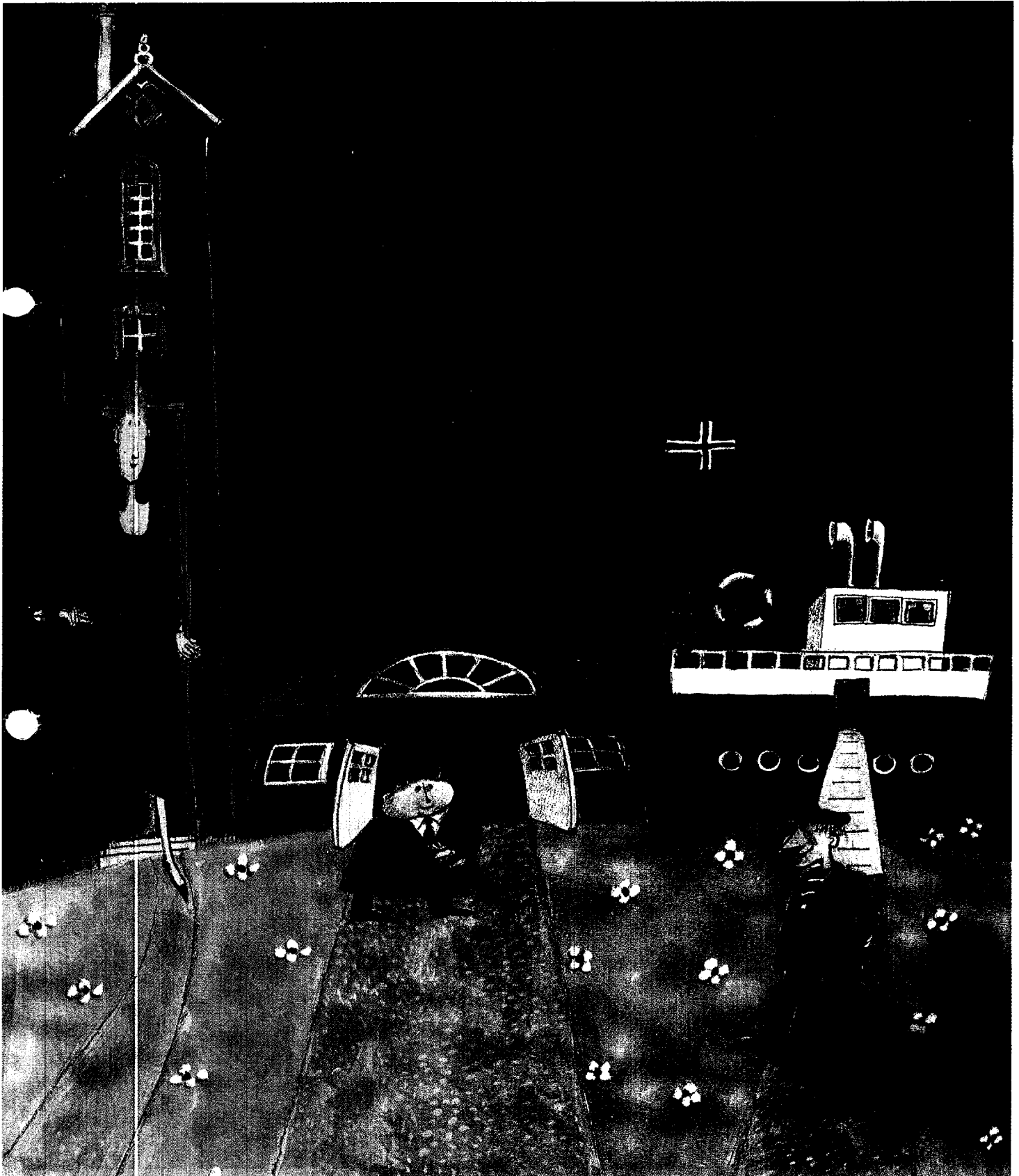
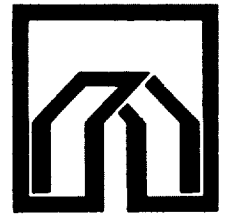


# Husbankens årsoversyn 1986



*Forside: « . . enhver skal kunne disponere en høvelig bolig . . »  
Målet for boligpolitikken, fortolket av tegneren Eldbjørg Ribe.*

---

# Innhold

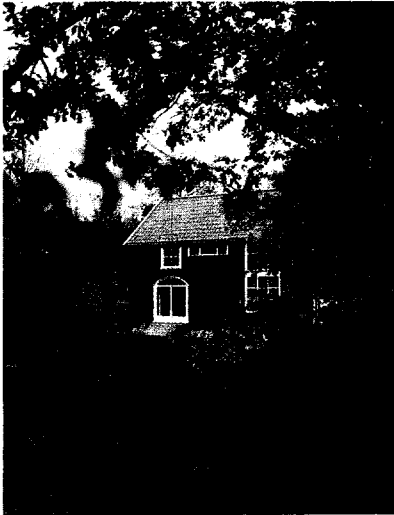


Foto: Bonytt.



Foto: Per-Anders Rosenkvist, Samfoto.

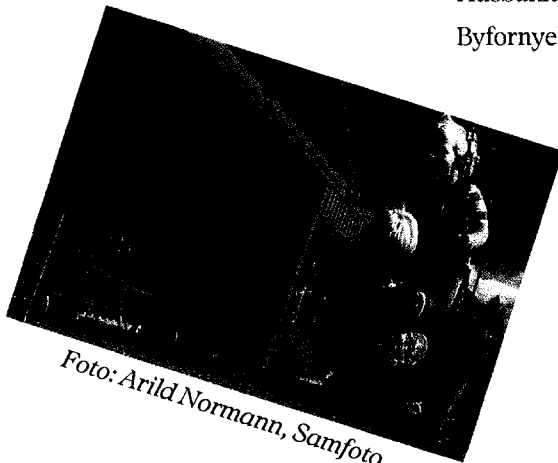
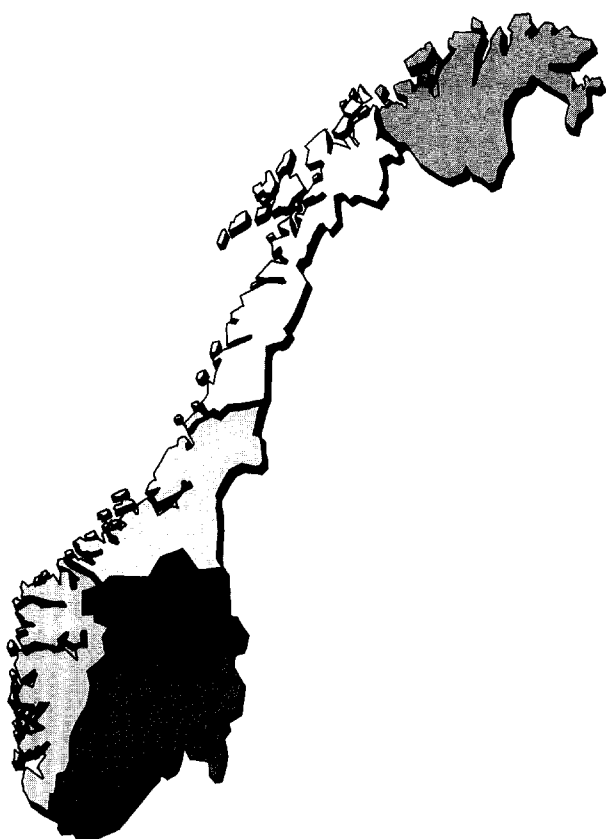


Foto: Arild Normann, Samfoto.

Geografisk inndeling .....	2
Husbankens råd, kontrollkomite og styrer .....	2
Fortsatt store oppgaver på boligsektoren Av administrerende direktør Ivar Leveraas .....	3
Hovedtall .....	4
Husbankens utlånsrammer i 1986 .....	5
Lån til nye boliger .....	6
Nye boliger – kostnader og finansiering .....	8
Utbedringslån og -tilskudd .....	10
Lån til kjøp av bolig (erhvervslån) .....	11
Lån til barnehager og andre miljøtiltak .....	12
Etableringslån og -tilskudd .....	13
Bostøtte .....	14
Administrasjon, forvaltning m m .....	16
Terminbetaling .....	17
Noen regnskapstall .....	18
Utbetalinger – finansieringsmidler .....	20
Regnskap 1985. Resultatregnskap .....	21
Balanse pr 31. desember 1986 .....	22
Vi bygde husbankhus i 1986! .....	24
Stor byggevirksomhet trass i økte kostnader – men færre husbanklån .....	26
Solveig Torsvik: Utleieboliger – et nødvendig supplement .....	28
Bjarne Orten: Husbanken bør konsentrere seg om den sosiale boligbyggingen .....	31
Leif Haraldseth: Husbanken må spille en dominerende rolle .....	34
Byfornyelse og sosial boligbygging prioriteres i Danmark .....	36

# Geografisk inndeling



## Hammerfestkontoret

Nord-Troms (de seks nordøstligste kommunene) og Finnmark

## Bodøkontoret

Nordland, Sør- og Midt-Troms

## Trondheimskontoret

Nordmøre og Romsdal, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag

## Bergenskontoret

Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane og Sunnmøre

# Husbankens råd, kontrollkomité og styrer

**F**unksjonsperioden for rådet, kontrollkomitéen og styrene utløp 30. juni 1986. Ved lovendring av 20. juni 1986 ble rådet opphevd. Samtidig ble kontrollkomitéen utvidet fra tre til fem medlemmer og hovedstyret fra fem til sju medlemmer. Organene hadde følgende sammensetning:

## FØRSTE HALVÅR 1986

### Husbankens råd

Tore Haugen, leder  
Erik Carlsen  
May-Berit Haagensen  
Alf Fosli  
Ivar Leveraas, nestleder  
Torunn Eilertsen  
Ludvig Nauste  
Jorun Loktu  
Bjørn Ofstad  
Werner Næss  
Anna Kristine Jahr Røine  
John Kåre Gjølme

### Kontrollkomitéen

Ivar Leveraas, leder  
Tore Haugen  
Ludvig Nauste

### Hovedstyret

#### Oslo

Martha Seim Valeur, leder  
Wenche Skaaluren, nestleder  
Kurt Mosbakk  
Tor Brandeggen  
Bjarne Orten, administrerende direktør

## ANDRE HALVÅR 1986

### Kontrollkomitéen

Erik Carlsen, leder  
Ludvig Nauste, nestleder  
Åse Berg  
Ingebjørg Wiken  
Michael Tetzschner

### Hovedstyret

#### Oslo

Mary Kvidal, leder  
Wenche Skaaluren, nestleder  
Martha Seim Valeur  
Arnulf Olsen  
Bjørn Simonsen  
Egil Dalviken  
Bjarne Orten, administrerende direktør til 1. oktober  
Ivar Leveraas, administrerende direktør fra 1. oktober

### Avdelingsstyrene

#### Bergen

Kari Thu, leder  
Jan Tønning  
Gunnar Wiseth, avdelingsdirektør

#### Trondheim

Kjell Granbo, leder  
Siri Frost Sterri  
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

#### Bodø

Paul Strand, leder  
Britt Storvand  
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

#### Hammerfest

Torger Salamonsen, leder  
Oddny Aleksandersen  
Stein Stavrum, avdelingsdirektør

### Avdelingsstyrene

#### Bergen

Anne Lise Haugen, leder  
Kari Thu  
Gunnar Wiseth, avdelingsdirektør

#### Trondheim

Kjell Granbo, leder  
Berit Tiller  
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

#### Bodø

Asbjørn Brekken, leder  
Britt Storvand  
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

#### Hammerfest

Torger Salamonsen, leder  
Oddny Aleksandersen  
Stein Stavrum, avdelingsdirektør

# Fortsatt store oppgaver på boligsektoren

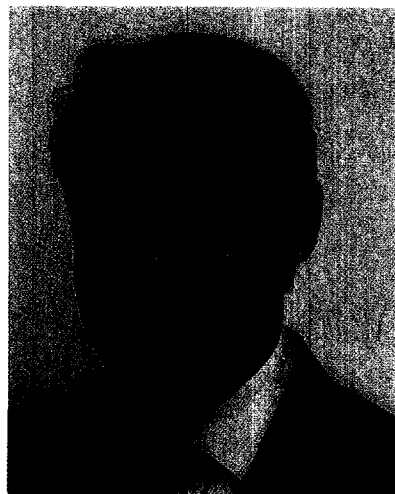
Av administrerende direktør Ivar Leveraas

De unge boligsøkende har kommet på dagsordenen med ny kraft. Den sterke nedgangen i boligproduksjonen over flere år, har bidratt til at vi fortsatt mangler boliger mange steder i landet. Presset på boligmarkedet er stort. Økt etterspørsel etter boliger og romslig tilgang til kreditt har ført til svimlende priser mange steder i landet. De seinere års boligproduksjon har i betydelig grad bestått av store eneboliger. For de mange unge som skal skaffe seg sin egen første bolig er veien fram til denne blitt lengre og tyngre enn før. Når dette skrives har Regjeringen avsatt ytterligere 350 mill kroner til etableringslån i tillegg til de 1 000 mill som allerede var bevilget for 1987. Det vil klart bedre den akutte situasjon for de unge, og også for andre utsatte grupper som f.eks enslige forsørgere og funksjonshemmede. Det kan ytes flere lån og større lån. Dessuten er det signalisert en spesiell låneordning for utleieboliger. Denne vil også bli et viktig bidrag til å løse de akutte problemene.

I et lengre perspektiv er det bare et tilstrekkelig antall boliger på de ulike steder rundt i landet som kan løse problemene, både når det gjelder det å «få seg en bolig» og å få prisene ned på et akseptabelt nivå. I utformingen av boligpolitikken må det legges betydelig vekt på det virkelige behovet for boliger for årene som kommer, ikke bare på etterspørselen. Etterspørselen vil svinge, bl.a med betalingsevne og tilgang til kreditt. Behovet vil gjenspeile hva en familie eller husstand til enhver tid bør kunne betrakte som en hvelig bolig for seg og sine. Endringer i befolkningens størrelse og sammensetning, økt innvandring og utviklingen i familie- og husstandsmønsteret må gjenspeiles i boligpolitikken.

I årene framover må det fortsatt bli en hovedoppgave å framskaffe flere boliger totalt sett, og flere hvelige boliger. Flere boliger forutsetter nybygging. Både tidligere kommunalminister Leif Haraldseth og den nåværende William Engseth har understreket behovet for høy nybyggingstakt i enda mange år framover. Flere hvelige boliger forutsetter i tillegg at det skjer en aktiv utbedring av boliger som allerede eksisterer. Det er i alles interesse, både myndighetenes, de boligsøkendes og byggebransjens, at vi har en relativt høy og framfor alt jevn boligproduksjon, og at det er et nært samspill mellom de forskjellige aktorene som arbeider for å få fram flere hvelige boliger.

I nyproduksjonen er det viktig å fange opp behovet for spesialboliger for ulike grupper, bl.a funksjonshemmede og eldre. Eldrebølgen er allerede over oss, den vil øke i kraft i årene framover. Derfor er Husbanken for sin del sterkt engasjert i dette arbeidet. Vel så viktig er det å legge til rette for framtidige behov. Det bidrar Husbanken med, bl.a ved utviklingen av idéen om den såkalte livsløpsboligen. I vårt opplegg for 1987 er låneutmålingen for livsløpsboliger økt ytterligere.



Ivar Leveraas tok over som administrerende direktør i Husbanken 1. oktober.

Foto: Per-Anders Rosenkvist, Samfoto.

Boliger som bygges og bomiljøer som utvikles blir rammene for våre liv for mange, mange år framover. Derfor blir det viktig å legge vekt på bolig- og miljøkvalitetene, slik at også framtidige generasjoner opplever at vi som strevde med boligproblemene i 1980-årenes Norge, handlet klokt og framtidrettet.

Husbanken har ikke lenger den samme «pekefinger-rolle» å spille når det gjelder utformingen av våre boliger som vi hadde tidligere. Derimot har vi den spennende utfordring å stimulere til gode boliger og gode bomiljøer, og til omtanke for sammenhengen mellom byggekvalitet i dag og driftskostnader i framtiden. Det blir en høyt prioritert oppgave for oss i årene framover å arbeide med å utvikle bolig- og bomiljøkvalitet.

På boligsektoren er helhetssyn absolutt nødvendig. Alt en foretar seg på dette området har kjedevirkninger. Det må være sammenheng mellom de mål vi setter oss og de midlene vi har til disposisjon. De mange og store oppgavene på boligsektoren kan bare løses dersom vi evner å få til samspill mellom alle dem som har ansvar for utviklingen; staten, kommunene, boligkooperasjonen, utbyggere og bygningsindustrien. Husbanken ønsker å stå sentralt i denne utviklingen.

# Hovedtall

Utlånsvirksomheten	1986		1985	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
<b>Totalt</b>	6 701		6 714	
Oppføringslån	4 938	14 060 boliger	5 150	15 124 boliger
Ervervslån	116	910 boliger	90	951 boliger
Utbedringslån	414	3 942 boliger	440	4 776 boliger
Lån til barnehager	151	112 saker	60	64 saker
Lån til andre miljøtiltak	62	56 saker	54	50 saker
Lån til kommunene m.v				
- utbedringslån	70	400 kommuner	60	416 kommuner
- etableringslån	950	449 kommuner	860	451 kommuner
<b>Lånetilvisinger – boliger med lån på spesielle vilkår i private banker</b>	835	2 387 boliger	1 052	3 139 boliger
<b>Nye boliger</b>		Kr pr bolig		Kr pr bolig
Byggekostnader		489 100		435 300
Tomtekostnader		90 100		77 400
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn		579 200		512 700
Husbanklån		350 600		334 100
Egenkapital		228 600		178 600
Låneøkning ved bevilgning		1 600		6 400
		Mill kr		Mill kr
Utbetalte lån		6 377		5 564
Mottatte avdrag		2 422		2 317
Utbetalt bostøtte		588		517
Utbetalt arealtilskudd		0,5		34
Utbetalt utbedringstilskudd		96		87
Utbetalt etableringstilskudd		39		30
	Mill kr	Prosent	Mill kr	Prosent
Gjennomsnittlig innlånsrente pr 31.12.		11,6		11,3
Renteutgifter	6 769		6 029	
Gjennomsnittlig utlånsrente pr 31.12		8,9		8,8
Renteinntekter	5 402		4 979	
Rentestøtte	1 367		1 050	
Pr 31. desember				
Samlet innlån	63 330		59 319	
Utestående lån:				
Rentebærende ordinære lån	62 292		58 337	
Rente frie lån	44		167	
Konverteringsforpliktelser	8 514		8 471	

# Husbankens utlånsrammer i 1986

## Mindre utlån til nye boliger

Husbankens utlånsrammer for 1986 var totalt på 6 700 mill kroner, som ble nyttet i sin helhet. Tabell 1 viser hvilke beløp som ble brukt til de ulike formålene i 1985 og 1986.

Bankens utlån til nye boliger ble redusert med 212 mill kroner i 1986 i forhold til året før. Dette har sammenheng med en reduksjon i rammen for oppføringslån. I årets siste måneder var imidlertid søknadspågangen etter oppføringslån stigende. Dette skyldes trolig lavere rente for nye husbanklån og høyere rente i det private kreditmarkedet.

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

## Søknadskøer

Det lå noen flere søknader om oppføringslån til behandling ved

Tabell 1. Mill kroner

	Disponert beløp	
	1986	1985
Oppføringslån	4 938	5 150
Etablingslån	950	860
Miljølån	213	114 <sup>1)</sup>
Utbedringslån	484	500
Ervervslån	116	90
Sum	6 701	6 714 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Ca 6 mill kroner av 1985-rammen ble brukt til barnehager i 1984

inngangen til 1986 enn i de foregående år. For utbedringslån på sosialt grunnlag og ervervslån kom det i løpet av 1986 inn søknader for beløp som langt overskred de disponible rammene. Behandlingstiden for innvilgede utbedringslån har vært mellom seks og ni måneder.

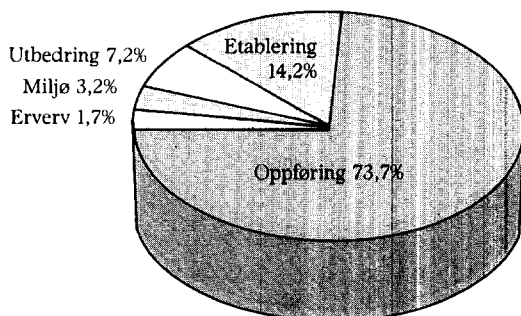
På bakgrunn av de lange køene sendte Husbankens råd i 1986 en

henstilling til myndighetene om å øke rammene for utbedringslån og ervervslån. Dette ble ikke tatt til følge.

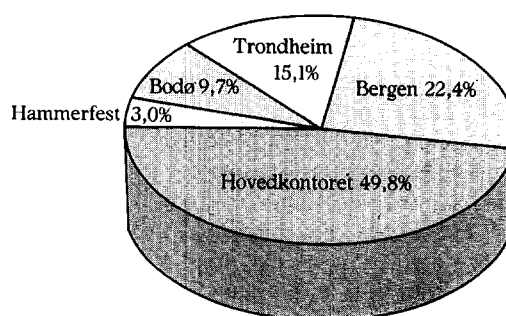
Bankens midler skal brukes jevnt over året, og i 1986 kunne Husbanken nytte inntil 50 prosent i første halvår og inntil 75 prosent i de tre første kvartalene.

Tabell 2

	1986		1985		1984	
	Innk. søkn.	Innvilget	Innk. søkn.	Innvilget	Innk. søkn.	Innvilget
Oppføring - antall boliger	16 047	14 060	17 085	15 124	15 423	13 987
Erverv - antall saker	640	441	622	332	602	381
Utbedring - antall saker	1 554	1 045	1 798	1 297	1 611	1 368
Barnehager - antall saker	117	112	86	64	56	67



Figur 1  
Husbankens rammer for utlånsvirksomheten i 1986 fordelt etter låneformål.



Figur 2  
Husbankens utlånsmidler i 1986 fordelt prosentvis på bankens kontorer.

# Lån til nye boliger

## Husbankens finansieringsandel sank

I nasjonalbudsjettet for 1986 var det forutsatt at det skulle bli satt i gang arbeid med å bygge 27 000 – 31 000 boliger i 1986. Det ble satt i gang bygging av ca 28 650 boliger. Dette er en økning på om lag 9 prosent i forhold til 1985. Det ble tatt i bruk i alt 25 500 nye boliger, en reduksjon på 1 prosent fra 1985. Ved utgangen av året var det vel 32 500 boliger under arbeid. Figur 1 gir en oversikt over boligbyggingen etter finansieringskilde fra 1950.

Husbanken ga tilsagn om lån til 14 060 boliger i 1986. Dette er 1 064 færre enn i 1985. Rammen for 1986 ble disponert i sin helhet.

Av alle nye boliger som ble oppført i 1986 var 49 prosent finansiert gjennom Husbanken. Det er første gang siden 1957 at Husbankens finansieringsandel har vært under 50 prosent. I gjennomsnitt for de tre siste årene har Husbanken finansiert 54 prosent av alle nyoppførte boliger. Dette er det samme som i foregående treårsperiode – se figur 2.

## Stadig færre PSV-lån

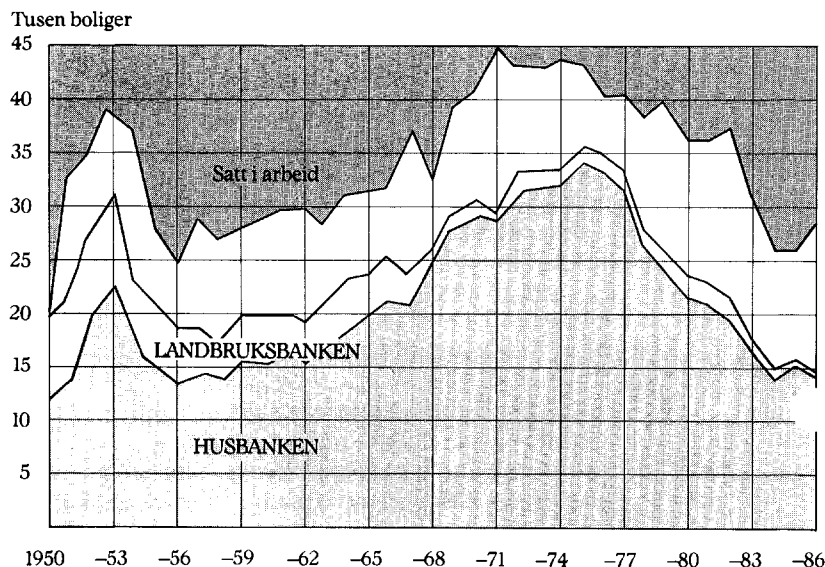
Pågangen etter PSV-lån fortsatte å synke. I 1986 ble det tilvist PSV-lån til 2 387 boliger. Dette er 752 færre boliger enn i 1985.

Samlet ga Husbanken tilsagn og tilvising til 16 447 boliger. Dette er vel 1 800 færre boliger enn i 1985. Ved utgangen av året hadde banken til behandling søknader om oppføringslån som omfattet 3 200 boliger.

Totaltall for boligproduksjonen 1976 – 1986 går fram av tabell 1.

Tabell 2 viser endringer i den regionale fordelingen av oppføringslån fra Husbanken. Hovedkontorets andel var relativt lav i 1986, mens Bergens- og Trondheimskontorets andeler var relativt høye.

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

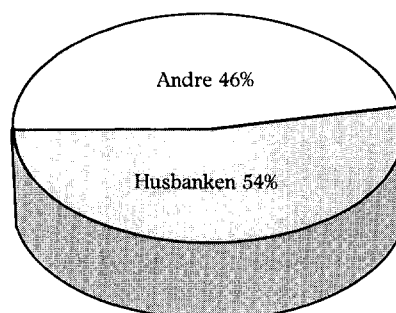


**Figur 1**  
Boliger satt i arbeid ved utgangen av året og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken 1950 – 1986

**Tabell 1**

År	Boliger tatt i bruk	Boliger Husbanken ga tilsagn om lån til <sup>1)</sup>
1976	42 721	32 868
1977	38 582	31 271
1978	39 590	26 493
1979	37 143	24 473
1980	38 140	21 517
1981	34 699	20 779
1982	38 548	19 139
1983	32 513	16 757
1984	30 866	13 987
1985	25 709	15 124
1986	25 447	14 060

<sup>1)</sup> Boligene blir vanligvis tatt i bruk 1–2 år etter at Husbanken har gitt tilsagn om lån



**Figur 2**  
Husbankens andel ved finansieringen av nye boliger i gjennomsnitt i de tre siste årene





Husbanken gir også lån til aldersboliger. Her fra Eikmarka i Bærum kommune utenfor Oslo. Foto: Svein-Erik Dahl, Samfoto.

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

	Antall boliger			Lån i pst		
	1986	1985	1984	1986	1985	1984
Hovedkontoret	6 942	8 006	7 188	49,4	53,9	51,9
Bergenskontoret	3 066	3 074	2 800	21,8	19,9	20,6
Trondheimskontoret	2 130	2 073	1 905	15,1	13,1	12,8
Bødøkontoret	1 502	1 536	1 616	10,7	10,3	11,3
Hammerfestkontoret	420	435	478	3,0	2,8	3,4
Hele landet	14 060	15 124	13 987	100,0	100,0	100,0

**Tabell 3**  
Tilsagn om lån fordelt på fylker<sup>1)</sup>

Fylke	1986			1985		
	Beløp i mill kr	Antall boliger	Boliger pr 1 000 innb	Beløp i mill kr	Antall boliger	Boliger pr 1 000 innb
Østfold	258,3	720	3,1	255,8	775	3,3
Akershus	502,1	1 369	3,5	538,7	1 594	4,1
Oslo	336,0	998	2,2	507,9	1 495	3,3
Hedmark	158,1	450	2,4	174,1	515	2,8
Oppland	178,6	570	3,1	194,6	565	3,1
Buskerud	198,7	566	2,6	263,5	770	3,5
Vestfold	221,1	648	3,9	257,7	734	3,9
Telemark	176,5	506	3,1	187,3	569	3,5
Aust-Agder	221,2	645	6,8	168,9	505	5,4
Vest-Agder	148,3	445	3,2	158,8	465	3,3
Rogaland	336,8	945	2,9	432,5	1 313	4,1
Hordaland	529,5	1 484	3,7	396,7	1 172	2,9
Sogn og Fjordane	88,5	275	2,6	106,5	338	3,2
Møre og Romsdal	295,9	843	3,6	209,9	637	2,7
Sør-Trøndelag	386,0	1 060	4,3	355,0	1 123	4,6
Nord-Trøndelag	196,7	575	4,5	183,9	559	4,3
Nordland	357,3	1 058	4,3	335,5	1 020	4,2
Troms	172,3	540	3,7	200,3	602	4,1
Finnmark	115,3	323	4,2	108,4	338	4,4
Svalbard	16,9	60	—	8,0	19	—

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

# Nye boliger – kostnader og finansiering

## Sterk økning i bygge- og tomtekostnadene

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr bolig på 12,4 prosent. Økningen var størst for boliger i blokk, ca 29 prosent.

Statistisk Sentralbyrås indekser viser en mindre kostnadsøkning. Deres indekser for totale byggekostnader steg med 6,5 prosent for blokker og 6,7 prosent for eneboliger av tre.

Tomtekostnadene økte i gjennomsnitt med 16,4 prosent i 1986. Også her var økningen størst for boliger i blokk, – vel 33 prosent. Gjennomsnittlig tomteareal pr bolig økte med 5 kvm til 636 kvm.

Tabell 1 viser kostnadene slik de var på det tidspunktet Husbanken ga lånetilsagn.

Gjennomsnittlige anleggskostnader (tomtekostnader og byggekostnader) blir også påvirket av endringer i fordelingen mellom hustyper og boligstørrelser. Tabell 2 gir gjennomsnittstall for de viktigste hustypene, slik de var forutsatt da Husbanken ga lånetilsagn.

Sammenholdt med 1985 økte anleggskostnadene med 8,3 prosent for småhus oppført enkeltvis, mens økningen var på 10,3 prosent for småhus oppført i serie.

Anleggskostnadene for blokkleiligheter økte med 29,5 prosent i forhold til året før. Den sterke økningen i kostnadene for blokker har bl.a sammenheng med at andelen av blokkboliger i de største byene var betydelig større enn året før. I tillegg ble det finansiert noen spesielle prosjekter med svært høye kostnader. Dessuten var kostnadene for blokkprosjektene i 1985 relativt lave.

## Kravet til egenandel steg med 28 prosent

I nasjonalbudsjettet for 1986 var det forutsatt et gjennomsnittlig husbanklån på 353 600 kroner. Resultatet ble et gjennomsnittslån (inklusive låneøkning ved bevilgning) på 351 200 kroner pr bolig.

**Tabell 1**  
Kostnadene i gjennomsnitt pr bolig

	1986		1985		Endring	
	Kroner	Pst	Kroner	Pst	Kroner	Pst
Tomtekostnader	90 100		77 400		12 700	16,4
Byggekostnader	489 100		435 300		53 800	12,4
Anleggskostnader	579 200		512 700		66 500	13,0

**Tabell 2**  
Kostnadene i gjennomsnitt for de viktigste hustypene<sup>1)</sup>

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	Pst	Kroner	Pst	Kroner	Pst
Tomtekostnader	91 900	15,1	110 900	18,9	76 600	13,3
Byggekostnader	517 000	84,9	474 900	81,1	499 600	86,7
Anleggskostnader	608 900	100,0	585 800	100,0	576 200	100,0

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

**Tabell 3**  
Finansieringstall pr bolig ved tilsagn 1986 og 1985.  
Alle boliger

	1986		1985		Endring	
	Kroner	Pst	Kroner	Pst	Kroner	Pst
Husbanklån	350 600	60,5	334 100	65,2	16 500	4,9
Egenkapital	228 600	39,5	178 600	34,8	50 000	28,0
Anleggskostnader	579 200	100,0	512 700	100,0	66 500	13,0

**Tabell 4**  
Finansieringsplan pr bolig<sup>1)</sup> ved tilsagn i 1986

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	Pst	Kroner	Pst	Kroner	Pst
Husbanklån	347 300	57,1	370 200	63,2	375 200	65,1
Egenkapital	261 500	42,9	215 600	36,8	200 900	34,9
Anleggskostnader	608 800	100,0	585 800	100,0	576 100	100,0

<sup>1)</sup> 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 1976 – 1986**

År	Småhus oppført enkeltvis	Småhus oppført i serie	Blokker	Alle boliger <sup>1)</sup>
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
1986	42,9	36,8	34,9	40,4

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

Gjennomsnittlig tilsagnsbeløp for nye boliger var 350 600 kroner (her er låneøkning ved bevilgning holdt utenfor). Dette er 16 500 kroner mer – eller 4,9 prosent høyere – enn i 1985. Den delen av anleggskostnadene som ikke ble dekket av husbanklån (egenkapitalen) utgjorde 228 600 kroner.

Tabell 3 viser den gjennomsnittlige finansieringsplanen pr bolig for alle boliger under ett, på det tidspunktet tilsagn ble gitt. Tallene sammenholdt med tilsvarende tall for 1985.

Tabell 4 viser gjennomsnittlige finansieringstall for hovedgruppen av boliger. Vi understreker at det kan være stor variasjon i beløpene fra prosjekt til prosjekt.

For alle boliger steg egenkapitalandelen i 1986 fra i underkant av 35 prosent til 39,5 prosent. I absolute tall har egenkapitalen økt med 50 000 kroner pr bolig fra året før.

Gjennomsnittlig egenkapital i prosent av anleggskostnadene i årene 1980 – 86 er vist i tabell 5. Figur 1 viser utviklingen i anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd 1976 – 1986.

#### Redusert rente på nyere husbanklån

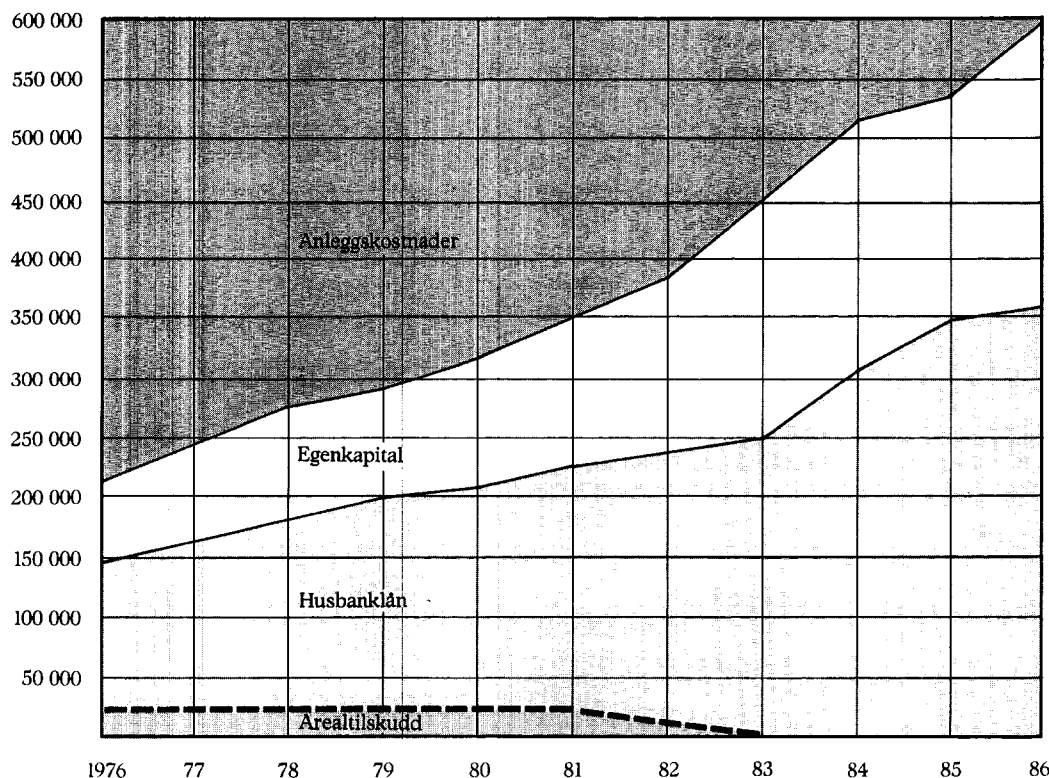
Den 9. desember 1986 vedtok Stortinget å redusere renten på nyere husbanklån. Rentenedsettelsen gjelder lån som det er gitt tilsagn om, eller som er bevilget uten forutgående tilsagn, etter 1. januar 1980. Renten ble vedtatt endret fra 10,5 til 10,0 prosent i det sjette året og fra 12,0 til 11,0 prosent fra og med det sjuende året etter at lånet er utbetalt.

Endringen får virkning fra 1. januar 1987. Rentevilkårene for nyere lån blir da 5 prosent det første året stigende hvert år til 11 prosent det sjuende løpeår. Topprenten for lån gitt før 1. januar 1980 vil fortsatt være 12 prosent.

Det ble ikke foretatt endringer i avdragsvilkårene. Total løpetid for oppføringslån er 30 år med en

**Figur 1**

**Gjennomsnittlige anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd 1976–1986<sup>1)</sup>**



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

avdragsfri periode på åtte år. I den avdragspliktige perioden betales 2 prosent p a de første fem år, 4 prosent p a de neste seks år og 6 prosent p a de siste elleve år.

# Utbedringslån og -tilskudd

## Rammen for utbedringslån

Utlånsrammen i 1986 var 484 mill kroner, dvs 16 mill kroner lavere enn forrige år.

Det var forutsatt at inntil 274 mill kroner skulle settes av til planmessig byfornyelse. Av de resterende 210 mill ble 70 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 1986 var søknadsrestansen i Husbanken ca 890 søknader. Dette er ca 90 flere søknader enn ved utgangen av 1985. I 1986 mottok banken i alt 1 560 søknader om lån på til sammen 690 mill kroner. Dette var beløpsmessig 15 prosent høyere enn i 1985. Økningen skyldes bl.a høye utbedringskostnader i byfornyelsen i de største byene.

Også i 1986 var ventetiden på lånetilsagn lang – mellom ni og tolv måneder – for de søkergruppene som ikke kom inn under byfornyelsesrammen. Denne køsituasjonen har særlig rammet de gruppene som kan søke lån på sosialt grunnlag (eldre og funksjonshemmede). Søknadspågangen fra disse søkerkategoriene var noe lavere i 1986 enn året før.

## Innvilgede lån

Direkte fra Husbanken ble det gitt utbedringslån for i alt 413,9 mill kroner i 1986 – mot 440 mill i 1985. En del av dette beløpet ble nytt til låneøkning på bevilgningsstadiet for tidligere gitte tilsagn. Holder vi slik låneøkning utenfor, ble det gitt tilsagn om utbedringslån for til sammen 390,4 mill kroner, mot 425 mill kroner i 1985.

Gjennomsnittslånet pr bolig (aldershjem holdt utenfor) var 105 000 kroner mot 90 000 kroner i 1985.

Også rammen til byfornyelse ble nytt fullt ut. Til dette formålet ble det lånt ut 274 mill kroner i 1986, mot 298 mill kroner året før. Utlånsbeløpet til posten «utbedringsprogram» har gått opp med ca



Omfattende utbedring av gjenreisningsbolig i Hammerfest. Utbedringen er tegnet av husbankarkitekt Are Rødsjø. Foto: Olav Backe-Hansen.

**Tabell 1**  
Fordeling av tilskudd til byfornyelse etter formål 1986

	Mill kr
Miljøforbedring (riving av bygninger, opparbeiding av fellesarealer, gatetun, parker m.v)	25,2
Anskaffelse av omplasseringsboliger	12,0
Dyr utbedring	1,8
Andre tiltak	6,0
<b>Sum</b>	<b>45,0</b>

**Tabell 2**  
Fordeling av tilskudd til byfornyelse 1981–1986

	Mill kr	Pst
Oslo	173,5	68
Bergen	47,7	18
Trondheim	25,8	10
Andre (hovedsaklig Stavanger)	9,5	4
<b>Sum</b>	<b>256,5</b>	<b>100</b>

14 prosent. Utlån på «sosialt grunnlag» gikk opp med 7 prosent. Avdelingskontoret i Bergen, Trondheim og Bodø hadde en økning i utlånet til dette formålet.

# Lån til kjøp av bolig (ervertslån)

## Utbedringslån på sosialt grunnlag fra kommunene

Kommunene søkte om i alt 180 mill kroner til videreutlån i 1986. Husbanken lånte ut 70 mill kroner fordelt på 400 kommuner, dvs ca 175 000 kroner i gjennomsnitt pr kommune. Til sammenligning ble det i 1985 lånt ut 60,3 mill kroner til 416 kommuner. Maksimumsbeløpet som kommunene kunne låne ut pr sak var også i 1986 fastsatt til 60 000 kroner. Midlene til videreutlån ble hovedsakelig nytt til utskifting av vinduer, isoleringsarbeider og installasjon av bad/wc.

## Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag fra kommunene

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

Kommunene søkte om i alt 104 mill kroner for 1986. 50,3 mill kroner ble fordelt til 444 kommuner, dvs gjennomsnittlig 113 000 kroner pr kommune. Dette er ca 13 000 kroner mer enn i 1985.

Som året før var maksimumsbeløpet pr husstand i 1986 fastsatt til 100 000 kroner – med adgang til å gi flere tilskudd til funksjonshemmede.

## Økende etterspørsel etter tilskudd til byfornyelse

Fra 1981 har Husbanken gitt tilskudd til byfornyelse i de største byene etter særskilte retningslinjer. Siktemålet med ordningen er å motvirke at beboerne i byfornyelsesstrøk får urimelig høye boutgifter som følge av byfornyelsestiltak.

Også i 1986 var det nødvendig å prioritere mellom søknadene, fordi tilskuddsrammen ikke dekket etterspørselen. Det ble gitt 45,0 mill kroner i tilskudd til byfornyelse i 1986, mot 44,3 mill kroner i 1985.

I 1986 ble midlene fordelt slik tabell 1 viser. Tabell 2 viser fordeling på byer i perioden 1981 – 1986.

## Flest lån til funksjonshemmede

I 1986 ble det bevilget 115,9 mill kroner i ervertslån til i alt 910 boliger. I 1985 var tallene 90 mill kroner og 951 boliger. 15 mill kroner var øremerket for flyktninger og asylsøkere i 1986.

Tabell 1 viser hvordan midlene til ervertslån ble fordelt i 1986 og 1985.

Husstander med funksjonshemmede fikk den største andelen av lånerammen for ervertslån. Deres andel økte fra 56,8 mill kroner i 1985 til 76,6 mill kroner i 1986. Ervertslån til borettslag gikk mest ned, fra 20,1 mill kroner i 1985 til

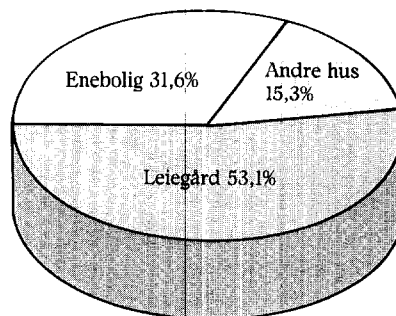
3,6 mill kroner i 1986. Nedgangen skyldes at Kommunal- og arbeidsdepartementet har tilrådd at ervertslån til opprettelse av borettslag og eierseksjoner skal prioriteres etter de andre gruppene.

Gjennomsnittlig ervertslån pr bolig var 127 300 kroner i 1986 mot 94 600 kroner i 1985. De søknadene om ervertslån som kom inn i 1986 omfattet 1 457 boliger, mot 1 344 boliger i 1985.

Også i 1986 var søknadsmengden større enn lånerammen, slik at en søknadskø på ca 70 mill kroner må overføres til neste år.

Tabell 1  
Fordeling av ervertslån 1986 og 1985

	Mill kroner	
	1986	1985
Husstander med funksjonshemmede	76,6	56,8
Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo)	13,2	4,2
Kommunale byfornyelsesselskaper	12,6	6,8
Borettslag	3,6	20,1
Selskapet for innvandrerboliger (SIBO)	3,6	0,3
Prøveordningen for Svelvik og Risør	3,0	1,8
Kommuner, private organisasjoner o.a.	3,3	
Til sammen	115,9	90,0



Figur 1  
Ervertslån. Boliger etter  
hustype.

# Barnehager og miljøtiltak

## Mer til barnehager i 1986

Lånerammen for barnehager og andre miljøtiltak var opprinnelig på 143 mill kroner i 1986. Mot slutten av året ble 70 mill kroner overført til barnehager fra rammen til nye boliger. Det disponible beløpet var følgelig 213 mill kroner. Dette var 98,6 mill kroner mer enn året før.

Husbanken ga tilsagn om lån for 150,9 mill kroner til bygging av barnehager i 1986, mot 60,0 mill kroner året før. Tilsagnene omfattet 112 barnehager, som er 48 flere enn året før. Dette betyr at barnehagebyggingen har nådd nivået fra slutten av 1970-tallet.

Tabell 1 viser lånebeløp og antall barnehager som ble finansiert i 1980 – 1986.

Husbanken mottok ialt 117 søknader om lån til barnehager i 1986. Dette er omlag 30 flere enn i 1985. Fordi rammen var oppbrukt, hadde Husbanken liggende søknader om lån til 26 barnehager ved inngangen til 1987.

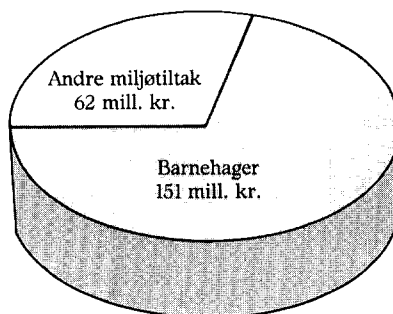
Til andre miljøtiltak ble det innvilget i alt 62,3 mill kroner. Dette er 8 mill kroner mer enn året før. Av dette gjaldt 24 saker på til sammen 37,5 mill kroner lån til servicesentreer for eldre. 21 saker gjaldt grendehus og aktivitetslokaler, som til sammen fikk lån på 24,0 mill kroner.

**Tabell 1**  
Tilsagn om lån til barnehager 1980–1986

År	Mill kroner	Barnehager
1980	74,6	81
1981	65,6	66
1982	79,6	67
1983	88,5	78
1984	61,3	67
1985	60,0	64
1986	150,9	112



Foto: Rune Liserud, Samfoto.



**Figur 1**  
Miljølån fordelt etter låneformål

# Etableringslån og -tilskudd

## Flere etableringslån til nye boliger

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

Husbanken innvilget i alt 950 mill kroner i etableringslån i 1986. Dette er 90 mill kroner mer enn året før. Av de 950 mill kronene ble 776 mill kroner gitt til kommunene, enten til videre utlån eller til dekning av kommunal egenkapital i innskuddsfrie boliger. Det er omlag samme beløp som i 1985. De resterende 184 mill kroner ble bevilget til Flybo og SIBO for videre utlån til flykninger og innvandrere.

Hele lånerammen for 1986 ble brukt til å finansiere vel 9 700 boliger. Dette er nesten 500 færre enn i 1985. Gjennomsnittslånet til hver bolig var 98 000 kroner i 1986 mot 84 300 kroner i 1985. Vel 55 prosent av husstandene som fikk etableringslån var unge i etableringsfasen. Andelen av etableringslån som ble brukt til nye boliger økte i 1986 til nesten 44 prosent.

## Det meste av tilskuddsmidlene går til funksjonshemmede

Bevilgningsrammen for 1986 var 44 mill kroner. Av dette ble 4 mill kroner øremerket for husstander i indre Finnmark, 2 mill kroner til Ung-bo prosjekter og 0,6 mill kroner for opplysningsvirksomhet gjennom Kommunaldepartementet. Rammen omfattet også tilskudd til bostedsløse. Husbanken har imidlertid mottatt svært få søknader som kan knyttes direkte til denne gruppen.

Det ble tilbakebetalt tilskudd for omlag 2,1 mill kroner av tidligere års innvilgninger. Av disse ble 1,5 mill kroner disponert på nytt.

Av det disponible bevilgningsbeløpet ble kommunene Oslo, Bergen og Trondheim tildelt tilskuddsmidler for viderefordeling på henholdsvis 5 mill kroner, 4,5 og 2 mill kroner.

Husbanken innvilget søknader om etableringstilskudd som omfattet 556 boliger. Gjennom tildelingene til Oslo, Bergen og Trondheim ble det gitt tilskudd til 213 boliger. Til husstander i Finnmark ble det gitt tilskudd til 79 boliger.

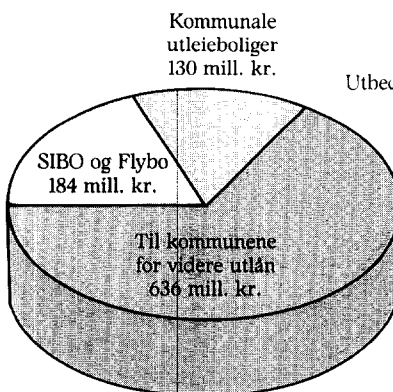
Totalt ble det bevilget tilskudd for 45,1 mill kroner til 849 boliger. Gjennomsnittsbetøpet pr bolig var 52 300 kroner.

Ordningen med etableringstilskudd til vanskeligstilte husstander er gjenstand for en særskilt streng behovsprøving. På bakgrunn av den store søknadsmengden har Husbanken vært nødt til å prioritere de mest vanskeligstilte. Ca 70 prosent av tilskuddene er gitt til fysisk funksjonshemmede.

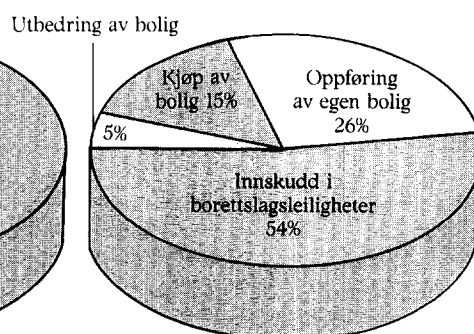
Tilskuddet blir gitt til delvis dekning av egenkapitalen ved innskudd i borettslagsleilighet, oppføring av egen bolig, kjøp eller utbedring. I 1986 gikk 55 prosent av de bevilgede tilskuddene til innskudd i borettslagsleiligheter, 25 prosent til oppføring av egen bolig, 15 prosent til kjøp av bolig og 5 prosent til utbedring av boliger.

Tabell 1  
Etableringslån gjennom kommunene – fordeling på lånsøkere

	Prosent	
	1986	1985
Unge i etableringsfasen	55	53
Barnefamilier	22	22
Funksjonshemmede	10	12
Låntakere over 60 år	4	3
Husstander med andre sosiale behov	9	10



Figur 1  
Etableringslån – fordeling på hovedgrupper



Figur 2  
Fordeling av etableringstilskudd på boligkategori

## Gjennomsnittlig terminbeløp økte med 20 prosent

De fleste grensene og satsene i bostøtteordningens beregningsregler ble justert fra 1. januar 1986. De foregående årene hadde det vært en nedgang både i samlede utbetalinger og i antallet som fikk bostøtte, som følge av det stramme regelverket.

Den viktigste endringen som skjedde i 1986 var en heving av de øvre grensene for hvor høye boutgifter som kan regnes med. Inntektsgrensene ble dermed også høyere. Videre ble satsene for såkalt «rimelig boutgift» justert. Det minste beløpet som Husbanken kan betale ut pr år til en mottaker ble satt opp til 1 500 kroner pr år, mot tidligere 900 kroner. Dette ble gjort fordi en såpass liten støtte likevel ikke ville ha særlig effekt.

Regelendringene ble gjort med sikte på å tilpasse utbetalingene til en bevilgning på 560 mill kroner. Det viste seg imidlertid at bevilgningen over statsbudsjettet ikke var tilstrekkelig. På slutten av året ble derfor ytterligere 32 mill kroner stilt til disposisjon.

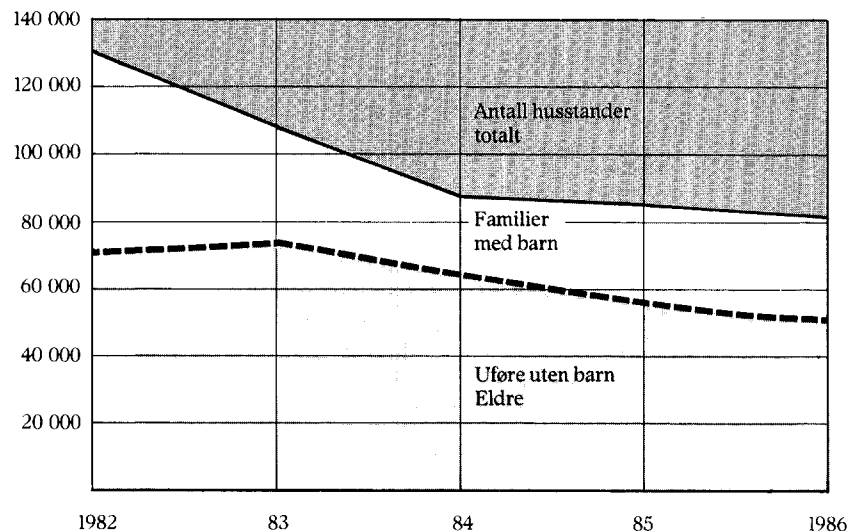
## Stadig færre får bostøtte

Husbanken utbetalte i alt 589,9 mill kroner i bostøtte i 1986. Av dette gikk vel 60 prosent – 360,2

mill kroner – til pensjonister. Til tross for at det aldri før er utbetalt så mye i bostøtte, gikk tallet på stønadsberettigede ned. Nedgangen skyldes i hovedsak den nevnte hevingen av minstebeløpet for bostøtte. Gjennomsnittlig støttebeløp økte med hele 20 prosent til 2 469 kroner ved årets siste termin. Nesten 20 000 søkere fikk utbetalt mellom 3 500 og 7 000 kroner pr termin, det vil si mellom 10 500 og 21 000 kroner for hele året.

Det var omlag 81 800 husstander som fikk bostøtte ved tredje termin i 1986. Gjennomsnittlig årsinntekt for disse husstandene var 44 100 kroner pr år. Over halvparten av dem var enslige. 32 000 av støttetakerne hadde leilighet i borettslag, 12 100 bodde i husbankfinansiert enebolig og 2 300 i privatfinansiert enebolig.

Tabell 1 gir hovedtallene for bostøtte for 1986 og 1985.



Figur 1  
Antall husstander som fikk bostøtte i 3. termin i årene 1982-1986

Tabell 1

Hovedtall for bostøtte 1986 og 1985<sup>1)</sup>

Antall søknader	1986			1985		
	1. termin	2. termin	3. termin	1. termin	2. termin	3. termin
Innkomet	101 900	89 800	89 500	108 200	93 900	94 000
Innvilget	80 000	80 900	81 800	84 200	85 100	85 300
– barnefamilier	25 400	26 100	26 900	25 700	27 000	27 700
– pensjonister	54 600	54 800	54 900	58 500	58 100	57 600
Avslått	21 900	8 900	7 700	24 000	8 800	8 700
Utbetalt i gjennomsnitt, i kroner pr innvilget søknad	2 392	2 429	2 469	1 999	2 035	2 077
Utbetalt totalt i mill kroner	191,3	196,6	202,0	168,3	173,2	177,2
– barnefamilier	72,9	76,5	80,3	62,6	66,9	72,1
– pensjonister	118,4	120,1	121,7	105,7	106,3	105,1

<sup>1)</sup> Tallene i tabellen er avrundet. De avviker noe fra regnskapstallene, fordi bostøtte som er tilbakebetalt eller ikke er blitt hevet på grunn av dødsfall el.a er holdt utenfor





God byggeøkonomi behøver ikke å gå på bekostning av kvalitet. Dette koselige huset på Homborsund ved Grimstad (over) er preget av godt håndverk. Det kostet omlag 450 000 kroner da det sto ferdig i 1985. Huset er bygd etter forbilde av etterkrigstidas gjenreisningshus i Finnmark (til venstre). Den enkle og kvadratiske hovedformen gir maksimal utnyttelse av materialene.

Arkitekt: Jan Inge Lindeberg.  
Foto: Bonytt.

Foto: Are Rødsjø.

Den 25. april 1986 fremmet Kommunaldepartementet Stortingsmelding nr 42 for 1985 – 86 om virksomheten til Den Norske Stats Husbank i 1983 og 1984. Stortinget behandlet saken på grunnlag av Innst S nr 269 for 1985 – 86 fra Kommunal- og miljøvernkomiteén.

I statsbudsjettet for 1986 ble Husbanken pålagt å inndra sju stillinger. I fireårsperioden 1983 – 86 er det etter dette inndratt 27 stillinger, og ved utgangen av 1986 hadde Husbanken 263 stillinger.

Arbeidet med å effektivisere og forenkle rutinene har vært ført videre i 1986. Bruk av edb har stått sentralt i dette arbeidet. Stadig flere rutiner blir overført til edb, mens gamle rutiner blir søkt endret og forbedret.

I tråd med intensjonene i strategiplanen for edb, er det anskaffet eget edb-utstyr til Husbanken. Utplasseringen av utstyret startet høsten 1986 og vil være avsluttet i løpet av våren 1987. Utstyret skal i første omgang løse oppgaver knyttet til regnskap, tekstbehandling og diverse spesialoppgaver.

Mange av forslagene fra Rasjonaliseringsdirektoratets gjennomgang av Husbanken ble ferdigbehandlet i 1986. Det gjenstår imidlertid en del arbeid som Husbanken vil slutføre i 1987. Noen av forslagene må også bli vurdert og formelt godkjent av høyere myndighet.

#### **Revisjon av lov og forskrifter**

I 1986 ble husbankloven endret slik at en rekke bestemmelser av administrativ art er tatt ut av loven. Endringene innebærer bl.a at myndigheten til å tilsette Husbankens personale kan overføres fra hovedstyret til andre organer i banken.

I august 1986 opphevet Kommunaldepartementet den bestemmelsen i Alminnelige forskrifter for Husbanken, som la myndighet i tapssaker til hovedstyret. Begrunnelsen for dette var at man dermed kunne legge større myndighet på avdelingene.

Som en følge av endringene i husbankloven, endret departementet flere av forskriftene for Husbanken i desember 1986. I januar 1987 ble det gitt nye forskrifter for kontrollkomiteén for Husbanken. Samtidig ble forskriftene for rådet opphevd.

#### **Siste rådsmøte i Husbanken**

Ordinært rådsmøte ble holdt i Oslo 29. april 1986. Dette ble det siste rådsmøtet i Husbanken, siden Stortinget vedtok å oppheve rådet 20. juni. På rådsmøtet ble styrets årsrapport og regnskap for 1985 enstemmig godkjent.

Rådet vedtok en uttalelse til Kommunaldepartementet der det ba departementet vurdere å utvide rammene for utbedringslån og ervervslån, og å revurdere prioriteringen av søknader om ervervslån til borettslag og eierseksjoner. Uttalelsen hadde sin bakgrunn i lave rammer og køer, og departementets prioritering av andre formål, slik at lån til borettslag og eierseksjoner i realiteten ble avslått. Bl.a beklaget rådet at den lave rammen for ervervslån gikk ut over funksjonhemmede.

Rådet ba også Husbankens styre og den politiske ledelsen i departementet om å fremme forslag om bedre finansiering for nye eldreboliger og å vurdere hvordan en kan gjøre flest mulig boliger tilgjengelige for folk med bevegelsesproblemer.

Rådet mente at det var økende behov for å utvikle et bedre botilbud for eldre og funksjonshemmede, og at de finansieringsordningene som finnes idag ikke er tilpasset inntektsutviklingen for eldre og trygdede. Rådet uttalte at det bør legges vekt på fleksibilitet med hensyn til hvor mye egenkapital den enkelte skal betale, og at det er viktig å endre betalingsprofilen, slik at det ikke automatisk blir krevd økende innbetalinger til Husbanken.

#### **Uttalelser fra hovedstyret**

I løpet av året holdt Husbankens hovedstyre og avdelingsstyrene to fellesmøter. De avtroppende styrene møttes i Bodø 20. – 21. mai, og de nye styrene møttes i Oslo 26. – 27. november 1986.

Hovedstyret uttalte seg i 1986 om forslag til endringer i Plan- og bygningssloven. Styret hadde ingenting å bemerke til et par forenklingstiltak og til at kommunen i enkelte tilfeller kunne få bedre hjemmel til å kreve gebyr.

Hovedstyret ga også uttalelse til Justisdepartementet om ny inkasolov og lovens anvendelse ved inndrivning av egne fordringer. Styret hadde ingen merknader til at lovens generalklausul om plikt til god inkassoskikk også kan gjelde ved inndrivning av egne fordringer.

Hovedstyret behandlet NOU 1985:18 Lov om sosiale tjenester. I utredningen heter det bl.a at finansiering av boliger for vanskeligstilte i hovedsak må være en oppgave for Husbanken. Hovedstyret var i hovedsak enig i de forslagene og vurderingene i utredningen som gjelder Husbankens låne- og støtteordninger. Styret understreket også at kommunene bør settes bedre i stand til å finansiere boliger for vanskeligstilte, og at det er viktig å få gjennomført de analysene utredningen foreslår.

#### **Husbankens gjeldsforsikring**

Ordningen med gjeldsforsikring er kommet godt igang siden den ble etablert i 1985. I dag er det ca 70 000 låntakere som har forsikret husbankgjelda si. Ordningen omfatter nå også borettslag etter særskilt overenskomst med NBBL. Forsikringspremien for borettslag utgjør 0,40 prosent av restgjelden.

I 1986 har gjeldsforsikringsordningen helt eller delvis dekket husbanklånet i 364 saker til et samlet lånebeløp på 27,1 mill kroner.

## «Husbankaksjonen» over

Våren 1984 reiste Furua Borettslag sak mot Husbanken med krav om at laget ikke var bundet av fastsettingen av terminbeløpet for 1984. Oslo Byrett frifant Husbanken ved dom av 9. januar 1985, men Furua Borettslag anket dommen. Etter initiativ fra borettslaget ble saken trukket, og Eidsivating lagmannsrett avsa hevingskjennelse 27. november 1986.

## Nærre borettslag ble oppløst i 1986

Husbanken hadde i 1986 en nedgang i arbeidet med oppdeling og overføring av husbanklån til selveiere i forbindelse med oppløsning av frittstående borettslag.

51 borettslag og lignende med i alt 2 299 boliger er oppløst i 1986, mot 80 borettslag med 6 819 boliger i 1985.

Ved årsskiftet 1986/87 hadde Husbanken saker fra 23 borettslag under arbeid.

## Tilsynsordningen ble opphevd

I tråd med Rasjonaliseringsdirektoratets forslag ble ordningen med pantetilsyn opphevd fra og med kalenderåret 1986. Forskriftene til Husbanken gir likevel fortsatt

gang til å iverksette tilsyn hvis det skulle foreligge særlige grunner for det.

## Mange ber om betalingsutsettelse

Også i 1986 har mange låntakere bedt om utsettelse med terminbetalingen, avdragsfrihet eller andre former for lempninger i betalingen. Årsakene er økonomiske problemer på grunn av arbeidsløshet, sykdom og ofte vanskelige familieforhold. Så langt som mulig forsøker Husbanken å ta hensyn til midlertidige betalingsvansker hos debitorerne, slik at de kan få hjelp til å komme over disse.

Pr 31. desember 1986 var det i alt 11 079 misligholdte halvårs terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 3,39 prosent av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr 31. desember 1985 var 13 639 og 3,82 prosent. Gjennomsnittet pr måned for 1986 var 3,68 prosent mot 4,40 prosent i 1985. Antallet utestående lån ble ytterligere redusert i 1986 som følge av mange innfrielser av eldre lån.

## Økt antall påkrav og auksjonsbegjæringer

I 1986 sendte Husbanken ut 19 793 påkrav til låntakere som ikke

hadde betalt innen fastsatte – eller eventuelt forlengede – frister. Tilsvarende tall i 1985 var 17 164.

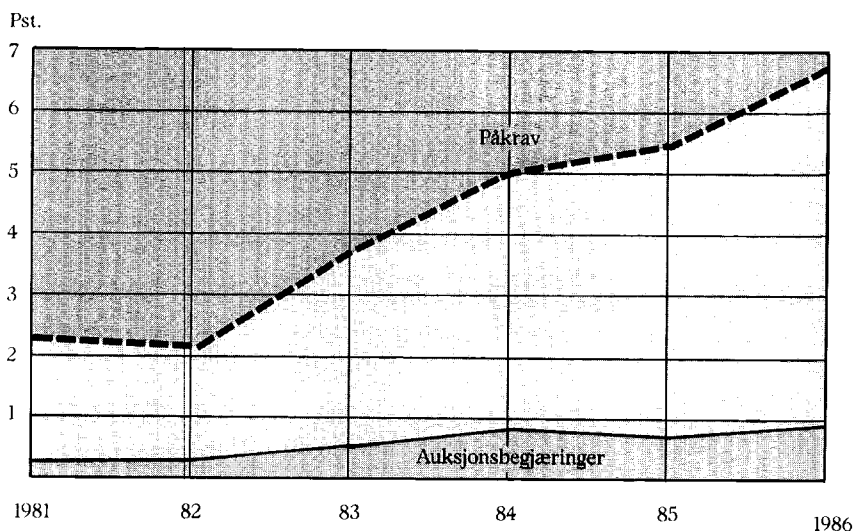
Det ble sendt ut 2 658 auksjonsbegjæringer i 1986 mot 2 319 i 1985. 176 eiendommer ble solgt på tvangsauksjon i 1986, mot 152 året før.

Misligholdte lån krever mye arbeid, og Husbanken var ikke ajour med inkassoarbeidet ved utgangen av 1986.

## Overtatte eiendommer

I 1986 overtok Husbanken 55 eiendommer på tvangsauksjon. Fra før hadde Husbanken 30 overtatte eiendommer (pr 31. desember 1985). 29 eiendommer ble solgt videre i løpet av 1986, mens åtte eiendommer ble skjøtet tilbake til tidligere eier eller til ektefellen til denne.

Pr 31. desember 1986 hadde Husbanken dermed til forvaltning 48 eiendommer som den hadde overtatt på tvangsauksjoner. Av disse var hele 33 i de tre nordligste fylkene. Eiendommene representerer til sammen utestående lån på ca 9,9 mill kroner.



**Figur 1**  
Antall påkrav og auksjonsbegjæringer i prosent av antall utestående rentebærende lån 1981 – 1986

# Noen regnskapstall

## Mange innfrir eldre lån

Husbankens engasjementer var på vel 70 800 mill kroner ved utgangen av 1986. Dette er nesten 4 000 mill kroner mer enn året før. På grunn av at så mange eldre lån ble innfridd, sank antallet løpende lån med vel 19 600. I alt ble vel 19 800 lån innfridd ved ordinære terminbetalinger, mot vel 25 000 i 1985.

Figur 1 viser antall utestående rentebærende lån 1966 – 1986. Figur 2 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.

## Vel 166 000 lån med topprente

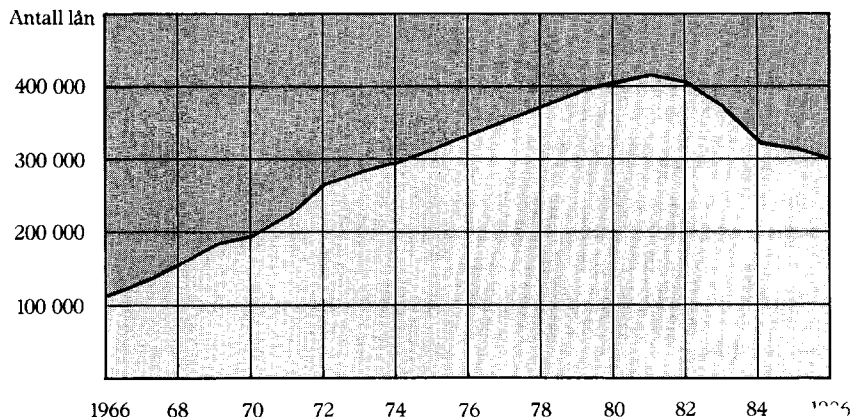
Tabell 3 viser fordelingen av bankens utlån og innlån på rentesatser.

Gjennomsnittrenten på rentebærende utlån økte i løpet av året fra 8,78 til 8,91 prosent.

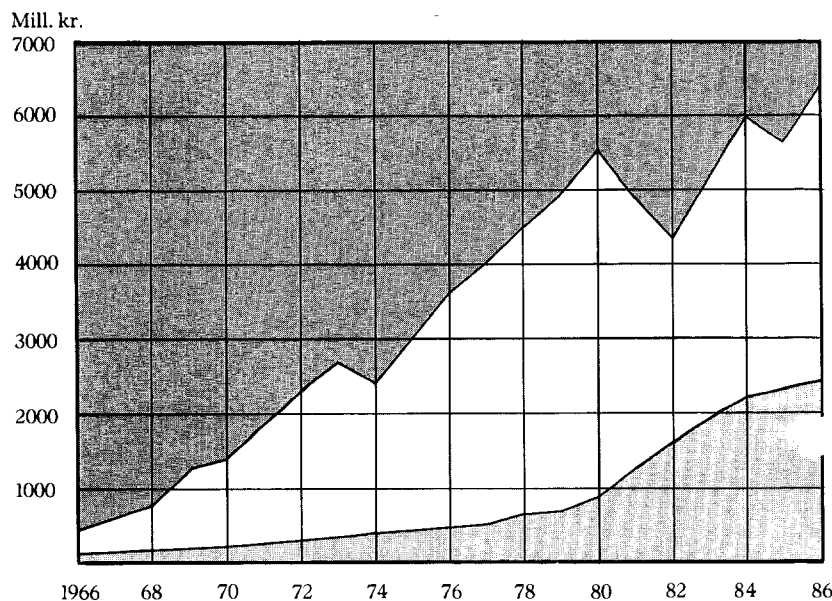
Topprenten på bankens utlån har også i 1986 vært 12 prosent, i samsvar med Stortingets vedtak av 15. desember 1983.

Betalingsprosentene for utjamningslån ble justert med 7 prosent fra 1. januar 1986. Terminsummen for lån med tilsagn før 3. mai 1950 og med opprinnelig bindingstid på 30 år for avdrag, ble oppjustert med 15 prosent.

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 11,62 prosent ved utgangen av 1986, mot 11,32 prosent ved utgangen av 1985.



**Figur 1**  
Antall utestående, rentebærende lån 1966–1986



**Figur 2**  
Utbetalte lån – innbetalte avdrag 1966–1986

**Tabell 1**

	Mill kroner	Antall lån
Oppføringslån	52 509,2	249 972
Utbedringslån	3 315,5	34 674
Etableringslån	4 831,5	7 510
Ervervslån	595,3	2 535
Miljølån	1 040,5	1 941
<b>Løpende lån</b>	<b>62 292,0</b>	<b>296 632</b>

**Tabell 2**

	Mill kroner	Antall lån
Hovedkontoret	32 491,5	131 388
Bergenskontoret	13 409,4	66 842
Trondheimskontoret	7 794,4	41 606
Bodøkontoret	6 749,6	41 095
Hammerfestkontoret	1 847,1	15 701
<b>Sum løpende lån</b>	<b>62 292,0</b>	<b>296 632</b>
Tilsagte, ikke utbetalte lån	8 514,2	
<b>Samlet engasjement</b>	<b>70 806,2</b>	

**Tabell 3**

Rentesats	Antall lån	Utlån		Innlån	
		Mill kr	Pst	Mill kr	Pst
5 og under	22 560	8 782,8	14,1		
5,0- 6,0	14 518	6 026,6	9,7		
6,0- 7,0	14 589	5 686,9	9,1	600,0	0,9
7,0- 8,0	22 240	7 889,1	12,7	134,0	0,2
8,0- 9,0	22 973	6 869,4	11,0		
9,0-10,5	22 081	5 456,0	8,8	11 481,3	18,2
10,5-12,0	177 671	21 581,2	34,6	24 863,2	39,2
Høyere	0	0,0	0,0	26 252,0	41,5
<b>Sum</b>	<b>296 632</b>	<b>62 292,0</b>	<b>100,0</b>	<b>63 330,5</b>	<b>100,0</b>

Gjennomsnittrente  
pr 31.12.86

8,91 prosent

11,62 prosent

## Finansieringsmidler

A UTBETALINGER	1986		1985	
	Millioner kroner		Millioner kroner	
<b>1 Rentebærende fordringer</b>				
Oppføringslån	4 680,8		4 060,3	
Utbedringslån	428,7		458,5	
Ervervslån	95,2		85,3	
Miljølån	158,6		90,9	
Gjeldsbrevlån til kommuner og SIBO/Flybo	1 013,7	6 377,0	869,4	5 564,4
<b>2 Stønader</b>				
Bostøtte	587,8		517,1	
Arealtilskudd	0,5		33,9	
Tilskudd til utbedring og byfornyelse	95,7		86,9	
Støttetiltak for boliger og bomiljø	0,2		1,6	
Tilskudd «God byggeskikk»	0,0		0,1	
Tilskudd «Gode boligområder»	0,0		0,3	
Etableringstilskudd	38,7	722,9	30,4	670,3
<b>3 Renteutgifter</b>		6 768,8		6 029,0
<b>4 Administrasjonsutgifter</b>		91,9		86,4
<b>5 Innfriing av lån til Folketrygdfondet</b>		8,6		331,0
Sum		13 969,2		12 681,1

## B FINANSIERINGSMIDLER/INNBETALINGER

<b>1 Lån fra staten</b>		4 020,0		3 740,0
<b>2 Statlige bevilgninger</b>				
Rentestøtte	1 367,3		1 049,6	
Bostøtte og andre tilskudd til boligformål	722,9		670,3	
Tilskudd til administrasjonsutgifter	91,9	2 182,1	86,4	1 806,3
<b>3 Avdrag (inkl avskrivninger)</b>				
Ordinære lån	2 422,0		2 316,6	
Nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån	123,5	2 545,5	45,7	2 362,3
<b>4 Renteinntekter</b>		5 401,5		4 979,4
<b>5 Andre inntekter</b>				
Forvaltningsgebyr	16,5		0,0	
Inkassogebyr	2,0		2,9	
Takstgebyr	1,6		1,3	
Gebyr for seksjonering	0,3	20,4	0,6	4,8
Sum		14 169,5		12 892,8

# Regnskap 1986

## Resultatregnskap

	1986		1985	
	Kroner		Kroner	
<b>1 Renteinntekter m.v</b>				
1.1 Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	5 355 282 792		4 942 738 092	
1.2 Renter av innskudd i banker	28 835 774		16 203 063	
1.3 Morarenter	17 423 571	5 401 542 137	20 525 856	4 979 467 011
<b>2 Rentekostnader m.v</b>				
2.1 Renter på innlån fra staten	6 626 042 221		5 856 073 199	
2.2 Renter på innlån fra Folketrygdfondet	139 364 584		169 579 333	
2.3 Overført til Risikofondet – renter av fondets kapital	2 009 765		1 934 895	
2.4 Renter av grunnfondet	1 300 000		1 300 000	
2.5 Andre rentekostnader	131 560	6 768 848 130	136 400	6 029 023 827
Netto rentekostnader		1 367 305 993		1 049 556 816
<b>3 Andre driftskostnader</b>				
3.1 Lønn og godtgjørelser	53 067 407		51 416 579	
3.2 Varer og tjenester	35 245 529		34 997 961	
3.3 Store anskaffelser – ecb	3 563 467	91 876 403	0	86 414 540
Driftsresultat		- 1 459 182 396		- 1 135 971 356
<b>4 Dekket av staten</b>				
4.1 Rentestøtte kap 2412 post 72		1 367 305 993		1 049 556 816
Administrasjonsutgifter				
Kap 2412 post 01	53 067 407		51 416 579	
Kap 2412 post 11	35 245 529		34 997 961	
Kap 2412 post 45	3 563 467	91 876 403	0	86 414 540
		0		0

# Balanseregning

## 31. desember 1986

EIENDELER	1986		1985	
	Kroner		Kroner	
<b>Kortsiktige plasseringer</b>				
Kontanter, postgiro og i Norges Bank	46 972 807		93 630 922	
Innskudd i norske banker	325 384 039	372 356 846	216 339 902	309 970 824
<b>Diverse kortsiktige fordringer</b>				
Forfalte, ikke betalte renter	153 472 454		163 688 998	
Opptjente, ikke forfalte renter	1 516 053 486		1 412 327 160	
Andre fordringer	2 359 246	1 671 885 186	1 190 168	1 577 206 326
<b>Ordinære utlån</b>				
Løpende ordinære pantelån	56 700 861 225		53 578 273 711	
Gjeldsbrevlån til kommunene m.v	5 581 329 604		4 752 825 897	
Utestående lån vedr overtatte eiendommer	9 858 822	62 292 049 651	5 948 314	58 337 047 922
<b>Andre utlån</b>				
Tilleggs lån	148 272		377 943	
Nedskrivningsbidrag/stønadslån og 2. pr. lån til forsvarspersonell	43 736 514		175 189 076	
Boligfondslån	86 547	43 971 333	125 145	175 692 164
<b>Anleggsmidler</b>				
Egen eiendom		172 034		192 034
Sum		64 380 435 050		60 400 109 270



GJELD OG EGENKAPITAL	1986		1985			
	Kroner		Kroner			
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
Betalte, ikke forfalte renter		25 478 738		36 365 775		
Betalte, ikke avregnede renter og avdrag		231 228 949		240 017 959		
Påløpne, ikke forfalte renter		591 772 056		531 879 592		
Annen kortsiktig gjeld i mellomregning med finansdepartementet		4 685 411		5 889 036		
		86 401 046	939 566 200	25 582 276	839 734 638	
<b>Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld</b>						
Lån fra staten		61 735 000 000		57 715 000 000		
Ihendehaverobligasjons- lån fra Folketrygdfondet		1 594 340 000		1 602 960 000		
Lån fra andre		1 163 000	63 330 503 000	1 207 000	59 319 167 000	
<b>Andre innlån</b>						
Tilleggslån						
Statens andel	65 713			219 880		
Kommunal andel	82 559	148 272		158 063	377 943	
Nedskrivningsbidrag og stønadslån						
Statens andel	26 430 665			149 024 560		
Kommunal andel	10 391 227	36 821 892		18 176 426	167 200 986	
Lån fra boligfondet		86 547		125 145		
Lån dekket av Forsvaret		6 914 622	43 971 333	7 988 090	175 692 164	
<b>Egenkapital</b>						
Grunnfond		20 000 000		20 000 000		
Reserve og renteregulerings- fond		14 596 000		14 596 000		
Risikofond pr 1.1.	30 919 468			29 767 605		
Avskrevet tap (gevinst) i året (netto)	- 1 130 716			- 783 032		
Godskrevet renter i året	2 009 765	31 798 517	66 394 517	1 934 895	30 919 468	65 513 468
<b>Sum</b>			64 380 435 050			60 400 109 270

# Vi bygde husbankhus i 1986!

*Inger og Jan Steensrud bygde seg hus i 1986. Deres hus i Fjell kommune utenfor Bergen er en av omlag 6 500 nye husbankfinansierte eneboliger som ble tatt i bruk dette året. Husbanken har besøkt familien Steensrud i deres nye hjem, for å høre litt om hva slags erfaringer de har hatt som husbyggere og husbankkunder.*

Lånesaken til Steensruds ble tilfeldig valgt ut blant mange andre ved Husbankens kontor i Bergen. Den behøver derfor ikke være spesielt representativ for vårt husbyggende publikum. Noen av erfaringene deler de sikkert med andre, mens mange nok har opplevd tiden som husbygger og lånsøker på en helt annen måte.

Huset til Inger og Jan Steensrud ligger blant mye stein og andre nybygg i tomtefeltet Halsvarden på Sotra. Det er et ferdighus med en etasje og kjeller, og med et beregnet areal på 119 kvadratmeter. Tomta kjøpte de av et kommunalt tomteselskap for vel 80 000 kroner. Anleggskostnadene kom til sammen på 636 000 kroner, og husbanklånet dekket 355 000 av dem.

Inger og Jan Steensrud viser stolt fram boligen sin. De har endelig fått sin egen bolig etter å ha bodd midlertidig en rekke steder. Her trives både de og barna på 4 og 7 år.

## **Først avslag**

Like lyst så de ikke på situasjonen i november 1985, da de fikk avslag på søknaden om husbanklån. Men etter en ny runde med ferdighuskataloger og et besøk til Husbanken i Bergen, fikk de lånetilsagn på et hus som var både større og billigere, og uten å gå ned i standard.

– Vi ble litt bitre på Husbanken med det samme vi fikk avslaget, forteller Inger. – Det kom helt uventet på oss, siden husfirmaet hele tiden hadde sagt det ville gå greit. – Men så var det bare å starte på nytt. Vi fant et annet hus hos en annen leverandør og søkte Husbanken igjen kort tid etter, legger Jan til.

*– Hvorfor ville dere absolutt ha husbanklån og ikke for eksempel PSV-finansiering, som dere fikk tilbud om?*

– Husbanklån er rimeligst. Og de kravene vi stiller til bostandard kan fint bli oppfylt innenfor Husbankens rammer. Avslaget var vel begrunnet, og det ga oss grei beskjed om hva vi måtte gjøre for å få husbanklån. Vi måtte finne et hus til vesentlig lavere kostnader i forhold til arealet.

I en annen ferdighuskatalog fant Steensruds et hus med en planløsning som var nesten helt lik den de hadde fått tegnet hos det første firmaet. De droppet planene om høyt loft, og fikk nå et hus med 11 kvadratmeter større beregnet areal for 20 000 kroner mindre.

– For å være sikker på at søknaden skulle gå greit denne gangen, oppsøkte jeg Husbanken på forhånd for å vise dem tegningene, forteller Jan. – Der fikk jeg hjelp til å vurdere planløsningen og kostnadene, og til å plassere huset riktig på tomta. Jeg fikk også hjelp til å fylle ut søknaden, og de kunne med en gang fortelle at den ville bli innvilget.

## **Husmodell i papp**

Inger og Jan Steensrud har bodd tolv andre steder før, og visste derfor godt hvordan de ville ha det, – og hvordan de ikke ville ha det. De ville ha hele leiligheten på ett plan, og kjeller. For å finne ut hva som ville være en mest mulig praktisk planløsning for dem, lagde de en husmodell i papp. På den prøvde de ut hvordan dørene burde plasseres, hvilken vei de skulle slå og hvor trappa burde være.

Den grundige planleggingen har de fått igjen for i et hus som både er svært praktisk og trivelig. Det eneste de ikke er helt fornøyd med er at vaskerommet er i kjelleren. Men ellers synes Inger og Jan at de har fått det akkurat slik de ønsket det. –Vi kunne jo ønske oss tyro hus på 400 kvadratmeter, slik vi så i huskatalogene. Men det passer ikke akkurat her på Sotra, synes Inger. – Dessuten må en jo være litt realistisk.

## **Bør snakke med Husbanken selv**

*– Hva visste dere på forhånd om Husbankens betingelser?*

–Vi visste vel ikke stort mer enn det som står i ferdighuskatalogene om arealgrenser og at det var visse standarder som vi ikke kunne få hvis vi skulle ha husbanklån. Dessuten kjente jeg til lånevilkårene, sier Jan. –Vi har en del venner som har bygd husbankhus, så vi har jo hørt litt fra dem også.



Steensruds synes Husbanken burde gjøre noe for å få ferdighusfirmaene til å henvise folk direkte til Husbanken. –Av ferdighusprodusentene fikk vi nesten inntrykk av at de ser på Husbanken som en motpart. De forsøker gjerne å få husbyggeren til å ta på seg mest mulig kostnader, og satser på at det går igjennom i Husbanken, sier Jan. –Dette begynte å irritere meg, og derfor tok jeg selv kontakt med Husbanken da vi planla søknad nummer to. Hvis husleverandøren hadde vært bedre orientert om Husbankens regler og vurderinger, kunne vi ha vært spart for avslaget og dermed fått startet opp arbeidene tidligere på høsten.

I likevel må en kunne si at både i saken og byggingen gikk relativt raskt unna for Steensruds. Husbanken brukte ti dager på å gi tilsagn på den nye lånesøknaden. Grunnarbeidene på tomta startet opp i begynnelsen av februar og Steensruds kunne flytte inn i midten av juni. Da sto det igjen noe innredningsarbeid i kjelleren og inn- og utvendig puss av grunnmur.

Inger og Jan Steensrud er ikke av dem som har hatt vansker med husleverandøren. –Huset ble satt opp av lokale snekkere, og de var fantastisk flinke og raske, sier Inger. –De begynte å legge gulvbjelkene en tirsdag morgen og fredag var hele råbygget tett. Vi stolte helt på dem og behøvde nesten ikke å vise oss her.

### Teleproblemer og vinterrabatt

Selv på Sotra utenfor Bergen kan imidlertid husbyggerne få teleproblemer om vinteren. –Vi måtte fylle på mange lass med pukk før vi kunne støpe plater på marka, forteller Jan. –Pukken frøs, og vi måtte leie en dieseldreven byggtørrer for å tine den opp. Dessuten hadde vi store leieutgifter til gravemaskinen som kjørte vekk 600 m<sup>3</sup> stein fra tomta. I det hele tatt ble opparbeidingen av tomta atskillig dyrere enn det vi hadde regnet med.

De totale kostnadene for tomt og bygging kom til slutt på 636 000 kroner, –omlag 100 000 mer enn de hadde regnet med på forhånd. De merket likevel lite til prisstigningen, siden byggetida var såpass kort.

Dessuten ga ferdighusprodusenten vinterrabatt, slik at de kunne velge blant noe dyrere innredningsmaterialer enn det de ellers kunne ha gjort. Steensruds fant ut at det ville bli billigere for dem å legge parkett enn teppegulv i stua, men de trodde ikke Husbanken ville godkjenne det. De ringte Husbanken og spurte, og fikk høre at det var helt i orden. –Jeg tror det er en alminnelig oppfatning blant folk at Husbanken ikke liker parkett, sier Jan.

### Husbanken bør dekke en fast andel!

–Er det noe dere ville ha ønsket annerledes i forhold til Husbanken?

–Husbanklånet burde dekke 60 prosent av kostnadene uansett hva prisen blir, mener de. –Det er mange ting som kan gjøre at kostnadene blir høyere enn forutsatt, og husbanklånene blir jo ikke automatisk justert med prisstigningen. Det hadde vært greiere for husbyggeren å vite at Husbanken dekket en bestemt andel.

Ellers har ikke Steensruds noe å utsette på kontakten med Husbanken. –Saksbehandlingen gikk raskt og greit, og vi behøvde aldri å ringe og mase om noe, forteller de. De synes også informasjonen fra Husbanken har vært grei. –Men så er jeg da også vant til byråkratiske skriv fra jobben min i marinen, legger Jan til.



Foto: Svein Kløvig.

# Stor byggevirkksomhet trass i økte kostnader – men færre husbanklån

*Trass i en ganske betydelig kostnadsøkning i forbindelse med bygging av nye boliger, var ikke Kari og Ola Nordmanns byggeiver mindre i 1986 enn tidligere. De bygde nye boliger i minst like stort tempo som før. Men Husbankens finansieringsandel sank – ikke mye, men likevel.*

*Vi har derfor stilt representanter for Husbankens fem kontorer en del spørsmål om hvordan kostnadsutviklingen og låneetterspørselen har vært i deres distrikter i året som har gått.*

De som svarer er avdelingsdirektør Arnulv Bjerke ved hovedkontoret i Oslo, avdelingsingeniør Klaus Hansen ved avdelingskontoret i Hammerfest, avdelingsdirektør Jostein Vikingstad i Bodø, avdelingsdirektør Ralph Norberg i Trondheim, og avdelingsdirektør Gunnar Wisth ved Husbankens kontor i Bergen.

*– Hvordan har kostnadsutviklingen når det gjelder boligbygging vært i ditt distrikt i 1986?*

**Bjerke:** –For det distriktet Oslokontoret dekker, har prisstigningen vært markert høyere enn det utviklingen i byggekostnadsindeksen skulle tilsi. Byggekostnadsindeksen for 1986 ligger ca 6 prosent høyere enn for 1985 på landsbasis, men for hovedkontorets distrikt ligger byggekostnadene pr bolig 10,5 prosent høyere enn for 1985. Tomtekostnadene ligger 13,4 prosent høyere, og anleggskostnadene 10,9 prosent høyere.

For småhus har kostnadsøkningen ligget noe i underkant av landsgjennomsnittet, men for boligblokker har den vært markert høyere – ca 30 prosent.

**Hansen:** –Kostnadsutviklingen i Finnmark og Nord-Troms har vært unormalt høy. Også leverandørene til byggebransjen vedgår dette. Kostnadsutviklingen i 1986 kan sammenlignes med utviklingen i 1976, som også var kraftig.

Kostnadene økte mest i årets tre første måneder, og stabiliserte seg så sånn noenlunde på et nytt og langt høyere nivå.

**Vikingstad:** –Her ved Bodøkontoret kan vi slå fast at kvadratmeterprisene har steget sterkt. For aldershjem og servicesentrer har prisen pr kvadratmeter beregnet areal (BA) vært opptil 9 000 kroner. Det er vanskeligere å gi pålitelige tall når det gjelder eneboliger.

**Norberg:** –Prisstigningen i Trondheims-kontorets distrikt har generelt vært svært høy, og langt høyere enn det byggekostnadsindeksen for hele landet skulle tilsi. Spesielt høy har prisstigningen vært i såkalte pressområder.

**Wisth:** –Her ved Bergens-kontoret har vi registrert en særlig sterk kostnadsøkning for blokkprosjekter og større utbedringsarbeider i forbindelse med byfornyning. Dette gjelder både Bergen, Stavanger og Ålesund.

*– Hva mener dere er de viktigste årsakene til denne utviklingen?*

**Bjerke:** –En viktig årsak er den store satsingen på utbygging av næringsarealer og forretningsbygging, og mangel på arbeidskraft, særlig faglært. Det siste har presset løningene i været, over det tariffavtalene skulle tilsi. Videre blir det forventet fortsatt prisstigning i Oslo-regionen, samtidig som det er lett å få lån.

Etterspørselen etter boliger er langt større enn tilbudet. I tillegg kommer at entreprenørene i 1986 etter to foregående «magre» år har gått inn for å ta igjen «det tapte». Dessuten har tomteprisene gått opp fordi flere kommuner rundt Oslo har gått over til markedspris ved salg av tomter.

**Hansen:** –Ved Hammerfest-kontoret, som dekker kommunene i Finnmark og Nord-Troms, merker vi mangelen på håndverkere. Men den viktigste årsaken til prisstigningen er fjorårets devaluering, kombinert med et forholdsvis godt lønnsoppgjør. De nordnorske byggvareleverandørene importerer mange av sine varer fra utlandet.

Bankenes høye renter og gebyrer er også en viktig faktor på kostnadssiden. Renter og gebyrer beløper seg ofte til 7 – 8 prosent av de totale byggekostnadene. Dessuten finansierer Husbanken for liten del av totalkostnadene, noe som øker behovet for annen og som regel dyrere finansiering fra andre lånekilder.

Et annet forhold er at noen kommuner ikke lenger vil subsidiere kostnadene ved opparbeidelsen av regulerte tomtearealer, men at de i stadig større grad skyver disse kostnadene over på den enkelte byggherre.

**Vikingstad:** –Årsakene er press på byggesektoren, stor byggeaktivitet, mangel på fagfolk, og vanskeligheter med å få lån.



**Norberg:** –Situasjonen i Trondheims-distriktet er ikke ulik situasjonen på Østlandet. Stor aktivitet, særlig når det gjelder næringsbygging, mangel på arbeidskraft, «det tidligere tapte» skal tas igjen og bransjen vil «sikre seg» mot svakere tider. Tomteprisene øker.

Dessuten bygger folk i stadig vanskeligere terreng, der ofte selvkostprinsippet er blitt skjerpet. Videre bygger folk hus med høyere standard, noe som gjør husene dyrere.

**Wisth:** –Det har vært stor aktivitet, spesielt når det gjelder bygging av nærings- og kontorbygg i press-årene. Statfjord C-utbyggingen har ført til særlig stor prisstigning på betong i Rogaland.

– I hvilken grad har prisutviklingen virket inn på interessen for husbanklån?

**Bjerke:** –Interessen er sikkert fortsatt stor, uten at dette har gitt seg utslag i økt søknadstilgang. Dette skyldes at utbyggere og ferdighusleverandører vet at kostnadene for mange prosjekter ligger høyere enn det Husbanken kan godkjenne, og derfor ordner de heller med privatfinansiering.

Det gjelder dessverre en rekke prosjekter der boligens standard ikke er høyere enn det Husbanken kan godta, men der bygge- og tomtekostnadene ligger på et for høyt nivå.

**Hansen:** –Generelt sett er interessen og bruken av husbanklån stor i Finnmark og Nord-Troms. På grunn av lettere tilgang til privatfinansiering i 1986, merket vi en liten oppgang i antallet privatfinansierte boliger. Mange bygde «over evne» og strakte seg utover kostnadsgrensene til Husbanken.

Min konklusjon må bli at interessen for husbanklån sank litt i 1986, og at Husbankens kostnadsgrenser ikke hadde særlig betydning for prisutviklingen.

**Vikingstad:** –Etterspørselen etter husbanklån var den samme i 1986 som høsten 1985 for Bodø-kontorets vedkommende. Prisutviklingen har ikke påvirket etterspørselen etter lån i Husbanken i hverken positiv eller negativ retning.

**Norberg:** Heller ikke hos oss har prisutviklingen dempet interessen for husbanklån. I de siste årene har det vært en kontinuerlig økning i antall søknader på lån til nye boliger. Prisutviklingen har imidlertid ført til at mange unge i etableringsfasen har «falt av lasset».

**Wisth:** –På Vestlandet har interessen for husbanklån vært lavere i 1986 enn i 1985. Det er sannsynlig at den sterke prisutviklingen har ført til at enkelte utsetter byggeplanene sine, og likeså at en del større prosjekter er blitt utsatt.

Nytt og gammelt i skjønn forening. Halden Boligbyggelag har bygd nye rekke- og kareehus inn i den sentrale trehusbebyggelsen fra 1700-tallet. 23 nye husbankfinansierte boliger sto klare i 1986. Arkitekt: Stenseth og Grimsrud Arkitektkontor/Hougen og Solheim Arkitektkontor. Foto: Bonytt.

– Hvordan har det vært å praktisere kostnadskontrollen i denne situasjonen? I hvilken grad tror dere den har virket prisdempende?

**Bjerke:** –Det å praktisere kostnadskontrollen har vært vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig. Særlig i forbindelse med boliger for eldre og funksjonshemmede, helse- og velferdssentraler og barnehager har Husbanken etter omstendighetene funnet å måtte godta kostnader godt over de grensene banken ellers opererer med.

I andre tilfeller tror jeg at råd og veiledning fra Husbanken har gitt prisdempende resultater – forutsetningen er at banken kommer inn i bildet på et tidlig tidspunkt. Videre tror jeg at avslag i en del saker kan føre til en senkning av kostnadene i samme eller senere saker.

**Hansen:** –Jeg er meget skeptisk med hensyn til hvorvidt Husbankens kostnadspolitik fungerer prisdempende eller ikke. På lånetilsagnsstadiet kontrolleres totalsummene mot de til enhver tid prisregulerte kostnadsgrensene.

# Utleieboliger – et nødvendig supplement

Denne måten å gjøre det på synes å virke prisregulerende og kan hjelpe enkelte til bedre tilbud fra leverandørene. Men kostnadskontrollen slik den nå utøves, er utilstrekkelig.

**Vikingstad:** –Vi i Bodø mener at kostnadskontrollen for eneboliger ikke fungerer tilfredsstillende. Mulighetene til å omgå den er for mange.

Når det gjelder boligbyggelag og kommunene kan kostnadskontrollen i noen grad virke prisdempende, men ofte fører den til forsinkelser før tilsagn oppnås, og i mellomtiden er prisene gått ytterligere opp.

**Norberg:** –Det er usikkert om Husbankens kostnadskontroll i dagens situasjon har noen generelt prisdempende effekt. Kontrollen fører imidlertid til at prisen pr bolig holdes på et lavere nivå fordi utstyrstandard og lignende blir dempet noe ned.

**Wisth:** –Kostnadsutviklingen har gjort det vanskelig å håndheve kostnadskontrollen i 1986. Men selv om kostnadskontrollsystemet vårt i dag har klare svakheter, tyder uttalelser fra byggebransjen og publikum på at Husbankens kostnadskontroll har en kostnadsdempende effekt.

Ikke minst viser erfaringer med kostnadsutviklingen for PSV-finansierte prosjekter at vår kostnadskontroll virker prisdempende. Byggekostnadene for PSV-boliger er ofte langt høyere enn for husbankprosjekter med likt eller sammenlignbart areal. Særlig i dagens pressede markedssituasjon er det av betydning at Husbanken «holder igjen» kostnadsutviklingen.

Av Arne Solli

*Det er en skam at norsk ungdom skal ha de boligproblemene vi ser i dag. Tida må nå være inne for å sette ungdommens problemer på den politiske dagsorden!*

Det mener Solveig Torsvik. Hun har ledet et utvalg som har utredet spørsmål om ungdomsboliger for Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). Utvalget la fram sin innstilling i juni 1986. Der foreslår de blant annet økt satsing på utleieboliger for ungdom, finansiert med stor andel tilskudd fra staten.

Boligsituasjonen for de unge har blitt svært vanskelig. For det første er det stor mangel på midlertidige botilbud. Dessuten blir det stadig vanskeligere å etablere seg i det ordinære boligmarkedet, fordi kravet til egenkapital er blitt så høyt, sier Solveig Torsvik.

## Store ungdomskull – mindre leiemarked

–Hva er årsaken til den vanskelige situasjonen?

–Det er flere forhold som har medvirket til den. Mens antall ungdom i etableringsfasen fortsatt øker, blir det stadig færre utleieboliger. En del rimelige botilbud forsvinner med byfornyelsen uten at de blir erstattet av nye. Det er også en tendens i en del kommuner til at man stadig bygger litt større og finere enn det ungdom flest har råd til å betale for.

Etter takstomleggingen i september 1982 ble innskuddene for borettslagsleiligheter både to- og tredoblet. Prisene ser nå ut til å ha stabilisert seg på et høyt nivå. I generelle prisutviklingen på boligmarkedet har rammet både de som kjøper brukt leilighet i byene og de som bygger nytt hus i distriktene. Boligsituasjonen har blitt vanskeligere for alle kategorier ungdom.



Ungdommen har større problemer enn andre, fordi de har lavest ansiennitet i arbeidslivet og dermed lav lønn, samtidig som de skal gjøre den kanskje største investeringen i sitt liv.

### Flere typer ungdomsboliger

– Hva slags boliger er det særlig behov for?

– I utvalget kom vi fram til at utleieboliger er et nødvendig supplement til dagens boligtilbud. Det lille utleieboligmarkedet som finnes i dag er stort sett knyttet til bestemte utdannings- og helseinstitusjoner. Det dekker bare en liten del av behovet. Det bør etableres et generelt utleietilbud for all ungdom i alle kommuner der det er et slikt behov.

Utleieboliger for ungdom skal være midlertidige tilbud, og bør bære preg av det. Botiden må være begrenset, og i innstillingen foreslår vi et minimumsareal på 25 kvadratmeter pr leilighet.

Vi tenker oss flere typer ungdomsboliger. Utleieboliger for ungdom kan bl.a integreres i vanlige borettslag, der borettslagets egen ungdom kan ha førsteretten, slik at de kan fortsette å bo i sitt eget miljø selv om de etablerer seg for seg selv. Det er også en mulighet å lage ungdomsboliger i ulike bygg som står ubrukte.

Men vi må også bygge nye ungdomsboliger, i egne kategoribygger. I Danmark har de benyttet seg av alle disse alternativene, og bare i 1986 bygger eller tilrettelegger de 2 500 ungdomsboliger på denne måten.

### Boligkooperasjonen sentral

– Hvem skal bygge ungdomsboliger?

– Boligkooperasjonen kan spille en viktig rolle. Den har lang erfaring både når det gjelder å bygge og forvalte boliger. Selv om det ikke er boligbyggelag etablert i alle kommuner, bør det være mulig for boligkooperasjonen å bygge og delta i administreringen av ungdomsboliger over hele landet.

– Men bidrar ikke boligkooperasjonens ansiennitetsregler til å utestenge store grupper ungdom fra boligmarkedet?

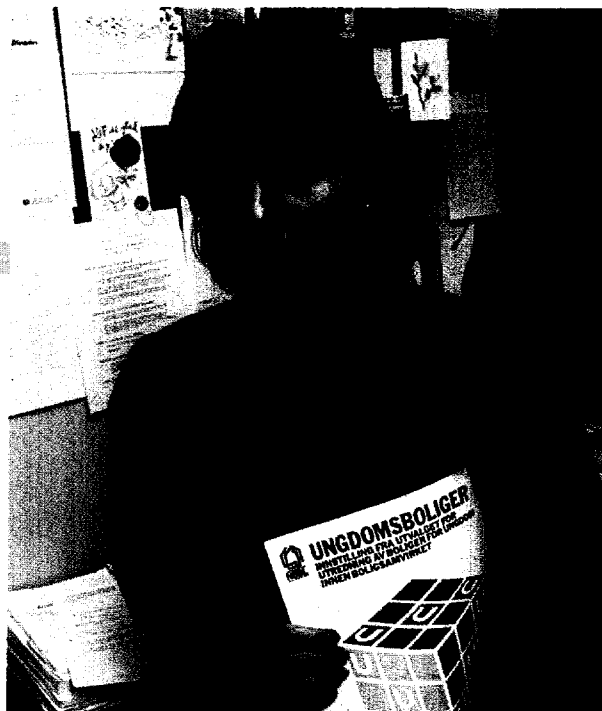
– Utvalget har konstatert at ansiennitetsprinsippet er en av barrierene som ungdom møter når de skal etablere seg. Men samtidig er det urealistisk å tenke seg ansiennitetssystemet fjernet. I en del områder vil problemet kunne reduseres noe ved å nullstille ansienniteten etter tildeling av bolig på mer enn to tom, slik OBOS har gjort vedtak om. Men dette problemet trenger mer utredning, og muligens også lokale løsninger.

For egen del må jeg nok si at jeg synes etablerte medlemmer får urimelig store fordeler når de skifter bolig innen boligkooperasjonen. For det første høster mange urimelig stor gevinst av den sterke prisstigningen på borettslagsleiligheter etter takstomleggingen. Og for det andre nyter de igjen godt av husbanklån med rentesubsidier på den nye boligen. Mange unge flytter inn i brukte boliger når renta er på topp og avdragene på husbanklånene er i full gang, mens folk som fra før er etablert får ny bolig og ny subsidiering.

### Høye tilskudd nødvendig

– Hvordan bør utleieboliger for ungdom finansieres?

– Den finansieringsordningen som gjelder for studentboliger i dag, bør utvides til også å omfatte andre ungdomsboliger. Det betyr at 60 prosent av oppføringskostnadene bør dekkes av statstilskudd, mens de resterende 40 prosent finansieres med lån fra Husbanken. Det som taler for at staten skal gå inn med en så sterk grad av subsidiering er først og fremst at midlene skal gå til en statlig investering i klausulerte ungdomsboliger. Et annet argument er at ungdom som bor i disse boligene ikke vil ha fordeler av rentefradrag på selvangivelsen som følge av at de bor i utleieboliger.



Solveig Torsvik, leder for NBBLs ungdomsboligutvalg.

Foto: Per-Anders Rosenkvist, Samfoto.

### Etableringskostnadene må ned

– Er det ikke viktigere å redusere inngangsbilletten på eierboligmarkedet enn å bygge utleieboliger?

– Når vi har gått inn for en sterk satsing på utleieboliger, er poenget å skaffe boliger for ungdom som ellers ikke er i stand til det på grunn av kostnadene. Gjennom et slikt subsidiert tilbud vil mange også få en mulighet til å spare til mer permanent etablering.

Jeg vil imidlertid peke på at utvalget har understreket behovet for at det i tillegg er nødvendig å redusere inngangsbilletten på eiermarkedet. Ungdomsboligutvalget støtter derfor NBBL's kongressvedtak fra i vår om å forlenge avdrags-tida i Husbanken til 40 år og redusere topprenta til åtte prosent. Det er også nødvendig å snu utviklingen som de senere åra har ført til at det bygges stadig færre boliger.

### Bostøttereglene ekskluderer ungdom

– Hvordan virker de selektive støtteordningene for ungdommen?

– Ordningen med etableringslån er i seg selv bra. Men de årlige utlånsrammene er så knappe at kommunene bruker dem opp i løpet av få måneder. Mye av midlene går dessuten til andre grupper enn ungdom. Funksjonshemmede og andre vanskelig stilte går ofte foran. Selv-

sagt er dette også grupper som trenger hjelp, men det blir altså lite igjen til vanlig ungdom. Det primære må derfor være å øke rammene. Å endre lånevilkårene og øke låneutmålingen for etableringslån, får komme i andre rekke.

Bostøtteordningen var ment å redusere boutgiftene for de med lave inntekter. Slik reglene er i dag, ekskluderer de all ungdom som ikke har forsørgelsesbyrde. Dette er direkte urimelig og uforståelig! Ungdomsboligutvalget pekte på at det må gjøres noe med dette. Både etableringslån og adgang til bostøtte er blitt helt nødvendig for en stor del ungdom etter at boligprisene er blitt så høye.

De siste åra har vi sett en sterk økning i sosialutgiftene over hele landet, og den overveiende delen av økningen tilskrives boutgiftene. Mange i etableringsfasen har blitt avhengig av sosialhjelp. Det valget mange av dagens unge står overfor, er om de skal etablere seg og vite at de snart blir sosialklienter, eller om de skal la være.

### **Gi ungdommen en reell sjanse!**

– Kan vi vente konkrete resultater av utredningsarbeidet?

–Jeg håper i alle fall at vi har vært med på å sette saken på dagsorden, både i boligkooperasjonen, blant ungdommen og i de politiske miljøene. Hittil har det vært lite engasjement i boligspørsmål for ungdom.



Foto: Rune Lislerud, Samfoto.

Samfunnsmessig sett må vi velge om vi skal gi folk lån de kan greie å betale tilbake, eller om vi skal gi direkte tilskudd gjennom sosialbudsjettene i kommunene. Lengre avdragstid og lavere rente på husbanklån kan redusere sosialutgiftene og vil gi mange en enklere hverdag.

Det er generasjonen før dagens ungdom som har fått alle fordelene på boligmarkedet de senere åra: Takstomleggingen, opphevelsen av pristakstbestemmelsene i mange kommuner og fordelene av den ubegrensede retten til rentefradrag. Nå må vi kunne satse såpass på de unge at de får en reell sjanse til å skaffe seg et sted å bo, avslutter Solveig Torsvik.



# Husbanken bør konsentrere seg om den sosiale boligbyggingen

*Husbanken bør i framtida konsentrere seg mer om den sosiale boligbyggingen, uttaler Bjarne Orten i dette avskjedsintervjuet som administrerende direktør. Han håper videre på mest mulig konkrete målsettinger for boligbyggingen her i landet, og større frihet for Husbanken til å disponere egne budsjetterammer. Og han slår fast at Husbanken er, og alltid har vært, et helt nødvendig hjelpemiddel for å holde boligbyggingen oppe på det nivå den er. Uten Husbanken ville det blitt bygd færre nye boliger.*

Bjarne Orten er, når dette leses, ikke lenger administrerende direktør og sjef for Den Norske Stats Husbank. Men i mesteparten av 1986 satt han likevel i direktørstolen, og i sin nye karriere utenfor Husbanken vil han fortsatt arbeide med boligspørsmål.

*– Du tiltrådte i 1977. Hva er det viktigste du har oppnådd i din tid som administrerende direktør?*

–Husbanken har fått et åpnere forhold både til publikum og til byggebransjen. Jeg synes vi har tjent på å vise fram «innsiden» av banken for omverdenen. Vi har også greid å forbedre rutiner internt, øke vår evne til å informere både internt og overfor publikum, og vi har blitt flinkere til å holde oss selv à jour. Jeg mener at alt jeg her har nevnt kan bli gjort enda bedre, men vi har nådd et stykke på vei.

*– Hva vil du spesielt framheve som positivt ved Husbanken av i dag?*

–Det som er «spesielt positivt» ved Husbanken i dag er det samme som alltid har vært et positivt kjennetegn ved banken: Det er ingen tvil om at Husbanken er et helt nødvendig hjelpemiddel for å holde boligbyggingen oppe. Uten Husbanken ville det rett og slett ikke bli bygd så mange nye boliger her i landet – det er helt åpenbart. Det er dermed ikke sagt at nivået er tilfredsstillende.

*– Hva ville du helst ha forandret?*

–Jeg har alltid sterkt savnet muligheten for langtidsplanlegging. Der-

som våre styrende myndigheter hadde kunnet gi Husbanken bedre muligheter for langtidsplanlegging, ville både vi, publikum og byggebransjen ha tjent på det. Det ville også være en fordel om bankens ledelse og bankens styre hadde kunnet få friere disposisjonsrett over lånerammene, selvsagt innen en totalramme.

Videre vil jeg få påpeke at bankens utlånsrammer for utbedringslån er for små, og at de bør utvides. Det er nasjonaløkonomisk fornuftig å ruste opp eldre boliger. Det er et poeng at de fleste eldre boliger er bebodd av eldre, eller av økonomisk svake husstander. I tillegg til det nasjonaløkonomisk fornuftige, er vi også pålagt et sosialt ansvar.

*– Hva mener du så om bygge- og boligkostnadsnivået generelt her i landet?*

–Det er skremmende høyt. Generelle løsninger på det problemet tror jeg dessverre ikke finnes. Likevel tror jeg det er mye ugjørt med hensyn til rasjonalisering i ordets videste forstand innen byggebransjen. Bransjen bør ta i bruk moderne teknologi, for eksempel edb. Ved hjelp av edb kan det rasjonelt utføres materialberegninger, beregninger av hvor på tomta et hus kan ligge, og prisalternativene, hva det vil koste å flytte et hus, og så videre. Merkelig nok ser det ikke ut til at byggebransjen i samme grad som andre har sett seg nødt til rasjonaliseringer og for-  
enklinger.



*Bjarne Orten var Husbankens administrerende direktør fra 1975 og til han gikk av for aldersgrensen i 1986. Han har vært knyttet til Husbanken helt siden 1948.*

*– Hva mener du om rentene på husbanklån?*

–Isolert sett er rentenivået i Husbanken ikke urimelig. For mange grupper vil boutgiftene likevel være for høye. Jeg mener at den nåværende bostøtteordningen bør bygges ut til en virkelig boligstøtteordning som effektivt kan hjelpe de som har problemer. Jeg går altså ikke nødvendigvis inn for en generell senking av rentenivået, men heller en skikkelig boligstøtteordning for de som sitter med urimelige boutgifter.

– Men hvorfor bør Husbanken sysle med bostøtte?

– Statlig bostøtte bør formidles gjennom Husbanken. Men bostøtten i den form den blir gitt i dag, fungerer ikke som det boligpolitiske redskap den var tenkt å være den gang ordningen ble innført.

– Er det gode grunner for å tro at Husbankens rentenivå virker dempende på rentenivået forøvrig?

– Om ikke på noen annen måte, så går staten i spissen med et godt eksempel! Når statens egne banker fører en moderat rentepolitikk, står staten dessuten sterkere når den ber andre låneinstitusjoner «skjerpe seg».

– I et intervju i OBOS-bladet i 1978 mente du at folk flytter for lite. Mener du fortsatt det, og eventuelt hvorfor?

– Utgangspunktet var at en husstands boligbehov varierer gjennom et livsløp. Større fleksibilitet når det gjelder tilbudet på boligmarkedet vil kunne gi en husstand en bolig som til enhver tid er tilnærmet tilpasset husstandens behov. Den klassiske husstanden starter opp som et par, får etter hvert et visst antall barn, ender som par igjen, og helt til slutt som en enslig person. Selvfølgelig er ikke denne husstandens behov det samme til enhver tid. En enslig eldre kvinne har ikke behov for en femroms leilighet. Ofte har hun imidlertid ikke råd til å flytte til noe mindre og enklere. Derfor trenger vi også større fleksibilitet når det gjelder finansieringsmuligheter. Eldre mennesker må kunne flytte uten å pådra seg for store økonomiske belastninger.

Livsløpsboligen er et godt tiltak fra Husbankens side, men den gir ikke svar på alle spørsmål – for eksempel spørsmål knyttet til varierende familiestørrelser. Vi trenger både flere livsløpsboliger og en boligmasse som gir rom for større fleksibilitet enn det vi nå har.

– Hvilke oppgaver bør framtidens Husbank prioritere?

– I dagens situasjon bør den prioritere den sosiale boligbyggingen; finansiering av boliger for bolig-søkere som må ha en viss subsidi-ering for å løse sine problemer: Unge, nyetablerte, eldre, pensjonister, funksjonshemmede, og en rekke andre økonomisk svakstilte grupper.

Jeg ønsker også at de politiske myndigheter vil ta i bruk Husbanken som et mer aktivt middel til å øke boligforsyningen – både når det gjelder nybygg og når det gjelder utbedringslån.

Innen det jeg har sagt her, er det klart at Husbanken først og fremst vil være en finansieringsinstitusjon, men banken bør også være en idébank – slik arbeidet med livsløpsboligen er et eksempel på.

– Skal du arbeide med boligspørsmål også når du nå forlater Husbanken?

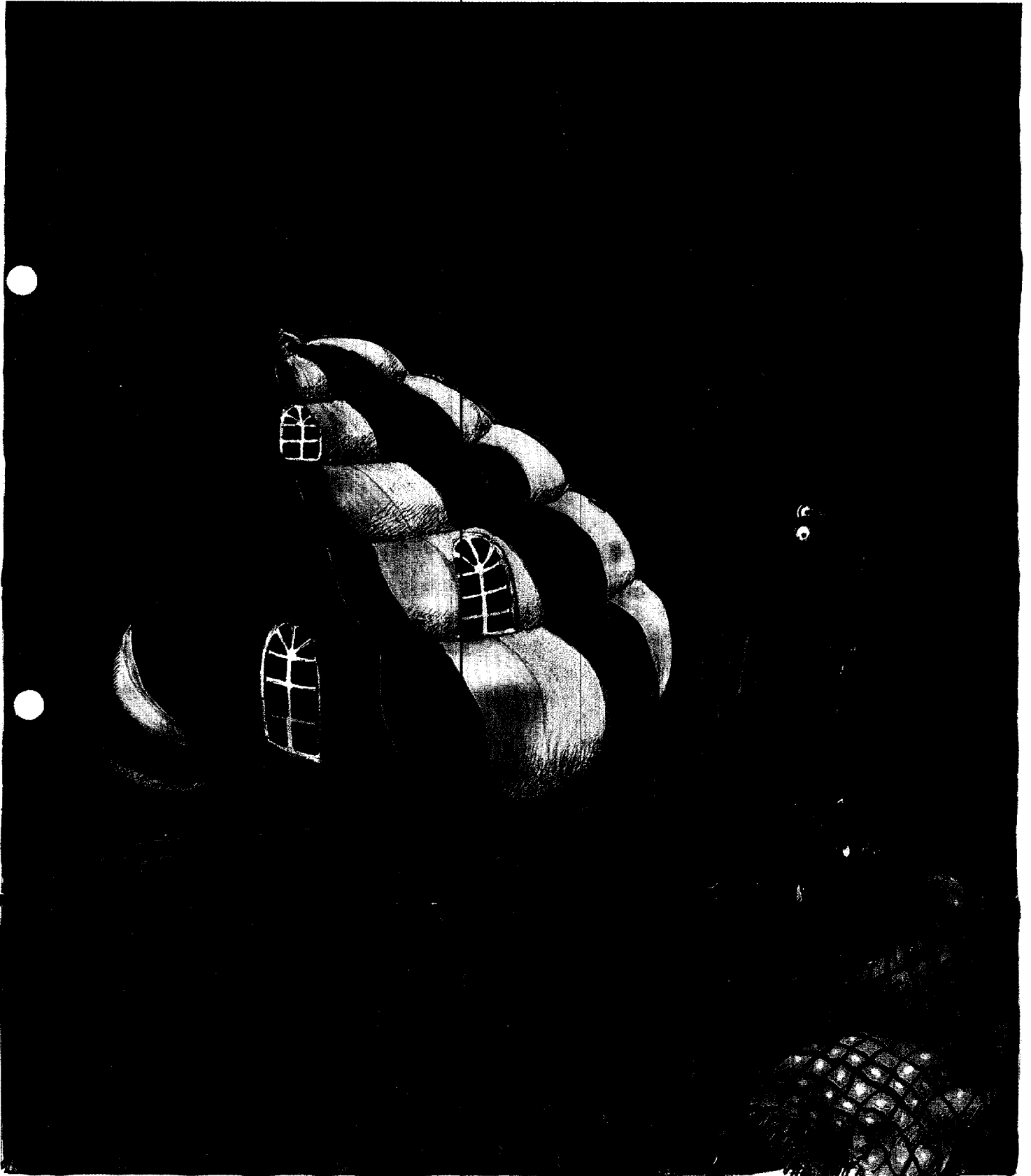
– Jeg skal arbeide med boligutstillinger. «Bygg for fremtiden» i Bærum høsten 1987 er den første store oppgaven.

– Noen «siste ord»?

– På fallrepet vil jeg få gi uttrykk for at det jeg har savnet de siste ti årene er en selvstendig boligpolitikk. Jeg har i de siste årene oppfattet boligpolitikken som et biprodukt av kredittpolitikken. Jeg er klar over at boligfinansieringspolitikken må tilpasses den generelle kredittpolitikken, men likevel må det gå an å stille opp selvstendige boligpolitiske mål! Målene må stilles opp på grunnlag av behov og boligforsyningssituasjonen. Så får det så være, at en av kredittpolitiske grunner ikke alltid kan oppnå det maksimale.

Klare målsettinger vil være til gagn for både de boligsøkende og for byggebransjen, og for alle organisasjoner og institusjoner som arbeider med boligpolitiske spørsmål. Mest mulig konkrete politiske målsettinger vil gjøre all planlegging lettere for alle – Husbanken inkludert.

**Intervjuer: Arne Solli**



# Husbanken må spille en dominerende rolle

–Husbanken er vårt viktigste boligpolitiske redskap, sier tidligere Kommunal- og arbeidsminister Leif Haraldseth. Han understreker samtidig at boligpolitikken er Kommunaldepartementets ansvar på vegne av Regjeringen. –Forbindelseslinjene mellom departementet og Husbanken må derfor alltid være åpne og gode.



Leif Haraldseth var Kommunal- og arbeidsminister fra mai 1986 til februar 1987.

Foto: Svein-Erik Dahl, Samfoto.

–Mitt syn er at Husbanken må spille en mer dominerende rolle i framtidens boligbygging. Da må Husbankens rammer økes slik at den kan finansiere flere nye boliger. Nå har vi bak oss en periode der pågangen etter husbanklån ikke har vært så veldig stor. Nå står vi trolig overfor en utvikling der den vil øke, både fordi byggeomkostningene har økt sterkt og fordi den relative forskjellen mellom Husbankens lånevilkår og de andre bankenes har blitt større mot slutten av 1986.

Det er tydelig at presset på tomteknadene og dette at Husbankens låneutmåling forutsetter relativt stor egenkapital er faktorer som bremser pågangen etter lån. Det blir ganske enkelt for dyrt. Derfor blir det viktig å dempe kostnadsutviklingen for tomter, og øke låneutmålingen for det enkelte husbanklån.

Haraldseth understreker det syn at Husbanken virker prisdempende fordi den setter rammer for hvor dyre hus det går an å få lån til. Alle som er engasjert i arbeidet med å produsere boliger, må ta hensyn til Husbankens rammer når de skal utvikle og markedsføre sine produkter. Det gjelder både arkitekter, byggmestere og ferdighusleverandører. Det er viktig at Husbanken har arealgrenser. Men i et samfunn der det er forholdsvis mange som har stor kjøpekraft, fører det til at folk som har råd bygger større enn det Husbanken godtar. Større boliger er alltid dyrere boliger. Det er et problem på dagens boligmarked at det er forholdsvis god tilgang på dyre boliger, men for liten tilgang på boliger som folk har råd til å bo i.

## Helhetssyn nødvendig

Leif Haraldseth ønsker å ha et helhetlig syn på boligpolitikken og boligmarkedet. Han ønsker å stå seg på parti med de som skal skaffe seg bolig.

–Når folk gjør sitt «livs investering» og låner mange penger til en dyr bolig, gjør de det i tillit til at skattesystemet er stabilt over tid, og at endringer av dette ikke kommer brått og slår beina under deres regnestykker over rente- og boomkostninger. Den Regjering jeg var medlem av ønsker å legge om skattepolitikken slik at den blir mer rettferdig. Men vi ønsker også at folk med vanlige inntekter og vanlige fradrag ikke skal rammes ved en slik omlegging, snarere tvert imot.

Under enhver omstendighet må skattepolitikken og boligpolitikken ses i sammenheng. Endringer i skattesystemet bør derfor alltid følges opp med tilpasninger av boligfinansieringen og boligsubsidiene.

Det er de åpenbart spekulative disposisjoner på boligmarkedet vi vil bekjempe gjennom omlegging av skattepolitikken.

Boligpolitikk er ofte et langsiktig prosjekt. Når en skal snu en trend eller en utviklingslinje i en annen retning, tar det tid. En ny Regjering må få sjans til å regjere en stund, sannsynligvis i flere år, før de konkrete resultatene ses i form av f.eks flere rimelige boliger og et bedre boligmarked. Som tidligere boligminister ser jeg klart at den nåværende Arbeiderpartiregjering må gjennom minst et par statsbudsjetter før vi kan si at boligpolitikken er i tråd med Regjeringens egentlige ønsker. Men både Regje-

ringen og Kommunaldepartementet går nå gjennom alle sider ved norsk boligpolitikk som et første skritt i retning av Arbeiderpartiets boligpolitiske mål. Et av disse målene er å styrke Husbankens stilling i det boligpolitiske bildet. Husbankens situasjon er for såvidt symptomatisk for hele boligpolitikken. Etter fire års borgelig politikk – er det eneste som har vært stabilt nettopp nedgangen!

#### **Unges utleieboliger – bedre tilbud til de unge**

–Det vil alltid være et visst behov for utleieleiligheter. Vi bør etter min mening satse mer på å dekke slike behov, fortsetter Haraldseth. Mange mennesker kan ha ønske om å leie framfor å eie. Særlig vil det gjelde unge som er i fasen mellom det å flytte hjemmefra og det å etablere seg på ordentlig.

De unges ønsker har endret seg sterkt i løpet av kort tid. Før bodde de hjemme til de selv kunne stifte familie. Da flyttet de hjem i egen bolig. Nå vil de oftere ut så raskt som mulig for å stå på egne bein, og leve sine liv uavhengig av foreldrene. De ønsker de seg mindre leiligheter, ett-roms og to-roms. Det er ofte spørsmål om overgangsløsninger før de bestemmer seg for hvordan de endelig vil etablere seg.

Jeg tror at etterspørselen etter slike leiligheter vil komme til å øke. Det må boligmyndighetene innrette seg etter. Regjeringen har nå lagt opp til et forsøksopplegg der vi forutsetter at staten i samspill med kommunene og f.eks. boligkooperasjonen kan lage konkrete tilbud. Vår forutsetning er at slike tilbud skal bygge på et «non profit»prinsipp.

Haraldseth er svært glad for at noe av det siste han var med på i Regjeringen var å forberede forslaget om økte rammer for etableringslånene, den økningen som brakte rammen opp fra 1 milliard kroner til 1,35 milliarder i 1987. Med det håper han at etableringslånetilbudet blir et enda bedre tilbud for enda flere.

#### **Utbedring er viktig**

Den tidligere statsråden understreker at utbedring av våre eldre boliger er viktig og nasjonaløkonomisk fornuftig. Han er lei for de lange køene, særlig på lån som gis på sosialt grunnlag. Husbankens erfaringer på dette området må brukes aktivt i Kommunaldepartementets arbeid ved vurdering av disse ordningene. Det parti som den Regjeringen jeg var medlem av sprang ut av, har programfestet øking av rammene både for utbedringslån og ervervslån.

#### **Husbanken som et boligdirektorat?**

–Jeg vil ikke si noe bastant om tanken på Husbanken som et statlig boligdirektorat. Til det ble min statsrådstitid for kort, sier Haraldseth. Selve hovedpoenget er jo at det er et nært og godt samspill mellom Kommunaldepartementet og Husbanken og at det samlede statlige opplegget er i stand til å ta hånd om de oppgaver som staten har i boligpolitikken.

Jeg synes det er verdifullt at Husbanken er mer enn bare en bank. Jeg har selv hatt stor glede av arkitekt hjelp fra Husbanken den gangen jeg bygde. Den hjelp det vanlige boligbyggende publikum kan få fra Husbankens arkitekter er av stor verdi for den enkelte boligbygger, men også for utvikling av boligkvalitet og gode bomiljøer. Haraldseth understreker dette med bomiljøer. Det ser han som en viktig utvidelse av bankens virksomhet. Han ønsker også at banken skal utvikle seg enda mer i retning av å bli en «kunnskapsbank» for hele bygge- og boligsektoren.

Av Husbankens mange forskjellige prosjekter har han stor sans for livsløpsboligen: –Men jeg ser mange skjær i sjøen før idéen er ferdig utviklet. Hva med de ganske varierte behov for boligstørrelse som mennesker opplever gjennom livsperioden? Det unge paret med kanskje to–tre barn trenger stor

plass, mens pensjonistekteparet vil ha noe lite og lettstelt. Selve den tanken at flest mulig boliger skal være utformet slik at folk kan bo i dem uansett hvilken situasjon de havner i, gir han imidlertid sin fulle støtte til.

#### **Bostøtteordningen**

Haraldseth tar også en tur innom bostøtteordningen som han ser som en nødvendighet i dagens boligfinansiering.

–I 1987 vil det bli utbetalt 618 mill kroner i bostøtte. Disse pengene går til å redusere boomkostningene, først og fremst for pensjonister og trygdede, men også for barnefamilier. Haraldseth skulle ønske at man hadde hatt vilkår i den generelle boligfinansieringen som gjorde bostøtten overflødig, men ser klart at selv i et sosialt velutviklet land som Norge vil det alltid finnes mennesker som faller mellom flere stoler.

#### **Et viktig redskap**

Haraldseth avslutter med å gjenta sitt hovedsyn på Husbanken: –Den er et viktig redskap i boligpolitikken for en Arbeiderparti-regjering, men som han legger til, –den er også et viktig boligpolitisk redskap uansett hvilken Regjering landet har. Det understreker bankens aktivitetsnivå og sentrale plass. Innenfor områder som utvikling av livsløpsboliger, eldreboliger og etter hvert også klimatilpassede boliger, er Husbanken med på pionervirksomhet, avslutter Haraldseth.

**Av Arne Solli**

# Byfornyelse og sosial boligbygging prioriteres i Danmark

Omlag 27 000 nye boliger bygges årlig i Danmark. 16 500 av disse bygges med offentlig støtte, det vil si med penger fra Boligstyrelsen. Resten, ca 10 500 boliger, er eneboliger. Disse bygges uten noen form for offentlig finansiering; de som bygger dem er henvist til det private lånemarkedet. Boligstyrelsen finansierer mest bygging av utleieboliger, opplyser direktør Hans Erik Rasmussen.



Den danske Boligstyrelsen finansierer 2500 ungdomsboliger årlig, forteller direktør Hans Erik Rasmussen. Foto: Alfa Foto/Samfoto.

Forskjellene mellom Boligstyrelsen og Husbanken er betydelige. Boligstyrelsen er ikke en selvstendig etat, slik som Husbanken, men en del av Boligministeriet. Boligministeriets budsjett er i 1987 på ca 7 milliarder kroner, hvorav om lag tre fjerdedeler vedrører Boligstyrelsens område.

Direktør Hans Erik Rasmussen forteller: –Våre særegne oppgaver går ut på å administrere alle de lovene som regulerer hele boligmarkedet. Dette vil si leielovene, lovene om støtte til nybygging, byfornyelsesloven, og den delen av kredittlovgivningen som har med boligmarkedet å gjøre. Vi deltar også aktivt i arbeidet med å lage nye lovforslag.

I de senere år har det blitt bygd omlag 27 000 nye boliger årlig i Danmark. Omlag 16 500 er finansiert gjennom Boligstyrelsen. Resten, rundt regnet 10 500 boliger, er eneboliger, og disse blir bygd med privat finansiering. Det offentlige finansierer ikke slike boliger. Statens støtte til eiere av eneboliger blir gitt gjennom skatteoppgjøret, ved et visst fradrag for gjeldsrenter.

## Mest utleieboliger

Av de 16 500 nye boligene pr år er hele 9 000 det som danskene kaller allmenntilgjengelige eller sosiale utleieboliger – det er i alle fall kvoten for 1986. Videre finner vi 4 000 private boligbyggelagsboliger, 2 500 ungdomsboliger, og endelig ca 1 000 såkalte kollektivboliger for eldre.

Det å leie framfor å eie er åpenbart langt mer akseptert som en fullgod boform i Danmark, i mot-

setning til i Norge, en forskjell Hans Erik Rasmussen også har merket seg.

Om ungdomsboligene sier han: –De er for ungdom under alle former for utdanning, og for andre unge med særlige behov. Disse boligene oppføres med en særlig gunstig form for finansiering, for å holde husleien på et rimelig nivå. For tiden regner vi ca 1 000 kroner pr måned som en rimelig leie.

Disse ungdomsboligene skal fortrinnsvis oppføres integrert i den alminnelige boligmassen. Ofte blir det innredet ungdomsboliger når eldre boliger blir rehabilitert og bygd om. De kan imidlertid også bli bygd som rene kollegier (for eksempel som student- eller elev-«byer»), men bare i mindre seksjoner med færre enn 100 leiligheter.

Til ungdomsboligene ytes et indeksregulert realkredittlån som utgjør 80 prosent av de totale oppføringskostnadene. De resterende 20 prosentene yter staten gjennom hva man kan kalle et grunnkapitaltilskudd. Rentene på lånet betales av staten og den aktuelle kommunen i fellesskap, gjennom såkalte rentebidrag. Staten betaler 90 prosent og kommunen 10 prosent av dette rentebidraget.

Om bygging av eldreboliger forteller Rasmussen at utviklingen klart går bort fra å bygge pleiehjem. Boligene blir bygd som selvstendige boliger, innrettet slik at både eldre og funksjonshemmede skal kunne bo i dem og kunne stelle seg selv.

En del hjelpemidler forutsettes det at kommunen yter ressurser til, så som hjemmesykepleier, visse tekniske hjelpemidler og liknende.

Kommunene må selv ta stilling til hvor mange eldreboliger som skal bygges i hver kommune.

### **Meget rimelig for beboerne**

Når dette leses, vil følgende muligens være vedtatt i Folketinget. Regjeringen har nemlig lagt fram et forslag for Folketinget angående finansiering av eldreboliger. Etter dette forslaget vil bygging av eldreboliger bli finansiert med indeksregulerte lån som dekker opp til 85 prosent av de totale oppføringskostnadene. Den enkelte kommune skal skaffe 13 prosent, og den enkelte beboer de siste 2 prosentene.

Staten skal betale 75 prosent av renteutgiftene på lånet, og kommunen skal betale resten, ifølge forslaget.

–Vi klarer imidlertid ikke å dekke behovet for eldreboliger ved hjelp av nybygging alene, sier Rasmussen. –De eldre utgjør en stadig større del av befolkningen totalt.

Vi planlegger derfor blant annet å innrede eldreboliger i den eldre bebyggelsen i byenes sentra – det er der de eldre bor i dag, og det er der de ønsker å få bo. Denne formen for eldreboligbygging vil selvsagt måtte gå hånd i hånd med byfornyelsesarbeidet.

I denne forbindelse må vi se grundig på atkomstmulighetene. Behovet for heiser er ofte det mest påtrengende. Det er dessverre ikke alltid praktisk og økonomisk mulig å få installert heis i alle hus, i alle fall ikke foreløpig. Men dette er et problem vi tar meget alvorlig, og som overveies grundig.

Endelig integrerer vi naturligvis eldreboliger i det vi kaller den allmennyttige boligmassen. Av de 9 000 utleieboligene vi bygger i år, skal minst omlag 1 000 være tilpasset eldre og funksjonshemmede. Dette er minimumskravet – i praksis tør jeg påstå at ca 40 prosent av årsproduksjonen vil være boliger som eldre og funksjonshemmede vil kunne bo i relativt uproblematisk.

### **Stor satsing på byfornyelse**

–Byfornyelsen har høy politisk prioritet, poengterer direktør Rasmussen. –Store ressurser skal kanaliseres til den eksisterende boligmassen, for å bevare denne.

I tidsrommet 1981 – 1985 har byfornyelsesprosjektene tatt for seg 20 000 boliger. Av disse har 7 000 «forsvunnet» gjennom riving eller ved at de har blitt slått sammen med den øvrige boligmassen. Som resultat har man fått 13 000 boliger med til dels sterkt forbedret standard.

Ønskemålet er å kunne øke tempoet i byfornyelsesarbeidet; det går kanskje litt for smått ut fra det som er behovet, vedgår Rasmussen. Det beste ville være å kunne prioritere de eldre i forbindelse med dette arbeidet.

Den politiske viljen til å bevilge stadig større beløp til rådighet for byfornyelsesprosjektene er til stede. Summene har vokst fra år til år. Det er imidlertid klart at de økonomiske ressursene må sees i sammenheng med samfunnets helhetlige økonomi.

Selvfølgelig er byfornyelse også en vanskelig oppgave, som må ta tid dersom arbeidet skal gjøres fullgodt. Vi er forberedt på at det vil ta lang tid å løse alle de problemene som oppstår, sier han.

### **Boligkøer?**

–Jo, det finnes sikkert boligkøer i Danmark, innrømmer Hans Erik Rasmussen. –Men hvor mange som står i kø kan vi ikke si noe sikkert om. Til det er tallmaterialet for upålitelig.

Vi vet at de store boligbyggeselskapene kan ha temmelig mange på venteliste. Det er imidlertid ikke bare å gripe fatt i tallene, for mange er oppført på liste mer enn ett sted. Andre sørger ikke for å bli strøket av listene selv om de får bolig gjennom et selskap. Kølistene inneholder med andre ord mennesker som ikke lenger står i kø i virkeligheten.

Det største presset er nok på ungdomsboligene, tror han. Særlig gjelder dette i september hvert år, når alle læreanstalter starter opp for undervisningsåret igjen.

Det ser dessverre ikke ut til at vi klarer å bygge oss ut av problemet med for få ungdomsboliger. Mange må ty til det private hybelmarkedet. Prisene på dette private markedet er oftest dyrere enn leiepri-sene i de offentlig finansierte ungdomsboligene. En privat hybel koster nok ca 1 500 kroner pr måned.

### **Ingen teknisk eller økonomisk vurdering**

Enkelte forskjeller mellom Boligstyrelsen og Husbanken er alt nevnt, men de følgende er ikke mindre viktige.

Boligstyrelsen foretar ingen teknisk eller økonomisk saksbehandling når det gjelder de byggeprosjektene som det søkes om lån for. Kommunene innstiller de prosjektene de mener fortjener lån, og Boligstyrelsen stoler på kommunenes innstillinger. Boligstyrelsen har derfor heller ingen arkitekt-tjeneste.

Når det gjelder viktige oppgaver for boligpolitikken framover, sier Rasmussen:

–Jeg håper mest av alt at vi vil klare å skape bedre boforhold for de eldre og funksjonshemmede. Her i Danmark er det nesten 60 000 mennesker som omtrent ikke kan forlate boligen sin på grunn av vanskelige atkomstmuligheter. En enda større gruppe, nesten 100 000 mennesker, kan forlate den og vende tilbake til den, men kun med mye besvær. Dette betyr at nesten 160 000 mennesker mer eller mindre er «sperrert inne» i boligene sine. Slikt kan vi ikke være bekjent av!

**Av Arne Solli**

**HB-3007**

Utgitt juli 1987

Opplag: 4500

Design: Mike Mills

Tegninger: Eldbjørg Ribe

Trykk: S. & Jul. Sørensen A/S, Oslo





# **Den Norske Stats Husbank**

**Årsrapport og regnskap**

**1986**

## INNHold

	Side	Side	
<b>Årsrapport</b>			
<b>1. Oversikt</b> .....	3	<b>7. Bostøtte</b> .....	13
1.1 Hovedtall .....	3	<b>8. Diverse spørsmål</b> .....	14
1.2 Distriktsinndeling .....	4	8.1 Lover og forskrifter .....	14
1.3 Råd og styre 1986 .....	4	8.1.1 Revisjon av lovgivningen om	
1.4 Rådsmøte og felles styremøte .....	5	Husbanken .....	14
<b>2. Boligbygging og lånetilsagn</b> .....	5	8.1.2 Revisjon av forskriftene for Husbanken .....	14
2.1 Boligbygging .....	5	8.2 Redusert rente på nyere husbanklån .....	14
2.2 Lånerammer – Hovedstyrets forslag –		8.3 «Husbankaksjonen» .....	14
De vedtatte rammene – resultat .....	5	8.4 Oppløsning av borettslag .....	14
		8.5 Gjeldsforsikring .....	15
<b>3. Tilsagn om lån til nye boliger</b> .....	6	8.6 Uttalelser fra Hovedstyret .....	15
3.1 Omfang .....	6	8.7 Uttalelser fra rådet .....	15
3.2 Regional fordeling av oppføringslån .....	6	<b>9. Terminbetaling og tilsyn med husbank-</b>	
3.3 Fordeling etter hustype .....	7	<b>finansierte eiendommer</b> .....	16
3.4 Størrelsen på boligene .....	7	9.1 Terminbetaling .....	16
3.5 Anleggskostnader .....	7	9.1.1 Inkasso .....	16
3.5.1 Indekser for byggekostnader .....	7	9.1.2 Overtatte eiendommer .....	16
3.5.2 Tomte-, bygge- og anleggskostnader .....	8	9.1.3 Avskrevet på rentebærende lån .....	16
3.6 Finansiering .....	8	9.1.4 Avskrevet på stønader .....	16
3.6.1 Gjennomsnittstall pr. bolig .....	8	9.2 Tilsyn .....	17
<b>4. Boliger med lån på spesielle vilkår</b>		<b>10. Administrasjon</b> .....	17
<b>(PSV-lån)</b> .....	10	<b>11. Noen regnskapstall med kommentarer</b> .....	18
>		11.1 Husbankens engasjementer .....	18
<b>5. Lån og tilskudd til andre formål</b> .....	10	11.2 Utlån fordelt på rentesatser .....	19
5.1 Etableringslån .....	10	11.3 Innlån fordelt på rentesatser .....	19
5.2 Etableringstilskudd .....	11	11.4 Inn- og utbetalinger .....	21
5.3 Utbedringslån, utbedringstilskudd på		<b>Regnskap</b>	
sosialt grunnlag og tilskudd til		Resultatregnskap .....	23
byfornyelse .....	11	Balanse .....	24
5.3.1 Utlånsrammen for utbedringslån .....	11	<b>Vedlegg</b>	
5.3.2 Utbedringslån direkte fra Husbanken .....	11	1. Løpende tilsagn – mellomregnskap med	
5.3.3 Utbedringslån på sosialt grunnlag gitt		Finansdepartementet .....	26
av kommunene .....	12	2. Tall fra Husbankens virksomhet .....	27
5.3.4 Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag		3. Husbankens bevilgningsregnskap .....	28
fra kommunene .....	12		
5.3.5 Tilskudd til byfornyelse .....	12		
5.4 Lån til barnehager og andre miljøtiltak .....	12		
5.5 Lån til kjøp av bolig (erhvervslån) .....	13		
<b>6. Arealtilskudd</b> .....	13		

## 1. OVERSIKT

### 1.1 Hovedtall

Utlånsvirksomheten	1986		1985		
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall	
Totalt .....	6 701		6 714		
Oppføringslån .....	4 938	14 060 boliger	5 150	15 124 boliger	
Ervervslån .....	116	910 »	90	951 »	
Utbedringslån .....	414	3 942 »	440	4 776 »	
Lån til barnehager .....	151	112 saker	60	64 saker	
Lån til andre miljøtiltak .....	62	56 saker	54	50 saker	
Lån til kommunene mv					
- utbedringslån .....	70	400 kommuner	60	416 kommuner	
- etableringslån .....	950	449 »	860	451 »	
Lånetilvisninger – boliger med lån på spesielle vilkår i private banker	835	2 387 boliger	1 052	3 139 boliger	
Nye boliger		Kr pr bolig		Kr pr bolig	
Byggekostnader .....		489 100		435 300	
Tomtekostnader .....		90 100		77 400	
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn .....		579 200		512 700	
Husbanklån .....		350 600		334 100	
Egenkapital .....		228 600		178 600	
Låneøkning ved bevilgning .....		1 600		6 400	
		Mill kr		Mill kr	
Utbetalte lån .....		6 377		5 564	
Mottatte avdrag .....		2 422		2 317	
Utbetalt bostøtte .....		590		517	
Utbetalt arealtilskudd .....		0,6		34	
Utbetalt utbedringstilskudd .....		96		87	
Utbetalt etableringstilskudd .....		39		30	
		Mill kr	Prosent	Mill kr	Prosent
Gjennomsnittlig innlånsrente pr 31.12. ....			11,6		11,3
Renteutgifter .....	6 769			6 029	
Gjennomsnittlig utlånsrente pr 31.12. ....			8,9		8,8
Renteinntekter .....	5 402			4 979	
Rentestøtte .....	1 367			1 050	
Pr 31. desember					
Samlet innlån .....	63 330			59 319	
Utestående lån:					
Rentebærende ordinære lån .....	62 292			58 337	
Rentefrie lån .....	44			167	
Konverteringsforpliktelser .....	8 514			8 471	

## 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 1986

Funksjonsperioden for rådet, kontrollkomitéen og styrene utløp 30. juni 1986. Ved lovendring av 20. juni 1986 ble rådet opphevd. Samtidig ble kontrollkomitéen utvidet fra tre til fem medlemmer og hovedstyret fra fem til sju medlemmer. Organene hadde følgende sammensetning:

Første halvår 1986

*Husbandens råd*

Tore Haugen, leder  
Erik Carlsen  
May-Berit Haagen  
Alf Fosli  
Ivar Leveraas, nestleder  
Torunn Eilertsen  
Ludvig Nauste  
Jorun Loktu  
Bjørge Ofstad  
Werner Næss  
Anna Kristine Jahr Røine  
John Kåre Gjølme

*Kontrollkomitéen*

Ivar Leveraas, leder  
Tore Haugen  
Ludvig Nauste

*Hovedstyret*

*Oslo*

Martha Seim Valeur, leder  
Wenche Skaaluren, nestleder  
Kurt Mosbakk  
Tor Brandeggen  
Bjarne Orten, administrerende direktør

*Avdelingsstyrene*

*Bergen*

Kari Thu, leder  
Jan Tonning  
Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

*Trondheim*

Kjell Granbo, leder  
Siri Frost Sterri  
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

*Bodø*

Paul Strand, leder  
Britt Storvand  
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

*Hammerfest*

Torger Salamonsen, leder  
Oddny Aleksandersen  
Stein Stavrum, avdelingsdirektør

Andre halvår 1986

*Kontrollkomitéen*

Erik Carlsen, leder  
Ludvig Nauste, nestleder  
Åse Berg  
Ingebjørg Wiken  
Michael Tetzschner

*Hovedstyret*

*Oslo*

Mary Kvidal, leder  
Wenche Skaaluren, nestleder  
Martha Seim Valeur  
Arnulf Olsen  
Bjørge Simonsen  
Egil Dalviken  
Bjarne Orten, administrerende direktør til 1. oktober  
Ivar Leveraas, administrerende direktør fra 1. oktober

*Avdelingsstyrene*

*Bergen*

Anne Lise Haugen, leder  
Kari Thu  
Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

*Trondheim*

Kjell Granbo, leder  
Berit Tiller  
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

*Bodø*

Asbjørn Brekken, leder  
Britt Storvand  
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

*Hammerfest*

Torger Salamonsen, leder  
Oddny Aleksandersen  
Stein Stavrum, avdelingsdirektør

#### 1.4 Rådsmøte og felles styremøte

Ordinært rådsmøte ble holdt 29. april 1986 i Oslo. Styrets årsrapport og regnskap for 1985 ble enstemmig godkjent. Rådet vedtok uttalelser til Kommunaldepartementet om ervervslåneordningen, utbedringslåneordningen og boliger for eldre og funksjonshemmede. Disse uttalelsene er nærmere omtalt under punkt 8.7 i denne rapporten.

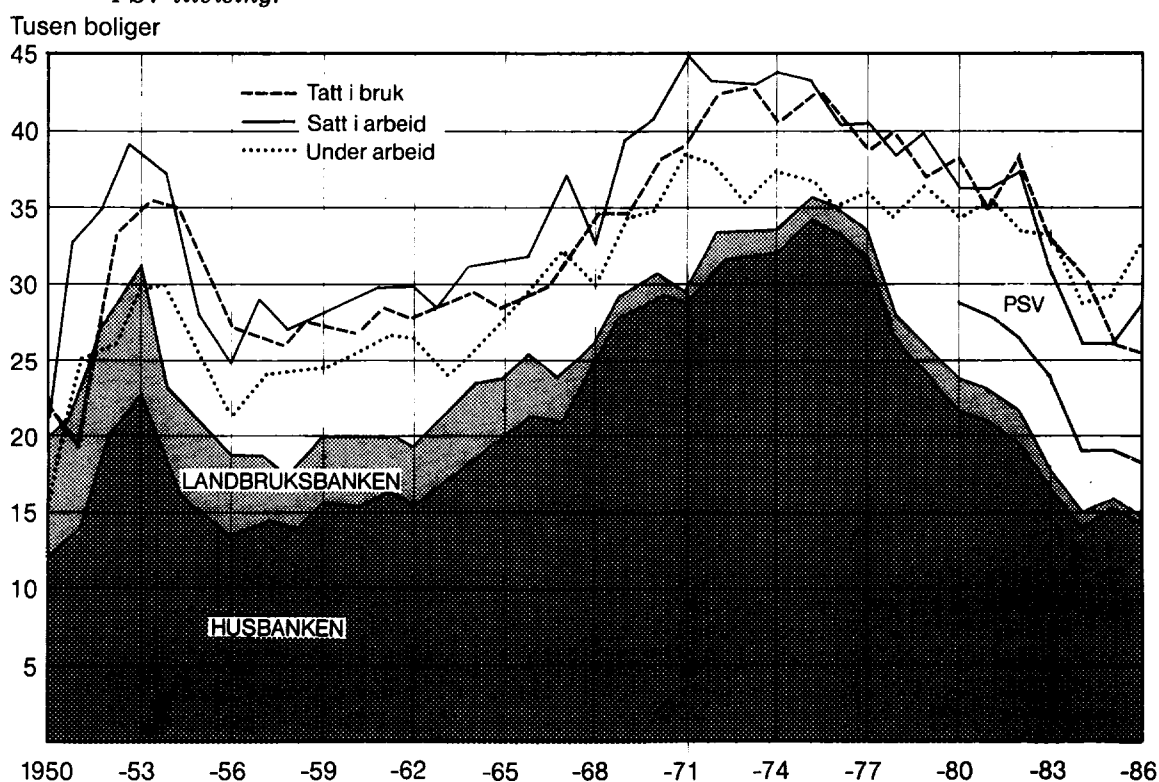
I løpet av året holdt Husbankens hovedstyre og avdelingsstyrene to fellesmøter. De avtroppende styrene møttes i Bodø 20. - 21. mai, og de nye styrene møttes i Oslo 26. - 27. november 1986.

## 2. BOLIGBYGGING OG LÅNETILSAGN

### 2.1 Boligbygging

I nasjonalbudsjettet for 1986 var det forutsatt at det skulle bli satt i gang arbeid med å bygge 27 000 - 31 000 boliger i 1986. Det ble satt i gang bygging av ca 28 650 boliger. Dette er en økning på om lag 9 prosent i forhold til 1985. Det ble tatt i bruk i alt 25 500 nye boliger, en reduksjon på 1 prosent fra 1985. Ved utgangen av året var det vel 32 500 boliger under arbeid. Figur 1 gir en oversikt over boligbyggingen etter finansieringskilde fra 1950.

**Figur 1** Boliger satt i arbeid, tatt i bruk og under arbeid (ved utgangen av året) og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken 1950-1986. Fra 1980 også boliger med PSV-tilvising.



### 2.2 Lånerammer - Hovedstyrets forslag - De vedtatte rammene - Resultat

Samlet var utlånsrammene for 1986 på 6 700 mill kroner, og de ble nyttet i sin helhet. Oppstillingen på neste side viser det forsla-

get til lånerammer som Husbankens hovedstyre la fram sammenholdt med de rammer som ble vedtatt av Regjeringen og de beløp som ble disponert i 1986 og 1985.

	Hovedstyrets forslag for 1986	Nasjonalbudsjett 1986	Disponibel ramme <sup>1)</sup>	Disponert beløp	
				1986	1985
Lånerammer i mill. kroner					
Oppføringslån	5 750	5 470	4 938	4 938	5 150
Etableringslån	1 160	900	950	950	860
Miljølån	160	130	213	213	114 <sup>2)</sup>
Utbedringslån	900	515	484	484	500
Ervervslån	150	100	115	116	90
Sum	8 120	7 115	6 700	6 701	6 714 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Rammen slik den ble etter revidert nasjonalbudsjett samt overføring av 70 mill kroner fra rammen for oppføringslån til barnehager.

<sup>2)</sup> 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 16 200 boliger med et gjennomsnittslån på 355 000 kroner. Nasjonalbudsjettet var basert på 15 500 boliger og et gjennomsnittslån på 353 600 kroner pr bolig.

Bankens midler skal brukes jevnt over året, og i 1986 kunne Husbanken nytte inntil 50 prosent i første halvår og inntil 75 prosent i de tre første kvartalene.

For oppføringslån var det en reduksjon i

bankens utlånsengasjement i 1986 sammenholdt med 1985 med 212 mill kroner. Denne nedgangen har sammenheng med reduksjon i rammen. I årets siste måneder var imidlertid pågangen etter oppføringslån stigende. Dette har trolig sammenheng med lavere rente for nye husbanklån og høyere rente i det private kreditmarkedet.

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

	1986		1985		1984	
	Innkomne søknader	Inn- vilget	Innkomne søknader	Inn- vilget	Innkomne søknader	Inn- vilget
Oppføring – antall boliger	16 047	14 060	17 085	15 124	15 423	13 987
Erverv – antall saker	640	441	622	332	602	381
Utbedring – antall saker	1 554	1 045	1 798	1 297	1 611	1 368
Barnehager – antall saker	117	112	86	64	56	67

*Det lå noen flere søknader om oppføringslån til behandling ved inngangen til 1986 enn i de foregående år. For utbedringslån på sosialt grunnlag og ervervslån kom det i løpet av 1986 inn søknader for beløp som langt overskred de disponible rammene. Behandlingstiden for innvilgede utbedringslån har vært mellom seks og ni måneder.*

### 3. TILSAGN OM LÅN TIL NYE BOLIGER

#### 3.1 Omfang

Husbanken ga tilsagn om lån til 14 060 boliger i 1986. Dette er 1 064 færre enn i 1985. Rammen for 1986 ble disponert i sin helhet.

I gjennomsnitt for de tre siste årene har Husbanken finansiert 54 prosent av alle

nyoppførte boliger. Dette er det samme som i foregående treårsperiode.

Pågangen etter PSV-lån fortsatte å synke. I 1986 ble det tilvist PSV-lån til 2 387 boliger. Dette er 752 færre boliger enn i 1985.

Samlet ga Husbanken tilsagn og tilvising til 16 447 boliger. Dette er vel 1 800 færre boliger enn i 1985.

Ved utgangen av året hadde banken til behandling søknader om oppføringslån som omfattet 3 200 boliger.

#### 3.2 Regional fordeling av oppføringslån

Oppstillingen på neste side viser endringer i den regionale fordelingen av oppføringslån fra Husbanken. Hovedkontorets andel var relativt lav i 1986, mens Bergens- og Trondheimskontorets andeler var relativt høye.

	Antall boliger			Lån i pst.		
	1986	1985	1984	1986	1985	1984
Hovedkontoret .....	6 942	8 006	7 188	49,4	53,9	51,9
Bergenskontoret .....	3 066	3 074	2 800	21,8	19,9	20,6
Trondheimskontoret .....	2 130	2 073	1 905	15,1	13,1	12,8
Bodøkontoret .....	1 502	1 536	1 616	10,7	10,3	11,3
Hammerfestkontoret .....	420	435	478	3,0	2,8	3,4
Hele landet .....	14 060	15 124	13 987	100,0	100,0	100,0

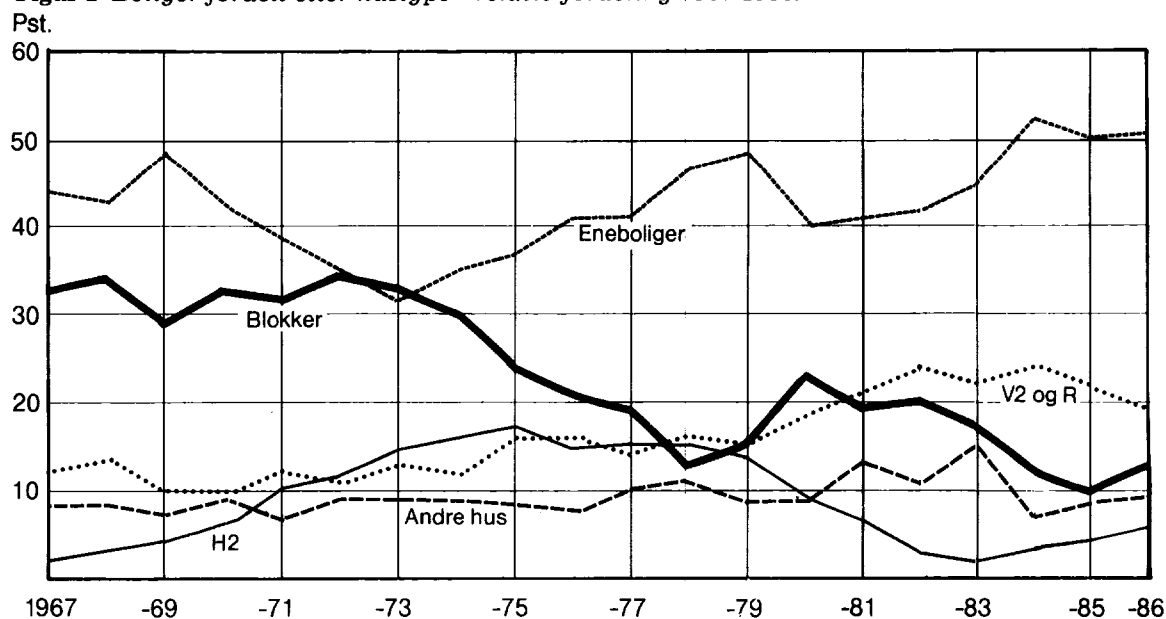
### 3.3 Fordeling etter hustype

Fordelingen av husbankfinansierte boliger etter hustype i årene 1967 - 86 går fram av figur 2. Eneboliger omfatter frittliggende eneboliger, 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 underetasjen. «Andre» omfatter terrassehus og ikke spesifiserte hustyper.

Andelen boliger i blokk økte til 13 prosent etter at den har sunket i flere år. Andelen H2-boliger økte fra 6 til vel 8 prosent, mens andelen vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus sank fra 24 prosent i 1985 til 19 prosent i 1986.

Ser en på eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger og rekkehus under ett (i internasjonal statistikk er de alle regnet som eneboliger), var andelen nær 70 prosent i 1986.

Figur 2 Boliger fordelt etter hustype - relativ fordeling 1967-1986.



### 3.4 Størrelsen på boligene

Gjennomsnittsstørrelsen for boliger som fikk tilsagn om lån i 1986 var 98,8 kvm BA (beregnet areal). Dette er en økning på 1,5 kvm i forhold til i 1985. Størrelsen på spesialboliger økte med vel 3 kvm, mens småhus oppført i serie økte med 2,2 kvm.

Størrelsen på leiligheter i blokk sank med 2,8 kvm i gjennomsnitt pr bolig.

Statistikken over antall rom viser omlag samme fordeling som i 1985.

### 3.5 Anleggskostnader

#### 3.5.1 Indekser for byggekostnader

Statistisk Sentralbyrås indekser for totale byggekostnader for blokker og eneboliger av tre, steg med henholdsvis 6,5 prosent og 6,7 prosent i perioden november 1985 - oktober

1986 i forhold til den nærmest foregående 12-måneders perioden.

### 3.5.2 Tomte-, bygge- og anleggskostnader

Som vist i tabellen nedenfor økte tomte-kostnadene i gjennomsnitt med 16,4 prosent. Økningen var størst for boliger i blokk, - vel 33 prosent. Gjennomsnittlig tomteareal pr bolig økte med 5 kvm til 636 kvm.

For alle boliger under ett var det en økning i byggekostnadene pr bolig på 12,4 prosent. Økningen var sterkest for boliger i blokk, ca 29 prosent.

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

	1986		1985		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Tomtekostnader .....	90 100		77 400		12 700	16,4
Byggekostnader .....	489 100		435 300		53 800	12,4
Anleggskostnader .....	579 200		512 700		66 500	13,0

Gjennomsnittlige anleggskostnader (tomtekostnader og byggekostnader) blir også påvirket av endringer i fordelingen mellom hustyper og boligstørrelser. Tabellen neden-

for gir gjennomsnittstall for de viktigste hus-typene, slik de var forutsatt da Husbanken ga lånetilsagn.

	Småhus opp-ført enkeltvis		Småhus opp-ført i serie		Boligblokker	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Tomtekostnader .....	91 900	15,1	110 900	18,9	76 600	13,3
Byggekostnader .....	517 000	84,9	474 900	81,1	499 600	86,7
Anleggskostnader .....	608 900	100,0	585 800	100,0	576 200	100,0

Sammenholdt med 1985 økte anleggskostnadene med 8,3 prosent for småhus oppført enkeltvis, mens økningen var på 10,3 prosent for småhus oppført i serie. Anleggskostnadene for blokkleiligheter økte med 29,5 prosent i forhold til året før. Den sterke økningen i kostnadene for blokker har bl.a sammenheng med at andelen av blokkboliger i de største byene var betydelig større enn året før. I tillegg ble det finansiert noen spesielle prosjekter med svært høye kostnader. Dessuten var kostnadene for blokkprosjektene i 1985 relativt lave.

## 3.6 Finansiering

### 3.6.1 Gjennomsnittstall pr bolig

I nasjonalbudsjettet for 1986 var gjennomsnittslånet stipulert til 353 600 kroner. Resul-

tatet ble et gjennomsnittslån på 351 200 kroner pr bolig (inklusive låneøkning ved bevilgning).

I tabellen nedenfor viser vi den gjennomsnittlige finansieringsplanen pr bolig for alle boliger under ett, på det tidspunktet tilsagn ble gitt. Tallene er sammenholdt med tilsvarende tall for 1985.

Gjennomsnittslånet ved tilsagn var 350 600 kroner (eksklusive låneøkning ved bevilgning). Dette er 16 500 kroner mer - eller 4,9 prosent høyere - enn i 1985.

Den delen av anleggskostnadene som ikke ble dekket av husbanklån (egenkapitalen) utgjorde 228 600 kroner.

	1986		1985		Endring	
	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.	Kroner	Pst.
Husbanklån <sup>1)</sup> .....	350 600	60,5	334 100	65,2	16 500	4,9
Egenkapital .....	228 600	39,5	178 600	34,8	50 000	28,0
Anleggskostnader .....	579 200	100,0	512 700	100,0	66 500	13,0



Tabellen nedenfor viser gjennomsnittlige finansieringstall for hovedgruppene av boliger.

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 .....	347 300	57,1	370 200	63,2	375 200	65,1
Egenkapital .....	261 500	42,9	215 600	36,8	200 900	34,9
Anleggskostnader .....	608 800	100,0	585 800	100,0	576 100	100,0
Gjennomsnittlig boligstørrelse .....	110,8 kvm		96,1 kvm		80,4 kvm	

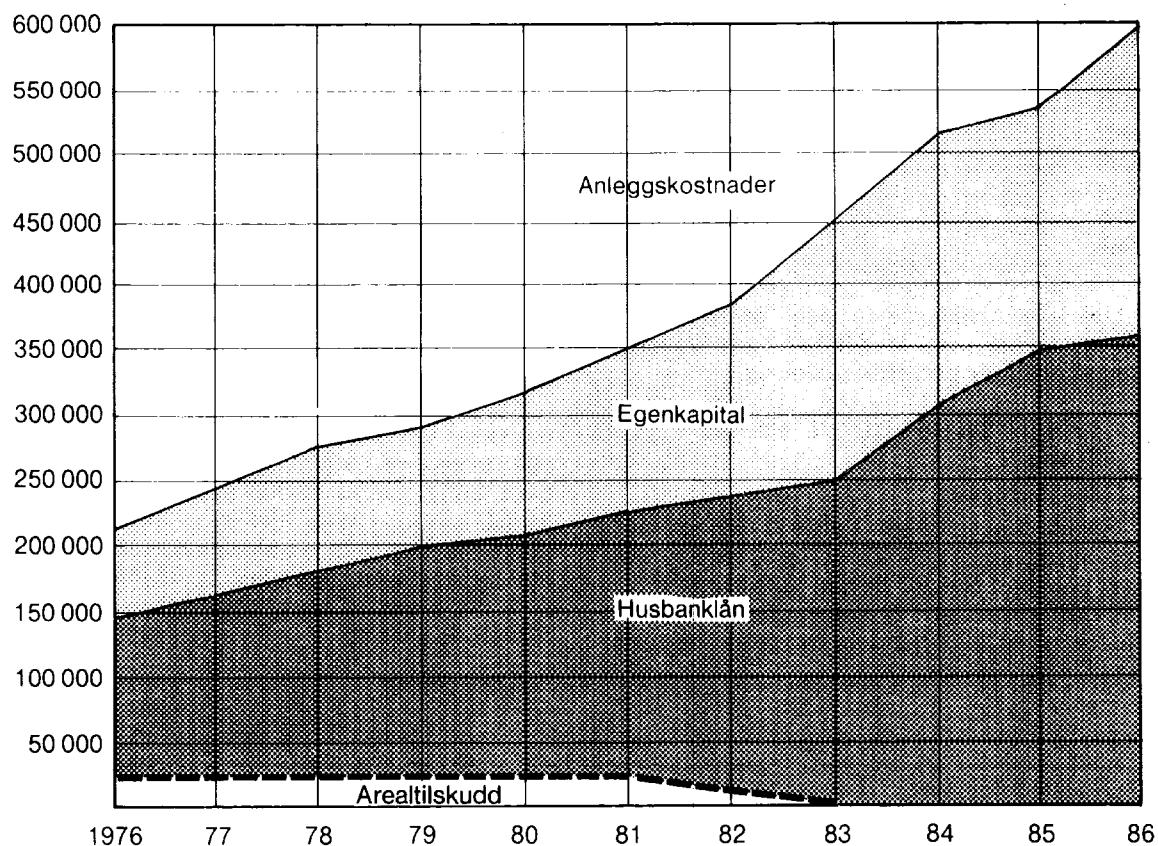
For alle boliger steg egenkapitalandelen i 1986 fra i underkant av 35 prosent til 39,5 prosent. I absolutte tall har egenkapitalen økt med 50 000 kroner pr bolig fra året før.

Gjennomsnittlig egenkapital i prosent av anleggskostnadene i årene 1980 - 86 er vist i tabellen nedenfor.

Figur 3 viser utviklingen i anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd for perioden 1976 -1986.

År	Småhus oppført enkeltvis	Småhus oppført i serie	Blokker
1980 ....	37,8	35,9	29,8
1981 ....	41,0	37,3	35,9
1982 ....	49,5	44,3	41,8
1983 ....	51,2	43,6	39,7
1984 ....	43,9	35,3	29,5
1985 ....	40,0	32,3	20,9
1986 ....	42,9	36,8	34,9

**Figur 3** Gjennomsnittlige anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og arealtilskudd 1976-1986



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

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

Husbanken tilviste lån på spesielle vilkår (PSV-lån) til i alt 2 387 boliger i 1986. Tilvist beløp var 835 mill kroner. Det tilsvarer 349 800 kroner i gjennomsnitt pr bolig. Dette var 1 400 kroner mindre pr bolig enn vanlig husbanklån. I 1985 ble det tilvist 1 052 mill kroner til i alt 3 139 boliger.

Oppstillingen nedenfor gir en oversikt over innkomne søknader om PSV-lån og tilviste PSV-lån for 1986, fordelt på Husbankens avdelingskontorer.

Antall boliger som har fått tilvisning, er

	Innkomne søknader Antall boliger	Tilviste PSV-lån		
		Antall boliger	Lån mill kr	Pst.
Hovedkontoret .....	1 110	1 111	390	47
Bergenskontoret .....	699	875	311	37
Trondheimskontoret .....	209	197	67	8
Bodøkontoret .....	185	191	63	7
Hammerfestkontoret .....	6	13	4	1
Hele landet .....	2 209	2 387	835	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
1986 .....	2 387

Det lave nivået de to siste årene kan ha sammenheng med at det har vært enkelt å oppnå ordinær privatfinansiering.

#### 5 LÅN OG TILSKUDD TIL ANDRE FORMÅL

##### 5.1 Etableringslån

Husbanken innvilget i alt 950 mill kroner i etableringslån i 1986. Dette er 90 mill kroner mer enn året før. Av de 950 mill kronene ble 766 mill kroner gitt til kommunene, enten til videre utlån eller til dekning av kommunal

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

Låntakerne i Bergenskontorets distrikt hadde en vesentlig større andel av de PSV-lånene som ble tilvist i 1986 (37 prosent) enn deres andel av husbanklånene (22 prosent). For de tre nordligste kontorene var forholdet omvendt. Tilsammen disponerte de 16 prosent av PSV-midlene og 28 prosent av Husbankens midler til oppføring av ny bolig.

egenkapital i innskuddsfrie boliger. Det er omlag samme beløp som i 1985. De resterende 184 mill kroner ble bevilget til Flybo og SIBO for videre utlån til flyktninger og innvandrere.

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

Hele lånerammen for 1986 ble brukt til å finansiere vel 9 700 boliger. Dette er nesten 500 færre enn i 1985. Gjennomsnittslånet til hver bolig var ca 98 000 kroner i 1986 mot 84 300 kroner i 1985. Vel 55 prosent av husstandene som fikk etableringslån var unge i etableringsfasen. Andelen av etableringslån som ble brukt til nye boliger økte i 1986 til nesten 44 prosent.

	Prosent	
	1986	1985
Unge i etableringsfasen .....	55	53
Barnefamilier .....	22	22
Låntakere over 60 år .....	4	3
Funksjonshemmede .....	10	12
Husstander med andre sosiale behov .....	9	10

## 5.2 Etableringstilskudd

Bevilgningsrammen for 1986 var på 44 mill kroner. Av dette ble 4 mill kroner øremerket for husstander i indre Finnmark, 2 mill kroner for Ung-bo prosjekter og 0,6 mill kroner for opplysningsvirksomhet gjennom Kommunaldepartementet. Rammen omfattet også tilskudd til bostedsløse. Husbanken har imidlertid mottatt svært få søknader som kan knyttes direkte til denne gruppen. Det ble tilbakebetalt tilskudd for om lag 2,1 mill kroner av tidligere års innvilgninger. Av disse ble 1,5 mill kroner disponert på nytt.

Av det disponible bevilgningsbeløpet ble kommunene Oslo, Bergen og Trondheim tildelt tilskuddsmidler for videreformidling på henholdsvis 5, 4,5 og 2 mill kroner. Husbanken innvilget søknader som omfattet 556 boliger. Gjennom tildelingene til Oslo, Bergen og Trondheim ble det gitt tilskudd til 213 boliger. Til husstander i indre Finnmark ble det gitt tilskudd til 79 boliger.

Totalt ble det bevilget tilskudd for 45,1 mill kroner til 849 boliger. Gjennomsnittsbetøpet pr bolig var på 52 300 kroner.

Ordningen med etableringstilskudd til vanskeligstilte husstander er gjenstand for en særskilt streng behovsprøving. På bakgrunn av den store tilgangen på søknader har Husbanken vært nødt til å prioritere de mest vanskeligstilte. Ca 70 prosent av tilskuddene er gitt til fysisk og psykisk funksjonshemmede.

Tilskuddet blir gitt til delvis dekning av egenkapitalen ved innskudd i borettslagsleilighet, oppføring av egen bolig, kjøp eller utbedring. I 1986 gikk 55 prosent av de bevilgede tilskuddene til innskudd i borettslagsleiligheter, 25 prosent til oppføring av egen bolig, 15 prosent til kjøp av bolig og 5 prosent til utbedring av boliger.

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

### 5.3.1 Utlånsrammen for utbedringslån

Utlånsrammen for 1986 var opprinnelig på 515 mill kroner. Men den ble redusert med 31 mill kroner i mai, til 484 mill kroner. Det var forutsatt at 305 mill kroner av den samlede utlånsrammen skulle gå til planmessig byfornyelse. Denne posten ble senere redusert med 31 mill til 274 mill kroner.

70 mill kroner ble fordelt til kommunene for videreutlån på sosialt grunnlag. Restrammen for direkte utlån fra Husbanken til andre formål enn byfornyelse, ble dermed på 140 mill kroner.

### 5.3.2 Utbedringslån direkte fra Husbanken

Ved årets begynnelse hadde Husbanken en søknadskø fra 1985 på 800 søknader. Disse søknadene omfattet tilsammen ca 250 mill kroner.

I 1986 mottok banken 1 560 søknader om lån på til sammen ca 690 mill kroner. I forhold til forrige år var dette en nedgang i antall søknader på 240, eller 15 prosent. Nedgangen fordeler seg jevnt på alle søkergrupper. Søkt lånebeløp økte med 90 mill kroner, eller 15 prosent sammenlignet med 1985.

*Etterspørselen etter lån har gått mest ned for de søkergruppene som ikke kommer under byfornyelsen. Det er lange køer, og ventetiden på lånetilsagn for disse gruppene er på mellom 9 og 12 måneder. Ventetiden i 1986 ble lengre enn i 1985. Ved utløpet av året 1986 var søknadsrestansen på ca 890 søknader og ca 340 mill kroner.*

Det ble gitt tilsagn for i alt 413,9 mill kroner direkte fra Husbanken i 1986 - mot 439,9 mill kroner i 1985. En del av beløpet ble nyttet til låneøkning på bevilgningsstadiet for tilsagn som var gitt tidligere. I 1986 ble det brukt ca 23,5 mill kroner til låneøkning, mot ca 15 mill kroner i 1985.

En stor del av låneøkningen gikk til byfornyelsesprosjekter. Låneøkningen skyldes at utbedringsarbeidene viste seg å bli mer omfattende enn opprinnelig planlagt i en del saker og at utbedringskostnadene har steget sterkt det siste året.

I 1986 ble det gitt tilsagn om utbedringslån i 1 045 saker til 3 942 boliger med til sammen ca 390,4 mill kroner. (Låneøkning er ikke medregnet her). De tilsvarende tallene for 1985 var 1 277 saker til 4 662 boliger med til sammen 425 mill kroner.

Gjennomsnittslånet pr sak var ca 396 000 kroner - ca 19 prosent høyere enn året før. Gjennomsnittslånet pr bolig (aldershjem holdt utenfor) var 105 000 kroner - ca 17 prosent høyere enn året før.

Rammen til byfornyelse på 274 mill kroner ble nyttet fullt ut. (Låneøkning ved konvertering er her inkludert). I 1985 ble det brukt 298 mill kroner til planmessig byfornyelse. De utbedringslånene som det ble gitt tilsagn om i 1986 dekket ca 76 prosent av de godkjente utbedringskostnadene, mot 79 prosent i 1985.

Utlånsbeløpet til posten «utbedringsprogram» har gått opp med ca 14 prosent. Utlån på «sosialt grunnlag» gikk opp 7 prosent. Avdelingskontorene i Bergen, Trondheim og Bodø hadde en økning i utlånet til denne kategorien.

### 5.3.3 Utbedringslån på sosialt grunnlag gitt av kommunen

Kommunene søkte om i alt 180 mill kroner til videreutlån for 1986.

Husbanken lånte ut 70 mill kroner til 400 kommuner, dvs ca 175 000 kroner i gjennomsnitt pr kommune. Til sammenligning ble det i 1985 lånt ut 60,3 mill kroner til 416 kommuner, dvs 145 000 kroner i gjennomsnitt pr kommune. Maksimumsbeløpet som kommunene kunne låne ut pr sak var også i 1986 fastsatt til 60 000 kroner.

Kommunene innvilget lån for i alt 71,1 mill kroner til ca 2 500 boliger. Gjennomsnittslånet var på 28 500 kroner. Midlene til videre utlån ble i hovedsak brukt til utskifting av vinduer, isoleringsarbeid og installasjon av bad og wc.

### 5.3.4 Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag fra kommunene

Siden 1977 har Husbanken fordelt utbedringstilskudd til kommunene for videre tildeling på sosialt grunnlag. Husbanken fordeler tilskuddene til kommunene samtidig med utbedringslånene som kommunene får til videre utlån.

Kommunene søkte om tilskudd for i alt 104 mill kroner i 1986. 50,3 mill kroner ble fordelt på 444 kommuner. I gjennomsnitt ble dette 113 000 kroner pr kommune. Dette er ca 13 000 kroner mer enn i 1985.

Fordelingen av tilskudd i kommunene skjer i hovedsak etter de samme kriteriene som for utbedringslån på sosialt grunnlag.

Maksimumsbeløpet pr husstand var fastsatt til 10 000 kroner - det samme som året før. Det er imidlertid adgang til å gi høyere tilskudd til funksjonshemmede.

I alt innvilget kommunene 50,6 mill kroner til vel 8 300 boliger. Gjennomsnittlig tilskudd var vel 6 000 kroner pr husstand.

### 5.3.5 Tilskudd til byfornyelse

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

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

Hittil er det gitt følgende tilskudd:

1981: 34,5 mill. kroner i 68 saker  
1982: 43,1 mill. kroner i 75 saker  
1983: 44,0 mill. kroner i 84 saker  
1984: 44,9 mill. kroner i 75 saker  
1985: 44,3 mill. kroner i 76 saker  
1986: 45,0 mill. kroner i 79 saker

I 1986 var fordelingen mellom Husbankens kontorer slik:

	Mill kroner	Saker
Hovedkontoret .....	28,0	49
Bergenskontoret .....	11,9	17
Trondheimskontoret .....	5,0	13

Samlet i perioden 1981-86 har byene fått slik tildeling:

By	Mill kroner	Pst.
Oslo .....	173,5	68
Bergen .....	47,7	18
Trondheim .....	25,8	10
Andre (hovedsakelig Stavanger) .....	9,5	4
Sum .....	256,5	100

I 1986 ble midlene fordelt til følgende formål:

	Mill kr
Miljøforbedring .....	25,2
(riving av bygninger, opparbeiding av fellesarealer, gatetun, parker m.v.)	
Anskaffelse av omplassingsboliger ....	12,0
Dyr utbedring .....	1,8
Andre tiltak .....	6,0
Sum .....	45,0

### 5.4 Lån til barnehager og andre miljøtiltak

Lånerammen for 1986 var opprinnelig på 143 mill kroner. Mot slutten av året ble 70 mill kroner overført til barnehager fra rammen til nye boliger. Det disponible beløpet var følgende 213 mill kroner. Dette var 98,6 mill kroner mer enn året før.

Husbanken ga tilsagn om lån for 150,9 mill kroner til bygging av barnehager, mot 60,0 mill kroner året før. Tilsagnene omfattet 112 barnehager, som er 48 flere enn året før. Dette betyr at barnehager har nådd nivået fra slutten av 1970-tallet.

Oppstillingen nedenfor viser lånebeløp og antall barnehager som ble finansiert i 1980 - 86.

År	Mill kr	Barnehager
1980 .....	74,6	81
1981 .....	65,6	66
1982 .....	79,6	67
1983 .....	88,5	78
1984 .....	61,3	67
1985 .....	60,0	64
1986 .....	150,9	112

Husbanken mottok i alt 117 søknader om lån til barnehager i 1986. Dette er omlag 30 flere enn i 1985. Fordi rammen var oppbrukt, hadde Husbanken liggende søknader om lån til 26 barnehager ved inngangen til 1987.

Til andre miljøtiltak ble det innvilget i alt 62,3 mill kroner. Dette er 8 mill kroner mer enn året før. Av dette gjaldt 24 saker på til sammen 37,5 mill kroner lån til servicesentere for eldre. 21 saker gjaldt grendehus og aktivitetslokaler, som til sammen fikk lån på 24,0 mill kroner.

### 5.5 Lån til kjøp av bolig (erhvervslån)

I 1986 ble det bevilget 115,9 mill kroner i ervervslån til i alt 910 boliger. I 1985 var tallene 90 mill kroner og 951 boliger. 15 mill kroner var øremerket for flyktninger og asylsøkere i 1986.

Tabellen nedenfor viser hvordan midlene til ervervslån ble fordelt i 1986 og 1985.

	Mill kroner	
	1986	1985
Borettslag .....	3,6	20,1
Kommunale byfornyelsesselskaper ..	12,6	6,8
Stiftelsen Flyktningeboliger (Flybo) ..	13,2	4,2
Selskapet for innvandrerboliger (SIBO) .....	3,6	0,3
Husstander med funksjonshemmede	76,6	56,8
Prøveordningen for Svelvik og Risør	3,0	1,8
Kommuner, private organisasjoner o.a. ....	3,3	
Til sammen .....	115,9	90,0

Husstander med funksjonshemmede hadde den største økningen i andelen av ervervslånerammen. Andelen økte fra 56,8 mill kroner i 1985 til 76,6 mill kroner i 1986. Den største nedgangen hadde ervervslån til borettslag som gikk ned med 16,5 mill kroner fra 20,1 mill kroner i 1985 til 3,6 mill kroner i 1986. Nedgangen skyldes Kommunal- og arbeidsdepartementets tilråding om at Husbanken skal prioritere ervervslån til opprettelse av borettslag og eierseksjoner etter de andre gruppene.

Gjennomsnittlig ervervslån pr bolig var 127 300 kroner i 1986 mot 94 600 kroner i 1985. De søknadene om ervervslån som kom inn i 1986 omfattet 1 457 boliger mot 1 344 boliger i 1985.

Også i 1986 var søknadsmengden større enn lånerammen, slik at en søknadskø på ca 70 mill kroner må overføres til neste år.

## 6 AREALTILSKUDD

Den 7. juni 1984 vedtok Stortinget at ordningen med arealtilskudd til oppføring av boliger, aldershjem og barnehjem skulle opphøre fra 1. januar 1985. Søknader som kom fram til Husbanken eller Landbruksbanken innen utgangen av 1984 skulle likevel bli behandlet.

I løpet av 1986 ble det utbetalt tilskudd til de sju siste tilskuddsberettigede søkerne med et samlet beløp på vel 0,5 mill kroner. Siden Husbanken overtok administrasjonen av tilskuddsordningen i 1975, har banken utbetalt arealtilskudd for i alt 6 554,5 mill kroner fordelt på vel 200 000 saker.

## 7 BOSTØTTE

De fleste grensene og satsene i bostøtteordningens beregningsregler ble justert fra 1. januar 1986. De foregående årene hadde det vært en nedgang både i samlede utbetalinger og i antallet som fikk bostøtte, som følge av det stramme regelverket.

Den viktigste endringen som skjedde i 1986 var en heving av de øvre grensene for hvor høye boutgifter som kan regnes med. Inntektsgrensene ble dermed også høyere. Videre ble satsene for såkalt «rimelig boutgift» justert. Det minste beløpet som Husbanken kan betale ut pr år til en mottaker ble satt opp til 1 500 kroner pr år, mot tidligere 900 kroner. Dette ble gjort fordi en såpass liten støtte likevel ikke ville ha særlig effekt (jf St. prp nr 20 1985-86).

Regelendringene ble gjort med sikte på å tilpasse utbetalingene til en bevilgning på 560 mill kroner. Det viste seg imidlertid at bevilgningen over statsbudsjettet ikke var tilstrekkelig. På slutten av året ble derfor ytterligere 32 mill kroner stilt til disposisjon.

Husbanken utbetalte i alt 589,9 mill kroner i bostøtte i 1986. Av dette gikk vel 60 prosent - 360,2 mill kroner - til pensjonister. Til tross for at det aldri før er utbetalt så mye i bostøtte, gikk tallet på stønadberettigede ned. Nedgangen skyldes i hovedsak den nevnte hevingen av minstebeløpet for bostøtte. Gjennomsnittlig støttebeløp økte med hele 20 prosent til 2 469 kroner ved årets siste termin. Nesten 20 000 søkere fikk utbetalt mellom 3 500 og 7 000 kroner pr termin, det vil si mellom 10 500 og 21 000 for hele året.

Det var omlag 81 800 husstander som fikk bostøtte ved tredje termin i 1986. Gjennomsnittlig årsinntekt for disse husstandene var 44 100 kroner pr år. Over halvparten av dem var enslige. 32 000 av støttemottakerne hadde leilighet i borettslag, 12 100 bodde i husbank-

finansiert enebolig og 2 300 i privatfinansiert enebolig.

Tabellen nedenfor gir hovedtallene for bostøtte for 1986 og 1985.

Antall søknader	1986			1985		
	1. termin	2. termin	3. termin	1. termin	2. termin	3. termin
Innkomet	101 900	89 800	89 500	108 200	93 900	94 000
Innvilget	80 000	80 900	81 800	84 200	85 100	85 300
– barnefamilier	25 400	26 100	26 900	25 700	27 000	27 700
– pensjonister	54 600	54 800	54 900	58 500	58 100	57 600
Avslått	21 900	8 900	7 700	24 000	8 800	8 700
Utbetalt i gjennomsnitt, i kroner						
pr. innvilget søknad	2 392	2 429	2 469	1 999	2 035	2 077
Utbetalt totalt i mill. kroner	191,3	196,6	202,0	168,3	173,2	177,2
– barnefamilier	72,9	76,5	80,3	62,6	66,9	72,1
– pensjonister	118,4	120,1	121,7	105,7	106,3	105,1

Tallene i tabellen er avrundet. De avviker noe fra regnskapstallene, fordi bostøtte som er tilbakebetalt eller ikke er blitt hevet på grunn av dødsfall e.l.a er holdt utenfor.

## 8 DIVERSE SPØRSMÅL

### 8.1 Lover og forskrifter

#### 8.1.1 Revisjon av lovgivning om Husbanken

På grunnlag av Ot. prp. nr 45 og Innst. O. nr 53 for 1985-86 er husbankloven vesentlig forenklet, i det en rekke bestemmelser av administrativ art er tatt ut av loven. Endringene innebærer bl.a at tilsettingsmyndigheten, som har ligget hos hovedstyret, nå kan delegeres.

I sin prosjektrapport om Husbanken har Rasjonaliseringsdirektoratet tenkt seg en mer omfattende revisjon av loven. Vi regner med at arbeidet med revisjon av husbankloven går videre.

#### 8.1.2 Revisjon av forskriftene for Husbanken

I august 1986 opphevet Kommunaldepartementet den bestemmelsen i Alminnelige forskrifter for Husbanken, som la myndighet i tapssaker til hovedstyret. Begrunnelsen for dette var at man dermed kunne legge større myndighet til avdelingene.

Som en følge av endringene i husbankloven, endret departementet i desember 1986 følgende forskrifter for Husbanken:

- Alminnelige forskrifter (§ 2, andre, femte og sjette ledd)
- Instruks for ekstern revisjon (§ 6, tredje ledd)
- Forskrifter om husbanklovens anvendelse på Svalbard
- Forskrifter for lån og tilskudd til utbedring (§ 1, pkt c)

I januar 1987 ble det gitt nye forskrifter for kontrollkomitéen for Husbanken. Samtidig ble forskriftene for rådet opphevet.

### 8.2 Redusert rente på nyere husbanklån

Den 9. desember 1986 vedtok Stortinget å redusere renten på nyere husbanklån. Rentenedsettelsen gjelder lån som det er gitt tilsagn om, eller som er bevilget uten forutgående tilsagn etter 1. januar 1980 (jf St. prp. nr 23 og Innst. S. nr 27 1986 - 87). Renten ble vedtatt endret fra 10,5 til 10,0 prosent i det sjette året og fra 12,0 til 11,0 prosent fra og med det syvende året etter at lånet er utbetalt. Endringen får virkning fra 1. januar 1987. For eldre lån er topprenten 12 prosent p.a. Det ble ikke foretatt endringer i avdragsvilkårene for noen typer lån.

### 8.3 «Husbankaksjonen»

Våren 1984 reiste Furua Borettslag sak mot Husbanken med krav om at laget ikke var bundet av fastsettingen av terminbeløpet for 1984. Oslo Byrett frifant Husbanken ved dom av 9. januar 1985, men Furua Borettslag anket dommen. Etter initiativ fra borettslaget ble saken trukket, og Eidsivating lagmannsrett avsa hevingskjennelse 27. november 1986.

### 8.4 Oppløsning av borettslag

Husbanken hadde i 1986 en nedgang i arbeidet med oppdeling og overføring av husbanklån til selveiere i forbindelse med oppløsning av frittstående borettslag.

51 borettslag og lignende med i alt 2 299 boliger er oppløst i 1986, mot 80 borettslag med 6 819 boliger i 1985.

Ved årsskiftet 1986/87 hadde Husbanken saker fra 23 borettslag under arbeid.

### 8.5 Gjeldsforsikring

Ordningen med gjeldsforsikring er kommet godt igang siden den ble etablert i 1985. I dag er det ca 70 000 låntakere som har forsikret husbankgjelda si. Ordningen omfatter nå også borettslag etter en særskilt overenskomst med NBBL. Forsikringspremien for borettslag utgjør 0,40 pst av restgjelden.

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

I 1986 har gjeldsforsikringsordningen helt eller delvis dekket husbanklånet i 364 saker til et samlet lånebeløp på 27,1 mill kroner.

### 8.6 Uttalelser fra hovedstyret

#### *Plan og bygningsloven*

Hovedstyret uttalte seg i 1986 om forslag til endringer i Plan- og bygningsloven. Styret hadde intet å bemerke til et par forenklingstiltak og til at kommunen i enkelte tilfeller kunne få bedre hjemmel til å kreve gebyr. Hovedstyret uttalte seg også om hvilke forhold et utbedringsprogram kan omfatte. Videre fant styret grunn til å minne om sin tidligere uttalelse om å opprettholde den obligatoriske kommunale ferdigkontrollen.

#### *Finansiering av boliger for vanskeligstilte*

Hovedstyret behandlet NOU 1985:18 Lov om sosiale tjenester. I utredningen heter det bl.a. at finansiering av boliger for vanskeligstilte i hovedsak må være en oppgave for Husbanken. Det nevnes spesielt at personer som har en inntekt som de burde klare seg med, kan ha så store boutgifter at de må søke økonomisk bistand fra sosialtjenesten. Dette synes meget uheldig. Utredningen anbefaler at Husbankens selektive finansieringsordninger for vanskeligstilte og bostøtteordningen blir gjennomgått med sikte på at disse gruppene skal kunne klare seg uten sosialhjelp. Hovedstyret var i hovedsak enig i de forslagene og vurderingene i utredningen som gjelder Husbankens låne- og støtteordninger. Styret understreket også at kommunene bør settes bedre i stand til å finansiere boliger for vanskeligstilte, og at det er viktig å få gjennomført de foreslåtte analysene.

#### *Ny inkassolov*

Hovedstyret ga uttalelse til et høringsbrev fra Justisdepartementet om ny inkassolov og

lovens anvendelse ved inndrivning av egne fordringer. Styret hadde intet å bemerke til at lovens generalklausul om plikt til god innkassoskikk også kan gjelde ved inndrivning av egne fordringer. Lovens regler om framgangsmåte bør bare delvis gjøres gjeldende for Husbankens egeninkasso, fordi bankens grundige framgangsmåte anses for å være bedre enn lovens system. Hovedstyret mente at Husbanken bør ha adgang til å kreve gebyrer i tillegg til morarenter og dekning av dokumenterte utgifter i forbindelse med inndrivning av egne misligholdte krav. Dette har styret også påpekt tidligere. Slike gebyrer vil etter de sist gjeldende satser beløpe seg til ca 4 mill kroner årlig.

### 8.7 Uttalelser fra rådet

#### *Ervervslån og utbedringslån*

Rådet ba departementet vurdere utvidelse av rammene for utbedringslån og ervervslån, og revurdere prioriteringen av søknader om ervervslån til borettslag og eierseksjoner.

Uttalelsen hadde sin bakgrunn i lave rammer og køer, og departementets prioritering av andre formål, slik at lån til borettslag og eierseksjoner i realiteten ble avslått. Bl. a. beklaget rådet at den lave rammen for ervervslån gikk ut over funksjonshemmede.

#### *Boliger for eldre og funksjonshemmede*

Rådet ba Husbankens styre og den politiske ledelsen i departementet om

- snarest å fremme forslag om bedre finansiering for nye eldreboliger
- snarest å vurdere hvordan en kan bidra til at flest mulig av eksisterende og nye boliger blir tilgjengelige for folk med bevegesproblemer. Særlig bør en vurdere økonomiske og tekniske løsninger for installering av heis
- å utarbeide en plan for hvordan en kan kombinere flere tiltak for å oppnå bedre tilgjengelighet til boliger.

Rådet mente at behovet for å utvikle et bedre botilbud for eldre og funksjonshemmede var økende, og at de finansieringsordningene som finnes i dag ikke er tilpasset inntektsutviklingen for mange eldre og trygdede. Rådet uttalte at det bør legges vekt på fleksibilitet med hensyn til hvor mye egenkapital den enkelte skal betale, og at det er viktig å endre betalingsprofilen, slik at det ikke automatisk blir krevd økende innbetalinger til Husbanken.

## 9 TERMINBETALING OG TILSYN PÅ HUSBANKFINANSIERTE EIENDOMMER

### 9.1 Terminbetaling

#### 9.1.1 Inkasso

Pr 31. desember 1986 var det i alt 11 079 misligholdte halvårs terminer hvor forfallsdatoen lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 3,39 prosent av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr 31. desember 1985 var 13 639 eller 3,82 prosent. Gjennomsnittet pr måned for 1986 var 3,68 prosent mot 4,40 prosent i 1985. Endringen i lånevilkårene, som ga høyere avdrag for de eldre årgangene av lån, har ført til mange innfrielser også i 1986. Antallet utestående lån er derfor redusert i forhold til året før.

Banken har også i 1986 hatt pågang fra låntakere som ber om utsettelse med terminbetalingen, avdragsfrihet eller andre former for lempninger i betalingen, f.eks ved månedlige eller kvartalsvise innbetalinger.

Søknadene skyldtes økonomiske vansker med bakgrunn i arbeidsledighet, sykdom og ofte vanskelige familieforhold. Søknadene ble behandlet og innvilget i samsvar med de retningslinjene som hovedstyret har trukket opp. Så langt som mulig prøver Husbanken å ta hensyn til midlertidige betalingsvansker hos debitorerne, slik at de kan få hjelp til å komme over disse.

Inkassoarbeidet måtte likevel gå sin gang i de sakene hvor fastsatte frister, eller eventuelt forlengede frister, ikke ble overholdt. I 1986 ble det sendt 19 793 påkrav. Tilsvarende tall i 1985 var 17 164. Banken sendte i 1986 ut 2 658 auksjonsbegjæringer mot 2 319 i 1985. Auksjonsbegjæringene fordeler seg slik fylkesvis:

Østfold	122
Akershus	144
Oslo	57
Hedmark	217
Oppland	175
Buskerud	73
Vestfold	64
Telemark	81
Aust-Agder	68
Vest-Agder	49
Rogaland	108
Hordaland	131
Sogn og Fjordane	30
Møre og Romsdal	158
Sør-Trøndelag	166
Nord-Trøndelag	222
Nordland	402
Troms	233
Finnmark	158
Til sammen	2 658

Det ble solgt 176 eiendommer på tvangsauksjon. Tilsvarende tall for 1985 var 152.

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

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

#### 9.1.2 Overtatte eiendommer

I 1986 overtok Husbanken 55 eiendommer på tvangsauksjon. Av disse og de 30 eiendommene som Husbanken hadde overtatt pr 31. desember 1985, ble 29 solgt videre i løpet av året. Åtte eiendommer ble skjøttet tilbake til tidligere eier eller til ektefelle til denne.

Pr 31. desember 1986 hadde Husbanken 48 overtatte eiendommer, fem i Hedmark, fem i Oppland, én i Buskerud, én i Telemark, én i Sør-Trøndelag, to i Nord-Trøndelag, tolv i Nordland, fem i Troms og seksten i Finnmark. Disse eiendommene representerer utestående lån på i alt 9,9 mill kroner og nedskrivningsbidrag på nær 11 000 kroner.

#### 9.1.3 Avskrevet på rentebærende lån

Husbanken har bokført i alt 1,4 mill kroner som tap på utlån i 1986. Beløpet refererer seg til overtatte eiendommer som måtte selges med tap.

Samtidig har banken hatt gevinst på salg av overtatte eiendommer med 0,3 mill kroner. Netto tap utgjorde 1,1 mill kroner som ble belastet risikofondet.

Statens samlede tap på rentebærende lån siden Husbanken begynte sin virksomhet, utgjør 3,3 mill kroner pr 31. desember 1986. Av dette skyldes 98 000 kroner naturskade eller flytting på grunn av fare for naturskade.

#### 9.1.4 Avskrevet på stønader

Nedskrivningsbidragene var opprinnelig rente- og avdragsfrie, men ved stortingsvedtak i 1967 ble de gjort avdragspliktige. Unntak ble gjort for nedskrivningsbidrag som var gitt til boliger i Nord-Troms og Finnmark og Telavåg i Hordaland, og for deler av nedskrivningsbidragene i resten av Nord-Norge og de krigsskadede byene i Midt-Norge.

Ved stortingsvedtak den 20. juni 1986 ble det besluttet at staten skal avskrive sin del av disse ikke avdragspliktige nedskrivningsbidragene. I sitt regnskap for 1986 har Husbanken avskrevet tilsammen 104,6 mill kroner av disse nedskrivningsbidragene. Husbanken har tatt kontakt med berørte kommuner for å høre hvordan de stiller seg til sin andel av de ikke avdragspliktige nedskrivningsbidragene. Resten av nedskrivningsbidragene vil bli avskrevet når svar foreligger fra kommunene.



Statens del av samlede avskrevne nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån utgjorde 105,3 mill kroner pr 31. desember 1986.

## 9.2 Tilsyn

I sin rapport om Husbanken foreslo Rasjonaliseringsdirektoratet bl.a at pantetilsynsordningen burde oppheves. Saken ble forelagt Husbankens hovedstyre etter at spørsmålet var utredet og nærmere vurdert av administrasjonen. Hovedstyret sluttet seg til administrasjonens forslag om å oppheve ordningen fra og med kalenderåret 1986.

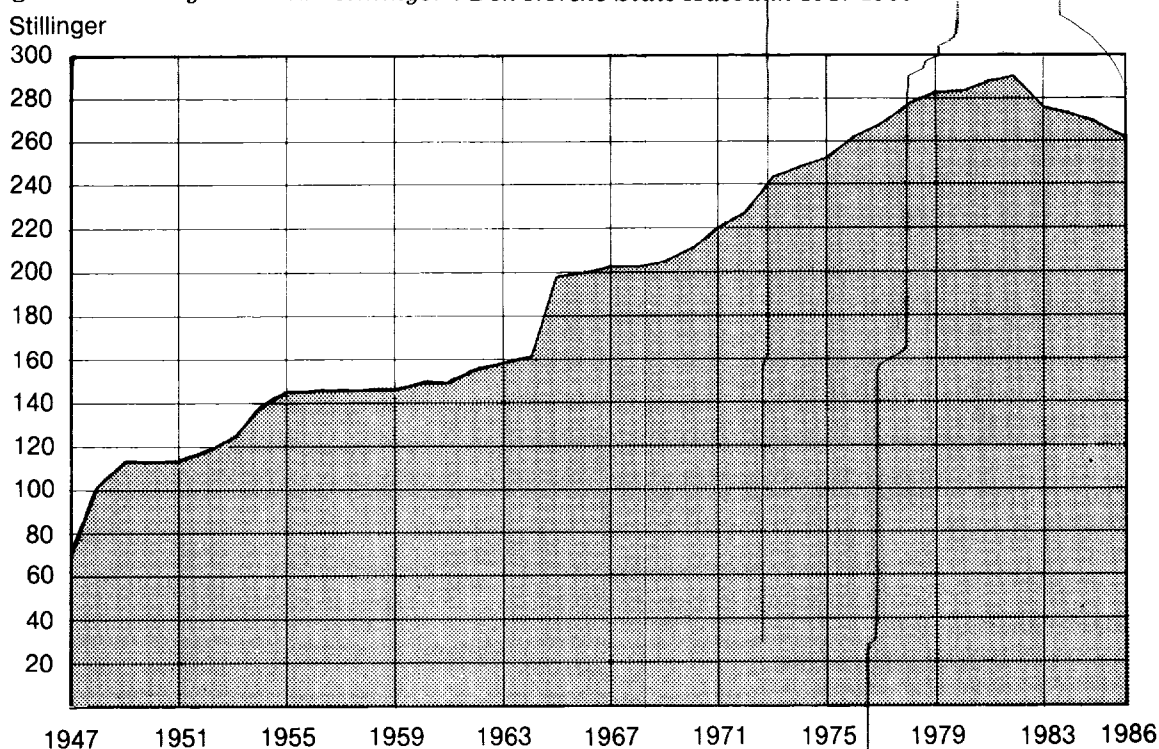
De alminnelige forskriftene for Husbanken vil fortsatt gi adgang til å iverksette tilsyn hvis det skulle foreligge særlige grunner for det.

## 10 ADMINISTRASJON

Den 25. april 1986 fremmet Kommunaldepartementet St. meld. nr 42 for 1985 - 86 om virksomheten til Den Norske Stats Husbank i 1983 og 1984. Stortinget behandlet saken på grunnlag av Innst. S. nr 269 for 1985 - 86 fra kommunal- og miljøvernkomiteén.

I statsbudsjettet for 1986 ble Husbanken pålagt å inndra sju stillinger. I fireårsperioden 1983 - 86 er det etter dette inndratt 27 stillinger, og ved utgangen av 1986 hadde Husbanken 263 stillinger. Utviklingen i antall stillinger i Husbanken 1947 - 86 er vist i figur 4.

Figur 4 Utviklingen i antall stillinger i Den Norske Stats Husbank 1947-1986



I 1986 ble husbankloven endret (se punkt 8.1), slik at myndigheten til å tilsette bankens personale kan overføres fra hovedstyret til andre organer i banken. Arbeidet med å endre personalreglementet i samsvar med dette vil ventelig bli avsluttet i de første månedene av 1987.

Arbeidet med å effektivisere og forenkle rutineene har vært ført videre i 1986. Bruk av edb har stått sentralt i dette arbeidet. Stadig flere rutiner blir overført til edb, mens gamle rutiner blir søkt endret og forbedret.

I tråd med intensjonene i strategiplanen for edb, er det anskaffet eget edb-utstyr til Husbanken. Det er Norsk Data som leverer utstyret, som bl.a består av minimaskiner (ND-100/110) ved hovedkontoret og avdelingskontorene. Utplasseringen av utstyret startet høsten 1986 og vil være avsluttet i løpet av våren 1987.

Det er lagt opp til kommunikasjon mellom hovedkontoret og avdelingskontorene i dette systemet, og med IBM-maskinen som Husbanken har felles med Landbruksbanken.

Utstyret fra Norsk Data skal i første omgang løse oppgaver knyttet til regnskap, tekstbehandling og diverse spesialoppgaver.

Som omtalt i forrige årsrapport, var det antatt at forslagene fra Rasjonaliseringsdirektoratets gjennomgang av Husbanken ville bli ferdigbehandlet i 1986. Det gjenstår imidlertid en del arbeid som Husbanken vil slutføre i 1987. Noen av forslagene må også bli vurdert og formelt godkjent av høyere myndighet.

## 11 NOEN REGNSKAPSTALL MED KOMMENTARER

### 11.1 Husbankens engasjementer

Husbankens engasjementer økte i løpet av 1986 med 3 997,9 mill kroner og var ved ut-

gangen av 1986 på 70 806,2 mill kroner. På grunn av at så mange eldre lån ble innfridd, sank antallet løpende lån med vel 19 800. De løpende lånene fordeler seg slik på Husbankens kontorer:

	Mill kr	Antall
Hovedkontoret .....	32 491,5	131 388
Bergenskontoret .....	13 409,4	66 842
Trondheimskontoret .....	7 794,4	41 606
Bodøkontoret .....	6 749,6	41 095
Hammerfestkontoret .....	1 847,1	15 701
Sum løpende lån .....	62 292,0	296 632
Tilsagte, ikke utbetalte lån .....	8 514,2	
Samlet engasjement .....	70 806,2	

Fordelingen av løpende lån etter låneformål:

	Pr 31.12. 86		Pr 31.12.85	
	Kroner	Antall	Kroner	Antall
<i>Oppføringslån</i>				
Lån med tilsagn før 1966 .....	266,4	3 949	477,1	13 572
Lån med tilsagn 1966-72				
1. prioritet .....	5 274,9	64 314	6 141,3	70 809
2. prioritet .....	147,7	26 922	248,7	38 633
Lån med tilsagn 1973-79				
Utjamningslån .....	21 016,4	75 620	21 593,9	76 764
Nominallån .....	3 724,2	22 993	3 915,0	24 035
Lån med tilsagn fra og med 1980				
Oppføringslån .....	22 079,6	56 174	17 909,5	47 423
	52 509,2	249 972	50 285,5	271 236
<i>Etableringslån (direkte)</i>				
Ervervslån .....	13,2	27	13,5	27
Miljølån .....	595,3	2 535	511,9	2 232
Garasjelån .....	931,0	1 589	803,9	1 450
	109,5	352	124,0	361
<i>Utbedringslån (direkte)</i>				
Lån med tilsagn før 1976 .....	104,9	5 317	112,8	5 686
Lån med tilsagn 1976-79				
Utjamningslån .....	212,0	1 926	222,4	2 029
Nominallån .....	344,1	13 458	383,0	14 479
Lån med tilsagn fra og med 1980 .....	1 891,5	9 314	1 127,2	7 574
	2 552,5	30 015	1 845,4	29 768
<i>Gjeldsbrevlån til kommuner, Flybo/SIBO</i>				
Utbedringslån .....	685,7	3 987	626,7	3 609
Energisparelån .....	77,3	672	88,2	684
Etableringslån .....	4 818,3	7 483	4 037,9	6 893
	5 581,3	12 142	4 752,8	11 186
Løpende lån i alt .....	62 292,0	296 632	58 337,0	316 260

### 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 .....	22 560	8 782,8	14,1
5,0- 6,0 .....	14 518	6 026,6	9,7
6,0- 7,0 .....	14 589	5 686,9	9,1
7,0- 8,0 .....	22 240	7 889,1	12,7
8,0- 9,0 .....	22 973	6 869,4	11,0
9,0-10,5 .....	22 081	5 456,0	8,8
10,5-12,0 .....	177 671	21 581,2	34,6
Sum .....	296 632	62 292,0	100,0
Gjennomsnitts-			
rente pr			
31.12.86 .....	8,91		

### 11.3 Innlån fordelt på rentesatser

	Rente-	Mill	Pst.
	sats	kroner	
Innlån fra staten .....	9,8	10 621,0	16,8
Innlån fra staten .....	11,5	10 671,0	16,8
Innlån fra staten .....	12,0	14 191,0	22,4
Innlån fra staten .....	12,2	15 311,0	24,2
Innlån fra staten .....	12,5	10 941,0	17,3
Folketrygdfondet .....	7,0	600,0	0,9
Folketrygdfondet .....	8,0	134,0	0,2
Folketrygdfondet .....	10,0	860,3	1,4
Andre innlån .....	11,0	1,2	-
Gjennomsnittsrente pr 31.12.86 .....	11,62	63 330,5	100,0

Den gjennomsnittlige rentesatsen for bankens innlån var 11,32 prosent ved utgangen av 1985.

Den gjennomsnittlige rentesatsen pr 31. desember 1985 var 8,78 prosent.

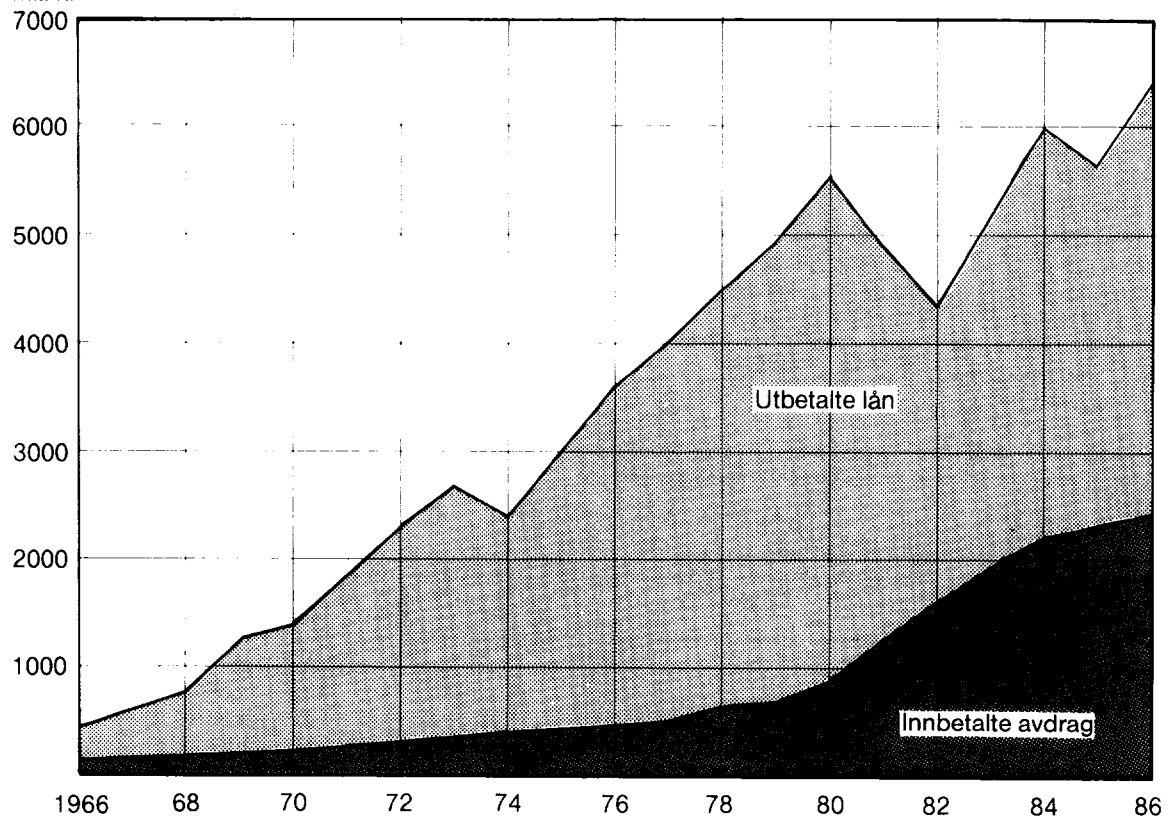
Topprenten på bankens utlån har vært 12 prosent i 1986 i samsvar med Stortingets vedtak av 15. desember 1983.

Betalingen for utjammingslån ble oppjustert med 7 prosent fra 1. januar 1986.

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

**Figur 5** *Utbetalte rentebærende lån og innbetalte avdrag 1966-1986.*

Mill kr



## 11.4 Inn- og utbetalinger

	Mill kroner			
	1986		1985	
<b>A. Utbetalinger:</b>				
<b>1. Rentebærende fordringer</b>				
Oppføringslån .....	4 680,8		4 060,3	
Utbedringslån .....	428,7		458,5	
Ervervslån .....	95,2		85,3	
Miljølån .....	158,6		90,9	
Gjeldsbrevlån til kommuner og SIBO/ FLYBO .....	1 013,7	6 377,0	869,4	5 564,4
<b>2. Stønader</b>				
Bostøtte .....	587,8		517,1	
Arealtilskudd .....	0,5		33,9	
Tilskudd til utbedring og byfornyelse .....	95,7		86,9	
Støttetiltak for boliger og bomiljø .....	0,2		1,6	
Tilskudd «God byggeskikk» .....	0,0		0,1	
Tilskudd «Gode boligområder» .....	0,0		0,3	
Etableringstilskudd .....	38,7	722,9	30,4	670,3
<b>3. Renteutgifter .....</b>				
		6 768,8		6 029,0
<b>4. Administrasjonsutgifter .....</b>				
		91,9		86,4
<b>5. Innfriing av lån til Folketrygdfondet .....</b>				
		8,6		331,0
<b>Sum .....</b>		<b>13 969,2</b>		<b>12 681,1</b>
<b>B. Innbetalinger/finansieringsmidler</b>				
<b>1. Lån fra staten .....</b>				
		4 020,0		3 740,0
<b>2. Statlige bevilgninger</b>				
Rentestøtte .....	1 367,3		1 049,6	
Bostøtte og andre tilskudd til boligformål .....	722,9		670,3	
Tilskudd til administrasjonsutgifter .....	91,9	2 182,1	86,4	1 806,3
<b>3. Avdrag (inkl. avskrivninger)</b>				
Ordinære lån .....	2 422,0		2 316,6	
Nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggs lån ..	123,5	2 545,5	45,7	2 362,3
<b>4. Renteinntekter .....</b>				
		5 401,5		4 979,4
<b>5. Andre inntekter</b>				
Forvaltningsgebyr .....	16,5		0,0	
Innkassogebyr .....	2,0	2,9		
Takstgebyr .....	1,6		1,3	
Gebyr for seksjonering .....	0,3	20,4	0,6	4,8
<b>Sum .....</b>		<b>14 169,5</b>		<b>12 892,8</b>

Husbankens samlede utbetalinger og finansieringsmidler i 1985 og 1986 går fram av oppstillingen på side 20.

De samlede utbetalingene var på 13 969,2 mill kroner, dvs 1 288,1 mill kroner mer enn i 1985. Det ble utbetalt 812,6 mill kroner mer i nye lån i 1986 enn i 1985.

De samlede utbetalingene av stønader var 52,6 mill kroner høyere i 1986 enn i 1985. Dette skyldes at det ble utbetalt vel 70 mill kroner mer til bostøtte og vel 17 mill kroner mer i tilskudd til utbedring og etablering, og at det ble utbetalt ca 35 mill kroner mindre til arealtilskudd og diverse andre småposter.

Administrasjonsutgiftene er steget med 5,5 mill kroner. Av dette utgjør økte lønninger 1,7 mill kroner og varer og tjenester 3,8 mill kroner.

Ved stortingsvedtak i desember 1985 ble Husbanken pålagt å innkreve et gebyr fra låntakerne på 30 kroner pr halvårstermin. Disse gebyrene og inkassogebyr, takstgebyr og gebyr for seksjonering av leiligheter er

inntektsført på egne budsjettposter med til sammen 20,4 mill kroner.

Innlånsmassen steg med 4 011 mill kroner i 1986. Den gjennomsnittlige rentesatsen på innlån pr 31. desember 1986 var 11,62 prosent mot 11,32 prosent i 1985. Renteutgiftene har blitt 739,8 mill kroner høyere i 1986 enn i 1985.

Den gjennomsnittlige rentesatsen på utlån steg med 0,13 prosentpoeng til 8,91 prosent. Dette ga en renteinntektsøkning på 422,0 mill kroner. Rentestøttebeløpet, som tilsvare differansen mellom renteutgifter og renteinntekter, økte dermed med 317,8 mill kroner i 1986.

Av de innbetalte avdragene på ordinære lån på 2 422,0 mill kroner, utgjorde ekstra avdrag og ekstra innfrielse 1 123,7 mill kroner, mot 936,3 mill kroner i 1985. Antall ordinære innfrielse var 19 823 i 1986.

Ekstra avdrag og innfrielse i 1986 fordeler seg slik på Husbankens kontorer:

	Ekstra innfrielse		Ekstra avdrag	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Hovedkontoret .....	499,9	7 698	91,9	2 513
Bergen .....	200,7	3 326	23,0	1 070
Trondheim .....	117,0	2 142	15,7	570
Bodø .....	113,0	1 853	16,4	666
Hammerfest .....	40,4	938	5,7	288
	971,0	15 957	152,7	5 107

Oslo, 18. mars 1987

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

**Mary Kvidal**

**Wenche Skaaluren**

**Martha Seim Valeur**

**Arnulf Olsen**

**Björg Simonsen**

**Egil Dalviken**

**Ivar Leveraas**  
Adm. direktør

## DEN NORSKE STATS HUSBANK, REGNSKAP 1986

## Resultatregnskap

	1986		1985	
	Kroner		Kroner	
1 <i>Renteinntekter m.v</i>				
1.1 Renter av pantelån og gjeldsbrevlån ...	5 355 282 792		4 942 738 092	
1.2 Renter av innskudd i banker .....	28 835 774		16 203 063	
1.3 Morarenter .....	17 423 571	5 401 542 137	20 525 856	4 979 467 011
2 <i>Rentekostnader m.v</i>				
2.1 Renter på innlån fra staten .....	6 626 042 221		5 856 073 199	
2.2 Renter på innlån fra Folketrygdfondet	139 364 584		169 579 333	
2.3 Overført til Risikofondet – renter av fondets kapital .....	2 009 765		1 934 895	
2.4 Renter av grunnfondet .....	1 300 000		1 300 000	
2.5 Andre rentekostnader .....	131 560	6 768 848 130	136 400	6 029 023 827
Netto rentekostnader .....		1 367 305 993		1 049 556 816
3 <i>Andre driftskostnader</i>				
3.1 Lønn og godtgjørelser .....	53 067 407		51 416 579	
3.2 Varer og tjenester .....	35 245 529		34 997 961	
3.3 Store anskaffelser – edb .....	3 563 467	91 876 403	0	86 414 540
Driftsresultat .....		+1 459 182 396		+1 135 971 356
4 <i>Dekket av staten</i>				
4.1 Rentestøtte kap 2412 post 72 .....		1 367 305 993		1 049 556 816
Administrasjonsutgifter				
Kap 2412 post 01 .....	53 067 407		51 416 579	
Kap 2412 post 11 .....	35 245 529		34 997 961	
Kap 2412 post 45 .....	3 563 467	91 876 403	0	86 414 540
		0		0

## Balanse pr 31. desember

EIENDELER	1986		1985	
	Kroner		Kroner	
<i>Kortsiktige plasseringer</i>				
Kontanter, postgiro og i Norges				
Bank .....	46 972 807		93 630 922	
Innskudd i norske banker .....	325 384 039	372 356 846	216 339 902	309 970 824
<i>Diverse kortsiktige fordringer</i>				
Forfalte, ikke betalte renter .....	153 472 454		163 688 998	
Opptjente, ikke forfalte renter .....	1 516 053 486		1 412 327 160	
Andre fordringer .....	2 359 246	1 671 885 186	1 190 168	1 577 206 326
<i>Ordinære utlån</i>				
Løpende ordinære pantelån .....	56 700 861 225		53 578 273 711	
Gjeldsbrevlån til kommunene m.v .....	5 581 329 604		4 752 825 897	
Utestående lån vedr. overtatte pant .....	9 858 822	62 292 049 651	5 948 314	58 337 047 922
<i>Andre utlån</i>				
Tilleggs lån .....	148 272		377 943	
Nedskrivningsbidrag/stønadslån og 2. pr lån til Forsvarspersonell	43 736 514		175 189 076	
Boligfondslån .....	86 547	43 971 333	125 145	175 692 164
<i>Anleggsmidler</i>				
Egen eiendom .....		172 034		192 034
<b>SUM EIENDELER .....</b>		<b>64 380 435 050</b>		<b>60 400 109 270</b>



GJELD OG EGENKAPITAL	1986		1985			
	Kroner		Kroner			
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
Betalte, ikke forfalte renter .....		25 478 738		36 365 775		
Betalte, ikke avregnede renter og avdrag .....		231 228 949		240 017 959		
Påløpne, ikke forfalte renter .....		591 772 056		531 879 592		
Annen kortsiktig gjeld ..		4 685 411		5 889 036		
I mellomregning med Finansdepartementet		86 401 046	939 566 200	25 582 276	839 734 638	
<i>Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld</i>						
Lån fra staten .....		61 735 000 000		57 715 000 000		
Ihendehaverobligasjons- lån fra Folketrygd- fondet .....		1 594 340 000		1 602 960 000		
Lån fra andre .....		1 163 000	63 330 503 000	1 207 000	59 319 167 000	
<i>Andre innlån</i>						
<i>Tilleggslån</i>						
Statens andel .....	65 713			219 880		
Kommunal andel .....	82 559	148 272		158 063	377 943	
<i>Nedskrivningsbidrag og og stønadslån</i>						
Statens andel .....	26 430 665			149 024 560		
Kommunal andel .....	10 391 227	36 821 892		18 176 426	167 200 986	
Lån fra boligfondet .....		86 547			125 145	
Lån dekket av Forsvaret		6 914 622	43 971 333		7 988 090	175 692 164
<i>Egenkapital</i>						
Grunnfond .....		20 000 000			20 000 000	
Agio og renteregule- ringsfond .....		14 596 000			14 596 000	
Risikofond pr l.l. ....	30 919 468			29 767 605		
Avskrevet tap (gevinst) i året (netto) .....	+1 130 716			+783 032		
Godskrevet renter i året	2 009 765	31 798 517	66 394 517	1 934 895	30 919 468	65 515 468
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL .....</b>			<b>64 380 435 050</b>			<b>60 400 109 270</b>

31. desember 1986

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank 18. mars 1987.

Mary Kvidal

Wenche Skaaluren

Martha Seim Valeur

Bjørn Simonsen

Arnulf Olsen

Egil Dalviken

Ivar Leveraas

Adm. direktør

Arthur Aure  
Regnskapskontorsjef

**Vedlegg 1.**

Tilslagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr 31. desember 1986 8 514 179 000 kroner fordelt på følgende formål:

Oppføringslån og ervervslån	Utbedringslån og miljølån	Gjeldsbrevlån til kommuner (etableringslån og utbedringslån)
kr 7 446 595 000	kr 971 343 000	kr 96 241 000

I mellomregnskap med Finansdepartementet, jf balanse:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging m.v

Overført fra 1985 .....	kr	25 582 276
Mottatt i 1986 .....	kr	2 150 000 000
Godskrevet andel av innbetalte renter av tilleggs lån .....	kr	1 292 082
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag .....	kr	2 644 988
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av stønadslån .....	kr	15 365 519
Godskrevet andel av innbetalte avdrag av tilleggs lån .....	kr	153 768
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet .....	kr	1 841 478
Godskrevet renter av grunnfondet .....	kr	1 300 000
Godskrevet forvaltningsgebyr .....	kr	16 485 120
Godskrevet inkassogebyr .....	kr	1 992 935
Godskrevet takstgebyr .....	kr	1 587 292
Godskrevet gebyr ved seksjonering .....	kr	337 000
Godskrevet tilfeldige inntekter .....	kr	98 878
	kr	2 218 681 336

Herav medgått til dekning av:

Rentestøtte .....	kr	1 367 305 993
Bostøtte – familier		
med barn .....	kr	228 659 642
– pensjonister .....	kr	359 154 348
	kr	587 813 990
Arealtilskudd .....	kr	532 225
Tilskudd til utbedring av boliger .....	kr	95 721 997
Tilskudd til etablering .....	kr	34 961 006
Tilskudd til etablering i Finnmark .....	kr	3 717 000
Tilskudd til boliglån i Finnmark .....	kr	187 000
Administrasjonsutgifter .....	kr	91 876 403
– belastet ved skattef. i Akershus, Hordaland, Trøndelag og Nordland .....	kr	49 835 326
	kr	42 041 077
	kr	2 132 280 288
Saldo pr 31. desember 1986 i Finansdepartementets favør .....	kr	86 401 046

**Vedlegg 2.***Tall fra Husbankens virksomhet i mill kroner*

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
<b>1. Ordinære rentebærende lån:</b>							
Utbetalte nye lån .....	5 557,7	4 804,5	4 508,5	5 153,3	5 988,5	5 564,4	6 377,0
Mottatte avdrag – debiterte renter .....	640,4	903,5	1 290,1	2 036,6	2 150,4	2 316,6	2 422,0
Økning i utestående lån i året .....	4 917,3	3 901,0	3 218,4	3 116,7	3 838,1	3 247,8	3 955,0
Utestående rentebærende lån pr 31.12. ....	41 012,9	44 913,9	48 132,2	51 248,9	55 087,1	58 337,0	62 292,0
Løpende tilsagn <sup>1)</sup> .....	7 023,9	7 069,2	7 776,6	8,052,8	7 544,1	8 471,3	8 514,2
Sum engasjement pr 31.12. ....	48 036,8	51 983,1	55 908,8	59 301,7	62,631,2	66 808,3	70 806,2
Årlig engasjementsøkning	3 922,4	3 946,3	3 925,7	3 392,9	3 329,5	4 177,1	3 997,9
<b>2. Tillegglån:</b>							
Overført .....	0,5	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilbakebetalt .....	14,7	16,1	14,4	11,4	5,4	1,6	0,2
Reduksjon i utestående tillegglån .....	14,2	15,4	14,4	11,4	5,4	1,6	0,2
Utestående tillegglån pr 31.12. ....	48,6	33,2	18,8	7,4	2,0	0,4	0,2
<b>3. Nedskrivningsbidrag/stønadslån:</b>							
Overført .....	0,5	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilbakebetalt/avskrevet ...	102,3	118,6	116,9	103,6	60,9	44,2	123,3
Nedgang i utestående bidrag i året .....	102,8	119,3	116,9	103,6	60,9	44,2	123,3
Utestående nedskrivningsbidrag/stønadslån pr 31.12. ....	612,2	492,9	375,9	272,3	211,4	167,2	43,9
<b>4. Enkelte andre statusposter pr 31.12.:</b>							
Konverteringsforskudd til byggelånsbanker .....	1 229,7	132,4	16,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Innlån fra staten .....	40 255,0	43 255,0	46 705,0	50 205,0	53 975,0	57 715,0	61 735,0
Andre innlån .....	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2
Lån fra folketrygdfondet ...	2 309,0	2 309,0	2 309,0	1 943,0	1 934,0	1 603,0	1 594,3
<b>5. Renter:</b>							
Renteinntekter .....	2 511,9	3 095,5	3 517,9	3 989,1	4 581,3	4 979,5	5 401,5
Renteutgifter .....	3 378,8	3 857,5	4 223,1	4 637,6	5 295,0	6 029,0	6 768,8
Rentestøtte fra staten .....	866,9	762,0	705,2	648,4	713,7	1 049,5	1 367,3

<sup>1)</sup> Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån pr 31. desember.

**Vedlegg 3.****Hushankens bevilgningsregnskap for 1986, utgifter**

Kap	Post	U.post		Bevilget beløp ifølge S III	Overført fra forrige år	Endringer i løpet av året	Sum til disposisjon	Bokført medgått beløp 1986
<i>Lønninger:</i>								
2412	01	1	Faste stillinger .....	38 864 000			38 864 000	40 614 767
	01	2	Ekstrahjelp .....	263 000			263 000	246 669
	01	3	Bistillinger .....	368 000		+ 1 175 000	1 543 000	1 276 538
	01	5	Rengjøringspersonell .....	342 000			342 000	346 861
	01	7	Styrer, råd og utvalg .....	355 000			355 000	355 026
	01	8	Trygder og pensjoner .....	10 346 000			10 346 000	10 227 546
	01		Lønnsregulering .....			+ 3 500 000	3 500 000	
				50 538 000		+ 4 675 000	55 213 000	53 067 408
<i>Varer og tjenester:</i>								
2412	11	1	Inventar og utstyr .....	734 000			734 000	713 407
	11	2	Forbruksmateriell .....	820 000			820 000	801 414
	11	3	Reise- og velferdsutgifter	3 382 000			3 382 000	3 336 065
	11	4	Kontorutgifter .....	16 052 000		÷ 300 000	15 752 000	14 843 106
	11	5	Sakkyndig bistand .....	3 490 000			3 490 000	3 277 986
	11	7	Vedlikehold og drift av maskiner .....	490 000			490 000	472 951
	11	8	Vedlikehold av bygg og anlegg .....	170 000		+ 300 000	470 000	502 441
	11	9	Bygningers drift .....	11 500 000			11 500 000	11 298 158
				36 638 000			36 638 000	35 245 529
<i>Store nyanskaffelser:</i>								
2412	45		Edb-utstyr og programmer	4 500 000			4 500 000	3 563 467
<i>Tilskuddsordninger:</i>								
2412	72		Rentestøtte .....	1 383 000 000			1 383 000 000	1 367 305 993
580	70	1	Bostøtte til barnefamilier	200 000 000		+ 32 000 000	232 000 000	228 659 642
	70	2	Bostøtte til pensjonister og uføre .....	360 000 000			360 000 000	359 154 348
581	70		Tilsk. utbedr. av boliger og til byforn. ....	95 000 000	26 890 000		121 890 000	95 721 997
	71	1	Tilsk. til bomiljøutvikling	175 000			175 000	/
	74		Tilsk. til boligtiltak i Indre Finnmark .....		1 227 000		1 227 000	187 000
	75	1	Etableringstilskudd .....	40 000 000	9 330 000		49 330 000	34 961 000
	75	2	Etableringstilskudd i Nord-Troms og Finnmark	4 000 000			4 000 000	3 717 000
582	70		Tilskudd til boliger .....					532 000

## Husbankens bevilgningsregnskap for 1986, inntekter

Kap	Post		Bevilget beløp ifølge S III	Endringer i løpet av året	Sum	Bokført inngått
		<i>Gebyrer m.v.</i>				
3574	02	Takstgebyrer .....	1 300 000	+ 1 175 000	2 475 000	1 587 292
3574	03	Gebyr for oppdeling av lån .....	500 000		500 000	337 000
3574	04	Inkassogebyrer .....	4 000 000	+ 2 000 000	2 000 000	1 992 935
3574	05	Salgsinntekter .....	40 000		40 000	50 443
3574	06	Forvaltningsgebyr .....	18 000 000		18 000 000	16 485 120
		<i>Avdrag</i>				
3575	81	Nedskrivningsbidrag .....	3 000 000		3 000 000	2 644 988
3575	92	Stønadslån .....	16 000 000		16 000 000	15 365 519
5335	90	Tilleggs lån .....	50 000		50 000	153 768
		<i>Renter</i>				
5601	83	Fra Husbanken .....	6 765 000 000		6 765 000 000	6 566 113 841
5607	80	Fra Husbankens grunnfond .....	1 300 000		1 300 000	1 300 000
		<i>Diverse</i>				
		Diverse inntekter .....				48 435