

Boligfinansiering i 40 år

ÅRSOVERSYN 1985

Utgitt februar 1986
Opplag 4000
Utforming: Espeseth & Molkom
Sats: Datatekst
Trykk: Trykk-service a.s

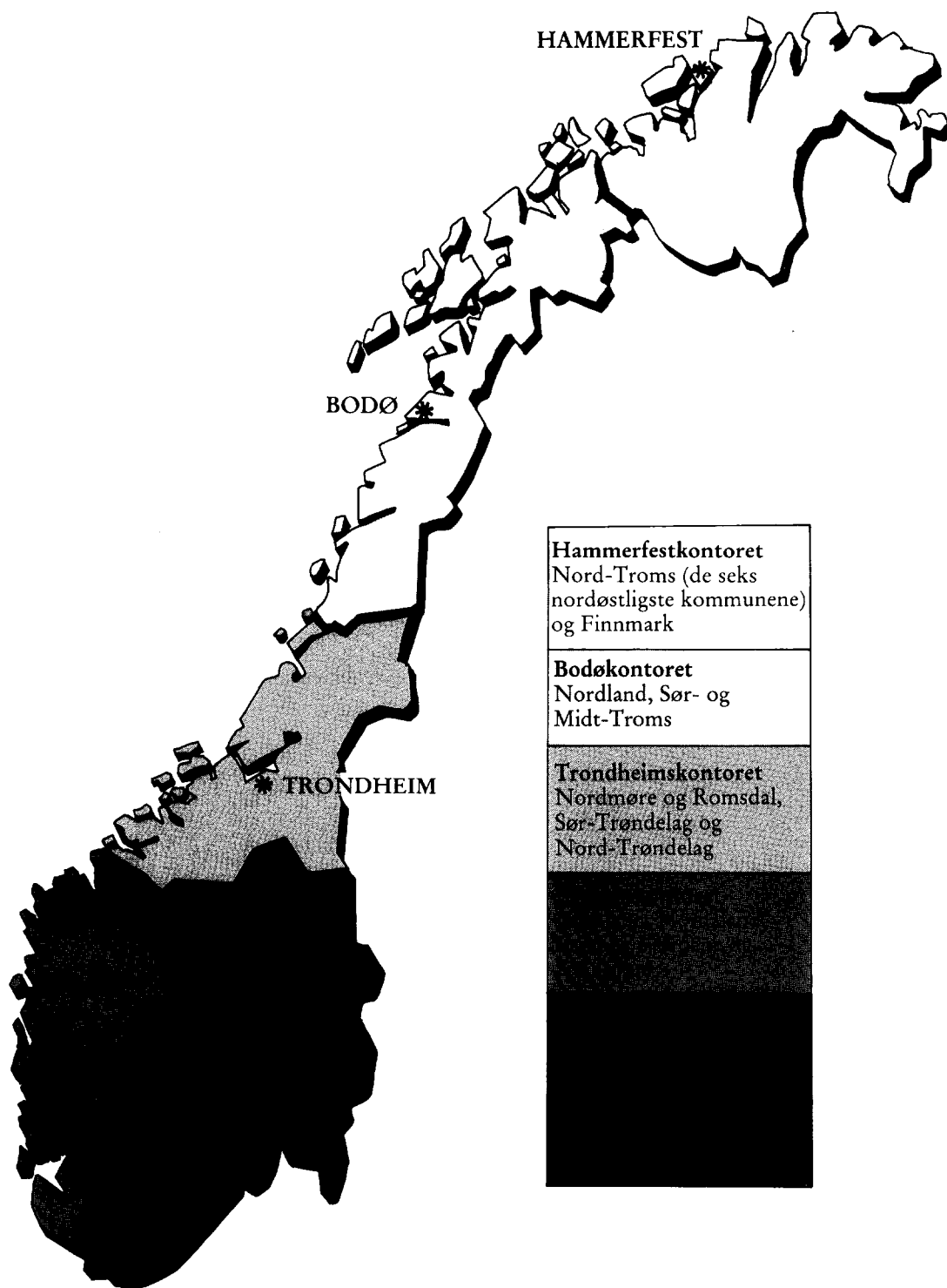
Innhold

	Side
Hovedtall	3
Geografisk inndeling – råd og styrever	4
Takt eller utakt i boligforsyningen	5
Husbankens utlånsrammer i 1985	6
Lån til nye boliger	8
Husbanken 40 år – hva nå?	10
Nye boliger – kostnader og finansiering	12
Utbedringslån og -tilskudd	14
Ervervslån	16
Etableringslån og -tilskudd	17
Lån til barnehager og andre miljøtiltak	18
Bostøtte	19
Litt om forvaltningen av eldre lån	20
Administrasjon m.m.	21
Terminbetaling	22
Noen regnskapstall	23
Utbetalinger – finansieringsmidler	24
Regnskap 1985. Resultatregnskap	25
Balanse pr. 31. desember 1985	26
Hilsen fra statsministeren	29
Husbanken – boligbank i 40 år	30
Kommunene og Husbanken	32
OM NORSKE HUS og andre uttrykk for norsk beskjedenhet	34
Nyskapning også innen boligfinansiering	36
Bostadspolitikken i Finland	38

Hovedtall

Utlånsvirksomheten					
Totalt					
Oppføringslån					
Ervervslån					
Utbedringslån					
Lån til barnehager					
Lån til andre miljøtiltak					
Lån til kommunene m.v.					
– utbedringslån					
– etableringslån					
Lånetilvisinger – boliger med lån på spesielle vilkår i private banker					
Nye boliger					
Byggekostnader					
Tomtekostnader					
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn					
Husbanklån					
Egenkapital					
Låneøkning ved bevilgning					
Utbetalt lån					
Mottatte avdrag					
Utbetalt bostøtte					
Utbetalt arealtilskudd					
Utbetalt utbedringstilskudd					
Utbetalt etableringstilskudd					
Gjennomsnittlig innlånsrente pr. 31.12.					
Renteutgifter					
Gjennomsnittlig utlånsrente pr. 31.12.					
Renteinntekter					
Rentestøtte					
Pr. 31. desember					
Samlet innlån					
Utestående lån:					
Rentebærende ordinære lån					
Rentebærende tilleggs lån					
Rentefrie lån					
Konverteringsforpliktelser					

Geografisk inndeling – råd og styrer



Husbankens råd

Tore Haugen, formann
 Arthur Rydland, nestformann
 Erik Carlsen
 May-Berit Haagensen
 Alf Fosli
 Ivar Leveraas²⁾
 Torunn Eilertsen
 Ludvig Nauste⁴⁾
 Jorun Loktu
 Bjørg Ofstad
 Werner Næss
 Anna Kristine Jahr Røine
 John Kåre Gjølme⁴⁾

Kontrollkomiteen

Arthur Rydland, formann¹⁾
 Ivar Leveraas, nestformann³⁾
 Tore Haugen
 Ludvig Nauste⁴⁾

1) døde 12. august 1985

2) nestformann siste del av året

3) formann siste del av året

4) medlem siste del av året

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

Takt eller utakt i boligforsyningen

Av administrerende direktør
Bjarne Orten

Vi har i de senere år opplevd en drastisk nedgang i nyproduksjonen av boliger her i landet. Siden utbedringen/opprustingen av eldre boliger ikke har vært gjenstand for særlig økning, må vi bare konstatere at en tilsvarende nedgang har rammet den samlede boligforsyning. Denne situasjon har utløst en rekke varierende kommentarer fra såvel offisielt som mindre offisielt hold. — Enkelte hevder — sterkt påvirket av en økonomibetinget nedgang i etterspørselen av visse boligtyper — at vi har nådd en metning på boligmarkedet. Andre hevder at vi med dagens tempo i boligforsyningen skyver den boligpolitiske målsetting om at «enhver familie og enhver enslig skal kunne disponere en høvelig bolig innenfor en utgiftsramme som står i et rimelig forhold til inntektene» stadig lenger inn i fremtiden.

Denne målsetting har i tiår vært gjentatt i offentlige dokumenter og i høytidelige taler. Den har bred tverrpolitisk tilslutning, men har ingen forpliktelse m.h.t. tidsramme for oppnåelse av de fastsatte mål. — Kanskje det er grunnen til at det har vært så lett å gi den sin tilslutning.

Om vi for alvor vil gå inn for å nå det formulerte boligpolitiske mål i overskuelig fremtid, må vi fremfor alt skaffe oss et skikkelig bilde av boligbehovet — dagens behov og behovet i årene som ligger foran oss. Det må da ikke settes likhetstegn mellom «høvelig bolig» og «tak over hodet», og vi må



ikke la oss narre til å tro at nedgang i etterspørsel etter spesielle boligtyper betyr at vi er kommet nærmere målet. — Ved planleggingen av boligforsyningen må vi ta hensyn til den forventede befolkningsøkning og endringer i alderssammensetning. Endringer i familiestrukturen må tillegges vekt og vi må ikke bare telle antall boliger som nyproduseres og opprustes, men også sørge for at tilbudet av boliger omfatter de kategorier av boliger som de boligsøkende er tjent med.

Jeg tror det er langt igjen før vi kan si at vår ideelle boligpolitiske målsetting er nådd. Vi vet at titusener boliger i vår gamle boligmasse holder en standard som ikke er akseptabel i dagens velferdssammenheng. Vi vet at unge nyetablerte husstander og innvandrerfamilier ikke ser seg i stand til å akseptere de tilbud — spesielt av nye boliger — som idag fremsettes. Vi vet at mange av våre eldre står i kø for å komme inn i aldersboliger.

Ikke minst fordi det er de sosialt sett svakeste grupper som henger etter i boligdekningen, vil finansierings- og boutgiftsproblemer måtte grundig vurderes med sikte på å finne tilfredsstillende løsninger. Boligpolitisk sett vil dette innebære en forsterkning av det sosiale aspekt på boligforsyningen. — Vil man målet må man ville midlene.

Husbankens utlånsrammer i 1985

Økt pågang etter lån til bygging av nye boliger

Samlet var utlånsrammen for 1985 på 6 715 mill. kroner og den ble nyttet i sin helhet. Tabell 1 viser hvilke beløp som ble brukt til de forskjellige formålene i 1984 og 85.

For oppføringslån økte bankens utlånsengasjement i 1985 sammenholdt med 1984 med hele 878 mill. kroner. Økningen har sammenheng med såvel et betydelig høyere gjennomsnittslån pr. bolig, som et høyere antall boliger med tilsagn om lån.

Gjennom første halvår 1985 viste pågangen etter oppføringslån en stigende tendens. Dette var ikke uventet etter en betydelig økning av gjennomsnittslånet pr. bolig og en lempning i lånevilkårene gjennom forlengelse av såvel lånets avdragsfrie periode, som lånets løpetid.

I årets siste måneder var søknadspågangen noe dalende til tross for at den generelle boliggetterspørsel viste merkbar stigning.

Tabell 2 viser forholdet mellom innkomne søknader og innvilgninger for alle låneformål

Fortsatt lang ventetid for andre typer lån

Ved inngangen til 1985 var det en betydelig kø av innkomne søknader til andre typer lån enn oppføringslån. I tillegg kom det i løpet av 1985 inn søknader for beløp som langt overskred de disponible beløp. Ubalansen har vært særlig

Tabell 1. Mill. kr

	1984	1985
Oppføringslån		
Etableringslån		
Miljølån		
Utbedringslån		
Ervervslån		
Sum		

¹⁾ I tillegg kommer 6 mill. kroner av 1985-rammen som ble brukt høsten 1984 til barnehager.

Tabell 2.

	1983	
	Innk. søkn.	Innvilget
Oppføring – antall boliger	16 111	16 757
Erverv – antall saker	610	400
Utbedring – antall saker	1 688	1 682
Barnehager – antall plasser	2 561	2 350

Erverv 1,3%
Miljø 1,7%
Utbedring 7,4%
Etablering 12,8%

Oppføring 76,7%

Hammerfest 2,6 %

Bodø 9,5 %

Trondheim 12,5 %


merkbar for søkere om utbedringslån på sosialt grunnlag og ervervslån. Disse har måttet vente i vel et halvt år på innvilgning av lån.

Bankens midler skal brukes jevnt over året, og i 1985 kunne inntil 50 pst. nyttes i første halvår og inntil 75 pst. i de tre første kvartaler.

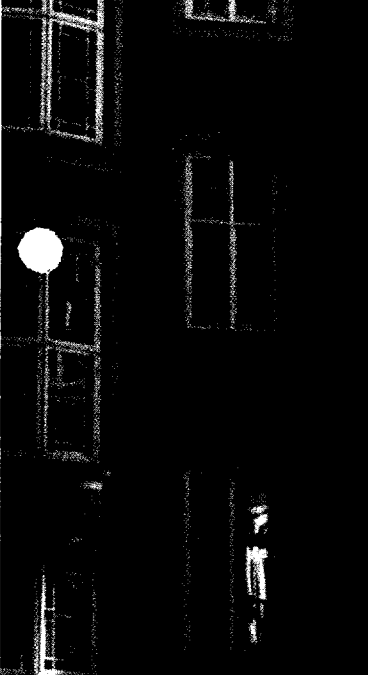
Husbankens styrer sendte i 1985 igjen henstillinger til myndighetene om en økning av rammene for utbedringslån og miljølån. Henstillingene ble ikke tatt til følge.

Fig. 1
Husbankens rammer for utlånsvirksomheten i 1985 fordelt etter låneformål


Fig. 2
Husbankens utlånsmidler i 1985 fordelt prosentvis på bankens kontorer



Miljølan: 114 mill. kroner.




Utbedringslan: 500 mill. kroner.



Oppføringslan: 5 150 mill. kroner.

Etableringslan: 860 mill. kroner.

9



Ervervslan: 92 mill. kroner.

Lån til nye boliger

Nasjonald budsjettet for 1985 var det forutsatt at det skulle settes i gang arbeid med bygging av 27 000-31 000 boliger i 1985. Det ble satt i gang bygging av anslagsvis 26 100 boliger. Dette er omtrent samme antall som i 1984. Det ble tatt i bruk i alt 25 500 boliger, en reduksjon på hele 5 000 fra 1984. Ved utgangen av året var det om lag 29 000 boliger under arbeid. Fig. 1 gir en oversikt over boligbyggingen etter finansieringskilde fra 1950.

Husbanken gav i 1985 tilsagn om lån til 15 124 boliger. Dette er 1 137 flere enn i 1984. Rammen for 1985 ble disponert i sin helhet, mens det i 1984 ble gitt tilsagn om lån til vel 2 000 boliger færre enn forutsatt.

I gjennomsnitt for de tre siste årene har Husbanken finansiert 54 pst. av nyoppførte boliger, mot 63 pst. i de tre foregående år – se fig. 2.

Pågangen etter PSV-lån fortsatte å synke, og i 1985 ble det tilvist lån til 3 139 boliger eller nær 1 400 færre enn i 1984.

Samlet ble det følgelig gitt tilsagn og tilvising til 18 263 boliger, dvs. om lag like mange som i 1984.

Totaltall for boligproduksjonen 1975-85 går fram av tabell 1.

Banken hadde ved utgangen av året søknader om oppføringslån omfattende 2 000 boliger under behandling.

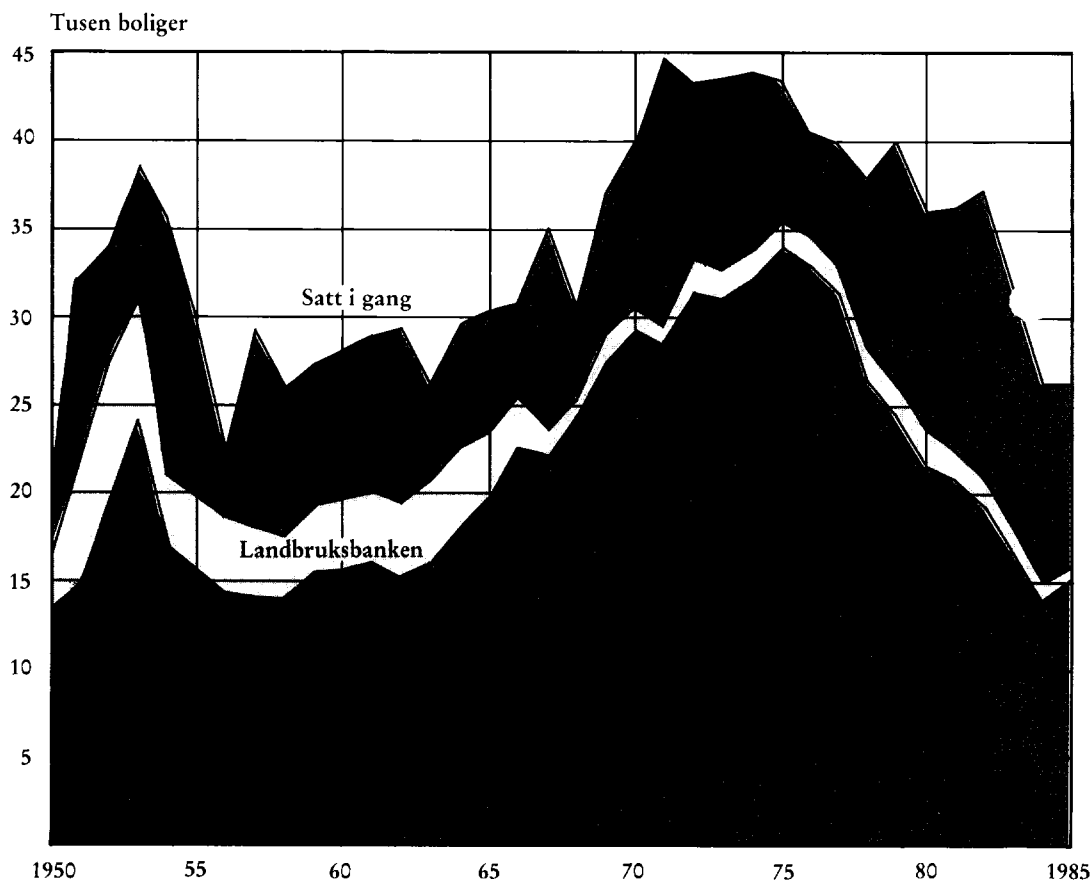


Fig. 1 Boliger satt i arbeid ved utgangen av året og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken 1950-1985.

Tabell 1

År		
1975		
1976		
1977		
1978		
1979		
1980		
1981		
1982		
1983		
1984		
1985		

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

²⁾ Anslag.



Ved utgangen av 1985 var det om lag 29 000 boliger under arbeid. Bildet er fra Porsmyra – populært boligfelt i Trondheim. Foto: Rune Sævig.

Tabell 2 viser endringer i den regionale fordelingen av oppføringslån fra Husbanken. Hovedkontoret har økt sin andel igjen, mens andelene ved de to kontorene i Nord-Norge har gått noe ned.

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

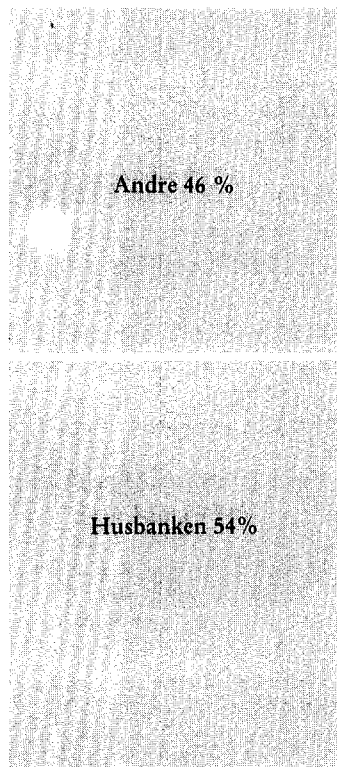


Fig. 2
Husbankens andel ved finansiering av nye boliger i gjennomsnitt i de tre siste årene.

Tabell 2
Lån til oppføring av boliger fordelt på Husbankens kontorer.

Kontor	Lån
Hovedkontoret	
Bergenskontoret	
Trondheimskontoret	
Bodøkontoret	
Hammerfestkontoret	
Alle	

Tabell 3
Tilsagn om lån fordelt på fylker¹⁾

Fylke	Tilsagn
Østfold	
Akershus	
Oslo	
Hedmark	
Oppland	
Buskerud	
Vestfold	
Telemark	
Aust-Agder	
Vest-Agder	
Rogaland	
Hordaland	
Sogn og Fjordane	
Møre og Romsdal	
Sør-Trøndelag	
Nord-Trøndelag	
Nordland	
Troms	
Finnmark	
Svalbard	

¹⁾ Ekskl. låneøkning etter tilsagn.

Husbanken 40 år – hva nå?



1



2



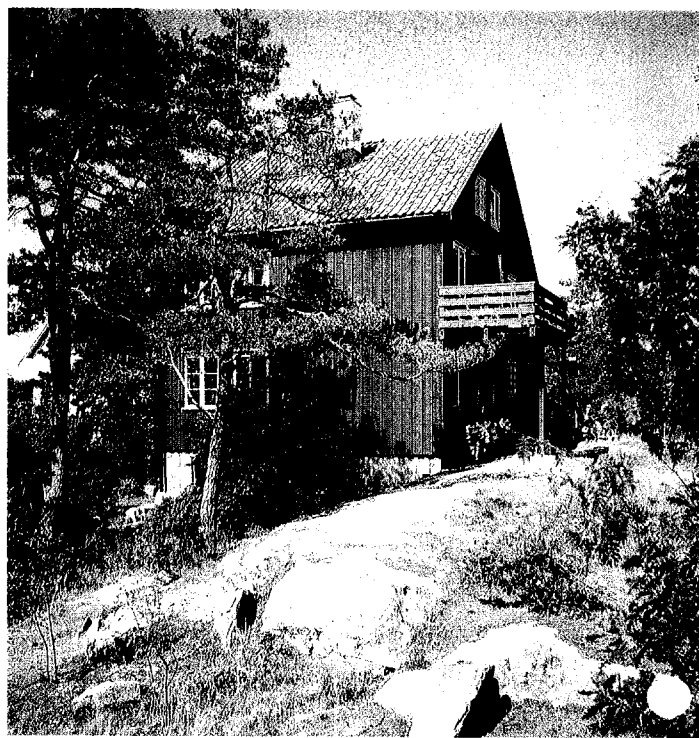
3

I et jubileumsår er det tid for tilbakeblikk og oppsummering. Ikke bare for fortidens skyld, men for at det kan hjelpe oss å finne kursen videre. På disse to sidene ser vi glimt av en del av den bebyggelsen som Husbanken har vært med på å finansiere de siste årene. De viser at det er mange måter å bo på. Behov, ønsker, økonomi og tomtemuligheter er med på å bestemme hvordan vi skal bo.

Våre forestillinger om en

god bolig har tilsynelatende forandret seg lite i de 40 år som Husbanken har finansiert boliger i Norge. Den gang som nå ønsker vi oss stuer, kjøkken og soverom, alt innenfor fire vegger med tak over som beskytter oss mot kulde og vind. Også utseendemessig kan enkelte hus som er bygget i 80-årene til forveksling være lik hus fra 50-årene.

Men selv om de grunnleggende behov er lite forandret, har husene allikevel forandret



4

1. Husgruppe – enhetlig utseende. Arkitekt: Benum, Bagstevold og Vardund.

2. Husgruppe – individuelt utseende. Arkitekt: Songe-Møller.

3. Kollektivhus. Arkitekt: ATEK.

4. Et alminnelig hus. Arkitekt: Forente Arkitektkontorer.

5. Enebolig i byen. Arkitekt: Terjesen, Kjellstad og Horn.

6. Et spesielt hus. Arkitekt: Erik Norberg-Schultz jr.



5

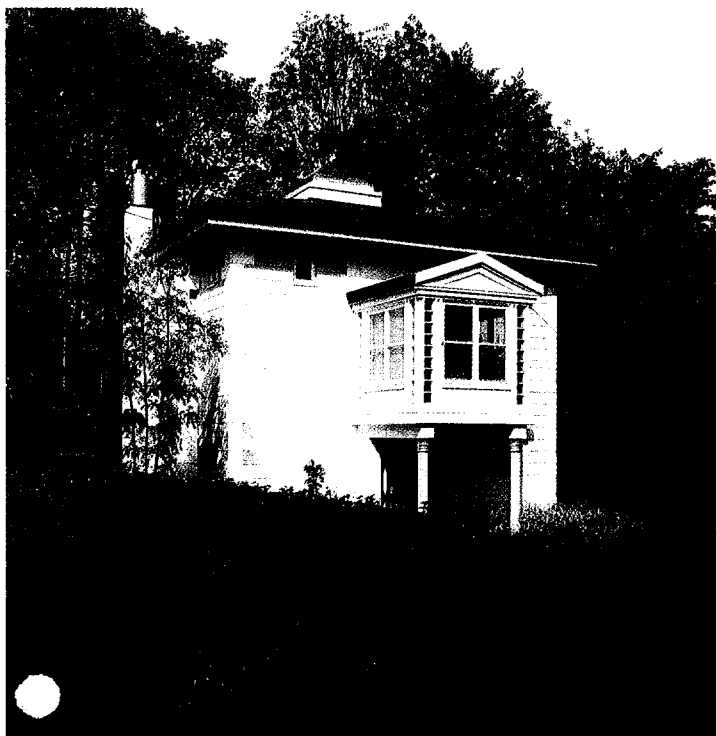
seg. Samfunnet er mer bevisst når det gjelder energiøkonomisering, og vi har fått teknikk som gjør at husene våre ikke forbruker så meget energi som de vi bygde i 50-årene. Vi har fått velutstyrte sanitærrom og kjøkkener som er utstyrt med en rekke maskiner. Vi har fått bedre plass.

Har vi fått bedre boliger? Alle er vel enig om det. Kan tegnene i tiden gi oss en antydning om hvordan vi i fremtiden skal få enda bedre

boliger? Svarene tilhører årene som kommer og fagfolkene som arbeider med boligbygging.

La oss ta en rask titt på dette glimt inn i de avbildede prosjekter som Husbanken har vært med på å finansiere de siste årene, og stille noen spørsmål.

(1) Eneboligtomtene blir mindre og mindre. Er det dårlig byggeskikk og uhen-siktsmessig at hver enkelt



6

7. Lite hus i mur. Arkitekt: Eivind Eriksen.

8. Klimatilpasset hus under oppføring. Arkitekt: Avdelingsarkitekt Are Rødsjø, Husbankens avdelingskontor i Hamnerfest, har utviklet hustypen.

9. Blokkbebyggelse. Arkitekt: Telje, Torp og Aasen.

10. Utbedring av gamle hus på Rodeløkka i Oslo.



8



9



7

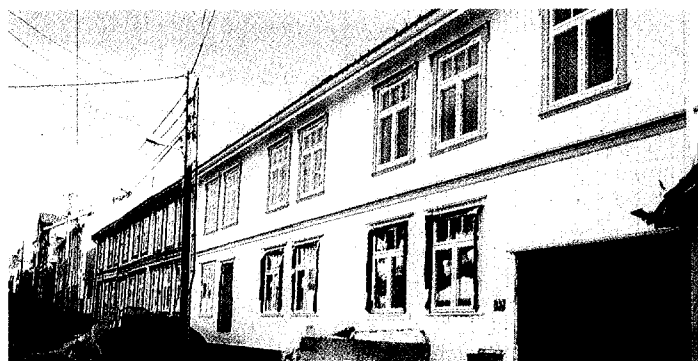
velger seg sitt hus på sin tomt uten hensyntagen til naboen? Vil vi få se flere og flere prosjekter som dette på Tynset, hvor husene ligger tett og er utformet som en helhet?

(2) Vann, vei og kloakk blir dyrere og dyrere. Er dette en bedre utbyggingsform? Som på Tynset ligger husene tett, man sparer tomtegrunn og grunnlagsinvesteringer, men hvert hus har sitt eget preg, selv om de er planlagt sammen.

(3) Eller kanskje vil flere og flere bygge ett stort hus med fellesrom og private leiligheter til hver enkelt, som dette kollektivhuset i Kristiansand?

(4) Eller vil vi bygge flere og flere alminnelige småhus med forankring i norsk byggeskikk både på landet – (5) – og i byene?

(6) Vi reiser mer og mer og mottar flere og flere impulser fra utlandet. Kanskje vil vi i stigende grad ta med dette



10

hjem og la det innvirke på hvordan vi utformer huset vårt? Eller er dette en raritet og et enkeltstående tilfelle som ikke vil sette spor i årene som kommer?

(7) Treet har vært og er et dominerende materiale i norsk boligbygging. Vil fremtiden gi oss flere småhus i mur som dette?

(8) Vi er opptatt av energisparing, men er vi flinke nok? Vil vi i større grad ta hensyn til

klimatiske forhold på stedet når vi utformer huset?

(9) Er blokken en hensiktsmessig boform? Har vi i de siste årene bygget for lite blokker, eller er den på vei ut av norsk boligbygging?

(10) Bruker vi for mye penger og øder ressurser ved å satse for mye på nybygging på bekostning av å sette i stand gamle hus?

Det er lett å spørre, og svarene tilhører fremtiden.

Nye boliger – kostnader og finansiering

Byggekostnadene økte med bare 3,7 pst.

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 3,7 pst. Dette var en mindre økning enn Statistisk Sentralbyrås indekssøkning, som var på 4,6 pst. Den moderate økningen har sammenheng med at gjennomsnittsstørrelsen på småhusene var ca. 3 kvm. mindre enn i 1984 og en svak økning i kostnadene for boliger i blokk.

Økningen i tomtekostnader var adskillig lavere sammenlignet med tidligere år. Tomtekostnadene økte med 9,3 pst. Tomta i gjennomsnitt pr. bolig var 631 kvm i 1985 eller om lag det samme som året før.

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 1984 økte anleggskostnadene med snaut 6 pst. for småhus oppført enkeltvis, mens økningen var 4,5 pst. for småhus oppført i serie. Anleggskostnadene for blokkleiligheter økte med vel 8 000 kroner, eller 1,8 pst. fra året før.

Økning i gjennomsnittslånet

Gjennomsnittslånet i 1985 var forutsatt til 340 000 kroner. I 1985 kom gjennomsnittslånet

pr. bolig (inklusive låneøkning ved bevilgning) opp i 340 500 kroner. Dette var 35 100 kroner eller 11,5 pst. høyere

enn i 1984. Gjennomsnittlig tilsagnsbeløp for nye boliger var 334 100 kroner (her er låneøkningen holdt utenfor).

Tabell 1
Kostnadene i gjennomsnitt pr. bolig

	Endring	
	Kroner	%
Tomtekostnader	6 600	9,3
Byggekostnader	15 700	3,7
Anleggskostnader	22 300	4,5

Tabell 2
Kostnadene i gjennomsnitt for de viktigste hustypene¹⁾

	Småhus oppført i serie	
	Kroner	Pst.
Tomtekostnader	93 700	17,6
Byggekostnader	437 400	82,4
Anleggskostnader	531 100	100,0

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

Tabell 3
Finansieringstall pr. bolig ved tilsagn 1985 og 1984. Alle boliger.

	Endring	
	Kroner	Pst.
Husbanklån	33 100	11,0
Egenkapital	- 10 800	- 5,7
Anleggskostnader	22 300	4,5

Tabell 4
Finansieringsplan pr. bolig¹⁾ ved tilsagn i 1985.

	Småhus oppført i serie	
	Kroner	Pst.
Husbanklån	359 200	67,7
Egenkapital	171 900	32,3
Anleggskostnader	531 100	100,0

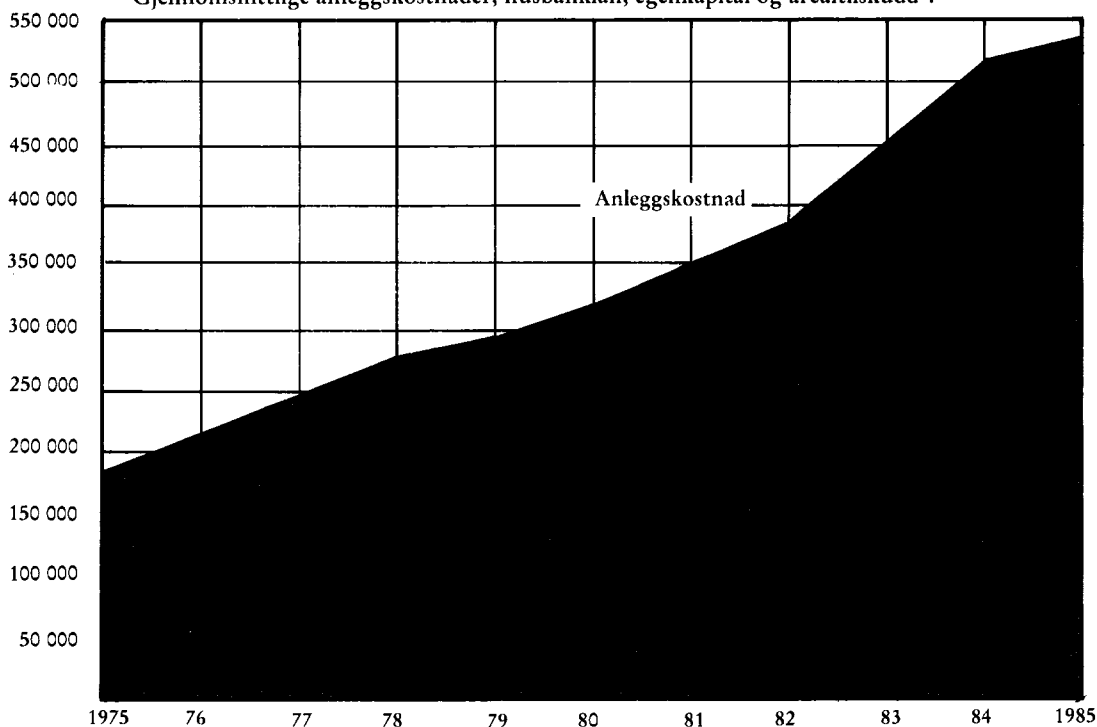
¹⁾ Boliger som er beregnet for spesielle brukergrupper (aldersboliger, studentboliger, o.a.) er holdt utenfor.

Tabell 5
Gjennomsnittlig egenkapital, beregnet på tilsagnsstadiet, i prosent av anleggskostnader 1975 – 1985¹⁾.

År	Småhus oppført i serie	Alle boliger ¹⁾
1975	25,9	27,8
1976	28,2	30,2
1977	28,1	31,6
1978	31,4	32,6
1979	30,8	32,2
1980	35,9	35,6
1981	37,3	39,1
1982	44,3	46,8
1983	43,6	46,7
1984	35,3	40,2
1985	32,3	36,0

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

Fig. 1
Gjennomsnittlige anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd¹⁾.



¹⁾ Boliger som er beregnet for spesielle brukergrupper (aldersboliger, studentboliger o.a.) er 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 1984.

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

Kravet til egenkapital ytterligere redusert

For alle boliger sank egenkapitalandelen fra 38,6 pst. i 1984 til nær 35 pst. i 1985. I absolutte tall har egenkapitalen gått ned med 10 800 kroner pr. bolig fra året før.

Gjennomsnittlig egenkapital i prosent av anleggskostnadene i årene 1975-85 er vist i tabell 5. Fig. 1 viser utviklingen i anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd i samme tidsrom.

Rente- og avdragsvilkår

Det ble ikke gjort endringer i vilkårene for oppføringslån som ble vedtatt av Stortinget 14. desember 1984. Rentevilkårene er 5 pst. p.a. det første året stigende hvert år til 12 pst. p.a. det 7. løpeår. Den avdragsfrie periode er åtte år og den totale løpetiden er 30 år. I den avdragspliktige perioden betales: 2 pst. de første fem år, 4 pst. de neste seks år og 6 pst. de siste elleve år.

Byggelån og topplån

Senere års registrerte vanskeligheter med å oppnå byggelån på grunnlag av lånetilsagn og lånetilvisninger fra Husbanken er eliminert. Det samme gjelder tidligere registrerte vanskeligheter med å oppnå topplån i bankene når Husbanken står for grunnfinansieringen eller PSV-tilleggs lån til boliger med PSV-grunnlån. Finansieringsoppbygget synes i dag å virke etter sin hensikt på dette området.

Utbedringslån og -tilskudd

Rammen for utbedringslån

Utlånsrammen i 1985 var 500 mill. kroner, den samme som forrige år.

Det var forutsatt at inntil 300 mill. kroner skulle avsettes til planmessig byfornyelse. Av de resterende 200 mill. kroner ble 60 mill. kroner fordelt til kommunene for videreutlån på sosialt grunnlag, mens 140 mill. kroner ble gitt som lån fra Husbanken til andre formål enn byfornyelse.

Ved utløpet av 1985 var restansen ca. 800 søknader eller ca. 100 høyere enn ved utgangen av 1984. I 1985 mottok banken i alt ca. 1 800 søknader om lån på til sammen 600 mill. kroner. Dette var beløpsmessig 20 pst. høyere enn i 1984. Vel halvparten av økningen skyldes større etterspørsel etter lån til planmessig byfornyelse. Også i 1985 var ventetiden på lånetil-sagn 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.

Innvilgede lån

Direkte fra Husbanken ble det innvilget lån for i alt 440 mill. kroner i 1985 – som i 1984. En del av dette beløpet ble nyttet til låneøkning på

bevilgningsstadiet for tidligere gitte tilsagn. Det ble gitt tilsagn om utbedringslån med til sammen 425 mill. kroner, mot 409 mill. kroner i 1984. Gjennomsnittslånet pr. bolig (aldershjem holdt utenfor) var 90 000 kroner, det samme som året før.

Byfornyelsesrammen ble nyttet fullt ut. Til byfornyelsesformål ble det lånt ut 298 mill. kroner i 1985, mot 268 mill. kroner året før. Utlånka-



Planmessig byfornyelse i Bergen. Jens Rolfsensgt. 6, oppført i 1890, gir i utbedret stand plass til 10 aldersboliger med felles møterom.



Etterkrigsbebyggelse i Breivik på Sørøya. Breivik ble erklært fraflyttingssted tidlig på 70-tallet. Nå med fast bosetting igjen og helårsdrift ved fiskebruket. De første søknadene om utbedringslån til opprusting av boligene har nå kommet til Husbankens avdelingskontor i Hammerfest. Foto: Snorre Sundquist.

Tabell 1
Fordeling av tilskudd til byfornyelse etter formål 1985.

Miljøforbedring (riving av bygninger, opparbeiding av fellesarealer, gatetun, parker m.v.)	
Sanering for nybygg	
Dyr utbedring av boliger	
Anskaffelse av omplasseringsboliger	
Andre tiltak	
Sum	

tegoriene «byfornyelse» og «trangbodddhet» hadde størst økning i forhold til fjoråret. Utlånet til disse gruppene økte med nærmere 50 pst. Utlånet på «sosialt grunnlag» ble noe redusert i forhold til 1984, da utlånet til disse gruppene for første gang gikk ned.



Det er blitt mange trivelige gårdsrom i Oslo's byfornyelsesområder etter hvert. Bildet over er fra Grünerløkka og bildet nedenfor fra Sæviorggata 16 på Bjølsen. Oslo kom først i gang med byfornyelsen – og har følgelig fått mesteparten av tilskuddsmidlene hittil. Foto: Kjell Gunnar Heimark.



Utbedringslån på sosialt grunnlag fra kommunene

Kommunene søkte om i alt 190 mill. kroner til videreutlån for 1985. Husbanken lånte ut 60,3 mill. kroner fordelt på 416 kommuner, dvs. ca. 145 000 kroner i gjennomsnitt pr. kommune. Til sammenligning ble det i 1984 lånt ut 59,7 mill. kroner til 394 kommuner.

Maksimumsbeløpet som kommunene kunne låne ut pr. sak var også i 1985 fastsatt til 60 000 kroner.

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

Utbredningstilskudd på sosialt grunnlag fra kommunene

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

Kommunene søkte om i alt 115 mill. kroner for 1985.

45,1 mill. kroner ble fordelt til 449 kommuner, dvs. gjen-

nomsnittlig 100 000 kroner pr. kommune, om lag det samme som i 1984.

Maksimumsbeløpet pr. husstand i 1985 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 særskilte retningslinjer. Siktemålet med ordningen er å motvirke at beboerne i tettbygde strøk får urimelige høye boutgifter som følge av byfornyelsestiltak.

Også i 1985 var det nødvendig å prioritere søknadene da tilskuddsrammen ikke dekket etterspørselen.

Hittil er gitt følgende tilskudd:

1981: 34,5 mill. kroner
1982: 43,1 mill. kroner
1983: 44,0 mill. kroner
1984: 44,9 mill. kroner
1985: 44,3 mill. kroner

I 1985 ble midlene fordelt slik tabell 1 viser. Tabell 2 viser fordelingen på byer i perioden 1981 – 1985.

Tabell 2
Fordeling av tilskudd til byfornyelse 1981 – 1985.

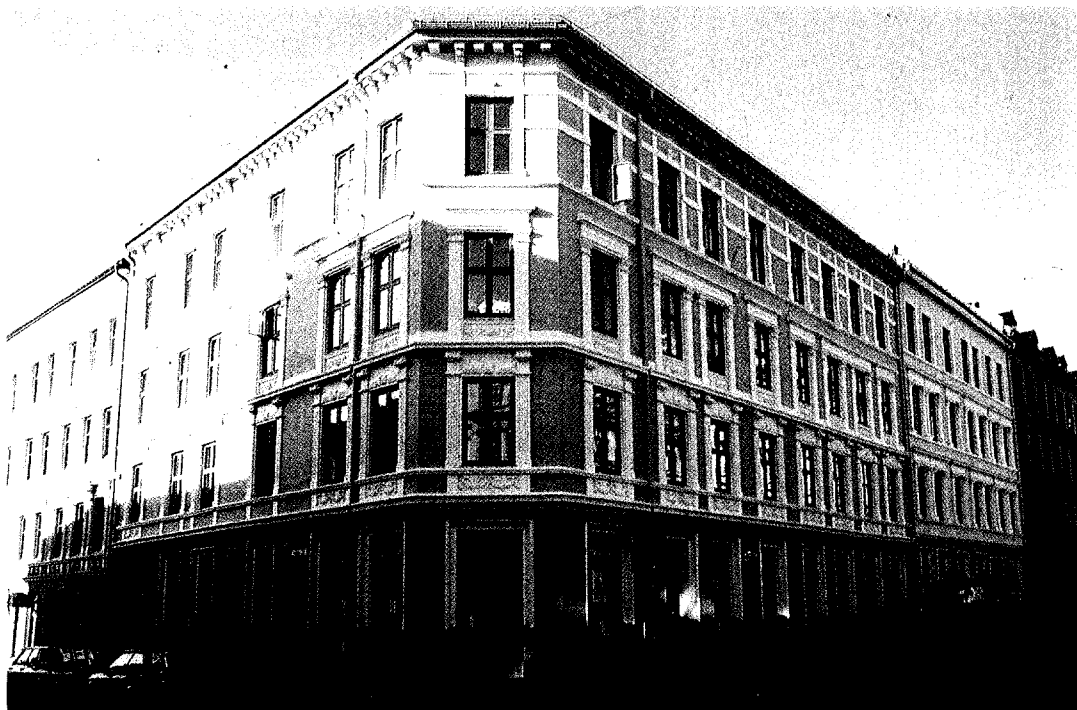
Oslo	
Bergen	
Trondheim	
Andre (hovedsakelig Stavanger)	
Sum	

Ervervslån

Andelen ervervslån til Flybo økte mest i 1985

Lån til kjøp av bolig – ervervslån – ble innført i 1977 for særskilte grupper av boligsøkere.

Nye forskrifter trådte i kraft 5. juli 1985. Disse medførte at ordningen på visse områder ble utvidet, mens den på andre ble noe mer begrenset. Ved lån til beboere for kjøp av leiegårder ble det innført krav om at leiegården skal utbedres. Det ble åpnet adgang for beboerne i leiegårder til å opprette eierseksjoner. Kommunaldepartementet har imidlertid bestemt at lån til opprettelse av



Ervervslån – Grünerløkka i Oslo.

Enebolig 23,5%

Andre hus
28,5%

Leiegård 48,0%

borettslag og eierseksjoner skal prioriteres etter de andre gruppene.

Ordningen er nå utvidet slik at ervervslån kan gis til husstander som er særlig vanskelig stilt, og til kommuner, boligstiftelser, private organisasjoner o.l. som skal leie ut boliger til slike husstander. Forskriftsendringene medfører at ervervslån nå også kan gis til kommuner for kjøp av boliger som skal leies ut eller overdras til flyktninger.

I 1985 ble det bevilget 90 mill. kroner til i alt 951 boliger. I 1984 var tallene 90 mill. kroner og 1 058 boliger. I 1985 ble midlene fordelt slik tabell 1 viser.

Flybo hadde den største økningen i andelen av ervervslånerammen. Andelen økte med 2,9 mill. kroner fra 1,3 mill. kroner i 1984 til 4,2 mill.

kroner i 1985. Den største beløpsmessige og prosentvise tilbakegangen hadde husstander med funksjonshemmede som gikk ned med 4,1 mill. kroner fra 60,9 mill. kroner i 1984 til 56,8 mill. kroner i 1985.

Gjennomsnittlig ervervslån pr. bolig var kr 94 600 i 1985 mot kr 85 100 i 1984.

Innkommne søknader om ervervslån i 1985 omfatter i alt 1 344 boliger, mot 1 701 boliger i 1984.

Også i 1985 oversteg søknadsmengden lånerammen, slik at det må overføres en søknadskø på ca. 63 mill. kroner til neste år.

Tabell 1
Fordeling av ervervslån 1984 og 1985.

	Mill. kroner
Borettslag	
Kommunale byfornyelsesselskap	
Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo)	
Selskapet for innvandrerboliger (SIBO)	
Husstander med funksjonshemmede	
Prøveordningen for Svelvik og Risør	
Gjennomgangsboliger for yrkeshemmede m.v.	
Til sammen	

Fig. 1
Ervervslån. Boliger etter hustype.

Etableringslån og -tilskudd

Flest etableringslån til brukte boliger

Husbanken innvilget i 1985 etableringslån med i alt 860 mill. kroner, som er 33 millioner kroner mer enn året før. Av de 860 mill. kronene ble 764 mill. kroner gitt til kommunene, enten til videre utlån eller til dekning av kommunal egenkapital i innskuddsfrie boliger. De resterende 96 mill. kroner ble bevilget til Flybo og SIBO for videre utlån til flyktninger og innvandrere.

Rapporter fra kommunene om bruken av videreutlånsmidlene viser at om lag 8 300 husstander eller 1 300 færre enn året før fikk innvilget etableringslån i 1985. Gjennomsnittslånet for disse var 76 600 kroner mot 65 000 kroner i 1984. Om lag 53 pst. av husstandene var unge i etableringsfasen. Også i 1985 gikk mesteparten (64 pst.) av etableringslånemidlene til brukte 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 fortrinnsvis 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 aldershem.

Etableringstilskudd – mange søknader, streng behovsprøving

Bevilgningsrammen for 1985 var på 32 mill. kroner. Av dette ble 3,5 mill. kroner øremerket for husstander i indre Finnmark, 2 mill. kroner

for Ung-bo prosjekter og 0,5 mill. kroner for opplysningsvirksomhet gjennom Kommunaldepartementet. Av midlene til opplysningsvirksomhet ble 0,2 mill. kroner tilbakeført til Husbanken. I tillegg ble det tilbakebetalt tilskudd for om lag 1 mill. kroner som ble disponert på nytt.

Tabell 1

Etableringslån gjennom kommunene – fordeling på lånsøkere.

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



Fig. 1
Etableringslån – fordeling på hovedgrupper.

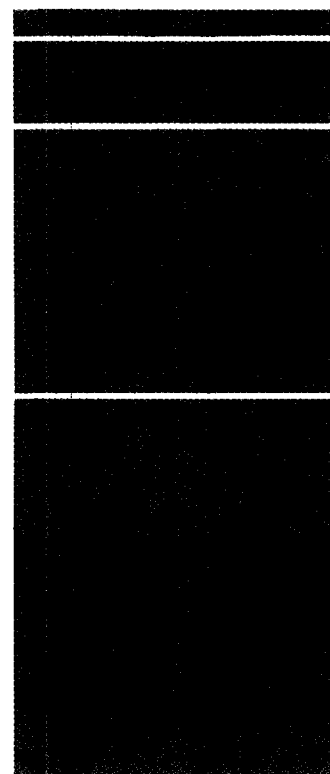


Fig. 2
Fordeling av etableringstilskudd på boligkategori.

Av det disponible bevilgningsbeløp fikk kommunene Oslo, Bergen og Trondheim tildelt rundsumrammer for videreformidling på henholdsvis 4,3 mill. kroner, 3,1 og 1,4 mill. kroner. Husbanken innvilget søknader som omfatter 491 boliger. Gjennom rundsumtildelingene til Oslo, Bergen og Trondheim ble det gitt tilskudd til 213 boliger. Til husstander i indre Finnmark ble det gitt tilskudd til 74 boliger.

Totalt ble det bevilget tilskudd for 33,1 mill. kroner til 778 boliger med et gjennomsnittsbetrag på kr 42 500 pr. bolig.

Ordningen med etableringstilskudd til vanskeligstilte husstander er gjenstand for en særskilt streng behovsprøving. Husbanken har på bakgrunn av den store tilgangen på søknader vært nødt til å prioritere de mest vanskeligstilte. Ca. 75 pst. av de bevilgede tilskudd er gitt til fysisk/psykisk funksjonshemmede. Tilskuddet gis som delvis dekning av egenkapital ved innskudd i borettslagleilighet, oppføring av egen bolig, kjøp eller utbedring. For 1985 fordeler bevilgede tilskudd seg med 50 pst. til innskudd i borettslagsleiligheter, 35 pst. til oppføring av egen bolig, 11 pst. til kjøp av bolig og 4 pst. til utbedring av boliger.

Lån til barnehager og andre miljøtiltak

Fortsatt nedgang i antall barnehageplasser

Det ble gitt tilsagn om miljølån for i alt 114,4 mill. kroner i 1985, som er 8,7 mill. kroner mer enn året før.

Til bygging av barnehager ble det gitt tilsagn om lån for 60,0 mill. kroner mot 61,3 mill. kroner året før. Tilsagnene omfattet 1 556 plasser som er 319 færre enn året før. Gjennomsnittslånet pr. plass økte med 5 900 kroner til kr 38 600. Dette har sammenheng med en tilsvarende økning i anleggskostnadene pr. plass på grunn av høyere byggekostnader og større areal pr. plass – 2 kvm. Innkomne



søknader om lån til barnehager omfattet i alt 2 006 plasser i 1985 eller nær 600 flere plasser enn i 1984. Fordi rammen var oppbrukt, hadde Husbanken ved inngangen til 1986 liggende søknader om lån til 27 barnehager.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget i alt 54,4 mill. kroner eller 10 mill. kroner mer enn året før. Av dette gjaldt 26 saker lån på 27,8 mill. kroner til helse- og velferdssentraler for eldre. 17 saker med lån på 26,1 mill. kroner gjaldt grendehus og aktivitetslokaler. Etterspørselen etter slike lån er stor, og Husbanken hadde liggende søknader for om lag 30 mill. kroner ved årsskiftet.

Tabell 1
Tilsagn om lån til barnehager

År		
1979		
1980		
1981		
1982		
1983		
1984		
1985		

Fig. 1
Miljølån fordelt etter låneformål.

Bostøtte

Færre fikk bostøtte, men også i 1985 økte det gjennomsnittlige støttebeløpet.

Bevilgningen over statsbudsjettet til bostøtte var 535 mill. kroner for 1985, vel 13 mill. kroner mer enn det som ble utbetalt i 1984. Det skulle imidlertid vise seg at både de samlede utbetalinger og tallet på støtteberettigede gikk noe ned. Årsaken til dette var de skjerpede regler fra 1984 for beregning av rimelig boutgift og det forholdsvis lave «taket» for boutgifter som legges til grunn. Disse reglene er for øvrig justert fra 1986.

I alt ble det utbetalt bostøtte for 518,7 mill. kroner, hvorav 317,1 mill. kroner gikk til pensjonister. For årets siste termin fikk 85 300 husstander bostøtte, hvorav 57 600 (67,5%) var pensjonisthusstander. Av disse igjen var det ca. 37 700 enslige. En medvirkende årsak til at også tallet på pensjonisthusstander gikk ned, var at mange tidligere berettigede falt ut som følge av nedbetalt husbanklån.

Gjennomsnittlig støttebeløp var kr 2 077 for den siste 4-måneders bostøteterminen, dvs. ca. kr 520 pr. måned. En enslig minstepensjonist måtte ha en boutgift på minst kr 1 300 pr. måned for å få dette beløpet. Fra 1. mai 1985 var minstepensjonen kr 3 344 pr. måned.

Av de 85 300 husstandene med bostøtte for 3. termin hadde 34 700 borettslagsleilighet og 12 100 husbankfinansiert enebolig. Vel 10 pst. av husstandene i nye boliger fikk bostøtte.

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

Tabell 1
Hovedtall for bostøtte 1984 og 1985¹⁾.

Antall søknader		
Innkomet Innvilget Avslått		
Utbetalt i gj.snitt, i kroner pr. innvilget søknad		
Utbetalt totalt i mill. kroner		

¹⁾ Tallene i tabellen er avrundet og avviker noe fra regnskapstallene (i regnskapstallene er det tatt hensyn til tilbakebetalt og uhevet bostøtte på grunn av dødsfall m.v.).

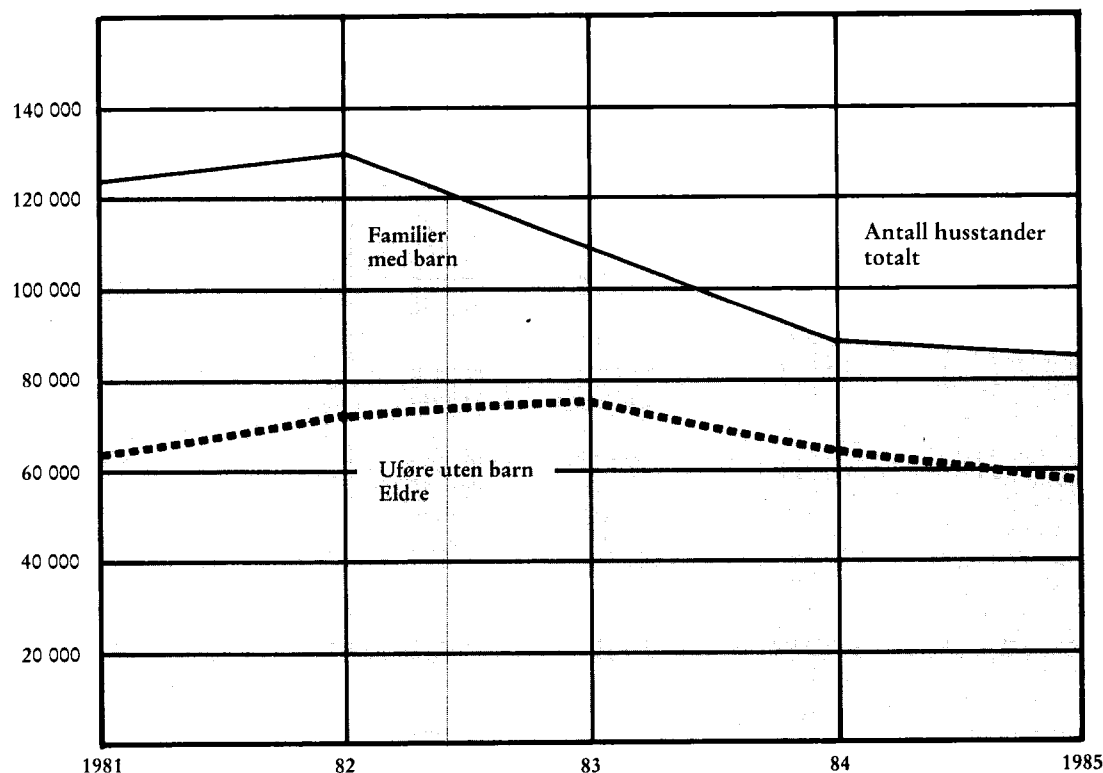


Fig. 1
Antall husstander som fikk bostøtte i 3. termin i årene 1981-1985.

Litt om forvaltningen av eldre lån

Husbankhus blir godt vedlikeholdt

I 1985 ble det holdt tilsyn i 1763 saker. Resultatene av tilsynene viste at vedlikeholdet av både småhus og blokker gjennomgående er svært godt. Totalt ble det gjort merknader om manglende vedlikehold i 22 rapporter (1,2 prosent). I disse tilfellene vil det bli nødvendig med skriftlig pålegg om utbedringer. Bare i 9 tilfelle ble hovedinntrykket karakterisert som dårlig.

I en del saker ble det gitt muntlig påtale av takstbestyrer om mindre tekniske mangler som f.eks. malings- og beleggs-slitaser. En del boliger er ombygd eller påbygd. Det er adgang til dette etter at det har gått fem år. Relativt mange synes etterhvert å ha fått bedre utstys- og innrednings-standard.

Når det gjelder disponeringer av boliger i strid med vilkårene, gav opplysningene i tilsynsrapportene grunnlag for nærmere undersøkelser i 116 saker (6,6 prosent). Antallet kan synes høyt, men skyldes først og fremst at hovedvekten er lagt på kontroll av hus med utleiebolig i sokkeletasjen. Erfaringene fra forrige år – og også tidligere år – viser imidlertid at utleieforholdet bringes i orden relativt raskt i de fleste saker, og skyldes forhold som f.eks. skifte av leieboer, oppussing e.l. I noen tilfeller er det etterspørselen og utleievanskeligheter som skaper slike problemer. Ca. en fjerdedel innfrir hele sitt husbanklån og ca. en fjerdedel innfrir utmålt husbanklån til utleieboliger. Omfanget av rapporterte feildisponeringer



Den første søknad om lån som er registrert ved Husbankens hovedkontor, ble sendt inn av Harald Haukedal og gjaldt dette huset i Solum kommune i Telemark. I ferdigtaksten fra Husbankens takstmann heter det bl.a.: «Huset ligger bra til, har en bra leilighet og gode ydre rom.»

Av en tilsynsrapport fra 1961 går det fram at det ikke er noe å utsette på vedlikeholdet og at det ikke er funnet noen feil eller mangler. Huset er fremdeles i familien Haukedals eie og det håndkolorerte bildet har vi fått låne av dem.

gir således ikke grunnlag for spesielle tiltak.

Stadig flere borettslag oppløses

Husbanken hadde i 1985 en betydelig økning i arbeidet med oppdeling og overføring av husbanklån til selveiere i forbindelse med oppløsning av borettslag.

80 borettslag o.lign. med i alt 6 819 boliger er oppløst i 1985.

Ved årsskiftet 1985/86 hadde Husbanken saker fra 53 borettslag under arbeid.

Interims nr. 1
Midlertidig ordning 1946. John f. Jer. 117/1976

Den Norske Stats Husbank. Eiendommen ligger i: Solum
Skjema nr. 1. Fylke: Telemark
Kommune: Solum
Lånekravs navn: Harald Haukedal
Postadresse: Solum, Telemark

1
SØKNAD OM BYGGELÅN¹⁾

(Ufr. rundskriv A. 1 fra Den Norske Stats Husbank til landets private aksjebank og sparebanker om en midlertidig ordning av byggelån)

I. Jeg/et søker herved om byggelån kr. 10000 til oppføring av 12000 kr. med inntil 53% på eiendommen Solum, Solum, Telemark (nr. 56, 57, 58 og nr. 59)

II. Kommunen, Solum, tinglysingsdistrikt. Som sikkerhet stilles 10000 kr. i Husbankens navn. Byggelånet (10000 kr.) er utleidd i Husbankens navn.

III. Tomten er 1000 m²
Alt. 1. Innkjøp 1975 for kr. 30000 - 1500
Alt. 2. Føtet 19... for kr. ... pr. år. Føtetiden

Administrasjon m.m.

Det ble i 1985 ikke fremmet noen Stortingsmelding om Husbankens virksomhet.

I statsbudsjettet for 1985 ble Husbanken pålagt å inndra fire stillinger. I treårsperioden 1983-85 er det inndratt 21 stillinger. Ved utgangen av 1985 hadde Husbanken etter dette i alt 270 stillinger. Mange tjenestemenn er tilsatt på deltid, slik at Husbanken har ca. 300 tjenestemenn.

Det er ikke gjort noen endringer i Husbankens arbeidsoppgaver i 1985.

Husbanken har i 1985 innledet et samarbeid med Norske Kommuners Sentralforbund. Hver av partene har oppnevnt tre representanter til et samarbeidsutvalg, hvor spørsmål av felles interesse for Husbanken og kommunene blir diskutert, særlig spørsmål om oppgavefordelingen mellom de to parter innen boligsektoren. Utvalget har avgitt en rapport til Husbankens hovedstyre og til NKS om sin virksomhet i 1985. Blant de initiativ som utvalget har tatt nevnes framlegg til endringer i husbankloven, jf. «Revisjon av lovgivningen om Husbanken» nedenfor.

Husbankens administrasjon og tjenestemennenes organisasjoner utreder spørsmål om endringer i tilsettingsordningen i banken. Dette har resultert i en henvendelse til departementet om å endre husbanklovens § 5, mens arbeidet med revisjon av personalreglementet fortsetter.

Styrenes årlige fellesmøte

Den 28. og 29. oktober 1985 holdt Husbankens hovedstyre

og de fire avdelingsstyrene et fellesmøte i Trondheim. Blant temaene som ble behandlet var Husbankens informasjonsvirksomhet og gjennomføringen av enkelte av de tiltak Rasjonaliseringsdirektoratet har foreslått. Ellers var det denne gangen satt av en egen post hvor nye ideer og tanker omkring Husbankens virksomhet ble drøftet.

Det ble vedtatt å rette en ny henvendelse til departementet om en økning av utlånsrammen for andre utbedringslånemål enn byfornyelse - om nødvendig ved en overføring fra oppføringslånerammen. Videre ble det i henvendelsen bedt om at kommunene stilles fritt med hensyn til å fordele etableringslånene mellom nye og brukte boliger. Det ble pekt på at mange kommuner ønsker å låne ut en større del av midlene i forbindelse med kjøp og utbedring av brukte boliger enn dagens regler gir adgang til. Ved i større grad å benytte etableringslånene til brukte boliger, vil boliggiftene kunne senkes vesentlig for den gruppe vanskeligstilte som låneordningen skal tilgodese.

Revisjon av lovgivningen om Husbanken

Blant de 50 forslag til en bedre Husbank som R-direktoratet har fremlagt er forslaget om omarbeidelse av husbankloven. Husbanken har i to henvendelser til Kommunaldepartementet tatt opp spørsmålet om revisjon av husbankloven. Hovedstyret har ønsket en omfattende revisjon som også tar opp Husbankens oppgaver i fremtiden. Dette vil ta tid. Vi har derfor i mellomtiden tatt opp spørsmålet om

lovendringer på de mest prekære punkter.

Husbanken har tatt opp spørsmålet om overføring av en vesentlig del av Hovedstyrets tilsettingsmyndighet til andre organer i banken. Videre er foreslått at en del bestemmelser som hindrer omlegging og forenkling av samarbeidet og oppgavefordelingen mellom kommunene og Husbanken, oppheves. Endelig har Husbanken foreslått opphevelse, eventuelt endring, av lovens bestemmelse om hvordan renteinntektene av bankens grunnfond skal nyttes.

Kommunaldepartementet har tatt opp Husbankens forslag og en del andre spørsmål i tillegg.

Kommunaldepartementet har sendt saken ut på høring med frist 1. februar 1986. Det tas sikte på å fremme proposisjon for Stortinget så tidlig at saken kan behandles i vårseksjonen 1986. Departementet vil komme tilbake til Hovedstyrets henvendelse om en mer omfattende revisjon av husbankloven.

På grunnlag av Ot.prp. nr. 1 (1985-86) er bl.a. Midlertidig lov 14. desember 1951 om tillegg til lov av 1. mars 1946 om Den Norske Stats Husbank opphevet. Loven omhandlet et garantifond (Gjenreisningsfondet) som ble avvirket 1. januar 1978.

Ved Ot.prp. nr. 2 (1985-86) er husbanklovens § 23 B, som omhandler taushetsplikt, foreslått endret med sikte på tilpassing til forvaltningsloven. Departementet skal fremdeles kunne bestemme at opplysningene i bostøtteregisteret kan benyttes av annen offentlig myndighet.

Forslaget vil antakelig bli behandlet av Stortinget i februar 1986.

Husbankens gjeldsforsikring

Husbanken ga i løpet av 1985 et helt nytt tilbud til en kvart million låntakere:

Tilbud om gjeldsforsikring. Ordningen er et resultat av samarbeid med forsikringselskapene Samvirke, Store-

brand-Norden og Hygea. Nærmere 70 000 husstander har takket ja til tilbudet og meldt seg på.

Tilbudet om gjeldsforsikring har disse hovedtrekk:

- Det er et tilbud om livsforsikring til Husbankens individuelle, personlige låntakere. Det er en ren dødsrisikoforsikring hvor forsikringssselskapet innfrir låntakerens gjeld til fordel for de etterlatte hvis låntakeren dør.

- For å være med i ordningen må låntakeren betale en årlig forsikringspremie som utgjør 0,33 pst. av den restgjelden som til enhver tid står igjen i Husbanken.

Selv med EDB til hjelp er det en stor jobb å sende tilbudsbrev til så mange låntakere og ta imot svar fra 70 000. Dersom bare 5 pst. ringer for å få nærmere informasjon, betyr det 12-13 000 telefoner, eller ca. 50 pr. ansatt i gjennomsnitt. Vi har ikke ført noen statistikk over dette, men vet at mange saksbehandlere gjorde en flott informasjonssinnsats da telefonhenvendelsene kom inn. Ekstrahjelp ble dessuten engasjert til å ordne med svarkuponger og korrespondanse.

EDB-systemet er laget av Kommunenes Datasentral for Øst-Norge. 1-2 personer ved hovedkontoret har arbeidet med å lede og tilrettelegge prosjektet for EDB.

Ved slutten av 1985 ser vi slutten av etableringsfasen for gjeldsforsikringen.

Fra 1986 vil alle nye låntakere få tilbud om forsikring etter hvert som nye lån utbetales og premiebetaling og innfrielse går i en jevn strøm.

«Husbankaksjonen»

Etter Oslo Byretts dom av 9. januar 1985 i saken som Furua Borettslag i Oslo hadde reist mot Husbanken og hvor Husbanken ble frifunnet, har flere borettslag betalt skyldig beløp. Dommen er anket, men ankesaken er ikke berammet. Det er nå ca. 20 borettslag som betaler sine husbankterminer etter 1983-nivå, mot 48 lag da aksjonen var på det høyeste.

Terminbetaling

Mange ber om utsettelse med terminbetalingen

Husbanken har også i 1985 hatt 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 ble grunnlagt med økonomiske vansker og ofte vanskelige familieforhold. Søknadene ble behandlet og innvilget i samsvar med de retningslinjer som hovedstyret har trukket opp. Husbanken legger vekt på å skape smidige ordninger slik at debitor kan komme over midlertidige betalingsvansker.

Pr. 31. desember 1985 var det i alt 13 639 misligholdte halvårs-terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 3,82 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1984 var 16 069 eller 4,07 pst. Gjennomsnittet pr. måned for 1985 var 4,40 pst. mot 4,37 pst. i 1984. Endringen i lånevilkårene med høyere avdrag for de eldre årgangene av lån har ført til mange innfrielser også i 1985, slik at antallet utestående lån er redusert i forhold til året før.

Påkrav og auksjonsbegjæringer

Det ble i alt sendt ut 17 164 påkrav og 2 319 auksjonsbegjæringer i 1985. Tilsvarende

tall i 1984 var henholdsvis 17 604 og 2 502.

Det ble solgt 152 eiendommer på tvangsauksjon mot 144 eiendommer i 1984.

Misligholdet av lån har ført til en stor arbeidsbelastning for Husbanken, og inkassoarbeidet var ikke ajour ved utgangen av året.

Overtagne eiendommer

Pr. 31. desember 1984 hadde Husbanken 24 eiendommer til forvaltning som var overtatt på tvangsauksjon. I løpet av 1985 ble ytterligere 39 eiendommer overtatt på auksjon. 33 eien-

dommer ble videresolgt eller ført tilbake til tidligere eier slik at Husbanken pr. 31. desember 1985 var eier av 30 overtatte eiendommer. Eiendommene representerte tilsammen ca. 6,0 mill. kroner av utlånsmassen.

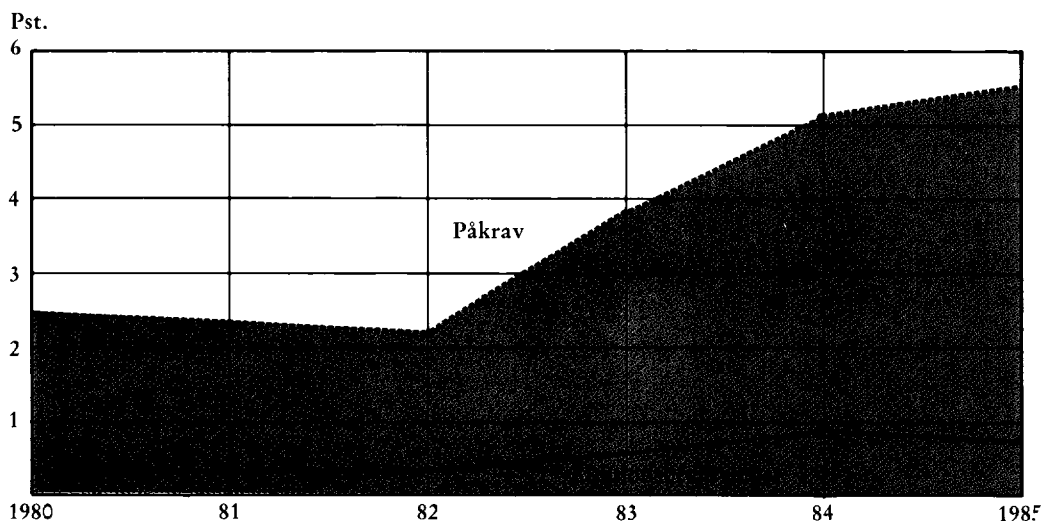


Fig. 1 Antall påkrav og auksjonsbegjæringer i pst. av antall utestående rentebærende lån 1980–85.

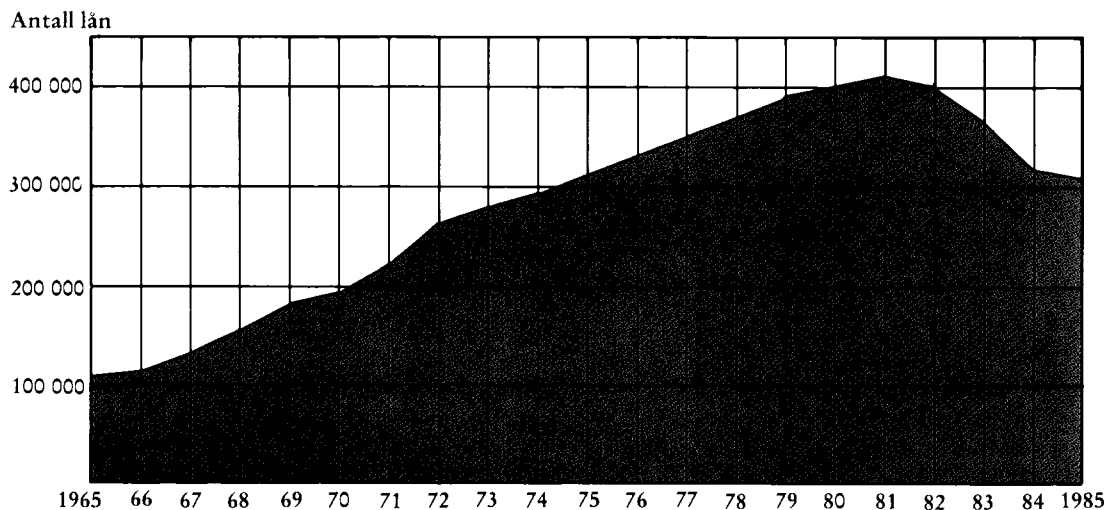


Fig. 2 Antall utestående, rentebærende lån 1965 – 1985.

Noen regnskapstall

Tabell 1

Oppføringslån		
Utbedringslån		
Etableringslån		
Ervervslån		
Miljølån		
Løpende lån		

Stadig flere eldre lån blir innfridd

Husbanken engasjementer økte i løpet av 1985 med 4 177,1 mill. kroner og var utgangen av 1985 på 808,3 mill. kroner. Antallet løpende lån sank med vel 20 000 fordi mange eldre lån ble innfridd. I alt ble 25 030 lån innfridd ved ordinære terminbetaling (35 829 i 1984).

Fig. 2 viser antall utestående rentebærende lån fra 1965–1985. Fig. 1 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 175 000 lån med t rente

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

Gjennomsnittrenten på rentebærende utlån økte i løpet av året fra 8,59 pst. til 8,94 pst.

Topprenten på bankens utlån har vært 12 pst. i 1985 i samsvar med Stortingets vedtak av 15. desember 1983.

Betalingsprosentene for utjamningslån ble oppjustert med 7 pst. fra 1. januar 1985. Terminsummen for lån med tilsagn før 3. mai 1980 og med opprinnelig bindingstid på 30 år for avdrag, ble oppjustert med 15 pst.

Mill. kr

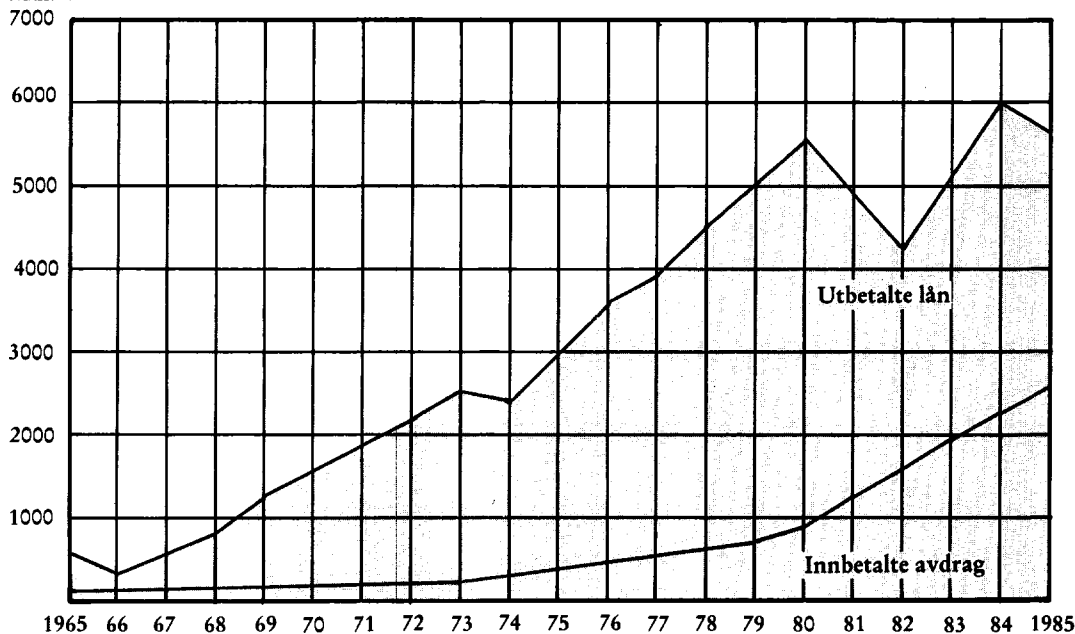


Fig. 1 Utbetalte lån – innbetalte avdrag 1965 – 1985

I tillegg til de utlån som er gjengitt i tabell 3, hadde banken utestående vel 160 mill. kroner som rentefrie lån.

Gjennomsnittrenten på bankens innlån var ved utgangen av 1985 10,52 pst., den samme som ved utgangen av 1984. Utlån og innlån fordelt på rentesatsen er vist i tabell 3.

Tabell 2

Hovedkontoret		
Bergenskontoret		
Trondheimskontoret		
Bodøkontoret		
Hammerfestkontoret		
Sum løpende lån		
Tilsagte, ikke utbetalte lån		
Samlet engasjement		

Tabell 3

Rentesats		
5 og under		
5,0 – 6,0		
6,0 – 7,0		
7,0 – 8,0		
8,0 – 9,0		
9,0 – 10,5		
10,5 – 12,0		
Høyere		
Sum		
Gjennomsnittrente pr. 31.12.	8,94	10,52

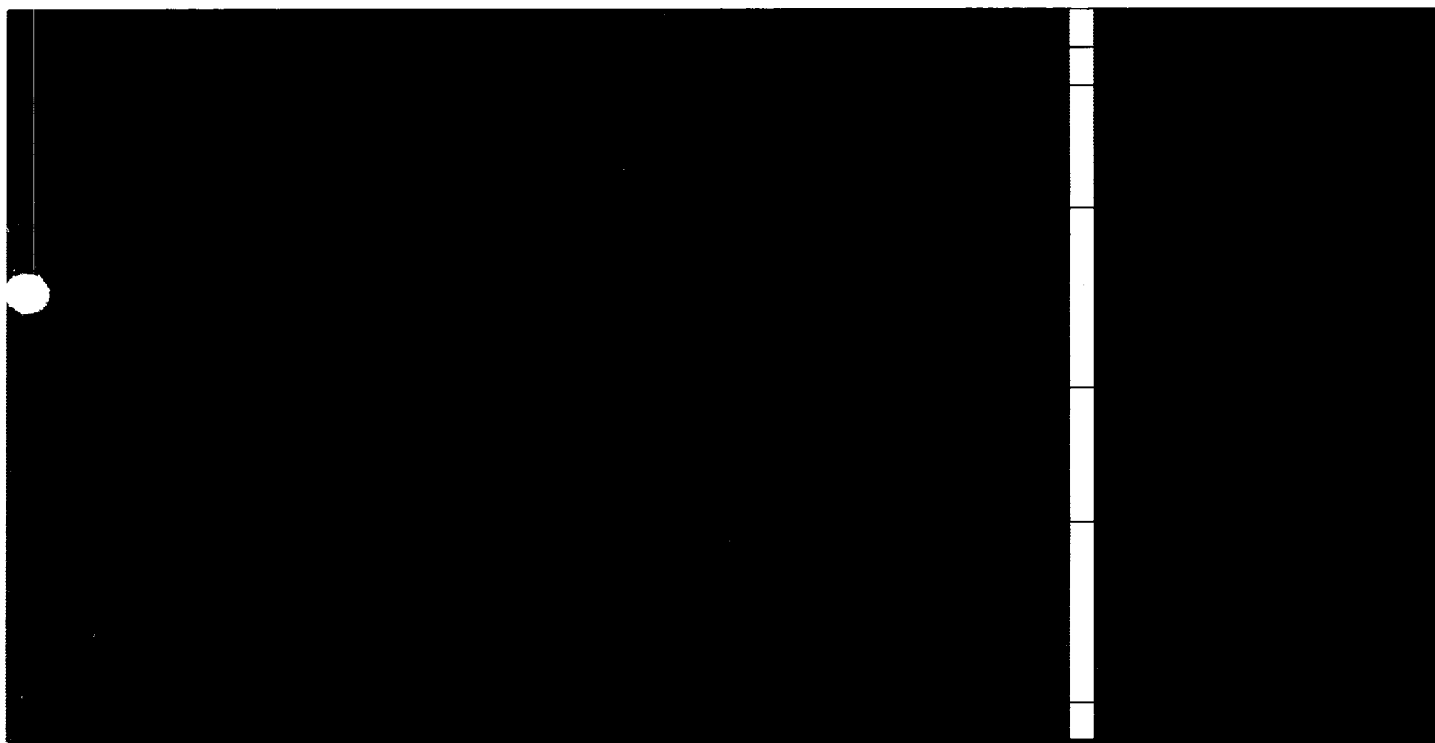
Utbetalinger – finansieringsmidler

(Urevidert utkast)

Regnskap 1985

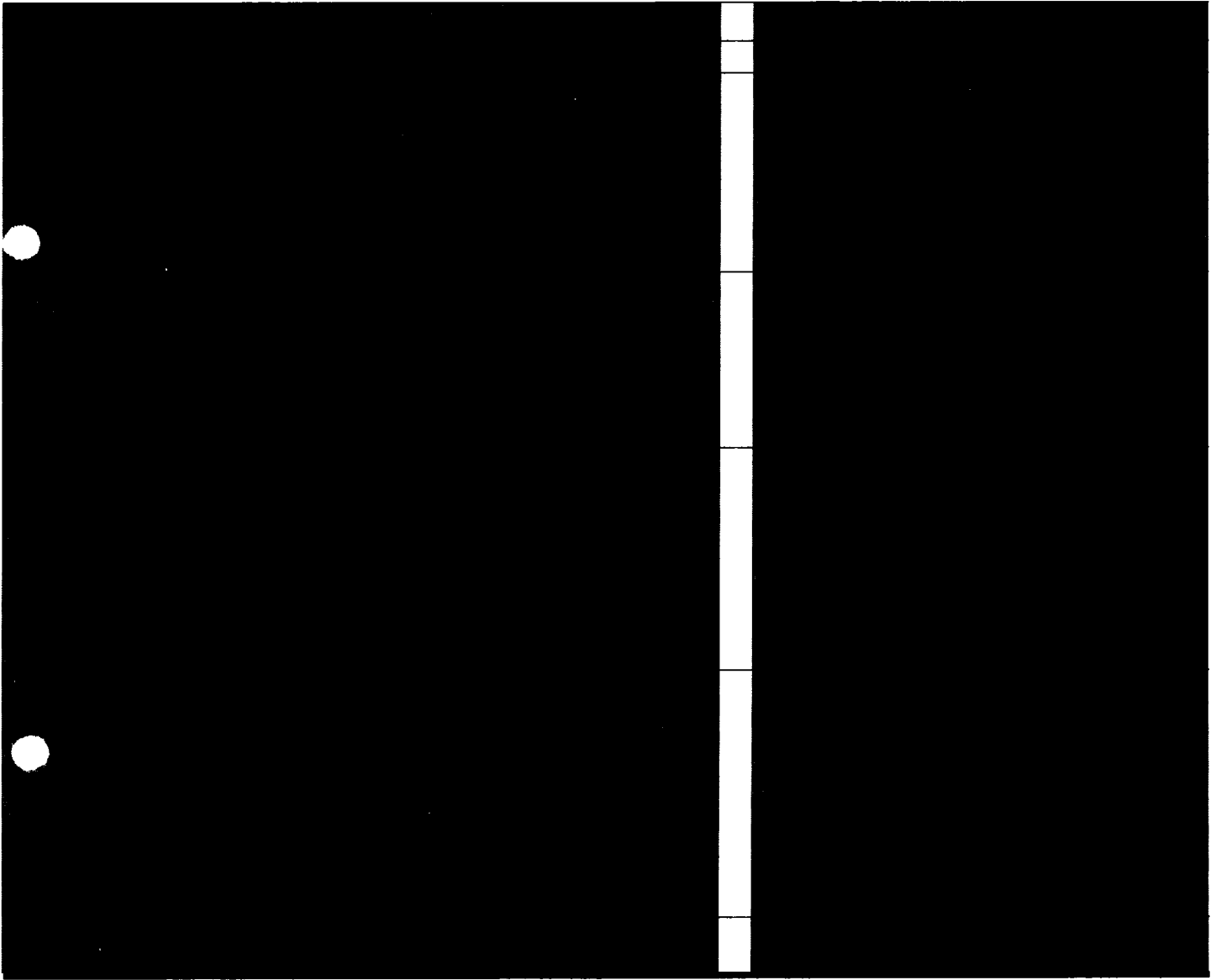
Resultatregnskap

(Urevidert utkast)



Balanse pr. 31. desember 1985

(Urevidert utkast)



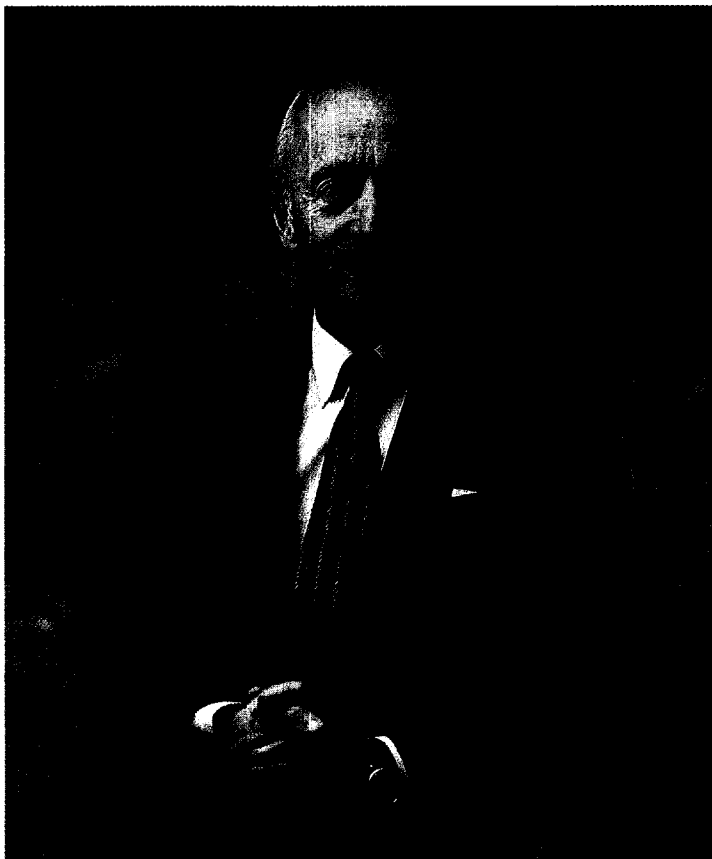
Hilsen fra statsministeren til Husbankens 40-årsjubileum

På vegne av Regjeringen vil jeg gratulere Husbanken med 40-årsjubileet og takke for helhjertet innsats gjennom disse årene.

Helt siden opprettelsen i 1946 har Husbanken vært Statens viktigste redskap i gjennomføringen av boligpolitikken. Husbanken er blitt pålagt en lang rekke krevende oppgaver som den har løst med entusiasme og pågangsmot. Ikke minst er Husbankens pionerinnats under gjenoppbyggingen de første år etter krigen imponerende, særlig tatt i betraktning at Husbanken var en helt ny institusjon som skulle virke i et samfunn med stor knapphet på ressurser blant annet innenfor byggesektoren.

Jeg vil takke for det gode samarbeide som har vært mellom de sentrale myndigheter og Husbanken og den samarbeidsevne som Husbanken har vist overfor de andre medvirkende i boligbyggingen. Uten dette omfattende samarbeide hadde ikke bankens hovedoppgave, å gi befolkningen et tilfredsstillende boligtilbud til en pris den kan makte – latt seg løse.

Selv om boligdekningen og boligstandarden aldri har vært høyere enn i dag, står likevel utfordringene innenfor boligsektoren i kø, både for Husbanken og alle andre som har sitt virke i tilknytning til sektoren. I Regjeringens



langtidsprogram for perioden 1986-89 er det f.eks. formulert en rekke oppgaver innenfor nybygging, utbedring, byfornyelse, nærmiljøtiltak, bedre boligtilbud til ungdom, eldre, vanskeligstilte og funksjonshemmede.

For å møte disse utfordringene må Husbanken være innstilt både på ytre og indre forandringer og ikke minst selv ta initiativ til forandringer og forbedringer.

Jeg ønsker Husbanken til lykke i det videre arbeid.

Kari Willoch

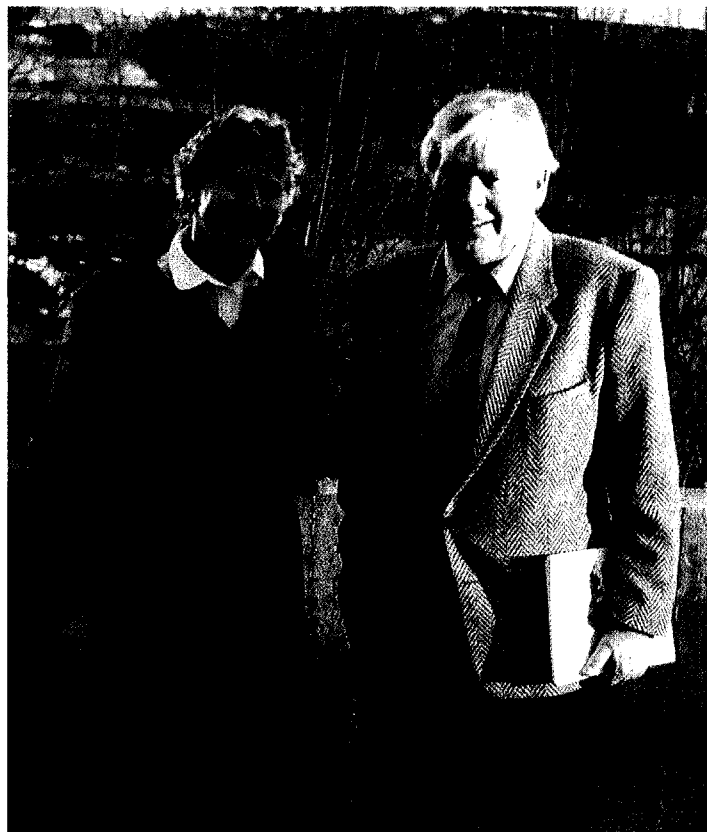
Husbanken – boligbank i 40 år

Husbanken fyller 40 år i 1986, og i den anledning inviterte banken to stortingsrepresentanter, som begge har arbeidet med boligspørsmål, til å snakke om Husbanken – i fortid og framtid. Ingrid I. Willoch, Høyre, representerer Vestfold, og Thorbjørn Berntsen, Arbeiderpartiet, kommer fra Oslo.

– Hvilken sosial virkning mener dere Husbanken har og har hatt på boligbyggingen her i landet?

Ingrid I. Willoch: – Husbanken har hatt en enorm betydning – den har virket som en almen boligbank. Alle har kunnet få lån der så sant man aksepterte de standardkravene som Husbanken satte. De kravene har ikke bare virket slik at vi fikk mange boliger for en viss utlånssum, men de har også hevet standarden i mange deler av landet. For da Husbanken startet, var det for eksempel ikke så vanlig å ha bad. Standardkravene er kanskje av noen blitt sett på som snau og urimelige, men de har jo vært satt der for at vi skulle få mange og rimelige boliger.

Thorbjørn Berntsen: – Jeg kan slutte meg til det Ingrid Willoch sier, og nettopp det at Husbanken er blitt en almen boligbank, har vært noe av det aller viktigste. Spesielt vil jeg understreke den rollen Husbanken har hatt når det gjelder å utjamne levekår. Den ble jo en boligfinansieringsbank for alle. Standarden som Husbanken trakk opp ble såpass god at folk med høye inntekter fikk dekket sine boligbehov – samtidig som folk med lave



inntekter kunne ta i bruk den samme boligen på grunn av den gunstige finansieringen. Med visse unntak, bodde Kong Salomo og Jørgen Hattemaker stort sett i den samme boligen. Fra mitt politiske ståsted har dette vært et veldig viktig virkemiddel også i utjamningspolitikken – ved siden av å oppfylle et av de grunnleggende menneskelige behov – nemlig et sted å bo. Men jeg vil gjerne legge til at Husbanken kanskje har litt for strenge krav i dag – det er muligens blitt for stivt.

IW: – Hvis vi skal være etterpåkloke, så var det vel på to områder at man var for lite fleksible – særlig i 50-årene: Det ene var arealstandarden – slik at barnerike familier ikke

fikk plass, og det andre var typetegningene, som gjorde at hele Norge ble likt arkitekturmessig, og litt av det lokale særpreget ble utvasket.

TB: – Det er vel kanskje av de tingene vi burde gjort annerledes, men det er å snakke om pavens skjegg uansett. På en konferanse nylig ble den «firkantkulturen» vi har fått i boligbyggingen i Norge drøftet, og om ikke Husbanken har et visst ansvar for denne. Nå skal vi ikke overdimensjonere det, men vi må vise større fantasi og mangfold når det gjelder planløsninger i den framtidige boligbyggingen.

IW: – Men vi er blitt flinkere – vi har løst opp standardkravene i forhold til

det firkantede og blitt ganske annerledes åpne. Vi bør heller telle totalomkostninger, og få være fantasifulle innen en prisramme.

– Synes det rimelig og riktig at Staten – gjennom Husbanken – engasjerer seg i en så stor del av boligbyggingen som den gjør: godt over 50 pst.?

TB: – Staten skal bruke mellom 16 og 17 milliarder kroner på boligsektoren i 1986, og av det står Husbankens utlån for rundt 6 milliarder. Så Husbanken delfinansierer ca. 50 pst. av landets boliger. Arbeiderpartiets syn er at Husbankens andel av totalfinansieringen skal økes: Jeg tror at hvis tallet reduseres, vil vi få en økning av de sosiale forskjellene i boligstandarden i Norge, og jeg tror at utjamningseffekten vi har hatt – i en så viktig levekårsfaktor som boligen er – igjen vil gå på andre veien.

IW: – Jeg vil ikke henge meg opp i prosentandelen av nybygde boliger enten det gjelder totalfinansiering eller antall boliger som får husbanklån – iallfall ikke hekte meg opp for fremtiden. Jeg tror at Husbanken etterhvert bør få en litt annen rolle – at den bør bli mer en boligbank, og ikke bare en byggebank. Det som har vært tradisjonen, er at den har vært en bank for nybygging, men etterhvert som vi får en bedre boligdekning i deler av Norge, synes jeg den bør bli noe mer enn en bank til å skaffe folk en god nybygget bolig. Det er jo aktuelt for mange å kjøpe og utbedre boliger som allerede er der.

T:B – Jeg er helt enig i at Husbanken bør få tilleggsoppgaver – og en av oppgavene som ligger foran oss er utbedring.

IW: – Når Husbanken nå fungerer som nybyggingsbank, der vi har en åtte-års periode uten avdrag og med subsidiert rente, så vil folk som trosser inn i nytt hus hvert sjuende eller åttende år fungere som gratispassasjerer i systemet. Hvis vi legger mer vekt på å gi folk innpass i boligmarkedet som sådan, reduserer vi kanskje noe av den effekten.

– Mener dere at boligbyggingen bør økes? Vi har jo fremdeles udekkede boligbehov. Hvilke virkemidler tror dere er best egnet?

TB: – Vi i Arbeiderpartiet har som nevnt foreslått at Husbanken skal bygge flere boliger og forbedre finansieringen. Vi har foreslått å redusere topprenten med 1/2 pst. Men jeg tror også i likhet med Ingrid Willoch – at mange kan tenke på å flytte til ny bolig hvert åttende år, slik at de kan nyte godt av avdragsfriheten i hele den tida de har behov for bolig. Dette gjelder ikke bare innen boligkooperasjonen, men også ellers. Vi bør kanskje få et system der den som har fått husbanklån en gang, har fått det en gang for alle. Jeg er også mer og mer i tvil om rentetrappa – jeg mener vi bør vurdere å igjen basere oss på en flat rente.

IW: – Tilbake til spørsmålet om boligbyggingen er stor nok. Jeg tror den er på vei opp, og jeg tror at et riktig nivå for nybygging vil være noe over det nivået den har ligget på de siste årene. Jeg tror vi bør ha et

høyere nivå for utbedring enn det vi har hatt. Jeg er redd for at hvis vi øker boligbyggingen for sterkt, kan vi få et «krakk». Men vi må sørge for å bygge såpass at det blir bruktbil-effekt på boligpriser også.

TB: – Jeg tror vi må skaffe oss boligdekning så fort som mulig. Jeg er bortimot enig med Olav Selvaag som har gitt uttrykk for at det er bedre med en liten «overdekning» på boligmarkedet, for å holde prisene nede på et prismessig uregulert bruktboligmarked. Arbeiderpartiet har satset på å øke nybyggingen, for å øke etterspørselen etter nybygg. Men vi trenger flere og mer holdbare data for å kunne vurdere boligbehov framover.

– Hvordan kan man best realisere målsettingen om rimelige boliger for unge som skal etablere seg?

IW: – Der tror jeg mer på begrepet boligbank – enn byggebank. Jeg tror man må se på de unges situasjon, og tilpasse lån etter det. Men hvis man utelukkende binder lånet til boligen, kan man oppleve at veletablerte nyter godt av de godene som skulle bli de unge til del. Vi bør kunne vurdere å gi et skikkelig, godt lån én gang. Hvis jeg fikk langtidskontrakt som finansminister, ville jeg satse på å legge om Husbanken og legge inn en sperre mot gjenlån. Det er et enormt behov for etableringslån, og jeg tror det er viktig å få ensartede tildelingskriterier så det ikke varierer så sterkt fra kommune til kommune.

TB: – Vi i Arbeiderpartiet har diskutert spørsmålet om en engangsstøtte til de som skal etablere seg for første

gang. Men hvis vi ikke har god nok boligdekning, kan vi komme til å finansiere en kontinuerlig inflasjon, ved at den som skal kjøpe for første gang får en engangssum, som selgere i annen omgang kan forsyne seg av. Ved stor nok boligproduksjon, hvor prisene på markedet holdes i sjakk, vil det å utstyre unge med en engangsstønad, og hindre gjenlån, kanskje være veien å gå.

IW: – Jeg ville knytte etableringssituasjonen og det konkrete boligprosjektet sammen, slik at pengene brukes til en bolig med god standard.

– Boutgiftene er et problem for mange, og lengre avdragstid på lån gir lavere husleie. Kan det bli aktuelt å forlenge løpetiden på husbanklån?

TB: – Arbeiderpartiet har programfestet 40 år. Det er selvfølgelig det viktigste når det gjelder de månedlige utgiftene for folk: Å få spredd avdragene over en lengst mulig periode, selvom de skal betale renter litt lenger.

IW: – Jeg tror nok at vi hele tiden må være villige til å se på dette med avdragstid – bl.a. med tanke på hva andre kredittinstitusjoner gjør. Når vi snakker om boutgifter i dag er det kolossale forskjeller ute og går: Det er vanskelig å snakke generelt om dette – jeg vil f.eks. ikke binde meg til en generell nedsettelse av renten, fordi dette ville favorisere de som har gamle og også forholdvis små lån. Nå er vi oppe i 1,4 milliarder kroner i rentestøtte, så vi må komme fram til en slags middelvei, som gjør at

støtten går til dem med høye boutgifter.

– Husbankens hovedstyre og avdelingsstyrene har gang på gang foreslått at rammen for utbedringslån må forhøyas. Utbedring er fornuftig både utfra nasjonaløkonomisk og sosialt synspunkt. Hvorfor kan ikke Husbankens forslag tas til følge?

IW: – Det har jo hatt sammenheng med de totale kredittrammenene i Statens banker. Foreløpig har man prioritert nybyggingen og øke grunnlånet der, og deretter har det vært etableringslån. Men jeg vil si at utbedringslån er meget aktuelt, og kanskje særlig når man ser det i sammenheng med søkerens boligsituasjon. Dette kan føre til at vi får bedre standard på den eldre boligmassen. Men jeg tror at mye av utlånsøkningen i private banker blir brukt til å bedre boligstandarden også i de boligene. I årene fremover kommer vi nok til å satse mer på utbedringslån i de delene av landet hvor utbedring er mer aktuelt enn nybygging.

TB: – Svenskene har nå tatt konsekvensen av at de må gjøre noe med den boligmassen som ble bygd like etter krigen. Nå må vi også sørge for ikke å komme opp i samme uføret som med de gamle leiegårdene i de større byene, hvor forfallet er kommet for langt. Det er en svar oppgave som ligger der, og det er viktig at vi finner finansieringsordninger som er best mulig, og som hindrer misbruk. Det er en større boligpolitisk utfordring vi står overfor nå: Vi må ha bedre boligdekning, men vi må

samtidig se på de første etterkrigsboligene slik at de ikke regelrett forfaller. Det er nok mulig i mange av de utskjulte blokkområdene å endre og fornye utseende både innvendig og utvendig.

IW: — Dette er også en fin sjanse for Nord-Norge. Hvis vi satser mer på å forbedre de første etterkrigsboligene, så kan vi satse på lokale byggetradisjoner. Der hvor det var omfattende gjenoppbygging etter krigen, ble standardpreget sterkt. Befolkningsutviklingen tyder på at vi blir færre nordmenn etterhvert, og derfor blir det viktigere å vedlikeholde de boligene vi har, enn å stadig øke antallet.

— Hvilke oppgaver mener dere Husbanken bør ha i fremtiden?

IW: — Jeg mener Husbanken bør bli en boligbank i stedet for en byggebank, og det skal være den banken som hjelper en til å få et skikkelig feste i boligmarkedet.

TB: — Jeg mener også at den skal være en boligbank: Både for nybygging, utbedring og førstegangsetablering, og jeg tror at Husbankens rolle må redefineres etter de oppgavene vi står overfor nå. Mange ting henger sammen, og flere av ordningene i Husbanken må vi se på i årene framover. Det kan bli snakk om omdisponering av ressurser innenfor hele boligsektoren, så jeg tror at boligfinansiering i årene som kommer vil bli et mye mer mangfoldig begrep enn det har vært til nå. Hittil har vi jo tenkt på husbanklån til ny bolig når det har vært snakk om boligfinansiering, men det er et mye bredere spekter av oppgaver vi står overfor. Jeg har ikke noe endelig kart som stemmer med terrenget — for å si det sånn, men vi jobber med det! Men jeg mener at Husbanken fortsatt må spille en sentral rolle i norsk boligpolitikk i framtida.

IW: — Jeg mener at vi trenger Husbanken som byggefinansieringskilde, ikke minst fordi den har vært normdannende både for standard og for finansiering.

Kommunene og Husbanken

Av teknisk rådmann Yngvar Johnsen, Kristiansand

Det har vel neppe vært arrangert et kurs, en konferanse eller et seminar om boligbygging i de siste 40 år, uten at Den Norske Stats Husbank har vært i skuddlinjen.

Det er alltid noen — som fra sitt eget utsiktspunkt — kan fortelle banken hvordan den skal praktisere sitt regelsett, endre sin utlånspolitikk, tilpasse seg nye forutsetninger osv.

Selv om dette ikke alltid er særlig behagelig for bankens representanter, så er det et sunnhetstegn.

Mellom en bank som Husbanken — som på mange måter har en monopolstilling — og bankens brukere, skal det være en åpen dialog.

Det er kommunene, den enkelte husprodusent og husbyggeren som først registrerer når bankens utlånspolitikk kommer i begynnende utakt med livets virkelighet. Det er også kommunene, husprodusenten og husbyggeren som er avhengig av det redskap banken representerer; i sitt mangeartede arbeid med tilrettelegging av tomtefelt, husbygging, rehabilitering, fornyelse osv.

Spør man disse brukerne om banken i sin 40-årige historie har klart å tilpasse seg endrede forutsetninger og nye tendenser i tiden, så vil vel svarene bli noe forskjellige.

For oss som har samarbeidet med banken bortimot en halv mannsalder er vel svaret i det store og hele positivt. Byråkrattisk legning har aldri vært



80 prosent av befolkningen i Kristiansand bor i hus bygget etter 1945. Ca. halvparten av disse er husbankbelånt.

fremherskende karaktertrekk hos bankens representanter. Velvillighet og lydhørhet er man alltid blitt møtt med.

Det vi ofte har hatt lett for å glemme i kampens hete, er at banken bare kan utøve fleksibilitet innen rammen av det regelsett Stortinget har vedtatt. Det vi ofte har hatt vanskelig for å forstå, er at endringen i disse reglene tar så lang tid å få gjennomført, selv om signalene fra brukerne entydig går i retning av at slik endring er påkrevet.

Bankens betydning for boligreisningen i årene etter den 2. verdenskrig er uomtvistelig. Det er vel først når historiens lyskaster blir rettet mot etterkrigstiden, at vi til fulle vil forstå at vi neppe noen gang tidligere og vel heller ikke noen gang i fremtiden, vil fornye vår boligmasse i den utstrekning og i det tempo som vi gjorde i årene 1945-85.

I Kristiansand by bor 80 pst. av befolkningen i boliger reist i denne perioden. Ca. halvparten av disse er finansiert i Husbanken. Nå er den store

boligreisningens tid forbi, i hvert fall i denne byen. Rehabilitering, ombygginger, påbygginger, tilpassinger osv. vil mer prege de kommende tiår. På landsbasis er det samme iferd med å skje. Folketallet har stabilisert seg og de store boligkøenes tid er forbi. Boligettheten er vel snarlig nede i 2,5 personer pr. leilighet de fleste stedene. Også oppsplitting av familiene har antagelig kulminert.

Mye er endret fra den tid da folketallet øket i alle byer og tettsteder og boligbygging var et spørsmål om kvantitet. Mange vil nå kjenne seg igjen i denne familiesituasjonen. Besteforeldre i gjeldfritt hus. «Barna» i 40-50-årsalderen er også kommet over kneiken. Lånene på eneboligen er nede på et rimelig nivå. Barnebarna i 20-30-årsalderen går inn i sin første jobb med stor studiegjeld og blir møtt med en kostbar inngangsbillett til sin første selvstendige bolig.

Mange problemer ville vært løst om besteforeldrearven gikk til barnebarna. Men det

gjør den ikke. Det er 40-50-åringene som nå endelig ser muligheten til å få den havseileren eller den hytta på fjellet som så lenge har stått på ønskelisten. De unge har ikke godt av å få alt «lagt i hendene på seg». De får som oss, streve litt de også, har vi deklamert noen hver av oss.

Dessverre er ofte strevet en fullstendig økonomisk handlingslammelse i ekteskapets første vanskelige år. En ekstra belastning som mange ikke klarer.

For meg ser det ut som vi kan formulere våre hovedproblemstillinger i boligsektoren slik:

1. En stadig eldre befolkning, som vil og bør bo så lenge som mulig i sin egen bolig. Boligen må imidlertid opprettholdes og tilpasses. Når de eldre må forlate sin egen bolig, må det være andre bomuligheter i form av aldersboliger med service-tiltak, aldershjemplass, sykehjemsplass i rimelig nærhet av det miljø de har bodd i.
2. Unge mennesker i etableringsfasen har store vanskeligheter med å komme inn på boligmarkedet for første gang, enten det nå er i nytt hus eller ved kjøp av gammelt. Det er urimelig at de skal ha denne sterke økonomiske belastning i en fase i livet hvor de også må ta andre store økonomiske løft, og oftest må klare seg med en inntekt.

Det er gjort og gjøres meget for å hjelpe begge disse kategorier.

Tross dette er det disse problemene som preger boligdebatten i mange kommuner for tiden. Problemene venter på sin løsning. Det vil kreve nytenkning i sentraladministrasjonen, initiativ og pågangsmot i lokaladministrasjonen.

I skjæringspunktet mellom disse må Husbanken stå, om den fortsatt skal spille sin viktige rolle i boligsektoren. Som premissleverandør og pådriver overfor de som former vår boligpolitikk nasjonalt. Som inspirerende kraft og medhjelper for de som skal løse problemer på gras-rotta.



Fra Grovikheia, Kristiansand, hvor «Boliger for fremtiden», Norges første boligmesse, ble arrangert. To tredjedeler av boligene her fikk tilbud om husbankfinansiering. Bildet over: Byggmestrenes Hus, type 178. Arkitekter: Dahl – Heie – Svindland. I bakgrunnen ser vi også «Huset som vokser» – Alex Christiansen Arkitektkontor A/S.

Bildet under viser Block-Watnes husgruppe.

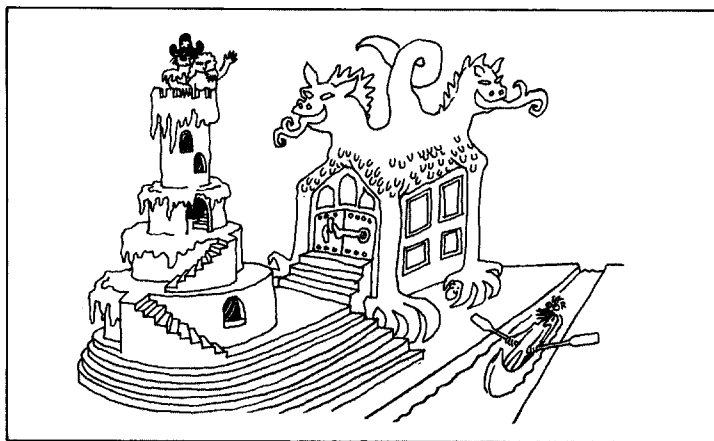


OM NORSKE HUS og andre uttrykk for norsk beskjedenhet

Odd Børretzen
Ill. Odd Eyvind Kvaale

Norske bolighus er SAKLIGE. Kanskje kjedelige? Preget av fornuft. Noen ganger kan man lure på om Husbanken kan ha hatt noe med det å gjøre. MEN: Også i tiden før Husbanken (og den tiden var jo lang: 6-8000 år?) var norske boliger preget av saklighet og beskjedenhet. Jeg mener; når man sammenlikner med menneskeboliger andre steder i verden.

Jeg seilte en gang, i båt, oppover elven Meuse i Belgia, fra Namur mot den franske grensen. Den høyre siden av elven er bebygget med en rekke fantastiske hus på store park-tomter. Husene er svære som hoteller og i de mest overraskende stilarter og fasonger: Venezianske palass ved siden av et hus som måtte ha vært arkitektens drøm om en nordisk kongsgård fra Eventyret. Det var i svart tømmer (i hvert fall så det sånn ut fra avstand. Det kunne vært tømmerformet og svartmalt sement. De er gode i sement i Belgia). Der stakk det dragehoder ut i alle retninger og fra alle hjørner og svalganger og jomfrubur tøyt ut over alt. Øverst på taket, rakende opp over hagens trær, var det reist et stabbur fra Gudbrandsdalen. Videre oppover elven så jeg forvokste sveitsiske bondehus og et eksemplar av Victoria and Albert-museet i omtrent halv størrelse. Dertil greske templer, romerske mausoleer og parisiske jernbanestasjoner. Men alt var, så vidt jeg forsto, eneboliger for velhavende belgiere.



Men hos oss har selv rikfolks hus alltid vært preget av orden, renslighet, beskjedenhet og ædruelighet. Våre rikfolk har, stort sett, vært meget forsiktige med bruk av søyler, steinløver og smijernsportaler. De som har brukt søyler ved siden av inngangsdøren, har brukt ganske små søyler. En slags halvmodell av søyler: Flate og festet helt inn til veggen. Som om man har ønsket at ingen skulle legge merke til dem. I hvert fall ikke snakke om dem.

Nå er vel våre rikfolks rikdommer beskjedne i forhold til gamle, akkumulerte formuer fra de store land sørover i Europa, men det er ikke bare det, tror jeg, det kommer av. Vi er et saklig folk. Hos oss er saklighet og beskjedenhet et ideal og det har det antakelig alltid vært. Derfor er våre hus saklige.

Det samme gjelder våre statuer.

I andre lands store byer er statuene storslagne: Hester og drager. Sverd og flyvende kapper og lynende øyne i bronse. I Oslo, f.eks., har vi en del statuer til minne om og til ære for våre store avdøde. De fleste har frakk, pent kneppet i halsen. De fleste ser ut som bronse-ekspeditører i eldre herre-ekviperingsforret-

ninger. Bjørnstjerne Bjørnson, utenfor Nationalteatret, har frakken åpen og ser dermed ut som en ekspeditør som skal på sommerferie.

Selv statuen av Christian Kvart (på Stortorget) minner ikke mye om den renessanse-blodfulle (stormannsgale?) pengeforbruker, kvinnejeger, krigsherre og byggegale gærning han var. Men om en ganske fornuftig murmester med kassakreditten i orden. Eller om en eldre arkitekt fra Trondhjem i karnevalsklær. (Litt for tykk? Har han ikke syklet flittig nok til kontoret?)

Vi tilhører ikke en kultur med beundring for flagrende kapper, vrinskende hester eller silkesko. Det kan komme av klimaet. Våre saklige hus er en følge av den samme (klimabestemte?) tankegang. Vi har aldri hatt stor sans for søyler, trompeter eller gesimser.

Norske bygårder fra århundreskiftet har litt stukkurosetter omkring på ytterveggene og i taket, men det er beskjedent. Rådhuset i Arendal (som opprinnelig var en borgerfamilies bolig) har påspikrede hjørnestein (av tre) og marmormaling innvendig.

Men det er beskjedent. BESKJEDENT.

(Når jeg snakker om våre saklige hus, gjelder det bolig-hus. I hvert fall når det gjelder en anden type hus, stiller vi mer stortilt enn europeere fra lenger sør, nemlig offentlige toiletter. Våre pissoirer, de få vi har av dem, er av marmor og porselen. Så fine at man skulle tro det var meningen at man skulle slå seg ned der med grafikk på veggene.

Sanne hus er ellers mer og mer nødtørftige dess lenger sør i Europa man kommer. Legg merke til det: Alt i Amsterdam finner man pissoirer som liksom bare er et bredt belte av støpejern. Man går inn i beltet og har dermed spendt det rundt livet og litt nedenfor. I Italia dreier det seg som regel om en bronseplate skrudd fast på kirkeveggen og, eventuelt, et avløp under. Eller bare et hull i jorden.

Det er interessant men jeg har, foreløpig, ikke klart å trekke noen filosofiske slutninger av fenomenet.)

Som sagt: Klimaet.

I Frankrike har de enrøke oppdaget dør-stokken. Under den franske ytterdøren er det en sprekk under døren, stor nok til at postmannen kan stappe posten inn der. (Jeg fikk Harald Heide Steens «Sett og Hørt» i posten til Frankrike, og den gikk greitt under døren. Den er på over 200 sider tykt papir). Om vinteren fylles det franske hus av kald vind. Vinden siver opp trap-pene og legger seg tungt rundt møblene. Det franske hus har sprekk under ytterdøren og dertil åpen skorstein og hund-revis av andre sprekker og åpninger ut mot nattekulden.

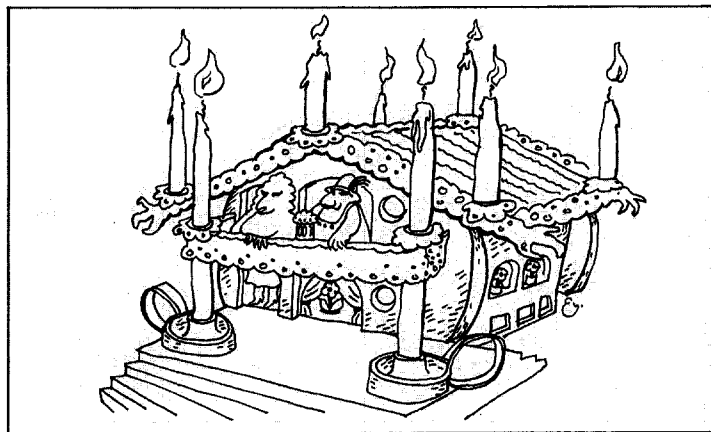
Det er jo bare det at den nattekulde er en bagatell mot vår, nordiske nattekulde.

Klimaet har naturligvis lært oss at skikkelige dører, tette vinduer og godt rør-opplegg (do inne) er mye viktigere enn søyler og ørner over dørene. Hadde vi hatt en sånn fransk åpning under hus-dørene hadde ikke bare vinden kommet inn, men også snø og sludd og skogens frose dyr (Ulver?)

Men: Man skulle jo tro at selv om de gode dørene o.s.v. er VIKTIGERE her, kunne vi også hatt sans for pynten

politikere ansett som pasienter og gale skrythaler. De blir ansett som brukbare politikere med en nødvendig tillit til seg selv og sin sak. Ofte blir de statsministre og presidenter.

Våre politikere sier at egentlig har de ikke lyst til å være politikere. De sier at andre er langt klokere enn dem. At de bare stiller til valg for noen må jo gjøre det og at partiet har bruk for dem. De gjør det av plikt men helst ville de være hjemme og male



etterhvert som vi fikk råd til det.

Vi har jo også sans for pynt, naturligvis. Vi har dragehoder og verandaer med kulørt glass og forgyllt kule på flaggstangtoppen. Men våre dragehoder er som regel hoder av ganske små drager og glass-verandaene og marmormalingen er utført med noe som kan likne genanse. Det kan virke som om seieren har vært ute og gjort det i mørket, når ingen kunne se ham, og etterpå håpet at ingen skulle legge merke til det (eller snakke om det.) Vi vil ikke stikke oss ut.

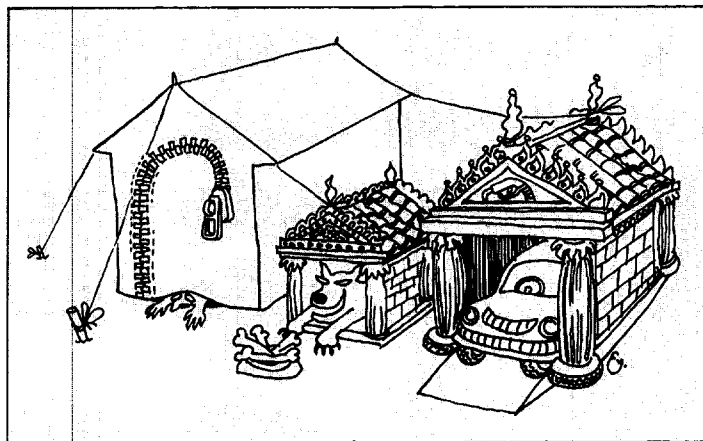
Vi er ganske preget av angst og en av våre store redsler er jo nettopp redselen for å stikke oss ut, virke som om vi tror at vi er noe aparte.

Hos oss er beskjedenhet en dyd og et ideal OG DET ER DET IKKE ALLE ANDRE STEDER: Det finns utlendinger som sier: «Gi meg en talerstol og jeg skal erobre verden.» Utenlandske politiskere erklærer, uten å skamme seg: «Stem på meg for JEG er den klokkeste, den største og den som er bedre skikket til å styre landet enn noen andre.» Og i de landene blir ikke sånne

garasjen og vanne blomstene og de sier at de er så alminnelige at egentlig er helt alminnelige folk mye mer ualminnelige enn dem.

Og hos oss blir disse beskjedne og ydmyke menn med ædruelige klær og fakter ikke ansett som små og ubetydelige og alt for alminnelige til å besitte embeter. De blir ansett som gode folk og sympatiske beskjedne. De regner seg ikke som bedre enn andre. Ikke bedre enn meg. Ofte blir de statsministre. I hvert fall kommer de på Stortinget. I all beskjedenhet.

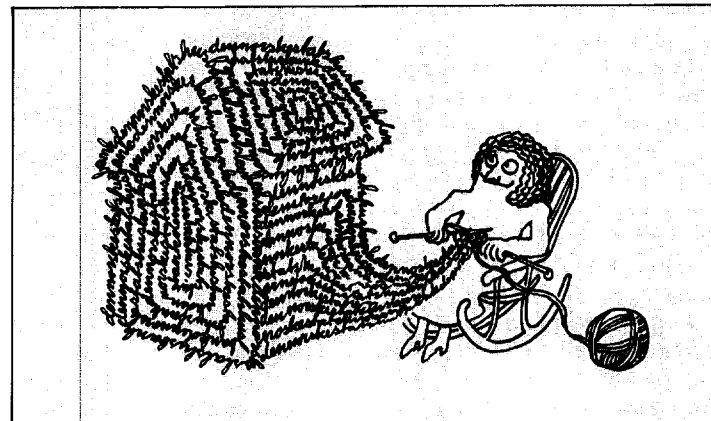
Norske småbyer kan være vakre i sin smålåtne, uskyldige beskjedenhet. Man kan savne noe der: For det første savner man jo en PUB, eller en bar på torget. Et sted å sette seg ned og treffe byens folk. Om vinteren er det vanskelig for en tilreisende å finne på noe å BRUKE en sånn vakker liten by til, annet enn til å ta bilder av den. For det andre kan man savne noen søyler og en liten løve av stein. Og et hus med tårn og vanvittige vinduer. Eller et rundt, stripete hus som roper: «Dette er ikke et alminnelig hus, dette er et helt



spesielt hus. Et enestående hus, bygget av meg, NILS NILSEN og jeg er også enestående. ENESTÅENDE.»

Og man kan tenke: «Er det på grunn av Husbankens krav om nøkternhet og økonomi og

hus er ikke sånne typer som står på torget og skriker og det gjør jo ikke vi andre heller. Vi tilhører en kultur som ikke har noen sans for beruselse eller for noe som kan se ut som en følge av beruselse. Vi vil ikke ha store fakter eller storslagne,



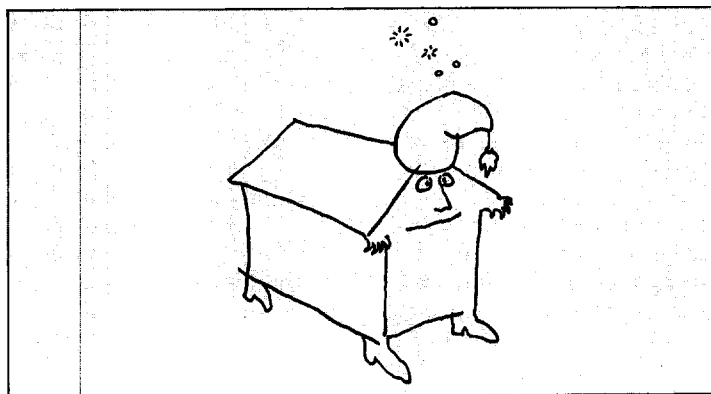
fornuft at norske hus er blitt som de er blitt?»

Men så tenker man videre at naturligvis har ikke Husbanken noe med det å gjøre. For det første er Husbanken yngre enn disse husene og for det andre er våre hus som våre statuer og som våre politikere og som oss selv. Våre hus snakker lavt og beskjedent og fecter ikke med armene. Våre

teatraliske uttalelser, hverken av våre politikere, elskere eller hus.

Derfor, tror jeg, oppfører vår Husbank seg akkurat sånn som vi vil at en Husbank skal oppføre seg: Ædruelig.

Vi vil ikke ha en drukken husbank sjanglende omkring mens han skriker og slår ut med armene.



Nyskapning også innen boligfinansiering?

Av dr.ing. Frank Henning Holm, Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Forskningsråd

Frank Henning Holm er daglig leder for 3B-programmet («Bedre Boliger Billigere») som er et samarbeidstiltak mellom NTN og Kommunal- og arbeidsdepartementet. Programmet gjennomføres i tiden 1984-1988. Finansieringen skjer ved egeninnsats i bedrifter/organisasjoner/etater og statlige bidrag. Regjeringen antok et samlet programvolum i størrelsesorden 100-150 millioner kroner. På grunn av meget stor respons fra næringslivets side, med vilje til egeninnsats ut over forutsetningene, er det grunn til å tro at samlet programvolum vil nå 200 millioner kroner.

3B-programmet fikk fra begynnelsen av betegnelsen «nyskappingsprogram for norsk boligbygging». Programmets hovedmål er å fremme kostnadsreducerende tiltak i boligbyggingen og man skisserte et konkret mål om 5-15 pst. kostnadsenkning som følge av programmet. Mens dette målet rettet seg mot prosjektkostnader for nybygde boliger, var imidlertid målet langt mer omfattende: For det første hadde man byggevirksomhet generelt for øye - og ikke utelukkende boliger. Erfaringen de første programår har vist at majoriteten av over 100 igangsatte prosjekter gjelder byggevirksomhet generelt. For det annet utvides kostnadsbegrepet til «årskostnader», eventuelt bokostnader, ved at man i



tillegg til prosjektkostnader fokuserer drifts-, energi- og vedlikeholdskostnader ved forvaltningen. For det tredje utvides målsettingen til å gjelde både nybygg og eksisterende bygningsmasse, altså ved fokusering av utbedringsproblematikken. Til tross for at hovedmålet gjelder boligprosjektkostnader, fåes altså en ganske kompleks målsetting, her illustrert ved en kubus.

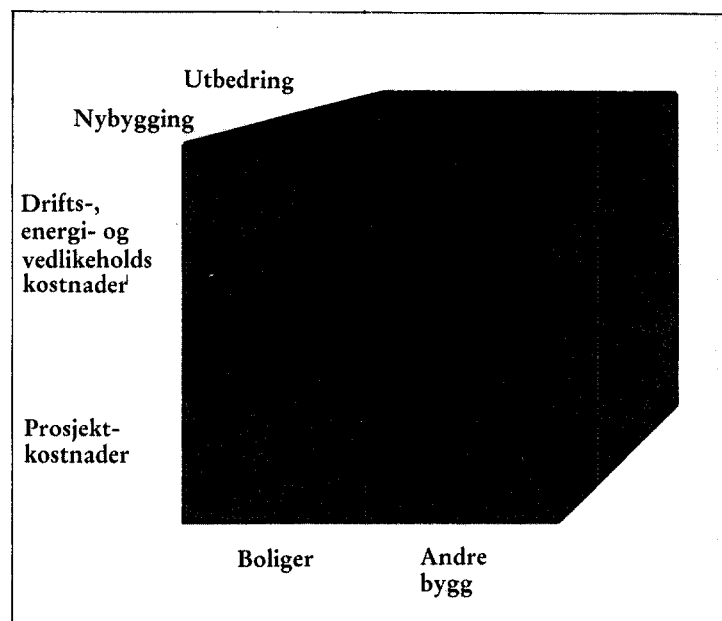
Det at boligprosjektkostnader står sentralt, har sin klare begrunnelse. Man kan «finansiere seg ut» av et høyt kostnadsnivå ved gunstige avdrags- og rentevilkår, men dette virker omtrent som å devaluere landets valuta for å opprettholde konkurransevnen internasjonalt. Dersom ikke devaluering sammenkobles med en offensiv handlingsplan for bedring av konkurransevnen, kan resultatet lett bli «et slag i luften» og man opplever kun en høyst midlertidig stimulans. Hva boligfinansieringen angår kan man postulere følgende: Dersom ikke økt subsidiering av boligfinansieringen sammenkobles med en offensiv

handlingsplan for kostnadsreducerende tiltak, kan resultatet lett bli at det egentlige problem «kostnadsproblemet» kun forskyves i tid.

Boligkjøpere betaler imidlertid en «pris» og ikke en «kostnad». Det er heller ingen automatikk i sammenhengen mellom pris og kostnad. Mens prosjektkostnad utgjøres av faktiske kostnader på en rekke varer og tjenester, er boligprisen gitt i markedet avhengig av boligspørsmål. Det er derfor av vesentlig betydning at boligspørsmålet tilsvarende boligbehovet til enhver tid, altså målt som det antall boliger som er nødvendig for at alle som trenger en bolig kan oppnå en bolig og forutsatt hensyntaken til boligstørrelse, utstyringsgrad og teknisk standard, her begrenset til forhold vedrørende boligens fysiske utforming. Boligspørsmålet uttrykker imidlertid det boligtilbudet folk faktisk aksepterer i boligmarkedet. Det kan ligge under boligbeho-

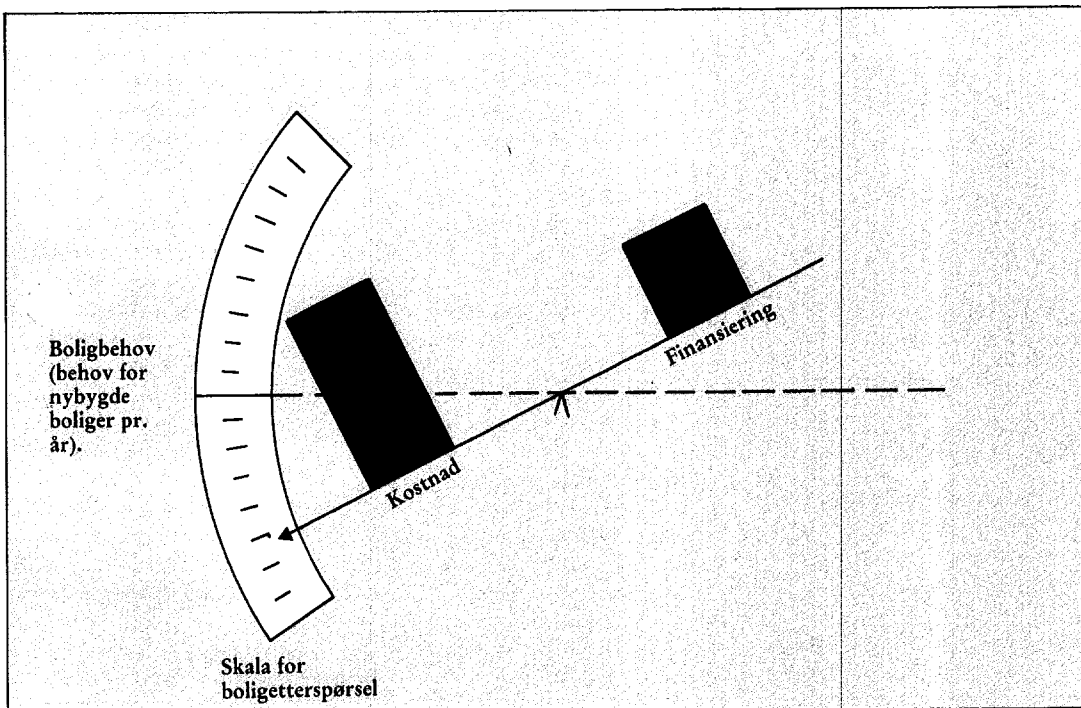
vet, f.eks. ved at en bolig som tilsvarende behovet er for kostbar eller for vanskelig å oppdrive. Det kan imidlertid også ligge over behovet fordi en har lyst og økonomi til å ha mer enn hva man faktisk trenger. Uten å gå nærmere inn på boligbehovsproblematikken, erkjenner man vel i dagens situasjon at faktisk boligspørsmål er lavere enn boligbehovet («normert»). For å bringe boligspørsmålet opp på boligbehovsnivå, kan man i dagens situasjon satse på gunstigere boligfinansiering og/eller økt satsning på kostnadsreducerende tiltak, her illustrert ved en vektsskål.

For å få vektsskålen i balanse, må man redusere kostnaden eller «øke» (bedre) finansieringen. Den enkle illustrasjonen viser at man kan «finansiere seg ut» av problemet, men hva med de langsiktige virkninger? Uten å ta stilling til subsidieringsnivå, er det viktig å understreke at ene og alene redusert kostnadsnivå vil



erfarer at vedlikeholds-krevende materialer velges for å tilfredsstillte Husbankens regler, må man stille seg spørsmål om regelverket bør fornyes. En slik fornyelse bør legge hovedvekten på totaløkonomien, eller om man vil «årskostnaden». Valg av materialer som gir gunstigere totaløkonomi, eller lavere årskostnader, bør premieres og finansieringssystemet

nybygde boliger på grunn av befolkningsendringer. Spørsmålet er imidlertid hvorvidt boligavgangen er optimal – eller om man bør fokusere boligstandard i eksisterende boligmasse like meget som måltall for nybygde boliger. På lokalplan føler man flere steder et økende behov for omprioritering av lån i retning av utbedringsformål. I mange sammenhenger vil utbedring være å foretrekke fremfor nybygging i og med at nybygging krever ny infrastruktur, nye skoler mv. En omprioritering kan altså virke kostnadsreducerende i seg selv, men kan også ofte ha miljømessige fortrinn. Videre kan en omprioritering motiveres både ut fra privatøkonomiske – og samfunnsøkonomiske betraktninger. Eksempelvis i forbindelse med hjemmebasert eldreomsorg er det viktig med utbedring og tilpasning av eksisterende boligmasse. Selv en omprioritering i retning av utbedring er vanskelig å generalisere. Det synes imidlertid å være behov for at Husbankens lokale avdelinger gis fullmakt til å omprioritere mellom ulike låneformål slik at man i samarbeid med lokale myndigheter kan føre en utlånspolitikk som er bedre tilpasset de lokale forhold – og som derved på lokalplan gir «og billigere boliger».



ha positiv effekt på den fremtidige konkurransevnen og derved sysselsettingen. Det kan være god grunn til å minne om dette i en tid da utenlandske materialleverandører, husleverandører og entreprenører øker sine markedsandeler i Norge.

Med dette som bakgrunn kan man kanskje trekke den konklusjon at nyskapning innen kostnadsforhold betyr alt og nyskapning innen finansiering intet. Det er i så fall feilaktig. Parallelt med nyskapning hva kostnadsreducerende tiltak angår, trengs nok også en nyskapning innen boligfinansieringen. Flere aspekter kunne vært nevnt, men la meg i det følgende kun påpeke noen mulige forbedringer hva statlig boligfinansiering angår.

Finansieringen bør fremme årskostnadsreduksjoner

Dagens finansieringssystem virker ikke slik. Man kan imidlertid tenke seg et finansieringssystem som virker prosjektkostnadsreducerende, men fremfor alt bør systemet virke årskostnadsreducerende, altså under hensyntaken til fremtidige drifts-, energi-, og vedlikeholdskostnader, eksempelvis i borettslag. En undersøkelse fra SABO (Sverige) viser at man i tiden 1971 til 1980 har erfart en økning i drifts- og energikostnader lik 225 pst. og vedlikeholdskostnader lik 303 pst. I samme tidsperiode økte kapitalkostnader, dvs. amortisering av prosjektkostnader, med kun 48 pst. Det er grunn til å tro at situasjonen er noenlunde samsvarende i Norge. Da man i byggesaker

derved utformes slik at dette fremmer kostnadsreduksjoner.

Finansieringen bør tilpasses lokale behov

Mens man i forrige avsnitt pekte på mulig nytenkning hva angår kriterier for låneutmåling i et enkeltprosjekt, er det også grunn til å peke på behovet for nytenkning hva angår fordelingen til ulike låneformål. Særlig sentralt står fordelingen mellom nybygging og utbedring. Utlånspolitikken på dette overordnede nivået har stor betydning for karakteren av boligbygging i lokalmiljøene. Behovet for nybygde boliger pr. år skriver seg i hovedsak fra befolkningsendringer og boligavgang. Nybygde boliger på grunn av boligavgang er i dagens situasjon tallmessig høyere enn

Bostadspolitiken i Finland

Av generaldirektør Olavi Syrjänen, Bostadsstyrelsen, Finland

Bbyggandet av bostäder har i Finland under de senaste åren varit kraftigast i Västeuropa. Bostadsbyggnadstakten har förvånansvärt länge bibehållits stark. Uppförandet av över 50 000 nya bostäder per år har berott på det synnerligen stora antalet privat finansierade bostäder. I år uppgår produktionen med statslån för tredje året i följd till 19 000 bostäder. I Finland har bostadsmyndigheterna redan länge konstaterat att den privat finansierade produktionen är alltför stor. Exempelen från andra länder förtäljer, att också den finländska bostadsproduktionen kommer att sjunka. För att nedgången inte skal bli alltför brant eller ett rent ras, försöker man vända utvecklingen mot en behärskad nedgång. Då reparationen av bostäder samtidigt ökar snabbt, så att man med statslån i år reparerar 10 000 bostäder, kan man konstatera, att bostadspolitiken i Finland står inför en vändpunkt. Finansiellt svår blir situationen av det, att det ännu inte finns möjligheter att sänka nyproduktionen med statslån från 19 000 bostäder och att den statliga insatsen för ombyggnaden av bostäder snabbt måste utökas.

Ändringsdragen i den finländska bostadspolitiken är bl.a.:

1. Nyproduktionen av bostäder sjunker både relativt och absolut
2. Betydelsen av fastighetsunderhåll och ombyggnad ökar



3. Man uppställer en målläder för en bostadsbyggnad och inom ramen för den planeras erforderligt underhåll och reparationer
4. Man ställer högre krav på bostädernas och boendemiljöns kvalitet
5. Nya produktionssätt och ny teknologi påverkar bostadsbyggandet
6. De boendes medverkan och kollektiva boendeformer ökar
7. Bostadspolitiken behövs av kontakter med övriga verksamheter, i synnerhet social- och hälsovården, ökar
8. Regionala och lokala skillnader ökar. Behövs av finslipning ökar
9. Av förvaltningen förutsätts mera sakkunskap, kunskaper, forskning, utvärdering och färdighet för smidiga åtgärder som förutsätts av situationerna
10. Byggteknologins utveckling och sammanslagningen av byggnadsföretagen till stora riksomfattande bolag ställer nya krav på bostadsstyrelsen och kommunerna.

I Finland har skötseln av bostadsärendena ordnats så, att det drygt ett år gamla

miljöministeriet på regeringsnivå svarar för utvecklandet av bostadspolitiken och beredningen av lagstiftningen. I egenskap av ministeriet underlydande centralt ämbetsverk sörjer bostadsstyrelsen för genomförandet av lagstiftningen och de principer och beslut som godkänts av riksdagen och regeringen samt ministeriet, samt för det praktiska beslutsfattandet och styrningen av bostadspolitiken i allmänhet.

Kommunernas ansvar för bostadspolitiken har hela tiden ökat. Sådana uppgifter som sköts vid bostadsstyrelsen har överförts direkt på kommunerna så, att kommunerna själva fattar lånebesluten för mindre bostadsbyggnadsprojekt, som är en- eller högst tvåfamiljshus. Om större husprojekt beslutar bostadsstyrelsen, dock i enlighet med den prioriteringsordning kommunerna uppgjort.

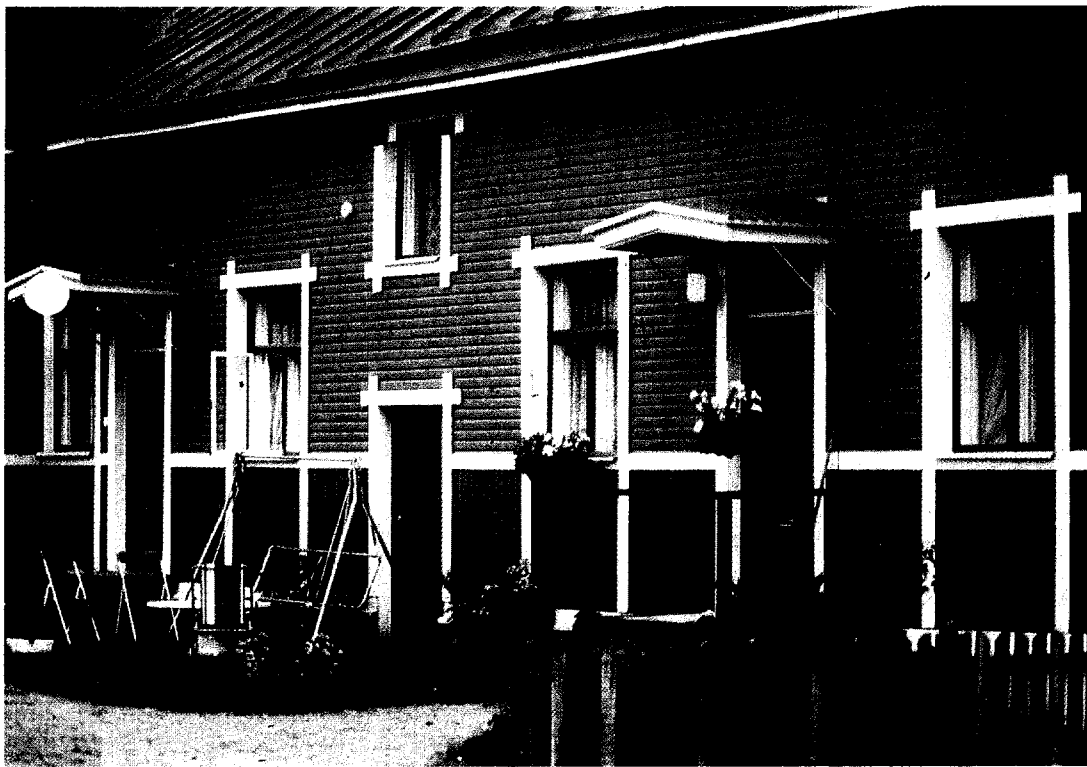
Man för diskussion i Finland om en ytterligare delegering av åligganden nedåt till kommunerna. Vid bostadsstyrelsen har man berett ett fortsättande av delegeringen. Det är

meningen att i det första skedet delegera behandlingen av ombyggnadslån i fråga om sådana kommuner, som har erforderlig personal. På samma sätt torde man komma att fortsätta delegeringen också beträffande nybyggandet.

I början av detta år trädde en ny lag om utvecklande av bostadsförhållandena i kraft. Den återspeglar de senaste målen och strävandena för bostadspolitiken i vårt land. Denna lag uppställer basmål för utvecklandet av bostadsförhållandena. Exakta och konkreta bostadspolitiska mål, verksamhetsprinciper och en plan för verkställandet av de statliga stödåtgärderna framläggs i ett riksprogram för utvecklandet av bostadsförhållandena. Det utarbetas av miljöministeriet med bistånd av bostadsstyrelsen vartannat år för de fem följande åren. Målet för bostadsmyndigheterna är, att programmet för utvecklandet av bostadsförhållandena skulle skapa grunden för en bostadspolitik för ett. För att de på rikspanet programmerade bostadspolitiska åtgärderna skal inriktas möjli-



Ett år 1942 byggt och 1983 ombyggt hus i Valkeakoski.



Ett år 1930 byggt och 1983 ombyggt hus i Kuopio.

gas ut och möjligast snabbt, strävar man till att poängtera kommunernas eget initiativ och ansvar. Enligt den nya lagen skall man i kommunernas bostadsprogram lägga vikten vid åtgärder som tar sikte på bristfälligt boende. Kommunen skal sörja för, att åtgärderna för att utveckla bostadsförhållandena inriktas speciellt på att utveckla bostadsförhållandena för bostadslösa och bristfälligt boende.

Den kommission som beredde lagen ansåg att unga barnfamiljer och unga par av familjepolitiska orsaker är sådana, att de i bostadspolitiken skal ställas i främsta rummet i jämförelse med andra åldersgrupper. För att

göra det lättare för den som skaffar sin första bostad att få bostad, finns det i Finland en särskild lagstiftning, som ger de unga som sparar till bostad en statlig sparpremie och de unga som köper bostad statligt räntestöd för det upptagna lånet under de sex första åren.

Systemet har hjälpt många unga att snabbare och till mera skäliga kostnader få en egen bostad. Utredningar utvisar, att det är alltför få unga som förmår spara i den svåra levnadssituation de unga befinner sig i. Därför förhandlar man med bostadsmyndigheterna, finansministeriet och penninginrättningarna för att förbättra detta system så, att sparandelen skulle kunna sänkas från nuvarande 20

procent och lånetiden förlängas från nuvarande 12 till 15 år. Staten har redan detta år höjt sparpremien så, att en ung person som sparat ihop sparandelen får en 2 500 marks premie, som ökas med 500 mk per barn.

I Finland har man också fört diskussion om bostadslånens lånetider. De statliga bostadslånen och de primärlån som ansluter sig till dem är 15-25 års lån. Vanliga privata bostadslån har i Finland varit tämligen korta, 8-10 år. På grund av den ändrade situationen på penningmarknaden erbjuder bankerna nu bostadslån, vilkas återbetalningstid kan vara 25 år.

Det största problemet i den finländska bostadspolitiken är

det låga antalet hyresbostäder. I landet finns ca 600 000 hyresbostäder. Årligen har med statens stöd uppförts 7-8 000 nya hyresbostäder, senaste år dock ca 9 500. Den fortgående minskningen av «fritt finansierade» hyresbostäder som behandlats i riksdagen öppnar nya möjligheter att öka antalet hyresbostäder och inleda nya åtgärder.

I framtiden kommer bostäderna i Finland att behandlas utgående från det förefintliga bostadsbeståndet, vars användbarhet man vårdar sig om. Huvudfrågan blir, hur bostäderna lämpar sig för levnadsförhållandena för dem som bor i dem, hur tillfredsställande livsmiljö de bildar, hur de boende ekonomiskt kan svara för kapital- och förvaltningskostnaderna. Målet för stödåtgärderna för boendet är, att medborgarnas boendeutgiftsandelar skulle vara skäliga.



Den Norske Stats Husbank

Den Norske Stats Husbank

Årsrapport og regnskap

1985

INNHold

	Side		Side
Årsrapport			
1. Oversikt	3	5.5 Ervervslån	12
1.1 Hovedtall	3	6. Arealtilskudd	13
1.2 Distriktsinndeling	4	7. Bostøtte	13
1.3 Råd og styrer 1985	4	8. Diverse spørsmål	14
1.4 Rådsmøte og felles styremøte	4	8.1 Lover og forskrifter	14
2. Boligbygging og lånetilsagn	4	8.1.1 Revisjon av lovgivningen om Husbanken	14
2.1 Boligbygging	4	8.1.2 Nye forskrifter	14
2.2 Lånerammer – Hovedstyrets forslag – De vedtatte rammer – resultat	5	8.2 «Husbankaksjonen»	14
3. Tilsagn om lån til nye boliger	6	8.3 Oppløsning av borettslag	14
3.1 Omfang	6	8.4 Gjeldsforsikring	14
3.2 Regional fordeling av oppføringslån	6	8.5 Uttalelser fra Hovedstyret	15
3.3 Fordeling etter hustype	6	9. Terminbetaling og tilsyn med husbank- finansierte eiendommer	15
3.4 Størrelsen på boligene	7	9.1 Terminbetaling	15
3.5 Anleggskostnader	7	9.1.1 Inkasso	15
3.5.1 Indekser for byggekostnader	7	9.1.2 Overtatte eiendommer	15
3.5.2 Tomte-, bygge, og anleggskostnader	7	9.1.3 Avskrevet på rentebærende lån	16
3.6 Finansiering	8	9.2 Tilsyn	16
3.6.1 Gjennomsnittstall pr. bolig	8	10. Administrasjon	16
3.6.2 Rente- og avdragsvilkår	9	11. Noen regnskapstall med kommentarer	17
3.6.3 Byggelån og topplån	9	11.1 Husbankens engasjementer	17
4. Boliger med lån på spesielle vilkår (PSV-lån)	9	11.2 Utlån fordelt på rentesatser	18
5. Lån og tilskudd til andre formål	10	11.3 Innlån fordelt på rentesatser	18
5.1 Etableringslån	10	11.4 Inn- og utbetalinger	20
5.2 Etableringstilskudd	10	Regnskap	
5.3 Utbedringslån, utbedringstilskudd på sosialt grunnlag og tilskudd til byfornyelse	11	Resultatregnskap	23
5.3.1 Utlånsrammen for utbedringslån	11	Balanse	24
5.3.2 Utbedringslån direkte fra Husbanken	11	Vedlegg	
5.3.3 Utbedringslån på sosialt grunnlag gitt av kommunene	11	1. Løpende tilsagn – Forsvarsdepartementets stønadslån – mellomregnskap med Finans- departementet	26
5.3.4 Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag fra kommunene	11	2. Tall fra Husbankens virksomhet	27
5.3.5 Tilskudd til byfornyelse	12	3. Husbankens bevilgningsregnskap	28
5.4 Lån til barnehager og andre miljøtiltak	12		

1. OVERSIKT

1.1 Hovedtall

Utlånsvirksomheten	1985		1984	
	Mill. kr	Antall	Mill. kr	Antall
Totalt	6 714		5 795	
Oppføringslån	5 150	15 124 boliger	4 272	13 987 boliger
Ervervslån	90	951 »	90	1 058 »
Utbedringslån	440	4 776 »	440	4 736 »
Lån til barnehager	60	1 556 plasser	61	1 875 plasser
Lån til andre miljøtiltak	54	50 saker	45	66 saker
Lån til kommunene mv.				
– utbedringslån	60	416 kommuner	60	394 kommuner
– etableringslån	860	451 »	827	448 »
Lånetilvisninger – boliger med lån på spesielle vilkår i private banker	1 052	3 139 boliger	1 310	4 529 boliger
Nye boliger				
		Kr pr. bolig		Kr. pr. bolig ¹⁾
Byggekostnader		435 300		420 100
Tomtekostnader		77 400		70 900
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn		512 700		491 000
Husbanklån		334 100		301 000
Egenkapital		178 600		190 000
Låneøkning ved bevilgning		6 400		4 400
		Mill. kr		Mill. kr
Utbetalte lån		5 564		5 988
Mottatte avdrag		2 317		2 150
Utbetalt bostøtte		517		520
Utbetalt arealtilskudd		34		136
Utbetalt utbedringstilskudd		87		66
Utbetalt etableringstilskudd		30		31
		Mill. kr		Prosent
Gjennomsnittlig innlånsrente pr. 31.12.				11,3
Renteutgifter	6 029		5 295	
Gjennomsnittlig utlånsrente pr. 31.12.				8,8
Renteinntekter	4 979		4 581	
Rentestøtte	1 050		714	
Pr. 31. desember				
Samlet innlån	59 319		55 910	
Utestående lån:				
Rentebærende ordinære lån	58 337		55 087	
Rentebærende tilleggs lån	0		2	
Rentefrie lån	167		211	
Konverteringsforpliktelser	8 471		7 544	

¹⁾ Endelige tall for 1984. Justert i forhold til tallene i «Årsrapport og regnskap 1984».

1.2 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 Romsdal, Nordmøre og Trøndelag.

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

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

1.3 Råd og styrer i 1985

Husbankens råd og styrer hadde følgende sammensetning i 1985:

Husbankens råd

Tore Haugen, formann
Arthur Rydland, nestformann¹⁾
Erik Carlsen
May-Berit Haagensen
Alf Fosli
Ivar Leveraas²⁾
Torunn Eilertsen
Ludvig Nauste
Jorun Loktu
Björg Ofstad
Werner Næss
Anna Kristine Jahr Røine
John Kåre Gjølme⁴⁾

Kontrollkomiteen

Arthur Rydland, formann¹⁾
Ivar Leveraas³⁾
Tore Haugen
Ludvig Nauste⁴⁾

Hovedstyret

Oslo

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

Bergen

Kari Thu, formann
Jan Tonning
Gunnar Wisht, 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

1.4 Rådsmøte og felles styremøte

Ordinært rådsmøte ble holdt 17. april 1985 i Oslo. Styrets årsrapport og regnskap for 1984 ble enstemmig godkjent.

Den 28. og 29. oktober 1985 holdt Husbankens hovedstyre og de fire avdelingsstyrene et fellesmøte i Trondheim. Blant temaene som ble behandlet var Husbankens informasjonsvirksomhet og gjennomføringen av enkelte av de tiltak Rasjonaliseringsdirektoratet har foreslått. Ellers var det denne gangen satt av en egen post hvor nye ideer og tanker omkring Husbankens virksomhet ble drøftet.

Det ble vedtatt å rette en ny henvendelse til departementet om en økning av utlånsrammen for andre utbedringslånemål enn byfornyelse - om nødvendig ved en overføring fra oppføringslånerammen. Videre ble det i henvendelsen bedt om at kommunene stilles fritt med hensyn til å fordele etableringslånene mellom nye og brukte boliger. Det ble pekt på at mange kommuner ønsker å låne ut en større del av midlene i forbindelse med kjøp og utbedring av brukte boliger enn dagens regler gir adgang til. Ved i større grad å benytte etableringslånene til brukte boliger, vil boutgiftene kunne senkes vesentlig for den gruppe vanskeligstilte som låneordningen skal tilgodese.

2. BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN

2.1 Boligbygging

I nasjonalbudsjettet for 1985 var det forutsatt at det skulle settes i gang arbeid med bygging av 27 000 - 31 000 boliger i 1985. Det ble satt i gang bygging av ca. 26 900 boliger. Dette er 700 flere enn i 1984. Det ble tatt i bruk i alt 26 100 boliger, en reduksjon på hele 4 750 fra 1984. Ved utgangen av året var det om lag 28 500 boliger under arbeid. Fig. 1 gir en oversikt over boligbyggingen etter finansieringskilde fra 1950.

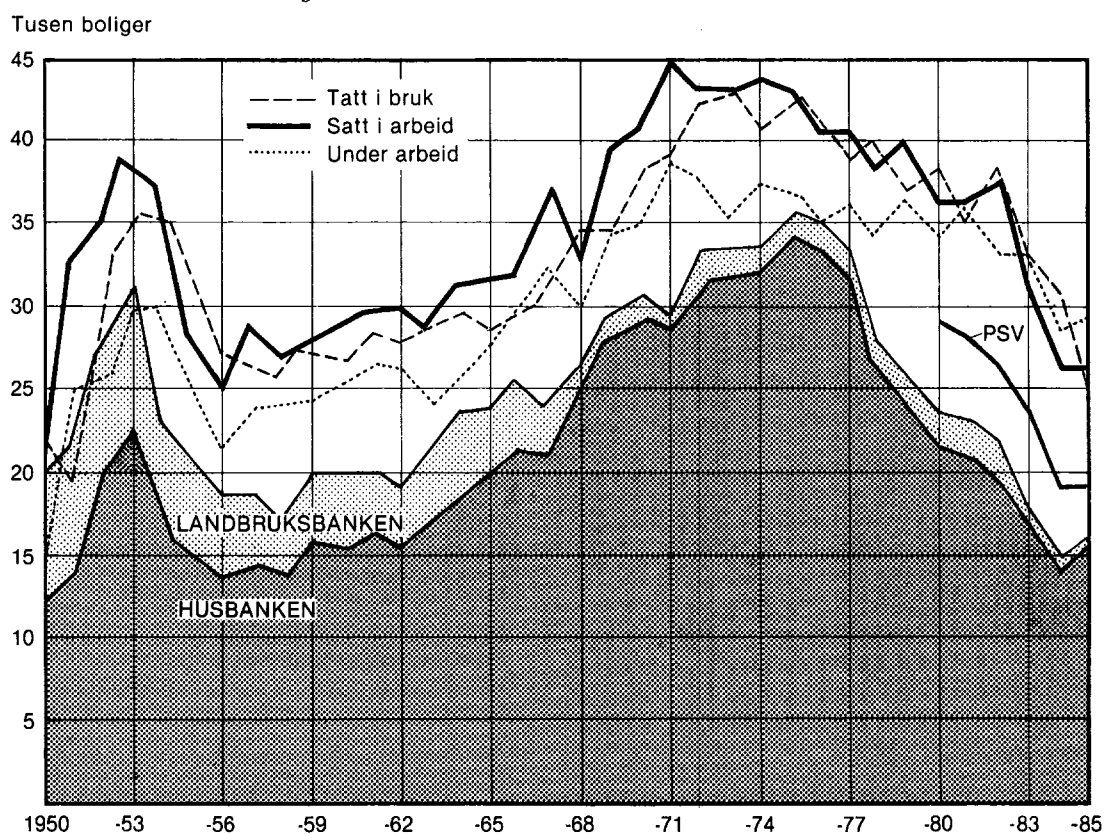
¹⁾ døde 12. august 1985.

²⁾ nestformann siste del av året.

³⁾ formann siste del av året.

⁴⁾ medlem siste del av året.

Fig. 1 Boliger satt i arbeid, tatt i bruk og under arbeid (ved utgangen av året) og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken 1950-1985. Fra 1980 også boliger med PSV-tilvising.



2.2 Lånerammer - Hovedstyrets forslag - De vedtatte rammer - Resultat

Samlet var utlånsrammene for 1985 på 6 721 mill. kroner og de ble nyttet i sin helhet.

Oppstillingen nedenfor viser Husbankens hovedstyres forslag til lånerammer sammenholdt med de rammer som ble vedtatt av Regjeringen og de beløp som ble disponert i 1985 og 1984.

	Hovedstyrets forslag for 1985	Nasjonalbudsjett 1985	Disponert beløp	
			1985	1984
Lånerammer i mill. kroner				
Oppføringslån	5 570	5 151	5 150	4 272
Etableringslån	1 100	860	860	827
Miljølån	150	120	114 ¹⁾	106
Utbedringslån	850	500	500	500
Ervervslån	150	90	90	90
Sum	7 820	6 721	6 714 ¹⁾	5 795

¹⁾ Ca. 6 mill. kroner av 1985-rammen ble brukt til barnehager i 1984.

Hovedstyrets forslag til ramme for oppføringslån var basert på at banken skulle finansiere 16 000 boliger med et gjennomsnittslån på 348 000 kroner. Nasjonalbudsjettet var basert på 15 150 boliger og et gjennomsnittslån på 340 000 kroner pr. bolig.

Husbankens styrer gjentok i 1985 sin henstilling til myndighetene om en økning i ram-

mene for utbedringslån og miljølån. Henstillingen ble ikke tatt til følge.

Bankens midler skal brukes jevnt over året, og i 1985 kunne inntil 50 pst. nyttes i første halvår og inntil 75 pst. i de tre første kvartaler.

For oppføringslån økte bankens utlånsengasjement i 1985 sammenholdt med 1984

med hele 879 mill. kroner. Økningen har sammenheng med såvel et betydelig høyere gjennomsnittslån pr. bolig som et høyere antall boliger med tilsagn om lån.

Gjennom første halvår 1985 viste pågangen etter oppføringslån en stigende tendens. Dette var ikke uventet etter en betydelig økning av gjennomsnittslånet pr. bolig og en lempning i lånevilkårene gjennom for-

lengelse av såvel lånets avdragsfrie periode som lånets løpetid.

I årets siste måneder var søknadspågangen noe dalende til tross for at den generelle boliggetterspørsel viste merkbar stigning.

Oppstillingen nedenfor viser forholdet mellom innkomne søknader og innvilgninger for alle låneformål de tre siste årene.

	1985		1984		1983	
	Innkomne søknader	Innvilget	Innkomne søknader	Innvilget	Innkomne søknader	Innvilget
Oppføring - antall boliger	17 085	15 124	15 423	13 987	16 111	16 757
Erverv - antall saker	622	332	602	381	610	400
Utbedring - antall saker	1 798	1 297	1 611	1 368	1 688	1 682
Barnehager - antall plasser	2 006	1 556	1 436	1 875	2 561	2 350

Ved inngangen til 1985 var det en betydelig kø av innkomne søknader til andre typer lån enn oppføringslån. I tillegg kom det i løpet av 1985 inn søknader for beløp som langt overskred de disponible beløp. Ubalansen har vært særlig merkbar for søkere om utbedringslån på sosialt grunnlag og ervervs-lån. Disse har måttet vente mellom 1/2 - 3/4 år på innvilgning av lån.

3. TILSAGN OM LÅN TIL NYE BOLIGER

3.1 Omfang

Husbanken gav i 1985 tilsagn om lån til 15 124 boliger. Dette er 1 137 flere enn i 1984. Rammen for 1985 ble disponert i sin helhet, mens det i 1984 ble gitt tilsagn om lån til vel 2 000 boliger færre enn forutsatt.

I gjennomsnitt for de tre siste årene har

Husbanken finansiert 54 pst. av nyoppførte boliger, mot 63 pst. for de tre foregående år.

Pågangen etter PSV-lån fortsatte å synke, og i 1985 ble det tilvist lån til 3 139 boliger eller nær 1 400 færre enn i 1984.

Samlet ble det følgelig gitt tilsagn og tilvising til 18 263 boliger, dvs. om lag like mange som i 1984.

Banken hadde ved utgangen av året søknader om oppføringslån omfattende 2 000 boliger under behandling.

3.2 Regional fordeling av oppføringslån

Oppstillingen nedenfor viser endringer i den regionale fordelingen av oppføringslån fra Husbanken. Hovedkontoret har økt sin andel igjen, mens andelene ved de to kontorene i Nord-Norge har gått noe ned.

	Antall boliger			Lån i pst.		
	1985	1984	1983	1985	1984	1983
Hovedkontoret	8 006	7 188	9 399	53,9	51,9	56,0
Bergenskontoret	3 074	2 800	3 033	19,9	20,6	18,5
Trondheimskontoret	2 073	1 905	1 713	13,1	12,8	10,3
Bodøkontoret	1 536	1 616	2 159	10,3	11,3	12,4
Hammerfestkontoret	435	478	453	2,8	3,4	2,8
Alle	15 124	13 987	16 757	100,0	100,0	100,0

3.3 Fordeling etter hustype

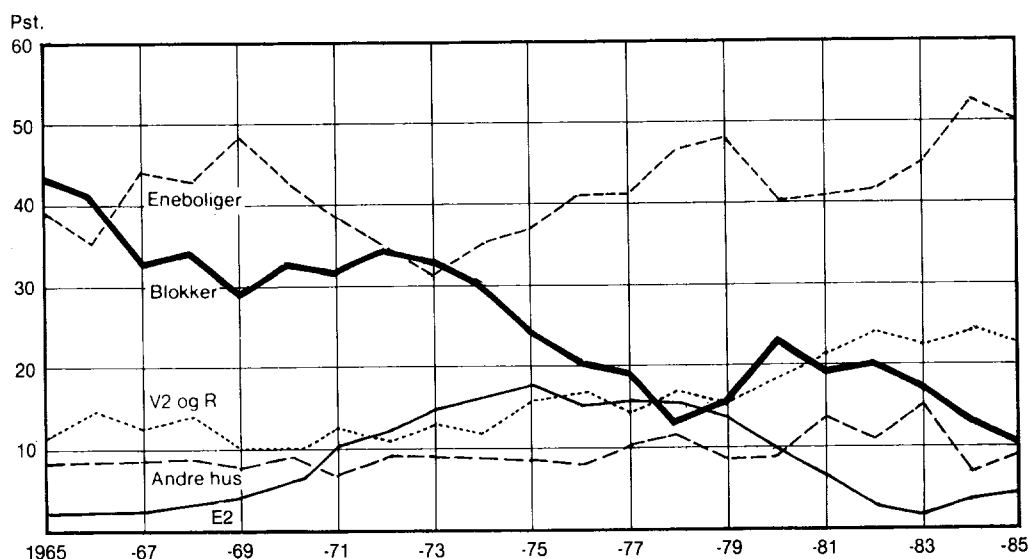
Fordelingen av husbankfinansierte boliger etter hustype i årene 1964-85 går fram av fig. 2. Eneboliger omfatter frittliggende ene-boliger, atriumhus og kjedehus. V2 og R står for henholdsvis vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus. H2 står for horisontaldelte tomannsboliger, og består i hovedsak av «eneboliger» med en liten leilighet i under-

etasjen. «Andre» omfatter terrassehus og ikke spesifiserte hustyper.

Andelen boliger i blokk fortsetter å synke, og kom ned i 10,5 pst. Andelen H2-boliger var 6 pst., mot 4 pst. i 1984.

Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus (i internasjonal statistikk regnet som eneboliger) under ett, var andelen 74 pst. i 1985.

Fig. 2 Boliger fordelt etter hustype - relativ fordeling 1965-85



3.4 Størrelsen på boligene

Gjennomsnittsstørrelsen for boliger som fikk tilsagn om lån i 1985 var 97,3 kvm BA (beregnet areal). Dette er en reduksjon 1,5 kvm i forhold til 1984. Størrelsen på småhusene gikk i gjennomsnitt ned med ca. 3 kvm, mens blokkleilighetene økte med vel 3 kvm.

Statistikken over antall rom (ekskl. kjøkken) viser en mindre overgang fra fire rom til tre rom. Andelen ett og to roms boliger var 20 pst. i både 1984 og 1985, andelen tre roms boliger økte fra 12 til 15 pst., mens de større boligene utgjorde 65 pst. mot 68 pst. i 1984.

3.5 Anleggskostnader¹⁾

3.5.1 Indekser for byggekostnader

Statistisk sentralbyrås indekser for totale byggekostnader for blokk og eneboliger av tre steg begge med 4,6 pst. i 12-måneders perioden november 1984 - oktober 1985 i for-

hold til den nærmest foregående 12-måneders perioden.

3.5.2 Tomte-, bygge- og anleggskostnader

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr. bolig på 3,6 pst., mens Statistisk Sentralbyrås indeksøkning, som nevnt ovenfor, var på 4,6 pst. Den moderate økningen har sammenheng med at gjennomsnittsstørrelsen på småhusene var ca. 3 kvm. mindre enn i 1984 og en svak økning i kostnadene for boliger i blokk.

Økningen i tomtekostnader var adskillig lavere sammenlignet med tidligere år. Tomtekostnadene økte med 9,2 pst. Tomta i gjennomsnitt pr. bolig var, som i 1984, 631 kvm.

Tabellen viser kostnadene pr. bolig slik de var beregnet på det tidspunkt tilsagnet ble gitt.

	1985	1984	Endring	
	Kroner	Kroner	Kroner	Pst.
Tomtekostnader	77 400	70 900	6 500	9,2
Byggekostnader	435 300	420 100	15 200	3,6
Anleggskostnader	512 700	491 000	21 700	4,4

Gjennomsnittlige anleggskostnader påvirkes også av endringer i fordelingen etter hustype og boligtype, dvs. hybler og ordinære

leiligheter. Tabellen nedenfor gir gjennomsnittstall for de viktigste hustyper, slik de var forutsatt da tilsagn ble gitt.

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Tomtekostnader	83 700	14,9	93 700	17,6	57 400	12,9
Byggekostnader	478 500	85,1	437 400	82,4	387 600	87,1
Anleggskostnader	562 200	100,0	531 100	100,0	445 000	100,0

¹⁾ I kap. 3.5 og 3.6 er endelige tall for 1984 oppgitt.

Sammenholdt med 1984 økte anleggskostnadene med 5,8 pst. for småhus oppført enkeltvis, mens økningen var 4,6 pst. for småhus oppført i serie. Anleggskostnadene for blokkleiligheter økte med vel 8 000 kroner, eller 1,9 pst. fra året før.

3.6 Finansiering

3.6.1 Gjennomsnittstall pr. bolig

Gjennomsnittslånet i 1985 var forutsatt til 340 000 kroner - det samme som ved ut-

gangen av 1984. I 1985 kom gjennomsnittslånet pr. bolig (inklusive låneøkning ved bevilgning) opp i 340 500 kroner. Dette var 35 100 kroner eller 11,5 pst. høyere enn i 1984. Gjennomsnittslånet ved tilsagn (ekskl. låneøkning ved bevilgning) var 334 100 kroner.

For alle boliger under ett er den gjennomsnittlige finansieringsplan pr. bolig på det tidspunkt tilsagn ble gitt, vist i tabellen nedenfor og sammenholdt med tilsvarende tall for 1984.

	1985		1984		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	334 100	65,2	301 000	61,3	33 100	11,0
Egenkapital	178 600	34,8	190 000	38,7	+11 400	+ 6,0
Anleggskostnader	512 700	100,0	491 000	100,0	21 700	4,4

I tabellen nedenfor er gjennomsnittlig finansieringstall for hovedgrupper av boliger gjengitt. Vi understreker at det kan være

stor variasjon i beløpene fra prosjekt til prosjekt.

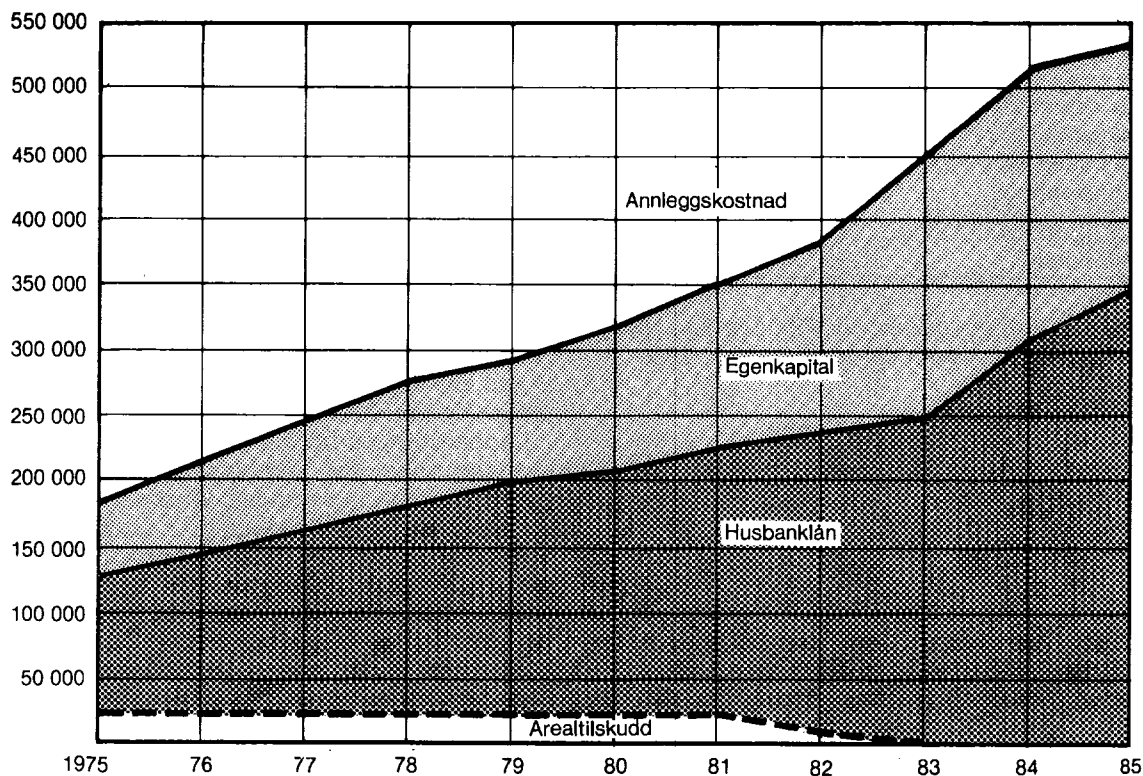
	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån	337 100	60,0	359 200	67,7	351 700	79,1
Egenkapital	225 100	40,0	171 900	32,3	93 300	20,9
Anleggskostnader ¹⁾	562 200	100,0	531 100	100,0	445 000	100,0
Gjennomsnittlig boligstørrelse	111,4 kvm		93,9 kvm		83,2 kvm	

For alle boliger sank egenkapitalandelen fra 38,7 pst. i 1984 til nær 35 pst. i 1985. I absolute tall har egenkapitalen gått ned med 11 400 kroner pr. bolig fra året før.

Gjennomsnittlig egenkapital i prosent av anleggskostnadene i årene 1975-85 er vist i tabellen nedenfor. Fig. 3 viser utviklingen i anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd i samme tidsrom.

År	Småhus oppført enkeltvis	Småhus oppført i serie	Blokker	Alle boliger ¹⁾
1975	31,1	25,9	18,0	27,8
1976	33,0	28,2	21,9	30,2
1977	34,0	28,1	22,6	31,6
1978	34,0	31,4	24,6	32,6
1979	32,4	30,8	29,0	32,2
1980	37,8	35,9	29,8	35,6
1981	41,0	37,3	35,9	39,1
1982	49,5	44,3	41,8	46,8
1983	51,2	43,6	39,7	46,7
1984	43,9	35,3	29,5	40,2
1985	40,0	32,3	20,9	36,0

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

Fig. 3 Gjennomsnittlige anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd¹⁾

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

3.6.2 Rente- og avdragsvilkår

Det ble ikke gjort endringer i vilkårene for oppføringslån som ble vedtatt av Stortinget 14. desember 1984. Rentevilkårene er 5 pst. p.a. det første året stigende hvert år til 12 pst. p.a. det 7. løpeår. Den avdragsfrie periode er åtte år og den totale løpetiden er 30 år. I den avdragspliktige perioden betales: 2 pst. de første fem år, 4 pst. de neste seks år og 6 pst. de siste elleve år.

3.6.3 Byggelån og topplån

Senere års registrerte vanskeligheter med å oppnå byggelån på grunnlag av lånetilsagn og lånetilvisninger fra Husbanken er eliminert. Det samme gjelder tidligere registrerte vanskeligheter med å oppnå topplån i bankene når Husbanken står for grunnfinansieringen eller PSV-tilleggsloan til boliger med PSV-grunnlån. Finansieringsoppbygget synes i dag å virke etter sin hensikt på dette området.

4. BOLIGER FINANSIERT PÅ SPEIELLE VILKÅR (PSV-LÅN)

Husbanken tilviste i 1985 lån på spesielle vilkår til i alt 3 139 boliger. Tilviste beløp var

1 052 mill. kroner eller 335 100 kroner i gjennomsnitt pr. bolig. Dette var 5 400 kroner mindre pr. bolig enn vanlig husbanklån. Årsakene til dette er dels lavere låneutmåling for individuelt oppførte boliger enn for konsentrert bebyggelse, dels at små underrettsleiligheter i tomannsboliger hovedsakelig finansieres med PSV-lån. I 1984 ble det tilvist 1 310 mill. kroner til i alt 4 529 boliger.

Oppstillingen på neste side gir en oversikt for 1985 over innkomne søknader om PSV-lån 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 Bergenskontoets distrikt hadde en vesentlig større andel av de PSV-lån som ble tilvist i 1985 (29 pst.) enn deres andel av husbanklån (20 pst.). Det omvendte forhold gjorde seg gjeldende ved de tre nordligste kontorene som tilsammen disponerte 16 pst. av PSV-midlene og 26 pst. av Husbankens midler til oppføring av ny bolig.

	Innkomne søknader Antall boliger	Tilviste PSV-lån		
		Antall boliger	Lån mill. kr.	Pst.
Hovedkontoret	1 530	2 700	575	55
Bergenskontoret	880	927	309	29
Trondheimskontoret	214	224	72	7
Bodøkontoret	180	263	87	8
Hammerfestkontoret	16	25	9	1
Hele landet	2 820	3 139	1 052	100

Antall boliger tilvist til PSV-lån har sunket siden ordningen ble introdusert i 1980.

Antall boliger tilvist

1980	5 825
1981	5 404
1982	4 811
1983	5 285
1984	4 529
1985	3 139

Det lave nivået i 1985 kan ha vesentlig sammenheng med at det har vært enkelt å oppnå ordinær privatfinansiering.

5. LÅN OG TILSKUDD TIL ANDRE FORMÅL

5.1 Etableringslån

Husbanken innvilget i 1985 etableringslån med i alt 860 mill. kroner, som er 33 mill. kroner mer enn året før. Av de 860 mill. kronene ble 764 mill. kroner gitt til kommunene, enten til videre utlån eller til dekning av kom-

munal egenkapital i innskuddsfrie boliger. De resterende 96 mill. kroner ble bevilget til Flybo og SIBO for videre utlån til flyktninger og innvandrere.

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 fortrinnsvis 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.

Midlene ble brukt til finansiering av 10 200 boliger. Dette er like mange som i 1984. Gjennomsnittslånet for disse var 81 700 kroner mot 78 400 kroner i 1984. Om lag 53 pst. av husstandene var unge i etableringsfasen. Også i 1985 gikk mesteparten (62 pst.) av etableringslånemidlene til brukte boliger. Midlene som ble brukt av Flybo og SIBO er da holdt utenfor.

	Prosent	
	1985	1984
Unge i etableringsfasen	53	55
Barnefamilier	22	22
Låntakere over 60 år	3	4
Funksjonshemmede	12	11
Husstander med andre sosiale behov	10	8

5.2 Etableringstilskudd

Bevilgningsrammen for 1985 var på 32 mill. kroner. Av dette ble 3,5 mill. kroner øremerket for husstander i indre Finnmark, 2 mill. kroner for Ung-bo prosjekter og 0,5 mill. kroner for opplysningsvirksomhet gjennom Kommunaldepartementet. Av midlene til opplysningsvirksomhet ble 0,2 mill. kroner tilbakeført til Husbanken. I tillegg ble det tilbakebetalt tilskudd for om lag 1 mill. kroner som ble disponert på nytt.

Av det disponible bevilgningsbeløp fikk kommunene Oslo, Bergen og Trondheim tildelt rundsumrammer for videreformidling på henholdsvis 4,3 mill. kroner, 3,1 og 1,4 mill. kroner. Husbanken innvilget søknader som omfatter 491 boliger. Gjennom rundsumtildelingene til Oslo, Bergen og Trondheim ble det gitt tilskudd til om lag 213 boliger. Til husstander i indre Finnmark ble det gitt tilskudd til 74 boliger.

Totalt ble det bevilget tilskudd for 33,1

mill. kroner til 778 boliger med et gjennomsnittsbetrag på kr 42 500 pr. bolig.

Ordningen med etableringstilskudd til vanskeligstilte husstander er gjenstand for en særskilt streng behovsprøving. Husbanken har på bakgrunn av den store tilgangen på søknader vært nødt til å prioritere de mest vanskeligstilte. Ca. 75 pst. av de bevilgede tilskudd er gitt til fysisk/psykisk funksjonshemmede. Tilskuddet gis som delvis dekning av egenkapital ved innskudd i borettslagsleilighet, oppføring av egen bolig, kjøp eller utbedring. For 1985 fordeler bevilgede tilskudd seg med 50 pst. til innskudd i borettslagsleiligheter, 35 pst. til oppføring av egen bolig, 11 pst. til kjøp av bolig og 4 pst. til utbedring av boliger.

5.3 Utbedringslån, utbedringstilskudd på sosialt grunnlag og tilskudd til byfornyelse

5.3.1 Utlånsrammen for utbedringslån

Utlånsrammen i 1985 var 500 mill. kroner, det samme som forrige år. Det var forutsatt at inntil 300 mill. kroner skulle nyttes til planmessig byfornyelse.

Vel 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 1984 på ca. 700 søknader.

I 1985 mottok banken 1 800 søknader om lån på til sammen ca. 600 mill. kroner. I forhold til forrige år var dette en økning i antall søknader på 200 eller 13 pst. Søkt lånebeløp økte med 100 mill. kroner eller 20 pst. sammenliknet med 1984.

Vel halvparten av økningen skyldtes større etterspørsel etter lån til planmessig byfornyelse.

Etterspørselen etter lån til de søkergruppene som ikke kommer inn under byfornyelsesrammen økte også - til tross for lange køer innenfor låneordningen. For disse gruppene var ventetiden på lånetilsagn lang - opptil 3/4 år - som året før. Ved utløpet av året var søknadsrestansen samlet på ca. 800 søknader og ca. 250 mill. kroner.

Direkte fra Husbanken ble det innvilget lån for i alt 439,9 mill. kroner i 1985 - mot 440,3 mill. kroner i 1984.

En del av dette beløpet ble nyttet til låneøking på bevilgningsstadiet for tidligere gitte tilsagn. I 1985 ble det brukt ca. 15 mill. kro-

ner til låneøking mot ca. 30 mill. kroner i 1984.

Det ble gitt tilsagn om utbedringslån i 1 277 saker til 4 662 boliger, med til sammen ca. 425 mill. kroner, mot 1 365 saker, 4 321 boliger og 409 mill. kroner i 1984. Gjennomsnittslånet pr. sak var 333 000 kroner - ca. 11 pst. høyere enn året før. Gjennomsnittslånet pr. bolig (aldershjem holdt utenfor) var 90 000 kroner, det samme som året før. Byfornyelsesrammen på 300 mill. kroner ble nyttet nesten fullt ut. Inkludert låneøking ved konvertering ble det brukt 298 mill. kroner til planmessig byfornyelse i 1985, mot 268 mill. kroner i 1984. De tilsagte utbedringslånene i 1985 dekket ca. 79 pst. av de godkjente utbedringskostnadene, mot 80 pst. i 1984.

Utlånskategoriene «utbedringsprogram» og «trangboddhet» hadde den største økningen i forhold til fjoråret. Utlånet til disse gruppene økte med nærmere 50 pst. Utlånet på «sosialt grunnlag» ble noe redusert i forhold til 1984 da utlånet til disse gruppene for første gang gikk ned sammenliknet med tidligere år. Alle Husbankens avdelingskontorer, bortsett fra hovedkontoret, hadde en markert reduksjon av utlånet i denne kategorien. Størst utlånsreduksjon hadde kategorien aldershjem.

5.3.3 Utbedringslån på sosialt grunnlag gitt av kommunene

Kommunene søkte om i alt 190 mill. kroner til videreutlån for 1985.

Husbanken lånte ut 60,3 mill. kroner til 416 kommuner, dvs. ca. 145 000 kroner i gjennomsnitt pr. kommune. Dette er om lag samme omfang som i 1984. Maksimumsbetøpet som kommunene kunne låne ut pr. sak var også i 1985 fastsatt til 60 000 kroner. Kommunene innvilget lån for i alt 64,2 mill. kroner til i alt 2 400 boliger. Gjennomsnittslånet var 26 800 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 tildeling på sosialt grunnlag. Tilskuddene fordeles fra Husbanken samtidig med utbedringslån til kommunene for videre utlån.

Kommunene søkte om i alt 115 mill. kroner for 1985.

45,1 mill. kroner ble fordelt til 449 kommuner, dvs. gjennomsnittlig 100 000 kroner pr. kommune. Dette er om lag samme omfang som i 1984.

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

Maksimumsbeløpet pr. husstand i 1985 var, som året før, fastsatt til 10 000 kroner - med adgang til å gi høyere tilskudd til funksjonshemmede.

I alt innvilget kommunene 41,3 mill. kroner til 7 800 boliger. Gjennomsnittlig tilskudd var 5 300 kroner pr. husstand.

5.3.5 Tilskudd til byfornyelse

Fra 1981 har Husbanken gitt tilskudd til byfornyelse i de største byene.

Siktemålet med ordningen er å motvirke at beboerne i byfornysesstrøk får urimelig høye boutgifter som følge av byfornysesstiltak.

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
1985:	44,3 mill. kroner i 76 saker

I 1985 var fordelingen mellom Husbankens kontorer slik:

	Mill. kroner	Saker
Hovedkontoret	29,8	50
Bergenskontoret	11,0	20
Trondheimskontoret	3,5	6

Samlet i perioden 1981-85 har byene fått slik tildeling:

By	Mill. kroner	Pst.
Oslo	145,4	69
Bergen	36,3	17
Trondheim	20,8	10
Andre (hovedsakelig Stavanger)	9,0	4
Sum	211,5	100

I 1985 ble midlene fordelt til følgende formål:

	Mill. kr.
Miljøforbedring	21,4
(riving av bygninger, opparbeiding av fellesarealer, gatetun, parker m.v.)	
Sanering for nybygging	7,2
Dyr utbedring av boliger	3,5
Anskaffelse av omplasseringsboliger	9,8
Andre tiltak	2,4
Sum	44,3

5.4 Lån til barnehager og andre miljøtiltak

Lånerammen for 1985 var på 120 mill. kroner. Herav ble 5,6 mill. kroner brukt til barnehager mot slutten av 1984. Det disponible beløp var følgelig 114,4 mill. kroner - 8,7 mill. kroner mer enn året før.

Til bygging av barnehager ble det gitt tilsagn om lån for 60,0 mill. kroner mot 61,3 mill. kroner året før. Tilsagnene omfattet 1 556 plasser som er 319 færre enn året før. Gjennomsnittslånet pr. plass økte med 5 900 kroner til kr 39 000. Økningen har sammenheng med en tilsvarende økning i anleggskostnadene pr. plass i hovedsak som følge av 2 kvm større areal pr. plass. I gjennomsnitt kostet plassene 47 700 kroner.

Oppstillingen nedenfor viser beløp og antall plasser i barnehager som ble finansiert i 1979-85.

År	Mill. kr.	Plasser
1979	98,1	3 652
1980	74,6	2 659
1981	65,6	2 106
1982	79,6	2 163
1983	88,5	2 350
1984	61,3	1 875
1985	60,0	1 556

Innkommne søknader om lån til barnehager omfattet i alt 2 006 plasser i 1985 eller nær 600 flere plasser enn i 1984. Fordi rammen var oppbrukt, hadde Husbanken ved inngangen til 1986 liggende søknader om lån til 27 barnehager.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget i alt 54,4 mill. kroner eller 10 mill. kroner mer enn året før. Av dette gjaldt 26 saker lån på 27,8 mill. kroner til helse- og velferdssentraler for eldre. 17 saker med lån på 26,1 mill. kroner gjaldt grendehus og aktivitetslokaler. Eterspørselen etter slike lån er stor, og Husbanken hadde liggende søknader for om lag 30 mill. kroner ved årsskiftet.

5.5 Ervervslån

Lån til kjøp av bolig - ervervslån - ble innført i 1977 for særskilte grupper av boligsøkere.

Nye forskrifter trådte i kraft 5. juli 1985. Disse medførte at ordningen på visse områder ble utvidet, mens den på andre ble noe mer begrenset. Ved lån til beboere for kjøp av leiegårder ble det innført krav om at leiegården skal utbedres. Det ble åpnet adgang for beboerne i leiegårder til å opprette eierskysjoner. Kommunaldepartementet har imidlertid bestemt at lån til opprettelse av

borettslag og eierseksjoner skal prioriteres etter de andre gruppene.

Ordningen er nå utvidet slik at ervervslån kan gis til husstander som er særlig vanskelig stilt, og til kommuner, boligstiftelser, private organisasjoner o.l. som skal leie ut boliger til slike husstander. Forskriftsendringene medfører at ervervslån nå også kan gis til kommuner for kjøp av boliger som skal leies ut eller overdras til flyktninger.

I 1985 ble det bevilget 90 mill. kroner til i alt 951 boliger. I 1984 var tallene 90 mill. kroner og 1 058 boliger. Midlene er fordelt slik:

	Mill. kroner	
	1985	1984
Borettslag	20,1	21,0
Kommunale byfornysesselskap	6,8	4,2
Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo)	4,2	1,3
Selskapet for innvandrerboliger (SIBO)	0,3	0,0
Husstander med funksjonshemmede	56,8	60,9
Prøveordning for Svelvik og Risør ...	1,8	2,0
Gjennomgangsboliger for yrkeshemmede m.v.	0,0	0,6
Til sammen	90,0	90,0

Flybo hadde den største økningen i andelen av ervervslånerammen. Andelen økte med 2,9 mill. kroner fra 1,3 mill. kroner i 1984 til 4,2 mill. kroner i 1985. Den største beløpsmessige og prosentvise tilbakegangen hadde husstander med funksjonshemmede som gikk ned med 4,1 mill. kroner fra 60,9 mill. kroner i 1984 til 56,8 mill. kroner i 1985.

Gjennomsnittlig ervervslån pr. bolig var kr 94 600 i 1985 mot kr 85 100 i 1984.

Innkommne søknader om ervervslån i 1985 omfattet i alt 1 344 boliger, mot 1 702 boliger i 1984.

Også i 1985 oversteg søknadsmengden lånerammen, slik at det må overføres en søknadskø på ca. 63 mill. kroner til neste år.

6. AREALTILSKUDD

Stortinget vedtok den 7. juni 1984 at ordningen med arealtilskudd til oppføring av boliger, alders- og barnehjem skulle opphøre fra 1. januar 1985. Søknader om tilskudd som kom fram til Husbanken eller Landbruksbanken innen utgangen av 1984 skulle likevel tas under behandling.

Til disposisjon i 1985 sto 42,7 mill. kroner. Herav ble utbetalt i alt 37,4 mill. kroner. Det resterende beløp 5,3 mill. kroner er overført til 1986.

7. BOSTØTTE

Bevilgningen over statsbudsjettet til bostøtte var 535 mill. kroner for 1985, vel 13 mill. kroner mer enn det som ble utbetalt i 1984. Det skulle imidlertid vise seg at både de samlede utbetalinger og tallet på støtteberettigede gikk noe ned. Årsaken til dette var de skjerpede regler fra 1984 for beregning av rimelig boutgift og det forholdsvis lave «taket» for boutgifter som legges til grunn. Disse reglene er for øvrig justert fra 1986.

I alt ble det utbetalt bostøtte for 518,7 mill. kroner, hvorav 317,1 mill. kroner gikk til pensjonister. For årets siste termin fikk 85 300 husstander bostøtte hvorav 57 600 (67,5%) var pensjonisthusstander. Av disse igjen var det ca. 48 700 enslige. En medvirkende årsak til at også tallet på pensjonisthusstander gikk ned, var at mange tidligere berettigede falt ut som følge av nedbetalt husbanklån.

Gjennomsnittlig støttebeløp var kr 2 077 for den siste 4-måneders bostøteterminen, dvs. ca. kr 520 pr. måned. En enslig minstepensjonist måtte ha en boutgift på minst kr 1 300 pr. måned for å få dette beløpet. Fra 1. mai 1985 var minstepensjonen kr 3 344 pr. måned.

Av de 85 300 husstandene med bostøtte for 3. termin hadde 34 700 borettslagsleilighet og 12 100 husbankfinansiert enebolig. Vel 10 pst. av husstandene i nye boliger fikk bostøtte.

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

Antall søknader	1985			1984		
	1. termin	2. termin	3. termin	1. termin	2. termin	3. termin
Innkommnet	108 200	93 900	94 000	133 000	101 200	101 600
Innvilget	84 200	85 100	85 300	90 000	90 500	90 900
Avslått	24 000	8 800	8 700	43 000	10 700	10 700
Utbetalt i gjennomsnitt, i kroner pr. innvilget søknad	1 999	2 035	2 077	1 865	1 921	1 975
Utbetalt totalt i mill. kroner	168,3	173,2	177,2	167,9	173,8	179,6

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

8. DIVERSE SPØRSMAL

8.1 Lover og forskrifter

8.1.1 Revisjon av lovgivningen om Husbanken

Blant de 50 forslag til en bedre Husbank som R-direktoratet har fremlagt er forslaget om omarbeidelse av husbankloven. Husbanken har i to henvendelser til Kommunaldepartementet tatt opp spørsmålet om revisjon av husbankloven. Hovedstyret har ønsket en omfattende revisjon som også tar opp Husbankens oppgaver i fremtiden. Dette vil ta tid. Vi har derfor i mellomtiden tatt opp spørsmålet om lovendringer av mer administrativ art.

Husbanken har tatt opp spørsmålet om overføring av en vesentlig del av Hovedstyrets tilsettingsmyndighet til andre organer i banken. Videre er foreslått at en del bestemmelser som hindrer omlegging og forenkling av samarbeidet og oppgavefordelingen mellom kommunene og Husbanken, oppheves. Endelig har Husbanken foreslått opphevelse, eventuelt endring, av lovens bestemmelse om hvordan renteinntektene av bankens grunnfond skal nyttes.

Kommunaldepartementet har tatt opp Husbankens forslag og en del andre spørsmål i tillegg.

Kommunaldepartementet har sendt saken ut på høring med frist 1. februar 1986. Det tas sikte på å fremme proposisjon for Stortinget så tidlig at saken kan behandles i vårsesjonen 1986. Departementet vil komme tilbake til Hovedstyrets henvendelse om en mer omfattende revisjon av husbankloven.

På grunnlag av Ot.prp. nr. 1 (1985-86) er bl.a. Midlertidig lov 14. desember 1951 om tillegg til lov av 1. mars 1946 om Den Norske Stats Husbank opphevet. Loven omhandlet et garantifond (Gjenreisningsfondet) som ble avviklet 1. januar 1978.

Ved Ot.prp. nr. 2 (1985-86) er husbanklovens § 23B, som omhandler taushetsplikt, foreslått endret med sikte på tilpassing til forvaltningsloven. Departementet skal fremdeles kunne bestemme at opplysningene i bostøtteregisteret kan benyttes av annen offentlig myndighet.

8.1.2 Nye forskrifter

Nye forskrifter for ervervslån ble gitt av Kommunaldepartementet 5. juli 1985, jf. kapittel 5.5.

8.2 «Husbankaksjonen»

Etter Oslo Byretts dom av 9. januar 1985 i saken som Furua Borettslag i Oslo hadde reist mot Husbanken og hvor Husbanken ble frifunnet, har flere borettslag betalt skyldig beløp. Det er nå ca. 20 borettslag som betaler sine husbankterminer etter 1983-nivå, mot 48 lag da aksjonen var på det høyeste. Dommen er anket.

8.3 Oppløsning av borettslag

Husbanken hadde i 1985 en betydelig økning i arbeidet med oppdeling og overføring av husbanklån til selveiere i forbindelse med oppløsning av borettslag.

80 borettslag o.lign. med i alt 6 819 boliger er oppløst i 1985.

Ved årsskiftet 1985/86 hadde Husbanken saker fra 35 borettslag under arbeid.

8.4 Gjeldsforsikring

Husbanken inngikk i 1984 et samarbeid med forsikringsselskapene Samvirke, Storbrend-Norden og Hygea om å tilby låntakerne en gjeldsforsikring. Ordningen går ut på at selskapene innfrir låntakerens gjeld til Husbanken hvis forsikrede dør før husbanklånet er nedbetalt.

Ordningen kom i gang fra midten av 1985 og de fleste låntakerne har nå fått tilbud om å forsikre sin husbankgjeld. Nye låntakere vil få tilsendt tilbud om å være med i forsikringsordningen når de får lånet utbetalt eller overtar lån i banken ved overdragelse. Foreløpig er det bare individuelle, personlige låntakere som har fått tilbudet, men i løpet av 1986 vil tilbudet utvides til også å omfatte borettslag etter en særskilt overenskomst med NBBL. Forsikringspremien for borettslag vil utgjøre 0,40 pst. av restgjelden, og flere borettslag har allerede meldt seg på ordningen.

Ordningen blir noe annerledes for borettslag enn for personlige låntakere. Ved dødsfall vil avdøde borettslagers beregnede andel av husbanklånet bli utbetalt kontant til de etterlatte når beløpet er under kr 20 000. Er andelen over kr 20 000,- vil beløpet bli utbetalt som et månedlig botilskudd over en femårsperiode.

Ordningen med gjeldsforsikring og størrelsen på premien er godkjent av Forsikringsrådet.

I 1985 har gjeldsforsikringsordningen dekket helt eller delvis husbanklånet i 139 saker til et samlet lånebeløp kr 9 959 507 hvortil kommer påløpne renter m.v. med kr 608 555.

8.5 Uttalelser fra hovedstyret

Hovedstyret sluttet seg til framleggene i et høringsnotat, utarbeidet av Justisdepartementet, til endringer i tomtefesteloven, med unntak av at hovedstyret mente at reguleringsperioden fortsatt bør være på ti år.

Hovedstyret uttalte seg om framlegg til forenklinger i bygningsloven i utredningen NOU 1985:13 og - i januar 1986 - i et utkast utarbeidet i Kommunal- og arbeidsdepartementet. Styret gikk i sine uttalelser mot et forslag om at bygningsrådets obligatoriske ferdigkontroll med byggarbeider skal falle bort. Dersom dette skjer, vil det ikke kunne la seg gjøre å overføre Husbankens ferdigtakster til kommunen, slik Rasjonaliseringsdirektoratet har anbefalt.

9. TERMINBETALING OG TILSYN MED HUSBANKFINANSIERTE EIENDOMMER

9.1 Terminbetaling

9.1.1 Inkasso

Pr. 31. desember 1985 var det i alt 13 639 misligholdte halvårs terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 3,82 pst. av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr. 31. desember 1984 var 16 069 eller 4,07 pst. Gjennomsnittet pr. måned for 1985 var 4,40 pst. mot 4,37 pst. i 1984. Endringen i lånevilkårene med høyere avdrag for de eldre årgangene av lån har ført til mange innfrielser også i 1985, slik at antall utestående lån er redusert i forhold til året før.

Banken har også i 1985 hatt 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 skyldtes økonomiske vansker med bakgrunn til dels i arbeidsledighet og ofte 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 midlertidige betalingsvansker.

I de sakene hvor fastsatte frister, eventuelt forlengede frister, ikke ble overholdt, måtte inkassoarbeidet gå sin gang. I 1985 ble det sendt 17 164 påkrav. Tilsvarende tall i 1984 var 17 604. Banken sendte i 1985 ut 2 319 auksjonsbegjæringer mot 2 502 i 1984. Auksjonsbegjæringene fordeler seg slik fylkesvis:

Østfold	119
Akershus	144
Oslo	41
Hedmark	154
Oppland	159
Buskerud	66
Vestfold	63
Telemark	81
Aust-Agder	53
Vest-Agder	46
Rogaland	88
Hordaland	128
Sogn og Fjordane	38
Møre og Romsdal	109
Sør-Trøndelag	108
Nord-Trøndelag	147
Nordland	305
Troms	205
Finnmark	265
Til sammen	2 319

Det ble solgt 152 eiendommer på tvangsauksjon, tilsvarende tall i 1984 var 144.

Mislighold av lån har ført til stor arbeidsbelastning. Husbanken var derfor ikke ajour med inkassoarbeidet ved utgangen av året.

På grunn av stor arbeidsbelastning har heller ikke alle namsmyndighetene greid å holde sin behandling av auksjonssakene ajour.

De protester og betalingsnektelser som mange borettslag iverksatte på grunn av rente- og betalingsøkningen i 1984, fortsetter i mindre omfang. I samsvar med den framgangsmåten Husbanken nytter i misligholdssaker, hadde det ikke kommet til tvangsauksjon over noen av disse lagene i 1985.

9.1.2 Overtatte eiendommer

I 1985 overtok Husbanken 39 eiendommer på tvangsauksjon. Av de 24 eiendommer som Husbanken hadde overtatt pr. 31. desember 1984 og de 39 nye eiendommer som ble overtatt i 1985, ble 23 eiendommer solgt videre i løpet av året. Ti eiendommer ble skjøttet tilbake til tidligere eier eller dennes ektefelle. Pr. 31. desember 1985 hadde Husbanken 30 overtatte eiendommer, tre i Hedmark, én i Oppland, én i Buskerud, én i Vestfold, én i Hordaland, tre i Sør-Trøndelag, én i Nord-Trøndelag, fem i Nordland, tre i Troms og elleve i Finnmark. Disse eiendommene representerer utestående lån på i alt 5 948 314 kroner og nedskrivningsbidrag/stønadslån på i alt 72 870 kroner.

9.1.3 Avskrevet på rentebærende lån

Husbanken har i 1985 bokført i alt 908 570 kroner som tap på utlån. Beløpet refererer seg til overtatte eiendommer som måtte selges med tap.

Samtidig har banken hatt gevinst på salg av overtatte eiendommer med 125 538 kroner. Netto tap utgjorde 783 032 som ble belastet risikofondet.

Statens samlede tap på rentebærende lån siden Husbanken begynte sin virksomhet, utgjør 2 173 600 kroner pr. 31. desember 1985. Av dette skyldes 98 000 kroner naturskade eller flytting på grunn av fare for naturskade.

9.2 Tilsyn

I 1985 ble det holdt tilsyn i 1 763 saker. Resultatene av tilsynene viste at vedlikeholdet av både småhus og blokker gjennomgående er svært godt. Totalt ble det gjort merknader om manglende vedlikehold i 22 rapporter (1,2 prosent). I disse tilfellene vil det bli nødvendig med skriftlig pålegg om utbedringer. Bare i 9 tilfelle ble hovedinntrykket karakterisert som dårlig.

I en del saker ble det gitt muntlig påtale av takstbestyrer om mindre tekniske mangler som f.eks. malings- og beleggsstillasjer. En del boliger er ombygd eller påbygd. Det er adgang til dette etter at det har gått fem år. Relativt mange synes etterhvert å ha fått bedre utstys- og innredningsstandard.

Når det gjelder disponeringer av boliger i strid med vilkårene, gav opplysningene i tilsynsrapportene grunnlag for nærmere undersøkelser i 116 saker (6,6 prosent). Antallet kan synes høyt, men skyldes først og fremst at hovedvekten er lagt på kontroll av hus med utleiebolig i sokkeletasjen. Erfaringene fra forrige år - og også tidligere år - viser imidlertid at utleieforholdet bringes i orden relativt raskt i de fleste saker: At utleieboligen ikke er leid ut, kan skyldes forhold som f.eks. skifte av leieboer, oppussing e.l. I noen tilfeller er det utleievanskeligheter som skaper slike problemer. Ca. en fjerdedel innfrir hele sitt husbanklån og ca. en fjerdedel innfrir utmålt husbanklån til utleieboliger. Omfanget av rapporterte feildisponeringer gir således ikke grunnlag for spesielle tiltak.

10. ADMINISTRASJON

Det ble i 1985 ikke fremmet noen Stortingsmelding om Husbankens virksomhet.

I statsbudsjettet for 1985 ble Husbanken pålagt å inndra fire stillinger. I treårsperioden 1983-85 er det inndratt 21 stillinger. Ved

utgangen av 1985 hadde Husbanken etter dette i alt 270 stillinger. Mange tjenestemenn er tilsatt på deltid, slik at Husbanken har ca. 300 tjenestemenn.

Det er ikke gjort noen endringer i Husbankens arbeidsoppgaver i 1985.

Husbanken har i 1985 innledet et samarbeid med Norske Kommuners Sentralforbund. Hver av partene har oppnevnt tre representanter til et samarbeidsutvalg, hvor spørsmål av felles interesse for Husbanken og kommunene blir diskutert, særlig spørsmål om oppgavefordelingen mellom de to parter innen boligsektoren. Utvalget har avgitt en rapport til Husbankens hovedstyre og til NKS om sin virksomhet i 1985. Blant de initiativ som utvalget har tatt nevnes framlegg til endringer i husbankloven, jf. kap. 8.

Husbankens administrasjon og tjenestemennenes organisasjoner utreder spørsmål om endringer i tilsettingsordningen i banken. Dette har resultert i en henvendelse til departementet om å endre husbanklovens § 5, mens arbeidet med revisjon av personalreglementet fortsetter.

Effektiviseringsarbeidet i 1985 har vært sterkt preget av utviklingen innenfor EDB-virksomheten. Det er igangsatt nye rutiner og gjennomført flere endringer som vil forbedre Husbankens forvaltning.

Husbankens fremtidige EDB-strategi har vært utredet i 1985. Utredningen har resultert i en strategiplan som skal være retningsgivende i noen år fremover. I henhold til denne planen, vil Landbruksbanken og Husbankens felles EDB-avdeling bli modernisert og tilpasset kravene som stilles til en fremtidsrettet EDB-virksomhet. Oppgraderingen av hovedmaskinen (IBM 4361) og EDB-utstyret for øvrig er allerede kommet godt i gang i 1985. Strategiplanen forutsetter også at Husbanken anskaffer eget EDB-utstyr som et supplement til vår felles EDB-avdeling. I løpet av 1986 vil det bli avklart hva slags utstyr som vi skal anskaffe.

Rasjonaliseringsdirektoratets gjennomgang av Husbanken ble igangsatt i 1983 og avsluttet i mai 1985. Gjennomgangen resulterte i en rapport som bl.a. foreslår 50 tiltak som skal bidra til å effektivisere virksomheten i Husbanken. Som nevnt i forrige årsrapport startet bearbeidingen av de 50 forslagene allerede i 1984, og dette arbeidet er ført videre i 1985. En del av forslagene er ferdig behandlet fra Husbankens side og de resterende vil bli bearbeidet i 1986. Det er oppnevnt en kontaktgruppe med representanter fra Kommunal- og arbeidsdepartementet, R-direktoratet og Husbanken. Kon-

taktgruppen skal bl.a. gjennomgå forslagene og gruppere disse etter hvem som skal ha ansvaret for oppfølging og beslutninger. Gruppen skal også sørge for formell godkjenning av forslagene fra overordnet myndighet og vurdere ressursbehovet ved iverksetningen av de enkelte forslagene.

11. NOEN REGNSAPSTALL MED KOMMENTARER

11.1 Husbankens engasjementer

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1985 med 4 177,1 mill. kroner og var ved utgangen av 1985 på 66 808,3 mill. kroner. På

grunn av at så mange eldre lån ble innfridd, sank antallet løpende lån med vel 20 000. De løpende lån fordeler seg slik på de respektive kontorer:

	Mill. kr	Antall
Hovedkontoret	30 128,9	138 065
Bergenskontoret	12 753,4	72 121
Trondheimskontoret	7 325,0	44 160
Bodøkontoret	6 370,6	43 985
Hammerfestkontoret	1 759,1	17 929
Sum løpende lån	58 337,0	316 260
Tilsagte, ikke utbetalte lån	8 471,3	
Samlet engasjement	66 808,3	

Fordelingen av løpende lån etter låneformål:

	Pr. 31.12. 85		Pr. 31.12.84	
	Kroner	Antall	Kroner	Antall
<i>Oppføringslån</i>				
Lån med tilsagn før 1966	477,1	13 572	881,8	29 091
Lån med tilsagn 1966-72				
1. prioritet	6 141,3	70 809	6 966,2	74 357
2. prioritet	248,7	38 633	384,2	51 304
Lån med tilsagn 1973-79				
Utjamningslån	21 593,9	76 764	22 065,7	76 972
Nominallån	3 915,0	24 035	4 101,9	24 966
Lån med tilsagn fra og med 1980				
Oppføringslån	17 909,5	47 423	13 532,8	36 279
	50 285,5	271 236	47 932,6	292 969
<i>Etableringslån (direkte)</i>	13,5	27	13,2	27
<i>Ervervs</i> lån	511,9	2 232	439,9	1 777
<i>Miljø</i> lån	803,9	1 450	740,6	1 352
<i>Garasj</i> lån	124,0	361	138,2	370
<i>Utbedringslån (direkte)</i>				
Lån med tilsagn før 1976	112,8	5 686	221,8	6 202
Lån med tilsagn 1976-79				
Utjamningslån	222,4	2 029	232,5	2 115
Nominallån	383,0	14 479	416,8	15 227
Lån med tilsagn fra og med 1980	1 127,2	7 574	958,0	6 617
	1 845,4	29 768	1 829,1	30 161
<i>Gjeldsbrevlån til kommuner, Flybo/SIBO</i>				
Utbedringslån	626,7	3 609	572,2	3 206
Energisparelån	88,2	684	102,9	692
Etableringslån	4 037,9	6 893	3 318,4	6 307
	4 752,8	11 186	3 993,5	10 205
Løpende lån i alt	58 337,0	316 260	55 087,1	336 861

11.2 Utlån fordelt på rentesatser

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

Rentesats	Antall lån	Utlån	
		Mill. kr	Pst.
5 og under	24 207	8 393,7	14,4
5,0- 6,0	16 624	5 828,0	10,0
6,0- 7,0	16 463	5 669,6	9,7
7,0- 8,0	22 123	7 180,1	12,3
8,0- 9,0	18 926	4 759,6	8,2
9,0-10,5	31 749	7 651,6	13,1
10,5-12,0	186 168	18 854,4	32,3
Sum	316 260	58 337,0	100,0
Gjennomsnitts-			
rente pr.			
31.12.85	8,78		

11.3 Innlån fordelt på rentesatser

	Rente-	Mill.	Prosent
	sats	kroner	
Innlån fra staten	9,6	10 171,0	17,1
Innlån fra staten	9,8	10 621,0	17,9
Innlån fra staten	11,5	10 671,0	18,0
Innlån fra staten	12,2	15 311,0	25,8
Innlån fra staten	12,5	10 941,0	18,5
Folketrygdfondet	7,0	600,0	1,0
Folketrygdfondet	8,0	134,0	0,2
Folketrygdfondet	10,0	869,0	1,5
Andre innlån	11,0	1,2	-
Gjennomsnittsrente pr. 31.12.85	11,32	59 319,2	100,0

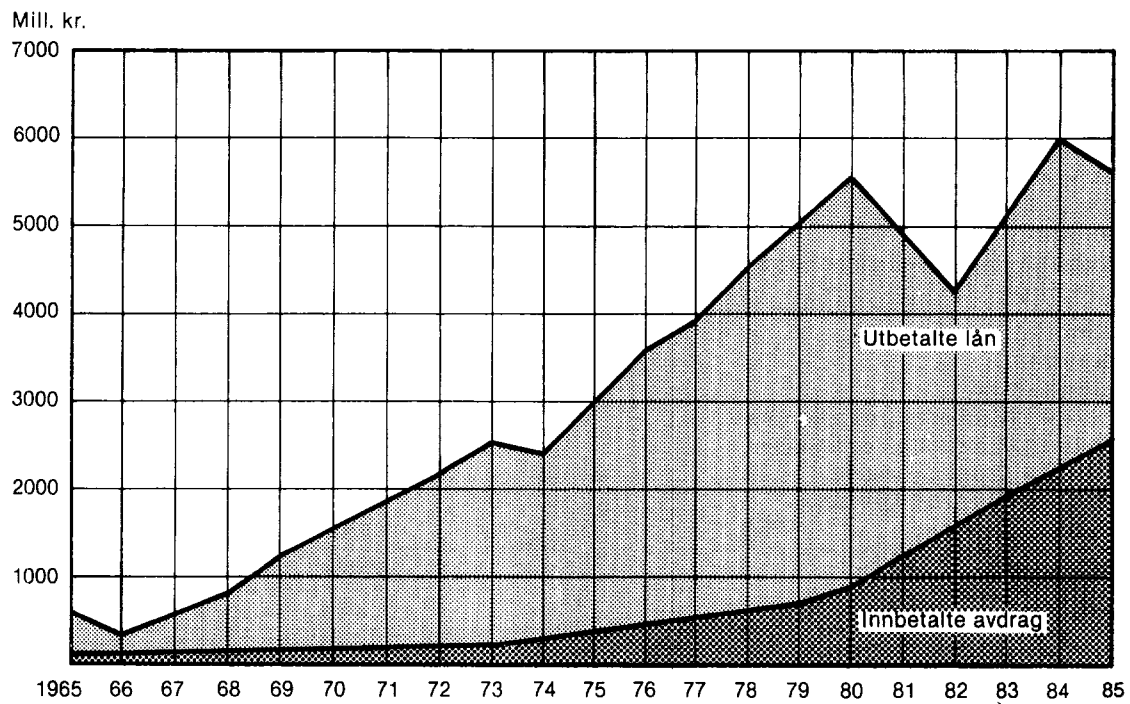
Den gjennomsnittlige rentesats for bankens innlån ved utgangen av 1984 var 10,52 pst.

Den gjennomsnittlige rentesats pr. 31.12.1984 var 8,59 pst.

Topprenten på bankens utlån har vært 12 pst. i 1985 i samsvar med Stortingets vedtak av 15. desember 1983.

Betalingen for utjæmningslån ble oppjustert med 7 pst. fra 1. januar 1985.

Terminsummen for lån med tilsagn før 3. mai 1950 og med opprinnelig bindingstid på 30 år for avdrag ble oppjustert med 15 pst.

Fig. 4 *Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag 1965-1985.*

11.4 Inn- og utbetalinger

	Mill. kroner			
	1985		1984	
A. Utbetalinger:				
1. Rentebærende fordringer				
Oppføringslån	4 060,3		4 473,4	
Utbedringslån	458,5		412,7	
Ervervslån	85,3		85,7	
Miljølån	90,9		121,4	
Gjeldsbrevlån til kommuner og SIBO/ FLYBO	869,4	5 564,4	895,3	5 988,0
2. Stønader				
Bostøtte	517,1		520,4	
Arealtilskudd	33,9		135,9	
Tilskudd til utbedring og byfornyelse	86,9		66,1	
Støttetiltak for boliger og bomiljø	1,6		1,4	
Tilskudd «God byggeskikk»	0,1		0,5	
Tilskudd «Gode boligområder»	0,3		0,1	
Etableringstilskudd	30,4	670,3	31,2	755,6
3. Renteutgifter				
		6 029,0		5 295,0
4. Administrasjonsutgifter				
		86,4		79,4
5. Innfriing av lån til Folketrygdfondet				
		331,0		0,0
Sum		12 681,1		12 118,5
B. Innbetalinger/finansieringsmidler				
1. Lån fra staten				
		3 740,0		3 770,0
2. Statlige bevilgninger				
Rentestøtte	1 049,6		713,7	
Bostøtte og andre tilskudd til boligformål	670,3		755,6	
Tilskudd til administrasjonsutgifter	86,4	1 806,3	79,4	1 548,7
3. Avdrag				
Ordinære lån	2 316,6		2 150,4	
Nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån	45,7	2 362,3	69,3	2 219,7
4. Renteinntekter				
		4 979,4		4 581,3
5. Andre inntekter				
Innkassogebyr	2,9			
Takstgebyr	1,3		1,3	
Gebyr for seksjonering	0,6	4,8		1,3
Sum		12 892,8		12 121,0

Husbankens samlede utbetalinger og finansieringsmidler i 1984 og 1985 går fram av oppstillingen på side 20.

De samlede utbetalingene var på 12 681,1 mill. kroner, dvs, 562,6 mill. kroner mer enn i 1984. Det ble utbetalt 424,1 mill. kroner mindre i nye lån i 1985 enn i 1984.

De samlede utbetalinger av stønader er 85,3 mill. kroner lavere i 1985 enn i 1984. Dette skyldes at det er utbetalt 3 mill. kroner mindre til bostøtte og 102 mill. kroner mindre til arealtilskudd, mens det er utbetalt ca. 20 mill. kroner mer i tilskudd til utbedring og byfornyelse.

Administrasjonsutgiftene er steget med 7,0 mill. kroner, hvorav økte lønninger utgjør 3,2 mill. kroner og varer og tjenester 3,8 mill. kroner.

Innkasserte takstthonorar, inkassogebyr og gebyr for seksjonering av leiligheter er inntektsført på eget budsjettkapittel med

henholdsvis 1,3 mill. kroner, 2,9 mill. kroner og 0,6 mill. kroner.

Innlånsmassen steg med 3 409 mill. kroner og den gjennomsnittlige innlånsrentesats pr. 31. desember 1985 var 11,32 pst. mot 10,52 pst. i 1984. Renteutgiftene har blitt 734 mill. kroner høyere i 1985 enn i 1984.

Den gjennomsnittlige utlånsrentesats steg med 0,19 prosentpoeng til 8,78 pst. og ga en renteinntektsøkning på 398,1 mill. kroner. Rentestøttebeløpet, som tilsvarer differansen mellom renteutgifter og renteinntekter, økte dermed med 335,9 mill. kroner i 1985.

Av de innbetalte avdrag på 2 316,6 mill. kroner på ordinære lån utgjorde ekstra avdrag og ekstra innfrielse 936,3 mill. kroner mot 549,4 mill. kroner i 1984. Antall ordinære innfrielse var 26 788 i 1985.

Ekstra avdrag og innfrielse i 1985 fordeler seg slik på Husbankens kontorer:

	Ekstra innfrielse		Ekstra avdrag	
	Mill. kr	Antall	Mill. kr	Antall
Hovedkontoret	383,8	7 024	73,4	2 409
Bergen	188,2	3 887	21,8	1 069
Trondheim	103,1	2 151	17,7	614
Bodø	94,8	1 745	14,5	647
Hammerfest	34,4	897	4,6	257
	804,3	15 704	132,0	4 996

Oslo, 18. april 1986

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 1985

Resultatregnskap

	1985		1984	
	Kroner		Kroner	
1. Renteinntekter m.v.				
1.1 Renter av pantelån og gjelds- brevlån	4 942 738 092		4 546 774 688	
1.2 Renter av innskudd i banker	16 203 063		12 085 025	
1.3 Morarenter (i 1984 også gebyrer)	20 525 856	4 979 467 011	22 487 095	4 581 346 808
2. Rentekostnader m.v.				
2.1 Renter på innlån fra staten	5 856 073 199		5 120 131 414	
2.2 Renter på innlån fra Folketrygd- fondet	169 579 333		171 612 778	
2.3 Overført til Risikofondet, renter av fondets kapital	1 934 895		1 818 604	
2.4 Renter av grunnfondet	1 300 000		1 300 000	
2.5 Andre rentekostnader	136 400	6 029 023 827	141 240	5 295 004 036
Netto rentekostnader		1 049 556 816		713 657 228
3. Andre driftskostnader				
3.1 Lønn og godtgjørelser	51 416 579		48 180 515	
3.2 Varer og tjenester	34 997 961	86 414 540	31 179 447	79 359 962
Driftsresultat		÷ 1 135 971 356		÷ 793 017 190
4. Dekket av staten				
4.1 Rentestøtte kap. 2412 post 72		1 049 556 816		713 657 228
Administrasjonsutgifter				
Kap. 2412 post 01	51 416 579		48 180 515	
Kap. 2412 post 11	34 997 961	86 414 540	31 179 447	79 359 962
		0		0

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	1985		1984	
	Kroner		Kroner	
<i>Kortsiktige plasseringer</i>				
Kontanter, postgiro og i Norges bank	93 630 922		120 406 576	
Innskudd i norske banker ..	<u>216 339 902</u>	309 970 824	<u>64 884 964</u>	185 291 540
<i>Diverse kortsiktige fordringer</i>				
Forfalte, ikke betalte renter	163 688 998		175 895 130	
Opptjente, ikke forfalte renter	1 412 327 160		1 317 000 000	
Andre fordringer	<u>1 190 168</u>	1 577 206 326	<u>4 614 061</u>	1 497 509 191
<i>Ordinære utlån</i>				
Ordinære pantelån	53 578 273 711		51 092 021 520	
Gjeldsbrevlån til kommunene m.v.	4 752 825 897		3 995 067 571	
Utestående lån vedr. overtatte panter	<u>5 948 314</u>	58 337 047 922	<u>2 146 286</u>	55 089 235 377
<i>Andre utlån</i>				
Tilleggs lån	377 943		1 942 651	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	167 200 986		211 381 626	
Boligfondslån	<u>125 145</u>	167 704 074	<u>129 693</u>	213 453 970
<i>Anleggsmidler</i>				
Egen eiendom		<u>192 034</u>		<u>212 034</u>
SUM EIENDELER		<u>60 392 121 180</u>		<u>56 985 702 112</u>

GJELD OG EGENKAPITAL	1985		1984	
	Kroner		Kroner	
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
Betalte, ikke forfalte renter		36 365 775		57 993 801
Betalte, ikke avregnede renter og avdrag		240 017 959		221 342 845
Påløpende, ikke for- falte renter		531 879 592		470 916 447
Annen kortsiktig gjeld		5 889 036		6 231 672
I mellomregning med Finansdepartementet		<u>25 582 276</u>	839 734 638	<u>41 148 772</u> 797 633 537
<i>Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld</i>				
Lån fra staten		57 715 000 000		53 975 000 000
Ihendehaverobliga- sjonsslån fra Folke- vevdfondet		1 602 960 000		1 934 000 000
Lån fra andre		1 207 000	59 319 167 000	1 251 000 55 910 251 000
<i>Andre innlån</i>				
<i>Tilleggs lån</i>				
Statens andel	219 880		1 266 839	
Kommunal andel ...	158 063	377 943	675 812	1 942 651
<i>Nedskrivningsbidrag og stønadslån</i>				
Statens andel	149 024 560		179 869 763	
Kommunal andel ...	18 176 426	167 200 986	31 511 863	211 381 626
Lån fra boligfondet ...		<u>125 145</u>	167 704 074	<u>129 693</u> 213 453 970
<i>Egenkapital</i>				
Grunnfond		20 000 000		20 000 000
Agio og renteregule- ringsfond		14 596 000		14 596 000
Risikofond pr. 1.1.	29 767 605		27 978 513	
Avskrevet tap (gevinst) i året (netto)	+ 783 032		+ 29 512	
Godskrevet renter i året	<u>1 934 895</u>	<u>30 919 468</u>	<u>65 515 468</u>	<u>1 818 604</u> <u>29 767 605</u> <u>64 363 605</u>
S GJELD OG EGENKAPITAL		<u>60 392 121 180</u>		<u>56 985 702 112</u>

31. desember 1985

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank, den 18. april 1986

Martha Seim Valeur Wenche Skaaluren Kurt Mosbakk Tor Brandeggen Tjarne Orten
adm. direktør

Arthur Aure
regnskapskontorsjef

Vedlegg 1.

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31. desember 1985 kr. 8 471 338 000 fordelt på følgende formål:

Oppføringslån og ervervslån	Utbedringslån og miljølån	Gjeldsbrevlån til kommuner (etableringslån og utbedringslån)
kr 7 369 686 000	kr 1 011 850 000	kr 89 802 000

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	119 366
Stønadslån	»	282 322
2. pr. lån	»	7 584 930
Tilleggs lån	»	1 472
	kr	<u>7 988 090</u>

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jfr. balanse:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging m.v.

Overført fra 1984	kr	41 148 772
Mottatt i 1985	»	1 700 000 000
Godskrevet andel av innbetalte renter av tilleggs lån	»	1 506 770
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag	»	3 929 672
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av stønadslån	»	26 915 532
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av tilleggs lån	»	1 046 959
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	»	2 540 734
Godskrevet renter av grunnfondet	»	1 300 000
Godskrevet inkassogebyr	»	2 868 743
Godskrevet taktsgebyrer	»	1 356 173
Godskrevet gebyr v/seksjonering	»	572 000
Godskrevet tilfeldige inntekter	»	102 979
	kr	<u>1 783 288 334</u>

Herav medgått til dekning av:

Bostøtte	kr	517 051 087
Arealtilskudd	»	33 928 545
Rentestøtte	»	1 049 556 816
Tilskudd til utbedring av boliger	»	86 936 429
Tilskudd til etablering	»	30 365 453
Tilskudd til «Gode boligområder»	»	323 659
Tilskudd til boliglån Finnmark	»	1 589 503
Tilskudd til «God byggeskikk»	»	111 259
Administrasjonsutgifter	kr	86 414 540
— belastet ved skattef. i Akershus, Hordaland, Trøndelag og Nordland	»	48 571 233
	»	37 843 307
	»	<u>1 757 706 058</u>

Saldo pr. 31. desember 1985 i Finansdepartementets favør

kr 25 582 276

Vedlegg 2.

Tall fra Husbankens virksomhet i mill. kroner

	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
1. Ordinære rente- bærende lån:							
Utbetalte nye lån	4 915,2	5 557,7	4 804,5	4 508,5	5 153,3	5 988,5	5 564,4
Mottatte avdrag — debiterte renter	486,9	640,4	903,5	1 290,1	2 036,6	2 150,4	2 316,6
Øking i utestående lån i året	4 428,3	4 917,3	3 901,0	3 218,4	3 116,7	3 838,1	3 247,8
Utestående rentebæ- rende lån pr. 31.12.	36 095,6	41 012,9	44 913,9	48 132,2	51 248,9	55 087,1	58 337,0
Løpende tilsagn ¹⁾	8 018,8	7 023,9	7 069,2	7 776,6	8 052,8	7 544,1	8 471,3
Sum engasjement pr. 31.12.	44 114,4	48 036,8	51 983,1	55 908,8	59 301,7	62 631,2	66 808,3
Årlig engasjements- økning	4 566,7	3 922,4	3 946,3	3 925,7	3 392,9	3 329,5	4 177,1
2. Tilleggs lån:							
Overført	0,7	0,5	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilbakebetalt	14,2	14,7	16,1	14,4	11,4	5,4	1,6
Reduksjon i utestående tilleggs lån	13,5	14,2	15,4	14,4	11,4	5,4	1,6
Utestående tilleggs lån pr. 31.12.	62,8	48,6	33,2	18,8	7,4	2,0	0,4
3. Nedskrivningsbidrag/ stønadslån:							
Overført	0,7	0,5	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilbakebetalt	93,1	102,3	118,6	116,9	103,6	60,9	44,2
Nedgang i utestående bidrag i året	93,8	102,8	119,3	116,9	103,6	60,9	44,2
Utestående nedskriv- ningsbidrag/stønadslån pr. 31.12.	715,0	612,2	492,9	375,9	272,3	211,4	167,2
4. Enkelte andre status- poster pr. 31.12.:							
Konverteringsforskudd til byggelånsbanker	1 314,6	1 229,7	132,4	16,2	0,0	0,0	0,0
Serieobligasjonslån	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Innlån fra staten	35 855,0	40 255,0	43 255,0	46 705,0	50 205,0	53 975,0	57 715,0
Andre innlån	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3	1,2
Lån fra Folketrygd- fondet	1 909,0	2 309,0	2 309,0	2 309,0	1 943,0	1 934,0	1 603,0
5. Renter:							
Renteinntekter	2 183,9	2 511,9	3 095,5	3 517,9	3 989,1	4 581,3	4 979,5
Renteutgifter	2 618,0	3 378,8	3 857,5	4 223,1	4 637,6	5 295,0	6 029,0
Rentestøtte fra staten	434,2	866,9	762,0	705,2	648,4	713,7	1 049,5

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

Vedlegg 3.

Husbankens bevilgningsregnskap, utgifter

Kap.	Post	U.post		Bevilget beløp i følge S III	Overført fra forrige år	Endringer i løpet av året	Sum til disposisjon	Bokført medgått beløp 1985
Lønninger:								
2412	01	1	Faste stillinger	37 643 000			37 643 000	39 330 528
	01	2	Ekstrahjelp	370 000			370 000	199 081
	01	3	Bistillinger	317 000			317 000	642 503
	01	5	Rengjøringspersonell	312 000			312 000	310 499
	01	7	Styrer, råd og utvalg	313 000			313 000	322 524
	01	8	Trygder og pensjon	10 128 000			10 128 000	10 611 444
2309	01		Lønnsregulering	2 000 000			2 000 000	
				51 083 000			51 083 000	51 416 579
Varer og tjenester:								
2412	11	1	Inventar og utstyr	2 330 000			2 330 000	2 365 641
	11	2	Forbruksmateriell	535 000		+ 400 000	935 000	863 769
	11	3	Reise- og velferdsutgifter	2 898 000		+ 450 000	3 348 000	3 139 344
	11	4	Kontorutgifter	15 815 000		÷ 1 150 000	14 665 000	14 153 090
	11	5	Sakkyndig bistand	3 380 000			3 380 000	3 079 000
	11	7	Vedlikehold og drift av maskiner	430 000			430 000	400 613
	11	8	Vedlikehold av bygg og anlegg	120 000		+ 200 000	320 000	334 841
	11	9	Bygningers drift	11 400 000			11 400 000	10 660 023
				36 908 000			36 808 000	34 997 961
2412	72		Rentestøtte	1 090 000 000			1 090 000 000	1 049 556 816
580	70		Bostøtte	535 000 000			535 000 000	517 051 087
581	70		Tilsk. til utbedring	90 000 000	23 839 000		113 839 000	86 936 429
581	71		Tilsk. til bomiljøtiltak	110 000	150 000		260 000	323 659
581	74		Bedre miljø og klimatilp. boliger i N. Norge	1 000 000	1 817 000		2 817 000	1 589 503
581	75	1	Etableringstilskudd	28 000 000	7 432 000		35 432 000	25 933 453
581	75	2	Etableringstilskudd i Nord-Troms og Finnmark	3 500 000			3 500 000	4 432 000
582	70		Tilskudd til boliger		42 714 000		42 714 000	33 928 545

Husbankens bevilgningsregnskap, inntekter

Kap.	Post		Bevilget beløp i følge S III	Overført fra forrige år	Endringer i løpet av året	Sum	Bokført medgått beløp 1985
3574	02	Taktsgebyrer	900 000			900 000	1 356 173
3574	03	Gebyr for oppdeling av lån	500 000			500 000	572 000
3574	04	Inkassogebyrer	4 000 000			4 000 000	2 868 743
3575	81	<i>Avdrag på boligstøtte</i> Nedskrivningsbidrag ytet av Husbanken	25 000 000			25 000 000	3 929 672
3575	92	<i>Avdrag på boligstøtte</i> Stønadslån ytet av Hus- banken	35 000 000			35 000 000	26 915 532
5335	90	<i>Avdrag på boligstøtte</i> Tilleggs lån ytet av Husbanken	1 000 000			1 000 000	1 046 959
5601	83	Renter fra statsbankene, Husbanken	5 890 000 000			5 890 000 000	5 793 928 269
6007	80	Renter fra Husbankens grunnfond	1 300 000			1 300 000	1 300 000