, og har vedtatt uttalelser om den, se kap. 10.

## 5.2 Etableringstilskudd

Ordnningen med etableringstilskudd til vanskeligstilte husstander er gjenstand for en særskilt streng behovsprøving. Midlene skal primært gå til kommuner og organisasjoner som vil etablere boliger for særlig vanskeligstilte grupper uten økonomiske midler som antas å ha et varig behov for finansieringsstøtte. Tilgangen på søknader er fortsatt stor og rammene strekker ikke til.

Bevilgningsrammen for 1984 var på 30 mill. kroner. Av dette ble 3 mill. kroner øremerket for boligtiltakene i indre Finnmark, 2 mill. kroner for Ungbo-prosjekter og 0,2 mill. kroner for opplysningsvirksomhet gjennom Kommunaldepartementet. Av det disponible bevilgningsbeløp er kommunene Oslo, Bergen og Trondheim tildelt rundsumsrammer for videreformidling på henholdsvis 4,5, 2,0 og 0,5 mill. kroner. Husbanken har innvilget søknader som omfatter 486 boliger og gjennom rundsumtildelingene til Oslo, Bergen og Trondheim er det gitt tilskudd til 174 boliger. I samske bosettingssområder er det gitt tilskudd til 41 boliger. Totalt er det bevilget tilskudd for 29,2 mill. kroner til 701 boliger med et gjennomsnittsbeløp på kr 41 550 pr. bolig. 130 søknader er avslått.

Kommunaldepartementet gav 9. november 1984 nye forskrifter for tilskuddsordningen. Endringene i forskriftene har i en viss utstrekning sammenheng med at ordningen med etableringstilskudd skal avløse den tidligere tilskuddsordningen for boligtiltakene i indre Finnmark. Dessuten er det tatt sikte på å forenkle finansieringsordningene for boliger til vanskeligstilte. Tilskudd kan nå også innvilges i forbindelse med større utbedringer. Kravet om full utnyttelse av lånemulighetene gjennom Husbanken/Landbruksbanken er falt bort, og det kreves ikke lenger at det skal være gitt etableringslån eller at boligene er grunnfinansiert gjennom statsbankene. Tilskuddet kan utgjøre inntil 20 pst. av lånegrunnlaget mot tidligere 15 pst. Når vilkårene for tilskudd er oppfylt, kan Husbanken fravike sine vanlige låneutmålingsregler og gi lån med inntil 80 pst. av lånegrunnlaget.

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

### 5.3.1 Utlånsrammen for utbedringslån

Utlånsrammen i 1984 var 500 mill. kroner, mot 490 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 140 mill. kroner.

### 5.3.2 Utbedringslån direkte fra Husbanken

Ved årets begynnelse hadde Husbanken en søknadsrestanse fra 1983 på ca. 1 000. Ved utløpet av 1984 var restansen nede i ca. 700 søknader. I 1984 mottok banken i alt ca. 1 600 søknader om lån på til sammen 500 mill. kroner. Dette var noe lavere enn søknadspågangen i 1983.

Reduksjonen i søknadsmassen de siste årene skyldes trolig at kommunene og publikum er kjent med de lange køene innenfor denne låneordningen. Også i 1984 var ventetiden på lånetilsagn lang - opptil  $\frac{3}{4}$  år - for de søkergruppene som ikke kom inn under byfornyelsesrammen. Denne køsituasjonen har særlig rammet de gruppene som kan søke lån på sosialt grunnlag. Søknadspågangen fra disse søkerkategoriene var lavere enn året før.

Direkte fra Husbanken ble det innvilget lån for i alt 440,3 mill. kroner i 1984 - mot 430 mill. kroner i 1983. En del av dette beløp ble nytt til låneøking på bevilgningsstadiet for tidligere gitte tilsagn. Det ble gitt tilsagn om utbedringslån i 1 366 saker med til sammen 409 mill. kroner, mot 1 677 saker og 402 mill. kroner i 1983. Gjennomsnittslånet pr. sak var 300 000 kroner - ca. 25 pst. høyere enn året før. Gjennom snittslånet pr. bolig (aldershjem holdt utenfor) var 90 200 kroner, en økning på 23 pst. i forhold til 1983.

Byfornyelsesrammen på 300 mill. kroner ble ikke nytt fullt ut. Søknadspågangen de første kvartalene var liten, og deler av utlånsrammen ble derfor overført til søkergruppene med lang ventetid. Til byfornyelsesformål ble det lånt ut 268 mill. kroner i 1984, dvs. det samme som året før.

De tilsagte utbedringslånene i 1984 dekket 80 pst. av de godkjente utbedringskostnadene.

Utlånskategoriene «utleieboliger» og aldershjem hadde den største økningen i forhold til fjoråret.

For første gang gikk utlånsbeløpene innenfor utlånskategoriene sosialt grunnlag og trangboddhet ned i forhold til året før. F.eks. ble utlånet på sosialt grunnlag ved hovedkontorets distrikt - hvor søknadskøene var lengst i 1984 - redusert med over 30 pst. Det samlede utlånet til trangbodde ble halvert i forhold til 1983.

Et felles møte for hovedstyret og avdelingsstyrene vedtok å rette en henstilling til departementet om å få overført oppføringslånemidler til andre utlånsformål, særlig utbedring. Se kap. 10.

### 5.3.3 Utbedringslån på sosialt grunnlag gitt av kommunene

Kommunene søkte om i alt 217 mill. kroner til videreutlån for 1984.

Husbanken lånte ut 59,7 mill. kroner, fordelt på 394 kommuner, dvs. ca. 150 000 kroner i gjennomsnitt pr. kommune. Til sammenligning ble det i 1983 lånt ut 60,2 mill. kroner til 402 kommuner.

Maksimumsbeløpet som kommunene kunne låne ut pr. sak var også i 1984 fastsatt til 60 000 kroner.

Videreutlånsmidlene ble hovedsakelig nyttet til vindusutskifting, isoleringsarbeider og installasjon av bad/wc.

### 5.3.4 Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag fra kommunene

Siden 1977 har Husbanken fordelt utbedringstilskudd til kommunene for videre deling på sosialt grunnlag. Tilskuddene fordeles fra Husbanken samtidig med utbedringslån til kommunene for videre utlån.

Kommunene søkte om i alt 118 mill. kroner for 1984.

44,5 mill. kroner ble fordelt til 449 kommuner, dvs. gjennomsnittlig 100 000 kroner pr. kommune. I 1983 ble tilsvarende beløp, 44,5 mill. kroner, fordelt til 450 kommuner.

Tilskuddsfordelingen i kommunene skjer etter de samme kriteriene som for utbedringslån på sosialt grunnlag.

Maksimumsbeløpet pr. husstand i 1984 var, som året før, fastsatt til 10 000 kroner - med adgang til å gi høyere tilskudd til funksjonshemmede.

### 5.3.5 Tilskudd til byfornyelse

Fra 1981 har Husbanken gitt tilskudd til byfornyelse etter egne retningslinjer.

Siktemålet med ordningen er å motvirke at beboerne i tettbygde strøk får urimelig høye boutgifter som følge av byfornyelses tiltak.

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  
1984: 44,9 mill. kroner i 75 saker

I perioden 1981-84 har Oslo fått 70 pst. av midlene. Resten er hovedsakelig gått til Bergen og Trondheim.

I 1984 var fordelingen slik mellom Husbankens kontorer:

	Mill. kroner	Saker
Hovedkontoret .....	26,0	42
Bergenskontoret .....	13,8	24
Trondheimskontoret .....	5,1	9

Bergen hadde en stor øking i tilskuddsandelen i 1984.

I 1984 ble midlene fordelt slik:

- 25,3 mill. kroner til miljøforbedringstiltak (riving av bygninger, opparbeiding av felles uteareal, gatetun, parker m.v.)
- 6 mill. kroner til kostbar nybygging
- 2,3 mill. kroner til kostbar utbedring
- 1,4 mill. kroner til felleshus og
- 9,9 mill. kroner til ulike tiltak: bl.a. aksjonen for å avskaffe utedoene i Oslo, kjøp av omplasseringsboliger m.v.

### 5.4 Barnehager og andre miljøtiltak

Det ble gitt tilsagn om miljølån for i alt 105,7 mill. kroner i 1984, som er 14 mill. kroner mindre enn året før.

Til bygging av barnehager ble det gitt tilsagn om lån for 61,3 mill. kroner mot 88,5 mill. kroner året før. Tilsagnene om fattet 1 875 plasser som er 475 færre enn året før. Gjennomsnittslånet pr. plass ble redusert med 5 000 kroner til 32 700 kroner. Dette har sammenheng med en tilsvarende reduksjon i anleggskostnadene pr. plass. Reduksjonen skyldes at en økende andel av de nye barnehager er et resultat av ombygging og utbedring, noe som er billigere enn nybygging. Innkomne søknader om lån til barnehager omfattet i alt 1 436 plasser i 1984 eller vel 1 100 færre plasser enn i 1983. Husbanken hadde relativt små søknadsrestanser ved årsskiftet i og med at en del av rammen for 1985 kunne disponeres i 1984.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget i alt 44,4 mill. kroner i 66 saker mot 31,2 mill. kroner i 35 saker året før. Av dette gjaldt 23 saker lån på 16,3 mill. kroner til helse- og velferdssentraler og andre servicelokaler spesielt for eldre. 36 saker med lån på 24,2 mill. kroner gjaldt grendehus og aktivitetslokaler. Etterspørselen etter slike lån er stor, og Husbanken hadde liggende søknader for om lag 44 mill. kroner ved årsskiftet.

### 5.5 Ervervslån

Lån til kjøp av bolig - ervervslån - ble innført i 1977 for særskilte grupper av boligøskere. 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 1984 ble det bevilget 90 mill. kroner til i alt 1 058 boliger, mot 91,9 mill. kroner til 1 122 boliger i 1983. I 1984 ble midlene fordelt slik:

	Mill. kroner	
	1984	1983
Borettslag .....	21,0	23,4
Kommunale byfornysesselskap .....	4,2	5,6
Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo) .....	1,3	3,4
Husstander med funksjonshemmede .....	60,9	58,6
Prøveordning for Svelvik og Risør .....	2,0	0,8
Gjennomgangsboliger for yrkes- hemmede m.v. ....	0,6	0,1
Til sammen .....	90,0	91,9

Geografisk var fordelingen slik:

	Mill. kroner
Hovedkontoret .....	59,5
Avdelingskontoret i Bergen .....	8,1
Avdelingskontoret i Trondheim .....	9,5
Avdelingskontoret i Bodø .....	9,1
Avdelingskontoret i Hammerfest .....	3,8

Husstander med funksjonshemmede økte også i 1984 sin andel av ervervslånerammen. I 1984 fikk denne gruppen ca. 68 pst. av midlene, mot 64 pst. i 1983 og 53 pst. i 1982.

Prøveordningen for deler av kommunene Risør og Svelvik, hadde den relativt sterkeste økning i sin ellers beskjedne andel av lånerammen. Andelen steg fra ca. 0,9 pst. i 1983 til ca. 2,2 pst. i 1984.

For alle andre søkergrupper gikk bevilgningene tilbake, både prosentvis og beløpsmessig. Størst var imidlertid tilbakegangen for Flybo som reduserte sin andel av midlene fra ca. 3,7 pst. i 1983 til ca. 1,7 pst. i 1984.

Gjennomsnittlig ervervslån pr. bolig var kr 85 100 i 1984 mot kr 81 900 i 1983.

Innkommne søknader om ervervslån i 1984 omfatter i alt 1 702 boliger, mot 1 443 boliger i 1983.

Også i 1984 oversteg søknadsmengden lånerammen, slik at det må overføres en søknadskø på ca. 55 mill. kroner til neste år.

Reglene for utmåling av ervervslån er endret i 1984. Det er gjort nærmere rede for dette i kapittel 8, pkt. 8.2.

Dessuten er avdragsvilkårene endret på samme måte som for oppføringslån, se pkt. 3.6.2.

## 6. AREALTILSKUDD

Stortinget vedtok den 7. juni 1984 at ordningen med arealtilskudd til oppføring av boliger, alders- og barnehjem, skal opphøre fra 1. januar 1985.

I 1984 er det utbetalt arealtilskudd med i alt 145,5 mill. kroner mot 455,5 mill. kroner i 1983. Inklusive overført beløp fra 1984 står det i 1985 til disposisjon 42,5 mill. kroner for de siste søknadene som kom inn før fristen utløp 31. desember 1984.

## 7. BOSTØTTE

Bostøttebudsjettet for 1984 ble redusert i forhold til 1983, og vilkårene for å få bostøtte måtte derfor skjerpes. Endringsforslagene ble lagt fram i St.prp. nr. 41 (1983-84) og vedtatt av Stortinget 15. desember 1983.

Endringene berørte de fleste grenser og satser i behovsprøvingen. En av de viktigste endringene var at den såkalte rimelige boutgift, dvs. den boutgift som den enkelte husstand forutsettes å klare selv, ble satt opp med to prosentpoeng på alle inntektstrinn. Bostøtteprosenten, som angir hvor stor bostøtten skal være av den delen av boutgiftene som overstiger rimelig boutgift, ble satt ned fra 75 pst. til 70 pst. for eldre og uføre. Den skulle fortsatt være 65 pst. for husstander med barn. Videre ble privatfinansierte boliger bygd i perioden 1963-1973 tatt ut av ordningen ved at grensen ble satt til 1. januar 1974 for privatfinansierte boliger. For øvrig ble ordningen med summarisk bostøtte til aldersboliger og alders hjem opphevet. De som bor i aldersboliger må nå søke selv som andre søkergrupper. Aldershjem er tatt ut av bostøtteordningen. Ellers ble det gitt noe gunstigere beregningsregler for større husstander med minimale inntekter og for boliger i borettslag som er stiftet i forbindelse med byfornyelse.

Hovedsaklig som følge av innstramminger i regelverket gikk de samlede utbetalinger ned med ca. 50 mill. kroner fra 1983 til 521,3 mill. kroner i 1984. Utbetalingene ble likevel større enn det som opprinnelig var bevilget, slik at Stortinget bevilget ekstra 25 mill. kroner på slutten av året for å dekke alle kvalifiserte søknader.

Av det samlede beløp gikk 331,8 mill. kroner (63,6 pst.) til pensjonisthusstander. Gjennomsnittsinntekten blant dem som fikk bostøtte var kr 38 800.

Tabellen nedenfor viser fordelingen av bostøtten på kategorier av husstander i tredje termin 1984.

	Pensjonisthusstander		
	Barnefamilier	Alle	Herav enslige
Antall .....	29 500	61 500	50 700
Pst. ....	37,4	67,6	55,7
Mill. kroner	67,4	112,2	-
Pst. ....	37,5	62,5	-

I tråd med intensjonene gikk antall innvilgede søknader ned, mens gjennomsnittlig støtte økte. Økningen i antall berettigede fra

termin til termin gjennom året ble mindre enn den noen gang har vært. Det synes å være to årsaker til dette

- boligbyggingen totalt er redusert
- i og med at det ikke kan gis bostøtte til dem som bor i eldre boliger som ikke har husbanklån, fører det økende antall innfrielser av husbanklån til at stadig flere faller utenfor ordningen.

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

Antall søknader	1984			1983		
	1. termin	2. termin	3. termin	1. termin	2. termin	3. termin
Innkomet .....	133 000	101 200	101 600	151 300	130 000	123 400
Innvilget .....	90 000	90 500	90 900	103 700	111 600	114 000
Avslått .....	43 000	10 700	10 700	47 600	18 400	9 400
Utbetalt i gjennomsnitt pr. innvilget søknad .....	1 865	1 921	1 975	1 665	1 725	1 811
Utbetalt totalt i mill. kroner .....	167,9	173,8	179,6	172,7	192,5	206,4

Tallene i tabellen er avrundet og avviker noe fra regnskapstallene (i regn skapstallene er det også tatt hensyn til tilbakebetalinger og uhevet bostøtte på grunn av dødsfall mv).

## 8. DIVERSE SPØRSMÅL

### 8.1 Lover og forskrifter

#### 8.1.1 Forenkling av husbankloven

Husbanklovens § 19 ble endret ved lov av 18. mai 1984, som trådte i kraft straks. Etter endringen fungerer § 19, 1. ledd som en ren «tinglysingsperre». 2., 3. og 4. ledd i § 19 er opphevet. Dette innebærer at det ikke lenger er nødvendig med Husbankens samtykke til å ta opp tilleggs lån i andre kreditt institusjoner på husbankfinansierte eiendommer. Husbanken har bestemt at det samme skal gjelde for eiendommer med eldre husbanklån. Videre er bestemmelsene om kontroll med bortleie og leievilkår opphevet. Husbanken har ikke foretatt slik kontroll på mange år.

#### 8.1.2 Forskrifter for Husbanken og dens virksomhet

Nye forskrifter for bostøtteordningen ble gitt av Kommunaldepartementet 23. mars 1984. Se kapittel 7.

Ved kgl.res. av 12. oktober 1984 ble forskriftene om arealtilskott til oppføring av boliger opphevet med virkning fra 1. januar 1985.

På grunnlag av Husbankens utkast fastsatte Kommunaldepartementet 9. november 1984 nye forskrifter om etableringstilskudd.

Ved årsskiftet 1984/85 var Husbankens utkast til forskrifter for ervervslån og tilskudd til byfornyelse fortsatt til behandling i departementet.

#### 8.1.3 Endringer i en del andre lover og forskrifter

*Endringer i borettslovene - opphevelse av boligformidlingsloven, endringer i husleieloven og bygningsloven*

Det er med virkning fra 18. mai 1984 foretatt en del endringer i lov om boligbyggelag og lov om borettslag med sikte på forenklinger. Av særlig betydning for Husbanken er at stat, kommune m.v. eller arbeidsgiver kan eie inntil 30 pst. av andelene i et borettslag, mot tidligere 10 pst. Ønskes større eierandel, må departementets samtykke innhentes.

Lov om boligformidling ble opphevet 8. juni 1984. Samme dato ble husleielovens § 41 opphevet. Bestemmelser om bruksendring, riving, sammenslåing og oppdeling av boliger er nå samlet i bygningslovens nye § 91 A. Bruksendring fra bolig til hotell eller herberge går nå inn under bestemmelsene.

Lov om borettslag har i § 22 fått en tilføyelse som innskrenker adgangen til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

### *Ny konkurslovgivning*

Ny konkurslov og ny lov om fordringshavernes dekningsrett ble vedtatt 8. juni 1984. Lovene ventes å tre i kraft 1. april 1985.

### *Endringer i lov om eierseksjoner*

Med virkning fra 8. juni 1984 er lov om eierseksjoner endret på et par punkter. Det skal ikke lenger stilles minstekrav til standard i boligseksjon for oppdeling som foretas av borettslag og boligaksjeselskap som er stiftet før eierseksjonsloven trådte i kraft (22. april 1983). Videre kan stat og kommune og enkelte organisasjoner erverve mer enn to seksjoner i et boligsameie.

### *Byggeforskrifter*

Nye byggeforskrifter ble fastsatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 15. november 1984. Byggeforskriftene, som har 62 kapitler, trådte i kraft 1. januar 1985. Tidligere byggeforskrifter fra 1969 ble opphevet fra samme dato.

## **8.2 Viktige vedtak i Husbankens hovedstyre**

### *Opphevelse av kravet om at ny eier selv skal bo i boligen*

På bakgrunn av bl.a. utviklingen på boligmarkedet har Hovedstyret vedtatt at Husbanken ikke lenger skal kreve at en ny eier som overtar en husbankfinansiert bolig, selv skal bo i boligen. Fortsatt kreves at boligen skal brukes som helårsbolig. Skal den nye eieren ikke bo i boligen, vil Husbanken kontrollere at boligen blir leid ut.

### *Utmåling av ervervslån*

Hovedstyret har fastsatt utmålingsprosenten for ervervslån til 70 pst. av lånegrunnlaget for alle typer boliger. For lån til funksjonshemmede ble prosenten satt til 80, eventuelt 90 pst. for boliger som er spesialbygd og klausulert for funksjonshemmede.

Husbankens takst gjaldt tidligere bare teknisk verdi av bebyggelse pluss tomteverdi. Omsetningsmarkedet for boliger har endret seg. Hovedstyret har derfor bestemt at taksten også skal omfatte en vurdering av omsetningsverdien for den enkelte eiendom. Markedsforholdene på stedet må da tas i betraktning. Lånegrunnlaget skal som hovedregel være den laveste av de to verdiene.

Hovedstyret har videre vedtatt at i saker hvor det hviler obligasjon til selger eller andre på eiendom som skal kjøpes med ervervslån fra Husbanken, kan Husbanken vurdere å innløse obligasjonen dersom lånet er gitt

på tyngende vilkår. Momenter ved vurderingen kan være kvotesituasjonen, søkerens/beboernes økonomiske situasjon og om overdragelsen innebærer et gunstig kjøp. Tyngende rente skal nå være rente høyere enn 13 pst. p.a. Er det avtalt at obligasjonen fortsatt skal hvile på eiendommen, skal ervervslånet ikke omfatte innfrielse av denne.

### *Fond til dekning av utgifter ved tomme leiligheter*

OBOS har bedt om «samtykke» til å regne inn i kostnadene i alle nye prosjekter et «risikotillegg» på 2-5 pst. Beløpene skal avsettes i eget fond til dekning av utgifter ved tomme leiligheter. Saken er forelagt for å unngå at risikotillegget skal føre til at anleggskostnadene skal bli ansett for å være for høye til at det kan oppnås lån i Husbanken. Hovedstyret mente at det ikke var rimelig å godkjenne verken overkalkulasjon av renteposten eller påplussing av risikotillegg for overføring til fond. Husbanken må også overfor andre utbyggere, som har problemer med salg av boliger, avvise «kostnadstillegg» til dekning av «husleietap» som følge av treghet i omsetningen.

## **8.3 «Husbankaksjonen»**

I begynnelsen av 1984 startet en del borettslag en aksjon mot økingen av terminbeløpene på husbanklånene. Furua borettslag, Oslo, reiste søksmål mot Husbanken med påstand om at laget er ubundet av fastsetningen av terminbeløp for 1984. Norske Boligbyggelags Landsforbund var hjelpeintervenient. I 1984 var det i hele landet 48 borettslag som betalte sine husbankterminer etter 1983-nivå. Ytterligere ca. 200 lag over hele landet betalte de terminbeløpene som Stortinget fastsatte for 1984, men har tatt forbehold om å få pengene tilbakebetalt i tilfelle Furua borettslag får medhold i sitt søksmål mot Husbanken.

Oslo byrett avsa 9. januar 1985 dom med denne slutning:

Den Norske Stats Husbank frifinnes.  
Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Dommen, som er helt på linje med statens argumentasjon, er påanket.

Etter at dommen ble avsagt, har noen borettslag betalt skyldig beløp. Lagene tar likevel forbehold om å få betalt tilbake det overskytende dersom Furua borettslag skulle få medhold i søksmålet i siste instans.

#### 8.4 Nye avdragsvilkår på eldre lån

I tillegg til de endringer som Stortinget vedtok høsten 1984 for nyere årganger lån, jf. pkt. 3.6.2, ble det vedtatt å endre vilkårene på en del eldre typer lån. Endringene vil for lån taker medføre bedre oversikt over framtidige betalingsforplikt elser, og for Husbanken en forenkling i og med at flere lån typer får samme vilkår.

Det ble vedtatt å føre utjamningslån til oppføring over på faste avdragsplaner. Lån med tilsagn 1973 og 1974 får fast plan fra og med 1986, mens de senere årganger vil bli justert inntil de når Husbankens ordinære rente - 12 pst. Et år senere går lånet over på fast avdragsplan. Avdragsplanen er den samme som for nye lån, dvs. nedbetaling over 22 år. Avdragsplanen for nominallån til oppføring og erverv ble også tilpasset planen for nye lån for å få tilnærmet lik løpetid på de ulike årganger lån.

Utjamningslån til utbedring vil gå over på en egen fast avdrags plan, men først etter at betalingsbeløpet når ordinær rentesats pluss 7 pst. avdrag.

De årlige justeringer vil heretter bli fastsatt ved Kongelig resolusjon.

#### 8.5 Omlegging av distriktsarkitektordningen

Som nevnt under kapittel 10 om administrasjon, er Husbankens distriktsarkitektordning lagt om med virkning fra 1. mai 1984.

Som følge av omleggingen har distriktsarkitektene fått vesentlig større muligheter til å gi faglig hjelp, informasjon og veiledning på vegne av Husbanken.

Dette er ordnet bl.a. ved at distriktsarkitektene kan holde kontordager ute i kommunene. På slike besøk kan distriktsarkitektene både orientere kommunens tjenestemenn om Husbankens regler, drøfte boligbyggingen i kommunene og veilede den enkelte byggherre.

Det har vært stor interesse for denne ordningen fra kommuner med svakt utbygd teknisk etat, særlig i Nord-Norge og på Vestlandet. Derimot har det ikke vært særlig interesse fra de mer tettbygde øst- og sørlandskommunene, der kommunene selv har mer faglig ekspertise.

Distriktsarkitektene har fortsatt stor pågang på sine kontorer fra publikum som ønsker veiledning om Husbankens regelverk, valg av boligtype og boligplaner m.m.

I tre fylker er distriktsarkitektene engasjert i et tverrfaglig rådgivningsarbeid for funksjonshemmede som skal bygge bolig.

Initiativet til dette prosjektet er tatt av Norges Byggeforskningsinstitutt.

Arbeidsmengden til distriktsarkitektene gikk noe ned i 1984. Men det er grunn til å tro at den vil ta seg opp igjen etter hvert som tilbudet om boligveiledning blir bedre kjent blant publikum. Spesielt antas at tilbudet om gratis prosjekteringshjelp til personer som skal utbedre sin bolig eller oppføre bolig for en funksjonshemmet, vil føre til økt arbeidsmengde for distriktsarkitektene.

#### 8.6 Forslag om forenkling av bestemmelsene om overdragelse

Reglene om overføring av husbanklån når en eiendom blir overdratt, er i dag slik:

Den som arver en husbankfinansiert eiendom eller overtar den ved skifte av felleseie eller ved å sitte i uskiftet bo, kan uten videre overta husbanklånet på uendrede vilkår.

I andre tilfelle vil den som overtar en husbankfinansiert eiendom måtte søke Husbanken om å få overta lånet. Dreier det seg om et oppføringslån eller et utbedringslån, vil det som regel være kurant å få samtykke til dette. Men den som overtar et husbanklån på denne måten, vil i visse tilfelle få dårligere vilkår enn selgeren hadde.

Dersom selgeren nøt godt av «bundne» vilkår, anses denne bindingen som opphevd når eiendommen blir overdradd. Det skal da fastsettes nye vilkår, dvs. de vilkår som ville ha gjeldt dersom lånet ikke var gitt med bindingstid.

Og hvis husbanklånet er et oppføringslån og mer enn fem år gammelt, må den nye eier innfri lånet helt eller delvis.

Disse bestemmelsene ble innført i slutten av 70-åra da den oppfatning begynte å slå igjennom at vilkåra for husbanklån var i gunstigste laget. Det ble ansett for nødvendig å oppnå større innbetalinger på utstående husbanklån.

Bestemmelsene gjør det vanskeligere å omsette husbankfinansierte eiendommer. Og både for låntakerne og Husbanken innebærer ordningene en stor ekstra arbeidsbelastning. Etter at vilkåra for husbanklån i de seinere år har blitt endret, mener Husbanken at behovet for disse bestemmelsene har blitt mindre.

Banken har derfor gjort framlegg om at i de tilfellene et husbanklån blir overført til ny eier, skal det overføres på uendrede vilkår og uten at det blir krevd ekstra innbetaling. Framlegget er fortsatt under behandling i Kommunal- og arbeidsdepartementet.



### 8.7 Opplysning av borettslag

Husbanken hadde i 1984 en betydelig økning i arbeidet med oppdeling og overføring av husbanklån til selveiere i forbindelse med oppløsning av borettslag.

Fordelt på kontorene er sakhmengden:

	Oppløst i 1984		Under arbeid ved årsskiftet
	Antall lag	Antall boliger	Antall lag
Hovedkontoret .....	30	2 702	44
Avdelingskontoret i Bergen .....	7	143	5
Avdelingskontoret i Trondheim .....	6	700	4
Avdelingskontoret i Bodø .....	1	15	0
Avdelingskontoret i Hammerfest .....	0	0	0
I alt .....	44	3 560	53

### 8.8 Gjeldsforsikring

Husbanken har i 1984 inngått et samarbeid med forsikrings selskapene Samvirke, Storebrand-Norden og Hygea om å tilby låntakerne en gjeldsforsikring i løpet av 1985. Dette ble gjort kjent på en pressekonferanse den 19. november.

Ordningen har disse hovedtrekk:

– Det er et tilbud om *livsforsikring* til Husbankens individuelle, personlige låntakere. Det er en ren dødsrisikoforsikring hvor forsikringsselskapet til fordel for de etterlatte innfrir låntakerens gjeld dersom låntakeren dør.

– For å være med i ordningen må låntakeren betale en årlig forsikringspremie som utgjør 0,33% av den til enhver tid gjenstående restgjeld i Husbanken.

– Banken håper å få denne ordningen i drift fra *midten av 1985*, og at de første tilbud til låntakerne kan sendes ut omtrent på den tiden. Deretter vil ordningen være i løpende drift slik at nye lån som utbetales etter det tidspunkt vil få vedlagt et tilbud om å være med i forsikringsordningen ved utbetaling av lånet.

Foreløpig er det bare individuelle, personlige låntakere som vil få tilbudet. Husbanken er imidlertid opptatt av at ordningen også bør kunne gjelde andre som bor i husbankfinansierte boliger, f.eks. andelseiere i borettslag. Samvirke har tatt kontakt med NBBL om saken. Vi vet ikke om en eventuell ordning for borettslag vil kunne settes i drift samtidig med ordningen for individuelle låntakere.

Ordningen med gjeldsforsikring og premies størrelse er godkjent av Forsikringsrådet.

44 borettslag med i alt 3 560 boliger er oppløst i 1984.

Ved årsskiftet 1984/85 hadde Husbanken saker fra 53 borettslag under arbeid.

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

#### *Høringsnotat om deregulering av bygningsloven*

Husbanken har fra Kommunal- og arbeidsdepartementet fått til uttalelse et høringsnotat om endringer i bygningsloven. Av særlig interesse for banken er et forslag om at mindre byggearbeider kan utføres etter at melding om arbeidene er sendt bygningsrådet. Som hovedregel kreves skriftlig samtykke fra naboer og gjenboere. Byggherren blir ansvarlig for at arbeidet ikke er i strid med noen lovbestemmelse. Bl.a. på bakgrunn av at Husbanken ikke lenger skal stille bygningstekniske krav, mente Hovedstyret at arbeidene ikke skal kunne påbegynnes før det er gått en viss tid, f.eks. en måned, etter at melding om arbeidet er sendt bygningsrådet.

Hovedstyret pekte på at endringen vil gjøre det nødvendig å intensivere arbeidet med informasjon om god byggeskikk og god utbedring.

#### *Opphevelse av boligformidlingsloven - samordning av husleielovens og bygningslovens bestemmelser om bruksendring og riving m.v.*

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

Departementet foreslo at boligformidlingsloven (av 29. april 1977) oppheves og at husleielovens bestemmelser om bruksendring og riving overføres til bygningsloven. Boligformidlingsloven, som har hatt størst betydning for Oslo, inneholder bl.a. regler om utleie- og meldeplikt og fastsetter kontroll med utleie. Bruksendrings- og rivings-

bestemmelser ønskes samlet i bygningsloven. Videre foreslår departementet at det skal kreves tillatelse til bruksendring når en bolig blir gjort om til hotell. Et stort antall boliger har forsvunnet ved slik omgjøring.

Hovedstyret fant å kunne støtte departementets forslag. Styret mente at kommunene bør ha plikt til å melde fra til Husbanken når de gir tillatelser til bruksendring for husbankfinansierte boliger.

#### *Utkast til ny inkassolov - NOU 1983:8*

Utredningen har vært sendt Husbanken til uttalelse. Hovedstyrets syn kan oppsummeres slik:

Lovutkastet definerer inkassovirksomhet som inndrivning av forfalte pengekrav for andre. Husbankens egeninkasso faller derfor utenfor lovens foreslåtte virkeområde. Banken har ingen bemerkninger til en slik ordning. Utvalget uttaler at morarentelovens 4 c forbyr fordringshavere som selv inndriver sine fordringer, å kreve mer enn morarenten av forbrukerskyldnere. Boliglån anses som lån i forbrukerforhold. De fleste av Husbankens låntakere må derfor regnes som forbrukerskyldnere. Etter utvalgets tolking av denne bestemmelse skulle Husbanken ikke ha adgang til å belaste forbrukerlåntakere for utgifter til bankens arbeid med inkasso, slik banken i dag gjør. Husbanken er uenig i denne oppfatning.

Ordningen med at Husbanken selv innkasserer sine fordringer innebærer etter Husbankens oppfatning en enkel og billig innfordring, som derfor bør kunne opprettholdes.

#### *Endringer i husleieloven*

Høringsnotat utarbeidet av Kommunal- og arbeidsdepartementet har vært sendt Husbanken til uttalelse. Husbanken har tidligere pekt på problemer som oppstår ved utleie av boliger som er klausulert for forskjellige befolkningsgrupper. Departementet er nå innstilt på å imøtekomme ønsker som bedre sikrer at boligen blir benyttet etter sitt formål.

De bestemmelser som kan skape problemer i denne forbindelse, er § 24 om rett for leietaker til å ta opp personer i husstanden, § 31 om husstandmedlemmers rett til å tre inn i leieforholdet ved leiers død og § 32 a om leiers bytterett.

Ved bortleie mot lån er det særlig § 49, jf. § 48 om leiers rett til å overta leieretten, som skaper de største problemer.

Husbanken er enig i departementets forslag om å innføre de nødvendige unntaks-

bestemmelser for de aktuelle boligene. Ellers tok notatet opp en del andre endringer av mindre interesse for Husbanken.

#### *Forlengelse av midlertidige prisforskrifter om regulering av festeavgifter*

Ved kgl.res. av 16. desember 1983 ble det fastsatt midlertidige prisforskrifter for festeavgifter. De skulle gjelde til 1. januar 1985. Forskriftene gjennomfører en såkalt betinget prisstopp, en reguleringsform som i følge Prisdirektoratet ikke egner seg for prisregulering av mer varig karakter. Det er fortsatt bare tale om å opprettholde reguleringen som et midlertidig tiltak. Hovedstyret hadde intet å bemerke til forslaget om å forlenge forskriftene med ett år.

#### *NOU 1984:22 - Personbeskatning*

Kommunaldepartementet hadde bedt om Husbankens uttalelse til Skattekommissjonens innstilling.

Forslagene om endret boligskatt utgjør bare en del av en samlet vurdering av personbeskatningen. Hovedstyret vedtok på denne bakgrunn å ikke avgi uttalelse i saken.

#### *NOU 1984:23 - Produktivitetsfremmende reformer i statens budsjettssystem*

Innstillingen er sendt Husbanken til uttalelse.

De endringer som foreslås vil innebære større grad av frihet til å disponere bevilgede midler, slik at bl.a. detaljstyring fra sentrale instanser kan falle bort. Husbanken antar at dette vil føre til bedre utnyttelse av midlene.

Utvalget foreslår en sammenslåing av hovedpostene og adgang til å overføre midler fra et år til neste. Husbanken antar at dette vil gi økt produktivitet. Forslaget om å innføre grovere stillingshjemmelkategorier må anses fordelaktig. En mer målrettet styring kan bl.a. gjennomføres ved at den enkelte etat utarbeider virksomhetsplaner og redegjør for mål og resultater i budsjettdokumentene.

Dette opplegget vil kreve betydelig større ressurser enn i dag. Det forutsetter at den enkelte etat utvikler systemer for måling av resultater. Dette er viktig, men vanskelig.

Husbanken peker på at Rasjonaliseringsdirektoratet i sin gjennomgang av Husbankens virksomhet bl.a. har tatt for seg produktivitetsfremmende tiltak og kartlegging av resultater og vurdering av ressursbruken.

## 9.1 TERMINBETALING

### 9.1.1 Inkasso

Pr. 31. desember 1984 var det i alt 16 069 misligholdte halvårs terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 4,07 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1983 var 18 031 eller 3,98 pst. Gjennomsnittet pr. måned for 1984 var 4,37 pst. mot 4,23 pst. i 1983. Endringen i lånevilkårene med høyere avdrag for de eldre årgangene av lån har ført til mange innfrielser, slik at antall utestående lån er redusert i 1984 i forhold til 1983.

Banken har også i 1984 hatt en sterk pågang fra låntakere som ber om utsettelse med terminbetalingen, avdragsfrihet eller annen form for lempninger i betalingen, f.eks. ved månedlige eller kvartalsvise innbetalinger.

Søknadene hadde i svært mange tilfelle sin bakgrunn i arbeidsledighet, permitteringer og vanskelige familieforhold. Søknadene ble behandlet og innvilget i samsvar med de retningslinjer som hovedstyret har trukket opp. Husbanken har lagt vekt på å skape smidige ordninger slik at debitor kan komme over midler tidlige betalingsvansker.

I de sakene hvor fastsatte frister, eventuelt forlengede frister, ikke ble overholdt, måtte inkassoarbeidet gå sin gang. I 1984 ble det sendt 17 604 påkrav (13 885 i 1983). 208 (181) av disse skyldtes at brannforsikringen var misligholdt. Banken sendte i 1984 ut 2 502 auksjonsbegjæringer mot 1 931 i 1983. Auksjonsbegjæringene fordeler seg slik fylkesvis:

Østfold .....	111
Akershus .....	146
Hedmark .....	191
Oppland .....	196
Buskerud .....	75
Vestfold .....	73
Telemark .....	72
Aust-Agder .....	69
Vest-Agder .....	51
Oslo .....	17
Rogaland .....	70
Hordaland .....	89
Sogn og Fjordane .....	30
Sunnmøre .....	41
Nordmøre .....	58
Sør-Trøndelag .....	106
Nord-Trøndelag .....	151
Nordland .....	388
Sør-Troms .....	190
Nord-Troms .....	96
Finnmark .....	282
Til sammen .....	2 502

Det ble solgt 144 eiendommer på tvangsauksjon, tilsvarende tall i 1983 var 63.

Den sterke økningen i såvel påkrav som auksjonsbegjæringer i 1984, har ført til stor arbeidsbelastning. Husbanken er derfor ikke jour med inkassoarbeidet ved utgangen av året.

På grunn av stor arbeidsbelastning har heller ikke alle nams myndighetene greid å holde sin behandling av auksjonssakene jour. Dette fører til at tvangsauksjoner ikke blir berammet fortløpende som ønskelig er.

Et spesielt problem skapte de protester og betalingsnektelser som mange borettslag iverksatte på grunn av rente- og betalingsøkningen i 1984. I samsvar med den framgangsmåten Husbanken nytter i misligholdssaker, hadde det ikke kommet til tvangsauksjon over noen av disse lagene i 1984.

### 9.1.2 Overtatte eiendommer

I 1984 overtok Husbanken 24 eiendommer på tvangsauksjon. Av de 18 eiendommer som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1983 og de 24 nye eiendommer som ble overtatt i 1984, ble ni eiendommer solgt videre i løpet av året. Ni eiendommer ble skjøttet tilbake til tidligere eier eller dennes ektefelle. Pr. 31. desember 1984 hadde Husbanken 24 overtatte eiendommer, to i Hedmark, én i Oppland, én i Telemark, én i Aust-Agder, én i Sør-Trøndelag, åtte i Nordland, fire i Troms og seks i Finnmark. De 24 eiendommene representerer utestående lån på i alt 3 420 896 kroner og nedskrivningsbidrag/stønadslån på i alt 40 110 kroner.

### 9.1.3 Avskrevet på rentebærende lån

Husbanken har i 1984 bokført i alt 66 969 kroner som tap på utlån. Beløpet refererer seg vesentlig til en overtatt eiendom i Vestfold som måtte selges med tap.

Samtidig har banken hatt gevinst på salg av overtatte eien dommer med 31 447 kroner. Netto tap utgjorde 29 511 kroner som ble belastet risikofondet.

Statens samlede tap på rentebærende lån siden Husbanken begynte sin virksomhet, utgjør 1 390 600 kroner pr. 31. desember 1984. Av dette skyldes 98 000 kroner naturskade eller flytting på grunn av fare for naturskade.

### 9.1.4 Avskrevet på stønader

I 1983 avskrev Husbanken som tapt 4 999 kroner av tidligere bevilgede nedskrivningsbidrag. Statens del av samlede tapte nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån utgjorde 679 800 kroner pr. 31. desember 1984.

## 9.2 Tilsyn

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

I 1984 er det holdt tilsyn i 1 970 lånsaker. Ved utvelgelsen av saker er det lagt vekt på å få med hus med utleieleilighet, borettslag og en del enkeltsaker hvor forholdene tilsa at tilsyn burde foretas. 155 av sakene i 1984 gjaldt borettslag. Antallet kontrollerte boliger er dermed forholdsvis høyt.

Resultatene av tilsynene i 1984 viser at omfanget av manglende vedlikehold og irregulære disponeringer er lavt og fortsatt avtagende. Totalt er det gjort merknader i 4,5 prosent av tilsynsrapportene, mens tilsvarende tall for årene 1983, 1982 og 1981 var henholdsvis 5,1, 8,4 og 15,8 prosent. Nedgangen synes å ha en viss sammenheng med at mange eldre lån nå etterhvert innfris. Merknadene gjelder tekniske mangler og for sømt vedlikehold. I 21 saker ble det gitt skriftlig pålegg om utbedringer. I 35 saker er det gitt muntlig påtale om mindre vedlikeholdsarbeider. Bare i sju av sakene karakteriseres hovedinntrykket som dårlig.

Når det gjelder disponeringer av utleieleiligheter i strid med vilkårene, gir opplysningene i tilsynsrapporten grunnlag for nærmere undersøkelser i 70 saker. Tidligere erfaringer viser at det bare i relativt få saker blir tale om hel eller delvis innfrielse av Husbankens restlån eller skjerpning av lånevilkårene. Som oftest skyldes den irregulære disponeringen av utleieleiligheten at husstanden har fått behov for større plass, at utleiemulighetene på stedet har endret seg, eller spesielle forhold som f.eks. fraflyttinger, dårlig lydisolasjon, skilsmisser osv.

En del boliger er ombygd og/eller påbygd. Det gjelder som oftest påbygg av soverom, utvidelser av stuen og nyinnredninger av bad/wc. Mange boliger har fått bedre standard - det er lagt paneler på vegger, parkett eller teppe på golv, eller vinduer, dører og innredninger er skiftet ut. Det er adgang til dette etter at det har gått fem år.

Hovedinntrykket er at vedlikehold av både småhus og blokker er tilfredsstillende og til dels meget godt, og at omfanget av irregulære disponeringer av utleieleiligheter ikke gir grunnlag for spesielle tiltak.

## 10. ADMINISTRASJON

Som nevnt i årsrapporten for 1983, vedtok rådet på sitt ordinære møte 20. april 1983 at det skulle holdes ekstraordinært rådsmøte

for nærmere behandling av spørsmål vedrørende tilleggs lån og etableringslån. Slikt ekstraordinært rådsmøte ble holdt 5. januar 1984. Møtet vedtok enstemmig en uttalelse der det ba «Husbanken, Kommunal- og arbeidsdepartementet og de politiske myndigheter om å følge utviklingen nøye og ta de skritt som er nødvendige for at lånesituasjonen, særlig for dem som skal etablere seg med egen bolig for første gang, blir tilfredsstillende. Rådet anbefaler at Husbanken og departementet følger opp med videre undersøkelser om hvordan ordningen med etableringslån virker og kommunenes praksis når det gjelder fordeling og også vurderer den forvaltningsmessige side av låneordningen.» Videre vedtok det ekstraordinære rådsmøtet med åtte mot to stemmer en uttalelse der det ba om at

- «- Regjeringen tar opp forhandlinger med bankforeningene på nytt med sikte på at ordningen med gunstige tilleggs lån kan tas opp som lån på borettslagets hånd
- inntil det eventuelt foreligger garanti som sikrer at bankene deltar i toppfinansieringen av boligene slik Stortinget har forutsatt, Husbankens gis anledning til å øke låneutmålingen tilsvarende.»

Det ordinære rådsmøtet ble holdt 3. mai 1984. Styrets årsrapport og regnskap for 1983 ble enstemmig godkjent. Rådet vedtok følgende uttalelse om etableringslåneordningen:

- «1) Rådet viser til sin uttalelse av 5.1.1984. Rådet har merket seg at kravet til egenkapital er gått en del ned i 1983 og i 1. kvartal 1984.
- 2) Etter rådets oppfatning bekrefter årsmeldingen for 1983 og det framlagte notatet at etableringslånene er utilstrekkelige i dagens boligfinansiering.
- 3) Rådet anbefaler at den samlede ramme for etableringslånene økes vesentlig, slik at det kan gis lån til flere og at hvert enkelt lån dekker en større del av behovet for egenkapital».

Punktene 1 og 3 ble enstemmig vedtatt. Punkt 2 ble vedtatt med sju mot fire stemmer.

Med seks mot fem stemmer vedtok rådet også følgende uttalelse om utjamningslån:

«Husbankens råd er fornøyd med at Husbankens budsjett forslag om betalingsforløp fra og med 1985 innebærer en utflating av betalingen for de eldre lån. Rådet vil imidlertid bemerke at forslaget synes å innebære en for sterk opptrapping av betalingen på de noe nyere utjamningslånene. En opptrapping som tilsvarer det dobbelte av den inntektsveksten vi kan vente, vil neppe kunne godtas.»

Den 28. november 1984 holdt Husbankens hovedstyre og de fire avdelingsstyrene et fellesmøte i Bergen. Under møtet ble bl.a. utnyttelsen av Husbankens utlånsramme drøftet. Det ble vedtatt å rette en ny henvendelse til departementet om å få overført utlånsmidler fra oppføringslånerammen til andre utlånsrammer. Det ble spesielt framholdt at det forelå et stort udekket behov for utbedringslån, særlig på sosialt grunnlag, og at en utvidelse av utbedringslånerammen utvilsomt ville ha en betydelig sysselsettingseffekt. Henvendelsen førte ikke fram.

Det ble i 1984 ikke fremmet noen stortingsmelding om Husbankens virksomhet.

I statsbudsjettet for 1984 ble Husbanken pålagt å inndra fem stillinger. Samtidig ble en boligveilederstilling med kontorsted Tana overført til Husbanken, slik at antallet stillingshjemler i banken sank med netto fire til 274. Husbanken har framholdt som sitt syn at stillinger ikke bør inndras uten at arbeidsmengden samtidig blir redusert.

Med virkning fra 1. mai 1984 er Husbankens distriktsarkitektordning lagt om, slik at lånsøkerne nå kan velge fritt om de vil sende søknader om lån til vanlige boliger til distriktsarkitekt eller ikke. På den annen side er distriktsarkitektens muligheter til å gi faglig hjelp, informasjon og rettleiing på vegne av Husbanken blitt vesentlig utvidet. Det har vært ført omfattende forhandlinger om omleggingen mellom Husbanken og Norges Praktiserende Arkitekter. Partene inngikk den 5. april 1984 avtale om arbeidsoppgavene for Husbankens distriktsarkitekter. Avtalen avløste «Instruks for Husbankens konsultative distriktsarkitekter» fra 1968. Forhandlinger om en ny inntektsavtale for distriktsarkitektene kom i gang på høstparten og var ikke avsluttet ved årsskiftet 1984-85. Det er gjort nærmere greie for de foreløpige erfaringer fra omleggingen under kapittel 8, pkt. 8.5.

Effektiviserings- og utviklingsarbeidet har vært ført videre i 1984. Panteregisteret ved hovedkontoret er nå lagt over på EDB. Det arbeides med å få til en tilsvarende omlegging for avdelingskontorene. Arbeidet med å etablere spørre rutiner mot terminregistret er godt i gang og vil bli ført videre i 1985. For å effektivisere regnskapsarbeidet ved hovedkontoret, ble det høsten 1984 anskaffet en mikrodatabasemaskin (IBM Personal Computer). Den er plassert ved regnskapskontoret og skal i hovedsak erstatte den gamle bokholdermaskinen.

I tråd med den alminnelige opprustningen av EDB i Husbanken, har det vært en økende interesse for opplæring på denne sektoren. Det har vært holdt en rekke kurs med både egne og eksterne instruktører.

Også Husbanken er med i Aksjon Publikum. Som et ledd i å bedre publikumsservicen er det gjennomført en spørreundersøkelse hvor låntakerne blir bedt om å si sin mening om Husbanken.

Rasjonaliseringsdirektoratets gjennomgang av Husbanken ble påbegynt i 1983 og er ført videre i 1984. Det foreligger rapporter fra samtlige delområder i prosjektet. Disse rapportene danner grunnlaget for sluttrapporten som ble avgitt i desember 1984. Rapporten beskriver bl.a. Husbankens nåværende virksomhet og problemområder og foreslår en rekke tiltak som skal øke Husbankens produktivitet. Med dette mener Rasjonaliseringsdirektoratet at Husbanken skal kunne arbeide med færre ressurser, samtidig med at oppgavene løses på en bedre måte.

Husbanken er allerede i gang med å utrede en del av forslagene. Dette arbeidet er nøye koordinert med det løpende rasjonaliserings- og effektiviseringsarbeidet. Arbeidet med og oppfølgingen av forslagene vil bli omfattende og prege Husbankens virksomhet i 1985.

## 11. NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

### 11.1 Husbankens engasjementer

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1984 med 3 329,5 mill. kroner og var ved utgangen av 1984 på 62 631,2 mill. kroner. På grunn av at så mange eldre lån ble innfridd, sank antallet løpende lån med ca. 30 000. De løpende lån fordeler seg slik på de respektive kontorer:

	Mill. kr	Antall
Hovedkontoret .....	28 140,3	143 489
Bergenskontoret .....	12 228,1	78 477
Trondheimskontoret .....	7 030,6	46 843
Bodøkontoret .....	6 010,3	47 825
Hammerfestkontoret .....	1 677,8	20 227
Sum løpende lån .....	55 087,1	336 861
Tilsagte, ikke utbetalte lån .....	7 544,1	
Samlet engasjement .....	62 631,2	

## Fordelingen av løpende lån etter låneformål:

	Pr. 31.12. 84		Pr. 31.12.83	
	Mill. kroner	Antall	Mill. kroner	Antall
<b>Oppføringslån</b>				
Lån med tilsagn før 1966 .....	881,8	29 091	1 597,3	57 317
Lån med tilsagn 1966-72				
1. prioritet .....	6 966,2	74 357	7 621,2	76 236
2. prioritet .....	384,2	51 304	539,0	63 563
Lån med tilsagn 1973-79				
Utjamningslån .....	22 065,7	76 972	22 263,6	77 733
Nominallån .....	4 101,9	24 966	4 239,2	25 155
Lån med tilsagn fra og med 1980				
Oppføringslån .....	13 532,8	36 279	9 128,2	25 361
	47 932,6	292 969	45 388,5	325 365
<b>Etableringslån (direkte)</b> .....	13,2	27	10,6	24
<b>Ervervslån</b> .....	439,9	1 777	365,0	1 459
<b>Miljølån</b> .....	740,6	1 352	636,6	1 214
<b>Garasjelån</b> .....	138,2	370	150,4	371
<b>Utbedringslån (direkte)</b>				
Lån med tilsagn før 1976 .....	120,3	6 056	126,6	6 329
Lån med tilsagn 1976-79				
Utjamningslån .....	232,5	2 115	238,1	2 128
Nominallån .....	416,8	15 227	443,2	15 726
Lån med tilsagn fra og med 1980 .....	1 059,5	6 763	658,2	5 252
	1 829,1	30 161	1 466,1	29 435
<b>Gjeldsbrevlån til kommuner, Flybo/SIBO</b>				
Utbedringslån .....	572,2	3 206	516,1	2 812
Energisparelån .....	102,9	692	113,1	693
Etableringslån .....	3 318,4	6 307	2 602,5	5 366
	3 993,5	10 205	3 231,7	8 871
Løpende lån i alt .....	55 087,1	336 861	51 248,9	366 739

## 11.2 Utlån fordelt på rentesatser

Fordelingen av bankens utlån på rentesatser går fram av opp stillingen nedenfor:

Rentesats	Antall lån	Mill. kr	Pst. av beløpet
Lavere enn 4,5 ....	166	57,9	0,1
4,5- 5,5 .....	26 207	8 302,8	15,5
5,5- 6,5 .....	18 770	5 455,2	10,2
6,5- 7,5 .....	28 911	8 850,2	16,5
7,5- 8,5 .....	15 378	4 353,9	8,1
8,5- 9,5 .....	20 900	4 130,4	7,7
9,5-10,5 .....	17 323	3 682,2	6,9
10,5-11,5 .....	11 677	2 982,0	5,5
11,5 og høyere ....	197 529	15 792,8	29,5
Gjennomsnitt pr. 31.12.84			
8,59 pst. ....	336 861	53 607,4	100,0
Akkumulert rente på ut- jamningslån (nå rentefrie) ...		1 479,7	
		55 087,1	

Den gjennomsnittlige rentesats i 1983 var 8,04 pst.

Fra 1. januar 1984 ble topprentesatsen økt til 12 pst. i samsvar med Stortingets vedtak av 15. desember 1983.

Betalingsprosenten for utjamningslån ble justert slik i 1984:

Tilsagte lån 1973-1976 .....	23 pst.
Tilsagte lån 1977-1979 .....	20 pst.
Utbedringslån og ervervslån .....	20 pst.

Terminsummen for lån med tilsagn før 1. juni 1966 ble justert med 15 pst.

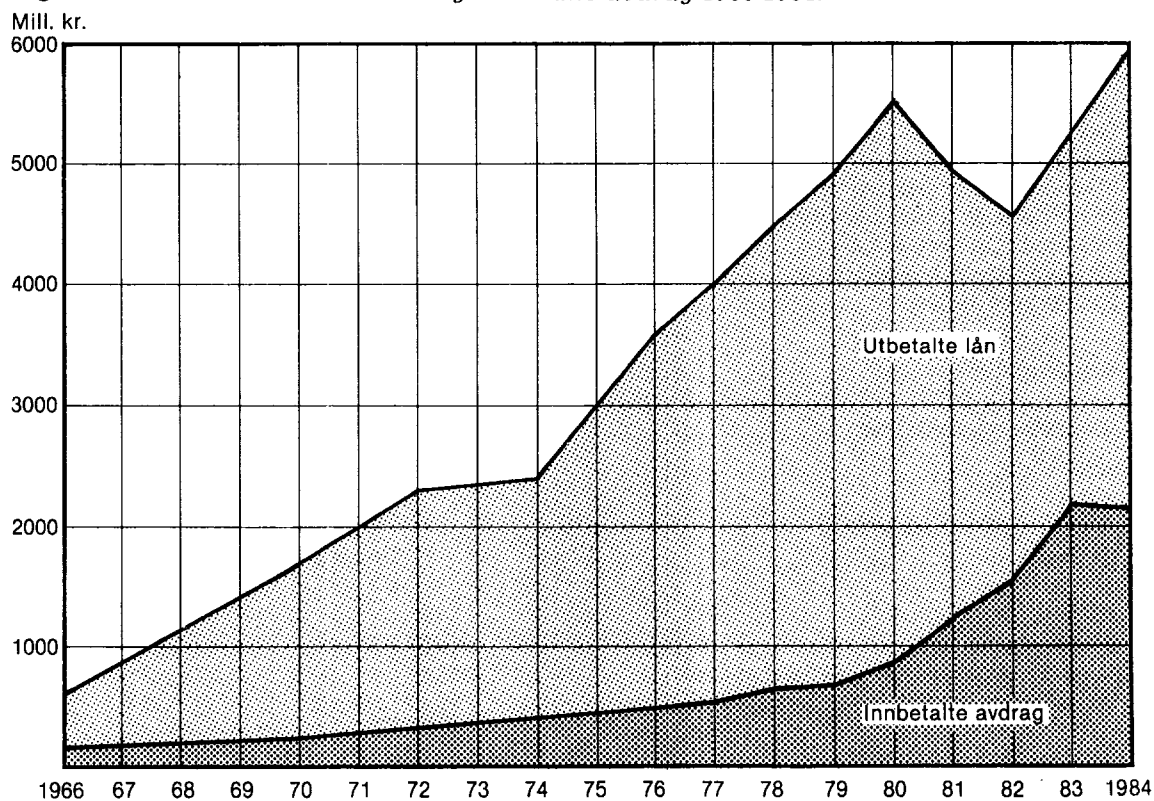
Justeringsprosenten for 1. og 2. prioritetslån var 10 pst. med unntak for lån utbetalt etter 1. juni 1970 hvor justeringsprosenten var 3,5 pst.

## 11.3 Innlån fordelt på rentesatser

	Rente- sats	Mill. kroner	Prosent
Innlån fra staten .....	9,5	11 571,0	20,7
Innlån fra staten .....	9,6	10 171,0	18,2
Innlån fra staten .....	9,8	10 621,0	19,0
Innlån fra staten .....	11,5	10 671,0	19,1
Innlån fra staten .....	12,5	10 941,0	19,5
Folketrygdfondet .....	7,0	600,0	1,1
Folketrygdfondet .....	8,0	134,0	0,2
Folketrygdfondet .....	9,5	322,4	0,6
Folketrygdfondet .....	10,0	877,6	1,6
Andre innlån .....	11,0	1,3	-
Gjennomsnitt pr. 31.12.84 .....	10,52 pst.	55 910,3	100,0

Den gjennomsnittlige rentesats for bankens innlån ved utgangen av 1983 var 9,83%.

Fig. 4 Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag 1966-1984.



## 11.4 Inn- og utbetalinger. Mill. kroner

	Mill. kroner			
	1984		1983	
<b>A. Utbetalinger:</b>				
<b>1. Rentebærende fordringer</b>				
<i>Lån til nybygg</i>				
Oppføringslån .....	4 441,3		3 711,7	
Utjamningslån .....	29,6		33,9	
Nominallån .....	2,5	4 473,4	7,6	3 753,2
<i>Etableringslån</i>				
Til kommuner og SIBO/FLYBO for videre utlån .....	833,6		740,5	
Til andre .....	2,8	836,4	7,3	747,8
<i>Utbedringslån</i>				
Til kommuner for videre utlån .....	61,7		63,5	
Til andre .....	409,9	471,6	383,4	446,9
Miljølån .....		121,4		106,0
Ervervslån .....		85,7		99,4
Konverteringsforskudd, netto nedgang .....	-	5 988,5	÷ 16,2	5 137,1
<b>2. Stønader</b>				
Bostøtte .....	520,4		570,5	
Arealtilskudd .....	135,9		430,1	
Tilskudd til utbedring og byfornyelse .....	66,1		88,5	
Støttetiltak for boliger og bomiljø .....	1,4		1,3	
Tilskudd «God byggeskikk» .....	0,5		0,4	
Tilskudd «Gode boligområder» .....	0,1		0,05	
Etableringstilskudd .....	31,2	755,6	28,6	1 119,5
<b>3. Renteutgifter .....</b>				
		5 295,0		4 637,6
<b>4. Administrasjonsutgifter .....</b>				
		79,4		76,1
Sum .....		12 118,5		10 970,3
<b>B. Finansieringsmidler:</b>				
<b>1. Lån fra staten .....</b>				
		3 770,0		3 500,0
<b>2. Statlige bevilgninger</b>				
Rentestøtte .....	713,6		648,4	
Bostøtte og andre tilskudd til boligformål .....	755,6		1 119,5	
Tilskudd til administrasjonsutgifter .....	79,4	1 548,6	76,1	1 844,0
<b>3. Avdrag</b>				
Ordinære lån .....	2 150,4		2 036,6	
Tilleggs lån .....	5,5		11,6	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån .....	63,8	2 219,7	106,5	2 154,7
<b>4. Renteinntekter .....</b>				
		4 581,3		3 989,1
Sum .....		12 119,6		11 487,8



Husbankens samlede utbetalinger og finansieringsmidler i 1983 og 1984 går fram av oppstillingen på side 24.

De samlede utbetalingene var på 12 118,5 mill. kroner, dvs. 1 148,2 mill. kroner mer enn i 1983. Utbetalingene av nye lån steg med 851,4 mill. kroner.

De samlede utbetalinger av stønader er 363,9 mill. kroner lavere i 1984 enn i 1983. Dette skyldes at det er utbetalt ca. 50 mill. kroner mindre til bostøtte, ca. 294 mill. kroner mindre til arealtilskudd og ca. 22 mill. kroner mindre i tilskudd til utbedring og byfornyelse. Det er utbetalt 2,6 mill. kroner mer i etableringstilskudd.

Administrasjonsutgiftene er steget med 3,3 mill. kroner, hvorav økte lønninger utgjør 1,3 mill. kroner og varer og tjenester 1,6 mill. kroner. Innkasserte taksthonorerer er i 1984

for første gang inntektsført på eget budsjettkapittel, med 1,3 mill. kroner.

Innlånsmassen steg med 3 761 mill. kroner og den gjennomsnittlige innlånsrentesats steg med 0,69 prosentpoeng. Renteutgiftene er dermed blitt 657,4 mill. kroner høyere i 1984 enn i 1983.

Den gjennomsnittlige utlånsrentesats steg med 0,55 prosentpoeng og ga en renteinntektsøkning på 592,2 mill. kroner. Rentestøttebeløpet, som tilsvarende differansen mellom renteutgifter og renteinntekter, økte dermed med 65,2 mill. kroner i 1984.

Av de innbetalte avdrag på 2 150,4 mill. kroner på ordinære lån utgjorde ekstra avdrag og ekstra innfrielse 549,4 mill. kroner mot 353,9 mill. kroner i 1983. Antall ordinære innfrielse var 35 829 i 1984.

Ekstra avdrag og innfrielse i 1984 fordeler seg slik på Husbankens kontorer:

	Ekstra innfrielse		Ekstra avdrag	
	Mill. kr	Antall	Mill. kr	Antall
Hovedkontoret .....	213,1	5 614	62,4	2 526
Bergen .....	96,2	2 722	21,9	1 180
Trondheim .....	48,6	1 373	15,0	708
Bodø .....	59,0	1 651	14,8	708
Hammerfest .....	14,1	777	4,3	262
	431,0	12 137	118,4	5 392

Oslo, 20. mars 1985

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

**Martha Seim Valeur**

**Wenche Skaaluren**

**Kurt Mosbakk**

**Tor Brandeggen**

**Bjarne Orten,**  
adm. direktør



## DEN NORSKE STATS HUSBANK. REGNSKAP 1984

## Resultatregnskap

	(Regnskapsåret) 1984		(Forrige år) 1983	
	Kroner		Kroner	
1. Renteinntekter m.v.				
1.1 Renter av pantelån og gjelds- brevlån .....	4 546 774 688		3 964 655 352	
1.2 Renter av innskudd i banker ....	12 085 025		7 705 590	
1.3 Morarenter og gebyrer .....	22 487 095	4 581 346 808	16 786 309	3 989 147 251
2. Rentekostnader m.v.				
2.1 Renter på innlån fra staten .....	5 120 131 414		4 435 527 249	
2.2 Renter på innlån fra Folketrygd- fondet .....	171 612 778		198 259 000	
2.3 Overført til Risikofondet, renter av fondets kapital .....	1 818 604		1 707 608	
2.4 Renter av grunnfondet .....	1 300 000		1 300 000	
2.5 Andre rentekostnader .....	141 240	5 295 004 036	789 344	4 637 583 201
Netto rentekostnader .....		713 657 228		648 435 950
3. Andre driftskostnader				
3.1 Lønn og godtgjørelser .....	48 180 515		46 604 609	
3.2 Varer og tjenester .....	31 179 447	79 359 962	29 508 585	76 113 194
Driftsresultat .....		+ 793 017 190		+ 724 549 144
4. Dekket av staten				
4.1 Rentestøtte kap. 2412 post 72 .....		713 657 228		648 435 950
Administrasjonsutgifter				
Kap. 2412 post 01 .....	48 180 515		46 604 609	
Kap. 2412 post 11 .....	31 179 447	79 359 962	29 508 585	76 113 194
		0		0

## Balanse pr. 31. desember

	(Regnskapsåret) 1984		(Forrige år) 1983	
	Kroner		Kroner	
<i>Kortsiktige plasseringer</i>				
Kontanter, postgiro og i				
Norges bank .....	120 406 576		91 926 980	
Innskudd i norske banker ..	64 884 964		222 490 631	
I mellomregnskap med				
Finansdepartementet ...	<u>0</u>	185 291 540	<u>11 052 436</u>	325 470 047
<i>Diverse kortsiktige fordringer</i>				
Forfalte, ikke betalte renter	175 895 130		109 091 850	
Opptjente, ikke forfalte				
renter .....	1 317 000 000		1 153 893 000	
Utestående (ordinære lån og				
påløpte kostnader) vedr.				
overtatte eiendommer ...	2 146 286		1 726 878	
Andre fordringer .....	<u>4 614 061</u>	1 499 655 477	<u>5 109 612</u>	1 269 821 340
<i>Ordinære utlån</i>				
Ordinære pantelån .....	51 092 021 520		48 017 213 703	
Gjeldsbrevlån til				
kommuner m.v. ....	<u>3 995 067 571</u>	55 087 089 091	<u>3 231 716 536</u>	51 248 930 239
<i>Andre utlån</i>				
Tilleggs lån .....	1 942 651		7 389 400	
Nedskrivningsbidrag og				
stønadslån .....	211 381 626		272 279 406	
Boligfondslån .....	<u>129 693</u>	213 453 970	<u>133 980</u>	279 802 786
<i>Anleggsmidler</i>				
Egen eiendom .....		<u>212 034</u>		<u>232 034</u>
SUM EIENDELER .....		<u>56 985 702 112</u>		<u>53 124 256 446</u>

	(Regnskapsåret) 1984		(Forrige år) 1983	
	Kroner		Kroner	
<b>Gjeld og egenkapital</b>				
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Betalte, ikke forfalte				
renter .....	57 993 801		47 260 063	
Betalte, ikke avregnede				
renter og avdrag ....	221 342 845		168 338 987	
Påløpende, ikke for-				
falte renter .....	470 916 447		407 207 920	
Annen kortsiktig gjeld	6 231 672		9 817 177	
I mellomregning med				
Finansdepartementet	<u>41 148 772</u>	797 633 537	<u>0</u>	632 624 147
<b>Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld</b>				
Lån fra staten .....	53 975 000 000		50 205 000 000	
De eha-verobliga-				
sjonslån fra Folke-				
trygdfondet .....	1 934 000 000		1 942 960 000	
Lån fra andre .....	1 251 000	55 910 251 000	1 295 000	52 149 255 000
<b>Andre innlån</b>				
<b>Tilleggslån</b>				
Statens andel .....	1 266 839		4 939 119	
Kommunal andel ...	<u>675 812</u>	1 942 651	<u>2 450 281</u>	7 389 400
<b>Nedskrivningsbidrag og stønadslån</b>				
Statens andel .....	179 869 763		222 135 577	
Kommunal andel ...	<u>31 511 863</u>	211 381 626	<u>50 143 829</u>	272 279 406
Lån fra boligfondet ...	<u>129 693</u>	213 453 970	<u>133 980</u>	279 802 786
<b>Egenkapital</b>				
Grunnfond .....	20 000 000		20 000 000	
Agio og renteregule-				
ringsfond .....	14 596 000		14 596 000	
Risikofond pr. 1.1. ....	27 978 513		27 330 180	
Avskrevet tap i året				
(i t.o) .....	29 512		1 059 275	
Godskrevet renter i året	<u>1 818 604</u>	<u>29 767 605</u>	<u>1 707 608</u>	<u>27 978 513</u>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL .....</b>		<u><b>56 985 702 112</b></u>		<u><b>53 124 256 446</b></u>

31. desember 1984

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank, den 20. mars 1985

Martha Seim Valeur  
formann

Wenche Skaaluren

Kurt Mosbakk

Tor Brandeggen

Bjarne Orten  
adm. direktørRolf W. Runge  
regnskapskontorsjef

**Vedlegg 1.**

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31. desember 1984 kr. 7 544 096 000 fordelt på følgende formål:

Oppføringslån og ervervslån	Utbedringslån og miljølån	Gjeldsbrevlån til kommuner (etableringslån og utbedringslån)
kr 6 485 706 000	kr 1 019 433 000	kr 38 957 000

*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	364 164
Stønadslån	»	961 661
2. pr. lån	»	8 385 920
Tilleggs lån	»	38 293
	<b>kr</b>	<b>9 750 038</b>

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. balanse:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging m.v.

Overført fra 1983	kr	+ 11 052 436
Mottatt i 1984	»	1 500 000 000
Godskrevet andel av innbetalte renter av tilleggs lån	»	1 912 908
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag	»	7 573 849
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av stønadslån	»	34 686 966
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av tilleggs lån	»	3 672 280
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	»	3 571 128
Godskrevet renter av grunnfondet	»	1 300 000
Godskrevet tilfeldige inntekter	»	589 032
Godskrevet taksgebyrer	»	1 302 185
Godskrevet renter	»	699 040
	<b>kr</b>	<b>1 544 254 952</b>

Herav medgått til dekning av:

Bostøtte	kr	520 419 970
Arealtilskudd	»	135 877 015
Rentestøtte	»	713 657 228
Tilskudd til utbedring av boliger	»	66 120 101
Tilskudd til etablering	»	30 204 000
Tilskudd til miljø	»	1 447 024
Tilskudd til «Gode boligområder»	»	100 000
Tilskudd til etableringslån Finnmark	»	952 000
Tilskudd til «God byggeskikk»	»	484 195
Administrasjonsutgifter	kr	79 359 962
— belastet ved skattef. i Akershus, Hordaland, Trøndelag og Nordland	»	45 515 315
	<b>kr</b>	<b>1 503 106 180</b>

Saldo pr. 31. desember 1984 i Finansdepartementets favør **kr 41 148 772**

**Vedlegg 2.**

Tall fra Husbankens virksomhet i mill. kroner

	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
<b>1. Ordinære rente-bærende lån:</b>							
Utbetalte nye lån . . . . .	4 544,8	4 915,2	5 557,7	4 804,5	4 508,5	5 153,3	5 988,5
Mottatte avdrag — debiterte renter . . . . .	486,3	486,9	640,4	903,5	1 290,1	2 036,6	2 150,4
Øking i utestående lån i året . . . . .	4 058,5	4 428,3	4 917,3	3 901,0	3 218,4	3 116,7	3 838,1
Utestående rentebæ- rende lån pr. 31.12. . . . .	31 667,4	36 095,6	41 012,9	44 913,9	48 132,2	51 248,9	55 087,1
Løpende tilsagn <sup>1)</sup> . . . . .	7 880,4	8 018,8	7 023,9	7 069,2	7 776,6	8 052,8	7 544,1
Sum engasjement pr. 31.12. . . . .	39 547,7	44 114,4	48 036,8	51 983,1	55 908,8	59 301,7	62 631,2
Årlig engasjements- øking . . . . .	4 559,2	4 566,7	3 922,4	3 946,3	3 925,7	3 392,9	3 329,5
<b>2. Tilleggs lån:</b>							
Overført . . . . .	1,2	0,7	0,5	0,7	0,0	0,0	0,0
Tilbakebetalt . . . . .	13,8	14,2	14,7	16,1	14,4	11,4	5,4
Reduksjon i utestående tilleggs lån . . . . .	12,6	13,5	14,2	15,4	14,4	11,4	5,4
Utestående tilleggs lån pr. 31.12. . . . .	76,3	62,8	48,6	33,2	18,8	7,4	2,0
<b>3. Nedskrivningsbidrag/ stønadslån:</b>							
Overført . . . . .	1,2	0,7	0,5	0,7	0,0	0,0	0,0
Tilbakebetalt . . . . .	88,7	93,1	102,3	118,6	116,9	103,6	60,9
Nedgang i utestående bidrag i året . . . . .	89,9	93,8	102,8	119,3	116,9	103,6	60,9
Utestående nedskriv- ningsbidrag/stønadslån pr. 31.12. . . . .	808,8	715,0	612,2	492,9	375,9	272,3	211,4
<b>4. Enkelte andre status- poster pr. 31.12.:</b>							
Konverteringsforskudd til byggelånsbanker . . . . .	808,8	1 314,6	1 229,7	132,4	16,2	0,0	0,0
Serieobligasjonslån . . . . .	3,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Innlån fra staten . . . . .	31 755,0	35 855,0	40 255,0	43 255,0	46 705,0	50 205,0	53 975,0
Andre innlån . . . . .	1,5	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3
Lån fra Folketrygd- fondet . . . . .	1 109,0	1 909,0	2 309,0	2 309,0	2 309,0	1 943,0	1 934,0
<b>5. Renter:</b>							
Renteinntekter . . . . .	1 781,7	2 183,9	2 511,9	3 095,5	3 517,9	3 989,1	4 581,3
Renteutgifter . . . . .	2 280,9	2 618,0	3 378,8	3 857,5	4 223,1	4 637,6	5 295,0
Rentestøtte fra staten . . . . .	499,2	434,2	866,9	762,0	705,2	648,4	713,7

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

## Vedlegg 3.

## Husbankens bevilgningsregnskap, utgifter

Kap.	Post	U.post	Bevilget beløp i følge statsbudsjettet	Endringer 1984	Tilleggs- bevilgning	Sum	Bokført beløp Husbanken	Bokført beløp Skattefogden	Sum
<b>Lønninger:</b>									
2412	01	1	Faste stillinger .....	36 863 000		36 863 000	1 453 457	35 560 241	37 013 698
	01	2	Ekstrahjelp .....	650 000	+ 250 000	400 000	19 462	215 044	234 506
	01	3	Bistillinger .....	290 000	+ 250 000	540 000	188 968	378 360	567 328
	01	5	Rengjøringspersonell .....	294 000		294 000	59 434	262 591	322 025
	01	7	Styrer, råd og utvalg .....	285 000		285 000	35 208	344 044	308 836
	01	8	Trygder og pensjon .....	10 011 000		10 011 000	1 610 763	8 123 859	9 734 122
			Sum .....	48 393 000	+ / ÷ 0	48 393 000	3 296 876	44 883 639	48 180 515
<b>Varer og tjenester:</b>									
2412	11	1	Inventar og utstyr	1 285 000	+ 200 000	1 485 000			1 469 832
	11	2	Forbruksmateriell .....	540 000	+ 200 000	740 000	734 554		734 554
	11	3	Reise- og velferdsutgifter	2 224 000	+ 750 000	2 974 000	2 649 074	631 677	3 280 751
	11	4	Kontorutgifter .....	14 587 000	+ 800 000	13 337 000	12 497 177		12 497 177
				3 020 000	/450 000	3 020 000	2 832 353		2 832 353
	11	7	Vedlikehold og drift av maskiner .....	450 000		450 000	374 647		374 647
	11	8	Vedlikehold av bygg og anlegg .....	190 000		190 000			0
	11	9	Bygningers drift .....	11 385 000	+ 350 000	11 035 000	9 990 133		9 990 133
			Sum .....	33 681 000	+ 450 000	33 231 000	30 547 770	631 677	31 179 447
2412	72		Rentesøtte .....	790 000 000		790 000 000	713 657 228		713 657 228
570	70		Bostøtte .....	500 000 000		525 000 000	520 419 970		520 419 970
571	70		Tilsk. til utbedring .....	90 000 000		90 000 000	66 120 101		66 120 101
571	71		Tilsk. til bomiljøtiltak .....	100 000		100 000	100 000		100 000
571	74		Bedre miljø og klimatilp. boliger i N. Norge .....	2 000 000		2 000 000	1 447 023		1 447 023
571	75	1	Etableringsstilskudd .....	27 000 000		27 000 000	30 204 000		30 204 000
571	75	2	Etableringsstilskudd Finnmark .....	3 000 000		3 000 000	952 000		952 000
580	70		Tilskudd til boliger .....	68 000 000		168 000 000	135 877 015		135 877 015
500	1	7	God byggeskikk, lønn .....	50 000		50 000	137 596		137 596
500	11	3	God byggeskikk, reiseutg.	50 000		50 000	59 743		59 743
500	11	5	God byggeskikk, sakkyndig hjelp .....	370 000		370 000	286 856		286 856
			Sum .....	370 000		370 000	286 856		286 856



### Husbankens bevilningsregnskap, inntekter

Kap.	Post	U.post	Bevilget beløp i følge statsbudsjettet	Endringer 1984	Tilleggs- bevilgning	Sum	Bokført beløp Husbanken	Bokført beløp Skattefogden	Sum
3574	2		Innkasserte taksgebyr . . . . .	900 000		900 000	1 302 185		1 302 185
3575	81		<i>Avdrag på boligstøtte</i> Nedskrivningsbidrag ytet av Husbanken . . . . .	9 000 000		9 000 000	7 573 849		7 573 849
3575	92		<i>Avdrag på boligstøtte</i> Stønadslån ytet av Hus- banken . . . . .	34 000 000		34 000 000	34 686 966		34 686 966
5335	90		<i>Avdrag på boligstøtte</i> Tillegslån ytet av Husbanken . . . . .	3 000 000		3 000 000	3 672 280		3 672 280
5601	83		Renter fra statsbankene, Statens Husbank . . . . .	5 104 700 000		5 104 700 000	5 059 177 048		5 059 177 048
5607	80		Renter fra Husbankens grunnfond . . . . .	1 300 000		1 300 000	1 300 000		1 300 000