

Årsmelding 1991

Husbanken



1 Husbankens organisasjon



Geografisk inndeling pr 1. januar 1992

Hammerfest

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

Dekker Finnmark og Troms-
kommunene Balsfjord, Karls-
øy, Kvænangen, Kåfjord,
Lyngen, Nordreisa, Skjervøy,
Storfjord og Tromsø.

Bodø

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

Dekker Nordland og Sør-
Troms

Trondheim

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

Dekker Nordmøre og Romsdal,
Sør-Trøndelag og Nord-Trønde-
lag

Bergen

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Bergen
Strandgt. 25, Postboks 1998
Nordnes
5024 BERGEN
Tlf (05) 23 79 00

Dekker Rogaland, Hordaland,
Sogn og Fjordane og Sunn-
møre

Hovedkontoret, Oslo

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

Telefonnummer etter 9. juni
1992:

Tlf (02) 96 16 00
Fax (02) 96 17 00

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

Husbankens kontrollkomité og styrer

Kontrollkomiteen

Erik Carlsen, leder
Hans Kolstad, nestleder
Else Tellefsen
Sturla Slapgård
Jan Myhr

Hovedstyret

Oslo
Kurt Mosbakk, leder
Ole Eimund Øverland, nest-
leder
Anne Berit Andersen
Arnulf Olsen
Åshild Anmarkrud
Per Egil Kværnmo
Ivar Leveraas, administ-
rerende direktør

Avdelingsstyrene

Bergen
Anne Lise Haugen, leder
Svein K. Søyland
Gunnar Wisth, avdelings-
direktør

Trondheim
Kjell Granbo, leder
Ingrid Johnsen
Ralph Norberg, avdelings-
direktør

Bodø
Asbjørn Brekken, leder
Britt Storvand
Jostein Vikingstad, avdelings-
direktør

Hammerfest
Torger Salamonsen, leder
Elisabeth Gulbrandsen
Snorre Sundquist, avdelings-
direktør

Tabell 1.1

Husbankens kontorer. Befolkningsgrunnlag før og etter grenseregulering mellom avdelingskontorene i Nord-Norge i 1991

	Antall innbyggere		Prosent	
	1.1.1991	1.1.1992	1.1.1991	1.1.1992
Hovedkontor	2.316.899	2.329.061	54,5	54,5
Bergen	976.670	984.234	23,0	23,0
Trondheim	495.452	497.649	11,7	11,6
Bodø	368.508	308.750	8,7	7,2
Hammerfest	92.301	154.336	2,2	3,6
Til sammen	4.249.830	4.274.030		

Innhold

1. Husbankens organisasjon	2
2. Hovedstyrets beretning og regnskap	4
3. Husbankens mål og virkemidler	14
4. Utlånsrammer og tilskuddsbevilgninger	15
5. Generelle låneordninger	17
5.1 Nye boliger	17
5.1.1 Oppføringslån I (med rentestøtte)	19
5.1.2 Oppføringslån II (med rentjustering)	23
5.2 Utbedringslån og -tilskudd	26
5.2.1 Utbedringslån til byfornyelse	26
5.2.2 Utbedringslån til ENØK-tiltak	26
5.2.3 Utbedringslån til tett etterkrigsbebyggelse (BOM-lån)	26
5.2.4 Tilskudd til byfornyelse	26
5.3 Bomiljølån	27
5.4 Barnehagelån	28
6. Selektive låneordninger	29
6.1 Etableringslån- og tilskot	29
6.1.1 Etableringslån I (med rentestøtte)	29
6.1.2 Etableringslån II (med rentjustering)	30
6.1.3 Etableringstilskot	31
6.2 Kjøpslån	32
6.3 Utbetringslån og -tilskot	34
6.3.1 Utbetringslån på sosialt grunnlag	34
6.3.2 Utbetringslån ved bustadetablering	35
6.3.3 Utbetringstilskot på sosialt grunnlag	35
6.4 Utleigelån	36
7. Bustøtte	37
8. Forvaltning	38
9. Administrasjon	46
10. Temadel	47

Forside: Bruno Oldani design
Studio AS

Foto:

side 6 Jiri Havran

side 48 Jiri Havran

side 49 Marte Danbolt

side 49 Jiri Havran

side 50 Fotograf Thonrud A/S

HB-3007

Utgitt av Den Norske Stats Hus-
bank

Fridtjof Nansensv. 17

Postboks 5130 Majorstua

0302 Oslo

Mai 1992

Opplag: 6.000

Produksjon og grafisk form:

Centraltrykkeriet Grafisk Service

AS, Bærum

2 Hovedstyrets beretning og regnskap

Hovedtall

Utlånsvirksomheter	1991		1990	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Total	11 787		10 909	
Oppføringslån				
- Oppføringslån I	5 990	14 066 boliger	5 665	14 368 boliger
- Oppføringslån II	1 831	3 529 boliger	2 043	4 477 boliger
Kjøpslån	209	777 boliger	204	739 boliger
Utbedringslån I	402	2 475 boliger	381	2 083 boliger
Utbedringslån II	241	4 620 boliger	23	118 boliger
Lån til barnehager	559	9 830 plasser	510	8 666 plasser
Lån til andre miljøtiltak	70	58 saker	100	60 saker
Lån til kommunene o a				
- Utbedringslån	100	365 kommuner	80	385 kommuner
- Etableringslån I	1 759	427 kommuner	1 730	442 kommuner
- Etableringslån II	445	200 kommuner	-	-
Lån til utleieboliger	181	1 147 boliger	173	1 187 boliger

Kostnader og finansiering i gjennomsnitt pr bolig	Oppføringslån I	Oppføringslån II	Ordinært oppføringslån	Rentejustert lån
Byggekostnader	524 400	568 100	515 900	550 100
Tomtekostnader	103 600	143 300	99 100	280 000
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn	628 000	711 400	615 000	678 100
Husbanklån	417 400	516 300	390 200	455 400
Egenkapital	210 600	195 100	224 800	222 700
Låneøkning ved bevilgning	2 100	-	900	1 600

Utbetalinger	Mill kr	Mill kr
Utbetalte lån	11 024	9 047
Mottatte avdrag	3 692	4 253
Utbetalt bostøtte	785	704
Utbetalt utbedrings-tilskudd	69	71
Utbetalt etablerings-tilskudd	182	120

Forvaltning	Mill kr	Pst	Mill kr	Pst
Gjennomsnittrente pr 31.12.				
- Innlån		12,2		12,6
- Utlån		9,3		9,8
Renteutgifter	10 915		10 229	
Renteinntekter	8 395		8 034	
Rentestøtte	2 520		2 195	
Samlet innlån	92 367		84 826	
Utestående lån:				
-- Rentebærende ordinære lån	90 477		83 145	
- Rentefrie lån	7		13	
Konverteringsforpliktelser	14 806		14 799	

Mislighold	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Tap	32,1		11,5	
Tap % av forvaltningskapital		0,035		0,014
Misligholdte terminer (3 mnd)		18 430		16 297
Misligholdte lån		8 030		-
Misligholdte lån % av alle lån		3,3		-
Betalingsutsettelses		38 000		35 000
Påkrav		24 380		23 750
3. gangs tvangsauksjon		755		742
Solgte eiendommer på tvangsauksjon		604		375
Overtatte eiend. i forvaltning pr 31.12.		330		242

Administrasjon	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Adm utgifter	128		127	
Adm utgifter i % av forv kap		0,14		0,16
Forvaltningskap pr ansatt	345		325	
Antall ansatte		262		256
Driftskostn pr ansatt (kr)	487 500		497 000	

God måloppnåelse

Husbanken nådde i 1991 praktisk talt målet om å finansiere ca 18 000 nye boliger, til tross for en ny kraftig nedgang i byggeaktiviteten i landet. Når antall boliger som fikk tilsagn fra Husbanken ble noe lavere enn antatt – 17 600 – skyldtes det svikt i etterspørselen etter oppføringslån med rentjustering og at noe av rammen ble brukt til tilleggs lån til borettslag med omsetningsvansker. Den svake etterspørsel etter Oppføringslån II og andre lån på rentjusterte vilkår, førte til at ca 4 prosent av totalrammen på 12,285 mill kroner var ubenyttet ved årets utløp.

Flere lånesøknader

Husbanken mottok søknader om lån til 20 319 nye boliger, som er 11 prosent mer enn året før. Søknadsinngangen for lån til nye boliger på rentjusterte vilkår gikk imidlertid ned med hele 17 prosent. Økningen i antall boliger der det ble søkt om lån med rentestøtte var imidlertid så sterk at den samlede søknadsinngangen steg fra året før. Totalt sett mottok dermed Husbanken søknader om lån til flere boliger enn det totalrammen kunne dekke.

Lavere anleggskostnader

Gjennomsnittsarealet for alle boliger som fikk tilsagn om lån i Husbanken i 1991 økte med 5,2 prosent fra 75,1 til 79,2 kvm beregnet areal. Byggekostnadene pr bolig økte med 1,7 prosent fra 515 900 kroner til 524 400 kroner, og husbanklånets andel av anleggskostnadene økte med 4,9 prosent fra 63,4 til 66,5 prosent. Anleggskostnadene pr kvm gikk ned med 3,3 prosent fra 8190 kroner til 7930 kroner.

Mindre kø

Husbank-køen for lån til nye boliger fortsetter å krympe, målt i antall søknader og antall boliger. Mens nesten 10 400 boliger sto i køen ved årets start var tallet ved årets slutt drøyt 5300, en nedgang på nesten 50 prosent. En viktig grunn til den reduserte køen, er bankens arbeid med å luke ut søknader hvor prosjektet i realiteten er lagt på

is. Ofte dreier dette seg om store prosjekter der byggherren har ønsket å se tiden an. Ventetiden for husbanklån er ved årets slutt kun vanlig saksbehandlingstid. Utlånsrammene harmonerer nå bedre med etterspørselen etter lån.

Rekordlav igangsetting

Den samlede igangsetting av nye boliger i 1991 gikk ned med 21 prosent fra 21 830 i 1990 til 17 261 i 1991. Året 1991 representerer nærmest et historisk lavmål, og harmonerer ikke med de behovstill myndighetene baserer seg på, nemlig 30 000 nye boliger pr år.

Beregninger gjort ved Norsk Byggeforskningsinstitutt (NBI) konkluderer med at det må bygges minst 22 000 boliger pr år bare for å kunne opprettholde boligdekningen slik den var i 1989. Netto tilvekst, slik det nå utvikler seg, blir kun 10–12 000 boliger pr år, og dette skjer samtidig med at store ungdomskull er i etableringsfasen.

Etter alt å dømme bygger det seg derfor opp et behov som før eller seinere vil gi sterke utslag i etterspørsel og da også i økende priser. En redusert kapasitet i byggebransjen, som har mistet 40–50 000 årsverk siden 1988, vil virke forsterkende på en slik utvikling. Men selv om et stort udekket behov genereres, vil det avgjørende for etterspørselen etter boliger være de økonomiske rammebetingelser, og da særlig rentenivået.

Flatere rentetrapp foreslås

Det bygges ikke noe nevneverdig uten husbankfinansiering i dag. Desto viktigere er det at bankens lånevilkår kan virke stimulerende. Både utviklingen i boligbyggingen og de økte problemer låntakerne har med betaling av renter og avdrag viser at det kan være grunn for myndighetene til å se på bl a rentenivået og rentetrappa i Husbanken.

Stigningen i rentetrappa er tilpasset en langt høyere inflasjon enn dagens. Med avtakende prisstigning blir realrenten stadig høyere, så

lengde det nominelle rentenivå ikke senkes. Dette sammen med den reduserte verdien av rentefradraget ved beskatning, kan åpenbart gjøre det mindre attraktivt å bygge nye boliger og kan forsterke folks betalingsproblemer ytterligere.

Husbankens hovedstyre har derfor i sitt budsjettforslag for 1992 lagt fram forslag om en slakkere rentetrapp der den samlede opptrapningstid økes fra 5 til 10 år ved at trinnene reduseres til 0,5 prosentpoeng. Alternativt er det foreslått modifiseringer i den nåværende rentetrapp.

Tap og mislighold vokser

Folks betalingsproblemer og den sterkt reduserte verdien av boligeiendommer kan i stadig sterkere grad avleses i tapsutviklingen i Husbanken.

Husbanken fører tap i samsvarende med regnskapsprinsipper som er gjengitt på side 10. Banken måtte i 1991 bokføre et samlet, konstatert tap på 32 mill kroner – eller nærmere tre ganger mer enn året før. Til de mange overtatte eiendommene knytter det seg dessuten sterkt tapsutsatte fordringer på ca 145 mill kroner. Tallet på overtatte eiendommer i forvaltning økte for øvrig også i 1991, og det tidkrevende arbeidet med å få solgt disse eiendommene til en akseptabel pris i et fallende boligmarked, utgjør en sterk belastning på Husbankens organisasjon. På denne bakgrunn og fordi misligholdet generelt øker, er det dessverre ingen grunn til å anta at tendensen vil endre seg til det bedre i nær framtid. Banken har derfor varslet om behov for styrking av sitt risikofond.

Den generelle tendens er som nevnt at misligholdet øker, og dermed mulighetene for tap. Husbankens samlede engasjement i utlån er på 90,5 milliarder kroner, fordelt på 239 000 lån. Pr 31. desember 1991 var vel 8000 lån, eller 3,3 % av alle lån misligholdt 3 måneder eller mer. Misligholdet omfattet i alt vel 18 000 terminer. Andelen av omfattende og kompliserte saker øker, bl a i forbindelse med problemene i byfornyelsen. Arbeidet med inkassovirksomhet er strengt lovregulert.

Deler av tvangsauksjonsfasen er svært arbeidskrevende. Det samme gjelder gjeldsforhandlinger og forvaltning av eventuelle overtatte boliger.

Utviklingen på misligholds- og inkassosiden har brakt banken i en situasjon som den ikke er tilstrekkelig bemannet til å kunne håndtere. Av kapasitetsmessige grunner ble det i 1991 sendt ut færre begjæringer om første gangs tvangsauksjoner enn det saksmengden skulle tilsi. De tidlige fasene i tvangsauksjonsarbeidet er i seg selv ikke så arbeidskrevende, men et økende antall saker lar seg ikke løse og ender med salg på annen eller tredje gangs auksjon. Det er disse senere fasene i prosessen som er særlig arbeidskrevende.



Husbankens hovedstyre: Fra venstre Anne Berit Andersen, Arnulf Olsen, Kurt Mosbakk, Ivar Leveraas, Ole Eimund Øverland, Åshild Anmarkrud og Per Egil Kværnmo.

Vanskelig målkonflikt

De økende tapene i Husbanken bidrar til å sette søkelyset på viktige målkonflikter, bl a mellom kravet til bankmessig sikkerhet på den ene side og oppnåelse av viktige politiske mål på den annen, f eks opprettholdelse av bosetting i distriktene og lån til økonomisk svakstilte grupper. På den ene side skal Husbanken gjennom sin virksomhet bidra til at slike politiske mål nås. På den annen side forutsettes at lånene gis med rimelig grad av sikkerhet.

I et fallende marked vil en realistisk vurdering av sikkerheten ofte tilsi avslag som kommer i konflikt med viktige politiske mål. Etter hovedstyrets oppfatning er det de overordnede politiske myndigheter som må fastlegge hvilket

risikonivå Husbanken skal legges seg på i saker der vanlig bankfaglig vurdering ikke skal gjelde. Hovedstyret har derfor, i et eget brev til Kommunaldepartementet, tatt opp disse spørsmålene og bedt om en avklaring.

Folks betalingsproblemer

I revidert nasjonalbudsjett 1991 ble det fremmet en del tiltak rettet mot husstander med betalingsproblemer. Det ble opprettet et nytt Etableringslån II for videreutlån gjennom kommunene, som også kan benyttes til refinansiering av dyre lån tatt opp i det private kredittmarkedet. Det ble også gitt adgang til tilsvarende refinansiering ved bruk av Etableringslån I i visse tilfeller.

Husbanken fikk økt adgang til å gi betalingsuttsettelse og fem nye stillinger til økonomiske rådgivere for folk med betalingsproblemer. Samtidig ble det opprettet 19 rådgiverstillinger knyttet til forbrukerkontorene rundt i landet. Husbanken har styrt inn-satsen fra rådgiverne særlig mot folk som allerede har betalingsproblemer og som har trusselen om tvangsauksjon hengende over seg. Når nye ordninger som dette opprettes, tar det alltid tid å utvikle nødvendig regelverk, få ordningene kjent og få tilsatt og opplært nødvendig personale.

Det er derfor for tidlig å si noe om de konkrete erfaringer fra de nye tiltakene. Husbanken kommer til å evaluere tiltakene og eventuelt fremme nye forslag i lys av utfordringen av den reviderte tvangsloven og nye tiltak i forbindelse med gjeldssanering.

Forenklinger ønskelig

Det ble introdusert ytterligere tre nye låneordninger i 1991: utbedringslån til energiøkonomisering (ENØK-lån), utbedringslån til tett etterkrigsbebyggelse og Etableringslån II. Dermed har Husbanken 16 aktive låneordninger. Hver enkelt ordning kan være rettet mot flere formål. I tillegg kommer 11 tilskuddsordninger. Selv om denne bredden i tilbudene er positiv, vil styret

ta til orde for en forenkling til beste for publikum.

I Husbankens strategiske plan er det klart slått fast at banken skal være et aktivt og effektivt styringsredskap for Stortinget, Regjeringen og Kommunaldepartementet, og at banken derfor må ha en endringsdyktig organisasjon som raskt kan omsette boligpolitiske mål og retningslinjer til effektiv tjenesteyting. Samtidig må Husbanken være brukerrettet i oppgaveløsningen. De mange låne- og tilskuddsordningene som Husbanken nå har står i dag noe i veien for effektiv tjenesteyting og rasjonell saksbehandling.

Premiering av kvalitet

Husbanken introduserer nå et nytt lånesystem der kvalitet og samordnet planlegging premieres. Det nye lånesystemet skal sikre alminnelig god boligkvalitet og premiere gode boliger og godt bomiljø. 1992 vil bli et utprøvsår der det nye systemet tas i bruk i begrenset omfang. Det betyr at de lånsøkere som ønsker lån etter det nye lånesystemet, må avtale dette med Husbanken på forhånd. Det gamle lånesystemet vil også gjelde i 1992.

Det nye lånesystemet har to hovedelementer:

Basislån – skal sikre at boligen har en alminnelig god kvalitet, en minstestandard, ved at det stilles funksjonskrav til boligen.

Tilleggslånet – skal stimulere til gode, miljøvennlige boliger og et godt bomiljø ved at det gis lånetillegg for bolig- og miljøkvaliteter.

Det nye systemet vil være et viktig redskap for bankens muligheter til å følge opp Boligmeldingens mål om gode boliger og gode bomiljøer.

EDB-utviklingen prioriteres

Også i 1991 ble det brukt mye ressurser på utvikling av nye EDB-systemer for Husbanken. Mye av utviklingsarbeidet skjer i et samarbeid med Landbruksbanken som vi har felles EDB-avdeling med. Dette gir en mer rasjonell

utvikling enn om bankene skulle stått for oppgaven hver for seg. I løpet av året kunne banken ta i bruk den første delen av de nye EDB-støttede systemene i saksbehandlingen: system for håndtering av kunde, eiendom og sikkerhet. Husbanken gir høy prioritet til dette arbeidet fordi disse og de kommende systemer for lånesaksbehandling og forvaltning, vil bidra til høyere produktivitet og forbedret informasjon overfor bankens brukere og sikre høy servicekvalitet i de tjenester som ytes.

De nye datasystemene vil også ha stor betydning for den informasjon som kan gis overordnede myndigheter, og ikke minst hastigheten informasjonen kan gis med. Husbanken driver også med utvikling av vtt bostøttesystem i forbindelse med Kommunaldepartementet. Det er et felles ønske at systemet skal være klart for drift i 1994. Dette systemet er imidlertid en svært omfattende utviklingsoppgave som vil måtte skje parallelt med utviklingen av andre tunge systemer for lånesaksbehandling og forvaltning. Det samlede utviklingsarbeid vil kunne kreve ressurser av ekstraordinært omfang.

Som ledd i bankens informasjonsvirksomhet og for å følge opp målet fra Boligmeldingen om å bli et informasjonssenter for sosial boligpolitikk startet Husbanken i 1991 utgivelsen av eget kvartalssskrift. Skriftet lages for særlig interesserte og distribueres til boligbransjen og til andre som arbeider med løsningen av boligoppgavene.

Press på ressursene

I de senere år har saksmengden økt sterkt. Lånesakene har økt med 20 prosent siden 1985 og saksmengden på forvaltningssektoren har vokst med 55 prosent i det samme tidsrommet. Dette aktivitetsnivået både på låne- og forvaltningssiden vil, etter bankens vurdering, opprettholdes langt utover i 90-årene, ikke minst på grunn av de vanskelige forholdene i boligmarkedet.

De mange betydelige oppgavene som Husbanken etter hvert er blitt pålagt i for-

bindelse med problemene i boligmarkedet og de mange, nye ordningene, gjør at bemanningssituasjonen generelt er anstrengt. Dette gjelder særlig håndteringen av mislighold og overtatte boliger.

Husbanken har lagt stor vekt på greie tilpasningen til de nye arbeidsoppgaver ved å frigjøre ressurser gjennom kontinuerlig effektivisering og organisasjonstilpasning. Utviklingen fremover, med sterk økning av det mest arbeidskrevende misligholdet og krav til større individuell behandling av den enkelte som misligholder, gjør det imidlertid meget vanskelig å håndtere den voksende saksmengde og å holde tilfredsstillende saksbehandlingstider og kvalitet med dagens ressursnivå.

Grense-regulering i nord

Fra og med 1. januar 1992 er grensen mellom Husbankens to avdelingskontorer i Nord-Norge endret slik at kommunene Tromsø, Balsfjord og Karlsøy er flyttet fra Bodøkontorets distrikt til Hammerfestkontorets. Dette er et tiltak for å opprettholde en saksmengde ved Hammerfestkontoret som sikrer kontorets arbeidsplasser. Det er forutsetningen at Bodøkontoret skal tilføres nye oppgaver, slik at den samlede bemanning også der kan opprettholdes.

Planlegging og utvikling

Husbanken legger vekt på kontinuerlig arbeid for virksomhetsplanlegging og målstyring, organisasjonsutvikling, lederutvikling og god personalpolitikk. Det er et nært samarbeid mellom ledelsen og de ansattes organisasjoner.

I 1991 er det blitt opprettet egen data-avtale for Husbanken. Hensynet til arbeidsmiljøet i Husbanken blir ivaretatt av lokale arbeidsmiljøutvalg og av verneombud. Arbeidsmiljøutvalgene består av representanter for ledelsen og de ansatte samt fra bedriftshelsetjenesten. I 1991 har AMU konsentrert seg om det fysiske arbeidsmiljø, og da særlig luftkvalitet, utforming av arbeidsplassen og forhold knyttet til økt bruk av EDB-

terminaler. Husbanken har ingen virksomhet som forurensrer det ytre miljø.

Rentestøttet lån må forbedres

Husbanken fikk økt sine utlånsrammer noe for 1992 og antall ordninger er økt ytterligere. En større del av rammen går til lån med rentestøtte. Samtidig er renten for Husbankens ikke-subsidierte lån satt ned til 10 prosent, mens renten for de subsidierte lånene er opprettholdt.

Den høyere låneutmålingen for Oppføringslån II (rentejustert lån) reduserer behovet for dyre tilleggslån, sammenlignet med Oppføringslån I (lån med rentestøtte). Når en ser husbanklånet i sammenheng med den nødvendige tilleggsfinansiering, vil det usubsidierte lånet i de aller fleste tilfelle være gunstigst for låntakeren.

I dagens marked ser det ut til at et beskjedent krav til tilleggsfinansiering utover husbanklånet, er en avgjørende betingelse for å få solgt boligen. Oppføringslån II blir dermed det mest aktuelle lånet for mange som har problemer med å reise toppfinansieringen. Dette er ofte mennesker, som vurdert utifra økonomisk og sosial situasjon, burde vært tilgodesett med rentestøtte. Etter hovedstyrets oppfatning må det være viktig å gjenreise Husbankens rentestøttede lån som det beste tilbudet i den sosiale boligbyggingen.

Rekneskap

Resultatrekneskap

	1991	1990
	Kroner	Kroner
1 Renteinntekter o.a		
1.1 Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	8 269 260 241	7 934 695 867
1.2 Renter av innskot i banker	53 326 506	52 248 368
1.3 Morarenter	72 002 939	47 323 451
1.4 Andre renteinntekter	12 747	11 117
	8 394 602 433	8 034 278 803
2 Rentekostnader o.a		
2.1 Renter på innlån fra staten	10 907 571 788	10 222 925 167
2.2 Renter på innlån fra Folketrygdfondet	2 334 583	3 196 583
2.3 Overført Risikofondet - renter av fondskapitalen	2 748 793	1 825 994
2.4 Renter av grunnfondet	2 100 000	1 300 000
2.5 Andre rentekostnader	0	34 905
	10 914 755 164	10 229 282 64
Netto rentekostnader	-2 520 152 731	-2 195 003 846
Rentestøtte, løyving fra staten	2 520 152 731	2 195 003 846
3 Andre tilskot til boligsektoren		
3.1 Bustøtte	784 993 777	703 761 188
3.2 Utbetringstilskot på sosialt grunnlag	54 825 000	54 770 000
3.3 Tilskot til byfornyng	14 088 000	16 565 000
3.4 Etableringstilskot til vanskelegstilte husstander	54 665 207	75 036 384
3.5 Etableringstilskot, HVPU-reformen	127 002 000	45 159 000
3.6 Tilskot til gjennomgangsbustader	1 981 565	1 829 061
3.7 Tilskot til byggeskikkutval mv	2 203 317	1 490 982
3.8 Tilskot til rentedekning	2 070 193	14 380 988
	-1 041 829 059	-912 992 603
Andre tilskot til boligsektoren, løyving fra staten	1 041 829 059	912 992 603
4 Administrasjonsutgifter		
4.1 Lønn og godtgjersle	74 825 945	70 569 044
4.2 Varer og tenester	45 774 845	48 525 745
4.3 Gjeldsforsikring	1 963 571	1 808 848
4.4 Store innkjøp - Edb	5 128 837	6 373 229
	-127 693 197	-127 276 866
Administrasjonsutgifter, løyving fra staten	127 693 197	127 276 866
5 Driftsinntekter		
5.1 Forvaltningsgebyr	23 665 226	23 722 050
5.2 Inkassogebyr	501 730	464 157
5.3 Takstgebyr	10 312 573	7 368 838
5.4 Gebyr for seksjonering	90 650	277 900
5.5 Gebyr for gjeldsforsikring	3 896 638	4 285 002
5.6 Renter av grunnfondet	2 100 000	1 300 000
	40 566 817	37 417 947
Driftsinntekter overført til staten	-40 566 817	-37 417 947
6 Diverse innbetalningar		
6.1 Innbetalte renter/avdrag på nedskrivingsbidrag	3 754 892	1 398 091
6.2 Innbetalte avdrag på stønadslån	132 567	359 183
6.3 Innbetalt på vegne av Forsvarsdepartementet	1 341 879	1 401 291
6.4 Andre innbetalningar	76 312	303 661
	5 305 650	3 462 226
Diverse innbetalningar, inntekter overførte til staten	-5 305 650	-3 462 226
7 Tap på utlån		
7.1 Konstaterte tap, belasta risikofondet	32 058 713	11 483 218

Balanse pr 31. desember

Eigedelar	1991		1990	
	Kroner		Kroner	
Kortsiktige plasseringar				
Kontantar, postgiro og Noregs Bank	115 040 339		67 648 924	
Innskot i norske bankar	692 096 131	807 136 470	409 831 287	477 480 211
Diverse kortsiktige krav				
Forfalne, ikkje betalte renter	416 447 177		348 193 259	
Opptente, ikkje forfalne renter	2 302 091 170		2 235 682 070	
Andre krav	12 989 581	2 731 527 928	2 411 338	2 586 286 667
Ordinære utlån				
Ordinære løpande pantelån	77 964 120 540		72 438 086 872	
Gjeldsbrevlån til kommunane oa	12 403 470 324		10 633 303 701	
Uteståande lån ved overtekne pant	109 841 439	90 477 432 303	73 756 321	83 145 146 894
Andre utlån				
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	4 759 070		9 410 849	
2.pr.lån til forsvarspersonell	2 738 830	7 497 900	3 646 989	13 057 838
Anleggsmidler				
Eigen eigedom		100		100
Sum eigedelar		94 023 594 701		86 221 971 710

Gjeld og egenkapital	1991		1990	
	Kroner		Kroner	
Kortsiktig gjeld				
Betalte, ikkje forfalne renter	123 113 968		58 966 761	
Betalte ikkje avrekna renter og avdrag	484 641 890		380 658 960	
Opptente, ikkje forfalne renter	913 755 769		864 886 340	
Anna kortsiktig gjeld	9 545 264		9 478 134	
I mellomrekning med Finansdepartementet	93 873 331	1 624 930 222	15 798 178	1 329 788 373
Ordinære innlån og anna langsiktig gjeld				
Lån frå staten	92 350 000 000		84 800 000 000	
Ihendehavarobligasjonslån frå Folketrygdfondet	17 240 000		25 860 000	
Lån frå andre	205 500	92 367 445 500	234 500	84 826 094 500
Andre innlån				
Nedskrivningsbidrag og stønadslån				
Statleg del	3 198 036		6 309 835	
Kommunal del	1 561 034		3 101 014	
Lån dekt av Forsvaret	2 738 830	7 497 900	3 646 989	13 057 838
Eigenkapital				
Grunnfond		20 000 000		20 000 000
Agio og rentereguleringsfond (overført risikofond)	14 596 000		14 596 000	
Risikofond pr 1.1.	18 434 999		28 092 223	
Avskrive tap (gevinst) i år (netto)	-32 058 713		-11 483 218	
Godskrivne renter i året	2 748 793	3 721 079	1 825 994	33 030 999
Sum gjeld og egenkapital		94 023 594 701		86 221 971 710

31. desember 1991

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

19. mars 1992

Kurt Mosbakk
Kurt Mosbakk

Ole Eimund Overland
Ole Eimund Overland

Anne Berit Andersen
Anne Berit Andersen

Ashild Anmarkrud
Ashild Anmarkrud

Arnulf Olsen
Arnulf Olsen

Per Egil Kværnmo
Per Egil Kværnmo

Ivar Leveraas
Ivar Leveraas
Adm direktør

Frank Lund
Frank Lund
Kontorsjef
Rekneskapskontoret

Regnskapsprinsipper

Husbankens årsregnskap er satt opp etter regnskapsprinsipper som tilfredsstiller kravene gitt i Lov og forskrifter for banken. Banken er ikke underlagt regnskapsloven av 1977 og Kredittilsynets regler for bankregnskaper.

Renteinntekter og rentekostnader

Såvel renteinntekter som rentekostnader tas inn i resultatregnskapet etter hvert som disse opptjenes som inntekter eller påløper som kostnader (periodisering).

Øvrig inntektsføring og kostnadsføring

Disse tas inn i regnskapet etter kontantprinsippet.

Overtatte eiendommer

Disse er tatt inn i regnskapet til overtagelsespris på tvangsauksjon. Eiendommene er ikke nedskrevet til antatt markedsverdi på overtagelsestidspunktet.

Tap på utlån

Banken utgiftsfører og medtar tap i årsregnskapet først når tapet er konstatert, dvs. etter salg til andre på tvangsauksjon og etter videresalg av eiendommer som banken selv overtar på tvangsauksjon. En vesentlig del av regnskapsførte tap er renter frem til realisasjonstidspunktet. Banken medtar ikke beregnede tap på overtatte eiendommer, begjærte tvangsauksjoner og øvrige misligholdte lån i årsregnskapet. Videre foretas det ikke avsetninger til latente tap på utlån.

Inntektsføring av renter på misligholdte utlån

Banken foretar ingen stopp av inntektsføring av renter på slike utlån.

Uttalelse fra kontrollkomiteen i Den Norske Stats Husbank for regnskapsåret 1991

Kontrollkomiteen har avholdt 5 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 årsmelding og det avsluttede årsregnskap for 1991 med revisors beretning.

Styrets årsmelding viser det konstaterte tapet for 1991.

Kontrollkomiteen vil imidlertid peke på at Husbankens regnskapsprinsipper blant annet innebærer at det inntektsføres renter på misligholdte lån. Dette innebærer at realiserde tap de kommende årene vil øke.

Komiteen har for øvrig ingen merknader å fremføre.

Oslo 9. april 1992

Erik Karlsen

Else Tellefsen

Hans Kolstad

Jan Myhr

Sturla Slaggård

**Coopers
& Lybrand**

Revisjon og rådgivning
Medlemmer av
Norges Statsautoriserte
Revisorers Forening

Havnelageret
N-0150 Oslo
telefon (02) 40 00 00
telefax (02) 42 50 91
bankgiro 6003.05.45403

a member firm of

**Coopers
& Lybrand**
(International)

Det Kongelige Kommunal-
og Arbeidsdepartementet
Oslo - Dep.

Vår ref.: YSF/gs

Revisjonsberetning for 1991 vedrørende Den Norske Stats Husbank

Vi har revidert årsoppgjøret for Den Norske Stats Husbank for 1991. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, resultatregnskap og balanse, er avgitt av bankens styre og -administrerende direktør.

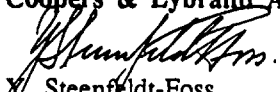
Vår oppgave er å granske bankens årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dets anliggender for øvrig.

Vi har utført revisjonen i henhold til lov om Den Norske Stats Husbank, Kommunal- og arbeidsdepartementets forskrifter og god revisjonsskikk. Vi har gjennomført de revisjons-handlinger som vi har ansett nødvendige for å bekrefte at årsoppgjøret ikke inneholder vesentlige feil eller mangler. I samsvar med god revisjonsskikk har vi kontrollert utvalgte deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, de skjønsmessige vurderinger som er foretatt av ledelsen, samt innhold og presentasjon av årsoppgjøret. I den grad det følger av god revisjonsskikk har vi gjennomgått selskapets formuesforvaltning og interne kontroll.

Regnskapet er gjort opp i balanse etter at staten har dekket kr 2.520.152.731,- i rentestøtte og kr 127.693.197,- i administrasjonsutgifter.

I årsregnskapet er ikke medtatt beregnede tap på misligholdte utlån eller avsetninger til latent tap på utlån. Vi viser til styrets årsberetning hvor dette omtales samt til eget punkt i årsregnskapet om benyttede regnskapsprinsipper for Husbanken. Disse regnskapsprinsipper avviker fra god regnskapsskikk.

Etter vår mening er imidlertid årsoppgjøret gjort opp i samsvar med gjeldende lover og forskrifter for Den Norske Stats Husbank.

Oslo, 9. april 1992
Coopers & Lybrand AS

X. Steinfeldt-Foss
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1

Tilsegner om lån som er gitt, men ikke utbetalt. Tilsagde eller løyvde, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31. desember 1991 14.805.901.000 kroner fordelt på disse formåla:

Oppføringslån og kjøpslån	Utbeingslån og miljølån	Gjeldsbrevlån til kommunar (etableringslån og utbeingslån)
kr 12.470.166.000	1.571.277.000	764.458.000

Mellomrekneskap med Finansdepartementet. jfr balanse:

Løyving over stadsbudsjettet til bustadbygging o.a.

Overført frå 1990	kr	15 798 178
Motteke 1991	kr	3 650 000 000
Godskriven del av innbetalte renter av nedskrivningsbidrag	kr	736 480
Godskriven del av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag	kr	3 018 412
Godskriven del av innbetalte avdrag av stønadslån	kr	132 567
Godskrive staten på vegne av Forsvarsdepartementet	kr	1 341 879
Godskrivne rente av grunnfondet	kr	2 100 000
Godskrivne forvaltningsgebyr	kr	23 665 226
Godskrivne sakskostnader	kr	501 730
Godskrivne takstgebyr	kr	10 312 573
Godskrivne gebyr for seksjonering	kr	90 650
Godskrivne gebyr for gjeldsforsikring	kr	3 896 638
Arbeidsgivardel/leigeinntekter	kr	73 055
Godskrivne tilfeldige inntekter	kr	3 256
	kr	3 711 670 644

Av dette er gått med til dekning av:

Rentestøtte		kr	2 520 152 7?
Bustøtte - familiar med barn	kr	294 312 732	
- pensjonistar	kr	490 681 045	784 993 777
Tilskot til utbetring av bustader	kr	54 825 000	
Tilskot til byfornyng	kr	14 088 000	
Tilskot til utgreiingar	kr	1 256 810	70 169 810
Tilskot til etablering	kr		51 844 207
Tilskot til etablering i Finnmark	kr		2 821 000
Tilskot til etablering - HVPU	kr		127 002 000
Tilskot til gjennomgangsbustader	kr		1 981 565
Tilskot til byggeskikkutval/bumiljø	kr		696 507
Tilskot til rentedekning	kr		2 070 193
Tilskot til kompetanseoppbygging	kr		250 000
Administrasjonsutgifter	kr	127 693 197	
Belasta ved skattefogden i Akershus, Hordaland, Trøndelag og Nordland	- kr	71 877 673	55 815 524
			3 617 797 313

Saldo pr 31. desember 1991

i favør av Finansdepartementet jf. balanse

kr 93.873.331

Vedlegg 2

Tal frå verksemda til Husbanken i mill kroner

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
1. Ordinære renteberande lån							
Nye tilsegn	6 714,0	6 714,0	6 771,0	9 441,0	12 380,0	10 909,0	11 787,0
Utbetalte nye lån	5 564,4	6 377,0	7 066,9	7 889,3	8 240,1	9 047,2	11 023,8
Mottekne nye avdrag	2 316,6	2 422,0	2 183,2	2 199,5	2 754,4	4 253,3	3 691,5
Auke i uteståande lån i året	3 247,8	3 955,0	4 883,7	5 689,8	5 485,7	4 793,9	7 332,3
Uteståande renteberande lån pr 31.12.	58 337,0	62 292,0	67 175,7	72 865,5	78 351,2	83 145,1	90 477,4
Tilsagte, ikkje utbetalte lån	8 471,3	8 514,2	8 170,8	9 427,8	13 378,6	14 799,2	14 805,9
Sum engasjement pr 31.12.	66 808,3	70 806,2	75 346,5	82 293,3	91 729,8	97 944,3	105 283,3
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Årlig engasjementsauke	4 177,1	3 997,9	4 540,3	6 946,8	9 436,5	6 214,5	7 339,0
2. Nedskrivningsbidrag/stønadslån							
Tilbakebetalt/avskrive	44,2	123,3	20,2	5,1	3,4	2,1	5,6
Uteståande nedskrivningsbidrag/stønadslån pr 31.12.	167,2	43,9	23,7	18,6	15,2	13,1	7,5
3. Andre statuspostar pr 31.12.							
Innlån frå staten	57 715,0	61 735,0	67 285,0	73 535,0	79 735,0	84 800,0	92 350,0
Andre innlån	1,2	1,2	1,1	1,1	0,3	0,2	0,2
Lån frå folketrygdfondet	1 603,0	1 594,3	985,7	843,1	34,5	25,9	17,2
4. Renter							
Renteinntekter	4 979,5	5 401,5	5 967,5	6 703,8	7 190,1	8 034,3	8 394,6
Renteutgifter	6 029,0	6 768,8	7 574,2	8 549,5	9 448,9	10 229,3	10 914,7
Rentestøtte frå staten	1 049,5	1 367,3	1 606,8	1 845,7	2 258,8	2 195,0	2 520,1

Vedlegg 3

Løyvingsrekneskap for Husbanken i 1991, utgifter

Kap Post	Løyvd beløp etter S III	Overført frå 1990	Endringar i året	Sum	Medgått beløp i 1991	Overført 1992
2412 01 Lønn og godtgjersler	68 975 000	2 466 000	2 000 000			
Lønnsregulering			1 590 000	75 031 000	74 825 945	205 055
11 Varer og tenester	48 315 000	314 000		48 629 000	45 774 845	2 854 155
21 Gjeldsforsikring	1 900 000	93 000		1 993 000	1 963 571	29 429
45 Store innkjøp	4 500 000	899 000		5 399 000	5 128 837	270 163
72 Rentestøtte	2 624 000 000			2 624 000 000	2 520 152 730	
Andre tilskotsordningar						
500 01/11 Byggeskikkutvalet	560 000			560 000	696 507	
580 70 Bustøtte	710 000 000		710 000 000	784 993 777		
581 60 Tilskot til utbetring av bustader	54 000 000	90 000		54 090 000	54 825 000	
581 70 Tilskot til byfornyng	20 000 000	40 294 000		60 294 000	14 088 000	46 206 000
71 Tilskot til bumiljø		296 000	1 100 000	1 396 000	1 256 810	
72 Driftstilskot til gjenomgangsbustader	2 150 000		58 000	2 208 000	1 932 564	
75 Etableringstilskot	58 500 000	14 278 000		72 778 000	54 665 207	
78 Etableringstilsk. PU	110 000 000	44 841 000	25 000 000	179 841 000	127 002 000	52 839 000
582 70 Tilskot til rentedekning		35 129 000	35 129 000	2 070 193		
1503 70 Tilskot til kompetanseutvikl			250 000	250 000	250 000	

Løyvingsrekneskap for Husbanken i 1991, inntekter

Kap Post	Løyvd beløp etter S III	Sum	Bokført inngått
Gebyrer mm			
3574 02 Takstgebyr	9 000 000	9 000 000	10 312 573
3574 03 Gebyr seksjonering av lån	300 000	300 000	90 650
3574 04 Tilkjende sakskostnader	350 000	350 000	501 730
3574 05 Salsinntekter	5 000	5 000	3 258
3574 06 Forvaltningsgebyr	23 400 000	23 400 000	23 665 226
3574 07 Gebyr gj.forsikring	4 000 000	4 000 000	3 896 638
3574 10 Husleige, tenestebustad	27 000	27 000	28 560
Avdrag			
3575 81 Nedskrivningsbidrag	2 500 000	2 500 000	3 018 412
3575 93 Stønadslån	0	0	132 567
Renter			
5601 83 Frå Husbanken	11 404 290 000	11 404 290 000	10 859 377 924
5607 80 Frå Husbankens grunnfond	2 100 000	2 100 000	2 100 000
Diverse			
Diverse inntekter			1 386 374

3 Husbankens mål og virkemidler

Husbanken skal være et aktivt og effektivt styringsredskap for Stortinget, Regjeringen og Kommunaldepartementet i gjennomføringen av den offentlige boligpolitikken. Målsetningene i politikken er nedfelt i bankens målstruktur vist i figur 3.1, og skisserer mål for en tilstrekkelig boligdekning, god bolig- og miljøkvalitet, effektiv ressursutnyttelse i boligsektoren og et akseptabelt boutgiftsnivå. I tillegg inneholder den driftsmål for forvaltning, informasjon og veiledningsvirksomhet.

Resultatrapporteringen fra Husbanken er en beskrivelse av hvordan lån- og tilskudsordningene fungerer i forhold til å nå målsetningene, og det

foregår et kontinuerlig arbeid med å forbedre rapporteringen. Dette er nå spesielt viktig sett på bakgrunn av den omstillingsprosess som foregår i offentlig sektor hvor det i større grad legges vekt på mål- og resultatstyring framfor virkemiddelstyring. En viktig forutsetning for omleggingen av styringen, er økt konsentrasjon om mål og resultater i planleggingen og oppfølgingen av virksomheten. Dette igjen krever en bedre og mer systematisk resultatrapportering.

I tråd med denne utviklingen har Husbanken utarbeidet boligpolitiske resultatindikatorer for å forbedre rapporteringen. Disse knytter de politiske målene til målbare

størrelser i boligmarkedet, og indikatorene bør være et viktig virkemiddel til å evaluere bruken av lån- og tilskudsordninger i forhold til de boligpolitiske målene.

Resultatindikatorene skal integreres i de faste rapportene fra Husbanken, og når det gjelder årsmeldingen vil sentrale deler av systemet innarbeides. Årets melding er inndelt som tidligere etter de enkelte ordningene, men med en sterkere fokusering på resultatoppnåelse og bedre utdyping av virkemiddelbruken, som i hovedsak omfatter lånerammer, bevilgninger, lånevilkår, låneforvaltning og informasjons- og veiledningsarbeid.

Figur 3.1

Husbankens målstruktur

ALLE SKAL KUNNE BO I EN GOD BOLIG I ET GODT BOMILJØ					
1. Bidra til å oppfylle behovet for bolig	2. Fremme gode boliger og gode bomiljøer	3. Bidra til effektivt ressursbruk og stabil utvikling i boligsektoren	4. Medvirke til rimelige boutgifter og god boligfordeling	5. Forvalte statens utlån effektivt og sikkert	6. Gi god service, informasjon og veiledning
1.1 Bidra til boligdekning	2.1 Bidra til at boliger som oppføres og utbedres får høyest mulig størrelse og standard	3.1 Medvirke til jevn boligproduksjon	4.1 Stimulere til nært og rimelige boligløsninger	5.1 Sørge 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 særlige behov	2.2 Medvirke til oppføring av fellesleiligheter og utforming av gode bo- og nærmiljøer	3.2 Stimulere til effektivt ressursbruk i det enkelte prosjekt	4.2 Bidra til at boutgiftene står i rimelig forhold til husstandens inntekter	5.2 Sørge 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 eiendom og bosted	2.3 Stimulere til god byggekost. 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 hensiktsmessig bolig	5.3 Sørge 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

4 Utlånsrammer og tilskuddsbevilgninger

Utlånsramme 12 285 mill kroner

Husbankens samlede utlånsramme var 12 331 mill kroner ved inngangen til 1991. I forbindelse med revidert nasjonalbudsjett ble totalrammen redusert til 12 285 mill kroner i det rammen til Oppføringslån II (med rentejustering) ble redusert med 800 mill kroner. Denne innsparingen skulle istedet brukes til finansiering av nye lånordninger i Husbanken, som bl a skulle bidra til å holde sysselsettingen oppe. De ordningene som ble innført var Etableringslån II med en utlånsramme på 500 mill

kroner og Utbedringslån II til bolig- og miljøfornøyelse i tett etterkrigsbebyggelse (såkalte BOM-lån) og til tiltak for energioptimalisering (ENØK-lån).

Rammen til BOM-lån ble satt til 200 mill kroner, mens 100 mill kroner kunne benyttes til ENØK-lån. Samtidig ble rammen til Etableringslån I økt med 20 mill kroner, som skulle nyttes til en prøveordning med finansiering av lavinnskuddsboliger, mens rammen til Utleielån ble redusert med 66 mill kroner. Mot slutten av året ble rammen til Oppføringslån I økt med 100 mill kroner og utbedringslån på

sosialt grunnlag med 10 mill kroner i forbindelse med omfordeling av rammene. Omfordeling av utlånsrammene medførte tilsvarende reduksjoner i hhv rammene for Etableringslån I og Kjøpslån.

Den opprinnelige utlånsrammen skulle gi rom for finansiering av 19 600 nye boliger, 14 000 med Oppføringslån I og 5600 med Oppføringslån II. Den endelige rammen gav rom for finansiering av 18 200 nye boliger, 14 200 med Oppføringslån I og 4000 med Oppføringslån II.

Tabell 4.1

Utlånsrammer, gjennomsnittslån og antall boliger/barnehageplasser. Hovedstyrets forslag, nasjonalbudsjett, disponibelt og disponert beløp 1991 og disponibelt beløp 1990.

	Hovedstyrets forslag	1991 Nasjonal- budsjettet	1991 Disponibelt beløp	Disponert beløp	1990 Disponert beløp
Utlånsrammer					
Oppføringslån I	6 300	5 891	5 991	5 990	5 665
Oppføringslån II	2 440	2 800	2 000	1 831	2 043
Kjøpslån	210	220	210	209	204
Utbedringslån I					
Sosialt grunnlag oa.	350	300	310	313	265
Utbedringslån II					
Boligetablering	50	50	50	43	-
ENØK-lån	-	-	100	83	-
Etterkrigsbygg	-	-	200	115	-
Byfornøyelse	250	200	200	189	196
Etableringslån I	1 885	1 950	1 870	1 759	1 730
Etableringslån II	-	-	500	445	-
Utleielån	400	260	194	181	173
Miljølån	90	90	90	70	100
Barnehagelån	420	570	570	559	510
Totalt	12 395	12 331	12 285	11 787	10 909
Gjennomsnittslån¹⁾					
Oppføringslån I	420 000	420 800	420 800	425 800	394 200
Oppføringslån II	488 000	500 000	500 000	518 800	456 700
Barnehageplasser		65 000	65 000	56 900	58 900
Antall boliger					
Oppføringslån I	15 000	14 000	14 200	14 066	14 368
Oppføringslån II	5 000	5 600	4 000	3 529	4 477
Nye boliger	20 000	19 600	18 200	17 595	18 845
Barnehageplasser		8 700	8 700	9 830	8 666

¹⁾ Inkl tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning.

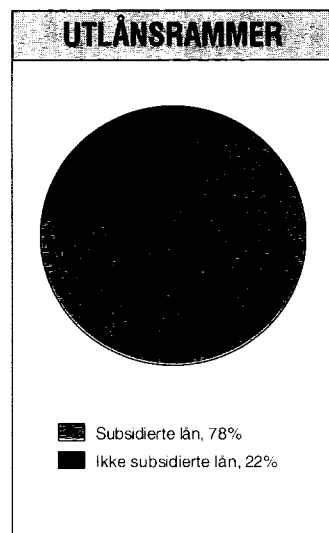
Tilsagn om lån for 11.787 mill. kroner

Samlet tilsagnsbeløp var 11.787 mill. kroner. Restrammen ble dermed 498 mill. kroner. Oppføringslån II, Utbedringslån II og Etableringslån I og II utgjør til sammen nær 90 prosent av restrammen. Det ble også mindre restrammer for Utbedringslån til byfornyelse, utleielån, miljø og barnehagelån.

Restrammene for Oppføringslån II og Etableringslån forklares i hovedsak ved lav etterspørsel, mens Utbed-

Figur 4.1

Disponerte utlånsrammer 1991 fordelt på subsidierte og ikke-subsidierte lån.



ringslån II omfatter ordninger som kom i revidert nasjonalbudsjett og først ble iverksatt ved halvårsskiftet. Et stort antall annullerte og trukne søknader bidro i 1991, i likhet med året før, til at Husbanken fikk problemer med å benytte enkelte av rammene fullt ut. Køen av nye boliger ved inngangen til 1991 bestod av 10 400 boliger, mens den ved utgangen av året var redusert til 5300 boliger. Samtidig var det 2700 færre lånesøknader som fikk tilsagn i 1991 enn tallet på søknader som kom inn. Antall søknader som ble trukket fra køen var dermed 7800. Det vil si at nesten hver tredje søknad ble trukket.

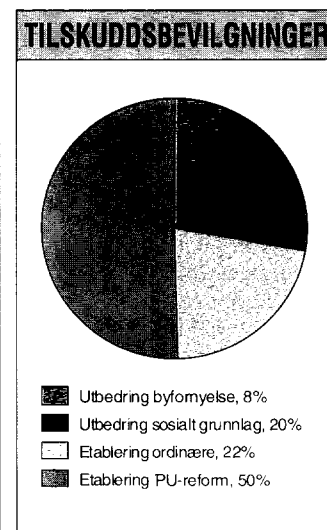
Tilskuddsbevilgning 268 mill. kroner

I forbindelse med ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemming økte den samlede tilskuddsbevilgningen fra 224 mill. kroner til 268 mill. kroner. Dette må sees i sammenheng med redusert bruk av utleielån. Etableringstilskudd til ansvarsreformen utgjorde 135 mill. kroner. For de øvrige tilskudd lå bevilgningene nominelt på samme nivå som i 1990.

Overført restbevilgning fra 1991 til 1992 var 25 mill. kroner. Det meste av midlene, 18 mill. kroner, var ordinære etableringstilskudd. 3 mill. kroner var fra bevilgningen til

Figur 4.2

Tilskuddsbevilgninger 1991 fordelt på formål



byfornyelse og ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemming. Forbruket av etableringstilskudd viser markert økning i forhold til 1990, men søknadsinngangen var ikke fullt ut tilstrekkelig til å dekke hele det disponible beløp til ordinære etableringstilskudd. Saker som tidligere kom inn under bevilgningen til ordinære etableringstilskudd, kommer nå inn under tilskudd til ansvarsreformen.

Tabell 4.2

Tilskuddsbevilgninger 1991 og 1990

	Bevilget beløp	1991		Disponert beløp	1990
		Overførte annullerte midler	Disponibelt beløp		
Utbedringstilskudd					
Byfornyelse	20	1	21	18	21
Sosialt grunnlag oa.	54	0	54	54	54
Etableringstilskudd					
ordinære	59	17	76	64	59
PU-reform	135	1	136	134	90

5 Generelle låneordninger

Husbankens generelle eller ikke-behovsprøvde låneordninger skal fungere som produktionsstimulerende tiltak for å nå hovedmålsetningene i boligpolitikken om gode og rimelige boliger i gode bomiljøer. Kvalitets- og kostnads-kontrollen skal sikre en god ressursutnyttelse i produksjonen. I en situasjon som nå, med høy arbeidsløshet i byggebransjen, er det viktig å holde aktiviteten oppe, og sysselsettingseffekten av lånerammene er av stor betydning.

Finansieringen av nye boliger er fordelt på to låneordninger, Oppføringslån I (med rentestøtte) og Oppføringslån II (med rentjustering). Oppføringslån I er det lånet de fleste forbinder med «husbanklån». Lånet er subsidiert og har rentetrapp, mens rentjustert lån ikke er subsidiert. Lån til byfornyelse, som i 1991 var en separat lånordning med egen ramme, er subsidiert og har rentetrapp. Bomiljølån blir gitt på rentjusterte vilkår, mens Barneahagelån gis med rentetrapp.

Utbyggerkontrakter

En overordnet målsetting for Husbanken er å medvirke til oppføring av rimelige og gode boliger. En forutsetning for at denne målsetting skal kunne nås, er at den kontrakten som inngås mellom utbygger og kjøper er balansert og ivaretar partenes interesser på en tilfredsstillende måte.

For å ivareta disse hensyn på et område hvor lovgivningen er utilstrekkelig, har Husbanken i flere år stilt visse minimumskrav til kontrakter mellom private utbyggere og fremtidige låntakere når det gis husbanklån.

I lys av nyere lovgivning og rettspraksis er disse minimumskravene nå revidert. Videre er det utarbeidet tilsvarende minimumskrav for

boligbyggelag som oppfører boligbygg på vegne av andelseierne og for frittstående borettslag. Minimumskravene er utarbeidet i samarbeid med Kommunaldepartementet og NBBL.

Man tar sikte på at de nye reglene trer i kraft i løpet av 1992, etter endelig godkjenning i departementet.

5.1 Nye boliger

Kraftig nedgang i boligbyggingen

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. Av disse var det regnet med at 20 000 boliger skulle finansieres gjennom Husbanken og Landbruksbanken.

Nasjonalbudsjettet 1991 opererer ikke med anslag for igangsatte boliger, men gir bare anslag for antall nye boliger som forutsettes finansiert gjennom statens boligbanker. Undersøkelser gjort ved Norges Byggforsknings-

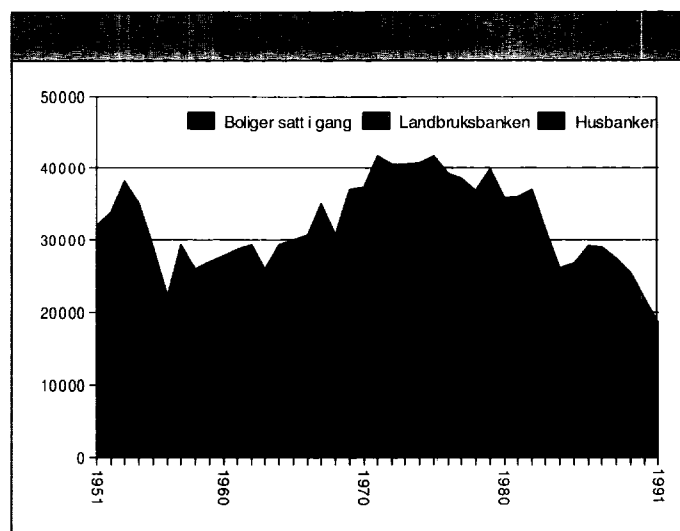
institutt konkluderer med at det må bygges minst 22 000 boliger pr år for å opprettholde boligdekningen slik den var i 1989.

I 1991 fortsatte den kraftige nedgangen i boligbyggingen, idet bare 17 261 boliger ble igangsatt. Dette er en reduksjon på 21 prosent, dvs ca. 4500 boliger, fra 1990. Vi må helt tilbake til før 1950 for å registrere et like lavt nivå på boligbyggingen. Boliger under arbeid pr 31. desember 1991 har hatt en tilbakegang på 25 prosent fra samme tidspunkt 1990.

Reduksjonen i boligbyggingen kommer vesentlig av at boliglånfinansieringen fra andre långivere har stoppet helt opp. Dette er hovedsakelig et resultat av høy rente og lav pris- og inntektsvekst, redusert verdi av fratrukk av gjeldsrenter over selvangivelsen og arbeidsløshet. Andre faktorer som forsterker den avventende holdningen hos aktørene på boligmarkedet, er usikkerhet når det gjelder markedsutviklingen for boliger, og til dels problemer med å oppnå tilstrekkelig byggelån.

Figur 5.1.1

Igangsatte boliger, hele landet, og tilsagn fra Landbruksbanken og Husbanken, 1951–1991



Svikten i markedet har også gitt tilsvarende utslag på antall fullførte boliger i 1991. Tallet på fullførte boliger viste en nedgang på 20 prosent, eller 5431 boliger fra 1990, mot en nedgang på bare 1 prosent året før. Markeds-svikten slår raskere ut i tallene for ferdigstilte boliger i en situasjon med overgang fra større blokkprosjekter til mer småhusbebyggelse, da småhus har kortere produksjonstid.

Søknader om lån til 20 319 boliger

Søknadsinngangen for lån til nye boliger var i 1991 på 20 319 boliger. Dette er 11 prosent høyere, eller 2000 flere boliger enn året før. Veksten i søknadsinngangen er kommet etter to foregående år med betydelig nedgang i søknadsmengden, som trolig betyr at nivået på søknadsinngangen har stabilisert seg på rundt 20 000 boliger. Ventetiden for å få tilsagn om lån var i 1991 redusert til vanlig saksbehandlingstid.

Tidligere søknader med låne-tilsagn gitt før 1991 som er annullert i 1991, omfatter snaut 2000 boliger.

Tilsagn om lån til 17 595 nye boliger gjennom Husbanken

Utlånsrammene for 1991 ga sammen med angitt gjennomsnittslån rom for finansiering av 18 200 nye boliger, 14 200 med Oppføringslån I og 4000 med Oppføringslån II. Antall nye boliger med tilsagn fra Husbanken var 17 595, 14 066 med Oppføringslån I og 3529 med Oppføringslån II. Dette var 605 færre boliger enn anslått.

Grunnen til at rammene ikke ga det forventede antall boliger, skyldtes både at gjennomsnittslånene ble høyere enn antatt og at svikt i etter-

Tabell 5.1.1

Igangsatte boliger, fullført og under arbeid pr 31.12.1991 og 1990, hele landet. Søknadsinngang og tilsagn, nye boliger, Husbanken

	1991	1990
Hele landet		
Igangsatte boliger	17 261	21 830
Fullførte boliger	21 689	27 120
Boliger under arbeid pr 31.12.	17 142	22 886
Husbanken, nye boliger		
Søknadsinngang	20 319	18 282
Tilsagn	17.595	18.845

Tabell 5.1.2

Tilsagn om lån til nye boliger etter fylker totalt og pr 1.000 innbyggere 1991 og 1990

	1991		1990	
	Boliger	Boliger pr 1 000 innbyggere	Boliger	Boliger pr 1 000 innbyggere
Østfold	1 053	4,4	1 018	4,3
Akershus	1 719	4,1	1 302	3,1
Oslo	1 171	2,5	1 193	2,6
Hedmark	851	4,5	744	4,0
Oppland	945	5,2	716	3,9
Buskerud	697	3,1	1 418	6,3
Vestfold	907	4,6	1 282	6,5
Telemark	586	3,5	552	3,4
Aust-Agder	470	4,8	691	7,1
Vest-Agder	764	5,3	987	6,9
Rogaland	1 791	5,3	1 911	5,7
Hordaland	1 476	3,6	1 635	4,0
Sogn og Fjordane	464	4,4	304	2,8
Møre og Romsdal	1 102	4,5	903	3,8
Sør-Trøndelag	976	3,9	1 636	6,5
Nord-Trøndelag	474	3,7	588	4,6
Nordland	994	4,2	918	3,8
Troms	800	5,4	538	3,7
Finnmark	355	4,8	447	6,0
Hele landet	17 595	4,1	18 783	4,4

spørselen etter Oppføringslån II medførte at denne rammen ikke ble benyttet fullt ut.

Det høye gjennomsnittslånet for Oppføringslån I kan hovedsakelig tilskrives en betydelig opptrapping av den ekstraordinære ordningen med tilleggstilsagn til borettslagsboliger med omsetningsvansker. Grad av måloppnåelse for hver enkelt låneordning blir nærmere kommentert under

de respektive kapitler i års-meldingen.

Igangsettelse av husbankboliger

Det er en høy andel av husbanktilsagnene som fører til bygging. Foreløpige tall for 1991 viser at 85 prosent av gitte tilsagn har ført til igangsettelse. De resterende 15 prosent fordeler seg nogenlunde likt mellom skrinlagte og utsatte prosjekter.

5.1.1

Oppføringslån I (med rentestøtte)

I tillegg til å være et produktionsstimulerende virkemiddel for å bedre boligdekningen med gode og rimelige boliger tilpasset et framtidig boligbehov, skal det subsidierte oppføringslånet bidra til rimelige boutgifter og en god boligfordeling.

Høyere lån ga færre boliger

Utlånsrammen for Oppføringslån I var ved utgangen av året 5 991 mill kroner. Med stipulerte gjennomsnittslån ga utlånsrammen rom for finansiering av 14 200 nye boliger. Antall boliger med tilsagn var 14 066, eller noe over 100 lavere enn antatt. Grunnen er at gjennomsnittslånet ble høyere enn forventet.

Stipulert gjennomsnittslån var 420 800 kroner. Faktisk lån ved tilsagn var 417 400 kroner eksklusive, og 425 800 kroner inklusive låneøkning ved bevilgning og tilleggstilsagn. Det høye lånet, inklusive tilleggstilsagn mv, skyldes i første rekke en betydelig opptrapping av den ekstraordinære ordningen med tilleggstilsagn til borettslagsboliger med omsetningsvansker. I alt 50 mill kroner til 1137 boliger ble innvilget under denne ordningen, mot 9 mill kroner til 223 boliger i 1990. Oppføringslånets andel av anleggskostnadene økte for alle kategorier boliger. For spesialboligene var oppføringslånets andel av anleggskostnadene i gjennomsnitt 72 prosent.

Færre spesialboliger

Antall spesialboliger gikk ned fra 4494 boliger i 1990 til 3369 boliger i 1991, dvs en nedgang fra 31 prosent til 24 prosent av alle boliger med Oppføringslån I. En av hovedgrunnene til denne utviklingen er en nedgang i antall aldersboliger på nærmere 45 prosent. Dette må

Tabell 5.1.1.1

Nøkkeltall: Ordinært oppføringslån (Husbank I)

Utlånsvilkår

Rentesubsidier: Ja

Løpetid: 30 år

Avdragsfrihet: 8 år

	1991	1990
Rammer		
Beløp (mill kr)	5 991	5 665
Antall boliger	14 200	14 600
Gjennomsnittslån (kr)	420 800	387 600
Realisert		
Forbruk (mill kr)	5 990	5 665
Antall boliger	14 066	14 368
Gjennomsnittslån (kr) ¹⁾	425 800	394 300
Innkomne søknader (boliger)	16 138	13 239
Innkomne søknader der tilsagn ikke er gitt (boliger)	4 400	8 600
Gjennomsnitt pr bolig		
Beregnet areal (kvm)	79,2	75,1
Tomtekostnader (kr)	103 600	99 100
Byggekostnader (kr)	524 400	515 900
Anleggskostnader (kr)	628 000	615 000
Husbanklån v/tilsagn (kr)	417 400	390 200
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	67	63

¹⁾ Inkl tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning.

Tabell 5.1.1.2

Oppføringslån I. Tilsagn fordelt etter boliggrupper, andel livsløpsboliger og spesialboliger etter søkergruppe 1991 og 1990

	1991		1990	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Eneboliger	2 368	17	1 704	12
Andre småhus enkeltvis	1 518	11	1 020	7
Småhus i serie	3 690	26	3 785	26
Blokkprosjekter	1 325	9	1 788	13
Spesialboliger	3 369	24	4 494	31
Andre	1 760	13	1 527	11
Totalt	14 030	100	14 318	100
Derav				
Livsløpsboliger	4 836	35	4 662	33
Spesialboliger etter søkergrupper				
Aldersboliger	1 074	32	1 914	43
Studentboliger	549	16	919	20
Funksjonshemmede	215	6	297	7
HVPU	944	28	904	20
Flyktninger	31	1	82	2
Andre	556	17	378	9
Totalt	3 369	100	4 494	100

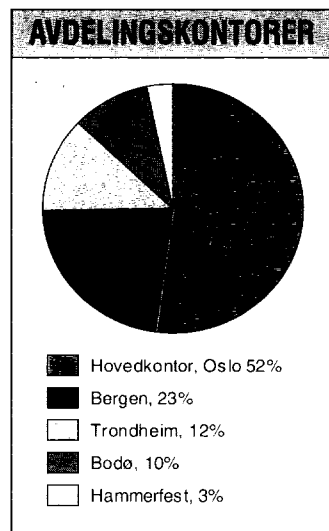
sees i sammenheng med svekket økonomi i kommunene. I 1991 ble det finansiert 944 boliger med Oppføringslån I i forbindelse med ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Geografisk fordeling

Fordelingen av tilsagn om Oppføringslån I på Husbankens avdelingskontorer tilsvarende i 1991 tidligere års fordeling. Etter at andelen boliger med tilsagn fra Trondheimskontoret i 1990 var noe høyere enn vanlig, viser fordelingen i 1991 en stabilisering.

Figur 5.1.1.1

Oppføringslån I. Boliger med tilsagn i 1991 fordelt på avdelingskontorer



Færre borettslag som byggherre

Andelen borettslag som stod som byggherre sank fra 22 prosent i 1990 til 8 prosent i 1991. I samme periode økte kategorien utbyggere fra 23 prosent til 35 prosent. Byggeprosjekter med tilsagn om Oppføringslån I der borettslag stod som byggherre, ble for andre år på rad redusert med om lag 2.000 boliger. Etter-

spørselssvikten kan derfor se ut til å ha rammet boligbyggelagene hardest.

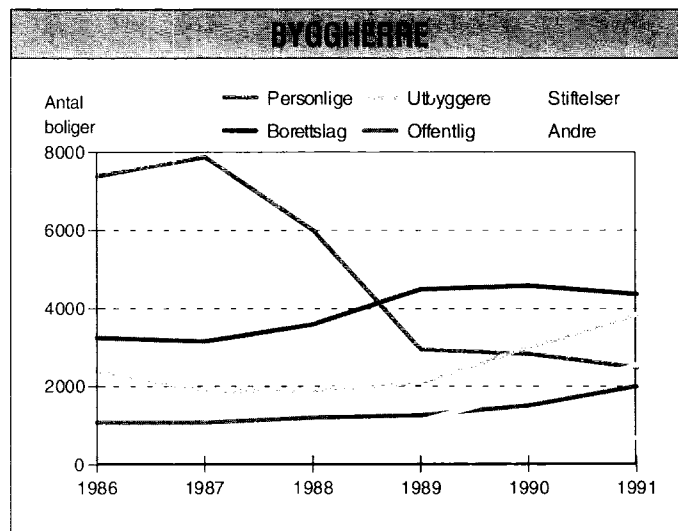
Flere selveiere

Boligenes eierform kan fordeles grovt etter byggherre.

Boligutbyggere og personlige lånsøkere bygger selveierboliger, mens stiftelser, kommuner, fylker og andre bygger utleieboliger. Etter denne inndelingen vil 63 prosent av boligene med tilsagn om Oppføringslån I i 1991 bli oppført

Figur 5.1.1.2

Oppføringslån I. Antall boliger bevilget 1986-1991 etter byggherre



Tabell 5.1.1.3

Tilsagn om Oppføringslån I fordelt etter avdelingskontorer 1991 og 1990

	1991		1990	
	Boliger	Mill kr	Boliger	Mill kr
Hovedkontoret	7 356	3 127	7 456	3 097
Bergen	3 175	1 363	2 853	1 174
Trondheim	1 736	750	2 294	770
Bodø	1 348	559	1 223	442
Hammerfest	451	191	542	183
Hele landet	14 066	5 990	14 368	5 665

Tabell 5.1.1.4

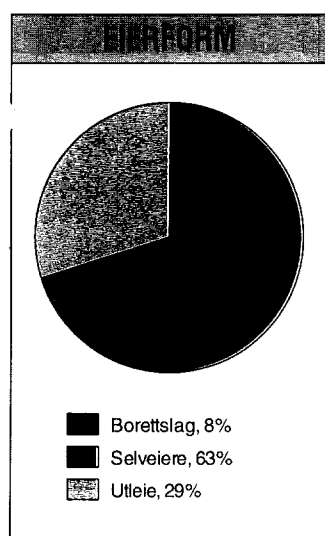
Tilsagn om Oppføringslån I fordelt etter byggherre 1991 og 1990

	1991		1990	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Personlige lånsøkere	3 918	28	2 786	19
Borettslag	1 076	8	3 119	22
Utbyggere	4 860	35	3 358	23
Stiftelser ol	1 428	10	2 036	14
Kommuner, fylker	1 750	12	2 221	16
Andre	998	7	809	6
I alt	14 030	100	14 329	100

som selveierboliger, 8 prosent som borettslagsboliger og 29 prosent som utleieboliger. Andelen borettslagsleiligheter har gått kraftig tilbake fra 22 prosent i 1990.

Figur 5.1.1.3

Oppføringslån I. Tilsagn fordelt etter eierform 1991.



Flere småhus - økt areal

Den gradvise reduksjonen av gjennomsnittlig beregnet areal, fra 103,6 kvm i 1986 til 74,3 kvm i 1989, ble i 1990 forandret til en svak økende tendens der gjennomsnittlig areal nådde 75,1 kvm. Denne tendensen fortsatte i 1991 da gjennomsnittsarealet økte til 79,2 kvm. Småhus oppført i serie har en økning i arealet på 3 kvm, mens småhus oppført enkeltvis og blokkprosjekter har en svak tilbakegang. Økningen i gjennomsnittsarealet er en følge av endret hustypesammensetning. Andelen småhus har økt på bekostning av blokkleilighetene som gjennomgående har et mindre boligareal.

Husbanken benytter beregnet areal i statistikken. Beregnet areal er lik eller lavere enn det mer vanlige begrepet bruksareal. Beregnet areal er bruks-

areal 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.

Flere boliger med livsløpsstandard

Antall boliger med livsløpsstandard har økt med 4 prosent fra 1990 til 1991. Antall boliger med Oppføringslån I som har livsløpsstandard utgjorde 4836 i 1991, dvs 35 prosent av boligene. I tillegg hadde 1212, dvs 34 prosent av boligene med Oppføringslån II, livsløpsstandard.

Kostnader pr kvm redusert

Byggekostnadene for boliger med Oppføringslån I økte med 8500 kroner pr bolig, dvs 1,6

prosent, fra 1990 til 1991. Økningen i kostnadene var imidlertid mindre enn økningen i areal, og representerer derfor en faktisk prisreduksjon. Byggekostnadene pr kvm ble dermed redusert med 4 prosent.

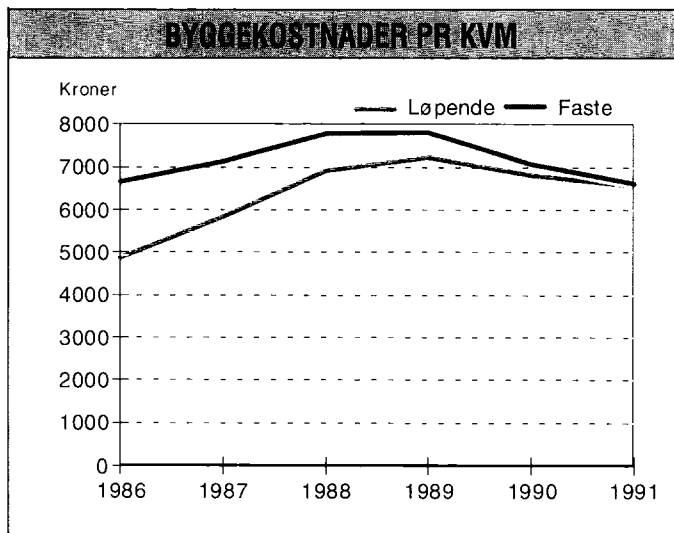
Tomtekostnadene økte med 4 prosent totalt. Økningen i gjennomsnittlige tomtekostnader skyldes hovedsaklig at tomtearealet pr bolig økte fra 384 kvm til 422 kvm. Prisen pr kvm ble dermed redusert med 5 prosent, fra 258 kroner til 245 kroner.

Totalt økte gjennomsnittlige anleggskostnader, som er summen av tomte- og byggekostnader, med 2 prosent. Til sammenlikning viser SSB's byggekostnadsindeks for eneboliger en stigning på 2,6 prosent fra desember 1990 til desember 1991.

Tabell 5.1.1.5

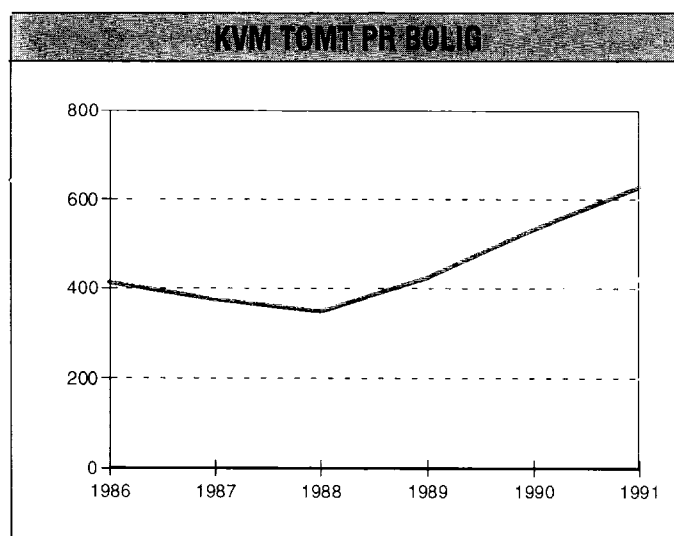
Oppføringslån I. Areal, finansiering og kostnader etter hustype 1991 og 1990

	Tomtekostnader		Byggekostnader		Anleggskostnader	
	1991	1990	1991	1990	1991	1990
Alle boliger	103 600	99 100	524 400	515 900	628 000	615 000
Eneboliger	122 500	117 600	658 600	665 900	781 100	783 500
Småhus enkeltvis	113 500	106 100	593 500	594 100	707 000	700 200
Småhus i serie	122 200	120 100	497 800	521 100	620 000	641 200
Blokkprosjekter	108 600	138 800	629 200	590 500	737 800	729 300
Spesialboliger	73 300	66 500	451 100	438 000	524 400	504 500
	Areal		Husbanklån		Husbanklånets andel anl.kostn	
	1991	1990	1991	1990	1991	1990
Alle boliger	79,2	75,1	417 400	390 200	66	63
Eneboliger	105,0	106,3	447 000	410 000	57	52
Småhus enkeltvis	98,0	98,5	418 000	380 000	59	54
Småhus i serie	80,0	77,0	438 600	402 800	71	63
Blokkprosjekter	76,5	77,0	471 900	461 600	64	63
Spesialboliger	61,1	59,5	375 600	355 700	72	70



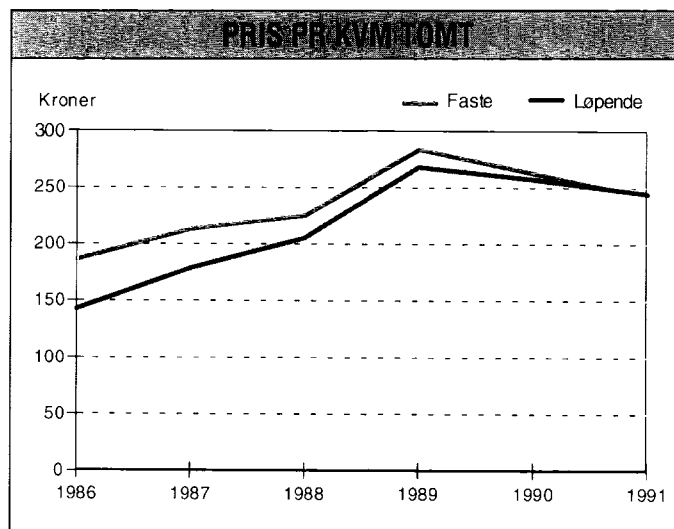
Figur 5.1.1.4

Oppføringslån I. Byggekostnader pr kvm (BA) i løpende og faste priser



Figur 5.1.1.5

Ordinært Oppføringslån. (Oppføringslån I) Kvm tomt pr bolig 1986-1991



Figur 5.1.1.6

Ordinært Oppføringslån. (Oppføringslån I) Pris pr kvm tomt 1986-1991. Løpende og faste kroner

5.1.2

Oppføringslån II (med rentjustering)

Det rentjusterte oppføringslånet ble innført som et ikke-subsidiert lån og et alternativ til Oppføring I for de største og dyreste boligene, da det var lang ventetid i Husbanken. Formålene med ordningen er stort sett de samme som for Oppføring I, men med en noe mindre fokusering på boligene, da renten for ordningen ikke støttes med statlige overføringer.

Sviktende etterspørsel

Utlånsrammen for Oppføringslån II ble i forbindelse med Revidert nasjonalbudsjett 1991 redusert fra 2800 mill kroner til 2000 mill kroner. Rammen gav rom for finansiering av 4000 boliger.

I alt 3529 boliger fikk tilsagn om lån, dvs ca 500 færre boliger enn det rammene gav rom for. Grunnen til det lave tilsagnstallet var hovedsakelig sviktende etterspørsel i boligmarkedet. Restrammen ble 169 mill kroner.

I 1991 mottok Husbanken søknader om Oppføringslån II til 4181 boliger, mens det bare ble gitt tilsagn til 3529 boliger. Tilbakeholdenheten i boligmarkedet medførte at mange byggherrer utsatte prosjektene.

Høyere gjennomsnittslån enn stipulert

I 1991 var gjennomsnittlig Oppføringslån II, inkludert tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning, 518 800 kroner, dvs 18 800 kroner høyere enn anslått. Dette har sammenheng med en overgang til en større andel utbyggerprosjekter der låneutmålingen er høyere enn for boliger til personlige byggherrer. Den høyere belåningen må antas å gjøre det lettere å selge boligen. Ved tilsagn var lånet 516 300 kroner. Lånets andel

av anleggskostnadene var ved tilsagn 73 prosent. Dette er en økning på 6 prosentpoeng i forhold til 1990.

Økning ved Bodøkontoret

Andel tilsagn gitt av Hovedkontoret gikk ned fra 55 pro-

sent i 1990 til 51 prosent i 1991. Andelen tilsagn fra Trondheimskontoret sank også med 4 prosentpoeng. Avdelingskontoret i Bodø er det eneste kontoret som har gitt flere tilsagn om Oppføringslån II. Låntakerne har i relativt stor grad benyttet seg av Oppføringslån II pga spesielle

Tabell 5.1.2.1

Nøkkeltall: Oppføringslån II

Utlånsvilkår

Rentesubsidier: Nei
Løpetid: 30 år
Avdragsfrihet: 8 år

	1991	1990
Rammer		
Beløp (mill kr)	2 000	2 500
Antall boliger	4 000	5 400
Gjennomsnittslån (kr)	500 000	457 600
Realisert		
Forbruk (mill kr)	1 831	2 043
Antall boliger	3 529	4 477
Gjennomsnittslån (kr) ¹⁾	518 800	456 400
Innkommne søknader (boliger)	4 181	5 043
Innkommne søknader der tilsagn ikke er gitt pr 31.12 (boliger)	918	1 428
Gjennomsnitt pr. bolig		
Beregnet areal (kvm)	90,7	88,8
Tomtekostnader (kr)	143 300	128 000
Byggekostnader (kr)	568 100	550 100
Anleggskostnader (kr)	711 400	678 100
Husbanklån v/tilsagn (kr)	516 300	455 400
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	73	67

¹⁾ Inkl tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning.

Tabell 5.1.2.2

Tilsagn om Oppføringslån II fordelt etter avdelingskontorer 1991 og 1990

	1991		1990	
	Boliger	Mill kr	Boliger	Mill kr
Hovedkontoret	1 807	938	2 470	1 127
Bergen	1 175	615	1 402	654
Trondheim	197	98	454	194
Bodø	348	179	151	68
Hammerfest	2	1	-	-
Hele landet	3 529	1 831	4 477	2 043

problemer med å skaffe toppfinansiering i dette distriktet.

Færre personlige lånsøkere

Tilsagnene om Oppføringslån II går først og fremst til eneboliger og tomannsboliger. Prosentandelen for disse to kategoriene var 67 i 1991.

I 1991 var antall boliger med livsløpsstandard 1212, dvs en økning på 6 prosentpoeng fra 1990. Andel spesialboliger var som tidligere år lav (2 prosent).

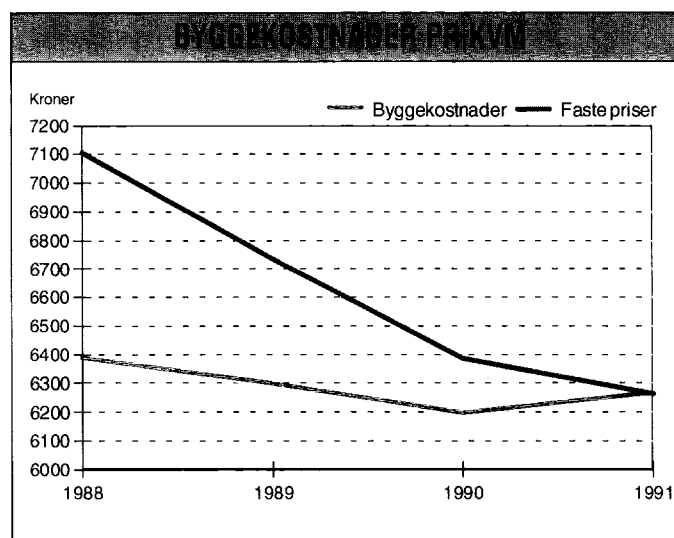
Utbyggere stod som byggherre for 48 prosent av boligene med Oppføringslån II i 1991, mot 35 prosent året før. Andel personlige lånsøkere gikk tilbake med 5 prosentpoeng i samme periode.

Større gjennomsnittsareal

Gjennomsnittsarealet for boliger med Oppføringslån II

Figur 5.1.2.1

Oppføringslån II. Byggekostnader pr kvm (BA). Løpende og faste kroner



viser nå, i likhet med arealet for boliger med Oppføringslån I, en viss økende tendens. Arealet økte med 1,9 kvm fra 1990 til 1991. For småhus oppført enkeltvis og blokkprosjekter er arealet stort sett uendret i forhold til året før,

mens gjennomsnittsarealet for småhus i serie gikk opp med ca 5 kvm. Samtidig har denne boliggruppen økt sin andel. Arealøkningen er derfor både et resultat av høyere areal for småhus i serie og endret hus-typfordeling.

Tabell 5.1.2.3

Oppføringslån II. Areal, finansiering og kostnader etter hustype 1991 og 1990

	Areal		Husbanklån		Husbanklånets andel anl.kostn	
	1991	1990	1991	1990	1991	1990
Alle boliger	90,7	88,8	516 300	455 400	73	67
Eneboliger	107,4	109,1	537 800	479 100	63	58
Småhus enkeltvis	99,9	99,6	499 600	438 500	66	61
Småhus i serie	87,5	81,6	527 400	470 700	79	75
Blokkprosjekter	74,4	74,7	542 200	503 600	74	74
Spesialboliger	75,7	62,2	516 800	402 600	76	65
	Tomtekostnader		Byggekostnader		Anleggskostnader	
	1991	1990	1991	1990	1991	1990
Alle boliger	143 300	128 000	568 100	550 100	711 400	678 200
Eneboliger	170 400	149 800	677 500	671 000	848 000	820 800
Småhus enkeltvis	148 900	129 700	605 600	584 800	754 500	714 500
Småhus i serie	152 900	131 500	512 100	494 700	665 000	626 200
Blokkprosjekter	100 700	119 900	632 900	558 400	733 600	678 300
Spesialboliger	113 600	104 200	564 100	519 800	677 700	623 900

Tabell 5.1.2.4

Tilsagn om Oppføringslån II fordelt etter byggherre 1991 og 1990

	1991		1990	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Personlige lånsøkere	1 481	42	2 125	47
Borettslag	45	1	117	3
Utbyggere	1 682	48	1 581	35
Kommuner, fylker	10	0	6	0
Stiftelser ol	3	0	66	2
Andre	308	9	581	13
I alt	3 529	100	4 476	100

Tabell 5.1.2.5

Oppføringslån II. Tilsagn etter hustype, livsløps- og spesialboliger, og spesialboliger etter søkergruppe 1991 og 1990.

	1991		1990	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Eneboliger	1 360	39	1 638	37
Tomannsbolig	991	28	1 180	26
Rekke- og terrasse	267	7	430	10
Andre småhus	233	7	259	6
Blokk	473	13	465	10
Andre	205	6	504	11
Totalt	3 529	100	4 476	100

Derav

Livsløpsboliger	1 212	34	1 265	28
Spesialboliger	67	2	110	2

Spesialboliger etter søkergruppe

Aldersboliger	14	21	75	68
Studentboliger	6	9	22	20
Funksjonshemmede	40	60	0	0
HVPU	4	6	3	3
Flyktninger	0	0	0	0
Andre	3	4	10	9
Totalt	67	100	110	100

Økte totalkostnader

Fra 1990 til 1991 steg anleggskostnadene med 33 300 kroner, dvs 5 prosent. Byggekostnadene steg i samme periode med 18 000 kroner, eller 3 prosent. Tomtekostnadene økte med 15 300 kroner (11 prosent) til tross for nedgang i tomtearealet. Oppgangen i byggekostnadene er stort sett i tråd med bevegelsene i byggekostnadsindeksen, slik at den reelle økning i anleggskostnadene både skyldes økt boligareal og høyere tomte-kostnader.

5.2 Utbedringslån og -tilskudd

5.2.1 Utbedringslån til byfornyelse

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

Mer i privat regi

Lånerammen var på 200 mill kroner. Byfornyelsen har i 1991 vært inne i en omstillingsperiode med redusert aktivitet. I Oslo og Trondheim er byfornysesselskapene lagt ned. Det har vært en økende interesse for byfornyelse blant private utbyggere. I Bergen er byfornysesselskapet slått sammen med de kommunale boligselskap, og det nye selskapet skal bl a videreføre byfornyelsen.

Tabell 5.2.1

Nøkkeltall: Utbedringslån til byfornyelse

Utlånsvilkår:

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

	1991	1990
Ramme (mill kr)	200	200
Forbruk (mill kr)	190	196
Antall boliger	897	964
Søknadsinn gang, boliger	738	2 164
Gj.sn. lån pr bolig (kr)	212 000	203 000

Tabell 5.2.2

Nøkkeltall: Utbedringstilskudd til byfornyelse

	1991	1990
Bevilgning (mill kr)	20	21
Disponibelt	20	18
Forbruk	18	17
Antall saker	35	38
Gj.sn. bevilgn pr sak (kr)	515 000	450 000

5.2.2 Utbedringslån til ENØK-tiltak

Dette er en ny låneordning i 1991 for energi-økonomisering (ENØK) i helårsboliger. Lånerammen var på 100 mill kr rentejustert lån (omdisponert fra Oppføringslån II). Det gis lån til utbedringsarbeider som fører til en vesentlig nedgang i forbruket av energi til oppvarming av boligen. Det ble bevilget 83 mill kroner til 1318 boliger. Gjennomsnittslån pr bolig: 52 000 kroner.

Søknadsinn gang 1875 boliger

En del søknader som kom inn i slutten av året, var ufullstendig dokumentert for søknadsbehandling i 1991. Dessuten kan det knytte seg en viss usikkerhet til dataregistreringen av nye søknader fordi en del saker kvalifiserer for flere lånealternativer. Korrigeringer skjer ved tilsagnsbehandlingen.

5.2.3 Utbedringslån til tett etterkrigsbebyggelse (BOM-lån)

Denne låneordningen var ny i 1991 og skal finansiere bolig- og miljøfornyelse av helårsboliger i tett etterkrigsbebyggelse. Lånerammen var på 200 mill kroner rentejustert lån (omdisponert fra Oppføringslån II). Det gis lån til utbedringsarbeider som er ledd i en helhetlig plan for bolig- og miljøfornyelse (omlegging/isolering av fasader, omlegging av tak, betongrehabilitering, installering av heis, utbedring av fellesanlegg, opparbeidelse av utearealer.

Det ble bevilget 148 mill kroner til 3488 boliger. Gjennomsnittslån pr bolig var 42 000 kroner.

Søknadsinn gang 5313 boliger

Ordningen kom mot slutten av første halvår 1991. I den første tiden knyttet det seg en del usikkerhet til ordningens omfang – bl.a. avgrensningen mot ENØK-låneordningen. Mot slutten av året var problemene løst, hovedsakelig ved at korrekt dataregistrering da ble gjennomført ved tilsagns-givningen.

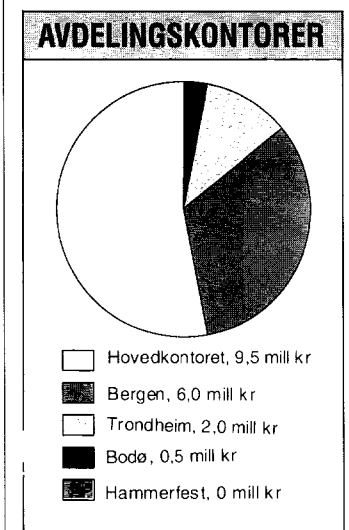
5.2.4 Tilskudd til byfornyelse

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

Tilskuddsrammen var i 1991 20 mill kroner. Den noe lavere aktiviteten i byfornyelsen har også påvirket søknadsinn gangen for tilskudd.

Figur 5.2.1.1

Tilskudd til byfornyelse fordelt på avdelingskontor



5.3 Bomiljølån

Bomiljølån blir gitt til tiltak som fremmer et godt bomiljø, og som ikke naturlig kan kostnadsbelastes boligene. Tiltakene kan være service-senter for eldre og funksjonshemmede, grendehus, aktivitetstlokale og garasjer for funksjonshemmede. Ordningen er viktig i forbindelse med gjennomføringen av omsorgsreformen. Den skal stimulere til bygging av servicecentre og fellesarealer for grupper som tidligere var knyttet til institusjon, men som nå skal integreres i lokale bomiljø med et fullverdig servicetilbud.

Laber interesse for bomiljølån

Rammen i 1991 var 90 mill kroner. Totalt ble det innvilget miljølån for 70 mill kroner. Søknadsinngangen gikk ned fra 60 saker i 1990 til 48 saker i 1991.

Den reduserte søknadsinngangen må sees i sammenheng med nedgangen i andelen spesialboliger, og spesielt i sammenheng med redusert aldershjem-/aldersboligutbygging. Andelen av miljølån til servicelokaler for eldre har gått ned fra 80 prosent i 1990 til 65 prosent i 1991.

Husbanken har økt finansieringsandelen i prosjektene fra 61 prosent til 65 prosent. Dette må sees i sammenheng med at prosjektene gjennomsnittsareal er redusert med rundt 30 prosent fra 1990.

Tabell 5.3.1

Nøkkeltall: Bomiljølån

Utlånsvilkår

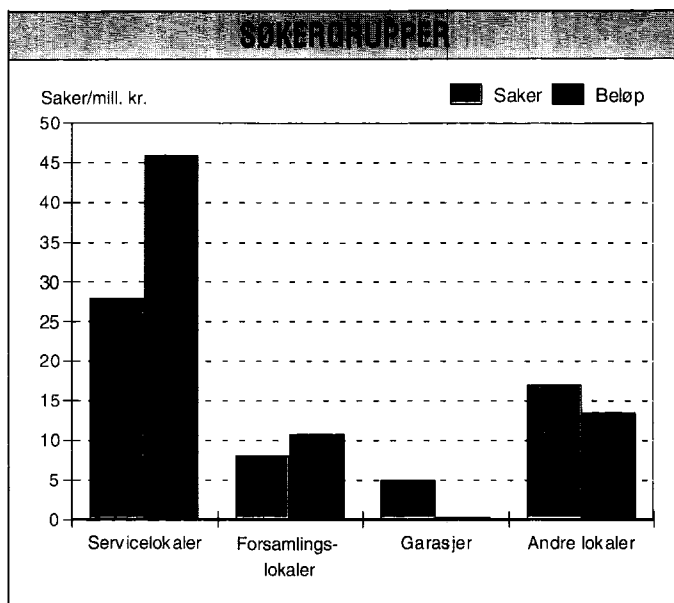
Rentesubsidier: Nei
Løpetid: 16 år
Avdragsfrihet: 6 år

	1991	1990
Rammer		
Beløp (mill kr)	90	100
Realisert		
Forbruk (mill kr)	70	100
Antall saker	58	60
Gj.snittlig lån (mill kr) ¹⁾	1,2	1,7
Innkomne søknader (saker)	48	60
Innkomne søknader der tilsagn ikke er gitt (saker)	6	19
Gjennomsnittlig pr sak		
Bruttoareal (kvm)	280	395
Anleggskostnader (mill kr)	1,9	2,7
Husbanklån v/tilsagn (mill kr)	1,2	1,6
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	65	61

¹⁾ Inkl tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning.

Figur 5.3.1

Bomiljølån. Tilsagn 1991 etter søkergruppe. Antall saker og beløp



5.4 Barnehagelån

Et godt barnehagetilbud er viktig i et godt bo- og nærmiljø. Ifølge Regjeringens langtidsprogram for 1990–93 er målet full barnehagedekning ved århundreskiftet. Husbankens lån til barnehager er et viktig virkemiddel for å øke tilbudet med det nødvendige antallet plasser.

Stor økning i antall barnehageplasser

I 1991 gav rammen for lån til barnehager sammen med angitte gjennomsnittslån rom for finansiering av 8700 barnehageplasser. Faktisk finansiering var 9830 plasser eller om lag 80 prosent av måltallet for det totale antall barnehageplasser i 1991. Gjennomsnittslånet pr plass var 56 800 kroner, mot budsjettet 65 000 kroner. Lavere gjennomsnittslån gav dermed rom for finansiering av 1.100 flere barnehageplasser. Det ble finansiert 263 barnehager i 1991, det samme som året før. Av disse gjaldt 198, dvs 75 prosent, oppføring av ny barnehage. Søknadsinngangen til ordningen i 1991 var fortsatt god, 18 prosent høyere enn i 1990.

Gjennomsnittlig er lån pr plass redusert med 2000 kroner, mens areal pr plass gikk ned fra 9,5 til 8,8 kvm fra 1990 til 1991.

Nord-Norge topper

Andelen barnehager som er bygd under Husbankens tre nordligste avdelingskontorer utgjorde 35 prosent i 1991, hvorav Bodøkontoret alene sto for hele 20 prosent av barnehagene. Som det framgår av figuren, er antall barnehageplasser finansiert i 1991 pr 1000 innbyggere tre ganger høyere ved Bodøkontoret enn ved Hovedkontoret.

Tabell 5.4.1

Nøkkeltall: Barnehagelån

Utlånsvilkår

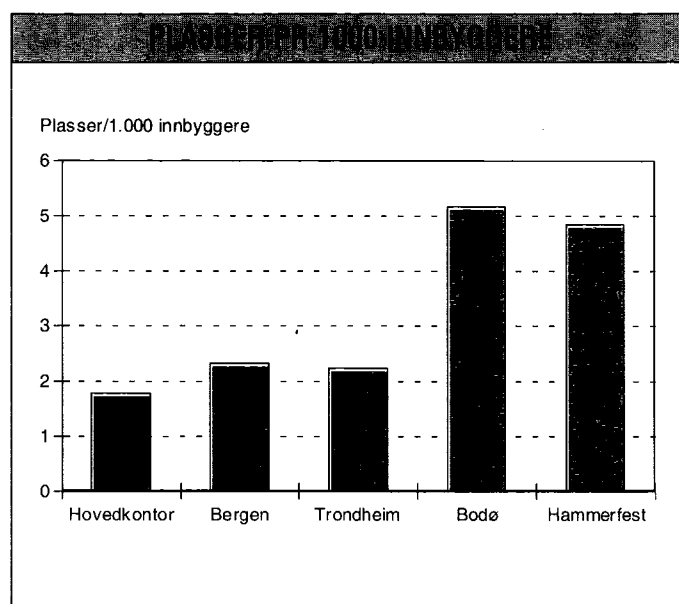
Rentesubsidier: Ja
Løpetid: 16 år
Avdragsfrihet: 6 år

	1991	1990
Rammer		
Beløp (mill kr)	570	510
Antall barnehageplasser	8 700	7 800
Lån pr plass (kr)	65 000	65 000
Realisert		
Forbruk (mill kr)	559	510
Antall barnehageplasser	9 830	8 666
Lån pr plass (kr) ¹⁾	56 800	58 850
Antall saker	263	263
Innkomne søknader (saker)	281	257
Innkomne søknader der tilsagn ikke er gitt (saker)	27	24
Gjennomsnittlig		
Bruttoareal pr sak (kvm)	328	311
Anleggskostnader pr kvm (kr)	8 350	8 100
Husbanklån pr kvm (kr)	6 400	6 200
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	77	76

¹⁾ Inkl tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning

Figur 5.4.1

Barnehagelån. Tilsagn 1991 i antall plasser pr 1.000 innbyggere fordelt på avdelingskontorene



6 Selektive låneordninger

Husbankens selektive låne- og støtteordninger går til vanskeligstilte grupper og prioriterte bustadformål. Ordningane er behovsprøvde. Bustadene skal tilfredsstillte Husbankens krav til kostnader og standard. Dette gjeld etableringslån og -tilskot, kjøpslån, utbetningslån og -tilskot og utleigelån. Fra 1991 omfattar etableringslån to ordningar - Etableringslån I og Etableringslån II - som er lån med og utan rentetrapp.

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 innvandrar- og flyktningbustader (SIFBO).

6.1 Etableringslån og -tilskot

Formålet med ordningane er at også husstandar med svak økonomi og husstandar med spesielle bustadbehov skal kunne disponere ein bustad tilpassa deira behov og økonomi.

6.1.1 Etableringslån I

Etableringslån I blir gitt som toppfinansiering ved etablering i ny eller brukt bustad. I særlege tilfelle kan også lånet nyttast til refinansiering av private bustadlån. Lånet er behovsprøvd. I hovudsak blir lånet fordelt gjennom kommunane og Selskapet for innvandrar- og flyktningbustader (SIFBO), som låner ut midlane vidare. Kommunane kan også bruke midlane til eigne prosjekt, til dømes aldersbustader og aldersheimar. I spesielle saker blir lånet gitt direkte frå

Tabell 6.1.1.1

Nøkkeltal: Etableringslån I

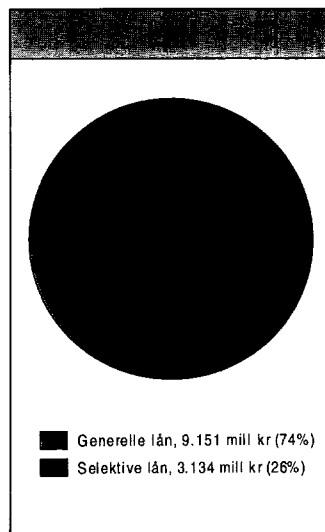
Utlånsvilkår

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

	Mill kr	
	1991	1990
Ramme	1 870	1 750
Forbruk	1 759	1 730
Fordelt til kommunar	1 538	1 424
Øyremerkt flyktningar	221	306
- fordelt gjennom SIFBO	100	150
- fordelt gjennom kommunane	121	156

Figur 6.1.1

Selektive og generelle ordningar 1991



Husbanken. Av etableringslånramma blir det øyremerkt eigne midlar til flyktningar.

Svikt i etterspørselen etter Etableringslån I

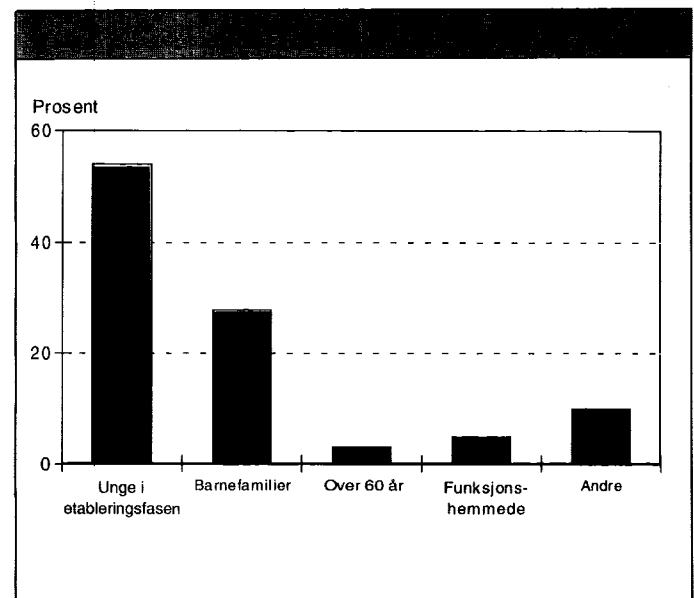
I 1991 var den opphavlege ramma for etableringslån 1970 mill kroner etter at 20 mill kroner var sett av til prøveordninga med lavinnskottsbustader. Sviktande etterspørsel etter lån førte til at ramma vart redusert med 100 mill kroner dette året.

Disponibel ramme i 1991 var dermed 1870 mill kroner, der 300 mill kroner var øyremerkte til flyktningar. Ved slutten av året var det ei restramme på 111 mill kroner, 79 mill kroner øyremerkte til flyktningar og 32 mill kroner til ordinære formål.

Det har i 1991 berre blitt innvilga Etableringslån I til to prosjekt når det gjeld den nye ordninga med lavinnskottsbustader. Denne ordninga er førebels lite kjend og vart dessutan innført seint på året.

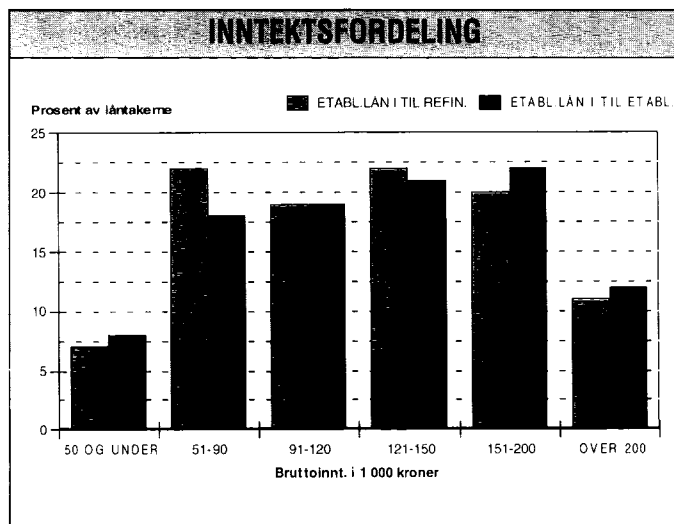
Figur 6.1.1.1

Etableringslån I fordelt på mottakargrupper 1991



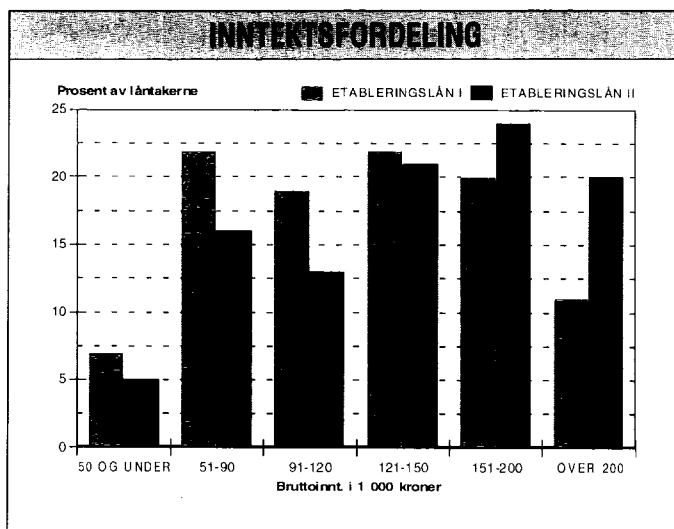
Figur 6.1.1.2

Inntektsfordeling til låntakere til etableringslån



Figur 6.1.1.3

Inntektsfordeling for låntakere til refinansiering



Lån til 9.700 bustader gjennom kommunane

Til saman har kommunane løyvd lån for 1195 mill kroner til 9700 bustader i 1991. Maksimallånet var 200 000 kroner for ordinære låntakarar. 54 prosent av husstandane som fekk etableringslån på den ordinære kvoten, var unge i etableringsfasen.

Flest lån til brukte bustader

I 1991 brukte kommunane 33 prosent av dei tildelte midlane til nye bustader, dvs ein reduksjon på 2 prosentpoeng i forhold til 1990.

Prisane på bruktbustader gjekk ned ein god del i 1990-91. For personar i etableringsfasen har kjøp av brukte bustader blitt ei rimelegare løysing enn oppføring av ny bustad. Dette

er grunnen til at heile 67 prosent av dei tildelte etableringslåna har gått til brukte bustader.

Sjølv om marknaden for bruktbustad 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 oppe på eit akseptabelt nivå for å dekkje bustadbehovet. Unge som byggjer bustad kan gjennom etableringslåneordninga få ei finansiering dei lettare kan leve med.

Nærare 100 mill kroner gjekk til refinansiering. Desse midlane vart fordelt til 685 husstandar. Desse husstandane hadde gjennomgåande lågare inntekt enn dei husstandane som fekk Etableringslån I til kjøp av bustad.

Lån til flyktningar

Kommunane løyvde 40 mill kroner til flyktningar i 1991. Dette gav 149 bustader. SIF-BO løyvde 72 mill kroner til 379 bustader. Maksimallån for flyktningar var 385 000 kroner.

6.1.2 Etableringslån II

Ordninga vart innført i samband med Revidert nasjonalbudsjett 1991 som eit av fleire tiltak mot gjeldskrise og betalingsvanskar. I 1991 skulle Etableringslån II berre lånast ut gjennom kommunane. Også dette lånet blir gitt som toppfinansiering ved etablering i ny eller brukt bustad, men kommunane kan i større grad nytte lånet til refinansiering av dyre, private bustadlån. Også dette lånet er behovsprøvd, men kommunane må setje strengare krav til betalingsevne enn det kommunane gjer ved tildeling av Etableringslån I.

Rundt 200 kommunar – herunder dei 4 største bykommunane – fekk Etableringslån II i 1991. Då desse midlane var fordelte til kommunane først i 4. kvartal 1991, vart berre 40 mill kroner eller 10 prosent, utlånt vidare dette året. Dette omfattar snaut 300 husstandar.

Av desse husstandane var 31 prosent unge i etableringsfasen, og desse hadde gjennomgåande høgare inntekt enn dei husstandane som fekk innvilga Etableringslån I. Dette tyder på at Etableringslån II faktisk går til personar med noko større betalingsevne enn dei som får Etableringslån I. Om lag 30 prosent av utlån frå kommunane blei gitt i samband med nyetablering.

Etablerings-tilskot kombinert med Etableringslån

Ordninga med etableringslån direkte frå Husbanken når søkjaren er tildelt etableringstilskot vart innført i 1990. Dette for å sikre fullfinansiering på best moglege vilkår. For personleg eigde bustader vart lånet gitt på særtilkår (reduisert rente), samstundes som løpetida for lånet vart auka til 30 år. 480 bustader fekk lån etter denne ordninga. Totalt utlån utgjorde 60,6 mill kroner. Gjennomsnittslån pr bustad var 126 000 kroner.

6.1.3 Etableringstilskot

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

Tabell 6.1.2.1

Nøkkeltall: Etableringslån II

Utlånsvilkår

Rentesubsidiar: Ja

Løpetid: 15 år

Avdragsfritak: 3 år

	Mill kr	
	1991	1990
Ramme	500	-
Fordelt til kommunane	445	-
Forbruk av kommunane	40	-

Tabell 6.1.3.1

Nøkkeltall: Etableringstilskot

Etableringstilskot på sosialt grunnlag o a

	1991	1990
Løyving (mill kr)	58,5	59
Annullerte, innfriingar, overføringar	23,5	8
Disponibelt	82,0	67
Maksimalt beløp pr bustad	100 000	80 000
Forbruk (mill kr)	63,5	48
Talet på bustader	877	728
Gj.sn. løyving pr bustad (kr)	72 400	65 900

Etableringstilskot HVPU

	1991	1990
Løyving (mill kr)	135	90
Annullerte, innfriingar, overføringar	1	-
Disponibelt	136	90
Maksimalt beløp pr bustad	100 000	100 000
Forbruk (mill kr)	134	89
Talet på bustader	1 450	976
Gj.sn. løyving pr bustad (kr)	90 700	92 700

Sterk auke i etableringstilskott HVPU

Bustadsbehovet for 1991 var utrekna til omlag 2 500 bustader. Ved utgangen av 1991 var det innkomne søknader til 1500 bustader. Av desse vart det bevilga tilskot til 1450 bustader, som er nær 50 prosent fleire enn året før. Utleiageordninga finansierte i tillegg 187 bustader.

18 mill kroner blir overførte til 1992

Også i 1991 har mykje midlar blitt tilbakeførte til Husban-

ken. Dette har ført til at 18,5 mill kroner kan overførast til 1992.

877 bustader fekk etableringstilskot

Også i 1991 har etterspurnaden etter tilskot hatt større variasjon enn det som har vore vanleg. Det har vore ytterlegare nedgang i etterspurnaden etter midlar til bustadlause og Ungbo-prosjekt. Derimot har det vore ein liten auke av søknader til bustadtiltak i samiske busetjingsområde. Til saman fekk 877 bustader etableringstilskot i 1991.

6.2 Kjøpslån

Kjøpslån skal utgjere grunnfinansieringa ved kjøp av brukte, sjølveigde bustader for særleg vanskelegstilte grupper slik at husstanden kan sikrast ein bustad tilpassa deira spesielle behov og på eit rimeleg utgiftsnivå.

Kort saksbehandlingstid

I 1991 har Husbanken halde saksbehandlingstida, slik at lånesøknader vart ferdigbehandla 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 lånsøklar, kommune og seljar. Husbanken set mykje inn på å yte god service og meiner at dette er oppfylt i samband med kjøpslån.

Balanse i etterspurnaden

I 1991 løyvde Husbanken 209 mill kroner i kjøpslån. Ramma

Tabell 6.2.1

Nøkkeltal: Kjøpslån

Utlånsvilkår

Rentesubsidiar: Ja
Løpetid: 30 år
Avdragsfritak: 8 år

	1991	1990
Ramme		
Beløp (mill kr)	210	220
Forbruk (mill kr)	209	204
Talet på bustader	769	740
Søknadsinngang (bustader)	776	906
Innkome søknader der tilsegn ikkje er gitt	65	297
Gj.snittleg løyving pr bustad (kr)	269 000	276 000

for 1991 har vore stor nok til å halde ei akseptabel ventetid for løyving av lån. Ved slutten av året var 1 mill kroner av ramma ikkje brukte.

Etterspurnaden etter kjøpslån frå kommunar som sokner til avdelingskontora i Trondheim, Bodø og Hammerfest, har vore noko mindre enn ein rekna med. Som i 1990 vart derfor

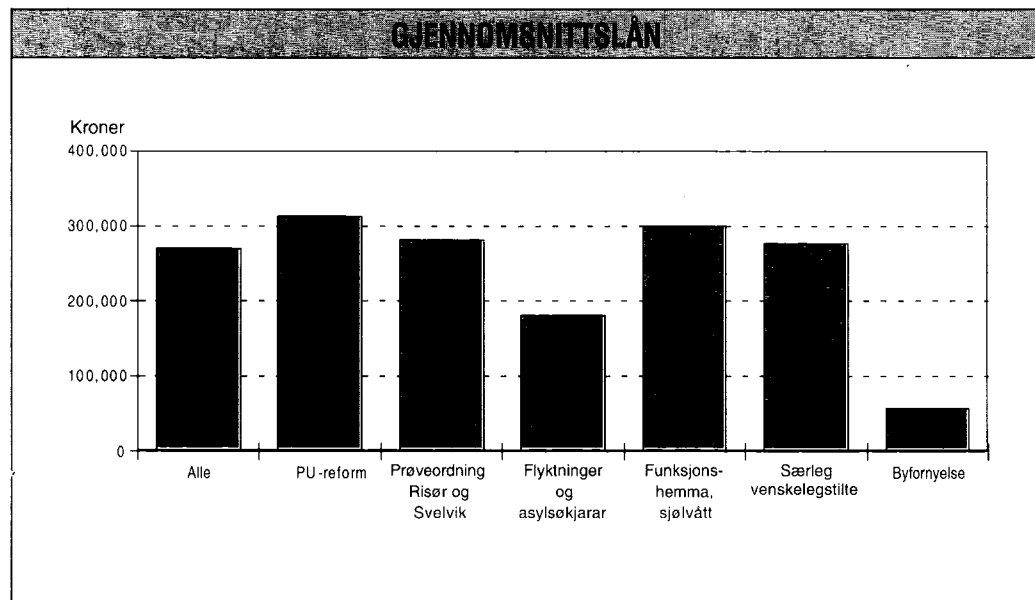
ein del av utlånsmidlane overførde til hovudkontoret.

Mest lån til funksjonshemma og vanskelegstilte

I 1991 vart det løyvde 169 mill kroner til funksjonshemma og særleg vanskelegstilte sø-

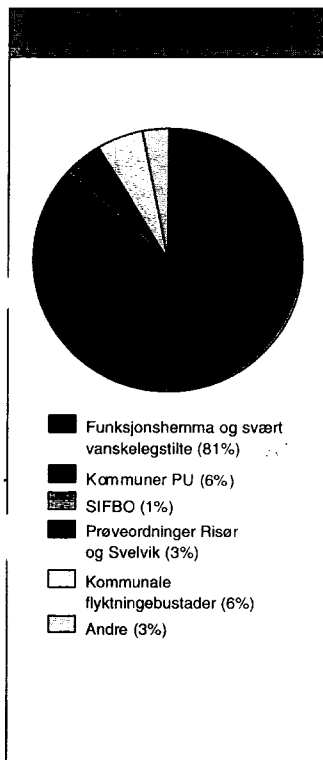
Figur 6.2.1

Gjennomsnittslån fordelt på hovudbrukargrupper



Figur 6.2.2

Fordeling hovudbrukargrupper, prosent



Tabell 6.2.2

Kjøpslån fordelte på søkjargrupper

Lånesøkjargrupper	Mill kr	
	1991	1990
Kommunar		
- Vanskelegstilte	1,9	7,8
- PU-reform	9,3	9,3
- Flyktningar	11,4	12,4
SIFBO	3,2	17,3
Selveier mm.		
- PU-boligar	2,2	1,9
- Funksjonshemma	133,7	111,9
- Risør og Svelvik	6,4	6,3
- Byfornyng	1,9	6,9
- Vanskelegstilte	35,6	28,0
Andre	1,6	1,9
Totalt	207,3	203,7

kjarar, dvs 81 prosent av ramma, og ein auke på 18 prosent i forhold til 1990. Husbanken har fått færre søknader enn venta i samband med ansvarsreforma for menneske med psykisk utviklingshemming. Det har også vore færre søknader enn venta frå flyktningar og asylsøkjjarar.

Kommunar og kommunale bustadstiftingar har fått 23 mill kroner av ramma. Det har gått til ansvarsreforma for menneske med psykisk utviklingshemming og til husvære for særleg vanskelegstilte husstandar. Søknader i samband med ansvarsreforma har vorte prioriterte gjennom heile 1991.

Løyvingar til byfornyng har gått sterkt tilbake, frå 7 mill kroner i 1990 til 2 mill kroner i 1991. Dette kjem av usikre forhold rundt byfornyng, særleg i Oslo.

I 1991 vart det løyvd 14,5 mill kroner til bustader for flyktningar og innvandrarar. Søknader frå Selskapet for innvandrar- og flyktningbustader (SIFBO) har vorte prioriterte i første halvår.

6.4 Utleigelån

Kø for utleigelån

Ordninga med utleigelån vart skipa for å auke tilbodet av rimelege utleigebustader til mellom andre ungdom, flyktingar og husstandar med svak økonomi, som har behov for ein mellombels bustad.

I første halvår fekk Husbanken søknader om utleigelån til relativt få bustader. Søknadsinngangen auka deretter sterkt i andre halvår 1991, mellom anna på grunn av utviklinga i marknaden. Det vart større interesse for å leige bustader utan innskot, enn å kjøpe bustader. Vanskar med å få lån i den private kredittmarknaden var ei anna årsak til interessa for utleigelån. Det vart difor ei kø for å få dette lånet.

Ramma for utleigelån i 1991 var opprinneleg på 260 mill. kroner. Seinare i året vart ramma redusert til 194 mill.

Tabell 6.4.1

Nøkkeltall: Utleigelån

	1991	1990
Rammer		
Beløp (mill kr)	194	190
Realisert		
Forbruk – mill kr	181	173
Talet på bustader	1 147	1 187
Gj.sn. utleigelån pr bustad – kr	157 400	145 900
Innkomne søknader (bustader)	1 914	1 324
Gjennomsnitt pr bustad		
Areal (kvm)	62,3	58,9
Anleggskostnader (kr)	524 800	489 800
Grunnlån (kr)	367 400	344 000
Utleigelån (kr)	157 400	145 800

kroner. 13 mill. kroner kunne ikkje nyttast fordi det mangla grunnlånsmiddel (Oppføringslån I).

Husbanken hadde pr 31. desember 1991 ein søknadskø på i alt 764 bustader – av desse 613 ved hovudkontoret.

Ordninga med utleigelån blir for tida vurdert på ny, særleg med omsyn til risikoen med å gi 100 prosent husbankfinansiering til prosjekt som er organiserte som stiftingar, og den sterke auken i buutgiftene over tid som kjem av lånevilkåra.

Tabell 6.4.2

Fordeling på kontor 1991

	Gjennomsnitt pr bustad				
	Tal	kvm	Anleggs- kostnad	Grunnlån	Utleigelån
Hovudkontor	470	59,2	498 800	349 200	149 600
Bergen	236	68,2	584 000	408 800	175 200
Trondheim	233	63,8	524 100	363 800	155 900
Bodø	151	55,7	504 700	353 300	151 400
Hammerfest	57	74,5	564 400	388 200	170 500

7 Bustøtte

Bustøtta skal sikre at barnefamiljar og trygda med svak økonomi skal kunne skaffe seg ein bustad som er tilpassa deira bustadbehov.

Tilleggsøyving på 77 mill kroner

Bustøtte blir gitt som ei overslagsøyving i forhold til eit databasert regelverk. For 1991 var budsjettforslaget på 680 mill kroner. Då Stortinget behandla budsjettet, vart øyvinga auka til 710 mill kroner. På bakgrunn av den samla utbetalinga i 1991, var øyvinga for lav, slik at det måtte løyvast 77 mill kroner i tillegg. Sluttresultatet for 1991 vart difor på 787 mill kroner.

Auke i søknadsinngangen

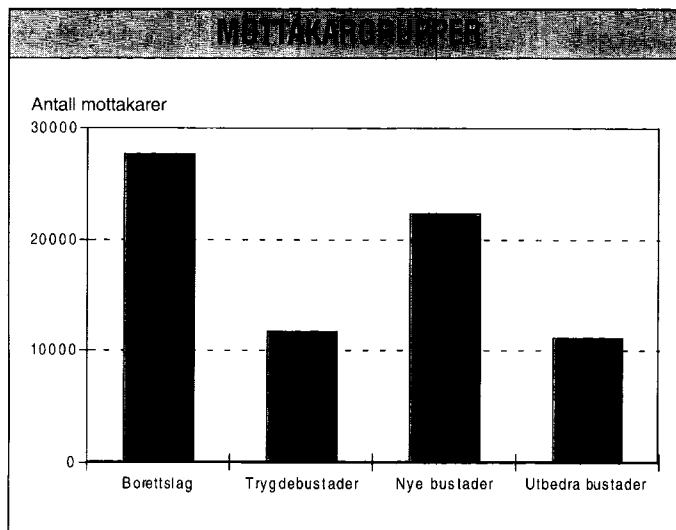
Tendensen til nedgang i talet på søknader snudde i 1991. Ved 3. termin var søknadstalet tilbake på nivået frå slutten av 80-talet. Dei viktigste grunnane til auken, var at ordninga vart utvida til å omfatte fleire bustader og at den øvre inntektsgrensa for barnefamiljar vart heva.

Fleire fekk støtte og høgare beløp

Etter utvidinga av ordninga auka talet på innvilga søknader med ca 6000. Halvparten gjekk til søkjarar i

Figur 7.1

Bustadtilhøva for bustøttemottakarane



borettslag. Dei andre fordelte seg likt på leigebustader, kommunale aldersbustader og andre bustader med etableringslån. Gjennomsnittleg utbetalt bustøtte auka frå 3587 kroner i tredje termin 1990 til 3732 kroner i tredje termin 1991. Grunnen til auken er at Stortinget heva taket på buutgifter for barnefamiljar, slik at ein større del av buutgiftene kom med i utrekninga av bustøtta.

Omfattar fleire bustader

Bustøtta vart i 1991 utvida til å omfatte også bustader med etableringslån frå Husbanken, kommunen og SIFBO. I tillegg

kunne husstandar i borettslag, som hadde innfridd husbanklåna sine etter 1. januar 1991, framleis få bustøtte. Utvidinga til å omfatte fleire bustader, var ei oppfølging av Stortingsmelding nr 34 om «Boligpolitikk for 90-årene» og seinare signal fra kommunalkomiteen i Stortinget.

Ved sida av å drive og administrere ordninga, arbeider Husbanken med eit prosjekt som skal analysere effektiviteten i ordninga, parallelt med utvikling av nytt datasystem. Planen er at det nye systemet skal vere i drift frå 1. termin 1994.

Tabell 7.1

Nøkkeltal: Bustøtte

	1991			1990		
	1.termin	2.termin	3.termin	1.termin	2.termin	3.termin
Bevilga	710			698		
Forbruk	787			704		
Søknader	82 579	77 115	80 120	82 600	72 000	74 800
Innvilga	66 734	69 609	72 649	64 100	66 000	66 800
– barnefam	19 084	20 460	21 761	17 700	18 700	19 300
– pensjonistar	47 650	49 149	50 888	46 400	47 300	47 500
Avslag	15 845	7 508	7 471	18 500	6 000	8 000
Gj.sn. pr husstand	3 656	3 697	3 732	3 455	3 517	3 587

8 Forvaltning

Det er eit av banken sine hovudmål å forvalte Staten sine utlån effektivt og sikkert. Dei pengane som blir kanaliserte gjennom Husbanken skal styrast slik at dei er godt sikra og slik at utlåna blir betalte attende etter låneavtalen.

I samband med forvaltninga skal Husbanken også gi god service, informasjon og rettleiing. Det skal informerast aktivt om banken sine ulike teneste og tilbod, og ytast god service og effektiv saksbehandling til kundane. Husbanken skal og gi kunnskap og rettleiing om gode bustadløyningar, god bustadøkonomi og bustadjuridiske spørsmål.

Inn- og utbetalingar

Samla inn- og utbetalingar for Husbanken i 1990 og 1991 går fram av ein eigen tabell.

Innbetalningar på lån

I 1991 forfall nærmare 460 000 halvårsterminar til betaling. Vel 18 000 lån vart innfridde i 1991. Det vart til saman innbetalt 3,7 milliardar kroner, fordelte på innfriingar og avdrag.

Det er i hovudsak lån som er gitt før 1973 som blir innfridd ved ordinær innbetaling. I tillegg er det kvart år ein del låntakarar som innfrir lånet eller betaler ekstra avdrag. Av dei totale innbetalingane kom 2,2 milliardar kroner frå slike ekstra innbetalingar. Dette er mindre enn i 1990, men talet er framleis høgt. Mange lån blir framleis refinansierte i andre kredittinstitusjonar. Det har også vore ein auke av innbetalingar etter at SMS-midlane vart frigitt og frådragsreglane for renter endra.

Tabell 8.1

Nøkkeltall - forvaltning Alle beløp er i mill kr.

	1991	1990
Påkrav	24 400	22 700
Kravde tvangsauksjonar		
1. gongs auksjon	2 555	3 608
3. gongs auksjon	755	725
Gjennomførte tvangsauksjonar		
Seld til andre på tvangsauksjon	371	240
Overtatt av Husbanken på tvangsauksjon	233	135
Totalt selde på tvangsauksjon	604	375
Tal på eigedomar		
- under forvaltning pr 1.1	242	180
- overtatt på tvangsauksjon 1991	233	135
- salg av overtekne pr 31.12	145	73
Under forvaltning pr 31.12	330	242
Utestående lån		
- talet på lån	238 900	241 600
- beløp	90 477	83 145
Samla innlån	92 367	84 826
Utbetalte lån - beløp	11 024	9 047
Avdrag og innfriingar - beløp		
- ordinære	1 518	1 330
- ekstraordinære	2 174	2 725
Konverteringsforpliktingar	14 806	14 799
Renteinntekter	8 395	8 034
Renteutgifter	10 915	10 229
Rentestøtte	2 520	2 195

Tabell 8.2

Innfriingar og avdrag 1987-1991. Mill kroner

	Ordinære avdrag	Ekstra innfriingar	Ekstra avdrag
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
1990	1 328,6	2 613,1	311,6
1991	1 518,4	1 810,1	363,0

Tiltak ved betalingsproblem

Låntakarar som berre har forbigåande vanskar, kan få utsetjing med avdraga eller ein nedbetalingsavtale tilpassa sin situasjon. Ein kan også gi tilleggs lån til dekning av inntil to renteterminar om det er mogleg å skaffe den pantetrygd som krevs for rentelånet.

Fleire som søker utsetjing med betalinga

Banken fekk omlag 38 000 søknader om utsetjing med betaling av terminbeløpet. Ein auke frå 35 000 i 1990.

Omgjering av renter til lån

Låntakarar som har mellombels inntektssvikt kan få

omgjort inntil to renteterminar til lån. Ordninga vart utvida frå å gjelde inntektssvikt på grunn av arbeidsløysse til å omfatte også andre former for inntektssvikt. Rentevilkåra er endra slik at det betalast same rente som på hovedlånet. Tidlegare vart lånet forrenta med ein sats som låg eit prosentpoeng over høgaste rentesats medan det i 1991 var same rentesats som på hovedlånet. Det vart innvilga 143 slike lån med til saman 3,4 mill kroner i 1991. At talet er så lågt kan skuldast at Husbanken krev trygd for lånet innafor verdien av bustaden i marknaden.

Rentedekning for torske- og hysefiskarar

Stortinget vedtok i 1990 tiltak for å hjelpe dei som var ramma av ressursvikten i fiskeri-næringa. Det vart stilt til rådvelde 50 mill kroner til rentedekning på bustadlån. Ordninga omfatta berre fiskarar i dei fem nordlegste fylka og vart forlengd til å gjelde til mai 1991.

Husbanken utbetalte 2,1 mill kroner i 1991 mot 14,4 mill kroner i 1990. Tilsaman i 1990 og 1991 vart det gitt tilskot til 829 fiskarar og 28 tilsette i fiskeindustrien.

Gjeldsrådgiving

I samband med betalingsproblema som mange har, løyvde Stortinget i revidert nasjonalbudsjett fem nye stillingar som økonomiske rådgivarar – ei til kvart avdelingskontor, inklusive hovudkontoret.

Arbeidet blir koordinert av banken sitt avdelingskontor i Trondheim. Rådgivarane er i første omgang plassert slik at dei kan konsentrere seg om betalingsproblema til banken sine noverande kundar. Seinare vil også rådgivinga til nye kundar bli styrka. Rådgivinga kan mellom anna føre til betalingsavtalar med

Husbanken, og kan elles omfatte informasjon om bustøtteordninga, refinansiering og råd om korleis kunden kan gå fram overfor andre kreditorar.

Det er også mange private og offentlege rådgivarar som vender seg til Husbanken på vegne av låntakarane om betalingsvilkåra på låna. Banken hjelper her til med å finne løysingar innafor fullmaktene sine. Husbanken har og arrangert møter med andre offentlege instansar som har økonomisk rådgiving som arbeidsfelt.

Misleghaldet aukar framleis

Låntakarare som ikkje har betalt innan ein månad etter forfallsdato får ei purring. Det vart sendt ut over 44 000 slike varsel i 1991. Vel to månader etter forfallsdato blir det sendt påkrav til låntakarar som framleis ikkje har betalt terminane. Husbanken sende ut ca 24 400 påkrav i 1991. Dette er 1700 fleire enn i 1990.

Pr 31. desember 1991 var det i alt rundt 8000 misleghaldne lån der forfall for terminbetalinga låg meir enn 3 månader attende i tid. Dette er 3,3 prosent av alle lån i Husbanken, og på desse låna var det til saman vel 18 000 misleghaldne terminar.

Dei viktigaste årsakene til betalingsproblema er arbeids-

løysse og at storleiken på terminbeløpa aukar relativt sterkt for mange låntakarar.

Tvangsauksjonar

Den stramme bemanningssituasjonen i forhold til auken i misleghaldet saman med nye arbeidsoppgåver, og fleire kompliserte saker enn før, førte til at banken i 1991 måtte prioritere dei auksjonssakene som alt var sette igang. Det samla seg difor opp ein restanse på omlag 2000 førstegongs krav om tvangsauksjon, som skulle vore utsende dersom ein held seg til regelen om slik utsending etter at to terminar er misleghaldne.

Talet på utsende førstegongs auksjonskrav, gjekk difor ned frå 3608 i 1990 til 2555 i 1991. Talet på tredjegongs auksjonskrav var i 1991 755, dvs omlag som året før. Talet på eigedomar selde på tvangsauksjon etter krav frå Husbanken steig frå 375 til 604. Av desse kjøpte Husbanken 233 i 1991 og 135 i 1990.

Som det går fram av tabell 8.4 på neste side står ikkje Husbanken for nokon stor del av tvangsauksjonane i landet. Talet på førstegongs auksjonskrav i Husbanken utgjorde 12 prosent av alle slike auksjonskrav i 1991, medan talet på eigedomar selde etter krav frå Husbanken, utgjorde 17 prosent av alle eigedomar selde på tvangsauksjon.

Tabell 8.3

Samla engasjement – lån under nedbetaling fordelte på avdelingskontor pr 31. desember 1991

	Mill kr	Antall lån
Hovudkontoret	48 221,3	166 688
Bergen	19 618,7	52 404
Trondheim	10 831,1	33 562
Bodø	9 131,8	33 338
Hammerfest	2 674,5	12 568
Lån under nedbetaling	90 477,4	238 560
Tilsagde, ikkje utbet lån	14 805,9	
Samla engasjement	105 283,3	

Pr 31. desember 1991 forvalta banken 330 eigedomar mot 242 året før. Av dei forvalta eigedomane selde Husbanken 145 i 1991 mot 73 eigedomar i 1990. Utan omsyn til talet for påkrav i 1992, må banken rekne med ein sterk auke i andre- og tredjegongs auksjonar og i talet på overtatte eigedomar. Dette heng saman med dei restansane som er nemnde ovanfor.

Tendensen viser at skuldnerane i mindre grad enn tidlegare greier å få orden på økonomien sin etter at auksjonsprosessen er igangsett. Bankar ber også oftare om at bod blir stadfesta på første- og andregongs auksjon. Dette kjem dels av kostnadene ved ein langvarig inndrivingsprosess

og dels av at dei som byr på ein bustad nå oftast er meir på linje med marknadsprisen.

Banken har ikkje tal for kor mange bustader med husbanklån som er selde på auksjonar rekvirerte av andre långivarar, men dette talet er truleg stigande.

Konkursar og gjeldsordningar

Husbanken har i stor grad vore med på å finansiere rehabilitering av eldre bustader i sentrale strok. Mange av desse eigedomane vart organiserte som burettslag, anten i privat regi eller gjennom kommunale byforningselskap. Fleire burettslag har

vanskar med å betale renter og avdrag. Dette gjeld særleg mindre, frittstående lag som gjennomførte utbetringa medan kostnadene var på topp og der utbetringarbeida var omfattande.

For å lette situasjonen for desse laga har Husbanken forlenga avdragstida på utbetringlån fra 16 til 30 år for nokre lag.

Husbanken har konsekvent kravd tvangsauksjon over dei eigedomane der laga ikkje har betalt i samsvar med låneavtalen. I 1991 vart likevel ingen slike eigedomar selde på auksjon kravd av Husbanken.

I 1991 vende fire burettslag seg til skifteretten i Oslo og kravde oppbod. Ei rad spørsmål av prinsipiell, juridisk art er blitt reist etter dette, og domstolane freistar å finne løysingar. Ei av sakene er no løyst utan tap for banken.

Husbanken er representert i bustyra til dei tre siste konkursane. Banken prøver i første hand å få dekkja krava sine, men ser gjerne at ein finn løysingar som også er gunstige for dei andre kreditorane. Dette medfører ei konkret vurdering i kvar einskild sak. Ingen av desse konkursbua vart avslutta i 1991. Uteståande lån er nær 13 mill kroner i desse tre sakene.

Banken er fleire gonger blitt beden om å vere med på frivillige gjeldssaneringar, men har ikkje heimel til det. Derimot deltok banken i 1991 i to rettslege gjeldsordningar og banken ventar tap på omlag 5 mill kroner i 1992 på ei av desse sakene. Fleire tilsvarande, til dels svært komplekse saker, er under arbeid, men deltakarane er ikkje blitt samde. Som i tilfella med konkurs, er det banken sitt klare mål å avgrense tapa sine mest mogleg.

Tabell 8.4

Talet på tvangsauksjonar i Husbanken samanlikna med talet på tvangsauksjonar i Noreg i 1991

	1991	%	1990	%
Talet på 1. gongs auksjonar	21 445		25 579	
Kravd av Husbanken	2 555	12	3 608	14
Eigedomar selde på tvangsauksjon	3 446		3 432	
Etter krav frå Husbanken	604	18	375	11

Tabell 8.5

Førstegongs auksjonskrav 1991 og 1990. Fylkesvis

	1991	Pr. 100 000 innbyggere	1990	Pr. 100 000 innbyggere
Østfold	82	35	124	52
Akershus	142	34	233	56
Oslo	49	11	88	19
Hedmark	80	43	201	107
Oppland	97	53	160	88
Buskerud	53	24	87	39
Vestfold	63	32	67	34
Telemark	57	35	102	63
Aust-Agder	55	57	90	92
Vest-Agder	41	28	80	55
Rogaland	115	34	178	53
Hordaland	148	36	220	54
Sogn og Fjordane	57	53	52	49
Møre og Romsdal	162	68	208	87
Sør-Trøndelag	228	90	219	87
Nord-Trøndelag	186	146	193	152
Nordland	450	188	353	147
Troms	218	148	639	435
Finmark	272	364	317	425
Til saman	2 555	60	3 608	85

Tap på utlån

Sjølv om dei fleste utlån er sikra med første prioritets pant, vil aukande betalingsvanskar og låge prisar i bustadmarknaden føre til fleire og større tap i åra framover. Talet på eigedomar som banken overtar på tvangsauksjon, viser ein sterk auke. Mange av eigedomane ligg i utkantstrok med fråflytting og liten omsetnad av bustader. Inntil 1991 har det meste av tapet vore nnytt til sal av personleg eigde småhus, medan det nå blir registrert stadig fleire burettslag, stiftingar og andre større eigedomar med betalingsvanskar. Dette vil føre til gjeldssanering og tap for banken i åra som kjem.

I 1991 bokførte banken 32,1 mill kroner i tap på utlån. Husbanken bokfører tap først når tapet er konstatert, dvs etter sal til andre på tvangsauksjon og etter vidaresal av eigedomar som banken sjølv overtar på tvangsauksjon. Dette fører til at ein vesentleg del av tapet er renter som har kome til etter at misleghaldet tok til. I 1991 var 18,1 mill kroner tap på lånekapital og 4 mill kroner tap på renter.

Husbanken hadde pr 31. desember 1991 uteståande pantelån på til saman 109,8 mill kroner som refererer seg til eigedomar overtatt på tvangsauksjon. I tillegg kjem ikkje betalte renter av denne lånekapitalen på omlag 36 mill kroner. Dei fleste av desse eigedomane er vanskelege å selje og vil truleg gi vesentlege tap som må bokførast i 1992 og seinare.

I tillegg vil det kome tap i samband med konkursar og gjeldsordningar.

Ved utgangen av året var omlag 8000 lån misleghaldne i meir enn tre månader. Til saman omfatta misleghaldet vel 18 000 forfalte terminar. Hovudstolen på dei misleghaldne låna, utgjorde til sa-

man 2,3 milliarder kroner, eller 2,5 prosent av samla utlån.

Etter ei løyving på 70 mill kroner i 1992 er banken sitt risikofond på vel 80 mill kroner i 1992. Med det oversyn banken har over misleghaldne saker, er det grunn til å tru at det meste av risikofondet vil bli brukt i 1992, og at fondet må tilførast meir pengar for å kunne dekke tapa i 1993.

Færre lån vart overførte til ny eigar

I 1991 vart omlag 2.500 lån overførte til nye eigarar. Dette er ein reduksjon i høve til 1990. I hovudsak heng dette saman med at lånet oftast blir innfridd ved sal, og den reduserte omsetninga av brukte bustader. Dei fleste låna vart overførte utan endring av lånevilkåra. Overføring av lån er særleg aktuelt i samband med arveoppgjjer, skifte mellom ektefeller og frivillig sal. Etter reglane i 1991 kan inntil sju år gamle lån overførast dersom Husbanken godkjenner kjøpesummen. På grunn av fallet i bustadprisane vart

så godt som alle kjøpesummar godkjende i 1991.

Opplysning av burettslag

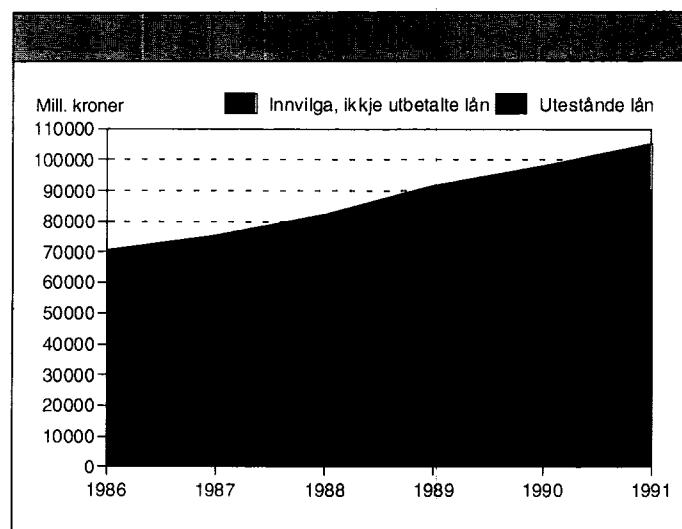
Husbanken hadde i 1991 ein stabil arbeidssituasjon med omsyn til oppdeling og overføring av husbanklån til sjølvveigarar i samband med oppløysing av frittståande burettslag, samanlikna med 1990. Talet på bustader gjekk ned, men fleire saker var meir kompliserte og arbeidskrevande enn tidligare. 44 burettslag oa med i alt 484 bustader vart oppløyste i 1991, mot 40 burettslag med 633 bustader i 1990. Ved årsskiftet 1991/92 hadde banken saker frå 29 burettslag under arbeid.

Husbankens engasjement

Husbankens engasjement, som omfattar samla utlån og konverteringsforpliktingar, auka med 7339,1 mill kroner i 1991 og var ved utgangen av året 90,5 milliarder kroner i utlån og 14,8 milliarder kroner i tilsagde ikke utbetalte lån. Talet på lån gjekk noko ned, til 238 900 lån ved årsskiftet.

Figur 8.1

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



Rentesatsar og renteinntekter

Rentesatsane på utlåna varierte frå 4 til 13 prosent i 1991. Etter vedtak i Stortinget vart topprenta på lån med tilsegn før 1. januar 1980 sett ned frå 13 til 12 prosent, og topprenta på lån med tilsegn etter 1. januar 1980 vart sett ned frå 12 til 11 prosent. Renteendringa vart iverksett frå 1. mai 1991. Renta på rentejusterte lån var i 1991 på 10,5 prosent, altså lågare enn topprenta på dei ordinære husbanklåna. Gjennomsnittleg utlånsrente pr 31. desember 1991 var 9,3 prosent. Dette er 0,5 prosentpoeng lågare enn 1990.

Renteinntektene auka med 360 mill kroner og var på tilsaman 8 395 mill kroner i 1991. I tillegg vart det innbetalt 123 mill kroner i forskot på renter. Dette er ein auke på 64 mill kroner i forhold til 1990. Årsaka til auken har samanheng med at SMS-midlane vart frigitt og at frådragsreglane for renter er endra.

Innlånsrente og renteutgifter

For å finansiere utlånsverksemda låner Husbanken pengar frå staten. På nye lån betaler Husbanken ei rente som tilsvarende den gjennomsnittlege renta på nye 5-års statsobligasjonar. Løpetida på innlåna er fem år. Deretter blir låna konverterte til nye innlån.

Renta på dei nye innlåna frå staten var 10,5 prosent i 1991 mot 12,2 i 1990.

Renteutgiftene var i 1991 på 10,9 milliarder kroner. Dette er ein auke på 685,5 mill kroner frå 1990. Gjennomsnittleg innlånsrente pr 31. desember 1991 var 12,2 prosent. Dette er 0,4 prosentpoeng lågare enn i 1990.

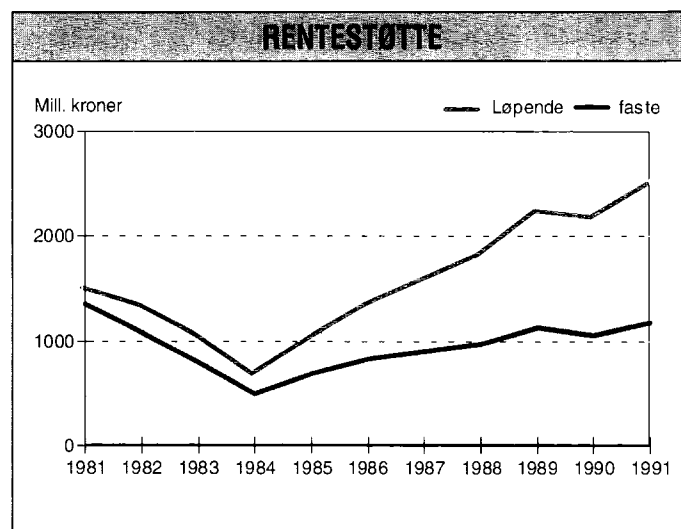
Tabell 8.6

Lån under nedbetaling fordelt på fylke pr 31. desember 1991 og 1990

	1991		1990	
	mill kr	gjennomsnitt pr. innbygger	mill kr	gjennomsnitt pr. innbygger
Østfold	4 674,2	19 612	4 200,0	17 626
Akershus	7 291,0	17 438	6 846,5	16 374
Oslo	13 905,0	30 121	12 557,3	27 232
Hedmark	3 433,2	18 329	3 196,7	17 064
Oppland	2 907,9	15 926	2 684,2	14 698
Buskerud	3 752,0	16 657	3 432,0	15 232
Vestfold	4 224,2	21 297	3 756,7	18 930
Telemark	2 929,0	17 984	2 741,1	16 825
Aust-Agder	2 239,5	23 013	2 029,4	20 848
Vest-Agder	2 787,9	19 215	2 473,1	17 039
Rogaland	7 020,1	20 775	6 310,4	18 673
Hordaland	8 887,3	21 622	8 162,3	19 857
Sogn og Fjordane	1 775,3	16 652	1 617,6	15 174
Møre og Romsdal	4 201,8	17 634	3 980,8	16 701
Sør-Trøndelag	5 709,0	22 738	5 329,8	21 225
Nord-Trøndelag	2 856,5	22 452	2 610,3	20 505
Nordland	5 751,0	24 022	5 436,7	22 705
Troms	3 860,9	26 294	3 654,2	24 890
Finnmark	2 195,9	29 181	2 050,8	27 480
Svalbard	75,5	67 050	75,2	66 840
Til saman	90 477,4	21 169	83 145,1	19 642

Figur 8.2

Rentestøtte i faste kroner og inflasjonskorrigerte kroner 1980-1990



Auka rentestøtte

Rentestøtta er differansen mellom renteutgiftene på innlån og renteinntektene på utlån og innskot i bankar. Rentestøtta auka med 325,2 mill kroner til vel 2,5 milliarder kroner. Auken kom av at utlånsrenta vart sett ned frå 1. mai 1991 og ein vekst i dei uteståande låna. Lågare innlånsrente vil få større verknad på renteutgiftene i 1992.

Administrasjons- utgifter og gebyrinntekter

Administrasjonsutgiftene i Husbanken var i 1991 på 127,7 mill kroner, inkludert utgifter til gjeldsforsikring.

Lønnsutgiftene var på 74,9 mill kroner. 52,8 mill kroner gjekk med til drifta elles – mellom anna husleige, sakkunnig hjelp, EDB-utgifter og publikasjonar. Det vart investert 5,1 mill kroner i datautstyr. Gebyrinntektene var på 38,5 mill kroner i 1991. Banken tek desse gebyra:

- forvaltningsgebyr, 52 kroner or halvår
- takstgebyr for takst i samband med utbetaling av nye lån
- gebyr i samband med oppdeling av lån/seksjonering av eigedomar
- administrasjonsgebyr for gjeldsforsikring.

Gjeldsforsikring

Alle låntakarane i Husbanken får tilbod om gjeldsforsikring. Ordninga kom i 1985 etter ein avtale mellom Husbanken og Samvirke Forsikring. Ordninga er frivillig og ein kan velje mellom dødsrisikodekning eller dekning av både død og uførleik.

Ved utgangen av 1991 hadde 45 900 låntakarar med til saman 40 100 lån forsikra gjelda si. Dette er ein kraftig nedgang frå 1990 og har sa-

Tabell 8.7

Fordeling av lån under nedbetaling etter formål 1991 og 1990

	Pr 31.12.91		Pr 31.12.90	
	Mill kr	Tal på lån	Mill kr	Tal på lån
Ordinære Oppføringslån				
Lån med tilsegn før 1966	62,6	174	97,3	341
Lån med tilsegn 1966-72				
1. prioritet	1 842,6	22 015	2 350,6	26 274
2. prioritet	7,6	479	10,6	883
Lån med tilsegn 1973-79				
Utjammingslån	16 194,9	56 587	17 462,6	61 633
Nominallån	2 454,5	16 664	2 786,2	18 241
Lån med tilsegn frå og med 1980				
Ordinære oppføringslån	44 649,6	84 373	39 757,2	79 564
Rentejusterte lån	3 978,5	7 793	2 376,3	4 730
Utleigelån	459,8	335	267,2	186
	69 650,1	188 420	65 108,0	191 852
Etableringslån (direkte)				
Etableringslån (direkte)	189,9	749	67,6	243
Kjøpslån (ervervslån)	1 298,7	4 463	1 149,0	4 057
Miljølån	2 790,2	2 636	2 282,3	2 390
Garasjelån	36,2	237	49,8	258
Lån til rentedekning	5,3	213	2,9	108
	4 320,3	8 298	3 551,6	7 056
Utbetringslån (direkte)				
Lån med tilsegn før 1976	66,8	3 550	75,1	4 001
Lån med tilsegn 1976-79				
Utjammingslån	157,6	1 423	176,7	1 578
Nominallån	150,3	8 777	188,4	9 906
Lån med tilsegn frå og med 1980	3 728,8	12 964	3 412,0	12 482
	4 103,5	26 714	3 852,2	27 967
Gjeldsbrevlån til kommunar, SIFBO				
Utbetringslån	903,1	5 356	850,7	5 195
Etableringslån	11 500,4	9 772	9 782,6	9 554
	12 403,5	15 128	10 633,3	14 749
Lån under nedbetaling i alt				
	90 477,4	238 560	83 145,1	241 624

manheng med ein strammare økonomi, samstundes som mange lån med låg restgjeld blir innfridde.

Utgiftene til administrasjon av ordninga blir dekkta av eit særleg termingebyr.

9 Administrasjon

Personaltilhøve

Husbanken har i 1991 hatt 269 stillingsheimlar. Dette er ein auke på 5 heimlar i høve til året før, som kjem av at Stortinget løyvde fem stillingar til økonomisk rådgiving i Husbanken.

Personalsektoren har også i 1991 vore prega av relativt stabile tilhøve. Få har slutta for å gå over i anna stilling, medan det har vore mange og til dels godt kvalifiserte søkjarar til ledige stillingar.

Dataavtale

I juli 1991 vart det inngått ein særavtale mellom Husbanken og dei tilsette sine organisasjonar om innføring og bruk av datateknologi mv i Husbanken. Avtalen gjeld både for hovudkontoret og avdelingskontora og bygger på hovudavtalen av 9. mars 1987 mellom staten og hovudsamanslutningane. I og med denne avtalen erkjenner partane at datateknologi, med ulike former for terminalarbeid, vil vere ein viktig føresetnad for at Husbanken skal kunne utføre oppgåvene sine. Utviklinga viser at datateknologien, terminalbruken og i aukande omfang vil påvirke arbeidssituasjonen til den einskilde.

EDB-verksemnda

Utplasseringa av personlege datamaskinar (PC) held fram for fullt i 1991. Over 5 mill kroner vart brukt til utstyr i Husbanken og EDB-avdelinga, som er felles med Landbruksbanken. I 1993 reknar banken med å ha full PC-dekning.

Tabell 9.1

Nøkkeltal: Administrasjon

	1991	1990
Stillingsheimlar	269	264
Slutta	26	18
(pensjonerte)	(10)	(9)
Tilsette	18	24
Budsjett (mill kr)		
Lønn	74,2	70,6
Varer og tjenester	49,3	46,3

Tabell 9.2

Terminal-og PC-dekning

1986	15
1987	35
1988	55
1989	70
1990	85
1991	99

Ved utgangen av 1991 var PC-dekninga på 66 prosent, medan terminaldekninga var 33 prosent.

Hovudmaskinen (IBM 4381) i EDB-avdelinga vart skifta ut i 1991. Fordi denne maskinen er siste ledd i IBM sin 43-serie, gjekk bankane over til IBM serie 9121, modell 190. Maskinen vart installert i juni, men på grunn av tekniske problem fekk ein ikkje full effekt før mot slutten av året.

Utvikling av nye system

Vidareutviklinga av nye system gjekk for fullt også i 1991. Fellesprosjektet med Landbruksbanken, Databank-90, kravde store ressursar. Husbankens brukte til dømes

omlag 6 årsverk av eige personale, samstundes som prosjektet og har kravd betydelege ressursar til kjøp av eksterne konsulenttenester.

I september vart prosjektet omorganisert. Bakgrunnen for omorganiseringa var i første rekke eit ønske om å redusere kostnadene til ekstern konsulenthjelp. Samstundes ønska bankane å overta meir av sjølve styringa av prosjektet.

Storleiken som prosjektet har fått og andre ting som har påverka planane, har ført til at ein ligg noko etter tidsskjemaet. Delvis igangsetting er difor nå sett til årsskiftet 1992/93.

Utgreiingar om eit nytt bustøttesystem, har pågått i heile 1991. Statusrapport med mellom anna forslag til nytt regelverk vart levert rett før årsskiftet. Husbanken har ytt ein stor arbeidsinnsats (3-4 personar) samstundes som konsulenthjelp frå NIT-system (tidlegare Kommunedata Østlandet) og Norsk Byggforskning sin institutt har vore nytta i relativt stort omfang.

10. Tema

Husbanken foreslår ny rentetrapp

Det ordinære oppføringslånet med rentestøtte, Oppføringslån I, har vært Husbankens viktigste virkemiddel i den sosiale boligbyggingen.

Endrede økonomiske rammebetingelser, har imidlertid ført til redusert subsidieomfang etter skatt og til at den årlige økningen i innbetalinger til Husbanken i subsidieperioden er blitt mangedoblet i forhold til prisstigningen. Rentetrappa er derfor blitt ganske tung for mange låntakere.

Husbankens hovedstyre og administrasjonen, har derfor i de siste par år tatt initiativ for å få lånevilkårene justert i et rimelig forhold til de endringer som har funnet sted i landets økonomi.

Historikk

Den nåværende rentetrappa ble innført i 1982. Rentetrappa startet på 5 prosent det første året, for så å stige med ett prosentpoeng i året til lånet nådde topprenten på 10,5 prosent det sjette året.

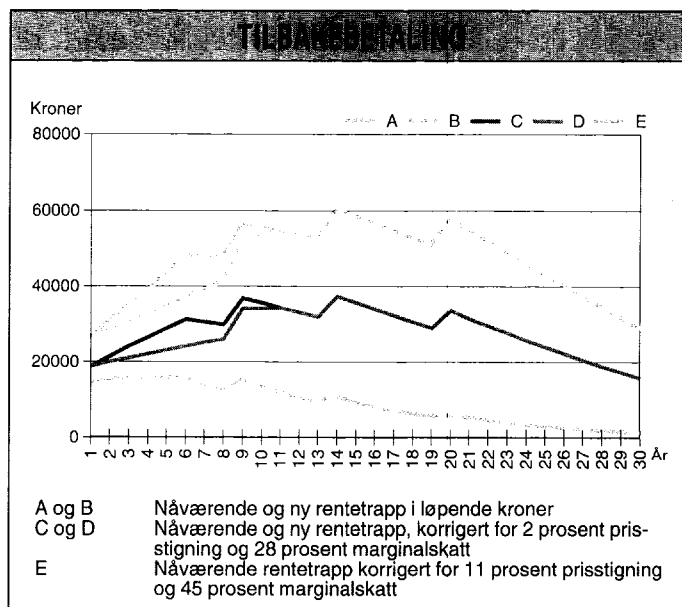
I 1982 var prisstigningen 11 prosent pr år. Over skattesedlen kunne låntaker i gjennomsnitt få dekket 45 prosent av gjeldsrentene. Den faktiske rentekostnaden, eller realrenten etter skatt, var negativ. Realrenten etter skatt er regnet som renter på lånet fratrukket prisstigning og skattefordelen av rentefratrekket.

For en gjennomsnittlig husholdning ble økningen i boutgiftene som følge av trinnene i rentetrappa oppveid av lønnsøkning og skattefordel. Real-kostnadene ved å sitte med et husbanklån forble tilnærmet uendret de første årene mens lånet var på rentetrapp, for så å synke de siste 25 årene (fig 1, E).

Utover 80-tallet og inn på 90-tallet avtok prisstigningen. I 1991 var prisstigningen

Figur 10.1

Oppføringslån I, 433.400 kroner, 30 års løpetid.



redusert til 2,5 prosent. Innføringen av skattereformen førte samtidig til at verdien av skattefordelen sank. Fra 1992 er effekten av rentefradraget sunket til 28 prosent. Etter flere endringer i rentevilkårene, er startrenten i dag 6 prosent og topprenten 11 prosent (fig 1, C).

Forslag til ny rentetrapp

For å dempe veksten i boutgiftene, har Husbanken kommet med forslag til ny rentetrapp. Trinnene i rentetrappene reduseres til 0,5 prosentpoeng pr år. Rentetrappa vil fortsatt starte på 6 prosent, for å stige til 6,5 prosent andre året, 7 prosent tredje året osv, til topprenten på 11 prosent når det ellefte året.

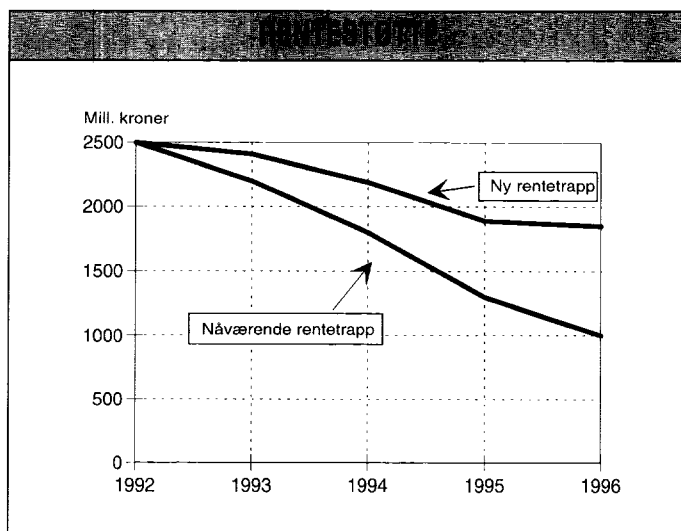
Forslaget ble først fremmet i forbindelse med Husbankens forslag til statsbudsjettet for 1992, og siden gjentatt i forslaget til statsbudsjett for 1993.

Kostnader

Under forutsetning av at alle utestående lån inngår på den nye rentetrappa, vil kostnadene i 1993 i form av økt rentestøtte være 210 mill kroner. I 1996 er kostnadene steget til 850 mill kroner, som også vil være kostnadsnivået på lengre sikt. Med uendrede rentevilkår og rammer, vil uttellingene til rentestøtten mer enn halveres fra 2500 mill kroner i 1992 til 1000 mill kroner i 1996.

Figur 10.2

Utviklingen i rentestøtte med dagens utlånsvilkår, og med ny rentetrapp 1992 - 1996. Ny rentetrapp iverksettes fra 1993.



Satsingsområder i strategisk plan følges opp



Fra Josefine Nilsens vei i Kongsberg

Nytt lånesystem og ny organisering av arkitekttjenester

Husbankens mål er å bidra til at det bygges gode boliger og skapes godt bomiljø. For å stimulere til bedre boligkvalitet har Husbanken satset på å utvikle nye virkemidler. To viktige tiltak i denne sammenhengen er det nye lånesystemet for oppføringslånene og en endret organisering av arkitekttilbudet i distriktene.

Det vil bli lagt opp til et aktivt og tverrfaglig samarbeid med kommunene i planleggingen av boligområder. Boligfaglig og økonomisk rådgivning til boligsøkere med behov for spesielle boligløsninger vil bli prioritert gjennom en prosjekteringsstøtteordning.

Nytt lånesystem premierer kvalitet og samordnet planlegging

Husbanken har i 1991 utarbeidet kriterier som skal sikre alminnelig god boligkvalitet og premiere gode boliger og godt bomiljø. Det nye lånesystemet består av to hovedelementer:

Basislån gis til boliger med oppfylt minstestandard ved at det stilles funksjonskrav til boligene. Funksjonskravene illustreres med veiledende minimumsløsninger.

Tilleggsloan gis til boliger med spesielle bolig- og miljøkvaliteter. Det er seks muligheter for tilleggslån. Noen tillegg gjelder den enkelte bolig, andre gjelder hele bomiljøet. Opptil 32 prosent tilleggslån kan oppnås pr boligenhet.

De seks tilleggene omfatter:

Livsløpsstandard hvor målet er at boligen skal kunne brukes i alle perioder av livet, også av personer med nedsatt bevegelighet og bruk av rullestol.

Åpen post skal inspirere til nytenking og belønne faglig

dyktighet som tilfører boligprosjekter nye kvaliteter. Her kan nevnes økologisk planlegging, sunne hus, energisparing, sosial organisering og forvaltning, drift og vedlikehold.

Terreng og vegetasjon skal bevares eller opparbeides slik at boligområdet sikres kontakt med gode og sammenhengende grøntarealer. Tekniske anlegg må samordnes og legges skånsomt i terrenget.

Utearealene skal i størrelse og utforming være egnet til privat og felles opphold for alle beboergrupper.

Trafikksikkerhet skal ivaretas slik at barn skal kunne bevege seg mellom bolig og lekeareal uten å krysse trafikkfarlige gater.

Byggeskikk premieres ved at boligen og boligområdet utformes med et bevisst forhold til natur, klima og eksisterende bebyggelse. Boligen og boligområdet skal være med på å uttrykke stedets egenart og bidra til en helhetlig stedskarakter.

Det nye lånesystemet vil bli utprøvet i 1992 i begrenset omfang.

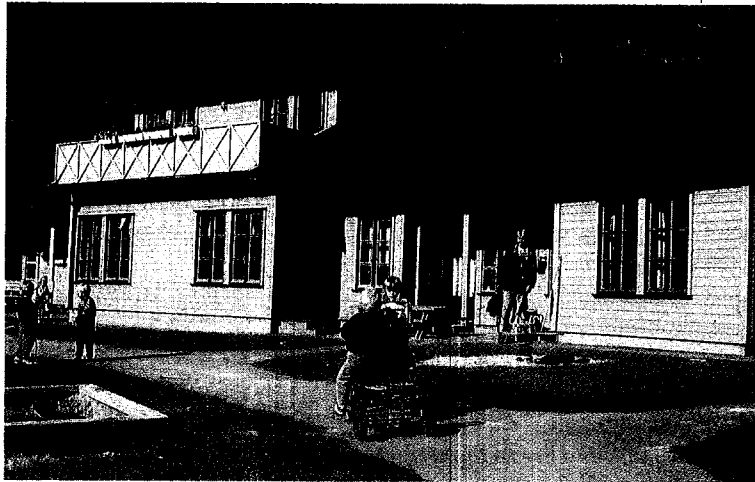
Det gamle systemet vil fortsatt gjelde i 1992. Minstestandarden må imidlertid være oppfylt i begge systemene.

Lånesystemet er utformet etter innspill fra byggebransjen og andre samarbeidspartnere og er publisert i informasjonsskrivene HB 3035 og HB 3036. Det er også utarbeidet supplerende veiledningsmateriale.

Lokalt tilbud av arkitekttjenester

sbanken vil satse på å bygge opp et likeverdig veiledningstilbud over hele landet ved å utvikle et aktivt samarbeid med kommunene. Samarbeidet vil bli å dreie seg om tilrettelegging av boligområder slik at alle typer boliger kan oppnå best mulig belåning, bla gjennom samordnet planlegging. Videre vil det bli lagt spesiell vekt på boligfaglig og økonomisk rådgivning til grupper som har særlige behov for tilpassing av boligtilbudet.

Husbanken har ut fra en samlet vurdering besluttet å utvikle ordningen med distriktsarkitekter i de enkelte fylker. I stedet vil Husbanken styrke sin tverrfaglige informasjon og veiledning til potensielle lånekunder, kommunene og til publikum. Vi ønsker i



Når man planlegger felles uteareal og legger opp til god trafiksikkerhet vil man sammenlagt kunne få 8 prosent tilleggslån



Dersom man bygger bolig med livsløpsstandard vil man kunne få et tilleggslån på 6 prosent.

større grad å se boligtilbud og den enkeltes økonomi i sammenheng.

Tiltak som skal sikre et godt lokalt tilbud som erstatning for distriktsarkitektene er:

– Regelmessig tverrfaglig kontakt mellom Husbankens kontorer og kommunene for å styrke kommunenes mulighet til å formidle infor-

masjon om Husbankens låne- og tilskuddsordninger.
– Økt skriftlig informasjon og økt telefonservice.

– Tilskuddsordning for prosjekteringshjelp fra lokale arkitekter til lånsøkere med spesielle boligbehov.
– Bidra til organisering av tverrfaglige rådgivningsgrupper i fylkene i boligsaker for eldre og funksjonshemmede

Økonomisk rådgivning i Husbanken

I Husbankens virksomhet har det alltid vært viktig å informere lånekundene om de økonomiske forpliktelsene som følger med et boligkjøp. I saksbehandlingen legges opplysningene fram på en slik måte at kundene selv avgjør om de framtidige boutgiftene er tilpasset den private økonomien. Om det oppstår betalingsproblemer for kundene, forsøker Husbanken å legge forholdene til rette for en løsning av disse. Hvis betalingsproblemet er midlertidig, kan løsningen være en utsettelse av terminer og eventuelt omgjøring av renter til lån, samtidig som det inngås en betalingsavtale som kunden kan leve med.

Den økonomiske situasjonen de siste årene har ført til at økonomisk rådgivning har blitt viktigere enn noen gang. Det er nå en lav pris- og inntektsvekst og et høyt rentenivå, samtidig som skattefordelen av gjeldsrenter er redusert. Reduksjon i inntekt pga arbeidsløshet, sykdom, samværsbrudd mv fører til at mange får problemer med å overholde sine betalingsforpliktelse. Store fall i boligprisene gjør at salg av bolig ikke uten videre løser betalingsproblemene. Dette medfører at stadig flere får vanskeligheter med å komme ut av uføret.

Husbanken registrerte således en økning i misligholdet i fjor. Ved utgangen av 1991 var ca 18 000 terminer misligholdt i tre måneder eller mer. Tallet økte med 13 prosent i 1991. De misligholdte terminene gjaldt vel 8000 lån, som utgjør 3,3 prosent av alle lån i Husbanken. Til tross for det høye antall misligholdte terminer, ble bare 604 eiendommer solgt på tvangsauksjon etter krav fra Husbanken. Dette viser at de aller fleste klarer å finne løsninger før saken går så langt.



For å styrke arbeidet med økonomisk rådgivning for husstander med betalingsproblemer, fikk Husbanken i forbindelse med Revidert nasjonalbudsjett 1991 tilført midler til fem stillinger. Stillingene ble lagt til hovedkontoret og avdelingskontorene, med en rådgiver på hvert av kontorene. Stillingen ved Trondheimskontoret er tillagt koordineringsansvaret for det økonomiske rådgivningsarbeidet, og de øvrige er plassert inn som en del av den ordinære saksbehandlingen i forbindelse med betalingsproblemer.

Samtidig ble også virkemidlene rådgiverne har til disposisjon forbedret. Utsettelsesreglene og mulighetene til å gjøre om inntil ett års renter til lån ved midlertidige betalingsproblemer ble gjort lempeligere. I tillegg ble det innført en ny ordning, Etableringslån II, til refinansiering av dyre private topplån. Disse midlene videreutlånes gjennom kommunene.

Det er satset på å heve den generelle kompetansen til saksbehandlere som har økonomisk rådgivning som en del av sitt arbeidsområde. De fleste som arbeider innen feltet har deltatt på et seminar. De øvrige vil gjennomgå det tilsvarende i løpet av året. Samtidig arbeides det med å forbedre rutinene. Det gjelder spesielt bedre EDB-løsninger til hjelp i arbeidet.

Når det gjelder individuell veiledning utover behandlingen av husbanklånet, er det svært begrenset hva bankens saksbehandlere har mulighet til å gjennomføre. Det viktigste rådgivningsarbeidet for husstander med betalingsproblemer må gjennomføres lokalt. I enkelte kommuner fungerer et godt samarbeid mellom sosial-og/eller boligkontor, namsmann, lokal bank og eventuelt det lokale forbrukerkontoret. En viktig oppgave for vår virksomhet er å informere de lokale ledd om mulighetene, men også begrensningene som ligger i Husbankens regelverk. Det arbeides med møter og andre informasjonsopplegg for dett formålet. Husbanken har også tatt initiativ til oppfølgingsmøter med Forbrukerrådet, Sosialdepartementet, Barne- og familiedepartementet, Kommunaldepartementet, Kommunenes Sentralforbund og Landbruksbanken som alle har et sentralt ansvar i forhold til betalingsproblemene.

Det arbeides nå med informasjon til låntakere med betalingsvansker. En brosjyre tar for seg konsekvensene av å misligholde lån, men gir samtidig også opplysninger om den hjelp og rettleidning Husbanken kan yte når det oppstår problemer med tilbakebetaling. Informasjonsbrosjyrene for lånsøkerne er også om arbeidet, for i sterkere grad å fokusere kostnaden med å ha en husbankfinansiert bolig.

