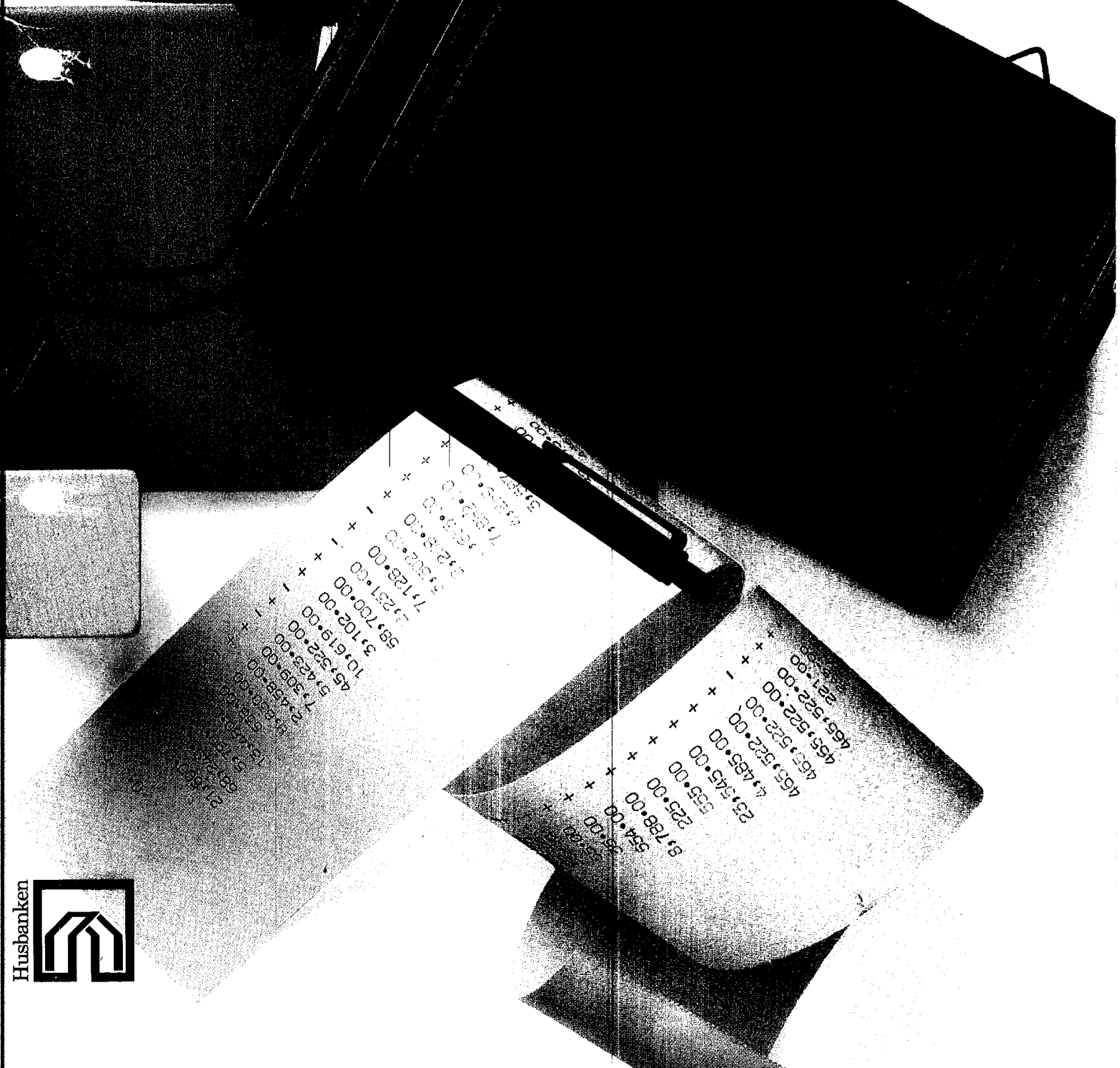
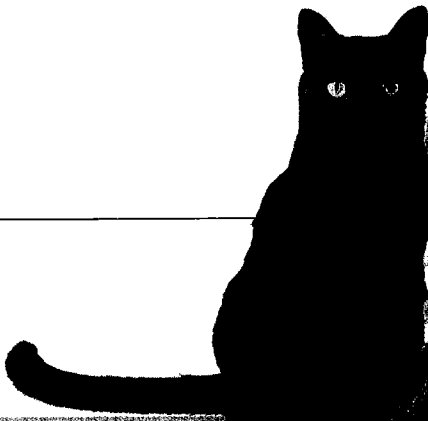


# Årsmelding 1990

# Husbanken



## Hovedtall

Utlånsvirksomhet	1990		1989	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Total	10.909		12.380	
Oppføringslån				
– ordinært oppføringslån	5.665	14.368 boliger	6.720	17.307 boliger
– rentejustert lån	2.043	4.477 boliger	2.180	4.845 boliger
Ervervslån	204	739 boliger	200	912 boliger
Utbedringslån	404	2.201 boliger	675	3.399 boliger
Lån til barnehager	510	263 saker	438	223 saker
Lån til andre miljøtiltak	100	60 saker	32	29 saker
Lån til andre miljøtiltak/rentejustert			34	18 saker
Lån til kommunene o a				
– utbedringslån	80	385 kommuner	80	416 kommuner
– etableringslån	1.730	442 kommuner	1.846	446 kommuner
Lån til utleieboliger	173	1.187 boliger	175	1.314 boliger
Kostnader og finansiering i gjennomsnitt pr bolig	Ordinært oppføringslån	Rentejustert lån	Ordinært oppføringslån	Rentejustert lån
Byggekostnader	515.900	550.100	540.900	569.400
Tomtekostnader	99.100	128.000	95.900	129.200
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn	615.000	678.100	636.800	698.600
Husbanklån	390.200	455.400	383.600	449.500
Egenkapital	224.800	222.700	253.200	249.100
Låneøkning ved bevilgning	1.600	–	700	400
		Mill kr		Mill kr
Utbetalte lån		9.047		8.240
Mottatte avdrag		4.253		2.754
Utbetalt bostøtte		704		710
Utbetalt utbedringstilskudd		71		86
Utbetalt etableringstilskudd		120		55
	Mill kr	Prosent	Mill kr	Prosent
Gjennomsnittsrente pr 31.12				
Innlån		12,6		12,6
Utlån		9,8		9,2
Renteutgifter	10.229		9.449	
Renteinntekter	8.034		7.190	
Rentestøtte	2.195		2.259	
Administrasjonsutgifter pr 31.12	127		112	
Samlet innlån	84.826		79.770	
Utestående lån:				
– Rentebærende ordinære lån	83.145		78.351	
– Rentefrie lån	13		15	
Konverteringsforpliktelser	14.799		13.379	

# Innhold

1	Hovedstyrets beretning .....	2
2	Adm direktør: 90-årene en utfordring for Husbanken .....	4
3	Husbankens organisasjon .....	6
4	Mål og virkemidler for Husbankens virksomhet .....	7
5	Utlånsrammer og tilskuddsbevilgninger .....	8
6	Generelle låneordninger .....	10
6.1	Nye boliger .....	10
6.1.1	Ordinært oppføringslån (Husbank I) .....	12
6.1.2	Rentejustert lån (Husbank II) .....	16
6.2	Utbedringslån og -tilskudd til byfornyelse .....	19
6.2.1	Utbedringslån til byfornyelse .....	19
6.2.2	Tilskudd til byfornyelse .....	19
6.3	Bomiljølån .....	20
6.4	Barnehagelån .....	21
7	Selektive låneordninger .....	22
7.1	Etableringslån og -tilskot .....	22
7.1.1	Etableringslån .....	22
7.1.2	Etableringstilskot .....	24
7.2	Kjøpslån (erhvervslån) .....	25
7.3	Utbeingslån og -tilskot .....	27
7.3.1	Utbeingslån på sosialt grunnlag .....	27
7.3.2	Utbeingslån ved bustadetablering .....	28
7.3.3	Utbeingsstilskot på sosialt grunnlag .....	28
7.4	Utleigelån .....	29
8	Bustøtte .....	30
9	Forvaltning .....	31
10	Administrasjon .....	37
11	Rekneskap .....	39
12	Tema .....	46
12.1	Edb-utviklinga i Husbanken .....	46
12.2	Kven flytter inn i husbankbustader? .....	47
12.3	Bustader for menneske med psykisk utviklingshemming .....	49
12.4	Felles uteareal .....	50
12.5	Husbanken og folks betalingsproblem .....	51

Forside: Bruno Oldani design Studio AS  
Foto: side 3, 5 og 49: Jiri Havran  
side 46: Fotograf Thonrud As  
side 47: Bonytt A/S  
side 50: Jens Bjørneboe  
side 50: Steinar Anda  
side 51: Sverre Tomassen

HB-3007  
Utgitt av Den Norske Stats Husbank  
Fridtjof Nansensv. 17  
Postboks 5130 Majorstua  
0302 Oslo 3  
Tlf.: 02-46 94 00  
Mai 1991  
Opplag: 6.000  
Produksjon og grafisk form: Optimal

# 1 Hovedstyrets beretning

Husbanken gav i 1990 tilsagn om lån til 18 800 nye boliger, mot 22 200 i 1989. Banken disponerte en ramme for utlån på til sammen 11 435 mill kroner. Opprinnelig var rammen for 1990 på 10 185 mill kroner, med den ble utvidet i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett og senest pr 1. desember 1990. Den siste utvidelsen kom for sent til at banken kunne få utnyttet midlene fullt ut. Ved årsskiftet gjenstod det derfor ubrukte midler tilsvarende ca 1 700 boliger.

Tallet på søknader om lån gikk ned med ca 25 prosent i forhold til året før. Dette hadde hovedsakelig sammenheng med den generelle nedgangen i bolig- og byggesektoren.

Mange søkere har også trukket seg fra køen i 1990. Nedgangen i antall reelle søknader kombinert med de økte utlånsrammene har ført til at ventetiden for å få lån er blitt kraftig redusert - fra over ett år ved inngangen av året, til 2-3 måneder for søknader som kom inn ved årsskiftet.

Det ble satt i gang bygging av 21 930 boliger i 1990 - en nedgang på knapt 16 prosent fra 1989. Husbanken fikk utvidet sine rammer for å bremse på den nedadgående tendensen i boligbyggingen og den påfølgende arbeidsledigheten. Det er symptomatisk for utviklingen vi er inne i, at Husbankens lånetilsagn i 1990 lå svært nær opptil tallet på igangsatte boliger. Selv om alle boligene som fikk tilsagn, neppe ble igangsatt i 1990, viser tallene likevel at den rent privatfinansierte delen av boligfinansieringen er kommet faretruende lavt.

Husbanken realiserte et tap på 11,5 mill kroner i 1990. Tallet er 50 prosent høyere enn året før. Selv om tapet er lite sammenlignet med andre banker og bare utgjør en promille av de samlede utlån i 1990, tilsvarende det likevel over en tredjedel av bankens beskjedne risiko-

fond. På denne bakgrunn og fordi tapene trolig vil øke, må hovedstyret uttrykke en viss bekymring.

Tapene reflekterer misligholdsv utviklingen. I likhet med det private kredittvesen har også Husbanken registrert økt mislighold av lån i 1990.

Antall misligholdte halvårsterminer økte med ca 20 prosent fra 1989. Boliger/eiendommer solgt på tvangsauksjon etter begjæring fra Husbanken steg med 53 til 375 enheter, mens tallet på begjæring om første gangs tvangsauksjon viste en utflatende tendens med en økning på et par prosent til 3 600.

Ved årsskiftet satt Husbanken med 242 overtatte panter, omfattende 386 boliger. Disse eiendommene representerer betydelige latente tap.

På denne bakgrunn må det kunne slås fast at 1990 ble nok et vanskelig år for boligsektoren. Etterspørselen svikter, finansieringsmulighetene reduseres, husbyggingen går kraftig ned. Verdien på boligmassen synker, og stadig flere får vansker med å greie boutgiftene på grunn av strammere økonomi i husholdningene.

En del av problemene skyldes ettervirkningene av den noe løsslupne perioden vi har bak oss, da det ble bygd store og dyre boliger som er tunge å sitte med, og som til dels står usolgt. I dag er det likevel de økonomiske rammebetingelsene for folk flest som er avgjørende for den videre utviklingen på boligsektoren, og da særlig størrelsen på realrenten etter skatt. Selv om Husbankens lånevilkår er de klart gunstigste i markedet, synes det nå som om de ikke er gode nok i forhold til de økonomiske realitetene folk står overfor.

I statsbudsjettet for 1991 tas det et skritt i riktig retning; lavere renter og høyere lån pr boligenhet i Husbanken.

Hovedstyret mener at det må tas flere skritt i samme retning om ikke boligproduksjonen framover skal avvike altfor mye fra de måltallene myndighetene anser som ønskelige og nødvendige, sett i forhold til de reelle behovene.

Utviklingen i forholdet mellom privat og statlig boligfinansiering i de senere årene understreker Husbankens viktige rolle som en stabiliserende faktor innen boligbyggingen. Skal banken kunne greie å oppveie for en stadig synkende privat boligfinansiering, bør bankens utlånsvilkår forbedres ytterligere.

Parallelt med nedgangen i etterspørselen etter nye boliger er kapasiteten i byggebransjen blitt redusert. Fortsetter denne utviklingen, vil landet ha for liten produksjonskapasitet når etterspørselen igjen melde seg. Da kan vi på nytt få en uheldig prisstigning på boliger. Her ligger ytterligere gode grunner for å opprettholde boligbyggingen på et visst nivå.

Den private sektors restriktive holdning til boligfinansiering rammer også de med tilsagn om grunnlån i Husbanken. Det har vært en økende tendens til avslag på søknader om topp-finansiering og midlertidig byggelån. Fortsetter denne tendensen, kan også Husbanken få problemer med å nå sine måltall. Det haster derfor med å få tilpasset Husbankens lånevilkår til utviklingen av realrente, reallønn og skattebelastning, slik at finansieringskostnadene kommer i bedre harmoni med folks betalirevne.

Husbanken hadde i 1990 264 stillingshjemler - det samme som året før. Det økte misligholdet som kom av generelt strammere økonomi, ressurskrisen i Nord-Norge og høy arbeidsledighet, har medført betydelig merarbeid for ansatte som arbeider innen regnskap og forvaltning. Dessuten øker tallet på store og kompliserte saker.

Fram til 1988 hadde Husbanken siden starten i 1946 bokført bare vel 4 mill kroner i tap på sine utlån. Bankens organisasjon har derfor på kort tid måttet tilpasse seg en helt annen saksmengde på dette området. I tillegg kommer forvaltning og salg av de mange eiendommer som banken har måttet overta på tvangsauk-

sjon, uten egentlig å ha et apparat for slik virksomhet. Til tross for de belastninger denne situasjonen har medført, har banken greid å takle oppgavene. Det kan imidlertid bli nødvendig å finne andre løsninger på denne spesielle og ressurskrevende delen av bankens forvaltning.

Det beste ville likevel være at det blir skapt økonomiske betingelser som gjør det lettere for folk å bli sittende med boligene sine.

1990 har forøvrig vært preget av innføringen av ny teknologi i saksbehandlingen, utarbeidelsen og iverksettingen av bankens strategiske plan og utformingen av programmet for Husbankens personalpolitikk, for å nevne det viktigste.

Særlig har forberedelsen og gjennomføringen av Husbankens nye, omfattende program for datastøttet saksbehandling, DB-90, medført ekstraordinære arbeidsoppgaver for mange. I tillegg kommer at selve gjennomføringen av programmet betyr en betydelig omveltning i det daglige arbeidet for de fleste. Dessuten kreves en ganske omfattende opplæring.

Utskiftning av det lokale edb-utstyret (fra Norsk Data til IBM) har vært en omfattende oppgave. I 1990 er det foretatt investeringer for ca 5 mill kroner. I tillegg kommer utgifter til opplæring på det nye utstyret. Utskiftningen av utstyr er ikke avsluttet og skal føres videre i 1991.

Til tross for de ekstra belastninger som ligger i alt dette, har arbeidet gått etter planen, ikke minst takket være de ansattes innsats. DB-90-programmet vil i hovedsak være gjennomført i løpet av første halvår 1991.

Husbanken har i 1990 staket ut kursen for 1990-årene i form av en strategisk plan for banken. Også i den forbindelse har det vært et bredt engasjement fra mange medarbeideres side.

Bankens saksbehandlere er bankens viktigste kundekontakter. Ettersom den strategiske planen setter kundens interesser i sentrum, har det vært viktig å trekke mange med i arbeidet med planen.

Planen tar naturlig nok utgangspunktet i Husbankens overordnede mål om å arbeide for at alle skal kunne bo i en god bolig i et godt bomiljø. Dette overordnede målet er utdypet i seks hovedmål. Årsmeldingen for 1990 baserer seg i stor grad på å rapportere om hvor langt man har nådd disse målene.

Parallelt med arbeidet med strategisk plan og virksomhetsplan er det blitt utarbeidet et omfattende utkast til program for Husbankens personalpolitikk. Utvalget som har arbeidet med saken, har fremmet konkrete forslag til personalpolitiske mål og tiltak for at Husbanken skal kunne føre en personalpolitikk og utvikle en bedriftskultur som sikrer at banken til enhver tid har det riktige antall kvalifiserte, motiverte og serviceorienterte medarbeidere til å løse sine oppgaver.

I 1991 kan Husbanken finansiere 20 000 boliger. Beregninger av behovet for boligbygging ut fra befolknings- og husstandsutviklingen og boligavgangen viser at det er behov for å bygge i overkant av 30 000 boliger pr år i perioden 1990-92.

Beregninger av etterspørselsutviklingen fra Norges Byggeforskningsinstitutt viser at nybyggingen vil ligge klart lavere enn dette, men beregningene antyder også at boligetterspørselen vil stabilisere seg på dagens nivå.

Nedgangen i nybyggingen skyldes som nevnt i stor grad svikten i den privatfinansierte boligbyggingen, mens den statsbankfinansierte nybyggingen i 1990 lå nær opp mot måltallet på 20 000 boliger. Boligmeldingens intensjoner om ca 20 000 husbankfinansierte boliger pr år er nødvendig og realistisk i forhold til den utvikling vi er inne i.

Bakgrunnen for det lave nivået på etterspørselen skyldes den svekkede betalingsvevnen blant husholdningene, og mange utbyggere har hatt vansker med å få solgt nye boliger, også husbankfinansierte.

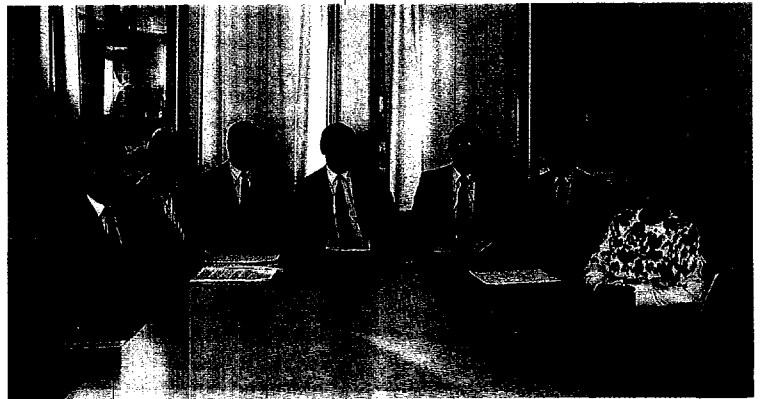
Selv husstander med to gjennomsnittlige industriarbeiderinntekter vil kunne få problemer med å klare øvrige forbruksutgifter etter å ha investert i en ny husbankfinansiert bolig i dag, viser en beregning foretatt på grunnlag

av data fra Statens Institutt for Forbruksforskning og Husbanken. Husholdninger med lav inntekt og liten egenkapital har det enda vanskeligere i dagens boligmarked.

Husbanken som garantist for sosial boligbygging føler derfor et sterkt ansvar for ikke bare å fremme bygging av nøkterne, gode boliger, men også for at produksjonen og lånefinansieringen skjer til kostnader som er til å leve med for folk flest.

Det er derfor gledelig at gjennomsnittslånet for Husbankens oppføringslån er økt og topprenten redusert i 1991, slik at lånekostnadene for husbankfinansierte boliger kan reduseres.

Den effektive renten for disse lånene vil trolig ligge 2-3 prosentpoeng lavere enn alternativ finansiering, og realrenten for det rentesubsidierte lånet vil knapt nok være positiv i de første årene av lånets løpetid.



På bakgrunn av denne stimulansen av markedet og den korte ventetiden for å få lån mener hovedstyret at det er grunnlag for en nøktern optimisme når det gjelder å nå Husbankens måltall på ca 20 000 boliger.

Det har vært endringer i hovedstyrets sammensetning i løpet av året, idet fire av de sju styremedlemmene fikk avløsning pr 1. juli 1990. De nye medlemmene er: Ole Eimund Øverland, Gjemnes, Anne Berit Andersen, Søgne, Åshild Anmarkrud, Gran, og Per Egil Kværnmo, Oslo.

Kurt Mosbakk

# 2 Adm direktør: 90-årene en utfordring for Husbanken

1990 var på mange måter et år utenom det vanlige for Husbanken. Ikke bare forsvant det meste av husbankkøen – en «historisk» begivenhet i seg selv – banken fikk også på plass viktige forutsetninger for å kunne fylle sin rolle som sosial boligbank og kompetansesenter i det nye tiåret. Bemerkelsesverdig var det også, at selv om husbankkøen forsvant, ble behovet for banken sterkere bekreftet enn på lenge, gjennom det faktum at det aller meste av boligbyggingen nå beror på husbankfinansiering. Tallene i denne årsmeldingen illustrerer det bedre enn ord.

Ikke minst av denne grunn ser 90-årene ut til å bli en periode med store utfordringer for Husbanken, og disse vil ikke bare gå ut på å gi lån og holde køen på et minimum.

For å belyse utfordringens omfang er det naturlig å ta utgangspunkt i Stortingsmelding nr 34 om «Boligpolitikk for 90-årene», som ble behandlet av Stortinget i 1989. Meldingen fikk bred oppslutning. Både regjeringen Syse og den nåværende regjering, under ledelse av Gro Harlem Brundtland, har fulgt opp meldingen på en aktiv måte.

I løpet av 1990 fulgte Husbanken i sin tur opp signalene i Boligmeldingen ved å utarbeide en strategisk plan for sin virksomhet: «Husbanken i 90-årene». Denne viser hvordan Husbanken vil møte de utfordringene som er skissert i denne meldingen. Planen trekker videre opp linjene for bankens egen utvikling.

Den tverrpolitiske bekreftelsen av at Husbanken fortsatt skal være det sentrale gjennomføringsorganet for den statlige boligpolitikken, har gitt det nødvendige grunnlaget for å lage en langsiktig, strategisk plan. De store krav som stilles til Husbanken som styringsredskap for Stortinget, Regjeringen og Kommunaldepartementet, signaliserer samtidig at banken må ha en endringsdyktig organisasjon som raskt kan omsette boligpolitiske mål og retningslinjer til effektiv tjenesteyting. Det pågående arbeidet for å gjøre den statlige sektoren mer publikums- og servicerettet, understreker at en effektiv tjenesteyting må kombineres med brukerrettet oppgaveløsning.

Det blir med andre ord en helt sentral oppgave å utforme Husbankens tjenester på en måte som best mulig bidrar til å oppfylle hovedmålene for virksomheten, samtidig som vi må være i stand til å dekke reelle behov hos brukerne. Brukerne må stå i sentrum når Husbanken utformer sine tjenester!

Husbankens overordnede mål er identisk med hovedmålet for boligpolitikken i Norge:

*Alle skal kunne bo i en god bolig i et godt bomiljø.*

Dette overordnede mål er utdypet i seks hovedmål. Husbankens mål og virkemidler er beskrevet i kapittel 4 i årsmeldingen.

Som det framgår der, er bankens viktigste oppgave knyttet til formidling av lån, og fordeling av subsidier til boligformål. Denne oppgaven er nøkkelen til å nå de boligpolitiske hovedmålene, både når det gjelder boligdekning, ressursbruk, stabilitet i boligsektoren, rimelige boutgifter og god boligfordeling. Men utover disse primæroppgavene har Husbanken også viktige roller i sysselsettingspolitikken, sosialpolitikken, familie- og forbrukerpolitikken, miljøpolitikken og når det gjelder energiøkonomisering. Og ikke minst; Husbanken ble i Boligmeldingen utfordret til å utvikle seg til å bli et nasjonalt kompetansesenter for sosial boligbygging.

«Husbanken i 90-årene» – strategiske plan, tar opp alle disse målområdene, og prøver å vise hvordan utfordringene skal møtes. Vi har delt opp virksomheten på sju forskjellige områder:

- Generelle låneordninger
- Selektive låne- og tilskuddsordninger
- Bostøtte
- Forvaltning
- Bolig- og miljøkvalitet og ressursbruk
- Boligfaglig kunnskapssenter
- Informasjon og veiledning

Virksomheten på hvert av disse områdene bidrar på sin måte til å oppfylle de enkelte hovedmål for banken. På hvert område er det laget prioriterte utvalgsplaner. Nå er banken i full aktivitet med å følge opp disse prioriteringene og sette dem ut i livet.

Som det vil gå fram av Husbankens målstruktur, gjengitt i kapittel 4, har banken satt seg ambisiøse mål. Vi mener at de også er realistiske. Forutsetningen er selvfølgelig tilstrekkelig med ressurser. Her vil banken være avhengig av de utlåns- og tilskuddsmidlene den får. Men banken er også avhengig av de ansatte, bedriftsorganisasjonen, teknologi og vår evne til å skape samspill med andre aktører i boligsektoren. I 1990 har det derfor vært satsset mye på personalutvikling, opplæring, organisasjonsutvikling og innføring av datateknologi i saksbehandlingen. I utviklingen av samarbeidet med andre har banken i første omgang prioritert kommunene og satt i gang et prosjekt som skal lede fram til en handlingsplan.

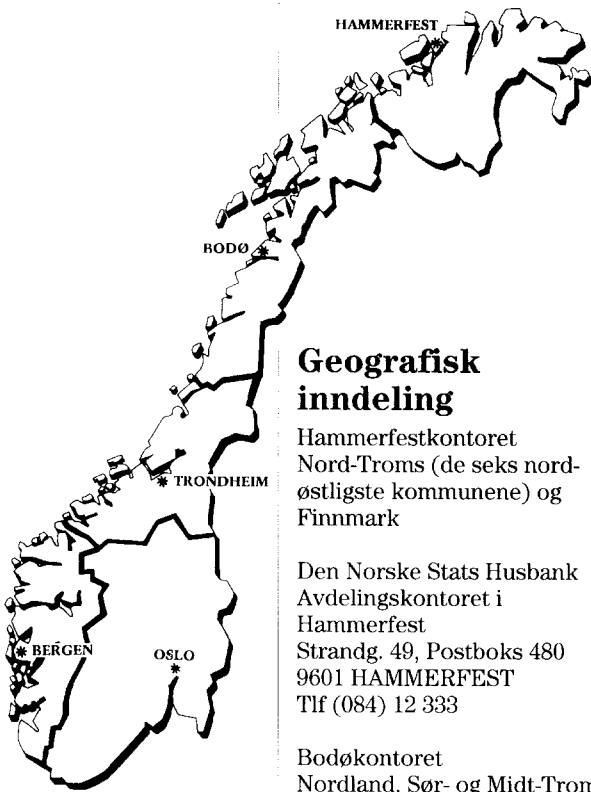


Det framgår klart av Husbankens vidtgående målsettinger og de mange virkemidler som tas i bruk for å nå disse målene, at det dreier seg om en omfattende og til dels komplisert materie. For bedre å kunne informere om dette har vi i løpet av det siste året økt vårt tilbud om skriftlig informasjon. Heftet «Husbanken - en presentasjon» gir kortfattede opplysninger om bankens virksomhet og organisasjon, mens «Husbankens kvartalsskrift» bringer løpende informasjon om bankens virksomhet i form av statistikk og artikler. Bladet har også stoff fra boligsektoren generelt.

Husbanken ser fram til årene som kommer - i mer enn én forstand.

Ivar Leveraas

# 3 Husbankens organisasjon



## Geografisk inndeling

**Hammerfestkontoret**  
Nord-Troms (de seks nord-østligste kommunene) og Finnmark

**Den Norske Stats Husbank Avdelingskontoret i Hammerfest**  
Strandg. 49, Postboks 480  
9601 HAMMERFEST  
Tlf (084) 12 333

**Bodøkontoret**  
Nordland, Sør- og Midt-Troms

**Den Norske Stats Husbank Avdelingskontoret i Bodø**  
Sjøg. 15, Postboks 384  
8001 BODØ  
Tlf (081) 23 540

**Trondheimskontoret**  
Nordmøre og Romsdal, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag

**Den Norske Stats Husbank Avdelingskontoret i Trondheim**  
Søndreg. 12, Postboks 489  
7001 TRONDHEIM  
Tlf (07) 52 91 50

Tabell 3.1

### Husbankens kontorer. Befolkningsgrunnlag pr 1.1.90

	Innbyggere	
	Antall	Andel (pst)
Hovedkontoret	2 305 877	54,5
Bergenskontoret	972 370	23,0
Trondheimskontoret	494 595	11,7
Bodøkontoret	368 482	8,7
Hammerfestkontoret	91 792	2,1
Til sammen	4 233 116	100,0

**Bergenskontoret**  
Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane og Sunnmøre

**Den Norske Stats Husbank Avdelingskontoret i Bergen**  
Strandg. 25  
Postboks 1998 Nordnes  
5024 BERGEN  
Tlf (07) 23 79 00

**Hovedkontoret**  
Østfold, Akershus, Oslo, Hedmark, Oppland, Buskerud, Vestfold, Telemark, Aust-Agder, Vest-Agder og Svalbard

**Den Norske Stats Husbank Fridtjof Nansens vei 17**  
Postboks 5130 Majorstua  
0302 OSLO 3  
Tlf (02) 46 94 00  
Fax (02) 46 78 85

## Husbankens kontrollkomité og styrer

**Kontrollkomitéen**  
Erik Carlsen, leder  
Ludvig Nauste, nestleder (til 30.06.90)  
Hans Kolstad, nestleder (fra 01.07.90)  
Åse Berg (til 30.06.90)  
Else Tellefsen (fra 01.07.90)  
Ingebjørg Wiken (til 30.06.90)  
Sturla Slapgård (fra 01.07.90)  
Michael Tetzschner (til 30.06.90)  
Jan Myhr (fra 01.07.90)

## Hovedstyret

Oslo  
Kurt Mosbakk, leder  
Wenche Skaaluren, nestleder (til 30.06.90)  
Ole Eimund Øverland, nestleder (fra 01.07.90)  
Martha Seim Valeur (til 30.06.90)  
Anne Berit Andersen (fra 01.07.90)  
Arnulf Olsen  
Solveig Bredal-Thorsen (til 30.06.90)  
Åshild Anmarkrud (fra 01.07.90)  
Egil Dalviken (til 30.06.90)  
Per Egil Kvæmmo (fra 01.07.90)  
Ivar Leveraas, administrerende direktør

## Avdelingsstyrene

**Bergen**  
Anne Lise Haugen, leder  
Tordis Nystrøm (til 30.06.90)  
Svein K. Søyland (fra 01.07.90)  
Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

**Trondheim**  
Kjell Granbo, leder  
Berit Tiller (til 30.06.90)  
Ingrid Johnsen (fra 01.07.90)  
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

**Bodø**  
Asbjørn Brekken, leder  
Britt Stovrand  
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

**Hammerfest**  
Torger Salamonsen, leder  
Oddny Aleksandersen (til 30.06.90)  
Elisabeth Gulbrandsen (fra 01.07.90)  
Stein Stavrum, avdelingsdirektør (til 31.03.90)  
Snorre Sundquist, avdelingsdirektør (fra 01.04.90)



# 4 Mål og virkemidler for Husbankens virksomhet

Husbanken er det sentrale gjennomføringsorganet for den statlige boligpolitikken. Banken skal være et aktivt og effektivt styringsredskap for Stortinget, Regjeringen og Kommunaldepartementet.

Stortingsmelding nr 34 om «Boligpolitikk for 90-årene» og Innst S nr 297 - 1988-89 fra Stortingets Kommunalkomiteé om denne meldingen viser en tverrpolitisk enighet om hovedretninger og hovedlinjene i boligpolitikken. De boligpolitiske hovedmål og hovedlinjer er nedfelt i bankens målstruktur.

Husbanken er et viktig redskap for å få utnyttet ressursene i boligsektoren effektivt, og for å sikre boliger og bomiljøer med gode brukskvaliteter. Banken skal også være et redskap i fordelings- og distriktspolitikken. Dessuten vil Husbanken være viktig innen politiske områder som sysselsettingspolitikk, sosialpolitikk, energioptimering, miljøpolitikk, familiepolitikk og forbrukerpolitikk.

Husbankens boligpolitiske prioriteringer er nedfelt i bankens målstruktur. *De tre nivåene i strukturen kan karakteriseres på følgende måte:*

#### Overordnet mål:

Er et generelt boligpolitisk mål som Husbankens virksomhet skal arbeide for å nå.

#### Hovedmålene:

Beskriver de seks områdene Husbanken skal prioritere for å nå det overordnede målet.

#### Dette gjelder feltene:

- boligbehov og etterspørsel
- bolig- og miljøkvalitet
- boligproduksjon og ressursbruk
- boutgifter og boligfordeling
- forvaltning av statens ressurser
- service, informasjon og veiledning.

De fire første hovedmålene er rettet mot boligpolitikken, mens de to siste retter seg mot driftsforhold.

#### Delmålene:

Er en utdyping og konkretisering av hovedmålene.

*Husbanken har følgende virkemidler til disposisjon for å nå disse målene:*

Utlånsrammer og tilskudsbevilgninger  
- utlånsrammenes volum bestemmer sammen med gjennomsnittslån eller maksimallån hvor mange lån som kan bli gitt. Tilsvarende gjelder for tilskudsbevilgningene.

Lånevilkår og rentestøtte  
- er virkemidler for å nå målet for boligproduksjon, bidra til rimelige boutgifter, god boligfordeling, gode boliger og stabil utvikling i boligsektoren.

Låneutmålingsregler  
- er et virkemiddel for å fremme gode boliger og gode bomiljøer, rimelige boutgifter og effektiv ressursbruk.

Prioritering og fordeling av søknader  
- er med på å sikre en god fordeling av boligene, og medvirker til at vanskeligstilte får redusert ventetid for tilsagn om lån i perioder med lånekø.

Geografisk fordeling av rammer og bevilgninger på Husbankens avdelingskontorer  
- er med på å sikre en god geografisk fordeling av boligproduksjonen. Hammerfestkontoret og delvis Bodøkontoret blir prioritert ved tildelelse av utlånsrammer.

Bostøtte

Bankens organisasjon og ansatte

Informasjon og veiledning

Figur 4.1

## Husbankens målstruktur

ALLE SKAL KUNNE BO I EN GOD BOLIG I ET GODT BOMILJØ					
1. Medvirke til å dekke behovet for boliger	2. Fremme gode boliger og gode bomiljøer	3. Bidra til effektiv ressursbruk og stabil utvikling i boligsektoren	4. Medvirke til rimelige boutgifter og god boligfordeling	5. Forvalte statens utlån effektivt og sikkert	6. Yte god service, informasjon og veiledning
1.1 Bidra til boligdekning	2.1 Bidra til boliger med høyelig størrelse og standard	3.1 Medvirke til jevn boligproduksjon	4.1 Stimulere til nøkterne og rimelige boligløsninger	5.1 Sørg for god økonomistyring av midler som kanaliseres gjennom Husbanken	6.1 Informere aktivt om bankens tjenester og tilbud
1.2 Medvirke til å dekke boligbehov for husstander med særlig behov	2.2 Medvirke til oppføring av felleslokaler og utforming av gode bo- og nærmiljøer	3.2 Stimulere til effektiv ressursbruk i det enkelte prosjekt	4.2 Bidra til at boutgiftene står i rimelig forhold til husstandens inntekter	5.2 Sørg for at utlånskapitalen er tilfredsstillende sikret	6.2 Gi god service og effektiv saksbehandling til bankens brukere
1.3 Medvirke til å oppfylle folks ønsker ved valg av eieform og bosted	2.3 Stimulere til god byggeskikk, og sunne og miljøvennlige boligområder	3.3 Bidra til stabil pris- og kostnadsutvikling for boliger	4.3 Bidra til at husstander med svak økonomi kan skaffe seg en høyelig bolig	5.3 Sørg for at de utlånte midler betales tilbake etter låneavtalen	6.3 Formidle kunnskaper og gi veiledning om gode boligløsninger, god boligøkonomi og boligjuridiske spørsmål
	2.4 Medvirke til oppføring av gode barnehager				6.4 Samarbeide aktivt med andre aktører i boligsektoren

# 5 Utlånsrammer og tilskuddsbevilgninger

## Utlånsramme 11 435 mill kroner

Husbankens samlede utlånsramme var 10 185 mill kroner ved inngangen til 1990. I løpet av året ble rammen for rentejustert lån fordoblet fra 1 250 til 2 500 mill kroner. Først ble den økt med 350 mill kroner i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett, deretter med 300 mill kroner etter regjeringsskiftet, og til slutt med 600 mill kroner i forbindelse med omfordeling av rammene primo desember. Omfordeling av utlånsrammene medførte en påplussing av rammen for ordinært oppføringslån med 240 mill kroner.

Den opprinnelige utlånsrammen skulle gi rom for finansiering av 16 700 nye boliger, 14 000 med ordinært oppføringslån og 2 700 med rentejustert lån. Den endelige rammen gav rom for finansiering av 20 000 nye boliger, 14 600 med ordinært oppføringslån og 5 400 med rentejustert lån.

## Tilsagn om lån for 10 911 mill kroner

Samlet tilsagnsbeløp var 10 911 mill kroner. Restrammen ble dermed 524 mill kroner. Rentejustert lån utgjør det meste av restrammen med 457 mill kroner. Det ble også mindre restrammer for ervervslån, utbedringslån til byfornyelse og boligetablering, utleielån og etableringslån.

Generelt kan restrammene forklares ved lav etterspørsel, og at tilleggsbevilgninger og omfordelinger kom sent på året. Etter tilleggsbevilgning og omfordelinger i begynnelsen av desember søkte flere søkere om utsettelse som følge av såvel klimatiske som administrative årsaker. Det store antall annullerte og trukne søknader førte til at Husbanken fekk problemer med å få benyttet rammene fullt ut. Køen av nye boliger ved inngangen til 1990 bestod av 10 500 boliger, mens den ved utgangen av året var redusert til 10 400 boliger. Samtidig var det 600 flere lånesøknader som fikk tilsagn i 1990 enn tallet på søknader som kom inn. Antall søknader som ble trukket fra køen, var dermed 8 700. Det vil si at hver tredje søknad ble trukket ved tilsagn.

Tabell 5.1

Utlånsrammer, gjennomsnittslån og antall boliger/barnehageplasser. Hovedstyrets forslag, nasjonalbudsjett, disponibelt og disponert beløp 1990 og disponert beløp 1989.

	1990				1989
	Hovedstyrets forslag	Nasjonalbudsjettet	Disponibelt beløp	Disponert beløp	Disponert beløp
<b>Utlånsrammer</b>					
Oppføringslån	6 630	5 425	5 665	5 665	( )
Rentejustert lån	2 480	1 250	2 500	2 043	2 350
Kjøpslån	300	175	220	204	200
Utbedringslån					
sos. gr.lag o a	315	265	265	265	340
byfornyelse	375	300	200	196	415
boligetablering	-	50	35	23	-
Etableringslån	2 100	1 975	1 750	1 730	1 846
Utleielån	185	260	190	173	175
Miljølån	35	85	100	100	66
Barnehagelån	315	400	510	510	438
<b>Totalt</b>	<b>13 095</b>	<b>10 185</b>	<b>11 435</b>	<b>10 909</b>	<b>12 380</b>
<b>Gjennomsnittslån<sup>1)</sup></b>					
Oppføringslån	442 000	387 600	387 600	394 200	388 200
Rentejustert lån	496 000	457 600	457 600	456 700	449 900
Barnehageplasser		65 000	65 000	58 900	60 100
<b>Antall boliger</b>					
Oppføringslån	15 000	14 000	14 600	14 368	17 307
Rentejustert lån	5 000	2 700	5 400	4 477	4 845
<b>Nye boliger</b>	<b>20 000</b>	<b>16 700</b>	<b>20 000</b>	<b>18 845</b>	<b>22 152</b>
Barnehageplasser		6 100	7 800	8 666	7 197

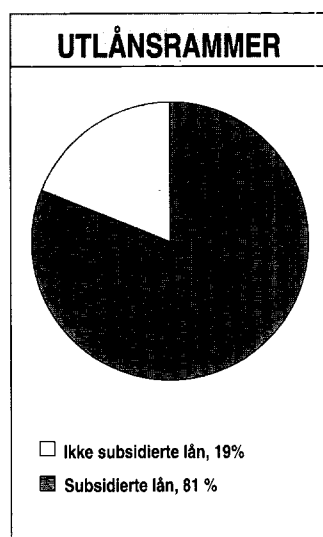
<sup>1)</sup> Inkl. tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning.

## Tilskuddsbevilgning 224 mill kroner

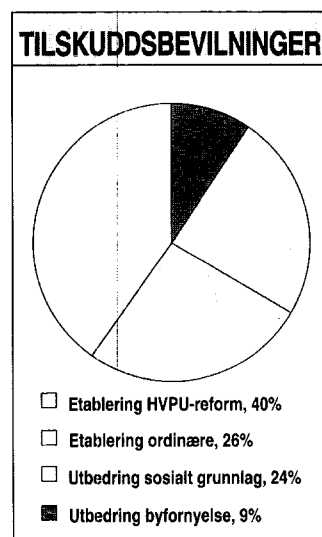
I forbindelse med ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemming økte den samlede tilskuddsbevilgningen fra 148 mill kroner til 224 mill kroner. Etablerings-tilskudd til ansvarsreformen utgjorde 90 mill kroner. Bevilgningen til byfornyelsestilskudd ble redusert fra 35 mill kroner i 1989 til 21 mill kroner i 1990.

Overført restbevilgning fra 1990 til 1991 var 20 mill kroner. Det meste av midlene, 18 mill kroner, var ordinære etableringstilskudd. 1 mill kroner var fra bevilgningen til byfornyelse og ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemming. Det lave forbruket av etableringstilskudd skyldes manglende søknadsinnngang. Saker som tidligere kom inn under bevilgningen til ordinære etableringstilskudd, kommer nå inn under tilskudd til ansvarsreformen.

Figur 5.1  
Disponerte utlånsrammer 1990 fordelt på subsidierte og ikke-subsidierte lån



Figur 5.2  
Tilskuddsbevilgninger 1990 fordelt på formål



Tabell 5.2

### Tilskuddsbevilgninger 1990 og 1989

	1990			1989	
	Bevilget beløp	Overførte annullerte midler	Disponibelt beløp	Disponert beløp	Bevilget beløp
Utbedringstilskudd					
byfornyelse	21	-3	18	17	35
sos. gr.lag o a	54	0	54	54	52
Etableringstilskudd					
ordinære	59	8	67	49	61
HVPU	90	0	90	89	0

# 6 Generelle låneordninger

De generelle låneordningene omfatter lån som blir gitt ut fra egenskaper ved boligen det søkes om lån til, og ikke ved lånsøkeren. Dette gjelder lån til nye boliger, lån til byfornyelse, miljølån og lån til barnehager.

Finansieringen av nye boliger er fordelt på to låneordninger, ordinært oppføringslån (Husbank I) og rentejustert lån (Husbank II). Ordinært oppføringslån er det lånet de fleste forbinder med husbanklån. Lånet er subsidiert og har vanlig rentetrapp. Rentejustert lån er ikke subsidiert og har heller ikke rentetrapp i vanlig forstand. Lån til byfornyelse er en delramme under utbedringslån, og er subsidiert med vanlig rentetrapp. Miljølån blir gitt på rentejusterte vilkår, mens barnehagelån gis med vanlig rentetrapp.

## 6.1 Nye boliger

### Etterspørselssvikt i boligmarkedet

I Stortingsmelding nr 34 om «Boligpolitikk for 90-årene» blir det anslått et behov for 30 000 nye boliger pr år i perioden 1990-1992.

Nasjonalbudsjettets anslag for igangsatte boliger i 1990 var i underkant av 28 000, mens 21 930 faktisk ble igangsatt. Dette er en reduksjon på 16 prosent, dvs 4 282 boliger, fra 1989. Boliger under arbeid pr 31.12.1990 har hatt en tilbakegang på 19 prosent fra samme tidspunkt 1989. Reduksjonen i boligbyggingen kommer vesentlig av svikt i etterspørselen etter boliglån hos andre långivere. Dette er hovedsakelig et resultat av svak utvikling i husstandenes disponible realinntekt, høy realrente, redusert fratrukk av gjeldsrenter over selvangivelsen

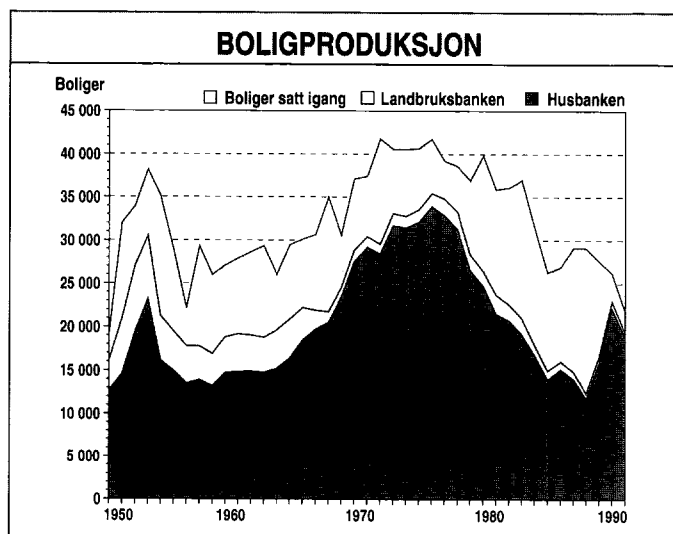
og arbeidsledighet. Andre faktorer som forsterker den forventende holdningen hos aktørene på boligmarkedet, er usikkerhet når det gjelder markedsutviklingen for boliger, og resultatet av skatteomleggingen.

Svikten i markedet gav ikke utslag på antall fullførte boliger i 1990, som var uendret fra 1989. Årsaken ligger trolig i den lange produksjonstiden for boliger. Det relativt høye antallet fullførte boliger i 1990 er prosjekter som ble igangsatt før problemene i boligmarkedet oppstod.

Søknadsinngangen for lån til nye boliger var i 1990 på 18 282 boliger. Dette er 25 prosent lavere, eller 6 200 færre boliger enn året før. Etter 1988, som var et rekordår med en søknadsinngang på 29 100 boliger, er den årlige søknadsmengden redusert med 10 800 boliger. Ventetiden for å få tilsagn om lån ble redusert fra inntil to år i 1989, til vanlig saksbehandlingstid ved utgangen av 1990.

Figur 6.1.1

Igangsatt boliger, hele landet, og tilsagn fra Landbruksbanken og Husbanken, 1950-1990.



Tabell 6.1.1

**Igangsatte boliger, fullført og under arbeid pr 31.12.1990 og 1989, hele landet. Søknadsinnngang og tilsagn, nye boliger, Husbanken**

	1990	1989
<b>Hele landet</b>		
Igangsatte boliger	21 930	26 212
Fullførte boliger	27 120	27 383
Boliger under arbeid pr 31.12.	22 886	28 212
<b>Husbanken, nye boliger</b>		
Søknadsinnngang	18 282	24 519
Tilsagn	18 845	22 152

### 18 885 tilsagn om lån til nye boliger gjennom Husbanken

Utlånsrammene for 1990 gav sammen med angitt gjennomsnittslån rom for finansiering av 20 000 nye boliger, 14 600 med ordinært oppføringslån og 5 400 med rentejustert lån. Antall nye boliger med tilsagn

Husbanken var 18 885, 14 600 med ordinært oppføringslån og 4 477 med rentejustert lån. Dette var 1 115 færre boliger enn anslått. Grunnen til at rammene ikke gav det forventede antall boliger, skyldes for oppføringslånets del at gjennomsnittslånet ble høyere enn antatt, og for rentejustert lån at rammene etter

Tabell 6.1.2

**Tilsagn om lån til nye boliger etter fylker totalt og pr 1.000 innbyggere 1990 og 1989**

	1990		1989	
	Totalt	Pr 1000 innbyggere	Totalt	Pr 1000 innbyggere
Østfold	1 018	4,3	1 231	5,2
Akershus	1 302	3,1	2 249	5,4
Oslo	1 193	2,6	2 937	6,4
Hedmark	744	4,0	587	3,1
Oppland	716	3,9	628	3,5
Buskerud	1 418	6,3	1 116	5,0
Vestfold	1 282	6,5	1 246	6,3
Telemark	552	3,4	533	3,3
Aust-Agder	691	7,1	700	7,2
Vest-Agder	987	6,9	874	6,1
Rogaland	1 911	5,7	2 349	7,0
Hordaland	1 635	4,0	2 365	5,8
Sogn og Fjordane	304	2,8	584	5,5
Møre og Romsdal	903	3,8	862	3,6
Sør-Trøndelag	1 636	6,5	1 138	4,6
Nord-Trøndelag	588	4,6	731	5,8
Nordland	918	3,8	987	4,1
Troms	538	3,7	724	4,9
Finnmark	447	6,0	279	3,8
Hele landet	18 783	4,4	22 190	5,2

justeringen ikke ble benyttet fullt ut. Den høye låneutmålingen for oppføringslån kan hovedsakelig tilskrives økt andel spesialboliger. Restrammen for rentejustert lån skyldes svikt i etterspørselen etter lån. Dessuten ble rammen økt for sent på året til at prosjektene kunne settes i gang på kort varsel og like før vintren. Grad av måloppnåelse for hver enkelt lånordning vil bli nærmere kommentert under de respektive kapitler i årsmeldingen.

## 6.1.1

# Ordinært oppføringslån (Husbank I)

**Hovedmål 1:** Medvirke til å dekke behovet for boliger  
*Delmål:*

- 1.1: Bidra til boligdekning
- 1.2: Medvirke til å dekke boligbehovet for husstander med særlige behov
- 1.3: Medvirke til å oppfylle folks ønsker ved valg av eierform og bosted

**Hovedmål 2:** Fremme gode boliger og gode bomiljøer  
*Delmål:*

- 2.1: Bidra til boliger med høvelig størrelse og standard

**Hovedmål 3:** Bidra til effektiv ressursbruk og stabil utvikling på boligsektoren

## Færre boliger enn forventet

Utlånsrammen for ordinært oppføringslån var ved utgangen av året 5 665 mill kroner. Med gitte gjennomsnittslån gav utlånsrammen rom for finansiering av 14 600 nye boliger. Antall boliger med tilsagn var 14 368, eller noe over 200 lavere enn antatt. Grunnen er at gjennomsnittslånet ble høyere enn forventet.

## Høyt gjennomsnittslån

Angitt gjennomsnittslån var 387 600 kroner. Faktisk oppføringslån ved tilsagn var 390 200 kroner eksklusive, og 394 300 kroner inklusive låneøkning ved bevilgning og tilleggstilsagn. Det høye gjen-

nomsnittslånet skyldes i første rekke økt andel boliger til vanskeligstilte. Spesielt vanskeligstilte søkergrupper gis økt lånutmåling med opptil 80 prosent. Oppføringslånets andel av anleggskostnadene økte for alle kategorier hus. For spesialboliger var lånets andel av anleggskostnadene i gjennomsnitt 70 prosent.

I kapittel 11.4 blir fordelingen av oppføringslån med hensyn til karakteristika ved lånsøkerne nærmere utdypet.

## Flere spesialboliger

Antall spesialboliger økte fra 3 856 boliger i 1989 til 4 494 boliger i 1990, dvs en økning fra 22 prosent til 31 prosent av alle boliger med oppføringslån. En av hovedgrunnene til denne utviklingen er gjennomføringen av ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemming (HVPU). I 1990 inngikk 904 boliger med oppføringslån i ansvarsreformen. For mer informasjon vises det til kapittel 11.3.

Tabell 6.1.1.1

### Nøkkeltall: Ordinært oppføringslån (Husbank I)

#### Utlånsvilkår

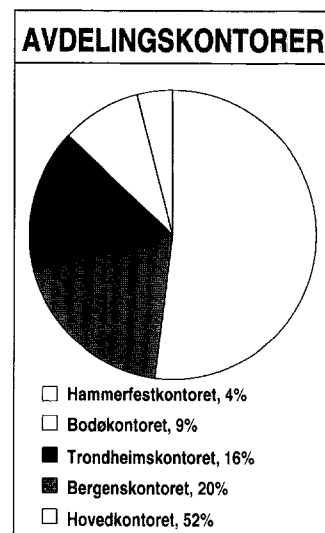
Rentesubsidier: Ja  
Løpetid: 30 år  
Avdragsfrihet: 8 år

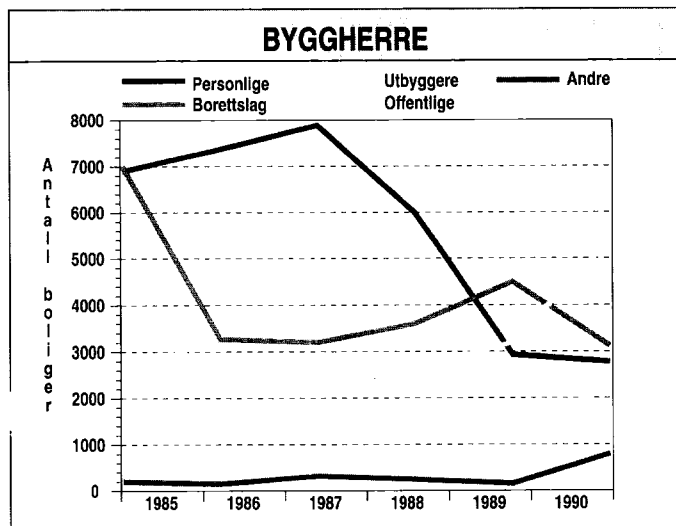
	1990	1989
<b>Rammer</b>		
Beløp (mill kr)	5 665	6 720
Antall boliger	14 600	17 300
Gjennomsnittslån (kr)	387 600	387 600
<b>Realisert</b>		
Forbruk (mill kr)	5 665	6 720
Antall boliger	14 368	17 268
Gjennomsnittslån (kr) <sup>1)</sup>	394 300	388 200
Innkommne søknader (boliger)	13 239	18 825
Innkommne søknader der tilsagn ikke er gitt (boliger)	8 600	17 000
<b>Gjennomsnitt pr bolig</b>		
Beregnet areal (kvm)	75,1	74,3
Tomtekostnader (kr)	99 100	95 900
Byggekostnader (kr)	515 900	540 900
Anleggskostnader (kr)	615 000	636 800
Husbanklån v/tilsagn (kr)	390 200	383 600
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	63	60

<sup>1)</sup> Inkl tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning.

Figur 6.1.1.1

### Ordinært oppføringslån. Boliger med tilsagn i 1990 fordelt på avdelingskontorer





## Økt andel boliger med livsløpsstandard

Andelen boliger med livsløpsstandard har økt med 12 prosentpoeng fra 1989 til 1990. Antall boliger med oppføringslån som har livsløpsstandard, utgjorde 4 662 i 1990, dvs 33 prosent av boligene. I tillegg hadde 1 265, dvs 28 prosent boliger med rentejustert lån, livsløpsstandard.

## Stabil geografisk fordeling

Fordelingen av tilsagn om oppføringslån på Husbankens avdelingskontorer tilsvarende i 1990 tidligere års fordeling. Etter at andelen boliger med tilsagn fra Hammerfestkontoret i 1989 var noe lavere enn vanlig, viser fordelingen i 1990 en stabilisering.

## Færre boligbyggelag som byggherre

Andel boligbyggelag som stod som byggherre sank fra 30 prosent i 1989 til 22 prosent i 1990. I samme periode økte kategorien utbyggere fra 31 prosent til 38 prosent. Antall boliger med tilsagn om oppføringslån der boligbyggelag stod som byggherre, ble fra

1989 til 1990 redusert med 2 034 boliger. Etterspørselssvikten kan derfor se ut til å ha rammet boligbyggelagene hardest.

## 57 prosent selveierboliger

Boligenes eierform kan fordeles grovt etter byggherre. Boligutbyggere og personlige lånsøkere bygger stortsett selveierboliger, mens kommuner, fylker og andre bygger utleieboliger. Boligbyggelag bygger naturlig nok borettslagsleiligheter. Etter denne inndelingen vil 57 prosent av boligene med tilsagn om oppføringslån i 1990 bli oppført som selveierboliger, 22 prosent som borettslagsboliger og 21 prosent som utleieboliger. Også her gjelder det at andelen borettslagsleiligheter har gått tilbake fra 30 prosent i 1989.

## Svak økning i arealet

Etter en gradvis reduksjon av gjennomsnittlig beregnet areal fra 103,6 kvm i 1986 til 74,3 kvm i 1989, viser arealet i 1990 en svak økende tendens til 75,1 kvm. Blokkprosjekter har en økning i arealet med 7,1 kvm, mens småhus enkelt-

Figur 6.1.1.2

## Ordinært oppføringslån. Antall boliger bevilget 1985-1990 etter byggherre

vis og i serie fortsatt har en svak tilbakegang. Økningen i arealet kan ikke tilskrives endret hustypesammensetning, og er dermed et resultat av en reell økning av gjennomsnittsarealet.

Husbanken benytter beregnet areal i statistikken. Beregnet areal er lik eller lavere det mer vanlige begrepet bruksareal. Beregnet areal er bruksareal multiplisert med en faktor for hvert av husets plan. Faktoren varierer fra 0,2 i kjeller til 1,0 i hovedetasjen. For en bolig som består av en etasje, vil beregnet areal og bruksareal være sammenfallende.

## Reduserte byggekostnader

Byggekostnadene for boliger med oppføringslån sank med 21 800 kroner, dvs 4 prosent, fra 1989 til 1990. Reduksjonen i kostnadene kom samtidig som arealet økte, og må derfor sees som faktiske prisreduksjoner. Byggekostnadene pr kvm ble dermed redusert med 6 prosent.

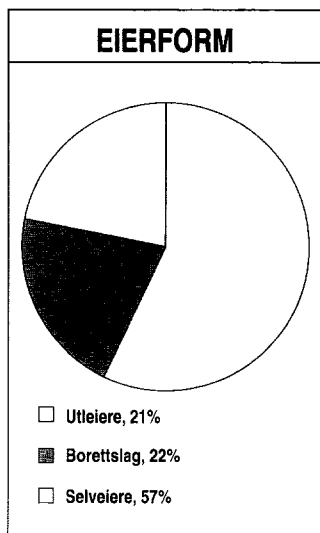
Tomtekostnadene økte med 3 prosent totalt, og med hele 18 prosent for blokkprosjekter. Økningen i gjennomsnittlige tomtekostnader skyldes hovedsakelig at tomtearealet pr bolig økte fra 357 kvm til 384 kvm. Prisen pr kvm ble dermed redusert med 4 prosent fra 268 kroner til 258 kroner. Økningen av tomtekostnadene var ikke større enn at anleggskostnadene, som er summen av tomte- og byggekostnader, ble redusert.

Tabell 6.1.1.2

**Ordinært oppføringslån. Tilsagn fordelt etter hustype, andel livsløps- og spesialboliger, og spesialboliger etter søkergruppe 1990 og 1989**

	1990		1989	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Eneboliger	1 704	12	2 185	13
Småhus enkeltvis	3 744	26	4 119	24
Småhus i serie	3 785	26	4 449	26
Blokkprosjekter	1 788	13	2 562	15
Andre	3 297	23	3 943	22
<b>Totalt</b>	<b>14 318</b>	<b>100</b>	<b>17 258</b>	<b>100</b>
Derav				
Livsløpsboliger	4 662	33	3 719	21
Spesialboliger	4 494	31	3 856	22
Spesialboliger etter søkergrupper				
Aldersboliger	1 914	43	1 971	51
Studentboliger	919	20	1 024	27
Funksjonshemmede	297	7	208	5
HVPU	904	20		
Flyktninger	82	2	397	10
Andre	378	9	256	7
<b>Totalt</b>	<b>4 494</b>	<b>100</b>	<b>3 856</b>	<b>100</b>

Figur 6.1.1.3

**Ordinært oppføringslån. Tilsagn fordelt etter eierform 1990.**


Tabell 6.1.1.3

**Tilsagn om oppføringslån fordelt etter avdelingskontorer 1990 og 1989**

	1990		1989	
	Boliger	Mill kr	Boliger	Mill kr
Hovedkontoret	7 456	3 097	9 706	3 845
Bergenskontoret	2 853	1 174	3 926	1 536
Trondheimskontoret	2 294	770	1 840	631
Bodøkontoret	1 223	442	1 497	564
Hammerfestkontoret	542	183	338	143
<b>Hele landet</b>	<b>14 368</b>	<b>5 665</b>	<b>17 307</b>	<b>6 720</b>

Tabell 6.1.1.4

**Tilsagn om oppføringslån fordelt etter byggherre 1990 og 1989**

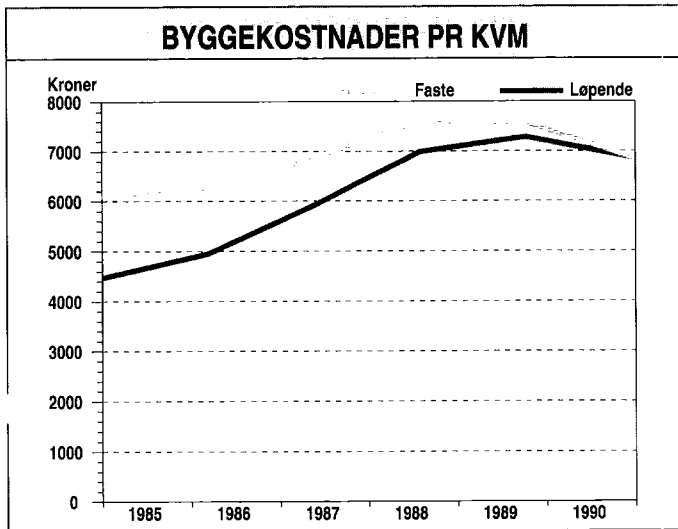
	1990		1989	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Personlige lånsøkere	2 784	19	3 353	19
Boligbyggelag	3 119	22	5 153	30
Utbyggere	5 381	38	5 321	31
Kommuner, fylker	2 221	15	2 410	14
Andre	802	6	1 021	6
<b>I alt</b>	<b>14 307</b>	<b>100</b>	<b>17 258</b>	<b>100</b>

Tabell 6.1.1.5

**Ordinært oppføringslån. Areal, finansiering og kostnader etter hustype 1990 og 1989**

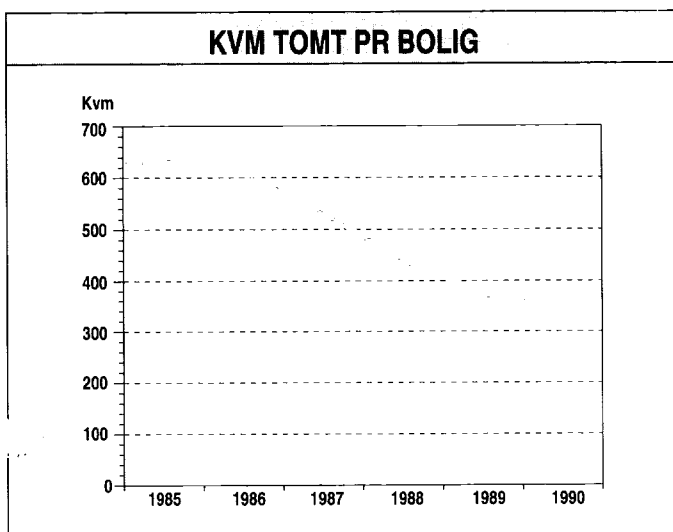
	Areal		Husbanklån		Husbanklån andel anl.kostn	
	1990	1989	1990	1989	1990	1989
Alle boliger	75,1	74,3	390 200	383 600	63	60
Eneboliger	106,3	107,4	410 000	403 500	52	51
Småhus enkeltvis	98,5	101,7	380 000	379 300	54	52
Småhus i serie	77,0	78,7	402 800	404 400	63	61
Blokkprosjekter	77,0	69,7	461 600	437 400	63	61
Spesialboliger	59,5	55,8	355 700	331 700	70	66
	Tomtekostn		Byggekostn		Anleggskostn	
	1990	1989	1990	1989	1990	1989
Alle boliger	99 100	95 900	515 900	540 900	615 000	636 800
Eneboliger	117 600	113 100	665 900	675 400	783 500	788 500
Småhus enkeltvis	106 100	105 300	594 100	619 200	700 200	724 500
Småhus i serie	120 100	115 800	521 100	546 700	641 200	662 500
Blokkprosjekter	138 800	114 500	590 500	606 000	729 300	720 500
Spesialboliger	66 500	65 500	438 000	437 000	504 600	502 500





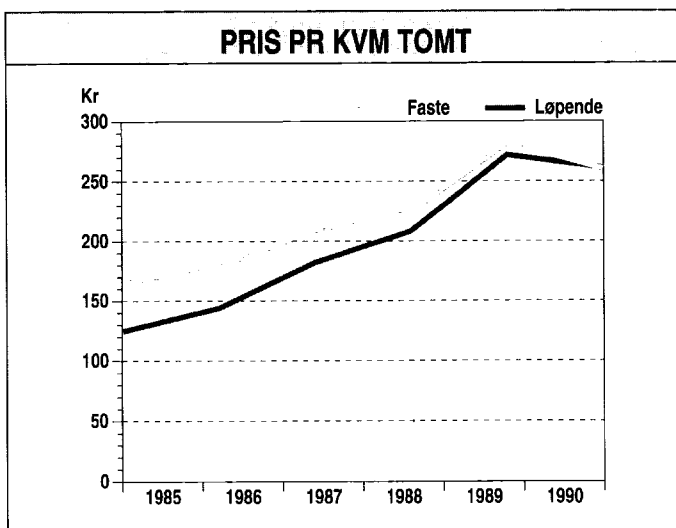
Figur 6.1.1.4

Ordinært oppføringslån.  
Byggekostnader pr kvm  
(BA) i løpende og faste  
priser



Figur 6.1.1.5

Ordinært oppføringslån.  
Kvm tomt pr bolig 1985-  
1990



Figur 6.1.1.6

Ordinært oppføringslån.  
Pris pr kvm tomt 1985-  
1990. Løpende og faste  
kroner

## 6.1.2

# Rentejustert lån (Husbank II)

**Rentejustert lån har de samme hoved- og delmålene som ordinært oppføringslån.**

### Rammen ble ikke benyttet fullt ut

Utlånsrammen for rentejustert lån ble i løpet av 1990 fordoblet fra 1 250 mill kroner til 2 500 mill kroner. Rammen gav rom for finansiering av 5 400 boliger. 4 477 boliger fikk tilsagn om lån, dvs ca 900 færre boliger enn det rammene gav rom for. Grunnen til det lave tilsagnstallet var hovedsakelig sviktende etterspørsel i boligmarkedet. Økningen av rammen kom også for sent på året til at prosjektene kunne settes i gang på kort varsel, og

like før vinteren. Restrammen ble 457 mill kroner.

I 1990 mottok Husbanken søknader om rentejustert lån til 5 043 boliger, mens det bare ble gitt tilsagn til 4 477 boliger. Tilbakeholdenheten i boligmarkedet medførte at mange byggherrer utsatte prosjektene.

### Lavere gjennomsnittslån enn forventet

I 1990 var gjennomsnittlig rentejustert lån inkludert tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning 456 400 kroner, dvs 1 200 kroner lavere enn anslått. Ved tilsagn var lånet 455 400 kroner. Lånets andel av anleggskostnadene var ved tilsagn 67 prosent. Dette er en økning på 3 prosentpoeng i forhold til 1989.

### Flere tilsagn til Østlandet

Andel tilsagn fordelt fra Hovedkontoret økte fra 49 prosent i 1989 til 55 prosent i 1990, mens andel tilsagn fra Bergenskntoret sank tilsvarende. Hammerfestkontoret gav ingen tilsagn om rentejustert lån. Grunnen er at regionen er prioritert ved fordeling av ordinært oppføringslån.

### Flest småhus

Som tidligere år gjelder tilsagnene om rentejustert lån først og fremst eneboliger og tomannsboliger. Prosentandelen for disse to kategoriene var 63 i 1990.

I 1990 var antall boliger med livsløpsstandard 1 265, dvs en økning på 10 prosentpoeng fra 1989. Andel spesialboliger var som tidligere år lav (2 prosent).

Utbyggere stod som byggherre for 37 prosent av boligene med rentejustert lån i 1990, mot 31 prosent året før. Andel personlige lånsøkere gikk tilbake 8 prosent i samme periode.

### Fortsatt redusert areal

Gjennomsnittsarealet for boliger med rentejustert lån viser, i motsetning til arealet for boliger med ordinært oppføringslån, en synkende tendens. Arealet gikk ned ytterligere 1,7 kvm fra 1989 til 1990. Småhus i serie og blokkprosjekter har en svak økning i gjennomsnittsarealet. Fordelingen av hustyper var forholdsvis lik i 1990 og 1989. Arealnedgangen er derfor et resultat av reduksjon i arealet og ikke av endret hustypesammensetning.

Tabell 6.1.2.1

#### Nøkkeltall: Rentejustert lån (Husbank II)

##### Utlånsvilkår

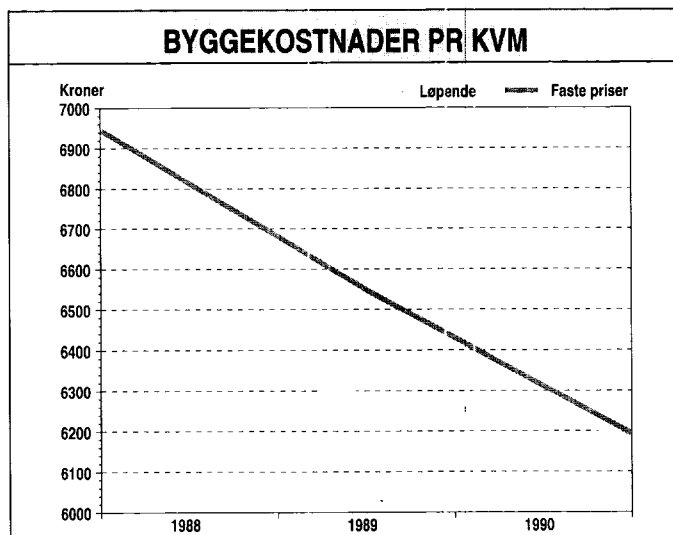
Rentesubsidier: Nei  
Løpetid: 30 år  
Avdragsfrihet: 8 år

	1990	1989
<b>Rammer</b>		
Beløp (mill kr)	2 500	2 215
Antall boliger	5 400	4 700
Gjennomsnittslån (kr)	457 600	457 600
<b>Realisert</b>		
Forbruk (mill kr)	2 043	2 180
Antall boliger	4 477	4 845
Gjennomsnittslån (kr) <sup>1)</sup>	456 400	449 900
Innkommne søknader (boliger)	5 043	5 694
Innkommne søknader der tilsagn ikke er gitt (boliger)	1 428	1 516
<b>Gjennomsnitt pr bolig</b>		
Beregnet areal (kvm)	88,8	90,0
Tomtekostnader (kr)	128 000	129 200
Byggekostnader (kr)	550 100	569 400
Anleggskostnader (kr)	678 100	698 600
Husbanklån v/tilsagn (kr)	455 400	449 500
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	67	64

<sup>1)</sup>Inkl tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning.

## Reduserte total-kostnader

Fra 1988 til 1990 ble anleggs-kostnadene redusert med 86 500 kroner, dvs 11 prosent. Byggekostnadene ble i samme periode redusert med 92 500 kroner, dvs 14 prosent, og tomtekostnadene økte med 6 000 kroner. Reduksjonen i byggekostnadene skyldes redusert areal og reduserte byggekostnader pr kvm. Arealet ble redusert med 18 prosent, og byggekostnadene med 3 prosent pr kvm i samme periode. I faste priser ble byggekostnadene redusert med 11 prosent pr kvm fra 1989 til 1990. Tomtearealet sank fra 629 kvm til 488 kvm pr bolig, dvs 141 kvm eller 22 prosent. Tomteprisen pr kvm økte fra 194 kroner til 263 kroner. Det er en økning på 36 prosent fra 1988 til 1990.



Figur 6.1.2.1

**Rentejustert lån.  
Byggekostnader pr kvm  
(BA). Løpende og faste  
kroner**

Tabell 6.1.2.2

**Rentejustert lån. Tilsagn fordelt etter avdelingskontorer  
1990 og 1989**

	1990		1989	
	Boliger	Mill kr	Boliger	Mill kr
Løvedkontoret	2 470	1 127	2 397	1 068
Bergenskontoret	1 402	654	1 786	821
Trondheimskontoret	454	194	507	219
Bodøkontoret	151	68	155	71
Hele landet	4 477	2 043	4 845	2 180

Tabell 6.1.2.3

**Rentejustert lån. Tilsagn fordelt etter byggherre  
1990 og 1989**

	1990		1989	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Personlige lånsøkere	2 125	47	2 692	55
Borettslag	117	3	158	3
Utbyggere	1 647	37	1 470	31
Kommuner, fylker	6	0	40	1
Andre	581	13	459	10
I alt	4 476	100	4 819	100

Tabell 6.1.2.4

**Rentejustert lån. Tilsagn etter hustype, livsløps- og spesialboliger, og spesialboliger etter søkergruppe 1990 og 1989**

	1990		1989	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Eneboliger	<b>1 638</b>	<b>37</b>	1 767	37
Tomannsbolig	<b>1 180</b>	<b>26</b>	1 417	29
Rekke- og terrasse	<b>430</b>	<b>10</b>	434	9
Andre småhus	<b>259</b>	<b>6</b>	325	7
Blokk	<b>465</b>	<b>10</b>	710	15
Andre	<b>504</b>	<b>11</b>	170	4
<b>Totalt</b>	<b>4 476</b>	<b>100</b>	4 823	1
Derav				
Livsløpsboliger	<b>1 265</b>	<b>28</b>	864	18
Spesialboliger	<b>110</b>	<b>2</b>	168	3
Spesialboliger etter søkergruppe				
Aldersboliger	<b>75</b>	<b>68</b>	110	65
Studentboliger	<b>22</b>	<b>20</b>	0	0
Funksjonshemmede	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0
HVPU	<b>3</b>	<b>3</b>	0	0
Flyktninger	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0
Andre	<b>10</b>	<b>9</b>	58	35
<b>Totalt</b>	<b>110</b>	<b>100</b>	168	100

Tabell 6.1.2.5

**Rentejustert oppføringslån. Areal, finansiering og kostnader etter hustype 1990 og 1989**

	Areal		Husbanklån		Husbanklånet <sup>a</sup> andel anl.kos	
	1990	1989	1990	1989	1990	1989
Alle boliger	<b>88,8</b>	90,5	<b>455 400</b>	449 500	<b>67</b>	64
Eneboliger	<b>109,1</b>	111,2	<b>479 100</b>	468 100	<b>58</b>	57
Småhus enkeltvis	<b>99,6</b>	101,8	<b>438 500</b>	435 200	<b>61</b>	60
Småhus i serie	<b>81,6</b>	78,3	<b>470 700</b>	455 100	<b>75</b>	69
Blokkprosjekter	<b>74,7</b>	71,5	<b>503 600</b>	506 200	<b>74</b>	77
Spesialboliger	<b>62,2</b>	67,8	<b>402 600</b>	447 700	<b>65</b>	79
Tomtekostn						
	Tomtekostn		Byggekostn		Anleggskostn	
	1990	1989	1990	1989	1990	1989
Alle boliger	<b>128 000</b>	129 200	<b>550 100</b>	569 400	<b>678 200</b>	698 600
Eneboliger	<b>149 800</b>	138 400	<b>671 000</b>	678 100	<b>820 800</b>	816 500
Småhus enkeltvis	<b>129 700</b>	125 800	<b>584 800</b>	602 600	<b>714 500</b>	728 400
Småhus i serie	<b>131 500</b>	131 100	<b>494 700</b>	525 000	<b>626 200</b>	656 100
Blokkprosjekter	<b>119 900</b>	116 60	<b>558 400</b>	536 700	<b>678 300</b>	653 300
Spesialboliger	<b>104 200</b>	100 900	<b>519 800</b>	456 600	<b>623 900</b>	566 500

## 6.2

# Utbedringslån og -tilskudd til byfornyelse

**Delmål 2.1:** Bidra til oppføring av boliger med høyelig størrelse og standard

Låneordningen bidrar til å utbedre sentralt beliggende boligblokker som er bygd rundt århundreskiftet. Utbedringen tar sikte på å heve boligstandarden opp mot dagens nivå.

holdne med å sette i gang utbedringsprosjekter. Høye utbedringskostnader har ført til at utbedrede boliger står ubebodde.

## 6.2.1 Utbedringslån til byfornyelse

### Redusert ramme

Den opprinnelige lånerammen var på 300 mill kroner. På grunn av lav søknadsinngang ble rammen redusert til 200 mill kroner i løpet av året.

### Nye behov for utbedringsprosjekter

I dag er det ingen generell utbedringslåneordning for borettslag som er bygd etter krigen. Henvendelser til Husbanken viser behov for at ordningen med utbedringslån til byfornyelse blir utvidet til også å omfatte eldre borettslag generelt. Etter gjeldende regler gis det bare lån på sosialt grunnlag til borettslag.

Tabell 6.2.1.1

#### Nøkkeltall: Utbedringslån til byfornyelse

##### Utlånsvilkår

Rentesubsidier: Ja  
Løpetid: 16 år (30 år)  
Avdragsfrihet: 6 år (8 år)

	1990	1989
Ramme (mill kr)	200	425
Forbruk (mill kr)	196	41
Antall boliger	964	1 849
Søknadsinngang, boliger	2 164	1 325
Gj.snittlig lån pr bolig (kr)	203 000	224 000

## 6.2.2

# Tilskudd til byfornyelse

Tilskudd til byfornyelse gis til miljøtiltak i forbindelse med byfornyelse der det er urimelig å belaste beboerne med kostnadene.

### Lavt forbruk

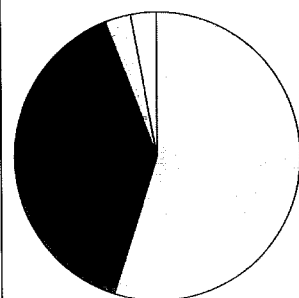
Byfornyelsen har i 1990 vært inne i en vanskelig periode. Byfornyseselskapene i de tre største byene har trappet ned eller avviklet sin aktivitet. Dette har ført til søknadsnedgang for låneordningen. Private utbyggere har vært noe tilbake-

Ordningen ble foreslått fjernet i 1990, men seinere ble det vedtatt å opprettholde den. Tilskuddsrammen ble i løpet av 1990 økt fra 11 mill kroner til 21 mill kroner. Den lave aktiviteten i byfornyelsen har også påvirket søknadsinngangen for tilskudd.

Figur 6.2.1.1

#### Utbedringslån til byfornyelse fordelt på avdelingskontorer 1990

##### AVDELINGSKONTORER



- Hammerfest 1 mill kroner
- Bodø 1 mill kroner
- Trondheim 3 mill kroner
- Bergen 4 mill kroner
- Hovedkontor 9 mill kroner

Tabell 6.2.2.1

#### Nøkkeltall: Utbedringstilskudd til byfornyelse

	1990	1989
Bevilgning (mill kr)	21	35
Forfalte, annullerte lån	- 3	2
Disponibelt	18	37
Forbruk (mill kr)	17	40
Antall saker	38	50
Gj.snittlig bevilgningpr sak (kr)	450 000	800 000

## 6.3

# Bomiljølån

**Delmål 3.2:** Medvirke til oppføring av felleslokaler og utforming av gode bo- og nærmiljøer

Bomiljølån blir gitt til tiltak som fremmer et godt bomiljø, og som ikke naturlig kan kostnadsbelastes boligene. Tiltakene kan være servicesenter for eldre og funksjonshemmede, grendehus, aktivitetslokale, og garasjer for funksjonshemmede.

### Økt interesse for bomiljølån

Rammen i 1990 var 100 mill kroner, og den ble benyttet fullt ut. I 1989 gjenstod det 70 mill kroner av en ramme på 135 mill kroner. Søknadsinngangen økte fra 38 saker i 1989 til 60 saker i 1990. Økningen i søknadsinngangen må sees i sammenheng med økningen i andelen spesialboliger generelt, og spesielt i sammenheng med reformen for psykisk utviklingshemmede. I disse sakene inngår det i større grad felleslokaler enn ved ordinære prosjekter.

Fordelingen av saker på prosjekter er stabil. Servicesentre utgjorde vel 50 prosent av sakene, og 80 prosent av lånerammen.

Husbanken har økt finansieringsandelen i prosjektene fra 53 prosent til 61 prosent. Dette må også sees i sammenheng med den økte andelen spesialboliger der det inngår felleslokaler.

Tabell 6.3.1

#### Nøkkeltall: Bomiljølån

##### Utlånsvilkår

Rentesubsidier: Nei  
Løpetid: 16 år  
Avdragsfrihet: 6 år

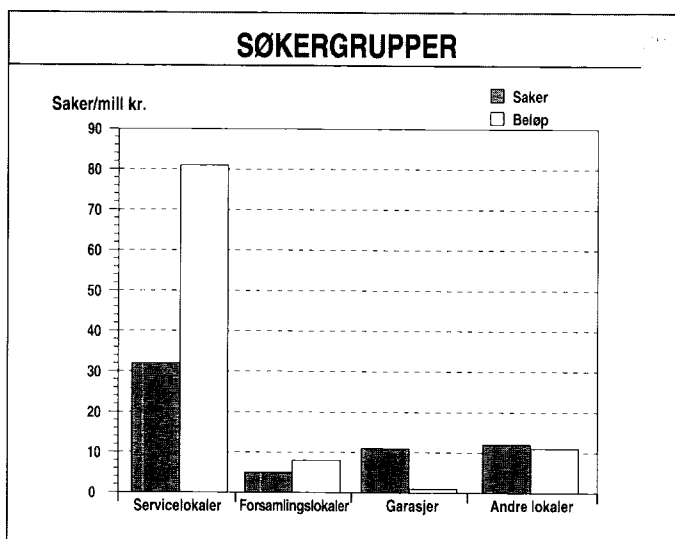
	1990	1989
Rammer		
Beløp (mill kr)	100	135 <sup>2)</sup>
Realisert		
Forbruk (mill kr)	100	66
Antall saker	60	
Gj.snittlig lån (mill kr) <sup>1)</sup>	1,7	1,4
Innkomne søknader (saker)	60	38
Innkomne søknader der tilsagn ikke er gitt (saker)	19	23
Gjennomsnittlig pr sak		
Bruttoareal (kvm)	395	329
Anleggskostnaer (mill kr)	2,7	2,6
Husbanklån v/tilsagn (mill kr)	1,6	1,4
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	61	53

<sup>1)</sup> Inkl tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning.

<sup>2)</sup> 35 mill kroner på ordinære vilkår.

Figur 6.3.1

#### Bomiljølån. Tilsagn 1990 etter søkergruppe. Antall saker og beløp



## 6.4 Barnehagelån

**Delmål 2.3:** Medvirke til oppføring av gode barnehager

### 1 000 flere barnehageplasser enn forventet

I 1990 gav rammen for lån til barnehager sammen med angitte gjennomsnittslån rom for finansiering av 7 600 barnehageplasser. Faktisk finansiering var 8 666 plasser. Gjennomsnittslånet pr plass var 58 850 kroner, mot budsjettet 65 000 kroner. Reduserte kostnader gav dermed rom for finansiering av 1 000 flere barnehageplasser. Det ble finansiert 263 barnehager i 1990. Av disse var 21, dvs 8 prosent, utbedring av eksisterende barnehager. Søknadsinngangen til ordningen i 1990 var god, og var 18 prosent høyere enn i 1989.

Gjennomsnittstørrelser som lån og areal pr plass og plasser pr sak er ubetydelig endret fra 1989 til 1990.

### Flere barnehageplasser i Nord-Norge

Andelen barnehager som er bygd under Husbankens tre nordligste avdelingskontorer, har økt fra 22 prosent til 36 prosent i perioden 1989 til 1990. Som det framgår av figuren, er antall barnehageplasser finansiert i 1990 pr 1 000 innbyggere tre ganger høyere ved Hammerfestkontoret enn ved Hovedkontoret.

Tabell 6.4.1

#### Nøkkeltall: Barnehagelån

##### Utlånsvilkår

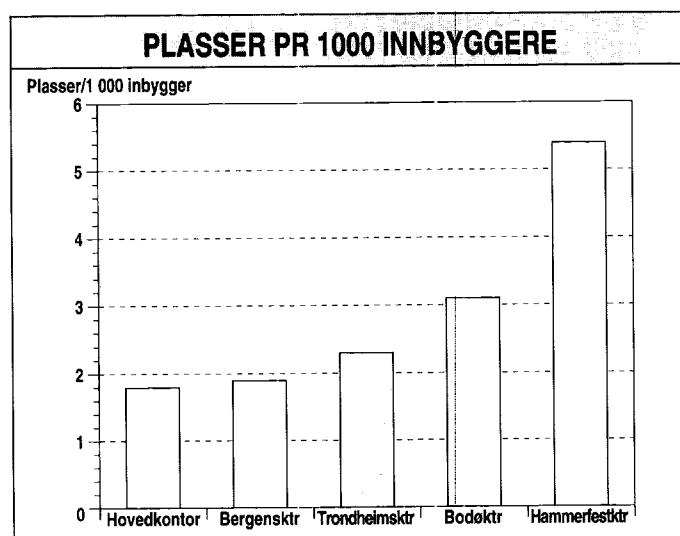
Rentesubsidier: Ja  
Løpetid: 16 år  
Avdragsfrihet: 6 år

	1990	1989
<b>Rammer</b>		
Beløp (mill kr)	510	435
Antall barnehageplasser	7 800	6 700
Lån pr plass (kr)	65 000	65 000
<b>Realisert</b>		
Forbruk (mill kr)	510	438
Antall barnehageplasser	8 666	7 197
Lån pr plass (kr) <sup>1)</sup>	58 850	60 860
Antall saker	263	223
Innkømne søknader (saker)	257	225
Innkømne søknader der tilsagn ikke er gitt (saker)	24	43
<b>Gjennomsnittlig</b>		
Bruttoareal pr sak (kvm)	311	310
Anleggskostnader pr kvm (kr)	8 100	8 200
Husbanklån pr kvm (kr)	6 200	6 200
Husbanklånets andel anleggskostnader (pst)	76	76

<sup>1)</sup> Inkl tilleggstilsagn og låne-økning ved bevilgning

Figur 6.4.1

Barnehagelån. Tilsagn 1990 i antall plasser pr 1 000 innbyggere fordelt på avdelingskontorene

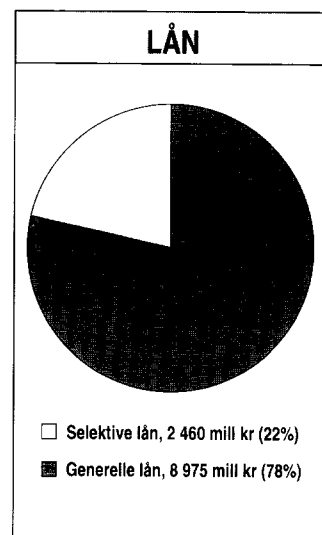


# 7 Selektive låneordninger

Husbankens selektive låne- og støtteordninger går til vanskelegstilte grupper og prioriterte bustadformål. Ordningane er behovsprøvde ut frå eigenskapar ved lånsøkjaren. Bustadene skal tilfredsstille Husbankens krav til kostnader og standard. Dette gjeld etableringslån og -tilskot, kjøpslån, utbetningslån og -tilskot og utleigelån.

Dei selektive ordningane skal vere med på å skaffe bustader til husstandar med særlege behov, og gi rimelege buutgifter og god bustadfordeling. Husbanken forvaltar dei selektive ordningane i samarbeid med kommunane og Selskapet for innvandar- og flyktningbustader (Sifbo).

Figur 7.1  
Selektive og generelle ordningar 1990



## 7.1 Etableringslån og -tilskot

**Delmål 1.2:**  
Vere med på å skaffe bustader til husstandar med særlege behov

### 7.1.1 Etableringslån

Etableringslån blir gitt som toppfinansiering ved etablering i ny eller brukt bustad. Lånet er behovsprøvd. I hovudsak blir lånet fordelt gjennom kommunane og Selskapet for innvandar- og flyktningbustader (Sifbo), som låner ut midlane vidare. Kommunane kan også bruke midlane til egne prosjekt, til dømes aldersbustader og aldersheimar. I spesielle saker blir lånet gitt direkte frå Husbanken. Av etableringslånramma blir det øyremerkt eigne midlar til flyktningar.

## Svikt i etterspørselen av etableringslån til flyktningar

I 1990 var den opphavlege ramma for etableringslån 1 975 mill kroner. Sviktande etterspørsel etter lån førte til at ramma vart redusert med 225 mill kroner dette året. Disponibel ramme i 1990 var dermed 1 750 mill kroner, der 320 mill kroner var øyremerkte flyktningar. Ved slutten av året var det ei restramme på 20 mill kroner, 14 mill kroner øyremerkte flyktningar og 6 mill kroner til ordinære formål.

## Lån til 8 600 bustader gjennom kommunane

Til saman har kommunane løyvd lån for 1 200 mill kroner til 8 600 bustader i 1990. Maksimallånet var 200 000 kroner for ordinære låntakarar. 53 prosent av husstandane som fekk etableringslån på den ordinære kvoten, var unge i etableringsfasen.

Tabell 7.1.1.1

### Nøkkeltal: Etableringslån

#### Utlånsvilkår

Rentesubsidiar: Ja  
Løpetid: 15 år (30 år)  
Avdragsfritak: 3 år (8 år)

	Mill kr	
	1990	1989
Ramme	1 750	1 940
Forbruk	1 730	1 846
Fordelt til kommunar	1 424	1 350
Øyremerkt flyktningar	306	488
Fordelt gjennom Sifbo	150	340
Fordelt gjennom kommunane	156	148



## Lån til flyktningar

Kommunane løyvde 66 mill kroner til flyktningar i 1990. Dette gav 231 bustader. Sifbo løyvde 150 mill kroner til 700 bustader. Maksimallån for flyktningar var 385 000 kroner.

## Flest lån til brukte bustader

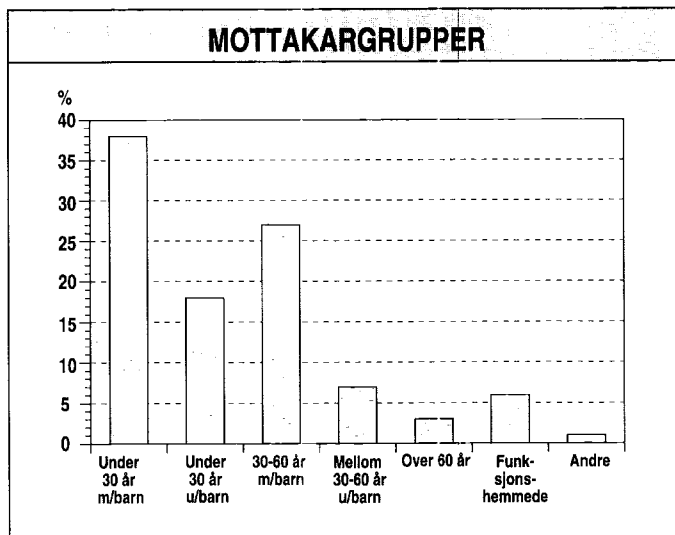
I 1990 brukte kommunane 35 sent av dei tildelte midlane til nye bustader, dvs ein auke på 3 prosentpoeng i forhold til 1989.

Prisane på bruktbustadmarknaden gjekk ned ein god del i 1990. For personar i etableringsfasen har kjøp av bruktbustad gitt ei rimelegare løysing enn oppføring av ny bustad. Dette er grunnen til at heile 65 prosent av dei tildelte etableringslånemidla har gått til brukte bustader.

Sjølv om bruktbustadmarknaden ofte på kort sikt gir dei billigaste løysingane, er det viktig at låneordninga er med på å stimulere til at det blir bygd nye bustader. Bustadproduksjonen må haldast på eit akseptabelt nivå for å dekkje bustadbehovet. Unge som byggjer bustad, kan gjennom etableringslånearordninga få ein finansieringsplan dei lettare kan leve med.

Figur 7.1.1.1

Etableringslån fordelt på mottakargrupper 1990



## Etableringstilskot kombinert med etableringslån

Nytt i 1990 var ordninga med etableringslån direkte frå Husbanken når søkjaren vart tildelt etableringstilskot. Dette vart innført for å sikre fullfinansiering på best moglege vilkår. For personleg åtte bustader vart lånet gitt på særtilvilkår (reduisert rente), samtidig som løpetida for lånet vart auka til 30 år. 221 bustader fekk lån etter denne ordninga. Totalt utlån utgjorde 38,4 mill kroner. Gjennomsnittslån pr bustad var 174 000 kroner.

## 7.1.2

# Etablerings- tilskot

**Delmål 4.3:** Hjelpe husstandar med svak økonomi slik at dei kan skaffe seg ein høveleg bustad

Etableringstilskot skal hjelpe særleg vanskelegstilte husstandar utan økonomiske midlar til å etablere seg i ein tredsstillande bustad. Tilskotet går til toppfinansiering av ny eller brukt bustad.

### 729 bustader fekk etableringstilskot

I 1990 var etterspurnaden etter tilskot meir variert enn tidlegare. Midlar til bustadlause og Ungbo-prosjekt har som tidlegare år vore lite etterspurde, og det har kome færre søknader om bustadtiltak i samiske busetjingsområde.

Til saman fekk 729 bustader etableringstilskot i 1990.

### For lite midlar til ansvarsreforma for psykisk utviklingshemma

Det kom inn fleire søknader om etableringstilskot øyremerkte ansvarsreforma for menneske med psykisk utviklingshemming enn det var midlar til. Ved utgangen av 1990 hadde det kome inn 1 296 søknader, mens berre 976

Tabell 7.1.2.1

#### Nøkkeltal: Etableringstilskot

##### Etableringstilskot på sosialt grunnlag o a

	1990	1989
Løyving (mill kr)	59	61
Annulerte, innfriingar, overføringar	8	14
Disponibelt	67	75
Maksimalbeløp pr bustad	80 000	80 000
Forbruk (mill kr)	48	72
Talet på bustader	728	1 084
Gj.snittleg løyving pr bustad (kr)	65 900	66 700

##### Etableringstilskot HVPU

	1990	1989
Løyving (mill kr)	90	-
Annulerte, innfriingar, overføringar	-	-
Disponibelt	90	-
Maksimalbeløp pr bustad	100 000	100 000
Forbruk (mill kr)	89	-
Talet på bustader	976	-
Gj.snittleg løyving pr bustad (kr)	90 700	-

av desse fekk lån. Husbanken søkte hausten 1990 om fleire midlar til etableringstilskot øyremerkte ansvarsreforma, men dette gjekk ikkje gjennom.

I tillegg til bustader finansierte med etableringstilskot er det finansierte 302 bustader til menneske med psykisk utviklingshemming under utleigelåneordninga. Ut frå eit utrekna behov på 1 175 bustader i 1990 synest ansvarsreforma å ha kome godt i gang.

### 20 mill kroner blir overførte til 1991

Også i 1990 har mykje midlar vorte tilbakeførte til Husbanken. Saman med reduse etterspørsel har det ført til at 20 mill kroner kan overførast til 1991.

# Kjøpslån (erhvervslån)

**Delmål 1.2:** Vere med på å skaffe bustader til husstandar med særlege behov

Kjøpslån skal utgjere grunnfinansieringa ved kjøp av brukte, sjølvåtte bustader for særleg vanskelegstilte grupper.

I 1990 reduserte Husbanken saksbehandlingstida, slik at 18 søknader vart ferdig behandla innan tre veker etter at banken fekk fullstendig søknad. Køen forsvann på grunn av redusert etterspurnad og større ramme. Ved slutten av året var det lita eller inga ventetid for løyving av lån. Låneordninga fører til mykje kontakt mellom lånsøkjjar, kommune og seljar. Husbanken set mykje inn på å yte god service overfor desse, og meiner at det langt på veg er oppfylt i samband med kjøpslån.

## Svikt i etterspurnaden

I 1990 løyvde Husbanken 220 mill kroner i kjøpslån. Ramma for 1990 har vore stor nok til å dekke ei akseptabel ventetid for tilsegn om lån. Ved slutten

Tabell 7.2.1

### Nøkkeltal: Kjøpslån (erhvervslån)

#### Utlånsvilkår

Rentesubsidiar: Ja  
Løpetid: 30 år  
Avdragsfritak: 8 år

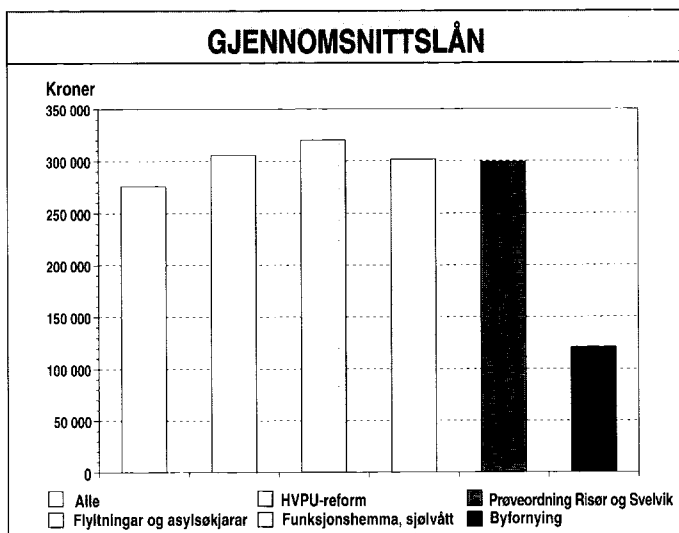
	1990	1989
<b>Ramme</b>		
Beløp (mill kr)	220	200
<b>Forbruk (mill kr)</b>	204	200
Talet på bustader	740	912
Søknadsinnang (bustader)	906	948
Innkome søknader der tilsegn ikkje er gitt	297	351
Gj.snittleg løyving pr bustad (kr)	276 000	219 000

av året var 16 mill kroner av ramma ikkje brukte.

Etterspørselen etter kjøpslån frå kommunar som sorterer under avdelingskontora i Trondheim, Bodø og Hammerfest, har vore noko mindre enn ein rekna med føreåt. Ved slutten av året vart derfor ein del av utlånsmidlane overførte frå avdelingskontora til hovudkontoret.

## Mest lån til funksjonshemma og vanskelegstilte

I 1990 vart det løyvd 142 mill kroner til funksjonshemma og særleg vanskelegstilte søkjarar, dvs ein auke på 35 prosent i forhold til 1989. Husbanken har fått færre søknader enn venta i samband med ansvarsreforma for menneske med psykisk utviklingshemming.



Figur 7.2.1

### Gjennomsnittslån fordelt på hovudbrukargrupper

Kommunar og kommunale bustadstiftingar har fått 30 mill kroner av ramma. Det har hovudsakleg gått til ansvarsreforma for menneske med psykisk utviklingshemming, men ein del har også gått til husvære for særleg vanskelegstilte husstandar. Søknader i samband med ansvarsreforma har vorte prioriterte gjennom heile 1990.

Løyvingar til byfornyng har gått sterkt tilbake, frå 25 mill kroner i 1989 til 7 mill kroner i 1990. Dette kjem av usikre forhold rundt byfornyng, særleg i Oslo.

I 1990 vart det løyvd 30 mill kroner til bustader for flyktningar og innvandrarak. Søknader frå Selskapet for innvandrarak- og flyktningbustader (Sifbo) har vorte prioriterte gjennom året.

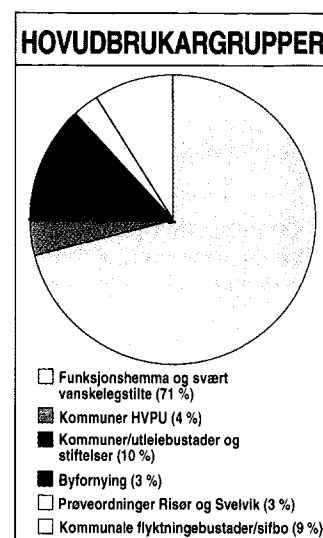
Tabell 7.2.2

**Kjøpslån fordelte på søkjargrupper**

	Mill kr	
	1990	1989
Lånsøkjargrupper		
Kommunar – flyktningar, innvandrarak	13	23
Kommunar – HVPU	9	–
Kommunar/kommunale stiftingar, – utleigebustader, stiftingar	8	9
Sifbo	17	32
Funksjonshemma og vanskelegstilte	142	106
Prøveordning, Risør og Svelvik	7	4
Byfornyng (kommunal)	7	25
Sum	203	199

Figur 7.2.2

**Fordeling hovudbrukargrupper, prosent**



## 7.3

# Utbetringslån og -tilskot

**Delmål 1.2:** Vere med på å skaffe bustader til husstandar med særlege behov

### 7.3.1

## Utbetringslån på sosialt grunnlag

Utbetringslån på sosialt grunnlag blir gitt til eldre (over 60 år) og personar med nedsett funksjonsevne, slik at dei kan få eit tilfredsstillande butilbod. Arkitektane i Husbanken kan gi noko gratis hjelp til planlegging av utbetringa.

### Jamn søknadsinngang

Søknadsinngangen har vore jamn gjennom året. Målet i talet på bustader har det vore ein auke frå 2 616 bustader i 1989 til 4 039 bustader i 1990. Det kjem av mange søknader frå større burettslag. Fordelinga mellom dei ulike søkjargruppene har vore nokså lik dei to te åra.

### 67 mill kroner fordelt frå kommunane

Kommunane søkte om 174 mill kroner til utbetningslån på sosialt grunnlag. Det vart løyvd i alt 80 mill kroner fordelt på 385 kommunar. Kommunane løyvde vidare 67 mill kroner til 1 895 bustader, dvs at 14 mill kroner ikkje var disponerte ved utgangen av året.

Tabell 7.3.1.1

**Nøkkeltal: Utbetningslån på sosialt grunnlag o a <sup>1)</sup>**

#### Utlånsvilkår

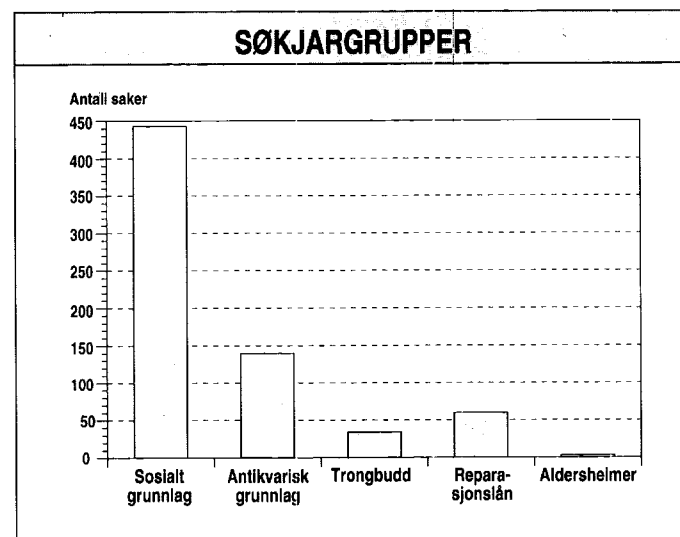
Rentesubsidiar: Ja  
Løpetid: 16 år (30 år)  
Avdragsfritak: 6 år (8 år)

	1990	1989
<b>Ramme</b>		
Beløp (mill kr)	185	260
<b>Forbruk (mill kr)</b>	185	260
Talet på saker	669	739
Talet på bustader	1 119	1 550
Søknadsinngang (bustader)	1 755	1 307
Gj.snittleg lån pr bustad (kr)	165 000	167 000

<sup>1)</sup>Tala omfattar ikkje 80 mill kroner i vidareutlånsmidlar.

Figur 7.3.1.1

**Utbetringslån på sosialt grunnlag o a fordelt på søkjargrupper**



### 7.3.2

## Utbetringslån ved bustad-etablering

Målgruppa for låneordninga er unge (under 35 år) i etableringsfasen som kjøper sjølvått bustad der utbetring er nødvendig. Lånet omfattar sjølve utbetringa, ikkje kjøpet. Det blir gitt på rentjusterte vilkår.

### Liten søknadsinngang

Låneordninga vart innført i 1990. Det har kome inn søknader om lån til 174 bustader. Det er færre søknader enn venta. Årsaka til den relativt låge søknadsinngangen synest å vere at låneordninga enno ikkje er tilstrekkeleg kjend blant unge i etableringsfasen.

### Redusert utlånsramme

Den opphavlege låneramma for utbetningslån til bustadetablering var på 50 mill kroner. På grunn av låg søknadsinngang vart ramma redusert til 35 mill kroner, og 15 mill kroner vart overførte til andre låneordningar.

### Lite kjend låneordning

Låneordninga har utan tvil sin rett. Men det synest framleis å vere stort behov for informasjon om ordninga til unge i etableringsfasen.

Tabell 7.3.2.1

#### Nøkkeltal: Utbetningslån til bustadetablering

#### Utlånsvilkår

Rentesubsidiar: Nei  
Løpetid: 16 år (30 år)  
Avdragsfritak: 6 år (8 år)

	1990	1989
<b>Ramme</b>		
Beløp (mill kr)	35	-
<b>Forbruk (mill kr)</b>	23	
Talet på saker	149	
Talet på bustader	118	
Søknadsinngang (bustader)	174	
Gj.snittleg lån pr bustad (kr)	198 500	

### 7.3.3

## Utbetrings-tilskot på sosialt grunnlag

Utbetringstilskot på sosialt grunnlag tek i hovudsak sikte på å nå dei same gruppene som utbetningslån på sosialt grunnlag. Ordninga er strengt økonomisk behovsprøvd. Det er berre søknader frå personar med varig svekte økonomiske evner som blir vurderte.

Løyvinga for 1990 var på 54 mill kroner, av dei var 2 mill kroner øyremerkte samiske kommunar i Nord-Troms og Finnmark. Dei resterande 52 mill kronene vart vidarefordelte gjennom kommunane. Det vart gitt tilskot til 7 550 husstandar fordelte på 440 kommunar.

Tabell 7.3.3.1

#### Nøkkeltal: Utbetringstilskot på sosialt grunnlag

	1990	1989
Løyving (mill kr)	54	52
Forbruk (mill kr)	54	52
Talet på bustader	7 553	7 800
Søknadsinngang (mill kr)	107	123
Gj.snittleg løyving pr bustad (kr)	7 100	6 700

## 7.4 Utleigelån

### Delmål:

1.2: Vere med på å skaffe bustader til husstandar med særlege behov

4.2: Gi hjelp slik at bu-utgiftene står i eit rimeleg forhold til inntektene husstanden har

Utleigebustadene skal i hovudsak organiserast som gjennomgangsbustader for ungdom. Bustadene skal maksimalt vere 5 år. Gjennom butida skal leigetakarane få høve til å bygge opp eigenkapital slik at dei blir i stand til å gå ut på den ordinære bustadmarknaden.

### Gjennomsnittleg husstandsinnpekt 92 000 kroner

Ei utvalsundersøking gjennomført av Husbanken i 1990 viser at gjennomsnittleg brutto husstandsinnpekt for dei som bur i utleigebustader, var 92 000 kroner. Dette er 147 000 kroner lågare enn for befolkninga totalt sett. Inntektsfordelinga viser at 50 prosent av husstandane tener mindre enn 50 000 kroner i året, mens 17 prosent tener meir enn 100 000 kroner. Høgast inntekt hadde ein husstand med 227 000 kroner.

Husleiga var i snitt 2 700 kroner pr måned. Høgaste husleige var 4 700 kroner og lågaste 1 105 kroner. Berre 4 prosent av husstandane svarte at tvinga sparing var ein del av husleiga. Nær halvparten av husstandane fekk bustøtte.

63 prosent av leigetakarane i utleigebustadene var under 30 år, og 20 prosent var over 65 år. 43 prosent av dei spurde oppfatta bustaden som den første heimen sin som vaksen.

### Svak søknadsinngang

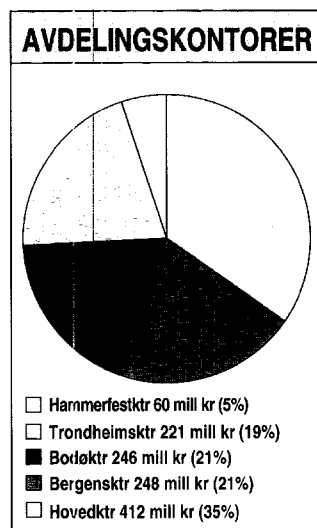
Rammene til utleigelån vart auka frå 175 mill kroner i 1989 til 260 mill kroner i 1990. Svak søknadsinngang førte til at 70 mill kroner av ramma vart omfordelte til andre formål mot slutten av året. Svikten i etterspurnaden kjem mellom anna av at færre kommunar enn venta nytta utleigelåneordninga i samband med reforma for psykisk utviklingshemma.

### Færre tilsegner frå hovudkontoret

Mengda av tilsegner gitt frå hovudkontoret gjekk ned frå 63 prosent (822 bustader) i 1989 til 35 prosent (412 bustader) i 1990. Trondheimskontoret og Bodøkontoret har auka sin del av utsegnene totalt med 13 og 11 prosentpoeng. Hammerfestkontoret hadde ein auke frå 20 til 60 bustader med utleigelån i perioden.

Figur 7.4.1

Utleigelån. Tilsegner 1990 fordelt på avdelingskontora. Beløp



Tabell 7.4.1

### Nøkkeltal: Utleigelån

#### Utlånsvilkår

Rentesubsidiar: Ja (rentefritt i 10 år og rentetrapp)  
Løpetid: 25 år  
Avdragsfritak: 13 år

	1990	1989
<b>Rammer</b>		
Beløp (mill kr)	190	175
<b>Realisert</b>		
Forbruk (mill kr)	173	175
Talet på bustader	1 187	1 314
Gj.snittslån pr bustad (kr)	145 900	133 200
Innkommne søknader (bustader)	1 324	1 395
Gj.snitt pr bustad <sup>1)</sup>		
Utrekna areal (kvm)	58,9	51,4
Anleggskostnader (kr)	489 800	440 600
Grunnlån (kr)	342 200	308 500
Utleigelån (kr) <sup>2)</sup>	140 800	131 200

<sup>1)</sup> Inkl utleigelån til flyktningar over ramma til etableringslån.

<sup>2)</sup> Ekskl låneauke ved løyving og tilleggstilsegn.

# 8 Bustøtte

## Delmål:

4.2: Gi hjelp slik at buutgiftene står i eit rimeleg forhold til inntektene husstanden har

4.3: Hjelpe husstandar med svak økonomi slik at dei kan skaffe seg ein høveleg bustad

Dei fleste bustøttemottakarane er anten alderspensjonistar med minsteytingar frå folketrygda, eller einslege for-

sørgjarar med grynnnytingar frå folketrygda.

## Tilleggsøyving på 65 mill kroner

Bustøtte blir gitt som ei overslagsøyving i forhold til eit databasert regelverk. I 1990 var øyvinga opphavleg på 633 mill kroner. Utbetalingane for første termin viste at overslaget ikkje heldt. Det vart derfor gitt ei tilleggsøyving på 65 mill kroner. Totalutbetalinga i 1990 var på 703,8 mill kroner, dvs. omtrent tilsvarande som for 1989. Årsaka til overskridinga var endringar i regelverket som vart gjorde i 1989, utan at budsjettoverslaget vart justert.

## 11 000 av dei som fekk bustøtte, var nye søkjarar

Søknadsinngangen for første termin 1990 viste ein nedgang på ca 3 000 søknader i forhold til første termin 1989. Tendensen til færre søknader totalt har vore stabil dei siste åra. Men det har vore ein inngang på ca 20 000 nye søknader i alle førsteterminane den same perioden. I 1990 vart det gitt støtte til 11 000 nye søknader, dvs ein auke på 5 000 i forhold til dei siste åra. Årsaka til auken er ansvarsreforma

for menneske med psykisk utviklingshemming, og at det har vorte bygd fleire trygdebustader.

## Framleis svak auke i gjennomsnittleg utbetaling

Endringar i eigendelen (rimeleg buutgift) og «buutgiftstaket» dei siste åra viser at utbetalt gjennomsnittsbeløp aukar. Dette auka frå 3 502 kroner i tredje termin 1989 til 3 587 kroner i tredje termin 1990.

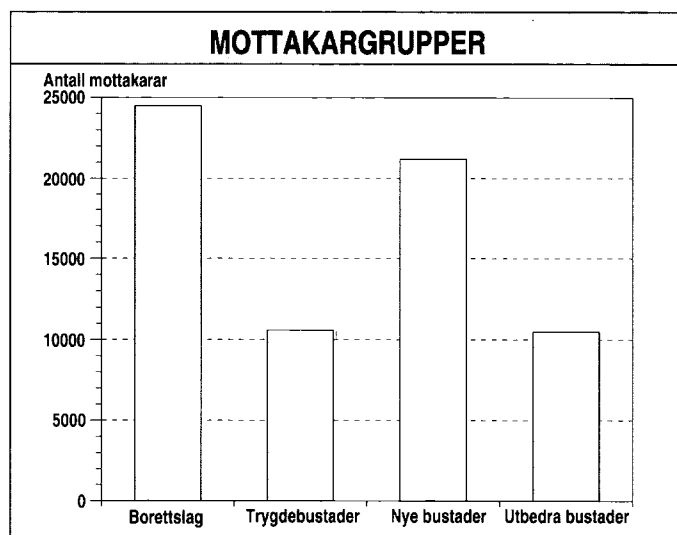
## Privatfinansierte bustader er tekne ut av bustøtteordninga

I 1990 vart regelverket for bustøtte endra ved at privatfinansierte bustader vart tekne ut av ordninga. Dette var ei oppfølging av intensjonen i Stortingsmelding nr 34 om «Boligpolitikk for 90-årene». Samtidig vart tabellen for kva som er ei rimeleg buutgift, justert. Nedre inntektsgrense vart oppjustert slik at ho sarsvarer med minsteytingane frå folketrygda.

Regelverket for bustøtte er stadig under vurdering. Også i 1991 blir det endringar i tråd med Stortingsmelding nr 34. Uavhengig av dette legg Husbanken for tida om edb-systemet for bustøtteordninga. Formålet med omlegginga er mellom anna å integrere systemet med dei andre edb-systema i banken, og på den måten betre servicen overfor bustøttemottakarane.

Figur 8.1

Bustadforhold fordelt på bustøttemottakarar



Tabell 8.1

Nøkkeltal: Bustøtte

	1990			1989		
Løyving	698			710		
Forbruk	704			710		
	1. termin	2. termin	3. termin	1. termin	2. termin	3. termin
Søknadsinngang	82 600	72 000	74 800	85 500	77 600	79 200
Fått støtte	64 100	66 000	66 800	67 100	69 000	70 300
– barnefamiljar	17 700	18 700	19 300	19 200	20 200	21 700
– pensjonistar	46 400	47 300	47 500	47 900	48 000	49 200
Avslått	18 500	6 000	8 000	18 400	8 600	8 900
Gj.snittleg bustøtte pr husstand	3 455	3 517	3 587	3 325	3 423	3 502

Tala gjeld berre saker som er behandla ved dei maskinelle hovudkjøringane. I barnefamiljar er det også teke med husstandar der enkelte husstandsmedlemmer er pensjonistar.



# 9 Forvaltning

**Hovudmål 5:** Forvalte statens utlån effektivt og sikkert

## Inn- og utbetalningar

Dei samla inn- og utbetalningarane for Husbanken i 1989 og 1990 går fram i ein eigen tabell.

## Innbetalningar på lån

I 1990 forfall nærmare 500 000 halvårsterminar av renter og avdrag til betaling. Vel 26 800 lån vart innfridde i 1990. Innfriingar og avdrag på husbanklån skaffa til saman vel 4,2 milliardar kroner til statskassen. Det er hovudsakleg lån som er gitt i åra før 1973, som blir innfridde ved ordinær innbetaling. I tillegg er det kvart år ein del låntakarar som av ulike grunnar innfrir lånet sitt eller ønskjer å betale ekstra avdrag. Av dei vel 4,2 milliardane kom heile 2,9 mill kroner frå slike ekstra innbetalningar. I 1990 vart mange lån refinansierte i andre kredittinstitusjonar som kunne tilby rimelegare vilkår.

## Fleire som søkjer utsetjing med innbetalinga

Banken fekk vel 35 000 søknader om å få utsett betaling av terminbeløpet. Dei låntakarane som ikkje fekk utsetjing, og som ikkje betalte innan ein månad etter forfallsdato, fekk purring ved eit andregongs varsel. Det vart sendt ut ca 52 000 slike varsel i 1990.

## Framleis auka misleghald

Vel to månader etter forfallsdato sender Husbanken påkrav til dei låntakarane som framleis ikkje har betalt sine terminar. Husbanken sende ut

Tabell 9.1

**Nøkkeltall: Forvaltning**  
Alle beløp er i mill kr.

	1990	1989
<b>Påkrav</b>	<b>22 700</b>	27 600
Tvangsauksjon		
1. gongs krav	<b>3 608</b>	3.526
3. gongs krav	<b>725</b>	— <sup>1)</sup>
<b>Talet på eigedommar</b>		
– under forvaltning pr 31.12	<b>242</b>	184
– overtatt på tvangsauksjon	<b>135</b>	157
– selde til andre på tvangsauksjon	<b>375</b>	322
<b>Utestående lån</b>		
– talet på lån	<b>241 600</b>	255 200
– beløp	<b>83 145</b>	78 351
Samla innlån	<b>84 826</b>	79 770
<b>Utbetalte lån</b>	<b>9 047</b>	8 240
Avdrag og innfriingar	<b>4 255</b>	2 757
– ordinære	<b>1 330</b>	1 319
– ekstraordinære	<b>2 725</b>	1 438
Konverteringsforpliktingar	<b>14 799</b>	13 379
Renteinntekter	<b>8 034</b>	7 190
Renteutgifter	<b>10 229</b>	9 449
Rentestøtte	<b>2 195</b>	2 259

<sup>1)</sup> Talet var ikkje ført i rekneskapen i 1989

Tabell 9.2

**Innfriingar og avdrag 1986-1990. Mill kroner**

	Ordinære avdrag	Ekstra innfriingar	Ekstra avdrag
1986	1 298,3	971,0	152,7
1987	1 287,9	742,3	153,0
1988	1 302,5	731,0	167,0
1989	1 316,1	1 259,4	178,9
<b>1990</b>	<b>1 328,6</b>	<b>2 613,1</b>	<b>311,6</b>

ca 22 700 påkrav i 1990. Dette er ein reduksjon på nærmare 5 000 påkrav i forhold til 1989.

Pr 31. desember 1990 var det i alt 16 300 misleghaldne halvårsterminar der forfallsdato låg tre månader eller meir attende. Dette er 6,6 prosent av det samla talet på lån. Auken frå førre årsskifte var på 20 prosent.

Den sterke auken i misleghald

kan ha fleire årsaker. Arbeidsløysa og den årlege oppjusteringa av termininnbetalinga til Husbanken er truleg dei viktigaste årsakene. Husbanken prøver så langt som råd å hjelpe låntakarar med mellombels betalingsvanskar, slik at dei kan få tid til å løyse problema. Dei som ikkje betaler det dei skuldar, etter purring, eller som ikkje held avtala betalingsfrist, får påkrav, eventuelt auksjonskrav.

## Fleire tvangsauksjoner endar med sal

Talet på førstegongs auksjonskrav har auka frå 3 526 i 1989 til 3 608 i 1990. Dette utgjør 1,5 prosent av den totale mengda utestående lån, som var ca 241 600 ved utgangen av 1990.

Vanlegvis blir det halde auksjon tre gonger før ein bustad blir seld. Dei fleste gjer opp for seg før saka kjem så langt. I 1990 vart 375 eigedommar selde på auksjon etter krav frå Husbanken. I 1989 var talet 322. Mange andre eigedommar med husbanklån vart også selde på tvangsauksjon der andre kredittinstitusjonar var rekvirantar.

## Overtekne eigedommar

Ved utgangen av 1989 åtte Husbanken 184 eigedommar som var overtekne på tvangsauksjon. I 1990 overtok banken 135 eigedommar til.

Til saman har Husbanken gjennomført sal av 73 eigedommar i 1990. Fire eigedommar vart skøytt tilbake til tidlegare eigar eller ektefelle.

Pr 31. desember 1990 hadde Husbanken 242 overtekne eigedommar med utestående lån på 73,8 mill kroner fordelte på 386 bustader.

181 av dei overtekne eigedommane ligg i Nordland, Troms og Finnmark. Mange av eigedommane ligg i distrikt som har store problem med sysselsetjing og lita omsetning av bustader.

## Tap på utlån

Dei fleste utlån er sikra med førsteprioritets pant, noko som gjennom tidene har vore nok til å halde bankens tap på eit minimum. Auka betalingsvanskar og fall i marknadsværdien av bustadene har ført til aukande problem med å få innbetalingane til rett tid, og også til ein auke i inkassoverksemnda. Talet på eigedommar som banken har overteke på tvangsauksjon, har auka. Det vil føre til fleire tap i framtida.

I 1990 har Husbanken bokført 11,5 mill kroner netto i tap på utlån. Av dette beløpet refererte ca 4,7 mill kroner seg til lånekapital, og resten, ca 6,8

mill kroner, var tapte renter. Både summene vart dekte over bankens risikofond.

I 1989 var tapet på 7,8 mill kroner. Tapa i 1990 refererer seg hovudsakleg til sal av overtekne eigedommar. Av store tap kan nemnast 1,5 mill kroner ved sal av ein aldersheim i Sandnes og 2,1 mill kroner ved sal av gjennomgangsbustader i Sandnessjøen.

Pr. 31. desember 1990 utgjør dei samla utlånstapa til Husbanken sidan 1946 berre 24,9 mill kroner.

Husbanken hadde pr 31. desember 1990 utestående pantelån på 73,8 mill kroner som refererer seg til eigedommar som var overtekne på auksjon. I tillegg kjem ikkje betalte renter av denne lånekapitalen på rundt 25 mill kroner. Rentene og ein god del av lånekapitalen må venteleg reknast som tapte.

I 1991 er det realistisk å vente store tap på grunn av den sterke auken i overtekne eigedommar som Husbanken skal prøve å selje, og den generelle auken i talet på auksjonskrav som følgje av misleghald og dei vanskelege forholda på arbeidsmarknaden. Mellom anna er det venta eit større tap på utleigebustader som Husbanken har overteke på auksjon i samband med konkurs, og eit burettslag i Rjukan som er i offentlege gjeldsforhandlingar for å unngå konkurs.

Etter endring av paragraf 17 i husbanklova kan Husbanken no i visse tilfelle ta del i gjeldsforhandlingar. Banken reknar med at det blir aktuelt å ta del i slike forhandlingar berre i få tilfelle, da helst når det er snakk om store tap.

## Færre lån vart overførte til nye eigar

Det vart overført vel 3 000 lån til nye eigarar i 1990. Dette er ein reduksjon på 20 prosent frå 1989. Dei fleste låna vart overførte utan endring av lånevilkåra. I hovudsak gjaldt dette lån som vart overførte innanfor den nærmaste familien. Ved sal til andre vart lånet i regelen innfridd, frivillig eller etter krav frå Husbanken.

Etter reglane som gjaldt i 1990, kunne inntil fem år gamle lån

overførast dersom Husbanken kunne godkjenne kjøpesummen. Lån som var mellom 7 og 15 år gamle, vart overførte dersom den nye eigaren ønskte det. Lånet vart kravd innfridd ved sal når lånet hadde gått i meir enn 15 år.

Tabell 9.3

### Førstegongs auksjonskrav 1990 og 1989. Fylkesvis

	1990	1989
Østfold	124	172
Akershus	233	258
Oslo	88	91
Hedmark	201	214
Oppland	160	189
Buskerud	87	100
Vestfold	67	91
Telemark	102	112
Aust-Agder	90	116
Vest-Agder	80	81
Rogaland	178	127
Hordaland	220	1
Sogn og Fjordane	52	62
Møre og Romsdal	208	221
Sør-Trøndelag	219	239
Nord-Trøndelag	193	245
Nordland	353	438
Troms	639	300
Finnmark	317	289
Til saman	3 608	3 526

Tabell 9.4

### Misleghald - inkasso 1990 og 1989

	1990	1989
Påkrav	22 676	27 635
Førstegongs auksjonskrav	3 608	3 526
Eigedommar selde på auksjon etter krav frå Husbanken	375	322

## Opplysning av burettslag

Husbanken hadde i 1990 ein nedgang i arbeidet med oppdeling og overføring av husbanklån til sjølveigarar i samband med oppløysing av frittstående burettslag. 40 burettslag med i alt 633 bustader er oppløyste i 1990, mot 42 burettslag med 1 715 bustader i 1989.

## Husbankens engasjement

Husbankens engasjement auka med 6 214,5 mill kroner i 1990 og var ved utgangen av året på 97 944,3 mill kroner.

Også i 1990 vart mange lån innfridde, og talet på lån under nedbetaling gjekk ned med ca 13 600 til drygt 241 600.

## Rentesatsar og renteinntekter

Dei vel 241 600 låna som Husbanken har utestående, er gitt på rentevilkår som varierer frå 4 til 13 prosent. Det er Stortinget og Regjeringa som til kvar tid fastset rentevilkåra. Renteinntektene på utlån var i 1990 på 7 982,0 mill kroner, ein auke på 827,5 mill kroner frå 1989. Tillegg hadde banken renteinntekter av innskott i bankar på 52,3 mill kroner.

## Topprenta på husbanklån vart sett opp frå 1. januar 1990

Etter vedtak i Stortinget vart topprenta på lån med tilsegn før 1. januar 1980 sett opp frå 12 til 13 prosent, og topprenta på lån med tilsegn etter 1. januar 1980 vart sett opp frå 11 prosent til 12 prosent. Renteauken hadde verknad frå 1. januar 1990.

Terminsummen for utjamningslån frå åra 1978-79 vart oppjustert med 10 prosent frå januar 1990. Ved denne justeringa nådde oppføringslån med tilsegn frå 1978 topprenta. Ved utgangen av året hadde oppføringslån med tilsegn gitt i 1979 framleis ein betalingsprosent som låg under topprenta.

Terminsummen for lån med tilsegn gitt før 3. mai 1950 og med opphavleg bindingstid på 30 år for avdrag vart oppjustert med 15 prosent.

## Lågare innlånsrente

For å finansiere utlånsvirksemda låner Husbanken pengar frå staten. På nye lån frå staten betaler Husbanken ei rente som tilsvarer den gjennomsnittlege renta på nye 5-års statsobligasjonar. Løpe-

Tabell 9.5

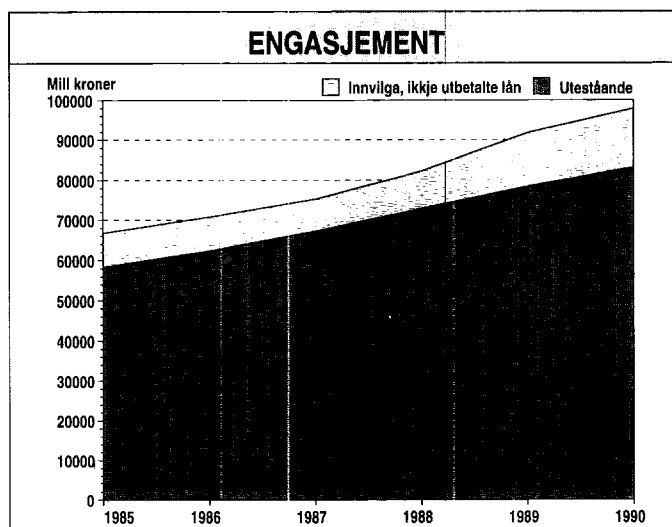
### Samla engasjement – lån under nedbetaling fordelte på kontora til Husbanken pr 31. desember 1990

	Mill kr	Talet på lån
Hovudkontoret	43 993,7	107 747
Bergenskontoret	17 927,7	52 543
Trondheimskontoret	10 083,3	34 460
Bodøkontoret	8 637,4	33 826
Hammerfestkontoret	2 503,0	13 048
Sum lån under nedbetaling	83 145,1	241 624
Tilsagde, ikkje utbetalte lån	14 799,2	
Samla engasjement	97 944,3	

Tabell 9.6

### Lån under nedbetaling fordelte på fylke pr 31. desember 1990 og 1989

	1990		1989	
	Mill kr	Gjennomsnitt pr innbyggjar kroner	Mill kr	Gjennomsnitt pr innbyggjar kroner
Østfold	4 200,0	17 626	3 874,4	16 279
Akershus	6 846,5	16 374	6 363,1	15 376
Oslo	12 557,3	27 232	12 020,8	26 280
Hedmark	3 196,7	17 064	3 086,1	16 502
Oppland	2 684,2	14 698	2 607,8	14 276
Buskerud	3 432,0	15 233	3 175,6	14 119
Vestfold	3 756,7	18 938	3 359,9	17 050
Telemark	2 741,1	16 825	2 627,9	16 099
Aust-Agder	2 029,4	20 848	1 850,5	19 069
Vest-Agder	2 473,1	17 039	2 287,5	15 900
Rogaland	6 310,4	18 673	5 730,7	17 082
Hordaland	8 162,3	19 857	7 867,6	19 242
Sogn og Fjordane	1 617,6	15 174	1 512,2	14 187
Møre og Romsdal	3 980,8	16 701	3 903,0	16 369
Sør-Trøndelag	5 329,8	21 225	5 008,6	20 007
Nord-Trøndelag	2 610,3	20 505	2 461,9	19 389
Nordland	5 436,7	22 705	5 174,1	21 580
Froams	3 654,2	24 890	3 434,2	23 440
Finnmark	2 050,8	27 480	1 925,0	25 958
Svalbard	75,2	66 840	80,3	76 476
Til saman	83 145,1		78 351,2	



Figur 9.1

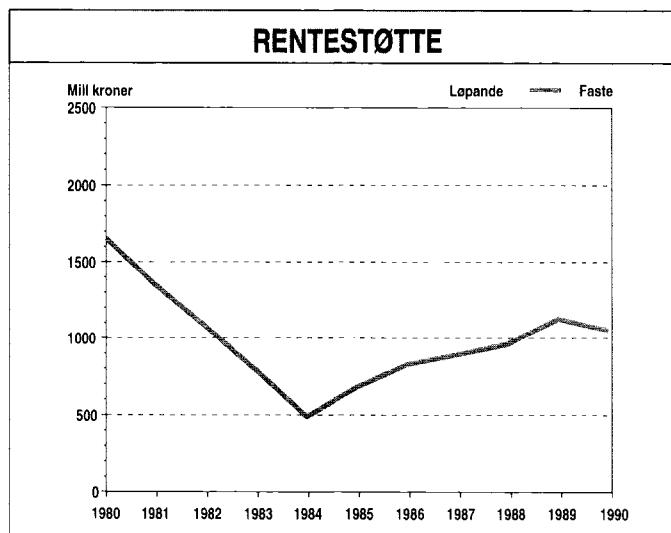
Engasjement pr 31.12 fordelt på utestående lån og konverteringsforpliktingar 1985-1990

Tabell 9.7

**Fordeling av lån under nedbetaling etter formål 1990 og 1989**

	Pr. 31.12.90		Pr 31.12.89	
	Mill kr	Tal på lån	Mill kr	Tal på lån
<b>Ordinære oppføringslån</b>				
Lån med tilsegn før 1966	97,3	341	134,8	550
Lån med tilsegn 1966-72				
1. prioritet	2 350,6	26 274	2 947,7	34 940
2. prioritet	10,6	883	17,1	2 116
Lån med tilsegn 1973-79				
Utjammingslån	17 462,6	61 633	19 245,6	69 176
Nominallån	2 786,2	18 241	3 171,7	20 489
Lån med tilsegn frå og med 1980				
Ordinære oppføringslån	39 757,2	79 564	35 565,6	76 307
Rentejusterte lån	2 376,3	4 730	868,5	1 734
Utleigelån	267,2	186	95,7	66
	<b>65 108,0</b>	<b>191 852</b>	62 046,7	205 378
<b>Etableringslån (direkte)</b>				
Kjøpslån (ervervslån)	67,6	243	20,9	40
Miljølån	1 149,0	4 057	1 005,6	3 669
Garasjelån	2 282,3	2 390	1 804,5	2 146
Lån til rentedekning	49,8	258	63,8	299
	<b>2,9</b>	<b>108</b>		
	<b>3 551,6</b>	<b>7 056</b>	2 894,8	6 154
<b>Utbeingslån (direkte)</b>				
Lån med tilsegn før 1976	75,1	4 001	83,3	4 415
Lån med tilsegn 1976-79				
Utjammingslån	176,7	1 578	188,3	1 698
Nominallån	188,4	9 906	231,3	11 026
Lån med tilsegn frå og med 1980	3 412,0	12 482	3 143,9	12 085
	<b>3 852,2</b>	<b>27 967</b>	3 646,8	29 224
<b>Gjeldsbrevlån til kommunar, Sifbo</b>				
Utbeingslån	850,7	5 195	832,6	4 976
Etableringslån	9 782,6	9 554	8 930,3	9 497
	<b>10 633,3</b>	<b>14 749</b>	9 762,9	14 473
<b>Lån under nedbetaling i alt</b>				
	<b>83 145,1</b>	<b>241 624</b>	78 351,2	255 229

Figur 9.2

**Rentestøtte i faste kroner og inflasjonskorrigerte kroner 1980-1990**

tida på innlåna frå staten er fem år. Deretter blir låna konverterte til nye innlån (til ny gjeldande rente). Frå tidlegare har banken også lån frå Folkestrygdfondet. Renta på låna frå Folkestrygdfondet var fast i heile løpetida til låna. Berre eit mindre lån gjeld enno.

Renta på dei *nye* innlåna frå staten var 12,2 prosent i 1990 mot 12,9 prosent i 1989.

Renteutgiftene var i 1990 på 10 229,3 mill kroner, ein auke på 780,4 mill kroner frå 1989.

**Redusert rentestøtte**

Rentestøtta tilsvarear differansen mellom dei renteutgiftene Husbanken har på sine innlån, og renteinntektene banken får av utlåna sine og av innskot i bankar.

Rentestøtta vart i 1990 redusert med 63,8 mill kroner til 2 195,0 mill kroner.

Nedgangen i rentestøtta kjem av auka topprente på utlån og nedgang i innlånsrenta. Når reduksjonen av rentestøtta likevel ikkje vart større, har det sin bakgrunn i at Husbanken betaler ut nye, store lån til låg rente, medan dei uteståande låna som etter kvart når topprenta, er mindre. Rentestøtta går såleis til dei nyaste årgangane av lån. Dei låna som vart utbetalt i 1990, får til dømes ei rentestøtte på vel 540 mill kroner det første året. Svingingar i rentenivået vil få stor effekt på rentestøtta i åra framover.

**Administrasjonsutgifter og gebyrinntekter**

Husbankens administrasjonsutgifter var i 1990 knapt 127,3 mill kroner medrekna utgifter til gjeldsforsikring.

Lønnsutgiftene utgjorde 70,6 mill kroner. 48,5 mill kroner har gått med til drifta elles – mellom anna husleige, kontorutstyr, sakkunnig hjelp, data-drift, publikasjonar, reiser (post 11). Det er investert for 6,4 mill kroner i datautstyr (post 45).

Inntektene av gebyra utgjorde til saman 36,2 mill kroner i 1990.

Husbanken var pålagt å krevje inn desse gebyra i 1990:

- forvaltningsgebyr frå låntakarar på 50 kroner pr halvårstermin
- takstgebyr for kvart lån som blir utbetalt, til delvis dekning av takstutgiftene for lånet
- gebyr for arbeidet med oppdeling av lån i samband med seksjonering av eigedommar
- administrasjonsgebyr for gjeldsforsikring.

Dessutan blir Husbanken tilkjend gebyr når banken held tvangsauksjonar.

## Få omgjeringar av renter til lån

Regjeringa vedtok i august 1989 at banken i større grad skulle kunne utsetje betaling av bustadlån. Ordninga gjeld personlege låntakarar som har fått ein mellombels svikt i inntekta på grunn av arbeidsløyse eller svikt i fiskerinæringa.

Endringa inneber at inntil eitt års renter kan gjerast om til eit tilleggs lån. Lånet skal forrentast med ein sats som skal liggje eitt prosentpoeng over høgaste topprente i Husbanken, og avdrag skal betalast parallelt med avdrag av det opphavlege lånet. Berre vel 100 låntakarar har nytta seg av ordninga. Ordninga har venteleg vore for kostbar og for lite omfattande til å løyse betalingsvanskane for dei langtidslidige.

## Ny ordning - rentedekning for torske- og hysefiskarar

Stortinget vedtok 3. april 1990 tiltak for å hjelpe dei som var ramma av ressursvikten i fiskerinæringa. Husbanken og Landbruksbanken kunne disponere 50 mill kroner til rentedekning på bustadlån. Ordninga omfatta registrerte fiskarar i Garantikassen for fiskarar som dreiv torske- og hysefiske. Ho omfatta berre fiskarar som var busette i dei fem nordlegaste fylka, og støtta vart gitt for inntil eitt års ordinære renter. Husbanken betalte i 1990 ut 14,4 mill kroner til dette formålet. Ordninga er forlengd og gjeld også i 1991.

Tabell 9.8

### Utlån fordelte på rentesatsar pr 31. desember 1990

Rentesats	Utlån			
	Talet på lån	Prosent	Mill kr	Prosent
0,0	186	0,1	267,2	0,3
5 og under	7 011	2,9	3 760,0	4,5
5,1 - 6,0	15 873	6,6	12 771,8	15,4
6,1 - 7,0	13 486	5,6	9 234,4	11,1
7,1 - 8,0	11 990	4,9	6 419,2	7,7
8,1 - 9,0	12 378	5,1	5 572,0	6,7
9,1 - 10,0	12 359	5,1	5 486,6	6,6
10,1 - 11,0	4 995	2,1	2 475,0	3,0
11,1 - 12,0	39 314	16,3	13 644,5	16,4
12,1 - 13,0	123 925	51,3	23 512,0	28,3
13,1 - 14,0	107	0,0	2,4	0,0
<b>Beløp</b>	<b>241 624</b>	<b>100,0</b>	<b>83 145,1</b>	<b>100,0</b>

Tabell 9.9

### Innlån fordelte på rentesatsar pr 31. desember 1990

	Rentesats	Mill kr	Prosent
Innlån frå staten	12,0	14 191,0	16,7
Innlån frå staten	12,2	20 376,0	24,0
Innlån frå staten	12,5	16 171,0	19,1
Innlån frå staten	12,9	16 921,0	20,0
Innlån frå staten	13,2	17 141,0	20,2
Folketrygdfondet	10,0	25,9	-
Andre innlån	11,0	0,2	-
<b>Beløp</b>		<b>84 826,1</b>	<b>100,0</b>

Tabell 9.10

### Innbetalt premie og utbetalt lånebeløp 1986-1990

	Mill kroner				
	1990	1989	1988	1987	1986
Innbetalt premie	<b>36,7</b>	34,9	28,9	32,6	10,5
Utbetalt, dekt lån	<b>29,6</b>	32,2	31,7	27,1	10,6

## Gjeldsforsikring

Alle personlege låntakarar får tilbod om gjeldsforsikring. Ordninga vart etablert i 1985 etter ein avtale mellom Husbanken og Samvirke Forsikring. Låntakaren kan velje å forsikre både seg sjølv og ektefelle/sambuar med 100 prosent på kvar, og ein kan i tillegg forsikre seg, eventuelt begge, for uførleik når uførleiken er 50 prosent eller meir. For dødsrisiko gjeld han for personar mellom 18 og 67 år, og for uførleik gjeld ordninga for personar mellom 18 og 65 år.

Ved utgangen av 1990 hadde ca 74 700 låntakarar fordelte på 51 600 lån forsikra gjeldsa si.

Husbankens utgifter til administrasjon av ordninga blir dekte fullt ut gjennom særskilde termingebyr. I 1990 var inntekta på 4,3 mill kroner. Premien blir rekna ut av restlånet. Satsane varierer frå 0,35 prosent til 1,27 prosent i forhold til omfanget av forsikringa.

I 1990 har Husbanken motteke oppgjør frå Samvirke Forsikring i 276 lånesaker.

Tabell 9.11

## Inn- og utbetalinger

	Mill kroner			
	1990		1989	
<b>A. Innbetalinger</b> (finansieringsmidlar)				
1. Lån frå staten		<b>5 065,0</b>		6 200,0
2. Statlege løyvingar				
Rentestøtte		<b>2 195,0</b>		2 258,8
Bustøtte og andre tilskot til bustadformål		<b>913,0</b>		853,3
Tilskot til administrasjonsutgifter		<b>127,3</b>	<b>3 235,3</b>	111,8
3. Avdrag (inkl avskrivningar)				
Ordinære lån		<b>4 253,3</b>		2 754,4
Nedskrivingsbidrag/stønadslån		<b>2,1</b>	<b>4 255,4</b>	3,4
4. Renteinntekter			<b>8 034,3</b>	7 190,1
5. Andre inntekter				
Forvaltningsgebyr		<b>23,7</b>		21,3
Tilkjende sakskostnader		<b>0,5</b>		0,3
Takstgebyr		<b>7,4</b>		5,9
Gebyr for forsikring		<b>4,3</b>		4,0
Gebyr for seksjonering		<b>0,3</b>	<b>36,2</b>	0,3
Sum (A)		<b>20 626,2</b>		19 403,6
<b>B. Utbetalinger</b>				
1. Renteberande fordringar				
Ordinært oppføringslån		<b>4 899,3</b>		4 306,6
Rentejustert lån		<b>1 514,9</b>		769,1
Utleigelån		<b>167,8</b>		84,9
Utbeiringslån		<b>382,1</b>		452,1
Kjøpslån (ervertslån)		<b>179,2</b>		187,3
Etableringslån		<b>44,9</b>		7,6
Miljølån		<b>530,5</b>		496,5
Gjeldsbrevlån til kommunar og Sifbo		<b>1 325,6</b>		1 936,0
Lån til rentedekning		<b>2,9</b>	<b>9 047,2</b>	0,0
2. Stønader				
Bustøtte		<b>703,8</b>		710,2
Tilskot til utbetring og byfornyning		<b>71,3</b>		86,2
Tilskot til gjennomgangs bustader		<b>1,8</b>		1,7
Støttetiltak for bustader og bumiljø		<b>1,5</b>		0,6
Etableringstilskot		<b>120,2</b>		54,6
Tilskot til rentedekning		<b>14,4</b>	<b>913,0</b>	0,0
3. Renteutgifter			<b>10 229,3</b>	9 448,9
4. Administrasjonsutgifter			<b>127,3</b>	111,8
5. Innfriing av lån i Folketrygdfondet		<b>8,6</b>		808,6
Innfriing av andre lån		<b>0,0</b>	<b>8,6</b>	0,8
6. Overført til staten				
Avdrag på stønadslån og tilleggslån		<b>2,1</b>		3,5
Diverse gebyr		<b>36,2</b>	<b>38,3</b>	31,8
Sum (B)			<b>20 363,7</b>	19 498,8
A - B		<b>262,5</b>		(95,2)
Endringa kjem fram slik:				
1. Auke/nedgang i kontantbeholdninga		<b>162,4</b>		(205,3)
2. Auke i kortsiktige fordringar		<b>314,7</b>		159,7
3. Nedgang i kortsiktig gjeld		<b>(224,3)</b>		(55,2)
4. Nettoendring, Risikofondet		<b>9,7</b>		5,6
Sum		<b>262,5</b>		(95,2)

# 10 Administrasjon

## Administrasjonsbudsjettet

Gjennom administrasjonsbudsjettet får Husbanken ressursar til drift av organisasjonen. Dei viktigaste postane er lønn og kjøp av varer og tenester. Disponeringa av ressursane avspeglar bankens mål for utlån og forvaltning, og mål for service, informasjon og rett-leiing.

## Strategisk plan

I 1990 utarbeidde Husbanken ein strategisk plan som skil-drar hovudlinjene for bankens utvikling i 90-åra. Arbeidet med planen vart gjennomført med stor medverknad frå dei tilsette og styra i banken. Hovudstyret i Husbanken var heile tida med i prosessen, og det vart gjennomført to stratiseminar med styra. Av dei tilsette i banken tok om lag 50 del i arbeidet med strategisk plan. Husbanken brukte ca 3,5 årsverk på utarbeiding av planen.

Tabell 10.1

### Nøkkeltal: Administrasjon

	1990	1989
Stillingsheimlar	264	264
Slutta	18	18
Tilsette	24	18
Budsjett (mill kr)		
Lønn	70,6	66,5
Varer og tenester	46,3	42,8

## Utgreiingar på personalsektoren

I 1990 laga Husbanken to omfattande utgreiingar på personalsektoren. Den eine utgreiinga handlar om beman-ningssituasjonen i Husbanken. Den tek mellom anna for seg forholdet mellom saksmengd, arbeidsoppgåver og stillings-volum ved bankkontora. Det førte til at fleire stillingsheim-lar vart overførte frå hovud-kontoret til avdelingskontora i Bergen, Trondheim og Bodø. Utgreiinga viste også at Hus-banken har ein skeiv stillings-struktur. Talet på kontorstil-lingar på lågare nivå er svært høgt i forhold til talet på saks-behandlar- og leiarstillingar.

Målet med den andre utgrei-inga var å utarbeide ein samla personalpolitisk plan for Hus-banken. Arbeidet munna ut i rapporten «Husbanken som arbeidsplass», eit program for bankens personalpolitikk. Rapporten skildrar mål, ret-ningslinjer og verkemiddel innanfor personalforvaltninga, og han fremjar ei rad forslag til tiltak. Det er meininga at tiltaka skal gjennomførast over to år.

## Verksemnda på edb-sektoren

Edb-verksemnda har i 1990 vore prega av overgang til nytt datasystem basert på lokal-nett, datatenar (server) og PC-ar. Etter ein omfattande tilbods- og utgreiingsprosess med hjelp av konsulentar utanfrå starta installeringa av ut-styret hausten 1990. Over-gangen frå Norsk Data-utstyr til IBM-utstyr har vore ein arbeidskrevjande prosess. Installeringsperioden er enno ikkje avslutta, og held fram i 1991.

Husbanken har også brukt mykje ressursar på «Databank 90», eit fellesprosjekt med Landbruksbanken. Prosjektet har som mål å forbetre og ut-vikle edb-systema innanfor lånesaksbehandling, rekne-skap og inkasso. I tillegg til omfattande ekstern hjelp har fleire av dei tilsette i Hus-banken vore med i prosjektet. Etter planen skal delar av dei

# Notater



# 11 Rekneskap 1990

## Resultatrekneskap

	1990		1989	
	Kroner		Kroner	
<b>1 Renteinntekter o a</b>				
1.1 Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	7 934 695 867		7 123 825 666	
1.2 Renter av innskot i banker	52 248 368		35 656 089	
1.3 Morarenter	47 323 451		30 627 837	
1.4 Andre renteinntekter	11 117	8 034 278 803	2 239	7 190 111 831
<b>2 Rentekostnader o a</b>				
2.1 Renter på innlån frå staten	10 222 925 167		9 363 523 842	
2.2 Renter på innlån frå Folketrygdfondet	3 196 583		81 836 362	
2.3 Overført til Risikofondet				
– renter av fondskapitalen	1 825 994		2 189 986	
Renter av grunnfondet	1 300 000		1 300 000	
2.5 Andre rentekostnader	34 905	10 229 282 649	32 573	9 448 882 763
Netto rentekostnader		-2 195 003 846		-2 258 770 932
Rentestøtte, løyving frå staten		2 195 003 846		2 258 770 932
<b>3 Andre tilskot til boligsektoren</b>				
3.1 Bustøtte	703 761 188		710 229 864	
3.2 Utbetringstilskot på sosialt grunnlag	54 770 000		51 640 000	
3.3 Tilskot til byfornyng	16 565 000		34 512 000	
3.4 Etableringstilskot til vanskelegstilte husstandar	75 036 384		54 596 435	
3.5 Etableringstilskot, HVPU-reformen	45 159 000		0	
3.6 Tilskot til gjennomgangsbustader	1 829 061		1 651 222	
3.7 Tilskot til byggeskikkutval, mv	1 490 982		650 294	
3.8 Tilskot til rentedekning	14 380 988	-912 992 603	0	-853 279 815
Andre tilskot til boligsektoren, løyving frå staten		912 992 603		853 279 815
<b>4 Administrasjonsutgifter</b>				
4.1 Lønn og godtgjørelse	70 569 044		63 533 127	
4.2 Varer og tenester	48 525 745		43 962 881	
4.3 Gjeldsforsikring	1 808 848		1 742 806	
4.4 Store innkjøp - edb	6 373 229	-127 276 866	2 616 550	-111 855 364
Administrasjonsutgifter, løyving frå staten		127 276 866		111 855 364
<b>Driftsinntekter</b>				
5.1 Forvaltningsgebyr	23 722 050		21 302 148	
5.2 Inkassogebyr	464 157		306 270	
5.3 Takstgebyr	7 368 838		5 860 009	
5.4 Gebyr for seksjonering	277 900		281 200	
5.5 Gebyr for gjeldsforsikring	4 285 002		4 023 209	
5.6 Renter av grunnfondet	1 300 000	37 417 947	1 300 000	33 072 836
Driftsinntekter overført til staten		-37 417 947		-33 072 836
<b>6 Diverse innbetalinger</b>				
6.1 Innbetalte renter og avdrag på nedskrivningsbidrag	1 398 091		2 023 592	
6.2 Innbetalte avdrag på stønadslån	359 183		762 089	
6.3 Innbetalt på vegne av Forsvarsdepartementet	1 401 291		1 418 915	
6.4 Andre innbetalningar	303 661	3 462 226	82 233	4 286 829
Diverse innbetalningar, inntekter overført til staten		-3 462 226		-4 286 829
		0		0
<b>7 Tap på utlån</b>				
7.1 Konstaterte tap, belastet risikofondet		11 483 218		7 789 856

**Balanse pr 31. desember**

	1990		1989	
<b>Eigedelar</b>	<b>Kroner</b>		<b>Kroner</b>	
<b>Kortsiktige plasseringar</b>				
Kontantar, postgiro og i Noregs bank	67.648.924		47.141.549	
Innskot i norske bankar	409.831.287	477.480.211	267.905.775	315.047.324
<b>Diverse kortsiktige krav</b>				
Forfalne, ikkje betalte renter	348.193.259		278.441.217	
Opptente, ikkje forfalne renter	2.235.682.070		1.990.392.960	
Andre krav	2.411.338	2.586.286.667	2.814.206	2.271.648.383
<b>Ordinære utlån</b>				
Ordinære løpande pantelån	72.438.086.872		68.532.020.286	
Gjeldsbrevlån til kommunane o a	10.633.303.701		9.762.929.733	
Uteståande lån ved overtekne pant	73.756.321	83.145.146.894	56.291.353	78.351.241.322
<b>Andre utlån</b>				
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	9.410.849		10.065.414	
2. pr lån til forsvarspersonel	3.646.989	13.057.838	5.132.378	15.197.792
<b>Anleggsmidler</b>				
Eigen eigedom		100		100
<b>Sum eigedelar</b>		<b>86.221.971.710</b>		<b>80.953.134.971</b>

	1990		1989	
Gjeld og egenkapital	Kroner		Kroner	
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Betalte, ikkje forfalne renter	<b>58.966.761</b>		27.461.676	
Betalte, ikkje avrekna renter og avdrag	<b>380.658.960</b>		245.035.463	
Opptente, ikkje forfalne renter	<b>864.886.340</b>		811.281.118	
Anna kortsiktig gjeld	<b>9.478.134</b>		4.494.154	
I mellomrekning med Finansdepartementet	<b>15.798.178</b>	<b>1.329.788.373</b>	17.233.045	1.105.505.456
<b>Ordinære innlån og anna langsiktig gjeld</b>				
frå staten	<b>84.800.000.000</b>		79.735.000.000	
lånedeblivarobligasjonslån frå Folketrygdfondet	<b>25.860.000</b>		34.480.000	
Lån frå andre	<b>234.500</b>	<b>84.826.094.500</b>	263.500	79.769.743.500
<b>Andre innlån</b>				
Nedskrivningsbidrag og stønadslån				
Statleg del	<b>6.309.835</b>		7.257.335	
Kommunal del	<b>3.101.014</b>	<b>9.410.849</b>	3.450.189	10.707.524
Lån dekt av Forsvaret		<b>3.646.989</b>		4.490.268
		<b>13.057.838</b>		15.197.792
<b>Eigenkapital</b>				
Grunnfond	<b>20.000.000</b>		20.000.000	
Agio- og rentereguleringsfond		<b>14.596.000</b>	14.596.000	
Risikofond pr 1.1	<b>28.092.223</b>		33.692.093	
Avskrive tap (gevinst) i år (netto)	<b>- 11.483.218</b>		- 7.789.856	
Godskrivne renter i året	<b>1.825.994</b>	<b>18.434.999</b>	2.189.986	28.092.223
		<b>53.030.999</b>		62.688.223
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>86.221.971.710</b>		80.953.134.971

31. desember 1990

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank 20. mars 1991

*Kurt Mosbakk*

Kurt Mosbakk

*Ole Eimund Øverland*

Ole Eimund Øverland

*Anne Berit Andersen*

Anne Berit Andersen

*Ashild Anmarkrud*

Ashild Anmarkrud

*Arnulf Olsen*

Arnulf Olsen

*Per Egil Kvernmo*

Per Egil Kvernmo

*Ivar Leveraas*  
Ivar Leveraas  
Adm direktør

*Arthur Aure*  
Arthur Aure  
Kontorsjef  
Rekneskapskontoret

## **Uttalelse fra kontrollkomitéen i Den Norske Stats Husbank for regnskapsåret 1990**

Kontrollkomiteen har avholdt 3 møter.

Den har i henhold til forskrifter ført kontroll og tilsyn med bankens virksomhet og påsett at denne har foregått på en betryggende og hensiktsmessig måte og i samsvar med lov og det regelverk banken plikter å rette seg etter.

Kontrollkomiteen har gjennomgått hovedstyrets årsrapport og det avsluttede årsregnskap for 1990 med revisors beretning.

Komiteen har ingen merknader å fremføre.

Oslo, 11. april 1991

Erik Carlsen

Hans Kolstad

Else Tellefsen

Sturla Slaggård

Jan Myhr

## **Revisjonsberetning for regnskapsåret 1990 vedrørende Den Norske Stats Husbank**

Vi bekrefter at vi har utført revisjonen for regnskapsåret 1990 i henhold til god revisjonsskikk og «Instruks for ekstern revisjon i Den Norske Stats Husbank». Instruksen er fastsatt av Kommunal- og Arbeidsdepartementet den 30. juni 1982.

Årsregnskapet, datert 20. mars 1991, er avgitt i samsvar med lov om Den Norske Stats Husbank og forskrifter gitt med hjemmel i lov. Det er ikke foretatt avsetning for mulige tap på hovedstol eller opptjente forfalte renter vedrørende misligholdte lån og overtatte pant. Årsregnskapet gir etter vår mening forøvrig et uttrykk for bankens årsresultat og stilling som stemmer med god regnskapsskikk.

Regnskapet er gjort opp i balanse etter at staten har dekket kr 2 195 003 846,- i rentestøtte og kr 127 276 866,- i administrasjonsutgifter.

Resultatregnskapet og balansen kan fastsettes som bankens regnskap for 1990.

Oslo, 11. april 1991  
Coopers & Lybrand AS

Y. Steinfeldt-Foss  
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1

**Tilsegner om lån som er gitt, men ikke utbetalt  
Tilsgade eller løyvde, men ikke utbetalte lån utgjorde pr 31. desember 1990  
14.799.214.000 kroner fordelt på dessa formåla:**

Oppføringslån og kjøpslån	Utbeiringslån og miljølån	Gjeldsbrevlån til kommunar(etableringslån og utbeiringslån)
kr 12.539.087.000	kr 1.706.958.000	kr 553.169.000

**Mellomrekneskap med Finansdepartementet, jf balanse:**

**ving over statsbudsjettet til bustadbygging o a**

Overført frå 1989		kr 17.233.045
Motteke i 1990		kr 3.125.000.000
Godskriven del av innbetalte renter av nedskrivningsbidrag		kr 840.654
Godskriven del av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag		kr 557.437
Godskriven del av innbetalte avdrag av stønadslån		kr 359.183
Godskrive staten på vegner av Forsvarsdepartementet		kr 1.401.291
Godskriven rente av grunnfondet		kr 1.300.000
Godskrivne forvaltningsgebyr		kr 23.722.050
Godskrivne sakskostnader		kr 464.157
Godskrivne takstgebyr		kr 7.368.838
Godskrivne gebyr for seksjonering		kr 277.900
Godskrive gebyr for gjeldsforsikring		kr 4.285.002
Arbeidsgivardel/leigeinntekter		kr 127.766
Godskrivne tilfeldige inntekter		<u>kr 175.895</u>
		kr 3.183.113.218

**Av dette er gått med til dekning av:**

Rentestøtte		kr 2.195.003.846
Bustøtte -- familiar med barn	kr 250.339.747	
-- pensjonistar	<u>kr 453.421.441</u>	kr 703.761.188
Tilskot til utbeirung av bustader	kr 54.770.000	
Tilskot til byfornyung	kr 16.565.000	
Tilskot til utredningar	<u>kr 803.364</u>	kr 72.138.364
Tilskot til etablerung		kr 73.298.384
Tilskot til etablerung i Finnmark		kr 1.738.000
Tilskot til etablerung - HVPV		kr 45.159.000
Tilskot til gjennomgangsbustader		kr 1.829.061
Tilskot til byggeskikkutval/bumiljø		kr 687.618
Tilskot til rentedekning		kr 14.380.988
Administrasjonsutgifter	kr 127.276.866	
-- belasta ved skattef. i Akershus		
Hordaland, Trøndelag og Nordland	<u>kr 67.958.275</u>	kr 59.318.591
Saldo pr 31. desember 1990		<u>kr 3.167.315.040</u>
i favør av Finansdepartementet, jf balanse		<u>kr 15.798.178</u>

Vedlegg 2

Tal frå verksemda til Husbanken i mill kroner							
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
<b>1. Ordinære renteberande lån:</b>							
Nye tilsegn	5.795,0	6.714,0	6.701,0	6.771,0	9.441,0	12.380,0	10.909,0
Utbetalte nye lån	5.988,5	5.564,4	6.377,0	7.066,9	7.889,3	8.240,1	9.047,2
Mottekte avdrag	2.150,4	2.316,6	2.422,0	2.183,2	2.199,5	2.754,4	4.253,3
Auke i utestående lån i året	3.838,1	3.247,8	3.955,0	4.883,7	5.689,8	5.485,7	4.793,9
Utestående renteberande lån pr 31.12	55.087,1	58.337,0	62.292,0	67.175,7	72.865,5	78.351,2	83.145,1
Tilsagte, ikkje utbetalte lån	7.544,1	8.471,3	8.514,2	8.170,8	9.427,8	13.378,6	14.799,2
Sum engasjement pr 31.12.	62.631,2	66.808,3	70.806,2	75.346,5	82.293,3	91.729,8	97,9
Årleg engasjementsauke	3.329,5	4.177,1	3.997,9	4.540,3	6.946,8	9.436,5	6.214,5
<b>2. Nedskrivningsbidrag/stønadslån:</b>							
Tilbakebetalt/avskrive	60,9	44,2	123,3	20,2	5,1	3,4	2,1
Utestående nedskrivningsbidrag/stønadslån pr 31.12.:	211,4	167,2	43,9	23,7	18,6	15,2	13,1
<b>3. Enkelte andre statuspostar pr 31.12.:</b>							
Innlån frå staten	53.975,0	57.715,0	61.735,0	67.285,0	73.535,0	79.735,0	84.800,0
Andre innlån	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1	0,3	0,2
Lån frå folketrygdfondet	1.934,0	1.603,0	1.594,3	985,7	843,1	34,5	25,9
<b>4. Renter:</b>							
Renteinntekter	4.581,3	4.979,5	5.401,5	5.967,4	6.703,8	7.190,1	8.034,3
Renteutgifter	5.295,0	6.029,0	6.768,8	7.574,2	8.549,5	9.448,9	10.229,3
Rentestøtte frå staten	713,7	1.049,5	1.367,3	1.606,8	1.845,7	2.258,8	2.195,0

Vedlegg 3

Løyvingsrekneskap for Husbanken i 1990, utgifter

Kap	Post	Løyvd beløp etter S III	Overført frå 1989	Endringer i året	Sum	Medgått beløp i 1990	Overført 1991
2412	01	Lønn og godtgjersler	68.325.000	3.000.000			
		Lønnsregulering		1.982.000			
		Inndragning		- 371.000	72.936.000	70.569.044	2.366.000
	11	Varer og tenester	46.270.000	2.569.000	48.839.000	48.525.745	313.000
	21	Gjeldsforsikring	1.860.000	57.000	1.917.000	1.808.848	93.000
	45	Store innkjøp <sup>1)</sup>	6.000.000	1.273.000	7.273.000	6.373.229	899.000
	72	Rentestøtte	2.127.000.000				
		Tilleggsloøyving		103.000.000	2.230.000.000	2.195.003.846	
<b>Andre tilskotsordninger</b>							
500	01/11	Byggeskikkutvalet	560.000		560.000	687.618	
580	70	Bustøtte	633.000.000	65.000.000	698.000.000	703.761.188	
581	60	Tilskot til utbetring av bustader <sup>1)</sup>	54.000.000	860.000	54.860.000	54.770.000	90.000
581	70	Tilskot til byfornyng <sup>1)</sup>	11.000.000	35.859.000	56.859.000	16.565.000	40.294.000
	71	Tilskot til bumiljø <sup>1)</sup>		1.100.000	1.100.000	803.364	296.000
	72	Driftstilskot til gjennomgangsbustader	1.900.000		1.900.000	1.829.060	
	75	Etableringstilskot <sup>1)</sup>	58.500.000	30.644.000	89.144.000	75.036.384	14.107.000
	78	Etableringstilsk HVPU <sup>1)</sup>	20.000.000	70.000.000	90.000.000	45.159.000	44.800.000
582	70	Tilskot til rentedekning				14.380.988	

<sup>1)</sup> Kan overførast

Løyvingsrekneskap for Husbanken i 1990, inntekter

Kap	Post	Løyvd beløp etter S III	Sum	Bokført inngått
<b>Gebyrer mm</b>				
3574	02	Takstgebyr	7.500.000	7.368.838
3574	03	Gebyr for seksjonering av lån	350.000	277.900
3574	04	Tilkjende sakskostnader	180.000	464.157
	05	Salsinntekter	10.000	2.140
3574	06	Forvaltningsgebyr	26.000.000	23.722.050
3574	07	Gebyr for gjeldsforsikring	4.000.000	4.285.002
3574	10	Husleige, tenestebustad	25.000	28.560
<b>Avdrag</b>				
3575	81	Nedskrivningsbidrag	1.000.000	557.437
3575	92	Stønadslån	0	359.183
<b>Renter</b>				
5601	83	Frå Husbanken	10.563.400.000	10.170.124.682
5607	80	Frå Husbankens grunnfond	1.300.000	1.300.000
<b>Diverse</b>				
		Diverse inntekter		1.674.252

# 12 Tema

## 12.1

### Edb-utviklinga i Husbanken



*I 1990 har Husbanken satsa på edb-utvikling. PC til alle er eit viktig ledd i dette.*

#### Ny teknologisk plattform

Dei siste åra har Husbanken satsa på edb-utvikling. I 1990 skifta banken teknologisk plattform på dei lokale løysingane. Minimaskinløysing og terminalar vart bytte til Token Ring-lokalnett, datatenarar og PC-ar. Den nye lokale plattformforma gir gode vilkår for vidare utbygging basert på standardløysingar.

Hovudkontoret og avdelingskontora er knytte saman i eitt nett. Husbanken har felles edb-avdeling med Landbruksbanken, som i 1990 oppretta lokalnett for sine kontor, tilsvarende det Husbanken etablerte.

I den nye nettverksløysinga er det oppretta faste linjer i det offentlege datanettet for å kommunisere mellom avdelingskontora og edb-avdelinga. Trafikken på nettet, krav til svartider og ei mest mogleg kostnadseffektiv løysing er lagd til grunn for val av sambandslinjer.

Skifte av teknologisk plattform og innføring av PC-ar i organisasjonen har ført til at tekstbehandlingssystemet vart bytt ut - frå Notis til WordPerfect. Reknemarket Excel blir også brukt, mellom anna til utrekning av betalingsplanar.

Somme brukarar som har spesielle oppgåver, og som skal kunne framstille trykkjeferdige dokument, har anna programvare i tillegg.

#### Utskifting av gammalt utstyr

Dei gamle minimaskinane som vart kjøpte i 1986, blir skifta ut etter kvart som løysinga med lokalnett og PC-ar blir installert og kjem i drift. Alle minimaskinane skal vere utskifta i første kvartal 1991.

Overgangen frå Notis tekstbehandling til WordPerfect har gått nokså smertefritt. Det vart lagt stor vekt på opplæring i omstillingsfasen. Hausten 1990 fekk over 100 brukarar opplæring i bruk av PC og tekstbehandlingssystemet.

#### Kompetanseoppbygging

Husbanken har dei siste åra lagt vekt på å byggje opp tilstrekkeleg kompetanse på lokale løysingar, og å auke kompetansen i takt med edb-utbygginga.

Kompetanseoppbygginga er basert på tre pilarar:

- etablering av solid kompetanse på drifta av det lokale utstyret og kommunikasjonsløysingane
- utvikling av brukarstøttepersonar på kontorstøttesystema og lokale administrative system
- opplæring av kvar enkelt brukar.

For vanlege brukarar blir opplæringa gitt internt. Det er satsa på at tilsette i banken skal ta seg av drift og brukarstøtte. Desse personane får opplæring utanfor huset.

På dei mest kritiske funksjonane skal det byggjast opp spisskompetanse.

Brukarstøtteapparatet blir bygd opp desentralisert, slik at kvart enkelt kontor kan ta seg av brukarstøttefunksjonar sjølve.

Da det vart innført lokalnett og PC-ar i heile organisasjonen, auka behovet for betre samordning og styring av utviklinga etter felles retningslinjer. I 1990 vart det etablert ei halvstilling for edb-koordinator ved kvart avdelingskontor. Ved hovudkontoret er det tilsett ein systemplanleggjar/data-administrator.

#### Terminaldekninga

Målet er å oppnå full terminal-/PC-dekning i 1991.

Dei siste fem åra har det vore følgjande utvikling i talet på terminalar i forhold til talet på tilsette:

Tabell 12.1.1

#### Terminaldekning, prosent

1986	15
1987	35
1988	
1989	70
1990	85

Ved utgangen av 1990 hadde 210 av i alt 264 tilsette eigen terminal/PC. I tillegg er det 10-15 terminalar til felles bruk.

#### Systemutviklingsoppgåver

I 1989 vart det utarbeidd ein ny strategiplan for Husbankens informasjonsteknologi. Planen gav ei oversikt over systemutviklingsoppgåver for fem år framover.

I 1990 har oppgåvene vore konsentrerte om eit fellesprosjekt med Landbruksbanken for å utvikle edb-systema in. anfor lånesaksbehandling og terminrekneskap/inkasso. Prosjektet kjem til å gå over minst to år.

I 1990 kom det krav frå Skatteministeriet om å rapportere renter og restgjeld for alle personlege låntakarar. Dette skulle gjerast i maskinleseleg form. Store ressursar vart lagde i arbeidet. Over 80 prosent av totalmengda vart innhenta maskinelt, resten (ca 50 000) vart registrerte manuelt.

Eit forprosjekt for nytt bustøttesystem vart starta på slutten av året. Det skal liggje føre ein rapport innan 1. juli 1991.



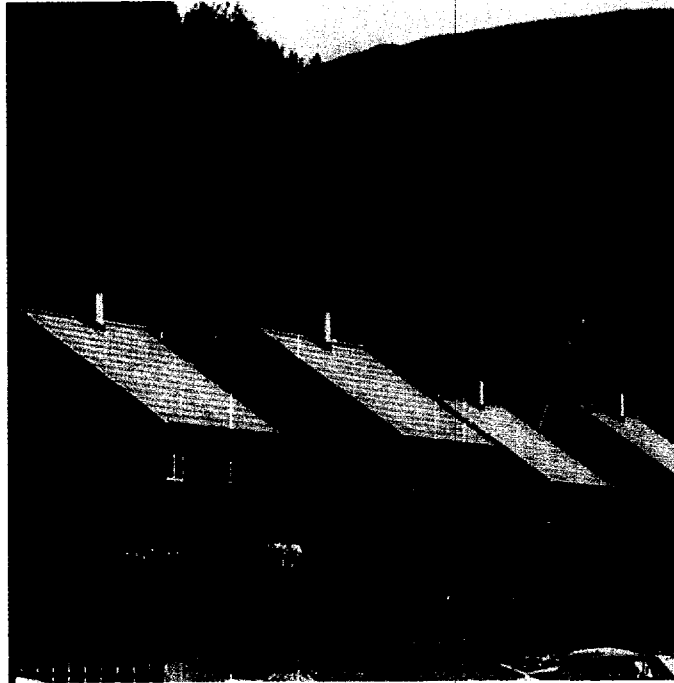
## Kven flytter inn i husbankbustader?

### Rentesubsidiene gir inntektsutjamning

Rentesubsidieringa av Husbankens utlån har ein inntektsutjamnande effekt. Gjennomsnittleg bruttoinntekt for husstandar som fekk løyvd ordinært oppføringslån i 1989, var 33 000 kroner lågare enn for totalbefolkninga. For husstandar i utlegebustader og for prioriterte søkjargrupper - ølveigar- og burettslagsbustader var gjennomsnittet høvesvis 147 000 og 82 000 kroner lågare enn for befolkninga totalt.

Når vi samtidig veit at dei resterande rentesubsidierte låneordningane er retta mot spesielle målgrupper, kan vi slå fast at rentesubsidiene fører til inntektsutjamning. Fordelinga av bustader blir jamnare enn ein skulle tru ut frå inntektsfordelinga. Gjennom utleigelåneordninga og tiltak overfor vanskelegstilte søkjargrupper har Husbanken også kunna gi husstandane med lågast inntekt eit tilbod. Det viser ei utvalsundersøking gjennomført av Husbanken.

undersøkinga omfattar 12 032 bustader der det vart løyvd



Småhus i rekkje finansierte i Husbanken

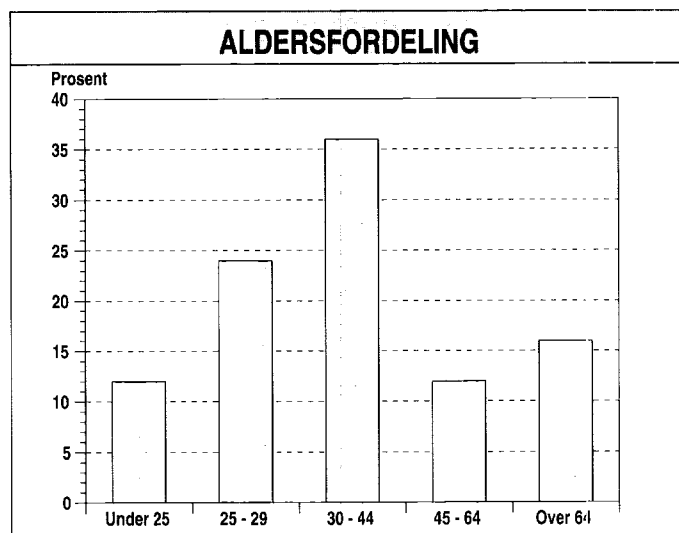
oppføringslån i 1989. Det vart i alt sendt ut 1 008 spørjeskjema. 828 skjema vart sende til sjølveigarar og burettslags-havarar, og 180 til leigetakarar i utlegebustader. 64 prosent eller 643 husstandar svarte på skjema. Det er ikkje oppdaga store skeivfordelingar, og resultatata blir derfor rekna som pålitelege.

### Halvparten oppfattar husbankbustaden som den første heimen sin

Om lag halvparten av dei som svarte på skjemaet, oppfattar husbankbustaden som den første heimen sin. For sjølveigarane og burettslagshavarane var delen 54 prosent, mens han for leigetakarane var 27 prosent. Den delen som meiner at bustaden er den første heimen deira, blir mindre med alder. Delen er høgast for dei som oppgir at foreldreheimen eller leigd bustad var siste bustad. Svare er likevel ikkje eintydige. Det kjem mellom anna til syne i svare frå dei som flytte frå foreldre og inn i sjølveigar- eller burettslagsbustad. Her oppgir 20 prosent at bustaden ikkje blir sedd på som den første heimen. Fleire personar over 65 år oppgir utlegebustaden som den første heimen deira som vaksne.

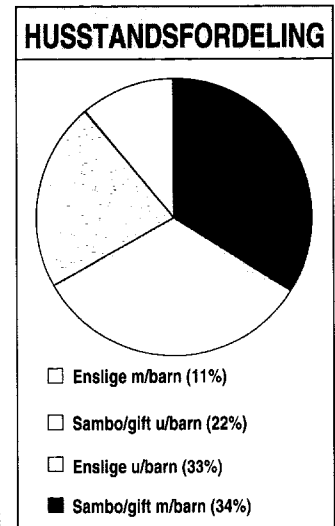
Figur 12.2.1

#### Låntakarar fordelte på aldersgrupper



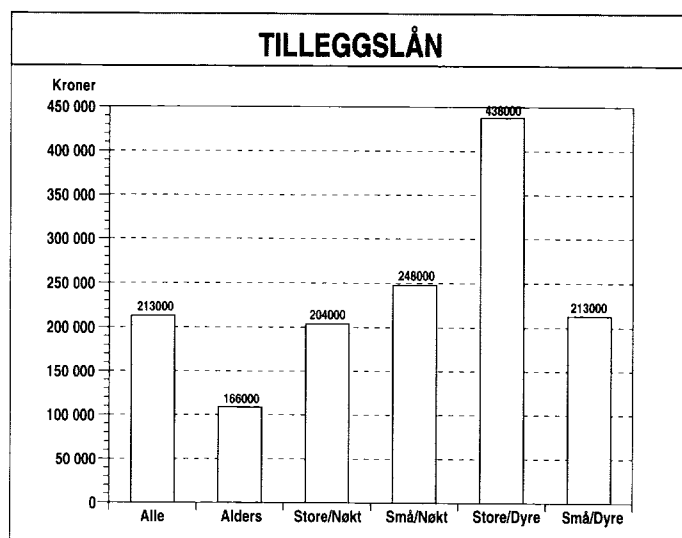
Figur 12.2.2

#### Husstandar fordelte etter sivilstatus og barn



Figur 12.2.3

## Tilleggs lån fordelt etter søkjarkategori



Av låntakarane er 36 prosent under 30 år, og 12 prosent er under 25 år. Storparten av låntakarane er mellom 30 og 44 år. Mengda av spesialbustader og bustader med livsløpsstandard aukar for gruppa av låntakarar over 65 år.

Litt over halvparten er gifte eller sambuande. Det bur barn i 45 prosent av husstandane. Einslege forsørgjarar utgjer 11 prosent av dei som svarte på spørjeskjemaet.

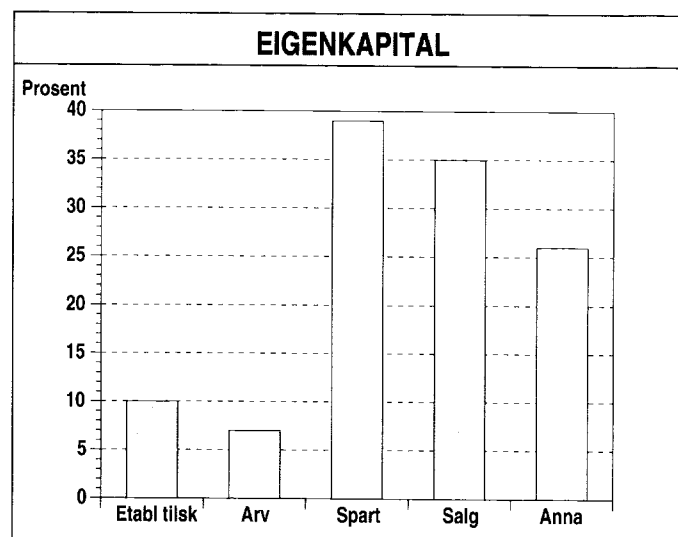
Tabell 12.2.1

## Oppføringslån, sjølvåtte bustader og burettslagsbustader. Finansiering fordelt på husbanklån, tilleggs lån og eigenkapital etter søkjarkategoriar. Beløp i kroner og prosent av anleggskostnadene

	Husbanklån		Tilleggs lån		Eigenkapital		Anleggsk. Beløp
	Beløp	Pst	Beløp	Pst	Beløp	Pst	
Alle	417 800	54	212 700	28	140 500	18	771 000
Bustader for funksjonshemma	404 000	56	108 500	15	215 200	30	727 700
Aldersbustader	450 400	59	165 600	22	153 900	20	769 900
Store nøkterne bustader	405 000	55	204 400	28	122 700	17	732 100
Små nøkterne bustader	431 900	52	248 400	30	145 400	18	825 700
Store dyre bustader	523 000	49	437 800	41	112 500	10	1 073 300
Små dyre bustader	458 600	54	212 700	25	177 000	21	848 300

Figur 12.2.4

## Eigenkapital oppgitt etter kategori. Talet på husstandar med oppgitt kategori



## Val av bustad

Undersøkinga viser at det er samsvar mellom oppgitt husstandsinnkomst og anleggskostnadene for bustaden når det gjeld husstandar utan barn. Barnefamiliane vel i større grad bustad etter kor mange barn dei har. Det ser derfor ut til at husstandane med barn er villige til å gi slepp på andre gode for å sikre barna ein god stad å bu.

## Gjennomsnittleg tilleggs lån er 212 700 kroner

Gjennomsnittleg tilleggs lån og eigenkapital for sjølveigarane og burettslagshavarane er høvesvis 212 700 kroner og 140 500 kroner. Tilleggs lånet og eigenkapitalen utgjer 28 prosent av anleggskostnadene for sjølveigarar og 18 prosent for burettslagshavarar.

Etableringslån utgjer ein del av tilleggs lånet for omtrent 28 prosent av svargruppa.

Dei færreste oppgir arv som ein del av eigenkapitalen, mens 39 prosent har brukt oppsparte midlar. 10 prosent av husstandane har motteke etableringstilskot. I tillegg får 10 prosent bustøtte, og 10 prosent har inntekter frå utleige.

## Bustader for menneske med psykisk utviklingshemming

### Bustadutforming

Husbanken har i dag ei generell oversikt over bustader som blir bygde i samband med ansvarsreforma for menneske med psykisk utviklingshemming. Her kjem det fram at det blir bygd eit breitt spekter av ulike bustadtypar/buformer. Dei spenner seg frå egne sjølvstendige bustader til ulike «felleskapsløysingar». Vi har ikkje nøyaktig oversikt over korleis bustadene fordeler seg på dei ulike buformene. Men bustadløysingar med fellesrom utgjør ein stor del av den samla mengda. Bufelleskap, eller såkalla gruppebustader med tre til fem bustader, er det som oftast blir valt. Bukollektiv er relativt sjeldne.

Bustader utan fellesrom blir ofte lokaliserte saman i mindre nabogrupper. Det er også nok så vanleg at sjølvstendige bustader blir planlagde fysiske nær andre bustadtypar/buformer. Både bustadgrupper med og utan fellesrom blir gjerne tilrettelagde med rom for personale.

Vanlegvis blir det bygd torombustader. Dei aller fleste er planlagde med tanke på bil og stolbruk og bygde med Husbankens livsløpsstandard. Mange bustader blir i tillegg utforma med tanke på personar med andre eller større fysiske funksjonshemmingar.

### Utviklingstrekk

Det er positive utviklingstrekk ved planlegginga som vart gjennomført i 1990. Bustadene har til dømes, etter det Husbanken kan sjå, vorte større enn tidlegare. Det gjeld særleg i fellesskapsløysingar, der vi kan sjå ei utvikling frå «tette» kollektivløysingar til planlegging av fullverdige bustader i bufelleskap. Hovudårsaka til denne utviklinga kan vere at ein legg meir vekt på fleksibilitet og tilpassingsevne no enn tidlegare.



### Kvalitetsmanglar

Som i ein god del andre småbustadprosjekt som blir finansiert i Husbanken, finn vi kvalitetsmanglar også ved dei bustadene som blir tilrettelagde i tilknytning til ansvarsreforma. I ein del prosjekt er manglane relativt små, mens det i andre prosjekt, særleg i fellesskapsløysingar, er større manglar som gir grunn til uro. Mange prosjektørar er tilrådde å endre prosjektet eller å arbeide meir med det. I somme tilfelle, når det er vesentlege avvik frå gjeldande retningslinjer, har Husbanken stilt krav om større forbetringar for at banken skal kunne tilby fullfinansiering.

Det kan vere fleire sider som sviktar. Når det gjeld planløysing, er det mange «attergangarar»; dårlege kjøkkenløysingar, opphaldsrom som er vanskelege å møblere, uheldige tilkomstløysingar, dårlege lys- og solforhold, utilstrekkelege lagringsareal o a. Andre sider kan vere at det ikkje blir teke nok omsyn til fysiske funksjonshemmingar, eller at det blir teke omsyn til personalet på ein slik måte at det går ut over andre viktige kvalitetar ved bustadene. Det kan også svikte når det gjeld tilpassingsevne på sikt, byggeskikk, eller det kan vere uheldige sider ved lokaliseringa av bustadene. Det kan anten dreie seg om at bustadene ikkje har vanleg tilknytning til bumiljøet, eller at

for mange bustader blir lokaliserte i eitt og same naboskap.

Årsakene til kvalitetsmanglar er fleire. Ei viktig årsak i 1990 er at kommunane har hatt tidsnaud. Husbanken ventar ei forbetring av kvaliteten framover. Eit av dei viktigaste råda planleggjarar kan få av oss, er at dei bruker Husbanken enda meir aktivt enn til no. Framfor alt er det viktig å ta kontakt på eit så tidleg tidspunkt som råd. Generelt bør denne kontakten etablerast alt i programfasen. Det er heilt nødvendig dersom det oppstår tvil om tolkingar av krav og retningslinjer som er nedfelte i rundskriv HB-1212 (10. august 1990), som særleg gjeld for denne bustadetableringa.

### Gjennomgang av prosjekt

Våren 1991 skal Husbanken, i samarbeid med Noregs Byggeforskningsinstitutt (NBI), gå gjennom prosjekt som fekk lån i 1990. Val av bustadtypar og bustadlokalisering skal studerast saman med ulike bustadkvalitetsaspekt, areal- og kostnadsforhold o a. Denne gjennomgangen kan gi ei solid oversikt over arbeidet som er lagt ned i samband med ansvarsreforma for menneske med psykisk utviklingshemming.

*Eksempel på eit bufelleskap for menneske med psykisk utviklingshemming, innpassa i vanleg småhusbusetnad. Veumåsen, Nøtterøy kommune. Eit integrert småhusprosjekt som viser at svært få har eit bustadbehov som ikkje kan løysast innanfor ramma av den vanlege småhusbygginga. (Siv.ark. MNAL Hans Jørgen Hedels og City arkitekter ANS.)*

## Felles uteareal



*Biletet er frå Voss og viser felles uteareal i samband med tilkomstveg.*

I 1990 har Husbanken i samarbeid med mellom andre Noregs Byggforskningsinstitutt (NBI) arbeidd med eit diskusjonsgrunnlag om felles uteareal. Grunnlaget omfattar mellom anna punkt om lånefordelar, krav og rettleiing. Det vart sendt ut til forskjellige interesserte for å skape debatt og for å samle inn synspunkt, slik at eit endeleg utkast til krav og rettleiing for felles uteareal kan utarbeidast. Krava vil bli ein del av eit nytt låneutmålingssystem som skal ta til å gjelde frå 1. januar 1992. Dette skal sendast ut til høyring i 1991.

### Noverande reglar

Det finst ikkje faste reglar for storleik og kvalitet på felles uteareal som gjeld for heile landet. I plan- og bygningslova går det fram at det skal sikrast

areal for opphald og leik for ibuarar (§ 69). Det er utarbeidd vedtekter («normalvedtekter») til dette, som inneheld krav om storleik og avstand til bustader for leikeareal. Desse vedtektene kan vedtakast i kvar kommune, men svært få har gjort det til no.

Miljøverndepartementet har utarbeidd «Rikspolitiske retningslinjer» som skal gjere sitt til å sikre nærmiljøet for barn og unge. Dette er generelle føresegner, og kvar kommune har ansvaret for å utarbeide dei konkrete sidene av føresegnene.

### Lånetillegg frå Husbanken

Formålet med å gi tillegg i lånet er å oppmøde folk til å lage felles uteareal med tilfredsstillande kvalitet og storleik.

Husbanken vil stimulere til heilskapsløysingar der busetnaden blir sedd under eitt, og der felles uteareal fungerer som «rom» i bustadområdet. Areala bør ha brukskvalitetar som gjer dei eigna til opphald og leik for ibuarar i alle aldersgrupper.

For å få lånetillegg frå Husbanken blir det stilt krav til areal (alle typar fellesareal blir sedde under eitt) og kvalitet for å sikre bruksverdien og naturgrunnlaget.

### Arealkrav

Felles uteareal er det ubygde arealet som er brukeleg til felles opphalds- og leikeareal, innanfor det brutto tomtearealet til ein busetnad.

Felles uteareal omfattar:

- område for naturbevaring og grøntareal
- fellesåtte dyrkingshagar innanfor tomte
- gangveggar, som gjennom utforminga eignar seg til leik og opphald
- gatetun
- større felles takterrassar kan også reknast med når ein reknar ut fellesarealet.

Offentlege friareal og trafikkareal, som til dømes parkeringsplassar og vanlege tilkomstveggar, blir ikkje rekna med til fellesareala.

Husbanken stiller minimumskrav til arealet. Utearealet skal vere på minst 50 kvm bustad. I tett blokkbusetna...

*Biletet er frå Rappensvingen på Kongsvinger. Bustadgruppa består av 16 einbustader som omkransar eit lite skogholt. Prosjektet viser ein måte å plassere fellesareal på, slik at det blir eit triveleg samlingspunkt for ibuarane, samtidig som husa blir skjerna for kvarandre. (Ark. Vebjørn Ruud.)*

*Fellesarealet mellom bustadene utgjer omtrent ein åttedel av det totale arealet for dei 16 bustadene. Når arealet er plassert på midten, blir det langt meir brukbart og langt meir synleg enn om det vart fordelt jamt langs ytterkantane av området. Kvar tomt gir ca 100 kvm til fellesarealet.*



## Husbanden og folks betalingsproblem

i eksisterande byområde skal det setjast av minst 25 kvm uteareal pr bustad.

### Kvalitetskrav

Uteareala bør vere ein naturleg møtestad for ibuarane. Areala bør derfor leggjast mot inngangssida til bustadene og nær gangvegane. Uteareala bør klart oppfatast som ute-rom med avgrensing mot omgjevnadene. Det bør skapast vorte, men samtidig ordna rom mellom bustadene.

Arealet må ha sollys, særleg er det viktig med ettermiddags-sol. Det må skjermast for vind, gjerne ved hjelp av planter. Låg og tett busetnad er også vinddempande. Støy må ikkje overstige eit akseptabelt nivå. Areal som er tenkte til leik og opphald, må vere avstengde for bilar.

Det kan vere store kvalitetar i terrengvariasjonar. Terrenget må likevel ikkje vere for bratt. Eksisterande naturterreng, tre og a bør takast vare på. Ein kan også plante for å få frodig vegetasjon.

Det skal vere sandleikeplass for kvar 25. bustad og ein ballleikeplass for kvar 200. bustad i eller i nærleiken av bustad-området. Barna må kunne nå areala utan at dei må krysse trafikkfarlege gater eller plassar.

Arealet skal innehalde både harde overflater (fast beleg, grus) og grønne overflater (naturmark, grøntareal) og må utstyrtast med tanke på at alle som bur der, skal ha glede av opphald og leik på området.

Det går fram av meldinga frå hovudstyret og kapittel 9 om Husbandens forvaltning at stadig fleire kundar får problem med å betale ned låna sine. For Husbanden vil det seie auka misleghald og auka tap på lån. For lånekundane vil det i verste fall seie tap av eigen bustad, med dei alvorlege konsekvensane det kan få for ein husstand.

Betalingsproblema generelt har fått slike dimensjonar at politikarar, medium og folk flest i stadig større grad har vorte opptekne av saka. Husbanden med sine vel 240 000 lån under nedbetaling har naturleg nok vekt ein god del interesse. Mellom anna har bankens reglar for betalingsutsetjing av renter og avdrag vore i fokus. Det har vorte hevda at dei er for lite smidige, samanlikna med private bankar.

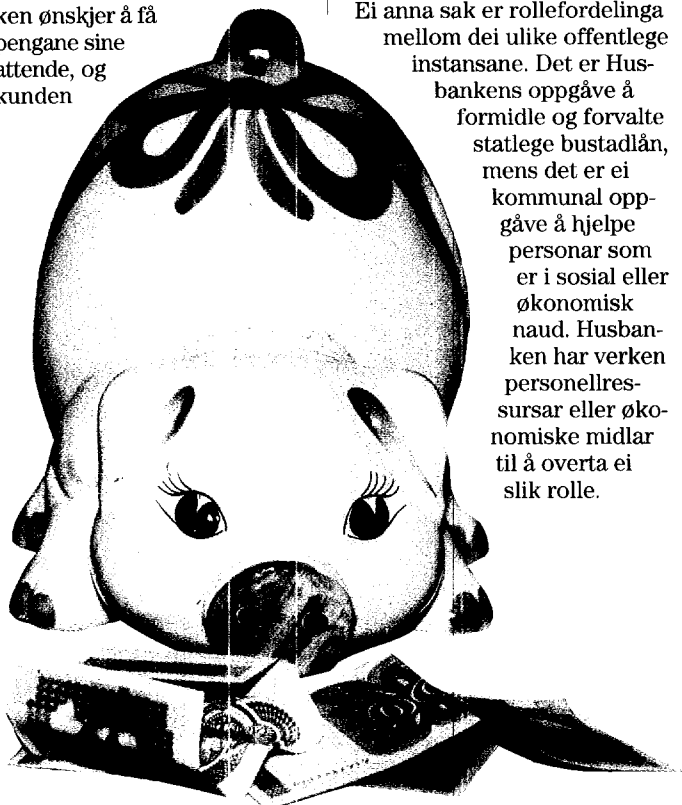
Generelt kan det seiast at når det oppstår betalingsproblem i samband med eit lån, har långivar og låntakar i realiteten felles interesser: banken ønskjer å få pengane sine attende, og kunden

ønskjer hjelp til å greie tilbakebetalinga. Banken vil ta steg for å få det han har til gode, og ofte vil det beste tiltaket vere å hjelpe kunden over den akutte likviditetskrise, heller enn å ty til tvangsmiddel. Ein økonomisk oppegående kunde er langt betre for kreditor, og fordelane er like innlysande for låntakar.

Slik er situasjonen også for Husbanden. Gjennom føresegner som styresmaktene har vedteke, har banken høve til å gi betalingsutsetjingar, men mange meiner reglane kunne ha vore lempelegare.

Når staten generelt kan synast noko tilbakehalden overfor eit slikt problem, heng det mellom anna saman med at staten alt har teke på seg ein stor del av folks buutgifter ved å gi subsidierte lån, tilskot og bustøtte. Gjennom låg rente er eit vanleg husbandlån subsidiert med nærmare 100 000 kroner dei første fem åra, om vi samanliknar med lån tekne opp i andre kredittinstitusjonar.

Ei anna sak er rollefordelinga mellom dei ulike offentlege instansane. Det er Husbandens oppgåve å formidle og forvalte statlege bustadlån, mens det er ei kommunal oppgåve å hjelpe personar som er i sosial eller økonomisk naud. Husbanden har verken personellressursar eller økonomiske midlar til å overta ei slik rolle.





Ei tredje side ved saka er at staten ved Husbanken i praksis let vere vidare forfølgning når eit tap oppstår i samband med tvangsauksjon over pantet. Låntakaren står såleis ikkje lenger ansvarleg for lånet, og staten ber det tapet som eventuelt oppstår. Private långivarar vil i dei aller fleste tilfelle forfølgje kravet så lenge det er økonomisk interessant for dei. Dei private bankane og kredittinstitusjonane har eit reint forretningsforhold til kundane sine, mens staten har gitt sine lån ut frå andre motiv.

Det kan synast som om ein overser desse sidene ved saka når staten ved Husbanken blir kalla ein noko streng pengeinndrivar. I media har det gjerne vorte fokusert på saker som har resultert i utkastningar. Dessverre har tvangsauksjonar vorte ein normal og nødvendig del av arbeidet med å få pengane tilbake frå låntakar. Men tala våre viser at dei aller fleste greier å gjere opp for seg under denne inndrivingsprosessen. I 1990 sende Husbanken såleis ut ca 3 600 krav om førstegongs tvangsauksjon. Av desse vart ca 500 eigedommar selde på tredjegongs tvangsauksjon. Ein god del av eigedommane var elles fråflytte, fordi det ikkje lenger var næringsgrunnlag for bustad på staden. Når det er sagt, er det klart at Husbanken som forvaltningsbedrift gjerne ser ei viss oppmjuking av dagens reglar, utan at ein taper av syne dei forholda som er nemnde ovanfor.

Husbankens generelle reglar gir i dag høve til å gi kundar med mellombels betalingssvikt inntil eitt års betalingsutsetjing. Føresetnaden er da at lånet er à jour att seinast eitt år etter utsetjingsperioden. Dei aller fleste greier å kome à jour på denne tida.

Administrasjonen og hovudstyret i Husbanken har følgd nøye med i utviklinga når det gjeld omfanget av misleghaldet. I 1989 meinte banken at det var behov for meir fleksible retningslinjer for betalingsutsetjing. Siktemålet var at arbeidslause og andre med mellombels betalingsvanskar framleis skulle kunne bli buande i bustaden og oppfylle betalingspliktene sine over noko lengre tid enn opphavleg avtala. Forslaget til nye retningslinjer vart lagt fram for overordna departement, sidan det ville få konsekvensar for budsjettet. Banken fekk ikkje fullt ut gjennomslag for forslaget sitt, men i 1990 vedtok Stortinget ei prøveordning for arbeidslause. Desse låntakarane kan få omgjort inntil eitt års rente til lån, og til ei rente som ligg eitt prosentpoeng over høgaste topprente, dvs 14 prosent fram til 1. mai 1991, deretter 13 prosent.

Få søknader kan tyde på at ordninga er for dyr. Prisen på dette rentelånet heng mellom anna saman med den dårlege garantien, sidan det ligg etter alle andre hefte i prioritet, både bustadlån frå andre kredittinstitusjonar, forbrukslån og anna.

Husbanken har ikkje generelt høve til å ettergi renter på lån som skal gå vidare. I 1990 vedtok Stortinget ei ordning for torske- og hysefiskarar bur frå Trøndelag og nordover, og som var spesielt ramma av ressurssvikt i fiskeria. Dei får ettergitt inntil eitt års rente på lån i Husbanken og Landbruksbanken.

Ei tilsvarende ordning vart sett i verk i 1991 for tilsette i fiskeindustrien i dei same fylka, når dei har vorte ramma av inntektssvikt og arbeidsløyse på grunn av vanskane i næringa.

## Husbanken rekneskap på ein annan måte

### Husbankens har hatt desse renteutgiftene i 1990

Mill kroner

Renter på lån frå staten	10.222,9
Renter på lån frå Folketrygdfondet	3,2
Renter av grunnfondet	1,3
Renter av risikofondet	1,8
	10.229,2

### Husbanken har hatt desse rente inntektene i 1990:

Renter av pante- og gjeldsbrevlån	7.934,7
Renter av bankinnskott	52,2
Morarenter ved for sein betaling	47,3
	8.034,2

### Differansen – er dekt som rentestøtte frå staten

2.195,0

### Administrasjonsutgifter,

Lønnsutgifter	70,6
Varer og tenester	56,7
er dekt av tilskott frå staten	127,3

### Husbanken har i tillegg utbetalt desse stønadene

Bustøtte til barnefamiliar og eldre	703,8
Etableringstilskott til vanskelegstilte husstandar	120,2
Tilskott til utbetring av bustader	71,3
Andre tilskott	17,7
	913,0

*Midlane har Husbanken fått tilført frå staten*

### Husbanken har dessutan motteke/innkrevd desse innbetalingane og gebyra

Avdrag/rente på nedskrivningsbidrag/stønadslån/2. prioritetslån	2,1
Frøktninggebyr til delvis dekning av administrasjon	23,7
Taksingebyr	7,4
Gjeldsforsikringgebyr til dekning av administrasjon av ordninga med gjeldsforsikring	4,3
Diverse andre gebyr	0,7
	38,2

*Summen er overført som inntekt i statsrekneskapen*

