

# Årsmelding 1992

# Husbanken



HB-3007  
Utgitt av Den Norske Stats Husbank  
Fridtjof Nansensv. 17  
Postboks 5130  
0302 Oslo  
Tlf. 22 96 16 00

Forsideomslag: Bruno Oldani as  
Foto: side 5, 51 og 52  
Tommy Normann Hansen  
side 48 NTB  
Illustrasjoner:  
LUND HAGEM/DIV. A  
ARKITEKTER AS

Mai 1993  
Opplag: 6.000  
Grafisk form:  
Falch Fargetrykk as/Husbanken  
Produksjon: Falch Fargetrykk as

# Innhold

1 Hovedstyrets beretning .....	2
2 Regnskap .....	6
3 Husbankens organisasjon .....	12
4 Husbankens mål og virkemidler .....	13
5 Utlånsrammer og tilskuddsbevilgninger .....	14
6 Generelle låne- og støtteordninger .....	16
6.1 Nye boliger .....	16
6.1.1 Oppføringslån I .....	18
6.1.2 Oppføringslån II .....	22
6.2 Utbedringslån og -tilskudd .....	25
6.2.1 Utbedringslån til byfornyelse .....	25
6.2.2 Utbedringslån til ENØK-tiltak .....	25
6.2.3 Utbedringslån til tett etterkrigsbebyggelse .....	26
6.2.4 Tilskudd til byfornyelse .....	26
6.2.5 Utbedringstilskudd, tilstandsvurdering av boretslag o a .....	26
6.3 Bomiljølån .....	27
6.4 Barnehagelån .....	28
7 Selektive låne- og støtteordningar .....	29
7.1 Etableringslån og -tilskot .....	29
7.1.1 Etableringslån I .....	29
7.1.2 Etableringslån II .....	31
7.1.3 Etableringstilskot .....	32
7.2 Kjøpslån .....	33
7.3 Utbetringslån og -tilskot .....	34
7.3.1 Utbetringslån på sosialt grunnlag .....	34
7.3.2 Utbetringslån ved bustadetablering .....	34
7.3.3 Utbetringstilskot på sosialt grunnlag .....	34
7.4 Utleigelån .....	36
8 Bustøtte .....	37
9 Forvaltning .....	38
10 Administrasjon .....	47
11 Temadel .....	48
11.1 Husbanken – ein viktig OL-medspelar .....	48
11.2 Den «nye» Husbanken .....	51

# 1 Hovedstyrets beretning

## Hovedtall

Utlånsvirksomheten	1992		1991	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Total	11.682		11.787	
Oppføringslån				
– Oppføringslån I	4.272	10.173 boliger	5.990	14.066 boliger
– Oppføringslån II	3.240	6.003 boliger	1.831	3.529 boliger
Kjøpslån	201	667 boliger	209	777 boliger
Utbedringslån I	403	2.561 boliger	402	2.475 boliger
Utbedringslån II	548	13.097 boliger	241	4.620 boliger
Lån til barnehager	384	8.333 plasser	559	9.830 plasser
Lån til andre miljøtiltak	51	39 saker	70	58 saker
Lån til kommunene o a				
– utbedringslån	100	320 kommuner	100	365 kommuner
– etableringslån I	1.535	425 kommuner	1.759	427 kommuner
– etableringslån II	798	294 kommuner	445	200 kommuner
Lån til utleieboliger	150	976 boliger	181	1.147 boliger

Kostnader og finansiering i gjennomsnitt pr bolig	Oppføringslån I	Oppføringslån II	Oppføringslån I	Oppføringslån II
Byggekostnader	509.000	558.400	524.400	568.100
Tomtekostnader	98.700	154.300	103.600	143.300
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn	607.700	712.700	628.000	711.400
Husbanklån	414.200	537.800	417.400	516.300
Egenkapital	193.500	174.900	210.600	195.100
Låneøkning ved bevilgning	5.800	1.900	2.100	-

Utbetalinger	Mill kr	Mill kr
Utbetalte lån	11.096	11.024
Mottatte avdrag	4.606	3.692
Utbetalt bostøtte	969	785
Utbetalt utbedringstilskudd	76	69
Utbetalt etableringstilskudd	129	182

Forvaltning	Mill kr	Pst	Mill kr	Pst
Gjennomsnittrente pr 31.12.				
– Innlån		11,7		12,2
– Utlån		9,3		9,3
Renteutgifter	11.418		10.915	
Renteinntekter	8.977		8.395	
Rentestøtte	2.441		2.520	
Samlet innlån	98.659		92.367	
Utestående lån				
– Rentebærende ordinære lån	96.293		90.477	
– Rentefrie lån	675		445	
Konverteringsforpliktelser	14.148		14.806	

Mislighold	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Tap	71,5		32,1	
Tap % av forv. kap.		0,074		0,035
Misligholdte terminer (3 md)		21.500		18.430
Misligholdte lån		11.500		8.030
Misligholdte lån % av alle lån		5,0		3,3
Betalingsutsettelse		44.900		38.000
Påkrev		22.900		24.380
3. gangs tvangsauksjon		530		755
Solgte eiendommer på tvangsauksjon		534		604
Overtatte eiend. i forvaltning pr. 31.12.		312		330

Administrasjon	Mill.kr.	Antall/pst.	Mill.kr.	Antall/pst.
Adm.utgifter	157		128	
Adm.utgifter i % av forv. kap.		0,16		0,14
Forv. kap. pr. ansatt	343		345	
Antall ansatte		281 *)		262
Driftskostn. pr. ansatt (kr.)	559.000		487.500	

Tidligere SIFBO	Mill.kr.	Antall
Boliger under forvaltning	746	2.342
Utestående etableringslån	809	4.438
Tap	32,3	
Garantier	62,9	565

\*) I tillegg kommer tidligere SIFBO-tilsatte

## For høy andel av svakt marked

Husbanken gav tilsagn om finansiering av 16.176 boliger i 1992, mens utlånsrammen ga rom for ca. 18.000 boliger. Forskjellen avspeiler situasjonen i boligmarkedet. Tallet på påbegynte boliger var 15.600, en reduksjon på 10 prosent fra året før.

Når vi korrigerer for en del annullerte tilsagn, viser statistikken at bare ca. 1.500 boliger ble finansiert med lån fra andre enn Husbanken i 1992. Hovedstyret ser med uro på at Husbanken i flere år har finansiert det meste av boligproduksjonen i landet. Det ville vært ønskelig at de private kredittinstitusjonene deltok i større grad.

## Mange søknader trekkes

Til tross for nedgang i tallet på påbegynte boliger økte tallet på innkomne lånesøknader til 21.559 nye boliger, eller vel 6 prosent flere enn i 1991. Tallet er det høyeste siden 1989.

Mange søknader ble trukket tilbake, og det var noe ventetid for tilsagn om oppføringslån II på grunn av knappe rammer i forhold til den sterke etterspørselen. Det oppstod kø til tross for at rammen for oppføringslån II ble utvidet med nesten 2 milliarder kroner i løpet av året.

Svikt i etterspørselen etter oppføringslån I førte til at ca. 960 mill. kroner, eller 18 prosent av denne utlånsrammen, var ubenyttet ved årets slutt.

## Bedre lånevilkår

Hovedstyret og administrasjonen er tilfreds med at forslagene om justeringer av rentenivå, rentetrapp, avdragstid o a for bankens ulike lån ble fulgt opp av myndig-

hetene og gjort gjeldende fra årsskiftet 1992/93.

Nå når renten går klart nedover, er det av stor betydning å tilpasse bankens lånevilkår, særlig topprentene, slik at kundene våre ikke kommer dårligere ut enn andre. Topprenten på 12 prosent for lån med tilsagn før 1. januar 1980 fører til at mange husstander med god betalingsevne refinansierer eller innfrir sine husbanklån, mens de med dårligere kredittverdighet sitter tilbake med sine dyre lån. En forholdsviss stor andel av misligholdet dreier seg også om disse låneårgangene.

## Mislighold og tap økte

Den ordinære driften var i 1992 preget av store utfordringer på forvaltningssiden med økende betalingsproblemer og mislighold og de nye virkemidlene for å avhjelpe dette. I tillegg kom overtagelsen av oppgavene og personalet fra Selskapet for innvandrer- og flyktningboliger, SIFBO.

Den negative utviklingen avspeiler seg i bokførte tap som ble omtrent doblet fra året før, til 71,5 mill. kroner. På grunn av denne trenden og fordi boligprisene fortsatt er meget lave, regner hovedstyret med at bankens tap fortsatt vil øke. I budsjettinnspillene er det derfor bedt om nødvendig styrking av Husbankens risikofond.

Det ble også vist til at en overgang fra halvårlige terminer til kvartalsvise antakelig ville redusere Husbankens tap og gjøre det lettere for låntakerne. Dette forslaget ble ikke imøtekommet. Husbanken har imidlertid fått adgang til å tilby kortere terminer på frivillig basis, og pålegge dette ved betalingsproblemer.

## Tapsrisiko

Tapene som kommer fram i

regnskapet, er konstaterte tap, og de gir derfor ikke uttrykk for tapsrisikoen som i dag ligger i bankens samlede utlån. Framtidige tap på lån med dårlig prioritet vil avhenge av prisutvikling og betalingsevne. Husbanken registrerer i dag store tap innenfor enkelte årganger av lån, og hvis ikke prisene på bruktboliger stiger vesentlig, vil banken påføres tap også på førsteprioritetslånene sine kommende år.

Den nye Tvangsfullbyrdelsesloven, endringer i Husbankloven og de virkemidlene Husbanken har fått til disposisjon det siste året, fører til at mange tap tas på et tidligere stadium. Hovedstyret regner med store tap i 1993-94 i forhold til tidligere år. En arbeidsgruppe skal utvikle et system for å beregne nødvendige tapsbevilgninger i budsjettet for 1994 og i langtidsbudsjettet.

Antall misligholdte terminer økte med 19 prosent fra 1991. Tallet på misligholdte lån økte i samme periode til 11.489, dvs. 5 prosent av antall lån i Husbanken. De misligholdte terminene var på til sammen 435 mill. kroner og tilhørende fordringer på 3.703 mill. kroner. I forhold til tidligere år er situasjonen i Nord-Norge noe forbedret, mens misligholdet har økt betydelig på Øst- og Sørlandet.

I 1992 var antall betalingsutsettelse kommet opp i 45.000. De fleste følger inngått betalingsavtale, men en del glir over i mer langvarig mislighold som kan ende med at banken må ta tap.

Husbanken kan gjøre om inntil fem renteterminer til lån. Disse får vanligvis en dårlig prioritet, og vil føre til tap hvis det ender med tvangssalg eller gjeldsordning. Ved utgangen av 1992 hadde banken utestående 358 slike lån på til sammen 15,7 mill. kroner. Øvrig husbankgjeld på disse eiendom-

mene er anslagsvis 100 mill. kroner.

Banken sendte ut 2.400 auksjonsbegjæringer i 1992 som vil bli avklart i løpet av 1993. Dessuten hadde banken liggende 4.500 påkrav ved årsskiftet på grunn av knappe personalressurser. Det vil bli sendt ut auksjonsbegjæringer til dem som ikke betaler før fristen går ut, og sakene blir avklart i løpet av 1993/94. I tillegg kommer det nye saker til tvangssalg etter ny tvangslov. Den nye loven vil sannsynligvis føre til raskere avklaring enn tidligere, og dermed kommer tapene tidligere enn ved den gamle loven.

Ved utgangen av året eide Husbanken 312 eiendommer overtatt på tvangsauksjon. Disse representerte samlede fordringer inkl. renter, på ca. 150 mill. kroner. Anslagsvis 40 mill. kroner av dette vil bli bokført som tap etter videresalg.

De største tapene vil sannsynligvis bli konstatert gjennom ulike former for gjeldsordninger for ikke-personlige låntakere. For 1993-budsjettet er det bevilget 150 mill. kroner. Hovedstyret antar at det også for 1994 bør bevilges midler til denne gruppen låntakere.

## Større krav til sikkerhet

Betalingsproblemer, økt mislighold og voksende tap gjør at Husbanken må stille større krav til sikkerhet for sine lån, og i noen tilfeller avslå å gi lån. Det kan oppstå en konflikt mellom målsetningen om å bidra til at alle skal kunne skaffe seg en god bolig, og pålegget om at Husbanken skal forvalte statens utlån på en sikker måte.

Hovedstyret har derfor også i 1992 vært opptatt av å få en bedre avklaring av hvilken risiko banken kan ta i

sin långivning. Hovedstyret og administrasjonen mener at avklaringen bør inneholde en presisering av hva som er å anse som vanlig bankrisiko, og hva som må defineres som «politisk» risiko ved bankens virksomhet. Det er derfor positivt at Kommunaldepartementet har bekreftet at det arbeides med problemstillingen.

## Gjennomslag for nye gjeldstiltak

Gjeldsproblemer stod i fokus i hele 1992 både i pressen, hos menigmann og politikere. Dette førte til at banken fikk gjennomført en rekke tidligere foreslåtte tiltak. Det dreide seg blant annet om utvidede muligheter for å kunne gi betalingsutsettelse og en styrking av bemaningen innenfor bankens forvaltning.

Den nye Gjeldsordningsloven gjør det mulig for Husbanken å gå inn i forhandlinger om gjeldsordninger på lik linje med andre kreditorer, i tilfeller der kundene vil ha varige problemer med å klare sine forpliktelser. Videre ble Husbankloven endret slik at banken også gis mulighet til å ta tap ved frivillig boligsalg, forutsatt at banken vil tape mer ved å la det gå til tvangssalg.

Også en rekke ikke-personlige låntakere har fått problemer med å betjene sine lån, særlig en del borettslag. Regjeringen vedtok derfor en tiltakspakke for å hjelpe borettslag med gjeldsproblemer. Tiltakene åpner for utvidede muligheter til betalingsutsettelse o a, tilskudd til åpning av gjeldsforhandlinger etter konkursloven og utenrettslige gjeldsforhandlinger med borettslag (og andre ikke-personlige låntakere).

Husbanken har nå en rekke virkemidler som i langt større grad enn tidligere gjør det mulig å gi hjelp i et låneforhold.

## Overtakelse av SIFBOs virksomhet

Overtakelsen av SIFBOs virksomhet skjedde 1. september 1992, og 15. desember var de ansatte og all operativ drift overført. Husbanken overtok ca. 2.500 boliger og 4.500 etableringslån til flyktninger og personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag. Videre overtok banken ansvaret for garantier for lån på til sammen 67 mill. kroner i andre banker. De overtatte boligene skal etter planen selges i løpet av fem år, mens lånene skal forvaltes resten av løpetiden, dvs. 10-15 år.

I årsregnskapets balanse er de overtatte eiendelene fra SIFBO oppført som egen gruppe. Verdimesig er de overtatte eiendelene regnskapsført i Husbankens årsregnskap til den regnskapsverdien de har hatt i SIFBOs regnskaper. Styret vil understreke at det på overtakelsestidspunktet ikke er foretatt noen nedskrivning til virkelig verdi. Mindre verdier i disse eiendelene vil komme til uttrykk som konstaterte tap når eiendelene realiseres.

Avviklingsstyret for SIFBO beregnet de samlede tapene i selskapet i 1991 til vel 600 mill. kroner. Husbanken har foreløpig anslått de samlede tapene på boliger, lån og garantier til å bli 800-1.000 mill. kroner i perioden fra Husbanken overtok engasjementene og ut 1997.

De store tapene skyldes delvis generelt lave priser i boligmarkedet, delvis at salget ofte skjer under ett til kommuner og til beboere med lav betalingsevne. Videre har mange leiekontrakter løpt så lenge at de ikke uten videre kan sies opp. Boligene har dessuten vært benyttet som utleieboliger, noe som ofte medfører høy slitasje.

I forbindelse med avviklingen av SIFBO ble de ansatte i selskapet gitt løfte om arbeid, og 35 av de 38 arbeidstakerne er blitt ansatt i Husbanken.

I tillegg til dem som kom fra SIFBO, økte tallet på ansatte gjennom politiske beslutninger i forbindelse med folks betalingsproblemer og det økte misligholdet av Husbankens lån. I løpet av året ble Husbanken derfor styrket med 25 stillinger for økonomisk rådgivning overfor kundene og med 10 midlertidig ansatte som skal arbeide med problemengasjementer. Samlet økte tallet på ansatte med vel 25 prosent i løpet av året.

## Klagenemnd for Husbanken

I 1992 ble det vedtatt en reform for behandling av klagesaker i Husbanken. Med virkning fra 1. januar 1993 er det opprettet en egen, uavhengig klagenemnd for vedtak om lån og tilskudd i Husbanken. De tre medlemmene i nemnda utpekes av Kommunaldepartementet, og Husbanken fungerer som sekretariat.

## Høy aktivitet på EDB-sektoren

Når det gjelder EDB-utviklingen, har arbeidet med datastøttet saksbehandling dominert også i 1992. Systemet skulle etter planen vært i funksjon i løpet av året, men det har oppstått forsinkelser. Dette skyldes økende omfang og kompleksitet av systemet, og at Husbanken har blitt pålagt andre viktige oppgaver som måtte prioriteres. Dette gjaldt blant annet Skattedirektoratets krav om endringer i innberetningen av lånekundenes gjeldsrenter.

Første del av systemet for lånesaksbehandling kom i drift ved årsskiftet 1992/93. Det omfatter EDB-støtte for behandling av alle søknader

fra søknadsmottak til og med tilsagn om lån, spørrefunksjoner, kvotebelastingssystem, brevproduksjon, saksoppfølging o a.

I løpet av første halvår 1993 konverteres det gamle terminregnskapet til ny løsning. Systemet blir da direktekoblet, og det kan håndtere nye funksjoner som valg av terminlengde og mer fleksible betalingsordninger.

Bostøtteprosjektet er i rute, og det nye systemet skal etter planen tas i bruk i januar 1994.

## Arbeidsmiljøet

Arbeidsmiljøutvalget i Husbanken har i 1992 primært arbeidet med internkontroll av arbeidsmiljøet, og det er laget en egen håndbok med systembeskrivelse av internkontrollen. Omdisponeringer av lokalene som følge av de nye oppgavene i 1992 aktualiserte også miljøspørsmålene. Det ble foretatt omfattende fornyelser og tilpasninger av møbler og annet inventar og utstyr. Banken har ingen virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

## Administrative utfordringer

Kraftig vekst i antall ansatte og store utfordringer på det organisatoriske plan har ført til endringer i organisasjonen og styrking av de fleste funksjoner. Blant annet er det opprettet en ny forvaltningsavdeling ved hovedkontoret.

Husbankens vekst førte dessverre til at en avdeling med 60 arbeidsplasser måtte flytte fra hovedkontoret. Til tross for nye lokaler i et nabobygg skaper delingen praktiske problemer. Det er derfor ønskelig å samle all aktivitet under ett tak igjen så snart det er praktisk mulig.

Hovedstyret ønsker å framheve den gode innsatsen som er gjort og den positive holdningen som er vist i forbindelse med overtakelsen av SIFBOs virksomhet og de andre utfordringene banken har stått overfor.



Husbankens hovedstyre:  
Fra høyre Kurt Mosbakk (leder), Åshild Anmarkrud, Anne Berit Andersen, Per Egil Kværnmo, Ivar Leveraas, Ole Eimund Øverland, Arnulf Olsen

## Lysning skimtes

Med et generelt synkende rentenivå, er det viktig at myndighetene følger opp de forbedringene av Husbankens lånevilkår som ble vedtatt i 1992. Med en slik oppfølging, sammen med den positive interne utviklingen, mener hovedstyret at Husbanken vil fylle sine rolle som bærebjelke i norsk boligfinansiering også i de kommende år.

Likevel er det ønskelig at bankens markedsandel på tilnærmet 100 prosent ikke vedvarer. Lysningen som kan skimtes i boligmarkedet, gir et visst håp om at private kredittgivere etter hvert vil komme på banen igjen.

# 2 Regnskap

## Resultatregnskap

	1992		1991	
	Kroner		Kroner	
<b>1 Renteinntekter o.a</b>				
1.1 Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	8.814.718.361		8.269.260.241	
1.2 Renter av innskudd i banker	72.934.364		53.326.506	
1.3 Morarenter	88.951.751		72.002.939	
1.4 Andre renteinntekter	11.995	8.976.616.471	12.747	8.394.602.433
<b>2 Rentekostnader o.a</b>				
2.1 Renter på innlån fra staten	11.408.809.753		10.907.571.788	
2.2 Renter på innlån fra Folketrygdfondet	1.472.584		2.334.583	
2.3 Overført Risikofondet				
renter av fondskapitalen	5.242.501		2.748.793	
2.4 Renter av grunnfondet	2.080.000		2.100.000	
2.5 Andre rentekostnader	0	11.417.604.838	0	10.914.755.1P
Netto rentekostnader		-2.440.988.367		-2.520.152.731
Rentestøtte, dekket av staten		2.440.988.367		2.520.152.731
<b>3 Andre tilskudd til boligsektoren</b>				
3.1 Bostøtte	968.698.876		784.993.777	
3.2 Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag	55.638.000		54.825.000	
3.3 Tilskudd til byfornyelse	19.537.000		14.088.000	
3.4 Etableringstilskudd til vanskeligstilte husstander	59.866.092		54.665.207	
3.5 Etableringstilskudd, HVPU-reformen	68.922.000		127.002.000	
3.6 Tilskudd til gjennomgangsboliger	2.898.159		1.981.565	
3.7 Tilskudd SIFBO (1.9 – 31.12)	87.758.937			
3.8 Energikøkonomisering	4.300.118			
3.9 Riskofond	80.000.000			
3.10 Tilstandsvurdering av borettslag	559.100			
3.11 Tilskudd til byggeskiklutvalg o.a	1.790.617		2.203.317	
3.12 Tilskudd til rentedekning	0	-1.349.968.899	2.070.193	-1.041.829.059
Andre tilskudd til boligsektoren, dekket av staten		1.349.968.899		1.041.829.059
<b>4 Administrasjonsutgifter</b>				
4.1 Lønn og godtgjørelse	81.316.409		74.825.945	
4.2 Varer og tjenester	64.737.543		45.774.845	
4.3 Gjeldsforsikring	1.545.201		1.963.571	
4.4 Store innkjøp - Edb	9.663.070	-157.262.223	5.128.837	127.693.197
Administrasjonsutgifter, dekket av staten		157.262.223		127.693.197
<b>5 Driftsinntekter</b>				
5.1 Forvaltningsgebyr	24.933.892		23.665.226	
5.2 Inkassogebyr	532.427		501.730	
5.3 Takstgebyr	12.378.093		10.312.573	
5.4 Gebyr for seksjonering	95.900		90.650	
5.5 Gebyr for gjeldsforsikring	3.471.975		3.896.638	
5.6 Renter av grunnfondet	2.080.000	43.492.287	2.100.000	40.566.817
Driftsinntekter overført til staten		-43.492.287		-40.566.817
<b>6 Diverse innbetalinger</b>				
6.1 Innbetalte renter/avdrag på nedskrivningsbidrag	2.818.958		3.754.892	
6.2 Innbetalte avdrag på stønadslån	26.813		132.567	
6.3 Innbetalt på vegne av Forsvarsdepartementet	656.779		1.341.879	
6.4 Andre innbetalinger	707.664	4.210.214	76.312	5.305.650
Diverse innbetalinger, inntekter overført til staten		-4.210.214		-5.305.650
<b>7 Tap på utlån</b>				
7.1 Konstaterte tap, belastet risikofondet		71.451.967		32.058.713
7.2 Konstaterte tap SIFBO engasjement, belastet tapsfond (1.9 – 31.12)		32.321.559		



## Balanse pr 31. desember

Eiendeler	1992		1991	
	Kroner		Kroner	
<b>Kortsiktige plasseringer</b>				
Kontanter, postgiro og Norges Bank	121.805.343		115.040.339	
Innskudd i norske banker	620.875.946	742.681.289	692.096.131	807.136.470
<b>Diverse kortsiktige krav</b>				
Forfalte, ikke betalte renter	516.541.419		416.447.177	
Opptjente, ikke forfalte renter	2.449.806.753		2.302.091.170	
Andre krav	9.491.333	2.975.839.505	12.989.581	2.731.527.928
<b>SIFBO</b>				
Opptjente, ikke forfalte renter e-lån	4.199.497			
Innfr. garantier SIFBO	4.920.557			
Husleiefordr. SIFBO	3.510.311	12.630.365		
<b>Ordinære utlån</b>				
Ordinære løpende pantelån	82.731.804.698		77.964.120.540	
Gjeldsbrevlån til kommunene o.a	12.579.168.157		12.403.470.324	
Utestående lån ved overtatte panter	107.028.634	95.418.001.489	109.841.439	90.477.432.303
<b>Egne eiend./lån SIFBO</b>				
Innskudd m/leierett	90.000			
Etableringslån	803.670.319			
Andelsboliger	261.697.040			
Eiendommer	484.556.196	1.550.013.555		
<b>Andre utlån</b>				
Nedskrivningsbidrag og stønadslån	498.244		4.759.070	
2.pr.lån til forsvarspersonell	2.088.796	2.587.040	2.738.830	7.497.900
<b>Utleie og innleggsmidler</b>				
Utleie av egen eiendom		100		100
Sum eiendeler		100.701.753.343		94023.594.701

Gjeld og egenkapital	1992		1991	
	Kroner		Kroner	
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Betalte, ikke forfalte renter	141.607.982		123.113.968	
Betalte, ikke avregnet renter og avdrag	673.818.937		484.641.890	
Påløpne, ikke forfalte renter	938.305.078		913.755.769	
Annen kortsiktig gjeld	7.930.402		9.545.264	
Skyldig innskuddskap. SIFBO	57.472.816			
Uavregnet eiend./innlån SIFBO o.a	128.976.808			
I mellomregning med Finansdepartementet	22.067.727	1.970.179.750	93.873.331	1.624.930.222
<b>Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld</b>				
Lån fra staten	98.650.000.000		92.350.000.000	
Ihendehaverobligasjonslån fra Folketrygdfondet	8.620.000		17.240.000	
Lån fra andre	176.500	98.658.796.500	205.500	92.367.445.500
<b>Andre innlån</b>				
Nedskrivningsbidrag				
Stønadslån				
Statlig del	352.264		3.198.036	
Kommunal del	152.725		1.561.034	
Lån dekket av Forsvaret	2.082.051	2.587.040	2.738.830	7.497.900
<b>Egenkapital</b>				
Grunnfond		20.000.000		20.000.000
Agio og rentereguleringsfond			14.596.000	
Risikofond				
Pr. 1.1.	3.721.078		18.434.999	
Bevilget 1992	80.000.000			
Avskrevet tap (netto)	-71.451.967		-32.058.713	
Godskrevet renter	5.242.501	17.511.612	2.748.793	3.721.079
Tapsfond SIFBO	65.000.000			
Avskrevet tap 1.9 - 31.12.93 (netto)	-32.321.559	32.678.441		
Sum gjeld og egenkapital		100.701.753.343		94.023.594.701
Garantiansvar pr. 31.12.92		62.891.320		


31. desember 1992

I hovedstyret for den Norske Stats Husbank

29. mars 1993



Kurt Mosbakk



Ole Eimund Øverland



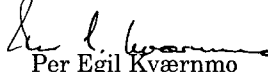
Anne Berit Andersen



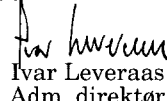
Ashild Anmarkrud



Arnulf Olsen



Per Egil Kværnmo



Ivar Leveraas  
Adm. direktør



Frank Lund  
Kontorsjef  
Regnskapskontoret

Regnskap

## Regnskapsprinsipper

Husbankens årsregnskap er satt opp etter regnskapsprinsipper som tilfredsstillter 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 fram til realisasjonstidspunktet.

Banken medtar ikke beregnede tap på overtatte eiendommer, begjærte tvangsauksjoner og øvrige misligholdte lån i årsregnskapet, hvilket betyr at det i bankens regnskap ikke er gjort beregninger og avsetninger for spesifiserte tap. Det er heller ikke i årsregnskapet gjort beregninger og avsetninger for uspesifiserte tap.

I styrets årsberetning og under hovedseksjon 9 i årsmeldingen er det gitt kommentarer til og opplysninger om mislighold, tvangsauksjoner, overtatte eiendommer, betalingsutsettelse o.l. for å kunne vurdere den tapsrisiko som ligger i bankens utlånsportefølje.

### Inntektsføring av renter på misligholdte utlån

Banken foretar ingen stopp av inntektsføring av renter på slike utlån. Rentene beregnes og inntektsføres fram til tidspunkt for bokføring av konstatert tap.

### Overtatte eiendeler SIFBO

Disse eiendeler er innført i bankens regnskaper pr. 1. september 1992 til SIFBO's regnskapsmessige verdi. Det er i årsregnskapet ikke foretatt nedskrivning på disse eiendeler til en realisasjonsverdi. Tapsføringen vil gjennomføres etter konstateringsprinsippet dvs. når eiendommene selges. SIFBO eiendommer skal selges over 5 år mens lån og garantier vil løpe over 10-15 år. Eiendelene vil påføre banken betydelige tap. I styrets årsberetning er det gitt kommentarer til og opplysninger om den tapsrisiko som ligger i disse eiendeler.

## Uttalelse fra kontrollkomiteen i Den Norske Stats Husbank for regnskapsåret 1992

Vi 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 1992 med revisors beretning.

Styrets årsmelding viser det konstaterte tapet for 1992, med 71,5 mill. kroner for Husbankens del samt 32,3 mill. kroner for SIFBOs del. Kontrollkomiteen vil i denne sammenhengen peke på at styret i sin årsmelding viser til nødvendigheten av å styrke Husbankens risikofond. Dette gjelder etter kontrollkomiteens vurdering særlig i forbindelse med forventede tap på SIFBOs engasjementer. Behovet for styrking av risikofondet vil etter kontrollkomiteens vurdering være større enn de 80 mill. kroner som er tilført hittil i 1993.

Komiteen har ellers ingen merknader.

Oslo, 15. april 1993

Erik Carlsen

Hans Kolstad

Else Tellefsen

Sturla Slaggård

Jan Myhr

## Revisjonsberetning for 1992 vedrørende Den Norsk Stats Husbank

Vi har revidert årsoppgjøret for Den Norsk Stats Husbank for 1992. 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 anliggende og øvrig.

Vi har utført revisjonen i henhold til Lov om Den Norske Stats Husbank, Kommunal- og arbeidsdepartementets instruks og god revisjonssikk. Vi har gjennomført de revisjonshandlinger som vi har ansett nødvendige for å bekrefte at årsoppgjøret ikke inneholder vesentlige feil eller mangler. I samsvar med god revisjonssikk 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 revisjonssikk har vi gjennomgått selskapets formuesforvaltning og interne kontroll.

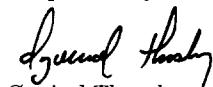
Regnskapet er gjort opp i balanse etter at staten har dekket kr. 2.440.988.367,- i rentestøtte og kr. 157.262.223,- i administrasjonsutgifter.


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

Med hensyn til de anvendte regnskapsprinsipper, henvises det til nærmere beskrivelse av disse i årsberetningen.

Oslo, 14. april 1993

Coopers & Lybrand AS

  
Øyvind Thorsby  
Statsautorisert revisor

  
Yggvar Steinfeldt-Foss  
Statsautorisert revisor

## Vedlegg 1

**Tilsagn om lån som er gitt, men ikke utbetalt. Tilsagt eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31. desember 1992 14.147.725.000 kroner fordelt på disse formålene:**

Oppføringslån og kjøpslån	Utbedringslån og miljølån	Gjeldsbrevlån til kommuner
11 360 739 000 kr	1 593 340 000	1 193 646 000

**Mellomregnskap med Finansdepartementet, jf. balanse:**

**Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging o.a**

Overført fra 1991		kr	93.873.331
Mottatt 1992		kr	3.750.000.000
Godskrevet del av innbetalte renter av nedskrivningsbidrag		kr	243.608
Godskrevet del av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag		kr	2.818.958
Godskrevet del av innbetalte avdrag av stønads lån		kr	26.813
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet		kr	961.549
Godskrevne rente av grunnfondet		kr	2.080.000
Godskrevne forvaltningsgebyr		kr	24.933.892
Godskrevne sakskostnader		kr	532.427
Godskrevne takstgebyr		kr	12.378.093
Godskrevne gebyr for seksjonering		kr	95.900
Godskrevne gebyr for gjeldsforsikring		kr	3.471.975
Arbeidsgiverdel/ leieinntekter		kr	150.292
Godskrevne tilfeldige inntekter		kr	8.993
		kr	3.891.575.831

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

Rentestøtte		kr	2.440.988.367
Bostøtte -familier med barn	kr	401.613.727	
-pensjonister	kr	567.085.149	kr 968.698.876
Tilskudd til utbedring av boliger	kr	55.638.000	
Tilskudd til byfornyelse	kr	19.537.000	
Tilskudd til utredninger	kr	961.648	kr 76.136.648
Tilskudd til etablering			kr 56.402.092
Tilskudd til etablering i Finnmark			kr 3.464.000
Tilskudd til etablering - HVPU			kr 68.922.000
Tilskudd til gjennomgangsboliger			kr 2.898.159
Tilskudd til byggeskikkutvalg/bomiljø			kr 828.969
Tilskudd til risikofond			kr 80.000.000
Tilskudd til tilstandsvurdering av BRL			kr 559.100
Tilskudd til flyktninge- og innvandrerboliger			kr 87.758.937
Tilskudd til ENØK			kr 4.300.118
Administrasjonsutgifter	kr	157.262.223	
Belastet ved skatter i Akershus			
Hordaland, Tr.lag og Nordland	kr	78.711.385	kr 78.550.838
			kr 3.869.508.104
Saldo pr 31. desember 1992			
i favør av Finansdepartementet jf. balanse			kr 22.067.727

## Vedlegg 2

**Tall fra Husbankens virksomhet i mill kroner**

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
<b>1. Ordinære rentebærende lån</b>							
Nye tilsagn	6 714,0	6 771,0	9 441,0	12 380,0	10 909,0	11 787,0	10 434,2
Utbetalte nye lån	6 377,0	7 066,9	7 889,3	8 240,1	9 047,2	11 023,8	11 092,4
Mottatte avdrag	2 422,0	2 183,2	2 199,5	2 754,4	4 253,3	3 691,5	4 605,9
Økning i utestående lån i året	3 955,0	4 883,7	5 689,8	5 485,7	4 793,9	7 332,3	6 490,6
Utestående rentebærende lån pr 31.12.	62 292,0	67 175,7	72 865,5	78 351,2	83 145,1	90 477,4	96 968,0
Tilsagte, ikke utbetalte lån	8 514,2	8 170,8	9 427,8	13 378,6	14 799,2	14 748,0	14 147,7
Sum engasjement pr 31.12.	70 806,2	75 346,5	82 293,3	91 729,8	97 944,3	105 225,4	111 115,7
Årlig engasjementsøkning	3 997,9	4 540,3	6 946,8	9 436,5	6 214,5	7 281,1	5 890,3
<b>2. Nedskrivningsbidrag/stønads lån</b>							
Tilbakebetalt/avskrevet	123,3	20,2	5,1	3,4	2,1	5,6	4,9
Utestående nedskrivningsbidrag/stønads lån pr 31.12.	43,9	23,7	18,6	15,2	13,1	7,5	2,6
<b>3. Enkelte andre statusposter pr 31.12.</b>							
Innlån fra staten	61 735,0	67 285,0	73 535,0	79 735,0	84 800,0	92 350,0	98 650,0
Andre innlån	1,2	1,1	1,1	0,3	0,2	0,2	0,2
Lån fra folketrygdfondet	1 594,3	985,7	843,1	34,5	25,9	17,2	8,6
<b>4. Renter</b>							
Renteinntekter	5 401,5	5 967,4	6 703,8	7 190,1	8 034,3	8 394,6	8 976,6
Renteutgifter	6 768,8	7 574,2	8 549,5	9 448,9	10 229,3	10 914,7	11 417,6
Rentestøtte fra staten	1 367,3	1 606,8	1 845,7	2 258,8	2 195,0	2 520,1	2 441,0

## Vedlegg 3

**Bevilgningsregnskap for Husbanken i 1992, utgifter**

Kap	Post	Bevilget beløp etter S III	Overført fra 1991	Endringer i året	Sum	Brukt beløp i 1992	Overført 1993
2412	1 Lønn og godtgjørelser	78.882.000	2.059.000	630.000			
	Lønnsregulering				81.571.000	81.316.409	254.591
	11 Varer og tjenester	49.260.000	1.000.000	15.485.000	65.745.000	64.737.543	1 007.457
	21 Gjeldsforsikring	1.800.000	29.000		1.829.000	1.545.201	90.000
	45 Store innkjøp	6.300.000	270.000	3.145.000	9.715.000	9.663.070	51.930
	70 Risikofond	70.000.000		10.000.000	80.000.000	80.000.000	
	72 Rentestøtte	2.540.000.000			2.540.000.000	2.440.988.367	
<b>Andre tilskuddsordninger</b>							
500	1/11 Byggeskikkutvalget	855 000			855 000	828 969	
580	70 Bostøtte	964 000 000			964 000 000	968 698 876	
581	60 Utbedr.tilsk.	54 000 000		5 000 000	59 000 000	55 638 000	3 362 000
581	70 Tilsk. til byfornyelse	36 000 000	45 471 000	-5 000 000	76 471 000	19 537 000	56 934 000
	71 Tilsk. bomiljøutvikl.	1 200 000	139 000		1 339 000	961 648	377 352
	72 Tilsk. gj.gangsboliger	2 000 000		1 000 000	3 000 000	2 898 159	
	75 Etableringstilskudd	58 500 000	18 263 000		76 763 000	59 866 092	16 896 908
	78 Etabl.tilsk HVPU	164 000 000	52 839 000		216 839 000	68 922 000	147 917 000
	74 Tilstandsvurd. BRL	2 000 000			2 000 000	559 100	
585	1 Lønn	4 100 000			4 100 000	3 120 061	
	11 Varer og tjenester	32 834 000			32 834 000	15.375.454	
	50 Tapsfond	65 000 000			65 000 000	65 000 000	
	70 Husleiesubsidier/rentetap	25 400 000			25 400 000	4.263.422	
.90	71 Energiøkonomisering	25 000 000		5 000 000	30 000 000	4 300 118	25 699 882

**Bevilgningsregnskap for Husbanken i 1992, inntekter**

Kap	Post	Bevilget beløp etter S III		Sum	Bokført inngått
<b>Diverse</b>					
3574	2 Takstgebyr	9 230 000	1 770 000	11 000 000	12 378 093
3574	3 Gebyr seksjonering	270 000	-170 000	100 000	95 900
3574	4 Tilkjente v/inkasso	500 000		500 000	532 427
3574	5 Salgsinntekter	20 000	-15 000	5 000	1 891
3574	6 Forvaltningsgebyr	25 000 000		25 000 000	24 933 892
3574	7 Gebyr gj.forsikring	3 700 000		3 700 000	3 471 975
3574	10 Leieinntekter	30 000		30 000	32 160
	15 Ref.arbeidsmark.tiltak				92 747
<b>Avdrag</b>					
3575	81 Nedskrivningsbidrag	2 000 000	1 000 000	3 000 000	2 818 958
3575	93 Stønadsån			0	26 813
<b>Renter</b>					
5601	83 Fra Husbanken	11 503 634 000		11 503 634 000	11 384 446 328
5607	80 Husbankens gr.fond	2 100 000		2 100 000	2 080 000
<b>Diverse</b>					
	Diverse inntekter				337 258

# 3 Husbankens organisasjon



## Geografisk inndeling pr. 31.12.1992

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

Finnmark og Troms-kommunene Balsfjord, Karlsøy, Kvænangen, Kåfjord, Lyngen, Nordreisa, Skjervøy, Storfjord og Tromsø

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

Nordland, Sør-Troms og Svalbard (overført fra Hovedkontoret)

Tabell 3.1

### Husbankens kontorer. Befolkningsgrunnlag pr. 31.12.92

	Innbyggere	
	Antall	Prosent
Hovedkontoret	2.343.110	54,5
Bergens-kontoret	992.516	23,1
Trondheims-kontoret	498.516	11,6
Bodø-kontoret	309.093	7,2
Hammerfest-kontoret	155.996	3,6
Til sammen	4.299.231	100,0

**Trondheim**  
Den Norske Stats Husbank  
Avdelingskontoret i  
Trondheim  
Peter Egges plass 2,  
Postboks 489  
7001 TRONDHEIM  
Tlf (07) 89 23 00

Nordmøre og Romsdal,  
Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag

**Bergen**  
Den Norske Stats Husbank  
Avdelingskontoret i Bergen  
Østre Muralmenning 7,  
Postboks 1998 Nordnes  
5024 BERGEN  
Tlf (05) 23 42 00

Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane og Sunnmøre

**Hovedkontoret, Oslo**  
Den Norske Stats Husbank  
Fridtjof Nansens vei 17  
Postboks 5130 Majorstua  
0302 OSLO  
Tlf 22 96 16 00

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

## Husbankens kontrollkomité og styrer

**Kontrollkomiteen**  
Erik Carlsen, leder  
Hans Kolstad, nestleder  
Else Tellefsen  
Sturla Slaggård  
Jan Myhr

**Hovedstyret**  
Oslo  
Kurt Mosbakk, leder  
Ole Eimund Øverland, nestleder  
Anne Berit Andersen  
Arnulf Olsen  
Åshild Anmarkrud  
Per Egil Kværnmo  
Ivar Leveraas, administrerende direktør

**Avdelingsstyrene**  
Bergen  
Anne Lise Haugen, leder  
Svein K. Søyland  
Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

Trondheim  
Kjell Granbo, leder  
Ingrid Johnsen  
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

Bodø  
Asbjørn Brekken, leder  
Britt Storvand  
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

Hammerfest  
Torger Salamonsen, leder  
Elisabeth Gulbrandsen  
Snorre Sundquist, avdelingsdirektør

**Klagenemnd**  
Mary Kvidal, leder  
Erik W. Sollie  
Åshild Movik

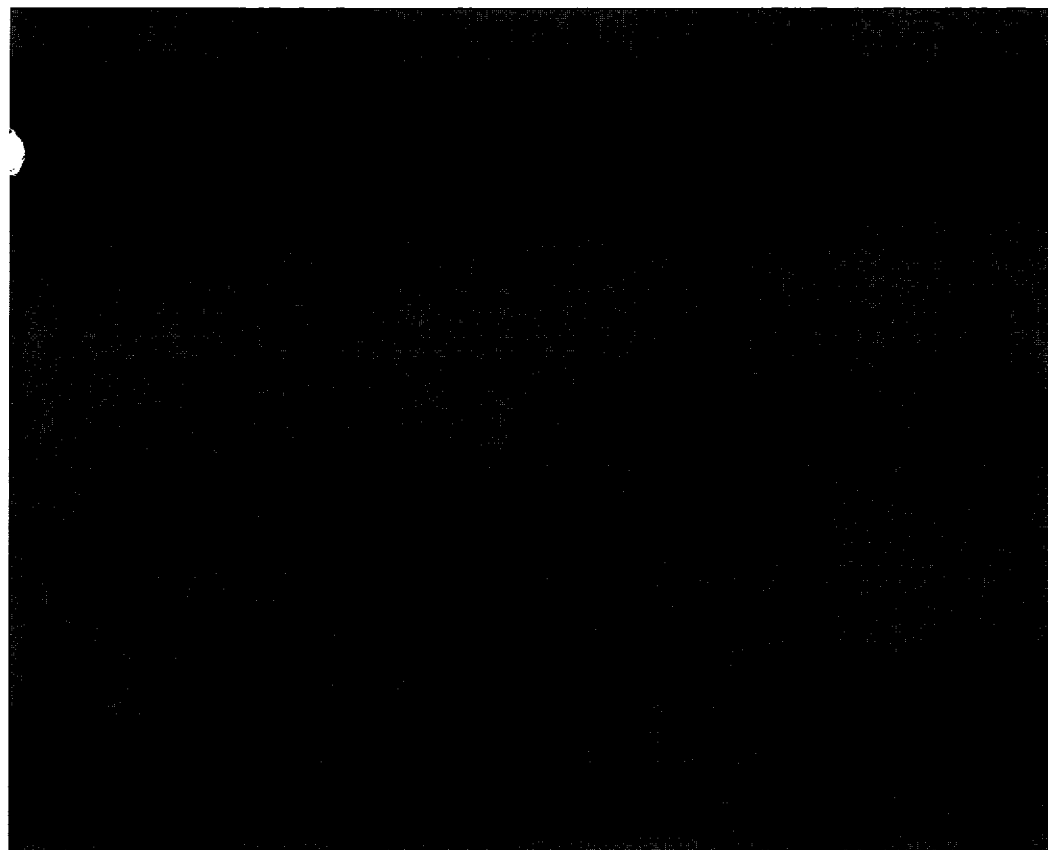
# 4 Husbankens mål og virkemidler

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. tillegg inneholder den mål for forvaltning, informasjon og veiledningsvirksomhet.

Resultatrapporteringen fra Husbanken er en beskrivelse av hvordan låne- og tilskuddsordningene fungerer med tanke på å nå målsetningene, og det foregår et kontinuerlig arbeid med å forbedre rapporteringen. Dette er spesielt viktig nå, sett på bakgrunn av den omstillingsprosess som foregår i offentlig sektor

Figur 4.1

## Husbankens målstruktur



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 bedre rapporteringen. Disse knytter de politiske målene til målbare størrelser i boligmarkedet, og indikatorene bør være et viktig virkemiddel til å evaluere bruken av låne- og tilskuddsordninger i forhold til de boligpolitiske målene.

Resultatindikatorene skal integreres i de faste rapportene fra Husbanken, og sentrale deler av systemet vil bli innarbeidet i årsmeldingen. Årets melding er

som tidligere inndelt 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 4.2

## Husbankens låneordninger



# 5 Utlånsrammer og tilskuddsbevilgninger

## Utlånsramme 13.523 mill. kroner

Ved inngangen til 1992 var Husbankens samlede utlånsramme 12.489 mill. kroner, om lag det samme som ved inngangen til 1991. Nasjonalbudsjettet la opp til en reduksjon av antall rammer for å gjøre utlånsvirksomheten mer fleksibel. Lån til miljøtiltak og byfornyelse har ikke lenger egne rammer.

Fra 1992 ble det også anledning til å bruke etableringslån II til refinansiering av annen gjeld enn husbankgjeld i borettslag. Opprinnelig ble 100 mill. kroner øremerket til dette formålet.

I revidert nasjonalbudsjett ble bankens samlede ramme økt til 13.523 mill. kroner. Rammen for oppføringslån I ble redusert med 866 mill. kroner som følge av lav etterspørsel. Samtidig ble rammen for oppføringslån II økt med 1.300 mill. kroner

på grunn av en sterkt økende etterspørsel. Økningen skyldes i hovedsak høy låneutmåling for boliger med oppføringslån II. Etter rammeendringene kunne Husbanken finansiere om lag 18.000 nye boliger i 1992.

For å bedre situasjonen for folk med betalingsproblemer ble rammen for etableringslån II økt med 300 mill. kroner i Revidert nasjonalbudsjett. I tillegg ble løpetiden på etableringslån økt fra 15 til 20 år. Også rammen til utbedringslån har blitt økt i forhold til de opprinnelige rammene. På grunn av økt etterspørsel etter utbedringslån på sosialt grunnlag ble rammen for Utbedringslån I økt med 150 mill. kroner. Også rammen for Utbedringslån II ble økt med 150 mill. kroner som følge av stor etterspørsel etter prøveordningen med utbedringslån til bolig- og miljøfornyelse i tett etterkrigsbebyggelse, BOM-lån.

I begynnelsen av 4. kvartal ble rammen for oppføringslån I redusert med ytterligere 400 mill. kroner, og rammen for lån til barnehager ble redusert med 250 mill. kroner på grunn av lav etterspørsel. Det gav rom for en ny økning av rammen for oppføringslån II på 650 mill. kroner. Helt mot slutten av året ble rammen for etableringslån I redusert med 100 mill. kroner, og et tilsvarende beløp overført til etableringslån II for å styrke ordningen med refinansiering av privat fellesgjeld i borettslag.

Den opprinnelige utlånsrammen skulle gi rom for finansiering av 17.500 nye boliger, 15.000 med oppføringslån I og 2.500 med oppføringslån II. Den endelige rammen gav rom for finansiering av 18.000 nye boliger, 12.000 med oppføringslån I og 6.000 med oppføringslån II.

Tabell 5.1

### Utlånsrammer, gjennomsnittslån og antall boliger/barnehageplasser. Hovedstyrets forslag, nasjonalbudsjett, disponibelt og disponert beløp 1992 og disponert beløp 1991

	1992			1991	
	Hovedstyrets forslag	Nasjonalbudsjettet	Disponibelt beløp	Disponert beløp	Disponert beløp
<b>Utlånsrammer (mill. kr)</b>					
Oppføringslån I	7.336	6.501	5.235	4.272	5.990
Oppføringslån II	1.650	1.288	3.238	3.240	1.831
Kjøpslån	237	200	200	201	209
Utbedringslån I	600	500	650	503	502
Utbedringslån II <sup>2)</sup>	450	500	650	599	311
Etableringslån I	2.000	2.100	2.000	1.535	1.759
Etableringslån II	-	500	900	798	445
Utleielån	230	150	150	150	181
Barnehagelån	615	750	500	384	559
<b>Totalt</b>	<b>13.118</b>	<b>12.489</b>	<b>13.523</b>	<b>11.682</b>	<b>11.787</b>
<b>Gjennomsnittslån (kr) <sup>1)</sup></b>					
Oppføringslån I	458.500	433.400	433.400	420.000	425.800
Oppføringslån II	550.000	515.000	538.500	539.700	518.800
Barnehageplasser		65.000	65.000	46.100	56.900
<b>Antall boliger</b>					
Oppføringslån I	16.000	15.000	12.000	10.173	14.066
Oppføringslån II	3.000	2.500	6.000	6.003	3.529
Nye boliger	19.000	17.500	18.000	16.176	17.595
Barnehageplasser		11.500	7.700	8.333	9.830

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

<sup>2)</sup> Miljølån er slått sammen med utbedringslån II



## Tilsagn om lån for 11.682 mill. kroner

Samlet tilsagnsbeløp var 11.682 mill. kroner. Restrammen ble dermed 1.841 mill. kroner. Oppføringslån I og etableringslån I utgjorde til sammen over 75 prosent av restrammen. Rammen for lån til barnehager ble heller ikke fullt utnyttet, mens rammene for oppføringslån II, kjøpslån og utleielån ble benyttet fullt ut.

Det høye forbruket av oppføringslån II har dels skjedd på bekostning av oppføringslån I. Markedet vurderte ofte oppføringslån II som det gunstigste lånealternativet på grunn av høyere låneutmåling.

Restrammene for oppføringslån I og etableringslån I kan i hovedsak forklares ved lav etterspørsel. Lav etterspørsel etter etableringslån I må sees i sammenheng med at kommunene frykter økte tap på sine utlån. Det relativt lave forbruket av lån til barnehager i 1992 skyldtes blant annet at rimeligere klasser i forbindelse med kolereformen enn ved ordinære barnehager. Det førte til flere plasser i barnehager og fritidshjem enn den disponible rammen skulle tilsi.

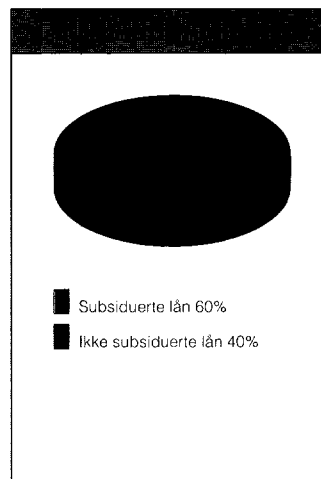
## Tilskuddsbevilgning 315 mill. kroner

I forbindelse med ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemming økte den samlede tilskuddsbevilgningen fra 268 mill. kroner til 315 mill. kroner. Framdriftsplanen for boliganskaffelse til personer under ansvarsreformen tilsa et behov for etableringstilskudd på vel 300 mill. kroner i 1991 og 1992 sett under ett. Også bevilgningen til byfornyelse viser en markert økning i forhold til 1991. Dette må sees som et ledd i Regjeringens tiltak for å bedre storbyenes økonomiske situasjon. For de øvrige tilskuddene lå bevilgningene nominelt på samme nivå som i 1991.

Bevilgningene til byfornyelse og utbedringstilskudd på sosialt grunnlag ble benyttet fullt ut. Det samme gjaldt bevilgningen til tilstandsvurdering av borettslag som ble innført i 1992. Forbruket av ordinært etableringstilskudd var større enn bevilgningen for 1992. Det ble gjort mulig ved overføringer av midler fra 1991 og annulleringer av tidligere gitte tilsagn. Tilskuddet til ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemming viser et underforbruk på nær

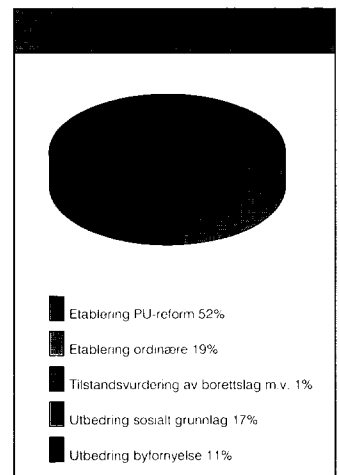
Figur 5.1

Disponerte utlånsrammer 1992 fordelt på subsidierte og ikke-subsidierte lån



Figur 5.2

Tilskuddsbevilgninger 1992 fordelt på formål



100 mill. kroner sammenholdt med bevilgningen for 1992. Tempoet i gjennomføringen av reformen har ikke vært i samsvar med Sosialdepartementets planer og intensjoner som angitt i St. meld. nr 47 (1989-90) «Om gjennomføring av reformen for mennesker med psykisk utviklingshemming». Det har særlig sammenheng med lavere tempo i utflyttingen fra institusjoner enn forventet, men også med at kommunene har prioritert nedbetaling av gjeld framfor investeringer i nye boligtiltak.

Tabell 5.2

### Tilskuddsbevilgninger 1992 og 1991

(mill. kr)	1992				1991
	Bevilget beløp	Overførte annullerte midler	Disponibelt beløp	Disponert beløp	Bevilget beløp
<b>Utbedringstilskudd</b>					
Byfornyelse	36	-3	33	32	20
Sos. gr.lag o a	54	5	59	58	54
Tilstandsvurdering av borettslag o a	2	-	2	2	-
<b>Etableringstilskudd</b>					
Ordinære	58,5	24	82,5	65	59
PU	164	4	168	66	135

# 6 Generelle låne- og støtteordninger

Husbankens generelle eller ikke-behovsprøvdte låneordninger skal fungere som produksjonsstimulerende tiltak for å nå bankens hovedmål om å bidra til tilstrekkelig boligdekning og til gode og rimelige boliger i gode bomiljøer. Kvalitets- og kostnadskontrollen skal sikre en god ressursutnyttelse i produksjonen. I dagens situasjon med høy arbeidsløshet i byggebransjen er det viktig å holde aktiviteten oppe. Sysselsettingseffekten av lånerammene er derfor av stor betydning. Målet om høy ressursutnyttelse kan imidlertid komme i konflikt med en utlånspolitikk som skal sørge for at utlånskaptalen er tilfredsstillende sikret.

De generelle låne- og støtteordningene består av oppføringslån I og II, utbedringslån til byfornyelse, til ENØK-tiltak og til tett etterkrigsbebyggelse, og tilskudd til byfornyelse og til tilstandsvurdering av borettslag o a.

## 6.1 Nye boliger

### Nytt lånesystem

En overordnet målsetting for Husbanken er å medvirke til oppføring av gode boliger i gode bomiljøer. Et viktig tiltak for å nå denne målsettingen er gjennomføringen av et nytt lånesystem for oppføring av boliger. Det nye lånesystemet tar utgangspunkt i et basislån som bare gis til boliger med oppfylt minstestandard. Denne minstestandarden er definert ved at ti nærmere angitte funksjonskrav til boligens planløsning skal være oppfylt. Dette gjelder krav til boligareal, lysforhold, orientering, uteplass samt krav til den enkelte type rom i boligen. For å kunne oppmuntre til bedre bostandard og premiere den ytterligere gis det tilleggslån til boliger med spesielle bolig- og miljø-

kvaliteter. Lånetillegg blir gitt for følgende kvaliteter:

1. Livsløpsstandard
2. Heis i lavhus
3. Åpen post (omfatter «Økologisk planlegging», «Sonne boliger» og «ENØK»)
4. Terreng, vegetasjon, tekniske anlegg
5. Uteareal til felles opphold og lek
6. Trafikksikkerhet
7. Byggeskikk

Tilleggene 4, 5, 6 og 7 kan bare gis til boliger som inngår i en samordnet plan på minst fem boliger og som er godkjent av Husbanken.

Det nye lånesystemet ble bare benyttet i noen få tilfeller i 1992 som et prøveår. Fra 1. januar 1993 vil alle nye søknader om oppføringslån bli behandlet etter lånesystemet.

### Boligdekningen øker fortsatt

Ifølge tallene fra folke- og boligtellingsen i 1990 var det ca. 1.751.000 bebodde boliger her i landet. Til tross for nedgangen i boligbyggingen de siste årene har boligdekningen økt. Men boligdekningen, målt i antall boliger pr. 1.000 innbyggere, er fortsatt ikke på høyde med de øvrige nordiske land. Høyest ligger Sverige med 494 boliger pr. 1.000 innbyggere i 1990. I Norge var antall boliger pr. 1.000 innbyggere 300 i 1960, 334 i 1970, 372 i 1980 og 412 i 1990.

Tabell 6.1.1

**Påbegynte boliger, fullført og under arbeid pr. 31.12.92 og 1991, hele landet. Søknadsinnngang og tilsagn, nye boliger, Husbanken**

	1992	1991
<b>Hele landet</b>		
Igangsatt boliger	15.600	17.261
Fullførte boliger	17.789	21.689
Boliger under arbeid pr 31.12.	14.513	16.754
<b>Husbanken, nye boliger</b>		
Søknadsinnngang	21.559	20.319
Tilsagn	16.176	17.595

På 80-tallet var veksten i folkemengden mindre enn nettotilveksten i antall boliger. I tillegg til nybygde boliger påvirkes nettotilveksten av boliger også av boligavgang. Den var betydelig lavere på 80-tallet enn på 70-tallet. Husbanken bidro sterkt til den økte boligdekningen. Andelen nybygde boliger med husbankfinansiering holdt seg gjennomgående på vel 50 prosent den første delen av 80-årene, men økte til 85 prosent i 1989. De tre siste årene stod Husbanken for grunnfinansieringen av omtrent alle nybygde boliger.

### Fortsatt 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 for årene 1990-92 la til grunn at Husbanken skulle finansiere 18.-19.000 nye boliger pr. år. Undersøkelser gjort ved Norges Byggeforskningsinstitutt viser at det måtte bygges minst 22.000 boliger pr år for å opprettholde boligdekningen slik den var i 1989. Det tilsa ca. 3.000 privatfinansierte boliger årlig.

I 1992 fortsatte nedgangen i boligbyggingen, idet bare 15.600 boliger ble påbegynt.

Det var en reduksjon på 10 prosent i forhold til 1991. Tilsvarende reduksjon i 1991 var på 21 prosent. Det var 13 prosent færre boliger under arbeid pr. 31. desember 1992 enn på samme tidspunkt i 1991. Vi må helt tilbake til før 1950 for å registrere et like lavt nivå på boligbyggingen.

Svikten i boligmarkedet gav utslag når det gjaldt antall fullførte boliger i 1992, som hadde en nedgang på 18 prosent, eller 3.900 boliger i forhold til 1991. Prosentvis ble det fullført litt flere boliger enn året før, men flere boliger ble påbegynt enn de som ble ferdigstilt. Det har sammenheng med at tallet på boliger som ble påbegynt, var klart lavere enn tallet på dem som ble fullført både i 1990 og 1991.

Reduksjonen i boligbyggingen skyldtes fortsatt fall i boligmarkedet. Høy realrente etter skatt var hovedårsaken. Sterkt fall i bruktboligprisene førte til lavere lønnsomhet i byggebransjen og mindre interesse for nybygging hos byggherrer og boligsøkende. I tillegg forsterket rekordhøy arbeidsledighet tendensen til at investeringer i bolig gikk ned. En restriktiv holdning til tilleggsfinansiering hos private kredittinstitusjoner kan også ha bidratt til den lave boligbyggingen. Trolig har en del boligsøkende funnet leiemarkedet mer gunstig.

## Søknader om lån til 21.559 boliger

Søknadsinngangen for lån til nye boliger var i 1992 på 21.559 boliger, 12.333 gjaldt oppføringslån I og 9.266 oppføringslån II. Dette var 6 prosent høyere, eller ca. 1.200 flere boliger enn året før. Det var det andre året på rad med vekst i søknadsinngangen etter et bunnivå i 1990. Mye tyder nå på at søknadsinngangen har stabili-

sert seg på vel 20.000 boliger. Ventetiden for å få tilsagn om oppføringslån I var vanlig saksbehandlingstid, mens det mot slutten av året oppstod noe ventetid for å få tilsagn om oppføringslån II.

## Tilsagn om lån til 16.176 nye boliger

Utlånsrammene for 1992 gav sammen med angitt gjennomsnittslån rom for finansiering av 18.000 nye boliger, 12.000 med oppføringslån I og 6.000 med oppføringslån II. Antall nye boliger med tilsagn fra Husbanken var 16.176, 10.173 med oppføringslån I og 6.003 med oppføringslån II. Dette var vel 1.800 færre boliger enn anslått. Grunnen til at rammene ikke gav det forventede antall boliger, var svikt i etterspørselen etter oppføringslån I. Hvorvidt man har nådd målet for hver enkelt låneordning, blir nærmere kommentert under de respektive underkapitlene i årsmeldingen.

## Påbegynte husbankboliger

En høy andel av lånetilsagnene fører til bygging. Etter ønske fra Hovedstyret og Kommunaldepartementet kartla Husbanken i 1992 hvor stor andel av tilsagnene som førte til at bygging ble satt i gang. 80 prosent av tilsagnene førte til igangsetting, 6 prosent ble utsatt, 10 prosent ble annullert, mens 4 prosent ikke besvarte meldingsskjemaet. Det indikerer at mellom 85-90 prosent av Husbankens tilsagn førte til at byggingen ble satt i gang.

Undersøkelsen bygger på tilsagnstall fra 1991. Forutsatt at resultatene også er representative for tilsagnene gitt i 1992, betyr det at disse vil føre til igangsetting av rundt 14.000 byggeprosjekt, eller

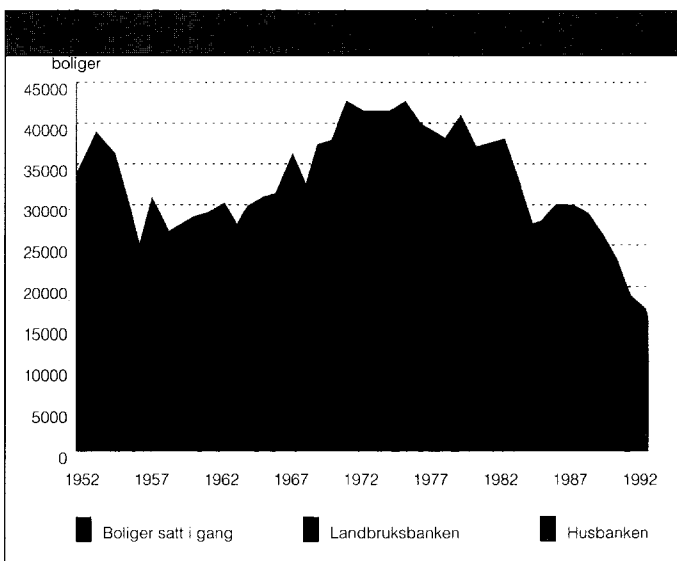
Tabell 6.1.2

### Tilsagn om lån til nye boliger etter fylker totalt og pr. 1.000 innbyggere 1992 og 1991

	1992		1991	
	Boliger	Boliger pr 1.000 innbyggere	Boliger	Boliger pr 1.000 innbyggere
Østfold	802	3,4	1.053	4,4
Akershus	1.471	3,5	1.719	4,1
Oslo	1.205	2,6	1.171	2,5
Hedmark	729	3,9	851	4,5
Oppland	714	3,9	945	5,2
Buskerud	745	3,3	697	3,1
Vestfold	1.176	5,9	907	4,6
Telemark	576	3,5	578	3,5
Aust-Agder	349	3,6	470	4,8
Vest-Agder	700	4,8	764	5,3
Rogaland	1.651	4,8	1.791	5,3
Hordaland	1.501	3,6	1.476	3,6
Sogn og Fjordane	355	3,3	464	4,4
Møre og Romsdal	784	3,3	1.076	4,5
Sør-Trøndelag	769	3,0	974	3,9
Nord-Trøndelag	401	3,1	474	3,7
Nordland	823	3,4	994	4,2
Troms	915	6,2	800	5,4
Finnmark	494	6,6	355	4,8
Svalbard	10	-	-	-
Hele landet	16.170	3,8	17.559	4,1

Figur 6.1.1

### Boliger satt i gang, hele landet, og tilsagn fra Landbruksbanken og Husbanken, 1951-1992



om lag 1.500 færre enn totalt i 1992. Det bekrefter inntrykket av at Husbanken nærmest er enerådende når det gjelder grunnfinansiering av nye boliger.

## 6.1.1 Oppføringslån I

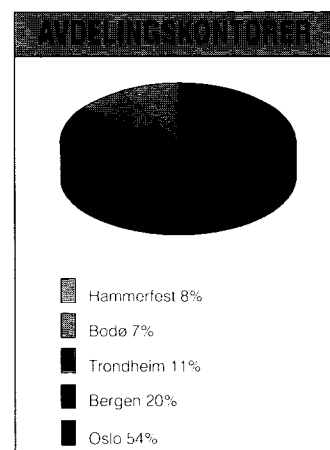
I tillegg til å være et produktionsstimulerende virkemiddel for å bedre boligdekningen med gode og rimelige boliger tilpasset et framtidig boligbehov, skal det subsidierte oppføringslånet bidra til rimelige boutgifter og en god boligfordeling.

### Lavere etter-spørsel gav færre boliger

Utlånsrammen for oppføringslån I var ved utgangen av året 5.235 mill kroner.

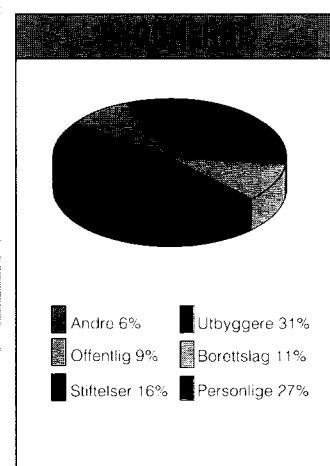
Figur 6.1.1.1

#### Oppføringslån I. Boliger med tilsagn i 1992 fordelt på avdelingskontorer



Figur 6.1.1.2

#### Oppføringslån I. Antall boliger etter byggherre 1992



Med det stipulerte gjennomsnittslånet gav det rom for finansiering av 12.000 nye boliger. Antall boliger med tilsagn var 10.173, eller ca. 1.800 lavere enn antatt. Det er hele 4.800 boliger under det Nasjonalbudsjettet opprinnelig la opp til. Søknadsinngangen ble redusert med nærmere 25 prosent i forhold til 1991. En etter-spørselsvridning fra oppføringslån I mot oppføringslån II må sees i sammenheng med langt høyere låneutmåling for oppføringslån II, og publikums manglende egenkapital og problemer med å oppnå toppfinansiering i det private kredittmarkedet. Hele 2-3.000 søknader ble annullert før tilsagn om lån ble gitt.

Stipulert gjennomsnittslån

var 433.400 kroner i 1992. Faktisk lån ved tilsagn var 414.200 kroner eksklusive, og 420.000 kroner inklusive låneøkning ved bevilgning og tilleggstilsagn. Gjennomsnittslånet var lavere enn i 1991, men lånets andel av anleggskostnadene var likevel økende. Såvidt lave gjennomsnittslån skyldes at Husbankens hovedstyre vedtok å beholde samme lån og lånnormer som i 1991, og at en større del av den konsentrerte utbyggingen enn forventet ble finansiert med oppføringslån II. Lånets andel av anleggskostnadene økte likevel for alle kategorier ordinære boliger, mens det for spesialboligene gikk ned fra 72 til 71 prosent. I gjennomsnitt var spesialboligene 5 kvm mindre enn året før.

Tabell 6.1.1.1

#### Nøkkeltall: Oppføringslån I

##### Utlånsvilkår

Rentesubsidier: Ja  
Løpetid: 30 år  
Avdragsfrihet: 8 år

	1992	1991
<b>Rammer</b>		
Beløp (mill. kr)	5.235	5.991
Antall boliger	12.000	14.200
Gjennomsnittslån (kr)	433.400	420.800
<b>Realisert</b>		
Forbruk (mill. kr)	4.272	5.990
Antall boliger	10.173	14.066
Gjennomsnittslån (kr) <sup>1)</sup>	420.000	425.800
Innkomne søknader (boliger)	12.333	16.138
Innkomne søknader der tilsagn ikke er gitt (boliger)	3.700	4.400
<b>Gjennomsnittlig</b>		
Beregnet areal (kvm)	79,3	79,2
Tomtekostnader (kr)	98.700	103.600
Byggekostnader (kr)	509.000	524.400
Anleggskostnader (kr)	607.600	628.000
Husbanklån v/tilsagn (kr)	414.200	417.400
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst.)	68	67

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

## Lavere andel spesialboliger

Husbanken skal bidra til å dekke boligbehovet for husstander med særlige behov. I 1992 har banken i mindre grad bidratt til dette gjennom finansiering av nye spesialboliger. Antall spesialboliger gikk ned fra 3.369 boliger i 1991 til 1.980 boliger i 1992. Spesialboligene utgjorde i 1992 19 prosent av alle boliger med oppføringslån I, mot 24 prosent året før. Antall aldersboliger og boliger i forbindelse med ansvarsformen for mennesker med psykisk utviklingshemming ble til sammen redusert med nærmere 50 prosent i forhold til 1991. 933 nye boliger i kommunal regi fikk oppføringslån I, det vil si en nedgang på vel 45 prosent. Dette må sees i sammenheng med kommunenes økonomi og redusert framdrift for PU-reformen.

Kommunene ser ut til å ha nedbetalt gjeld på bekostning av investeringer i nye kommunale boliger.

I 1992 finansierte Husbanken 14 prosent flere studentboliger enn året før. Det gjelder i hovedsak boliger som bygges i forbindelse med OL-94 på Lillehammer.

## Geografisk fordeling

Husbanken bidrar til en stabil geografisk fordeling av nye boliger. Hvis vi korrigerer for overføringen av kommunene Tromsø, Karlsøy og Balsfjord fra Bodøkontoret til Hammerfestkontoret, tilsvarer fordelingen av tilsagn om oppføringslån I på Husbankens avdelingskontorer stort sett fordelingen i 1991.

Tabell 6.1.1.2

### Oppføringslån I. Tilsagn fordelt etter boliggrupper, andel livsløpsboliger og spesialboliger etter søkergruppe 1992 og 1991

	1992		1991	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Eneboliger	1.801	18	2.368	17
Andre småhus enkeltvis	869	9	1.518	11
Småhus i serie	3.029	30	3.690	26
Blokkprosjekter	924	9	1.325	9
Spesialboliger	1.980	19	3.369	24
Andre	1.577	15	1.760	13
<b>Totalt</b>	<b>10.180</b>	<b>100</b>	14.030	100
Derav				
Livsløpsboliger	4.024	40	4.836	35
Spesialboliger etter søkergrupper				
Aldersboliger	548	28	1.074	32
Studentboliger	627	32	549	16
Funksjonshemmede	82	4	215	6
PU	513	26	944	28
Andre	210	17	587	18
<b>Totalt</b>	<b>1.980</b>	<b>100</b>	3.369	100

Tabell 6.1.1.3

### Oppføringslån I. Tilsagn fordelt etter avdelingskontorer 1992 og 1991

	1992		1991	
	Boliger	Mill. kr	Boliger	Mill. kr
Hovedkontoret	5.485	2.292	7.356	3.127
Bergenskontoret	2.045	883	3.175	1.363
Trondheimskontoret	1.122	467	1.736	750
Bodøkontoret	733	304	1.348	559
Hammerfestkontoret	788	326	451	191
<b>Hele landet</b>	<b>10.173</b>	<b>4.272</b>	14.066	5.990

Tabell 6.1.1.4

### Oppføringslån I. Tilsagn fordelt etter byggherre 1992 og 1991

	1992		1991	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Personlige lånsøkere	2.700	27	3.918	28
Borettslag	1.137	11	1.076	8
Utbyggere	3.188	31	4.860	35
Stiftelser ol.	1.649	16	1.428	10
Kommuner, fylker	933	9	1.750	12
Andre	573	6	998	7
<b>I alt</b>	<b>10.180</b>	<b>100</b>	14.030	100

## Færre oppføringslån I til kommuner

Prosjekter med kommuner som byggherre fortsatte å synke, fra 15 prosent i 1990 til 9 prosent i 1992.

Utbyggere som fikk tilsagn om oppføringslån I, gikk ned fra 35 prosent i 1991 til 31 prosent i 1992.

Etterspørselen fra utbyggere rettet seg stort sett mot oppføringslån II. Sees de to låneordningene under ett, har utbyggerandelen økt fra 37 prosent i 1991 til 45 prosent i 1992. Det kan for øvrig se ut som om boligbyggelagens sviktende byggeaktivitet de seinere årene har stoppet opp.

## Stabil fordeling etter eierform

Ett av Husbankens delmål er å medvirke til å oppfylle

folks ønsker ved valg av eierform og bosted. Boligenes eierform kan fordeles grovt etter byggherre. Utbyggere og personlige lånsøkere bygger selveierboliger, mens stiftelser, kommuner, fylker og andre bygger utleieboliger. Etter denne inndelingen vil 58 prosent av boligene som fikk tilsagn om oppføringslån I i 1992, bli oppført som selveierboliger, 11 prosent som borettslagsboliger og 31 prosent som utleieboliger.

Sees oppføringslån I og II under ett, vil over 70 prosent av boligene bli oppført som selveierboliger. I forhold til for få år siden bygges det i dag relativt få borettslagsleiligheter. Sterkt prisfall på brukte borettslagsboliger gjør det likevel mulig for folk å velge denne eierformen.

## Uendret areal

Gjennomsnittlig beregnet

areal for boliger finansiert med oppføringslån I utgjorde 79 kvm i 1992, det samme som året før. Med unntak av spesialboliger var gjennomsnittsarealet for de øvrige boligtypene også stort sett uendret.

## Flere boliger med livsløpsstandard

For å bidra til boliger med høvelig standard ønsker Husbanken at andelen boliger med livsløpsstandard økes. Andel boliger med livsløpsstandard utgjorde 4.024 boliger, eller 40 prosent av boligene som fikk tilsagn om oppføringslån I i 1992. Dette er en økning på 5 prosentpoeng fra 1991. I tillegg hadde 3.115, eller over 50 prosent av boligene med oppføringslån II, livsløpsstandard.

Tabell 6.1.1.5

### Oppføringslån I. Areal, finansiering og kostnader etter hustype 1992 og 1991

	Areal		Husbanklån		Husbanklånets andel anl.kostn	
	1992	1991	1992	1991	1992	1991
Alle boliger	<b>79,3</b>	79,2	<b>414.200</b>	417.400	<b>68</b>	66
Eneboliger	<b>106,7</b>	105,0	<b>451.600</b>	447.000	<b>57</b>	57
Småhus enkeltvis	<b>100,8</b>	98,0	<b>425.400</b>	418.000	<b>59</b>	59
Småhus i serie	<b>81,8</b>	80,0	<b>455.300</b>	438.600	<b>74</b>	71
Blokkprosjekter	<b>78,8</b>	76,5	<b>460.000</b>	471.900	<b>71</b>	64
Spesialboliger	<b>56,1</b>	61,1	<b>335.500</b>	375.600	<b>70</b>	72
	Tomtekostnader		Byggekostnader		Anleggskostnader	
	1992	1991	1992	1991	1992	1991
Alle boliger	<b>98.700</b>	103.600	<b>509.000</b>	524.400	<b>607.700</b>	628.000
Eneboliger	<b>118.400</b>	122.500	<b>668.800</b>	658.600	<b>787.200</b>	781.100
Småhus enkeltvis	<b>109.600</b>	113.500	<b>608.300</b>	593.500	<b>717.900</b>	707.000
Småhus i serie	<b>120.900</b>	122.200	<b>493.300</b>	497.800	<b>614.200</b>	620.000
Blokkprosjekter	<b>94.000</b>	108.600	<b>553.700</b>	629.200	<b>647.700</b>	737.800
Spesialboliger	<b>63.500</b>	73.300	<b>417.300</b>	451.100	<b>480.800</b>	524.400

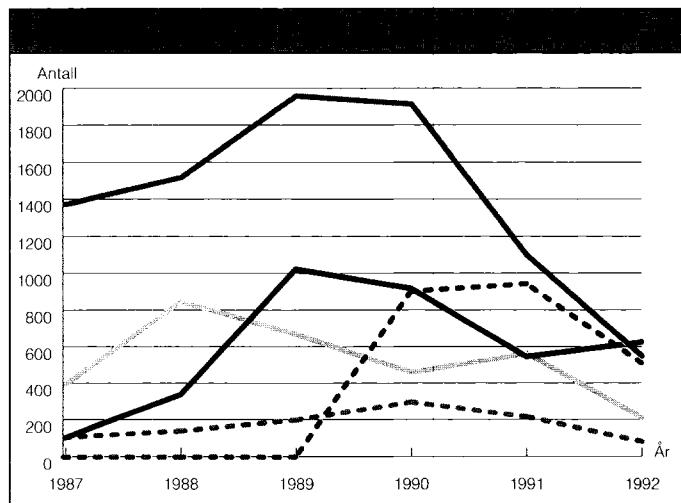
#### Fotnote

Husbanken benytter beregnet areal som er bruksareal multiplisert med en faktor for hvert av husets plan (fra 0,2 i kjeller til 1,0 i hovedetasjen).

## Stabil kostnads- utvikling

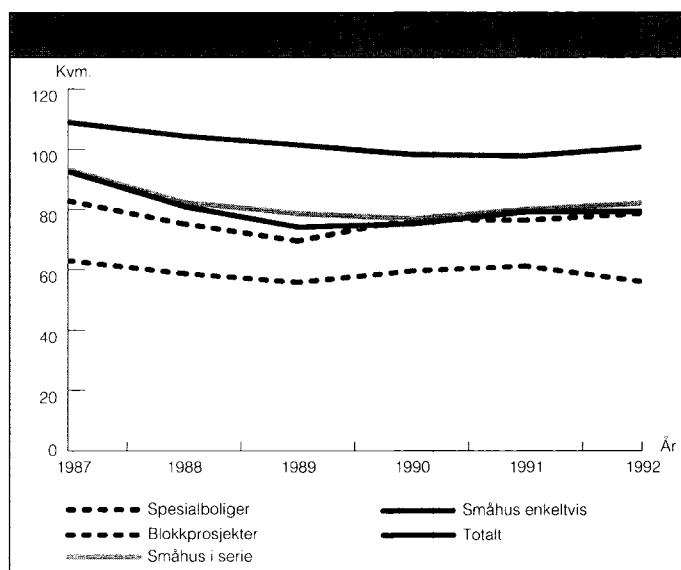
Husbanken har som et mål å bidra til stabil pris- og kostnadsutvikling for boliger. Både regnet pr bolig og pr kvm viser kostnadsutviklingen en svakt fallende tendens i 1992 i forhold til året før. Byggekostnadene for boliger med oppføringslån I ble fra 1991 til 1992 redusert med vel 15.000 kroner pr. bolig, dvs. om lag 3 prosent. Med uendret areal ble prosentvis nedgang i kostnader pr. kvm like stor.

Tomtekostnadene ble i 1992 redusert med ca. 5 prosent, mens tomtearealet pr bolig var det samme som i 1991. Det er derfor rimelig å se reduksjonen i gjennomsnittlige tomtekostnader i sammenheng med at det ble gitt forholdsvis flere oppføringslån II enn oppføringslån I sammenlignet med året før. En større andel av boligene i tettbygde strøk ble finansiert med oppføringslån II. Totalt ble gjennomsnittlige anleggskostnader redusert med vel 3 prosent. Til sammenligning viser Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for leeboliger en stigning på 0,4 prosent fra desember 1991 til desember 1992.



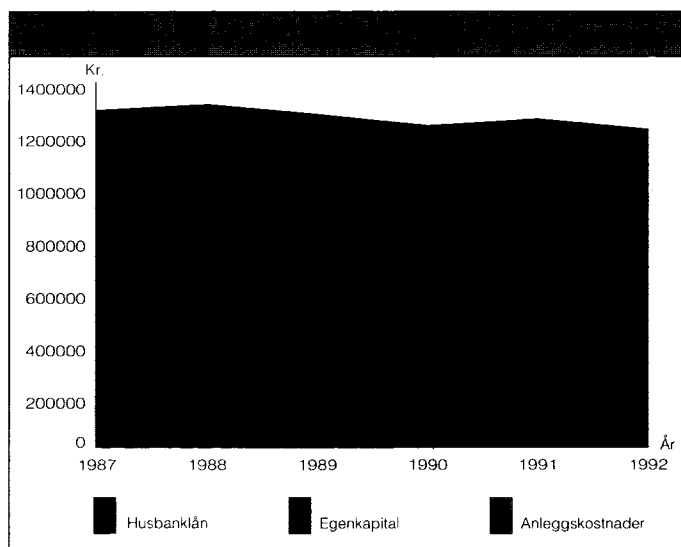
Figur 6.1.1.3

**Oppføringslån I. Antall spesialboliger etter søkergrupper 1987-1992**



Figur 6.1.1.4

**Oppføringslån I. Gjennomsnittlig areal etter boliggrupper 1987-1992**



Figur 6.1.1.5

**Oppføringslån I. Gjennomsnittlige anleggskostnader, egenkapital og husbanklån 1987-1992**

## 6.1.2 Oppføringslån II

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

### Sterkt økende etterspørsel

Utlånsrammen for oppføringslån II ble på grunn av stor etterspørsel økt fra 1.288 mill. kroner til 2.588 mill. kroner i Revidert nasjonalbudsjett 1992. Den endelige utlånsrammen ble 3.238 mill. kroner etter en ytterligere økning på 650 mill. kroner. Husbanken mottok i 1992 søknader om lån til 9.226 boliger, dvs. en fordobling fra året før.

Rammen ble benyttet fullt ut. I alt 6.003 boliger fikk tilsagn om oppføringslån II, dvs. en økning på 70 prosent i forhold til 1991. Det forventede boligtallet ble dermed nådd. Det høye tilsagnstallet har hovedsakelig sammenheng med etterspørselsvridningen fra oppføringslån I til oppføringslån II.

### Høy låneutmåling

I 1992 var gjennomsnittlig oppføringslån II 539.700 kroner inkludert tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning. Det samsvarer med stipulert gjennomsnittslån, og er en økning på fire prosent i forhold til 1991. Den gjennomsnittlige låneutmålingen har gått opp fra 73 til 75 prosent.

Gjennomsnittslånet for oppføringslån II var 105.100 kroner høyere enn for oppføringslån I. Forutsatt rimelige lån til toppfinansiering i det

Tabell 6.1.2.1

#### Nøkkeltall: Oppføringslån II

##### Utlånsvilkår

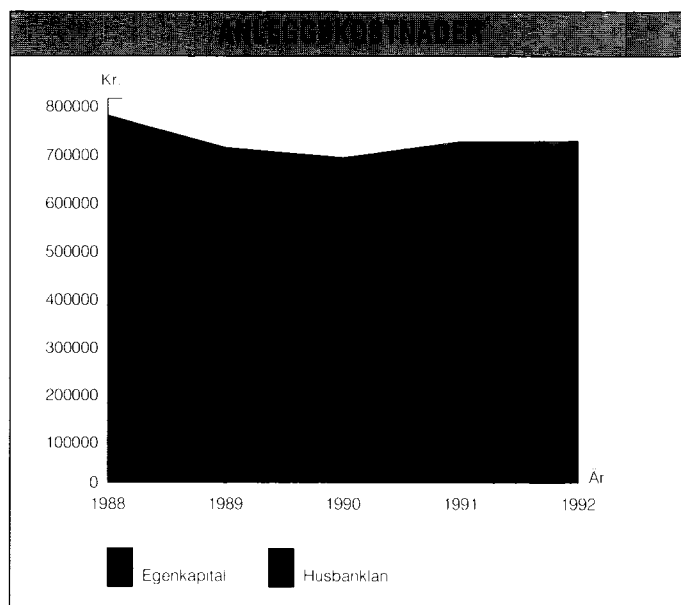
Rentesubsidier: Nei  
Løpetid: 30 år  
Avdragsfrihet: 8 år

	1992	1991
<b>Rammer</b>		
Beløp (mill. kr)	3.238	2.000
Antall boliger	6.000	4.000
Gjennomsnittslån (kr)	538.500	500.000
<b>Realisert</b>		
Forbruk (mill. kr)	3.240	1.831
Antall boliger	6.003	3.529
Gjennomsnittslån (kr) <sup>1)</sup>	539.700	518.800
Innkomne søknader (boliger)	9.226	4.181
Innkomne søknader der tilsagn ikke er gitt pr. 31.12. (boliger)	3.167	918
<b>Gjennomsnittlig</b>		
Beregnet areal (kvm)	92,1	90,7
Tomtekostnader (kr)	154.300	143.300
Byggekostnader (kr)	558.400	568.100
Anleggskostnader (kr)	712.700	711.400
Husbanklån v/tilsagn (kr)	537.800	516.300
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst.)	75	73

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

Figur 6.1.2.1

#### Oppføringslån II. Gjennomsnittlige anleggskostnader, egenkapital og husbanklån 1988-1992





private markedet var verdien av økt låneutmåling for oppføringslån II større enn rentesubsidiene for oppføringslån I.

## Flere tilsagn ved alle kontorer

Både hovedkontoret og avdelingskontorene gav flere tilsagn om oppføringslån II i 1992 enn året før. Andel tilsagn gitt av hovedkontoret var som i 1991 ca. 50 prosent av utlånsrammen. Hammerfest-kontoret gav ca. 6 prosent av tilsagnene, dvs. 320 boliger. Økningen skyldtes overføring av Tromsø kommune til Hammerfest-kontoret. For øvrig samsvarte den geografiske fordelingen med tilsagnene for oppføringslån I.

## Private utbyggere dominerer

Tilsagnene om oppføringslån II går i først rekke til eneboliger og tomannsboliger. Andelen for disse kategoriene var 64 prosent i 1992, mot 67 prosent året før.

Antall boliger med livsløpsstandard var 3.115, dvs en økning på hele 18 prosentpoeng i forhold til 1991. Det ble bare gitt tilsagn om oppføringslån II til ni spesialboliger i 1992.

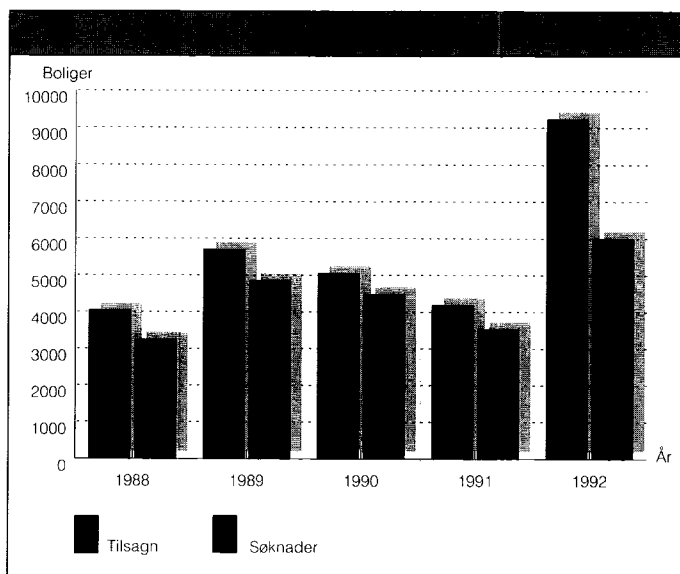
I 1992 stod utbyggere som byggherrer for hele 67 prosent av boligene med oppføringslån II, mot 48 prosent året før. Andelen personlige lånsøkere gikk tilbake med 12 prosentpoeng i samme periode.

## Svakt økende gjennomsnittsareal

Gjennomsnittsarealet for boliger med oppføringslån II viser fortsatt en svakt stigende tendens. Arealet økte med 1,3 kvm fra 1991, mens stigningen var på 1,9 kvm fra 1990 til 1991. Småhus

Figur 6.1.2.2

### Oppføringslån II. Søknader og tilsagn 1988-1992



Tabell 6.1.2.2

### Tilsagn om oppføringslån II fordelt etter avdelingskontorer 1992 og 1991

	1992		1991	
	Boliger	Mill. kr	Boliger	Mill. kr
Hovedkontoret	2.988	1.617	1.807	938
Bergens-kontoret	1.869	1.012	1.175	615
Trondheims-kontoret	425	227	197	98
Bodø-kontoret	401	210	348	179
Hammerfest-kontoret	320	174	2	1
Hele landet	6.003	3.240	3.529	1.831

Tabell 6.1.2.3

### Tilsagn om oppføringslån II fordelt etter byggherre 1992 og 1991

	1992		1991	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Personlige lånsøkere	1.786	30	1.481	42
Borettslag	12	-	45	1
Utbyggere	4.028	67	1.682	48
Kommuner, fylker	0	-	10	0
Andre	167	3	311	9
I alt	6.003	100	3.529	100

oppført i serie står for det meste av økningen. Gjennomsnittsarealet for denne boliggruppen gikk opp med vel tre kvm.

### Stabile total kostnader

Anleggskostnadene holdt seg stort sett uendret fra 1991

til 1992. Regnet i kvm bolig-areal gikk anleggskostnadene ned med vel en prosent og byggekostnadene ble redusert med vel tre prosent, mens tomtekostnadene økte med seks prosent. Vridningen av tilsagn fra oppføringslån I til oppføringslån II har medført at en større andel boliger i tett-

bygde strøk ble finansiert med oppføringslån II. Tomtekostnadene for oppføringslån II var i gjennomsnitt nesten 50 prosent høyere pr. kvm tomt enn for oppføringslån I.

Tabell 6.1.2.4

#### Oppføringslån II. Tilsagn etter hustype og andel livsløpsboliger 1992 og 1991

	1992		1991	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Eneboliger	2.245	37	1.360	39
Tomannsbolig	1.601	27	991	28
Rekke- og terrassehus	551	9	267	7
Andre småhus	364	6	233	7
Blokk	674	11	473	13
Andre	568	9	205	6
<b>Totalt</b>	<b>6.003</b>	<b>100</b>	<b>3.529</b>	<b>100</b>
Derav livsløpsboliger	3.115	52	1.212	34

Tabell 6.1.2.5

#### Oppføringslån II. Areal, finansiering og kostnader etter hustype 1992 og 1991

	Areal		Husbanklån		Husbanklånets andel av anl.kostn.	
	1992	1991	1992	1991	1992	1991
Alle boliger	92,1	90,7	537.800	516.300	76	73
Eneboliger	105,7	107,4	543.300	537.800	66	63
Småhus enkeltvis	99,9	99,9	507.100	499.600	68	66
Småhus i serie	90,6	87,5	552.400	527.400	79	79
Blokkprosjekter	79,1	74,7	560.200	542.200	81	74
	Tomtekostnader		Byggekostnader		Anleggskostnader	
	1992	1991	1992	1991	1992	1991
Alle boliger	154.300	143.300	558.400	568.100	712.600	711.400
Eneboliger	161.200	170.400	663.700	677.500	824.900	848.000
Småhus enkeltvis	145.500	148.900	601.000	605.600	746.500	754.500
Småhus i serie	164.400	152.900	534.900	512.100	699.300	665.000
Blokkprosjekter	140.400	100.700	554.100	632.900	694.500	733.600

## 6.2 Utbedringslån og -tilskudd

### 6.2.1 Utbedringslån til byfornyelse

Låneordningen skal bidra til å lette finansieringen til utbedring av boligblokker som er oppført omkring århundreskiftet. Utbedringen tar sikte på å heve boligstandarden opp mot dagens nivå innenfor en akseptabel kostnadsramme.

Det har vært en økende etterspørsel etter utbedringslån til byfornyelse i 1992. Byfornyelsen har stort sett gått over på private hender etter at de kommunale byfornyelsesselskapene i Oslo og Trondheim ble avvirket. Mange prosjekter som lå på is, ble overdratt til private og igangsatt i 1992. Av en felles låneramme for utbedringslån I til byfornyelse og på sosialt grunnlag på 650 millioner kroner gikk 171 mill. kroner til byfornyelse. Det er gitt tilsagn om utbedringslån til 1.035 boliger.

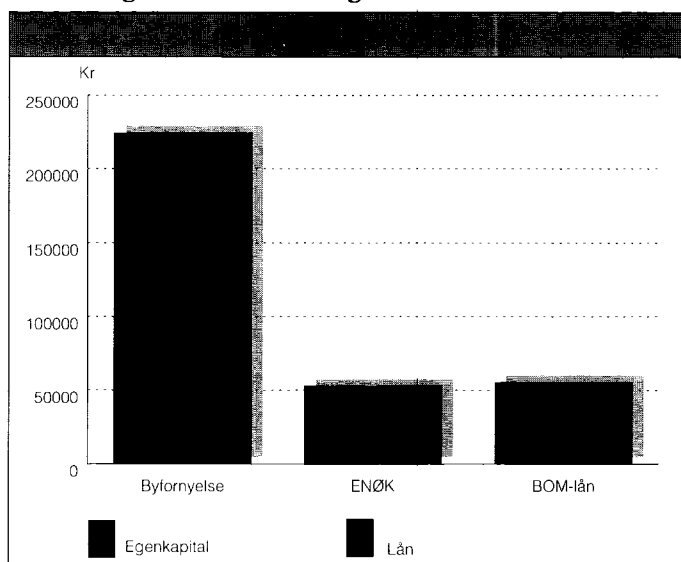
### 6.2.2 Utbedringslån til ENØK-tiltak

Dette er en låneordning for energi-økonomisering (ENØK) av helårsboliger. Det gis lån til utbedringsarbeider som fører til en vesentlig nedgang i forbruket av energi til oppvarming av boligen. Lånene gis på utbedring II-vilkår.

Det ble bevilget 126 mill. kroner til 3.558 boliger. Det ble bevilget 35.000 kroner pr. bolig.

Figur 6.2.1

Utbedringslån. Finansiering etter tiltak 1992



Tabell 6.2.1

Nøkkeltall: Utbedringslån til byfornyelse  
Utlånsvilkår:

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

	1992	1991
Ramme (mill. kr)	650 *)	200
Forbruk (mill. kr)	171	190
Antall boliger	1.035	897
Søknadsinngang, boliger	1.171	738
Gj.sn. lån pr. bolig (kr)	165.000	212.000

\*) Fellesramme for utbedringslån I.

Tabell 6.2.2

Nøkkeltall: Utbedringslån til ENØK-tiltak  
Utlånsvilkår:

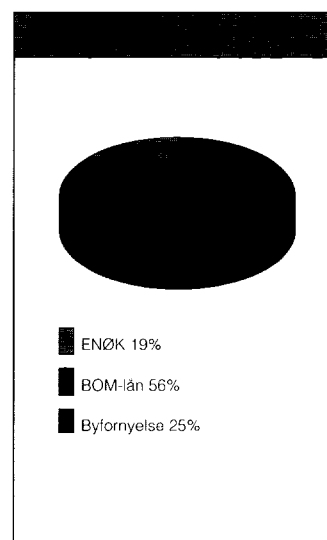
Rentesubsidier: Nei  
Løpetid: 16 år (30 år)  
Avdragsfrihet: 6 år

	1992	1991
Ramme (mill. kr)	650 *)	350
Forbruk (mill. kr)	126	83
Antall boliger	3.558	1.318
Søknadsinngang, boliger	4.755	1.714
Gj.sn. lån pr. bolig (kr)	35.000	63.000

\*) Fellesramme for utbedringslån II.

Figur 6.2.2

Utbedringslån. Fordeling etter tiltak 1992



### 6.2.3

## Utbedringslån til tett etterkrigsbebyggelse

Denne låneordningen (BOM-lån) skal finansiere bolig- og miljøfornyelse av helårsboliger i tett etterkrigsbebyggelse. 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). Lånene gis på utbedring II-vilkår.

Det ble bevilget 384 mill. kroner til 9.346 boliger. Gjennomsnittslån pr. bolig var 41.000 kroner.

### 6.2.4

## Tilskudd til byfornyelse

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

Tilskuddsrammen var på 36 mill. kroner i 1992. I tillegg ble et overskudd på 1,994 mill. kroner overført fra 1991. Det ble gitt tilskudd for 32,4 mill. kroner til 47 saker. 5 mill. kroner ble overført til tilskudd på sosialt grunnlag.

### 6.2.5

## Utbedrings-tilskudd, tilstandsvurdering av borettslag o a

Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag gis for å

Tabell 6.2.3

### Nøkkeltall: Utbedringslån til tett etterkrigsbebyggelse

#### Utlånsvilkår:

Rentesubsidier: Nei  
Løpetid: 16 år  
Avdragsfrihet: 6 år

	1992	1991
Ramme (mill. kr)	650 *)	350
Forbruk (mill. kr)	384	115
Antall boliger	9.346	3.086
Søknadsinngang, boliger	8.645	5.542
Gj.sn. lån pr. bolig (kr)	41.000	37.000

\*) Fellesramme for utbedringslån II.

Tabell 6.2.4

### Nøkkeltall: Utbedringstilskudd til byfornyelse

	1992	1991
Bevilgning (mill. kr)	36	20
Disponibelt	33	20
Forbruk	32	18
Antall saker	47	35
Gj.sn. bevilgn. pr. sak (kr)	680.000	515.000

Tabell 6.2.5

### Nøkkeltall: Utbedringstilskudd, tilstandsvurdering av borettslag o a

	1992	1991
Bevilgning (mill. kr)	2,0	—
Disponibelt	2,0	—
Forbruk	1,7	—
Antall saker	91	—
Gj.sn. bevilgn. pr. sak (kr)	18.700	—

bidra til at store utbedringsarbeider og bygningsfornyelse blir gjort i tide, og at det blir lagt et godt plangrunnlag for bolig- og miljøfornyelsen.

Ordningen ble opprettet i 1992. Tilskuddsrammen var på 2 mill. kroner. Det ble

søkt om 2,7 mill. kroner fra 91 borettslag. 60 borettslag fikk tilsagn om til sammen 0,4 mill. kroner til vurdering av generell teknisk standard, mens 31 borettslag fikk tilsagn om til sammen 1,6 mill. kroner til vurdering av spesielle problemområder.

## 6.3 Bomiljølån

Bomiljølån blir gitt til tiltak som fremmer et godt bomiljø. Tiltakene kan være service-senter for eldre og funksjonshemmede, grendehus, aktivitetslokale og garasjer for funksjonshemmede.

### Fortsatt liten interesse for bomiljølån

Totalt ble det innvilget miljølån for vel 51 mill. kroner i 1992. Mesteparten av dette har gått til nybygging. Søknadsinngangen sank fra 48 saker i 1991 til 45 saker i 1992. Noe av forklaringen på den labre interessen må tilskrives at lånene gis med usubsidiert rente.

Miljølån benyttes fortsatt mest til servicelokaler for eldre. Andelen av denne typen lokaler har imidlertid gått ned fra 65 prosent i 1991 til 46 prosent i 1992. Dette har mye sammenheng med kraftig nedgang i bygging av boliger til eldre.

Tabell 6.3.1

#### Nøkkeltall: Bomiljølån

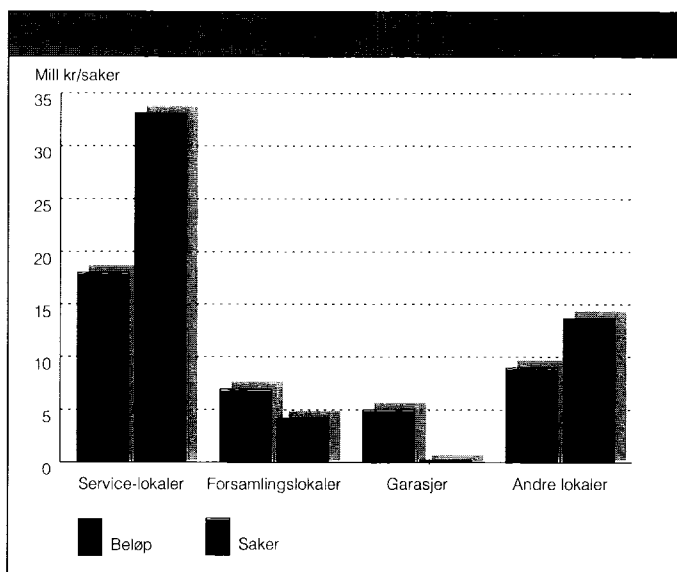
##### Utlånsvilkår

	1992	1991
<b>Realisert</b>		
Forbruk (mill. kr)	51	70
Antall saker	39	58
Gj.snittlig lån (mill. kr) <sup>1)</sup>	1,3	1,2
<b>Innkommne søknader</b>		
(saker)	45	48
Innkommne søknader der tilsagn ikke er gitt (saker)	7	6
<b>Gjennomsnittlig pr. sak</b>		
Bruttoareal (kvm)	291	280
Anleggskostnader (mill. kr)	2,1	1,9
<b>Husbanklån v/tilsagn</b>		
(mill. kr)	1,3	1,2
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst.)	63	65

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

Figur 6.3.1

#### Bomiljølån. Tilsagn etter søkergruppe. Antall saker og beløp 1992



## 6.4 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 antall plasser.

### Redusert etterspørsel

I 1992 gav den opprinnelige rammen på 750 mill. kroner for lån til barnehager, sammen med angitt gjennomsnittslån på 65.000 kroner, rom for finansiering av 11.500 nye barnehageplasser. Den endelige rammen var på 500 mill. kroner. Faktisk finansiering var 8.333 plasser, dvs. vel 70 prosent av måltallet for det totale antall barnehageplasser. Det ble finansiert 200 barnehager i 1992, mot 263 i 1991.

Gjennomsnittslånet pr. plass var 46.100 kroner i 1992, mot 56.800 kroner i 1991. Denne reduksjonen har blant annet sammenheng med innføring av den nye skolefritidsordningen og seksåringstilbudet som har lavere areal- og kostnadsforbruk og følgelig lavere lån pr. plass. Når disse to ordningene trekkes ut, var gjennomsnittlig barnehagelån på 50.100 kroner pr. plass.

I forhold til 1991 har antall søknader i 1992 blitt redusert med 23 prosent, fra 281 saker til 217 saker. Søknadsbeløpet er redusert med 31 prosent, fra 636 mill. kroner i 1991 til 438 mill. kroner i 1992. Reduksjonen i antall søknader har sannsynligvis sammenheng med at kommunene avventer den nye skolereformen, med økt satsing på familiebarnehager og problemer med å oppnå kommunal garanti og driftsstøtte.

### Kompetanseheving

Husbanken har fulgt oppfordringen fra Kommunaldepartementet og Familie- og forbrukerdepartementet om økt satsing på barnehager.

For å heve kompetansen rundt barnehagebygging utarbeidet Husbanken en femfasers framdriftsplan i

begynnelsen av 1992. Planen innebar å skaffe data, iberegnet en brukerundersøkelse, om barnehagene som fikk lånetilsagn i 1991. Forsøksprosjekt vedrørende barnehager ble registrert. Det ble også arrangert en konferanse med aktuelle fagpersoner og instanser som bunnet ut i en rapport.

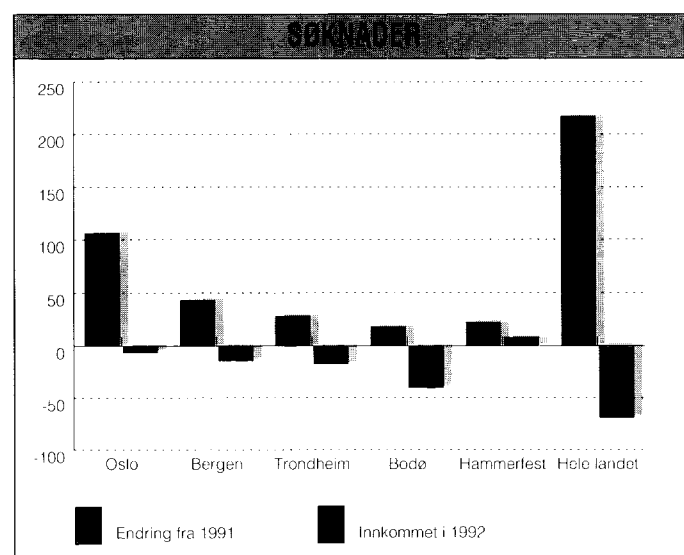
Tabell 6.4.1

#### Nøkkeltall: Barnehagelån

	1992	1991
<b>Rammer</b>		
Beløp (mill. kr)	500	570
Antall barnehageplasser	7.700	8.700
Lån pr. plass (kroner)	65.000	65.000
<b>Realisert</b>		
Forbruk (mill. kroner)	384	559
Antall barnehageplasser	8.333	9.830
Lån pr. plass (kroner)	46.100	56.800
Antall saker	200	263
Innkomne søknader (saker)	217	281
Innkomne søknader der tilsagn ikke er gitt (saker)	33	27
<b>Gjennomsnittlig</b>		
Bruksareal (BRA) pr. sak (kvm)	314	328
Anleggskostnader pr. kvm BRA	7.900	8.350
Husbanklån pr. kvm (kroner)	6.000	6.400
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (prosent)	76	77

Figur 6.4.1

#### Barnehagelån. Innkomne søknader etter avdelingskontorer 1992 og endring fra 1991



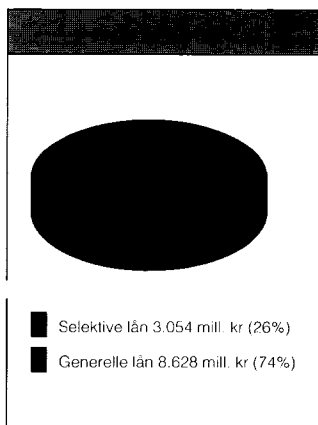
# 7 Selektive låne- og støtteordningar

Husbankens selektive låne- og støtteordningar går til vanskelegstilte grupper og prioriterte bustadformål. Ordningane er behovsprøvd ut frå kva situasjon lånsøkjaren er i. Bustadene skal tilfredsstillte Husbankens krav til kostnader og standard. Dette gjeld etableringslån og -tilskot, kjøpslån, utbetningslån og -tilskot og utleigelån.

Dei selektive ordningane skal vere med på å skaffe austader til husstandar med særlege behov, og gi rimelege buutgifter og god bustadfordeling. Husbanken forvaltar dei selektive ordningane i samarbeid med kommunane.

Figur 7.1

## Selektive og generelle ordningar 1992



## 7.1 Etableringslån og -tilskot

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

I tillegg til at prioriterte grupper kan skaffe seg eigen bustad, skal ordningane fungere som eit tilbod ved reetablering og til refinansiering for husstandar med betalingsproblem. I 1992 fekk Husbanken høve til å gi lån til refinansiering av privat fellesgjeld i burettslag. Lån til dette formålet blir gitt som etableringslån II. For nærmare omtale når det gjeld bruk av etableringslån til refinansiering, viser vi til kapittel 9 – Forvaltning.

### 7.1.1 Etableringslån I

Etableringslån I blir gitt som toppfinansiering ved etablering i ny eller brukt bustad. I særlege tilfelle kan lånet også nyttast til refinansiering av private bustadlån. Lånet er behovsprøvd. I hovudsak blir lånet fordelt gjennom kommunane, som låner ut midlane vidare. Kommunane kan også bruke

midlane til egne bustadprosjekt som skal leigast ut innskotsfritt til vanskelegstilte eller til eldre. I spesielle saker blir lånet gitt direkte frå Husbanken. Av ramma for etableringslån vart det også i 1992 øyremerkt egne midlar til flyktningar.

### Framleis svikt i etterspørselen

I 1992 var den opphavlege ramma til etableringslån I på 2.100 mill. kroner. Sviktande etterspørsel etter lån førte til at ramma vart redusert med 100 mill. kroner dette året, og eit tilsvarende beløp kunne i staden nyttast til å auke ramma til etableringslån II. Disponibel ramma til etableringslån I var dermed 2.000 mill. kroner, der 150 mill. kroner var øyremerkete til flyktningar. Husbanken kunne også nytte 100 mill. kroner av ramma til vidareføring av forsøket med lån til låginnskotsbustader, men denne ordninga har ikkje vorte brukt i særleg grad.

Ved slutten av året var det ei restramme på 465 mill. kroner, 68 mill. kroner øyremerkete til flyktningar og 397 mill. kroner til ordinære formål.

Etterspørselen frå kommunane etter etableringslån I vart ytterlegare redusert i 1992. Den låge etterspørselen

Tabell 7.1.1.1

#### Nøkkeltal: Etableringslån I

##### Utlånsvilkår

Rentesubsidiar: Ja  
Løpetid: 20 år (30 år)  
Avdragsfritak: 5 år (8 år)

	Mill. kr	
	1992	1991
Total ramma	2.000	1.870
Forbruk	1.535	1.759
Øyremerkt flyktningar	150	300
Forbruk	82	221

må vi sjå i samanheng med at kommunane fryktar auka tap på utlåna sine, og relativt store overføringer av etableringslån I frå 1991. Avviklinga av Selskapet for innvandrar- og flyktningbustader (SIFBO) har førebels ikkje ført til at kommunane i større grad spør etter etableringslån til flyktningar.

### Lån til over 10.000 bustader gjennom kommunane

Til saman har kommunane løyvd lån for 1.291 mill. kroner til 10.053 bustader i 1992, av dette gjekk 13 prosent til refinansiering av private bustader. I tillegg til midlar som er løyvd frå Husbanken i 1992, har kommunane nytta relativt mykje midlar som er overførte frå tidlegare år. Til utgangen av 1992 vart det overført bortimot 400 mill. kroner.

Maksimallånet var 200.000 kroner for ordinære låntakarar. Det gjennomsnittlege utlånet frå kommunane utgjorde 128.400 kroner. Låna er gjennomgåande mindre enn dei låna som blir gitt under etableringslån II.

### Etableringslån I til husstandar med relativt låg inntekt

Den største gruppa som mottek etableringslån I, er husstandar med barn. Dei utgjør 63 prosent, og halvparten av desse er husstandar under 30 år. Om lag 20 prosent av låntakarane var husstandar under 30 år utan barn. Blant dei som mottek etableringslån I, er det relativt fleire unge i etableringsfasen enn blant dei som mottek etableringslån II. Det ser ut til at dei subsidierte låna i tråd med intensjonane blir gitt til husstandar med gjen-

nomgåande låg inntekt. Nærmare 60 prosent av husstandane hadde ei inntekt på under 150.000 kroner. Til samanlikning hadde dei husstandane som fekk oppføringsslån I gjennom Husbanken, ei gjennomsnittleg inntekt på 187.200 kroner.

### Nær 90 prosent etableringslån I til nyetablering

I 1992 brukte kommunane

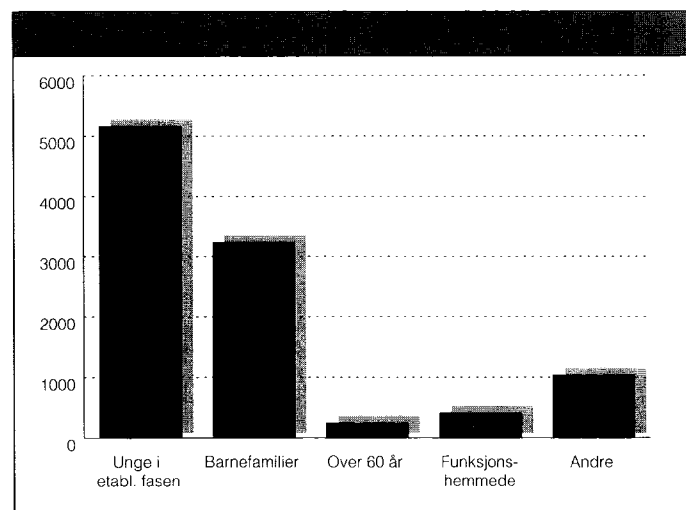
87 prosent av dei tildelte midlane til bygging/kjøp av bustad, medan 13 prosent vart nytta til refinansiering. Det er i tråd med intensjonane med ordninga.

### Lån til flyktningar

Kommunane løyvd 46 mill. kroner til flyktningar i 1992. Dette gav 253 bustader til om lag 500 flyktningar. Maksimallån for flyktningar var 385.000 kroner. Det gjennomsnittlege utlånet frå kommunane utgjorde 183.000 kroner.

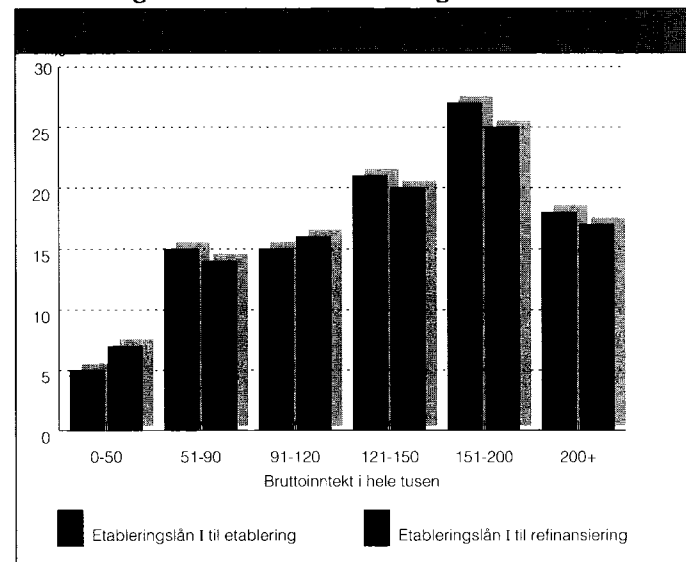
Figur 7.1.1.1

Etableringslån I. Fordeling på mottakargrupper 1992



Figur 7.1.1.2

Etableringslån I. Inntektsfordeling 1992





## 7.1.2 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. Frå 1992 vart det også fordelt midlar direkte gjennom Husbanken i samband med

refinansiering av privat fellesgjeld i burettslag. Også etableringslån II 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 betalingssevne enn det kommunane gjer ved tildeling av etableringslån I.

## Større interesse for etableringslån II

Den opphavlege ramma til etableringslån II var sett til 500 mill. kroner. Som følge av stor etterspørsel frå kommunane og publikum vart ramma auka med 300 mill. kroner i samband med Revidert nasjonalbudsjett 1992. Mot slutten av året vart ytterlegare 100 mill. kroner overførte til denne utlånsramma, slik at 200 mill. kroner kunne nyttast under ordninga med refinansiering av privat fellesgjeld i burettslag. Det vart i alt gitt lån på 180 mill. kroner til burettslaga.

Totalt utlån frå kommunane i 1992 utgjorde 489 mill. kroner, medan vel 300 mill. kroner vart overførte til bruk i 1993. Om lag 3.150 husstandar fekk lån gjennom kommunane. Av desse fekk vel 2.500 husstander lån til refiansiering. I gjennomsnitt vart kvar husstand tildelt 154.900 kroner eller 26.500 kroner meir enn for etableringslån I. Kommunane står friare til å fastsetje låneutmålinga under etableringslån II enn under etableringslån I.

Barnefamiljar med hovudforsørgjar i alderen 30-60 år er den desidert største gruppa som mottek etableringslån II. Husstandane som fekk tilsegn om etableringslån II, hadde gjennomgåande høgare inntekt enn dei husstandane som fekk tilsegn om etableringslån I. Over halvparten av husstandane hadde ei inntekt på over 150.000 kroner. Dette tyder på at etableringslån II faktisk går til personar med noko større betalingsevne enn dei som får etableringslån I. Om lag 20 prosent av utlån frå kommunane under denne ordninga vart gitt i samband med nyetablering.

Tabell 7.1.2.1

### Nøkkeltal: Etableringslån II

#### Utlånsvilkår

Rentesubsidiar: Nei

Løpetid: 20 år

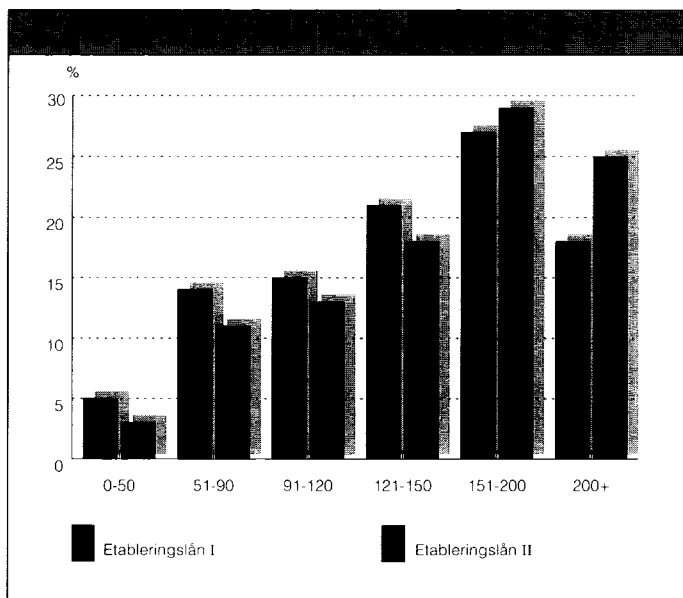
Avdragsfritak: 5 år

Tapsansvar: Delt mellom Husbanken og kommunane

	Mill. kr	
	1992	1991
Total ramme	900	500
Forbruk	798	445
Fordelt til kommunane	618	445
Forbruk	489	40

Figur 7.1.2.1

### Etableringslån I og II. Inntektsfordeling for låntakarar som refinansierte i 1992



## Etableringstilskot kombinert med etableringslån

Ordninga med etableringslån direkte frå Husbanken når søkjaren er tildelt etableringstilskot, vart innført i 1990. Dette er ei ordning som skal sikre fullfinansiering på best moglege vilkår. For personleg åtte bustader vart lånet gitt på særvilkår (reduisert rente), samstundes som løpetida for lånet vart auka til 30 år. I dei fleste til-

felle der det er løyvd tilskot, har Husbanken også gitt etableringslån.

### 7.1.3 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 7.1.3.1

#### Nøkkeltal: Etableringstilskot

<i>Etableringstilskot på sosialt grunnlag o a</i>	1992	1991
Løyving (mill. kr)	58,5	58,5
Annullerte, innfriingar, overføringar	24,3	23,5
Disponibelt	82,8	82,0
Maksimalt beløp pr bustad	100.000	100.000
Forbruk (mill. kr)	65,3	63,5
Talet på bustader	978	877
Gj.sn. løyving pr bustad (kr)	66.800	72.400

<i>Etableringstilskot PU</i>	1992	1991
Løyving (mill. kr)	164	135
Annullerte, innfriingar, overføringar	4	1
Disponibelt	168	136
Maksimalt beløp pr bustad	100.000	100.000
Forbruk (mill. kr)	65,8	134
Talet på bustader	755	1.450
Gj.sn. løyving pr bustad (kr)	87.200	90.700

## Fleire husstandar fekk etableringstilskot på sosialt grunnlag oa

Talet på husstandar som har fått etableringstilskot på sosialt grunnlag oa har auka drøyt 10 prosent det siste året. Forbruket av etableringstilskot på sosialt grunnlag oa har vore i tråd med den løyvinga som var sett av i 1992. Det same gjeld søknader og lånetilsegner under ordninga med bustadtiltak i samiske busetjingsområde.

## Låg aktivitet innfor PU-reforma

Tilskotet til ansvarsreforma for menneske med psykisk utviklingshemming viser eit underforbruk på nær 100 mill. kroner samanlikna med løyvinga for 1992. Dette heng saman med eit lågare tempo i gjennomføringa av reforma i tillegg til at kommuneøkonomien spelar ei avgjerande rolle. Til saman vart det gitt tilskot til 755 bustader. Utleigeordninga finansierte i tillegg 22 bustader.

Til saman fekk 1.733 bustader etableringstilskot i 1992 inkl. rammetildelingar til dei største bykommunane.

## Over 100 mill. kroner blir overførte til 1993

Også i 1992 har mykje midlar vorte tilbakeførte til Husbanken. Dette saman med det sær låge forbruket av etableringstilskot har ført til at over 100 mill. kroner kan overførast til 1993.

## 7.2 Kjøpslån

Kjøpslån skal utgjøre grunnfinansieringa ved kjøp av brukte sjølvåtte bustader for særleg vanskelegstilte grupper slik at husstanden kan sikrast ein rimeleg bustad som er tilpassa dei spesielle behova husstanden har. I visse tilfelle skal ordninga sikre særleg vanskelegstilte grupper eit fast ordna buforhold.

### Kort saks- behandlingstid

Også i 1992 greidde Husbanken å halde saksbehandlingstida på eit akseptabelt nivå. Dei fleste søknader vart ferdigbehandla på tre veker. Etterspørselen auka i 1992 og var større enn rammene, men det var lita ventetid for å få lån. Det vart finansiert 667 bustader med kjøpslån. På slutten av året vart kjøpslån kombinert med etableringstilskot prioriterte.

### Regelendringar

I 1992 vart det opna for refinansiering i særskilde tilfelle. Særleg vanskelegstilte usstandar med ein funksjonshemma husstandsmedlem kan i visse tilfelle få hjelp til å kjøpe tilbake bustaden sin dersom han er seld på tvangsauksjon.

Husstandar som er særleg vanskelegstilte eller har ein funksjonshemma medlem, kunne frå 1992 få tilsegn om nytt maksimalt husbanklån utan krav om at eldre husbankfinansiering måtte overtakast.

### Mest lån til funksjonshemma og særleg vanskelegstilte

I 1992 vart det gitt 200,5 mill. kroner i kjøpslån, 112,5 mill. kroner til funksjonshemma og 53 mill. kroner til

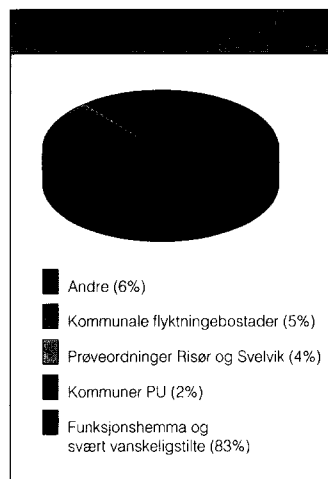
særleg vanskelegstilte, eller 82,7 prosent av ramma.

Kommunar og kommunale bustadstiftingar fekk 22,9 mill. kroner, dvs. 11,5 prosent av ramma. 8,4 mill. kroner eller ca. ein tredel gjekk til utleigebustader for spesielt vanskelegstilte husstandar, 10,6 mill. kroner eller ca. halvparten til bustader for flyktningar og 4 mill. kroner eller ca. ein femdel til bustader i samband med PU-reforma. Prøveordninga for Risør og Svelvik kommunar fekk 8,2 mill. kroner, dvs. 4,1 prosent av ramma.

I 1992 mottok Husbanken færre søknader enn venta frå enkeltpersonar i samband med PU-reforma. Søknader frå flyktningar og innvandrarakar vart i 1992 kanaliserte gjennom kommunane på grunn av at Selskapet for innvandar- og flyktningbustader, SIFBO, vart oppløyst.

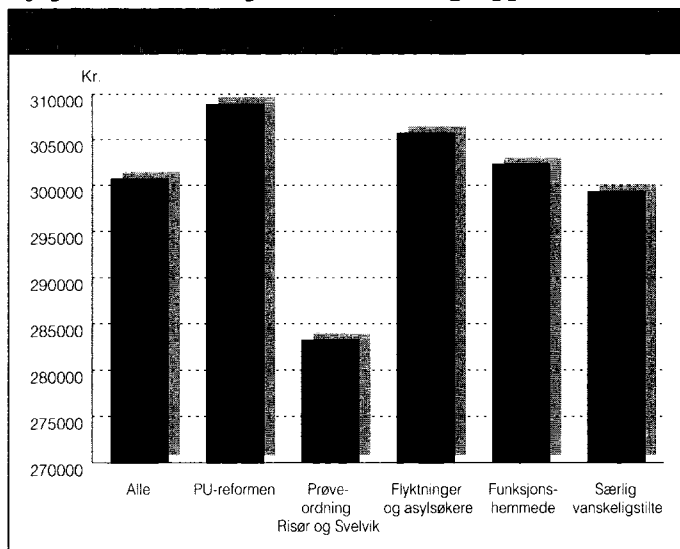
Figur 7.2.2

Kjøpslån. Fordelte på hovudbrukargrupper 1992



Figur 7.2.1

Kjøpslån. Fordelte på hovudbrukargrupper 1992



Tabell 7.2.1

### Nøkkeltal: Kjøpslån

#### Utlånsvilkår

Rentesubsidiar: Ja  
Løpetid: 30 år  
Avdragsfritak: 8 år

	1992	1991
<b>Ramme</b>		
Beløp (mill. kr)	200	210
Forbruk (mill. kr)	201	209
Talet på bustader	667	777
Innkome søknader, bustader	1.151	1.076
Gj.snittleg lån pr bustad (kr)	301.000	269.000

Tabell 7.2.2

Kjøpslån fordelt på søkjargrupper

Lånsøkjargrupper	Mill. kr	
	1992	1991
<b>Kommunar</b>		
Vanskelegstilte	8,4	1,9
PU-reforma	4,0	9,3
Flyktningar	10,5	11,4
SIFBO	0,1	3,2
<b>Sjølveigar o a</b>		
PU-bustader	1,5	2,2
Funksjonshemma Risør og Svelvik	112,5	133,7
Byfornyng	8,2	6,4
Vanskelegstilte	0,0 *)	1,9
Andre	53,0	35,6
<b>Totalt</b>	<b>200,5</b>	<b>207,3</b>

\*) Overført kvote for utbetningslån.

## 7.3 Utbeingslån og -tilskot

Dei selektive ordningane med utbeingslån og -tilskot skal oppmode folk om å forbetre eldre bustader til ein moderne standard. På den måten sikrar ein at eksisterande bustader i distrikta blir betre utnytta, samtidig som mange eldre kan bli buande lenger i eigne bustader.

### 7.3.1 Utbeingslån på sosialt grunnlag

Utbeingslån på sosialt grunnlag blir gitt til eldre (over 60 år) og funksjonshemma slik at dei kan få ein tilfredsstillande bustad. Denne ordninga omfattar søkjarar som er over 60 år, og husstandar med funksjonshemma.

Husbanken kan gi noko støtte til planlegging/prosjektering av utbetaling for denne søkjargruppa.

Låneordninga blir gitt på utbetaling I-vilkår.

### Jamn søknadsinngang

Talet på bustader som fekk utbeingslån på sosialt grunnlag, har gått noko ned, frå 1.578 bustader i 1991 til 1.526 bustader i 1992. Tendensen er den same som året før, og vi må sjå han i samanheng med mellom anna ENØK- og BOM-lån, som fangar opp søkjarar frå fleirbustad-prosjekt.

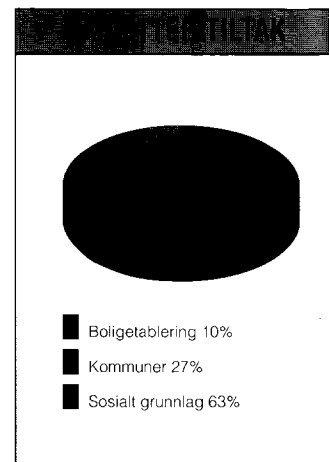
Det vart fordelt 100 mill kroner til vidare utlån gjennom kommunane i 1992. Av dette vart 71 mill kroner nytta til utbetaling av 1.637 bustader.

### 7.3.2 Utbeingslån ved bustad-etablering

Utbeingslån ved bustad-etablering blir gitt til personar under 40 år i etableringsfasen, som kjøper ein sjølvått bustad som treng utbetaling.

Figur 7.3.1.2

#### Utbeingslån. Fordeling etter tiltak 1992



Ordninga gir eit alternativ til nye bustader i distrikt med god tilgang på brukte og rimelege bustader.

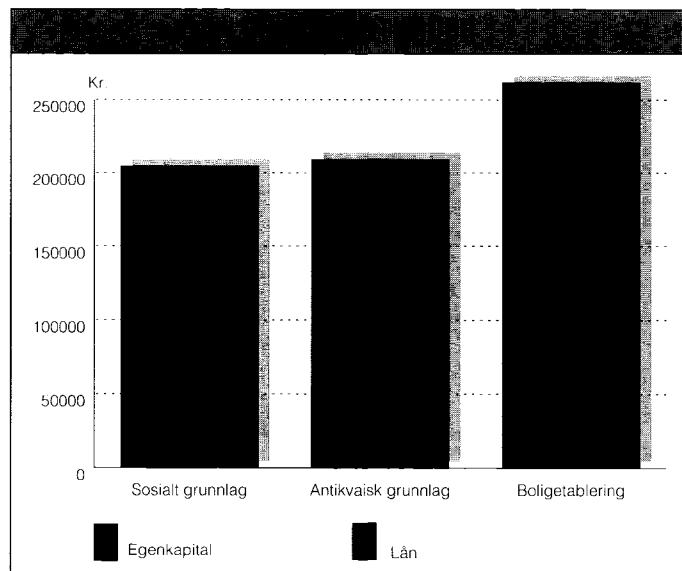
Låna blir gitt på utbetaling II-vilkår.

#### Lite nytta låneordning

Låneordninga har ikkje vorte så etterspurd som ein venta. Husbanken gav lån til 193 bustader i 1992 mot 216 i 1991. Den avgrensa etterspørselen kan kome av at utbetaling ikkje aukar verdien av bustaden nok til at ein oppnår kravd pantetrygd for utbeingslånet. Det fører til at Husbanken må avslå søknader, eller at utmålt beløp blir svært lite og derfor uinteressant for lånsøkjaren.

Figur 7.3.1.1

#### Utbeingslån. Finansiering etter tiltak 1992



### 7.3.3 Utbetnings- tilskot på sosialt grunnlag

Utbetningstilskot på sosialt grunnlag tek i hovudsak sikte på å nå dei same søkjargruppene som utbetningslåna på sosialt grunnlag. Ordninga er økonomisk behovsprøvd, og det er berre husstandar med varig svak økonomi som kjem inn under ordninga. Husbanken fordeler midlane til kommunane, som utfører den konkrete saksbehand-linga.

Den disponible lånesummen for 1992 var på 59 mill. kroner. Av dette var 3 mill. kroner øyremerkte til samiske kommunar i Nord-Troms og Finnmark. Det vart gitt tilskot til 7.150 husstandar fordelte på 330 kommunar.

Tabell 7.3.1.1

#### Nøkkeltal: Utbetningslån på sosialt grunnlag oa

##### Utlånsvilkår

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

	1992	1991
<b>Ramme</b>		
Beløp (mill. kr)	650 *)	210
Forbruk (mill. kr)	232	213
Talet på saker	562	615
Talet på bustader	1.526	1.577
Søknadsinngang (bustader)	1.890	2.192
Gj.sn. lån pr bustad (kr)	152.000	135.000

\*) Fellesramme for utbetring I.

Tabell 7.3.2.1

#### Nøkkeltal: Utbetningslån ved bustadetablering

##### Utlånsvilkår:

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

	1992	1991
<b>Ramme</b>		
Beløp (mill. kr)	650 *)	50
Forbruk (mill. kr)	38	43
Talet på saker	153	191
Talet på bustader	193	216
Søknadsinngang (bustader)	222	244
Gj.sn. lån pr bustad (kr)	197.000	199.000

\*) Fellesramme for utbetring II.

Tabell 7.3.3.1

#### Nøkkeltal: Utbetningstilskot på sosialt grunnlag

	1992	1991
<b>Ramme</b>		
Beløp (mill. kr)	59	54
Forbruk (mill. kr)	58	54
Talet på bustader	7.150	6.811
Søknadsinngang (mill. kr)	102	107
Gj.sn. løyving pr bustad	8.100	7.900

## 7.4 Utleigelån

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

### Færre søkjarar

Husbanken fekk færre søknader om utleigelån i 1992 enn året før. Kommunane engasjerte seg i mindre grad, mens private stiftingar framleis utgjorde ein stor del av søkjarmassen. Interessa for utleigebustader var forholdsvis stor blant bustad-søkjarar, spesielt unge under utdanning som bur i større pressområde. Det har samanheng med dagens økonomiske situasjon.

I 1992 var gjennomsnittlege byggjekostnader 450.000 kroner og gjennomsnittlege tomtekostnader 65.000 kroner. Anleggskostnadene gjekk ned i forhold til 1991. Det samsvarer med den generelle nedgangen i byggjekostnadene.

### Nye retningslinjer

Kommunaldepartementet gav i juli 1992 nye retningslinjer med omsyn til trygging- og prioritetsregler for utleigelån. Utleigelån kan ytast direkte til kommunar. Det kan og givast lån, først og fremst til stiftingar, mot førsteprioritets pant i den

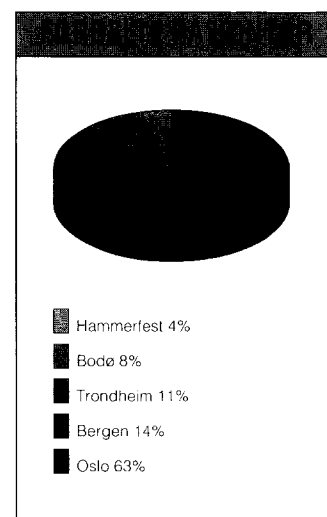
eigedommen det er bygd på. I tillegg kan Husbanken krevje at kommunane stiller garanti for dei pliktene stiftinga har. Når det oppstår kø i samband med utleigelåneordninga, skal kommunale utleigeprosjekt og prosjekt med kommunal garanti prioriterast framfor andre utleige-prosjekt.

I 1992 var det ein føresetnad at grunnlån som vart gitt saman med utleigelånet, helst hadde flat rente.

Den nye tryggingsevurderinga førte til at fleire søkjarar (stiftingar) fekk problem med å stille garanti for utleigelånet. Kommunane gir ikkje utan vidare ein slik garanti.

Figur 7.4.1

### Utleigelån. Fordelte på avdelingskontor 1992



Tabell 7.4.1

### Nøkkeltal: Utleigelån

#### Utlånsvilkår

Rentesubsidiar: Ja (rentefritak i 10 år)  
Løpetid: 25 år  
Avdragsfritak: 15 år

	1992	1991
<b>Rammer</b>		
Beløp (mill. kr)	150	194
<b>Realisert</b>		
Forbruk – mill. kr	150	181
Talet på bustader	976	1 147
Gj.sn. utleigelån pr bustad kr	151.000	157.400
Innkomne søknader – bustader	968	1.908
<b>Gj.sn. pr bustad</b>		
Areal (kvm)	57,3	62,3
Anleggskostnader (kr)	515.000	524.800
Grunnlån (kr)	362.400	367.400
Utleigelån (kr)	151.000	157.400

Tabell 7.4.2

### Utleigelån fordelt på kontor 1992

	Kor mange	Kvm	Gjennomsnitt pr. bustad		
			Anleggs-kostnad	Grunnlån	Utleigelån
Hovudkontor Oslo	627	52,3	511.100	360.500	150.300
Bergen	123	72,2	567.100	398.000	163.700
Trondheim	110	67,9	500.500	350.300	148.300
Bodø	79	61,1	483.300	338.300	145.000
Hammerfest	37	52,4	519.200	364.800	140.800

# 8 Bustøtte

Formålet med bustøtteordninga er å hjelpe barnefamilier, eldre og trygda med låge inntekter og høge buutgifter til å etablere seg eller bli buande i ein tilfredsstillande bustad.

## Kraftig auke i bustøtta

Det vart innvilga 972,8 mill kroner til bustøtte i 1992, ein auke på 24 prosent.

Auken i løyvinga var ei vidareføring frå 1991 for å gjere det lettare for barnefamiljar å få bustøtte. Ønsket var å hjelpe hus-

standar som var ramma av høg realrente, auka betalingsproblem, arbeidsløyse o.l. I tillegg var det venta at det skulle bli større behov for bustøtte som følgje av gjennomføringa av PU-reforma.

Auken i utbetalingane skjedde ved at ein auka maksimale utrekna buutgifter med 6.000 kroner for husstandar med to eller fleire personar, og 1.000 kroner for einslege. På den måten vart utbetalinga styrt til søkjarar med høgast utrekna buutgifter. Einslege funksjonshemma, dvs. psykisk utviklingshemma og eldre i

nye, tilpassa trygdebustader, fekk høve til unntak frå buutgiftstaket.

## Fleire bustader med i ordninga

Kravet om husbankfinansiering av burettslag vart oppheva frå 1992. Det førte til ein auke i talet på godkjende søknader. Av 10.000 nye søknader kom 8.000 frå burettslag.

## Over 1.000 kroner månaden

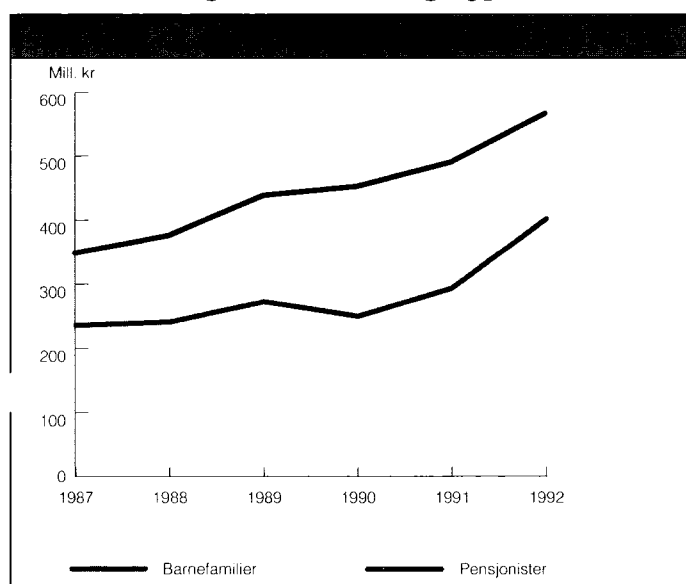
Auken av buutgiftstaket førte til auke i gjennomsnittsutbetalinga, frå 3.732 kroner i tredje termin 1991 til 4.085 kroner i tredje termin 1992. Det vil seie at utbetalingane i snitt passerte 1.000 kroner månaden.

## Ny bustøtteordning frå 1994

Husbankens arbeid med å utvikle eit nytt databasert system for bustøtteordninga følgjer framdriftsplanen. I forhold til dagens regelverk blir det særleg lagt vekt på faktiske buutgifter i utrekninga av bustøtte. Ein analyse av dagens bustøttemottakarar viser at det er store avvik mellom dei faste satsane i det noverande systemet, og faktiske kapitalkostnader ved kjøp av bustaden.

Figur 8.1

Bustøtte. Innvilga etter mottakargrupper 1987-1992



Tabell 8.1

Nøkkeltal: Bustøtte

Mill. kr	1992	1991
Løyvd	964	710
Forbruk	973	787

	1. termin	2. termin	3. termin	1.termin	2. termin	3. termin
Søknader	92.489	87.321	91.156	82.579	77.115	80.120
Løyvd	75.122	79.023	82.251	66.734	69.609	72.649
Barnefamiljar	21.902	23.519	25.226	19.084	20.460	21.761
Pensjonistar	53.220	55.504	57.025	47.650	49.149	50.888
Avslag	17.376	8.284	8.905	15.845	7.508	7.471
Gj.sn. pr husstand	3.988	4.037	4.085	3.656	3.697	3.732

# 9 Forvaltning

Det er eit av hovudmåla for banken å forvalte statens 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 dei ulike tenestene og tilboda banken kan gi, og ytast god service og effektiv saksbehandling til kundane. Husbanken skal og gi kunnskap og rettleiing om gode bustadløyisingar, god bustadøkonomi og bustadjuridiske spørsmål.

Avviklinga av SIFBO hausten 1992 førte til at Husbanken vart ein av dei største eigedomsforvaltarane i landet. Banken overtok 1. september ansvaret for 2.500 utleigebustader. I tillegg kom 4.500 SIFBO-formidla etableringslån og ca. 600 faste garanti-er for lån i private banker.

## Inn- og utbetalingar

Samla inn- og utbetalingar for Husbanken i 1991 og 1992 går fram av tabell 9.11.

## Innbetalningar på lån

I 1991 forfall nærmare 450.000 halvårsterminar til betaling. Vel 21.600 lån vart innfridde i 1992. Det vart til saman betalt inn 4,6 milliardar kroner, fordelte på innfriingar og avdrag.

Det er i hovudsak lån som er gitt før 1973, som blir innfridde ved ordinær innbetaling. I tillegg er det kvart år ein del låntakarar som innfrir lånet eller betaler ekstra avdrag. Av dei totale innbetalingane kom 3,1 milliardar kroner frå slike ekstra innbetalingar. Dette er ein kraftig

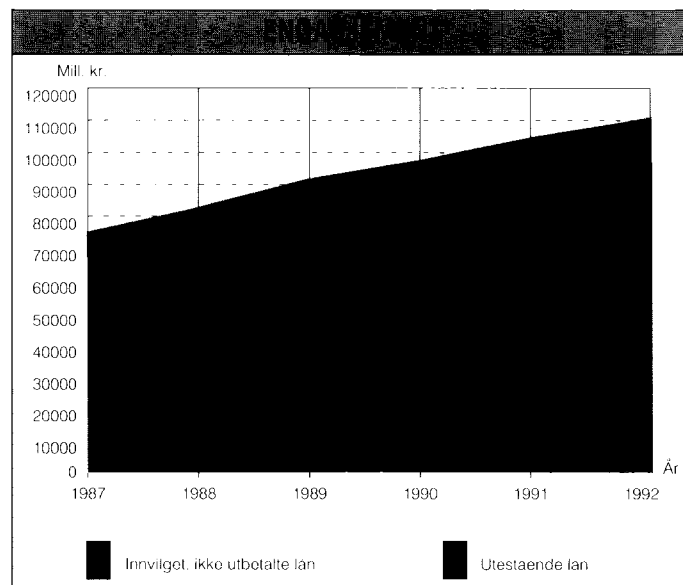
Tabell 9.1

### Nøkkeltal: Forvaltning

Mill. kr / antall	1992	1991
<b>Påkrev</b>	<b>22.900</b>	24.400
Tvangsauksjon:		
1. gongs auksjon	2.412	2.555
3. gongs auksjon	530	755
<b>Gjennomførte tvangsauksjonar</b>		
Selde til andre på tvangsauksjon	328	371
Overtekne av Husbanken på tvangsauksjon	206	233
Totalt selde på tvangsauksjon	534	604
<b>Tal på eigedommar</b>		
Under forvaltning pr 1.1.	330	242
Overtekne på tvangsauksjon	206	233
Sal av overtekne pr 31.12.	224	145
Under forvaltning pr 31.12.	312	330
<b>Utestående lån</b>		
Talet på lån	232.700	238.900
Beløp	96.968	90.477
Samla innlån	98.659	92.367
<b>Utbetalte lån - beløp</b>	<b>11.092</b>	11.024
Avdrag og innfriingar - beløp		
Ordinære	1.552	1.518
Ekstraordinære	3.054	2.174
Konverteringsplikter	14.148	14.806
<b>Renteinntekter</b>	<b>8.977</b>	8.395
Renteutgifter	11.418	10.915
Rentestøtte	2.441	2.520

Figur 9.1

### Engasjement pr. 31. desember 1992. Fordelte på utestående lån og konverteringsforpliktingar 1987-1992





auke i forhold til 1991. Mange lån blir framleis refinansierte i andre kreditt-institusjonar.

## Tiltak ved betalingsproblem

Husbanken fekk i 1992 endå betre høve til å hjelpe låntakarar med betalingsproblem, mellom anna gjennom lovverk og reglar. Samtidig vart bemanninga på forvaltningssida styrkt kraftig mot slutten av året. I samband med at SIFBO vart avvikla, overtok Husbanken oppgåver som førte til at det vart oppretta ei ny forvaltningsavdeling ved hovudkontoret i banken.

Dei viktigaste oppgåvene for avdelinga blir å gi råd og hjelp til kundar med betalingsproblem, inkasso av lån som ikkje er betalte i rett tid, og forvaltning og sal av egedommar.

## Fleire som søker utsetjing med betalinga

Låntakarar som har mellombels betalingsproblem, kan få utsetjing med betaling av renter og avdrag. Dersom låntakar har meir langvarige, men forbigåande betalingsvanskar, kan Husbanken gå med på ei nedbetalingsordning.

Banken fekk om lag 45.000 søknader om å få utsett betaling av terminbeløpet, ein auke frå 38.000 i 1991.

## Omgjering av renter til lån

Låntakarar som har mellombels inntektssvikt, kan få omgjort inntil fem renteterminar til lån. Ordninga vart utvida frå å gjelde to renteterminar og gjeld ved inntektssvikt på grunn av

arbeidsløyse og andre former for mellombels inntektssvikt. Rentevilkåra er dei same som på hovudlånet. Det vart gitt 142 slike lån med til saman 4,1 mill. kroner i 1992. Talet på lån som vart gitt, er omtrent det same som i 1991, men lånebeløpet er noko høgare. At talet er så lågt, kan kome av at Husbanken krev trygd for lånet innanfor verdien av bustaden i marknaden.

## Frivillig sal

I 1992 aksepterte Husbanken nokre få sal av bustader der salssummen ikke dekte krava. I disse tilfella vart det skrivne ut gjeldsbrev og inngått betalingsavtalar for restbeløpet. Det skjedde når det var ein økonomisk fordel for banken.

## Økonomisk rådgiving

I 1992 fekk Husbanken 25 nye rådgivarstillingar for å hjelpe husstandar med betalingsproblem. Det gjer at banken i 1993 kan stå betre rusta til å behandle spørsmål frå låntakarar som har behov for økonomisk rådgiving. Det viktigaste med rådgivinga er å finne verkemiddel som gjer at kunden kan greie å betale låna sine.

## Burettslag og betalingsproblem

Mange burettslag som vart bygde eller utbetra i siste halvdel av 80-talet, har i dag høg fellesgjeld som dei har problem med å greie. Ein stor del av låna er tekne opp i Husbanken. Særleg dei siste

Tabell 9.2

### Innfriingar og avdrag 1988-1992. Mill. kroner

	Ordinære avdrag	Ekstra innfriingar	Ekstra avdrag
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
<b>1992</b>	<b>1.552,1</b>	<b>2.363,2</b>	<b>690,6</b>

Tabell 9.3

### Samla engasjement. Lån under nedbetaling fordelt på avdelingskontor pr. 31. desember 1992

	Mill. kr	Antall lån
Hovudkontoret	51.570,2	104.527
Bergens-kontoret	21.201,4	50.938
Trondheims-kontoret	11.555,9	32.542
Bodø-kontoret	7.771,1	28.188
Hammerfest-kontoret	4.869,4	16.481
Lån under nedbetaling	96.968,0	232.676
Tilsagde, ikkje utbet. lån	14.147,7	
Samla engasjement	111.115,7	

to åra har det ført til at stadig flere burettslag ber Husbanken om hjelp med betalingsproblema sine.

Husbanken har gitt kortare betalingsutsetjingar og i somme tilfelle forlengd avdragstid. Utover dette har ikkje banken hatt annan utveg enn å ta ut tvangsauksjon når debitor ikkje har klart pliktene sine.

I samarbeid med Kommunaldepartementet er det no utvikla nye, utvida retningslinjer for Husbankens behandling av burettslag med betalingsproblem. Inntil fem renteter-

minar kan gjerast om til tillegsslån, mens avdraga kan leggjast til slutten av løpetida for lånet. Husbanken kan også delta i utanrettslege gjeldsforhandlingar.

## Etableringslån II til refinansiering i burettslag

I 1992 vart det opphavleg løyvd 100 mill. kroner til etableringslån II til refinansiering av anna gjeld enn husbankgjeld i burettslag. Formålet var å betre betalingssevna til burettslag med høg gjeld, uselde bustader,

omsetningsvanskar og betalingsproblem som følgjer av det. Stor etterspørsel førte til at ramma til dette formålet vart auka med 100 mill. kroner. Husbanken mottok i alt 192 søknader. 62 burettslag fekk refinansiert låna sine.

Sjølv om det ikkje vart stilt krav om at burettslaga skulle ha husbanklån for å kome inn under ordninga med refinansiering, hadde svært mange det. Midlane gjekk i hovudsak til å innfri til dels dyre topplån.

## Refinansiering med etableringslån gjennom kommunane

Bruk av etableringslån gjennom kommunane er eit viktig verkemiddel for å løyse gjelds- og betalingsproblem for folk. Kommunane kan bruke både etableringslån I og II til refinansiering av dyre private bustadlån. I tillegg kan kommunane forhandle med bankar og private kredittinstitusjonar om avskrivning av restlån og/eller nedsett rente og forlengd avdragstid for den delen av lånegjelda som ikkje blir erstatta av etableringslån.

342 kommunar har totalt nytta ca. 609 mill. kroner til refinansiering, 201 mill. kroner med etableringslån I og 408 mill. kroner med etableringslån II. Nærmare 4.000 husstandar har fått refinansiert låna sine, 1.350 husstandar eller 13 prosent med etableringslån I og vel 2.500 husstandar eller 80 prosent med etableringslån II. Husstandane som fekk refinansiering med etableringslån I, hadde lågare inntekt enn husstandane som fekk refinansiering ved hjelp av etableringslån II.

I tillegg til refinansiering er om lag 14 mill. kroner av privat lånegjeld vorten

Tabell 9.4

### Talet på tvangsauksjonar i Husbanken samanlikna med talet på tvangsauksjonar i Noreg i 1992 og 1991

	1992	%	1991	%
Talet på 1. gongs auksjonar	19.578		21.445	
Kravd av Husbanken	2.412	12	2.555	12
Eigedommar selde på tvangsauksjon	2.678		3.446	
Etter krav frå Husbanken	534	20	604	18

Tabell 9.5

### Førstegongs auksjonskrav 1992 og 1991. Fylkesvis

	1992	Pr 100 000 innbyggjarar	1991	Pr 100.000 innbyggjarar
Østfold	38	16	82	35
Akershus	131	31	142	34
Oslo	36	8	49	11
Hedmark	106	57	80	43
Oppland	98	53	97	53
Buskerud	47	20	53	24
Vestfold	73	37	63	32
Telemark	31	19	57	35
Aust-Agder	85	87	55	57
Vest-Agder	40	27	41	28
Rogaland	131	38	115	34
Hordaland	183	44	148	36
Sogn og Fjordane	51	48	57	53
Møre og Romsdal	151	63	162	68
Sør-Trøndelag	164	65	228	90
Nord-Trøndelag	107	84	186	146
Nordland	576	240	450	188
Troms	224	151	218	148
Finnmark	140	187	272	364
Til saman	2.412	56	2.555	60

avskreven eller sanert. Dette tiltaket har kome rundt 100 husstandar til gode.

## Framleis auka misleghald

Høg arbeidsløyse, auka realrente kombinert med auken i terminbeløpa førte til svekt betalingsevne hos mange av Husbankens låntakarar. Pr 31.12.92 var det 11.500 låntakarar som ikkje hadde betalt terminane sine tre månader etter forfall. Det utgjorde 5 prosent av alle lån i banken. Talet på misleghaldne terminar auka frå vel 18.000 i 1991 til 21.500 i 1992, dvs. ein auke på 19 prosent. Vel 32 prosent av desse låntakarane hadde inngått betalingsavtalar med banken for å kome à jour med låna sine.

I 1992 vart det sendt 22.900 påkrav til låntakarar som ikkje hadde betalt terminane etter ti veker. Det er ein nedgang på 1.500 frå 1991. Reduksjonen kom av at påkravtidspunktet vart endra frå åtte veker i 1991.

## Etableringslån frå tidlegare SIFBO

Etter overtakinga av SIFBO har Husbanken fått mange spørsmål frå innvandrarak og flyktningar som har fått auka problem med å betale terminane sine i tide i 1992. Det er dei vanskelegast stilte som har fått SIFBO-lån. Mange av låntakarane har vore avhengige av fleire jobbar og mykje overtidsarbeid for å greie buutgiftene sine.

Etableringslån som vart gitt av tidlegare SIFBO til flyktningar og innvandrarak, utgjorde 803,6 mill. kroner fordelte på 4370 lån pr 31.12.92. Heile 875 låntakarar hadde ikkje betalt terminane sine tre månader etter forfall.

## Tvangsauksjonar

Talet på førstegongs tvangsauksjonar gjekk ned frå 2.555 i 1991 til 2.412 i 1992. Vi må sjå nedgangen i samanheng med den vanskelege bemanningssituasjonen

på inkassosida i Husbanken. Manglande kapasitet førte til streng prioritering med omsyn til utsending av tvangsauksjonskrav også i 1992.

For å betre situasjonen vart det mot slutten av 1992 tilsett ti nye mellombels inkasomedarbeidarar. Resultatet av dette gir ikkje utslag før i 1993.

534 eiendommer vart selde på tvangsauksjon i 1992, dvs. 11 prosent lågare enn året før. 38 prosent eller 206 av desse eigedommane vart kjøpte av banken. Sjølv om talet på tvangsauksjonar i Noreg gjekk ned i 1992, var Husbankens del framleis svært liten.

## Bustadforvaltning

Ved utgangen av året forvalta banken 312 eigedommar som tidlegare var kjøpte på tvangsauksjon. Det vart i alt selt 224 eigedommar i 1992.

I tillegg forvalta banken

Tabell 9.6

Lån under nedbetaling fordelte på fylke pr. 31. desember 1992 og 1991

	1992		1991	
	Mill. kr	Gj.sn. pr innb	Mill. kr	Gj.sn. pr inn
Østfold	4.963,4	20.801	4.674,2	19.612
Akershus	7.956,0	18.725	7.291,0	17.438
Oslo	14.090,7	29.768	13.905,0	30.121
Hedmark	3.617,7	19.312	3.433,2	18.329
Oppland	3.225,9	17.668	2.907,9	15.926
Buskerud	4.157,5	18.364	3.752,0	16.657
Vestfold	4.808,8	23.930	4.224,2	21.297
Telemark	3.111,9	19.044	2.929,0	17.984
Aust-Agder	2.423,0	24.617	2.239,5	23.013
Vest-Agder	3.139,5	21.334	2.787,9	19.215
Rogaland	7.621,7	21.992	7.020,1	20.775
Hordaland	9.584,1	22.997	8.887,3	21.622
Sogn og Fj	1.932,6	18.027	1.775,3	16.652
Møre og Roms	4.507,6	18.832	4.201,8	17.634
Sør-Tr.lag	6.091,4	24.011	5.709,0	22.738
Nord-Tr.lag	3.019,9	23.695	2.856,5	22.452
Nordland	6.156,5	25.615	5.751,0	24.022
Troms	4.191,3	28.179	3.860,9	26.294
Finnmark	2.293,2	30.173	2.195,9	21.959
Svalbard	75,3	71.714	75,5	67.050
Til saman	96.968,0	22.555	90.477,4	21.169

2.350 utleigebustader som vart overtekne i samband med at SIFBO vart avvikla. Bustadene er fordelte over heile landet. Etter overtakinga 1. september vart det selt 150 slike bustader i 1992. Alle bustadene skal seljast i ein femårsperiode, helst til bebuarar og kommunar.

Ca. 80 prosent av bustadene er utleigde til innvandrarak og flyktningar i samarbeid med kommunane. Kommunane blir såleis ein av dei viktigaste samarbeids-partnarane for Husbanken når det gjeld å finne løysingar på bustadproblema for flyktningar og andre innvandrarak i kommunane.

### Tap på utlån

Sjølv om dei fleste utlån er sikra med første prioritets pant, har betalingsvanskar, låge prisar i bustadmarknaden og vanskar i næringslivet ført til fleire og større tap. Talet på eigedommar som banken overtek på tvangsauksjon, viser ein sterk auke. Mange av eigedommane ligg i utkantstrøk med fråflytting og liten omsetnad av bustader. Tidlegare har det meste av tapet vore knytt til sal av personleg åtte småhus, mens det no blir registrert stadig fleire burettslag, stiftingar og andre større eigedommar med betalingsvanskar. Dette har ført til gjeldsanering og tap i 1992 og fører til auka tap for banken i åra som kjem.

I 1992 bokførte banken 71,5 mill. kroner i tap på utlån. Husbanken bokfører tap først når tapet er konstatert, dvs etter sal til andre på tvangsauksjon, etter vidare-sal av eigedommar som banken sjølv overtek på tvangsauksjon, og etter gjeldsordning eller konkurs. Det fører til at ein vesentleg del av tapet er renter som har kome til etter at misleghaldet tok til. I 1992 var 43,8 mill.

kroner tap på lånekapital og 27,6 mill. kroner tap på renter.

Husbanken hadde pr 31. desember 1992 uteståande pantelån på til saman 107 mill. kroner som refererer seg til eigedommar overtekne på tvangsauksjon. I tillegg kjem ikkje betalte renter av denne lånekapitalen på om lag 20 mill. kroner. Dei fleste av desse eigedommane er vanskelege å selje og kjem truleg til å gi vesentlege tap som må bokførast i 1993.

I tillegg kjem det tap i samband med konkursar og gjeldsordningar. Dei kjem til å auke som følgje av ny lov-giving og retningslinjer.

Ved utgangen av året var om lag 11.500 lån misleghaldne i meir enn tre månader. Dette utgjør vel 5 prosent av talet på lån. Til saman omfatta misleghaldet 21.500 forfalne terminar mot vel 18.000 i 1991. Hovudstolen på dei misleghaldne låna utgjorde til saman 3,7 milliardar kroner, eller 3,8 prosent av samla utlån.

Etter løyving av 80 mill. kroner i 1992 var det ordinære risikofondet til banken på 83,7 mill. kroner i 1992. Ved utgangen av året var fondet på 17,5 mill. kroner. Etter ei ny løyving på 80 mill. kroner er fondet ved starten av 1993 på 97,5 mill. kroner.

### Tap på tidlegare SIFBOs engasjement

Husbanken forvalta engasjementa frå og med 1. september 1992. Tapsfondet Husbanken overtok, var på 65 mill. kroner. Gjennom 4. kvartal vart det konstatert tap for til saman 32,3 mill. kroner fordelte med vel 24 mill. kroner på sal av 150 bustader og tap på etableringslån med 8 mill. kroner. Tapet ved sal av bustader

var i gjennomsnitt på 160.000 kroner pr bustad.

### Fleire lån vart overførte til ny eigar

I 1992 vart om lag 3.500 lån overførte til nye eigarar. Dette er ein auke i høve til 1991. I hovudsak heng det saman med stor omsetjing av bustader på større bustadfelt, først og fremst i Oslo-området. Dei fleste låna vart overførte utan endring av lånevilkåra. Overføring av lån er særleg aktuelt i samband med arveoppgjer, skifte mellom ektefellar og frivillig sal.

Etter reglane 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 1992.

### Opplysning av burettslag

Husbanken hadde i 1992 ein stabil arbeidssituasjon med omsyn til oppdeling og overføring av husbanklån til sjøveigarar i samband med oppløysing av frittstående burettslag og andre fleirfamiliehus. 47 burettslag o a med i alt 338 bustader vart oppløyste i 1992, mot 44 burettslag med 483 bustader i 1991. Ved årsskiftet 1992-93 hadde banken saker frå 23 burettslag under arbeid. Husbanken har merka auka interesse for oppløysing av både små og store burettslag i samanhang med betalingsproblem og tomme bustader, og ventar at talet på saker kan stige i 1993.

### Husbankens engasjement

Husbankens engasjement, som omfattar samla utlån og konverteringsplikter, auka

med 5.892,2 mill kroner i 1992 og var ved utgangen av året 97,0 milliardar kroner i utlån og 14,1 milliardar kroner i tilsagde, ikkje utbetalte lån. Talet på lån gjekk noko ned, til 232.700 lån ved årsskiftet.

## Rentesatsar og renteinntekter

Rentesatsane på utlåna varierte frå 4 til 12 prosent i 1992. Stortinget har ikkje edteke endringar av rentesatsane for 1992. Topprenta på husbank-I-lån med tilsegn før 1. januar 1980 var 12 prosent, og topprenta på lån med tilsegn etter 1. januar 1980 var 11 prosent. Renta på husbank-II-lån var i 1992 på 10,0 prosent, altså lågare enn topprenta på husbank-I-låna. Gjennomsnittleg utlånsrente pr 31. desember 1992 var 9,3 prosent. Dette er det same som i 1991.

Renteinntektene auka med 582 mill kroner og var på til saman 8.977 mill kroner i 1991. I tillegg vart det innbetalt 87,5 mill kroner i forskot på renter. Dette er normalt og gjeld lån som skal betalast i januar 1993. Frå og med 1992 er det ikkje mogleg å betale renter på forskot for å få auka frådrag for renter.

## Innlånsrente og renteutgifter

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

Renta på dei nye innlåna frå staten var 10,4 prosent i 1992 mot 10,5 i 1991.

Renteutgiftene var i 1992 på 11,4 milliardar kroner. Dette

Tabell 9.7

### Fordeling av lån under nedbetaling etter formål 1992 og 1991

	Pr 31.12.92		Pr 31.12.91	
	Mill. kr	Kor mange lån	Mill. kr	Kor mange lån
<b>Ordinære oppføringslån</b>				
Lån med tils. før 1966	<b>30,2</b>	<b>60</b>	62,6	174
Lån med tils. 1966-72				
1. prioritet	<b>1.334,2</b>	<b>16.607</b>	1.842,6	22.015
2. prioritet	<b>5,9</b>	<b>376</b>	7,6	479
Lån med tils. 1973-79				
Utjammingslån	<b>14.791,4</b>	<b>50.750</b>	16.194,9	56.587
Nominallån	<b>2.132,9</b>	<b>14.872</b>	2.454,5	16.664
Lån med tils. frå og med 1980				
Oppføringslån I	<b>49.078,2</b>	<b>88.536</b>	44.649,6	84.373
Oppføringslån II	<b>5.692,7</b>	<b>10.845</b>	3.978,5	7.793
Utleigelån	<b>674,3</b>	<b>487</b>	459,8	335
	<b>73.739,8</b>	<b>182.533</b>	69.650,1	188.420
<b>Etableringslån (direkte)</b>				
Kjøpslån	<b>1.448,2</b>	<b>4.906</b>	1.298,7	4.463
Miljølån	<b>3.300,2</b>	<b>2.820</b>	2.790,2	2.636
Garasjelån	<b>24,8</b>	<b>200</b>	36,2	237
Lån til rentedekning	<b>15,7</b>	<b>358</b>	5,3	213
	<b>5.064,8</b>	<b>9.415</b>	4.320,3	8.298
<b>Utbeorningslån (direkte)</b>				
Lån med tils. før 1976	<b>59,3</b>	<b>3.177</b>	66,8	3.550
Lån med tils. 1976-79				
Utjammingslån	<b>137,2</b>	<b>1.279</b>	157,6	1.423
Nominallån	<b>116,0</b>	<b>7.567</b>	150,3	8.777
Lån med tils. frå og med 1980	<b>4.206,3</b>	<b>13.528</b>	3.728,8	12.964
	<b>4.518,8</b>	<b>25.551</b>	4.103,5	26.714
<b>Gjeldsbrevlån til kommunar, SIFBO</b>				
Utbeorningslån	<b>934,9</b>	<b>5.483</b>	903,1	5.356
Etableringslån	<b>12.709,7</b>	<b>9.694</b>	11.500,4	9.772
	<b>13.644,6</b>	<b>15.177</b>	12.403,5	15.128
Lån under nedbetaling i alt	<b>96.968,0</b>	<b>232.676</b>	90.477,4	238.560

er ein auke på 534,9 mill. kroner frå 1991. Auken har samanheng med ein auke i innlån frå staten. Gjennomsnittleg innlånsrente pr 31. desember 1992 var 11,7 prosent. Dette er 0,5 prosentpoeng lågare enn i 1991.

### Lågare rentestøtte

Rentestøtta er differansen mellom renteutgiftene på innlån og renteinntektene på utlån og innskot i bankar. Rentestøtta minka med 79,2 mill. kroner til vel 2,44 milliardar kroner. Nedgangen kom av lågare innlånsrente i 1991 og 1992. Lågare innlånsrente får også verknad på renteutgiftene i 1993.

### Administrasjonsutgifter og gebyrinntekter

Administrasjonsutgiftene i Husbanken var i 1992 på 157,3 mill. kroner, inkludert utgifter til gjeldsforsikring. Lønnsutgiftene var på 81,3 mill. kroner. 76,0 mill. kroner gjekk med til drifta elles – mellom anna husleige, sak-kunnig hjelp, EDB-utgifter og publikasjonar. Det vart investert 9,7 mill. kroner i datautstyr.

Gebyrinntektene var på 43,5 mill. kroner i 1992. Banken tek desse gebyra:

- forvaltningsgebyr, 56 kroner pr halvår
- takstgebyr for takst i samband med utbetaling av nye lån
- gebyr i samband med oppdeling av lån/seksjonering av eigedommar
- administrasjonsgebyr for gjeldsforsikring.

### Gjeldsforsikring

Alle låntakarane i Husbanken får tilbod om gjeldsforsikring. Ordninga kom i 1985 etter ein avtale mellom Husbanken og

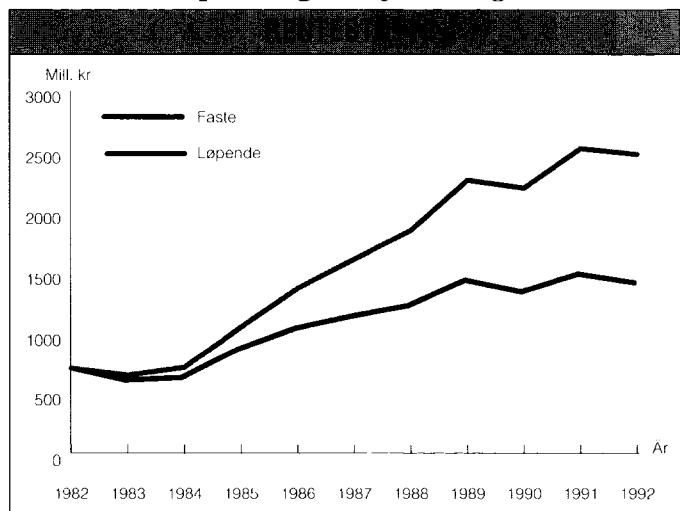
Samvirke Forsikring. Ordninga er frivillig, og ein kan velje mellom dødsrisikodekning eller dekning av både død og uførleik.

Ved utgangen av 1992 hadde 59.500 låntakarar med til saman 40.500 lån forsikra gjelda si. Dette er ein kraftig nedgang frå 1991 og har samanheng med ein strammare økonomi, samstundes som mange lån med låg restgjeld blir innfridde.

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

Figur 9.2

### Rentestøtte. Løpande og inflasjonskorrigerte kroner



Tabell 9.8

**Utlån fordelt på rentesatsar pr. 31. desember 1992**

<i>Rentesats</i>	<i>Kor mange lån</i>	<i>Prosent</i>	<i>Mill. kr</i>	<i>Prosent</i>
0,0	490	0,2	674,6	0,7
4,0 - 5,0	5.361	2,3	2.088,6	2,2
5,1 - 6,0	14.362	6,2	11.407,5	11,8
6,1 - 7,0	10.299	4,4	9.453,2	9,7
7,1 - 8,0	13.007	5,6	10.298,0	10,6
8,1 - 9,0	13.167	5,6	8.938,8	9,2
9,1 - 10,0	23.717	10,2	13.328,0	13,8
10,1 - 11,0	57.254	24,6	21.951,4	22,6
11,1 - 12,0	95.019	40,9	18.827,9	19,4
<b>Beløp</b>	<b>232.676</b>	<b>100,0</b>	<b>96.968,0</b>	<b>100,0</b>

Tabell 9.9

**Innlån fordelt på rentesatsar pr. 31.12.92**

	<i>Rentesats</i>	<i>Mill. kr</i>	<i>Prosent</i>
Innlån frå staten 1988	12,9	16.921,0	17,2
Innlån frå staten 1989	13,2	17.141,0	17,4
Innlån frå staten 1990	12,2	20.376,0	20,7
Innlån frå staten 1991	10,5	21.741,0	22,0
Innlån frå staten 1992	10,4	22.471,0	22,7
Folketrygdfondet	10,0	8,6	-
Andre innlån	11,0	0,2	-
<b>Beløp</b>		<b>98.658,8</b>	<b>100,0</b>

Tabell 9.10

**Jeldsforsikring. Innbetalt premie og utbetalt lånebeløp 1988-1992. Mill. kroner**

	<i>1992</i>	<i>1991</i>	<i>1990</i>	<i>1989</i>	<i>1988</i>
Innbetalt premie	<b>31,5</b>	34,3	36,7	34,9	28,9
Utbetalt, dekt lån	<b>37,9</b>	30,0	29,6	32,2	31,7

Tabell 9.11

**Inn- og utbetalinger. Mill. kroner**

	1992	1991
<b>A. Innbetalinger</b>		
1. Lån frå staten	6.300,0	7.550,0
2. Statlege løyvingar		
Rentestøtte	2.441,0	2.520,2
Bustøtte o a tilskot til bustadformål	1.350,0	1.041,8
Tilskot til adm.utgifter	157,3	127,7
3. Avdrag		
Ordinære lån	4.605,8	3.691,5
Nedskr.bidrag/stønadslån	4,9	5,6
4. Renteinntekter	8.976,6	8.394,6
5. Andre inntekter		
Forvaltningsgebyr	24,9	23,7
Tilkjende sakskostnader	0,5	0,5
Taktstgebyr	12,4	10,3
Gebyr for forsikring	3,5	3,9
Gebyr seksjonering	0,1	0,1
<b>Sum (A)</b>	<b>23.877,0</b>	<b>23.369,9</b>
<b>B. Utbetalinger</b>		
1. Renteberande krav		
Oppføringslån I	5.617,0	5.595,3
Oppføringslån II	2.033,7	1.639,5
Utleigelån	215,3	192,2
Utbebringingslån	433,7	434,2
Kjøpslån	202,9	195,1
Etableringslån	85,6	109,0
Miljølån	501,8	535,3
Gjeldsbrevlån til kommunar og SIFBO	2.002,4	2.319,8
Lån til rentedekning	4,1	3,4
2. Støtte		
Bustøtte	968,7	785,0
Tilskot til utbebring og byfornyng	75,2	68,8
Tilskot til SIFBO	22,8	
ENØK-tilskot	4,3	
Gjennomgangsbustader	2,9	2,0
Støttetiltak for bustader og bumiljø	2,3	2,2
Etableringstilskot	128,8	181,6
Tilskot rentedekning	0,0	2,1
3. Renteutgifter	11.417,6	10.914,8
4. Administrasjonsutgifter	157,3	127,7
5. Nedbetaling lån i Folketrygdfondet	8,6	8,6
6. Overført staten		
Avdrag på stønadslån og tilleggs lån	4,9	5,6
Div. gebyr	41,4	38,5
<b>Sum (B)</b>	<b>23.931,3</b>	<b>23.160,8</b>
<b>(A)-(B)</b>	<b>-54,3</b>	<b>209,1</b>
Endringa kjem fram slik:		
1. Auke i kontantbeholdninga	-64,4	329,7
2. Auke i kortsiktige krav	256,9	145,2
3. Nedgang i kortsiktig gjeld	-345,3	-295,1
4. Nettoendring, Risikofondet	98,5	29,3
<b>Sum</b>	<b>-54,3</b>	<b>209,1</b>



# 10 Administrasjon

## Personaltilhøve

Husbanken hadde 270 stillingsheimlar ved starten av året og 305 ved utgangen av 1992. Dette var ein auke på 36 heimlar i høve til året før, og kjem av at Stortinget i revidert nasjonalbudsjett løyvde 35 stillingar til økonomisk rådgiving og handsaming av betalingsproblem.

For personalsida var tilhøva vanskelege i 1992. Det kom òv omorganisering, etablering i nye lokale og mange nye tilsette.

## Utvikling av EDB-system

Utviklingsarbeidet med Husbankens informasjons- og lånesystem (HILS) vart vidareført i 1992 under det opphavlege prosjektnamnet Databank-90. Det vart brukt store ressursar både ved hovudkontoret, avdelingskontora, EDB-avdelinga og frå eksterne konsulentfirma til dette arbeidet. I utviklingsarbeidet i 1992 vart det særleg lagt vekt på saksbehandlings sida av lån og tilskot.

Den første versjonen av HILS, som omfattar oppfø-

ringslån, kjøpslån og etableringstilskot, skal startast opp i januar 1993. I løpet av året kjem systemet også til å omfatte dei andre lånordningane og forvaltning av lånemassen. Intensjonen med systemet er å gi meir effektiv service, betre saksoppfølging og meir ajourført rapportering.

Delar av systemet for den nye terminrekneskapen vart ferdig utvikla i 1992. Rapportering til Skattedirektoratet om renter og gjeld som låntakarane kan trekkje frå på skatten, skal kunne gå som planlagt i januar 1993.

Utviklinga av nytt bustøttesystem gjekk for fullt i 1992. Meininga er at systemet skal kome i produksjon på Norsk Informasjonsteknologisk anlegg i Hamar frå januar 1994.

I arbeidet med Databank-90 og nytt bustøttesystem er Husbanken avhengig av ein god del eksternt konsulenthjelp. Det vart utgiftsført ca 4 mill kroner i eksternt konsulenthjelp på EDB-prosjekta i 1992. I tillegg var innsatsen frå egne tilsette i prosjekta på ca. seks årsverk.

Husbankens første DAK-system (Data Assistert Konstruksjon), Auto-Cad, vart kjøpt inn i 1992. Systemet skal brukast til å utvikle prototyper for kostnads kontroll av husbankprosjekt og individuell rettleiing til hushaldningar med spesielle bustadbehov.

## EDB-utstyr i Husbanken

Målet om full terminal-/PD-dekning vart nådd i 1992. Ekstra budsjettmidlar til kjøp av utstyr til tidlegare SIFBO-tilsette gav full PD-dekning også for dei. Husbanken kjøpte i alt 150 nye PD-ar i 1992. I tillegg investerte banken store midlar i lokale nettverk, skrivarar, lagringsmedium og kommunikasjonsutstyr. Det høge investeringsnivået hadde ein klar samanheng med at talet på stillingsheimlar i Husbanken auka i 1992. Ved utgangen av 1992 hadde meir enn 300 tilsette PD-ar på dei faste kontor-plassane sine.

## Styrking av EDB-kompetansen

Husbanken har dei siste åra lagt stor vekt på å byggje opp tilstrekkeleg EDB-kompetanse i takt med EDB-utbygginga. Oppbygginga er basert på:

- etablering av solid kompetanse på drift av lokalt utstyr og kommunikasjonsløyserar
- utvikling av brukarstøttepersonar på kontorstøttesystem, arkiv og personalsystem
- opplæring av enkeltbrukarar

Tabell 10.1

### Nøkkeltal: Administrasjon

	1992	1991
Heimlar	305	269
Slutta (pensjonerte)	21 5	26 10
Forbruk (mill. kr)		
Lønn	83,1	74,8
Varer og tenester	66,3	47,8
EDB-investeringar	9,7	5,1

# 11 Temadel

## 11.1 Husbanken – ein viktig OL-med- spelar

OL'94 på Lillehammer er eit gigantprosjekt med mange utfordringar. Utbygging av nye idrettsanlegg for milliardbeløp har stilt byggebransjen overfor store og kompliserte oppgåver. Som arrangement er OL'94 det overlegent største og mest krevjande arrangementet som nokon gong har vorte avvikla i Noreg.

Alle tilreisande skal ha ein stad å bu under vinter-OL.

Berre for å kunne innkvartere deltakarar og mediefolk er det nødvendig å byggje nye bustader som har ein kapasitet på ca. 6.000 sengeplassar. Alle disse bustadene kjem ein til å prøve å finansiere med oppføringslån i Husbanken.

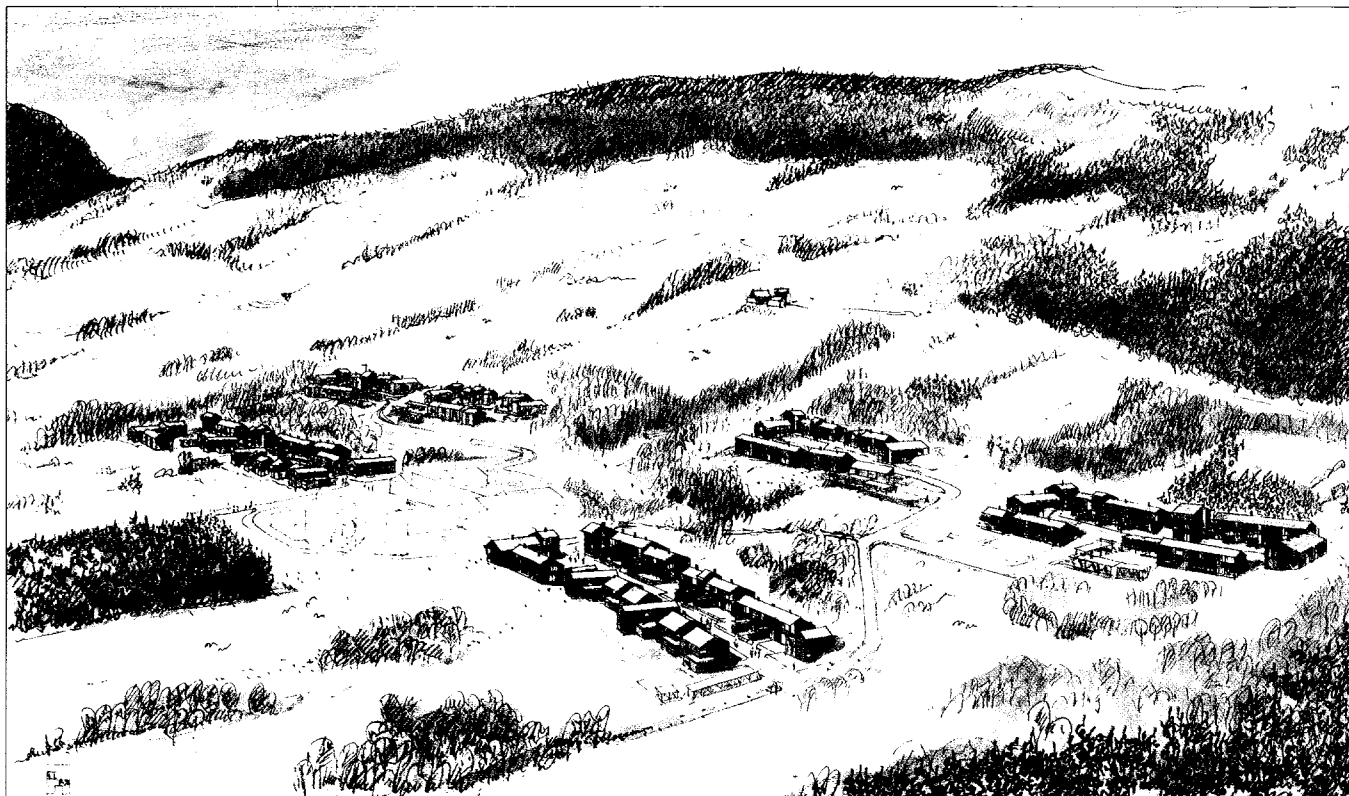
Det er mellom anna søkt om lånetilsegn til fire OL-relaterte prosjekt; eitt prosjekt til Lillehammer Olympiske Bustader AS, Skårsetlia (deltakarlandsbyen) på Lillehammer og tre prosjekt til Student-samskipnaden i Oppland, studenthyblar for innkvartering av mediefolk på Lillehammer og Gjøvik. Lånetilsegnene utgjorde til saman ca. 108 mill. kroner i 1992. Totalt utgjør tilsegnene i samband med OL'94 ca. ein halv milliard kroner. Bustadene har ein kapasitet på vel 1.200 sengeplassar under OL.

Dei nye bustadene blir først innreidde for å tilfredsstille fastlagde krav til OL-bruk. Etter OL skal bustadene straks ominnreist til permanent bruk, anten til ordinære bustader eller studenthyblar.

Omtrent halvparten av bustadene som blir bygde til innkvartering av mediefolk og deltakarar, blir bygde for permanent bruk, dei fleste på Lillehammer, men også ein del på Gjøvik og Hamar. Resten av bustadene skal etter OL demonterast og reisast opp att for permanent bruk andre stader i landet.

Alle prosjekt som blir finansiert av Husbanken, kjem under vanleg søknadsbehandling. Etter ominnreiging til permanent bruk skal bustadene tilfredsstille same krav som Husbanken stiller til tilsvarande prosjekt.

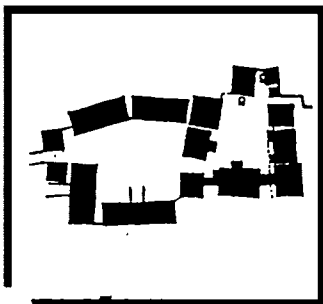
*Bustadene i landskapssituasjon. Vidareutvikling av norsk byggjetradisjon / eigenart har vore forbilete for moderne byggjeskikk i Skårsetlia*



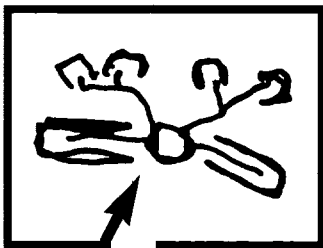
## Deltakar-landsbyen

Dei permanente bustadene i Skårsetlia er eit godt eksempel på norske bustader med 90-årsformspråk. God planlegging, basert på OL-premissane som oppmodar til ei nyskapande og djerv vidareføring av norsk arkitektur og lokal byggeskikk, har gitt oss eit representativt og spennande bustadprosjekt. Dersom intensjonane frå planane blir følgde opp i byggeprosessen, kan Husbanken vere stolt over å presentere denne landsbyen som eit godt eksempel på norsk «bustadkultur».

Prosjektet skal bli brukt til å illustrere Husbankens nye lånesystem. I samarbeid med arkitektane vil vi presentere dette som eit refe-



*norsk tuntradisjon*



*Idèskisse*

ranseprosjekt. Konseptet og presentasjonen kan vi sjå som eit førebilete – og håpet er at dette også skal bli eit godt bustadområde som fungerer godt.

Deltakarlandsbyen ligg høgt og fritt i Skårsetlia, ei vestvend helling like nord for Lillehammer sentrum. Landsbyen består av ein



*Utbyggingsplan*

søndre og ein nordre del som er bygde omkring eit sentralt torg der dei aktuelle offentlege bygningane er lokaliserte.

Bustadene er grupperte i to gatetun på flatene nærmast torget og i fire tun oppe i lia. Det er lagt stor vekt på å utforme ein tett busetnad med tronge gater og tun for

å skape nærleik mellom bustadene og skape identifiserande grupperingar. På den måten får området også store samanhengande grøntområde. Parkering er basert på ein kombinasjon av uttun (carporttun) og bilen til døra.

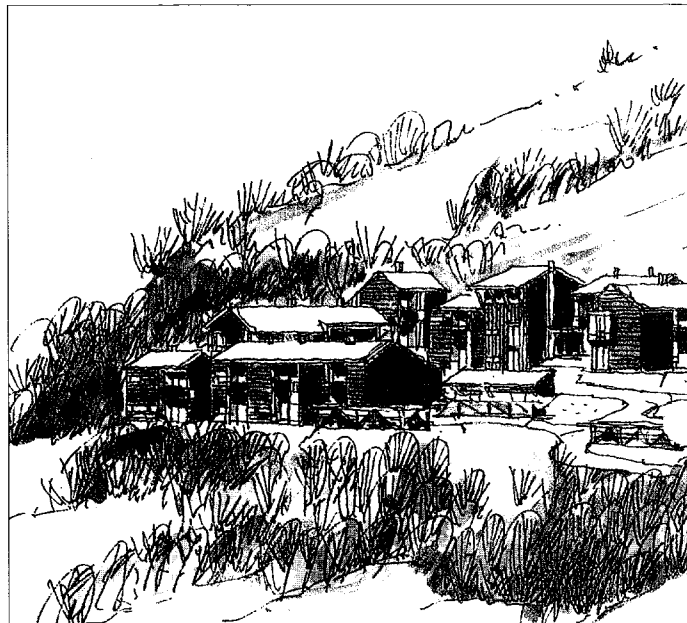
OLs visuelle profil og lokale premissar har vore retnings-

givande for plassering og utforming av busetnaden. OL-premissane oppmodar til ei nyskapande og djerv vidareføring av norsk arkitektur generelt, og lokal byggjeskikk spesielt. Premissane gir også retningslinjer for materialbruk, som i første rekkje skal vere stein og tre. I formspråk, skala og detaljar er busetnaden derfor inspirert av gardstun som ligg omkring han. Fargevalet må stå i samsvar med norsk tradisjon og OLs fargepalett. OL-systemet skal godkjenne det endelege fargevalet.

I tillegg til kulturlandskapet, OL-premissane og lokal byggjeskikk har OL-bruk, etterbruk og Husbankens utlånsreglar vore retningsgivande for detaljutforminga av prosjektet.

Dei 141 bustadene varierer frå toroms leilegheiter til femroms einestader, alle tilpassa varierende terreng og tilkomstforhold. Utomhusanlegget tek utgangspunkt i det rike og varierende kulturlandskapet i Skårsetlia. Eksisterande vegetasjon, dei tette gatene, tuna og dei føreslåtte gjerda og murane dannar utgangspunktet for den vidare opparbeidinga av uteareala.

*Permanente bustader*



*Tun*

**Prosjekt:**

*141 bustader, husbank-finansierte*

*Ferdigstilt: 1993*

*Arkitektar:*

*Lund Hagem arkitekter og*

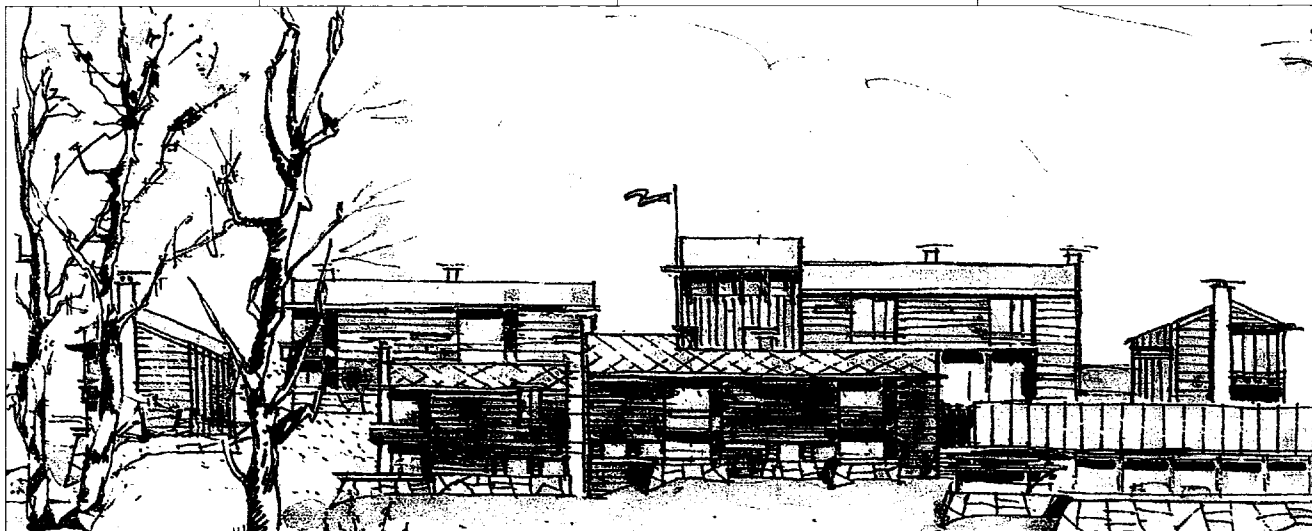
*DIV.A arkitekter A/S*

*Entreprenør: Ragnar*

*Evensen A/S*

*Byggherre: Lobas,*

*Lillehammer Boligbyggelag*



*Temadel*

## 11.2 Den «nye» Husbanken

Fram til slutten av 80-talet hadde kundane i Husbanken få betalingsproblem. Dei fleste problema let seg løyse på kort tid ved enkle omdisponeringar. Men då bustadprisane begynte å falle, var det ikkje lenger så enkelt for husstandar med betalingsproblem å få selt bustadene sine. Arbeidsløysa auka, og fleire fekk inntektssvikt. Problema vart større, og dei vart vanskelegare å løyse.

I 1992 hadde i underkant av 100 prosent av kundane i Husbanken betalingsproblem, definert ved at dei hadde minst ein termin ubetalt som var tre månader eller eldre. Det dreier seg om ca. 10.000 kundar som hadde ca. 20.000 terminar uteståande.

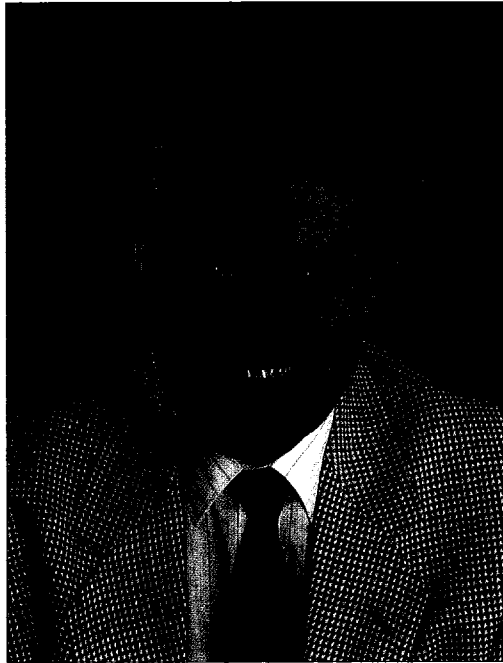
Verken organisasjonen eller regelverket i Husbanken har vore tilpassa så mange og kompliserte saker som vi står overfor i dag. Manglande personalressursar, utilstrekkeleg EDB-system og dårleg tilpassa regelverk har gjort oppgåvene for saksbehandlarane svært vanskelege. Resultatet har ofte vorte lite tilfredsstillande både for kundane og Husbanken. Det er mellom anna oppstått store restansar på saksbehandling av inkasso-sakene.

### Auka ressursar

Dei to siste åra har Husbanken vorte tilført auka ressursar for å kunne gi betre hjelp til kundar med betalingsproblem. Endringar i reglar og lovverk har også ført til ei smidigare saksbehandling.

Husbanken har fått tretti nye stillingar som skal arbeide med økonomisk rådgiving for kundar med betalingsproblem, og ti toårs engasjement for å kome à jour med inkassosakene. I tillegg er det løyvd ekstra midlar for å framskande utviklinga av eit nytt EDB-

system som skal lette arbeidet for rådgivarane. Eit nytt system gjer det også mogleg å nytte månadlege terminar. Det gjer det truleg lettare for folk å halde orden på betalingsane sine til Husbanken.





### Ny forvaltningsavdeling

Frå september 1992 fekk Husbanken nye oppgåver og tilsette i samband med overtakinga av SIFBOs forvaltningsmasse. Det saman med dei nye oppgåvene med betalingsproblema førte til at det var nødvendig å omorganisere oppgåvene i Husbanken. Ved hovudkontoret er den tidlegare økonomi- og forvaltningsavdelinga delt.

Den ordinære forvaltninga

av lån, statistikkproduksjon, budsjett og rekneskap blir samla i økonomiavdelinga. Saker som dreier seg om betalingsutsetjing, økonomisk rådgivingsarbeid overfor kundar med betalingsproblem, inkassosaker og forvaltning av overtekne eigedommar, skal liggje i forvaltningsavdelinga. Den er delt i tre kontor etter regionar. På den måten får saksbehandlarane ansvar for spesielle geografiske område og får betre kjennskap til lokale forhold. Dei skal også





fungere som kontaktpersonar for kommunar, namsapparat og andre i kvart sitt område.

Den nye forvaltningsavdelinga skal ta over oppgåvene med betalingsutsetjingar, omgjering av renter til lån og inngåing av betalingsavtalar med kundar.

Saksbehandlinga skal bli meir offensiv enn ho er i dag, ved at vi i større grad vil oppmode kundane om å ta kontakt med banken tidleg dersom dei ikkje greier å betale. På bakgrunn av ei vurdering av den økonomiske situasjonen til kunden kan vi gi råd om kva som bør gjerast. Dersom det er aktuelt for kunden å gå inn på ein betalingsavtale, er det lettare for oss å følge opp avtalen for å sjå om kunden greier å halde han.

## Større fleksibilitet

Husbanklova er endra på to punkt som får verknad for



saksbehandlinga av betalingsproblem. Det blir opna for at Husbanken kan gå inn i forhandlingar om gjeldsordningar på lik linje med andre kreditorar i tilfelle der kundane kjem til å ha varige problem med å greie lånepliktene sine, slik det blir skissert i den nye gjeldsordningslova. Husbanken får også høve til å ta tap ved eit frivillig bustadsal, dersom banken kjem til å tape meir på å la det gå til eit tvangssal. Desse lovendringane, saman med endringane som er gjorde i saksbehandlingsreglane ved betalingsutsetjingar og flere tilsette til å handtere regelverket, gjer Husbanken meir fleksibel når det gjeld å behandle kundar med betalingsproblem.

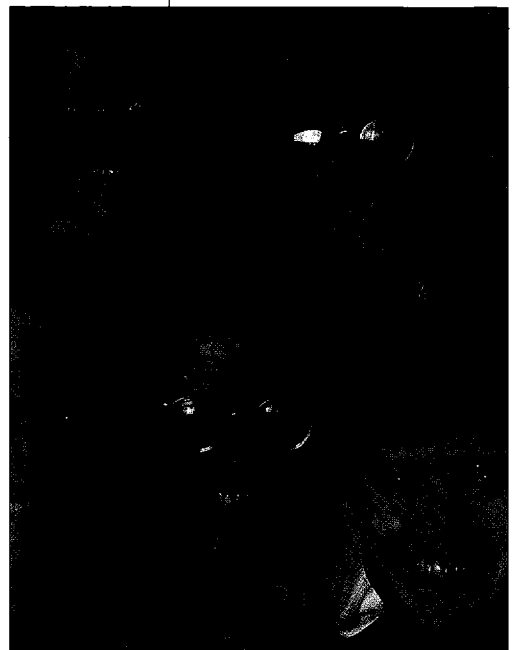
Ei av dei første oppgåvene til dei økonomiske rådgivarane er å delta på opplæringsprogrammet til Barne- og Familiedepartementet om den nye gjeldsordningslova for kommunane.

Husbankens oppgave er i hovudsak å informere om korleis kommunane kan hjelpe husstander med betalingsproblem ved å bruke etableringslån til refinansiering. Det er eit verkemiddel som så langt ser ut til å vere svært effektivt dersom problema ikkje er altfor store.

Husbanken har fått mykje betre vilkår for å hjelpe enkeltpersonar og burettslag som har betalingsproblem, mellom anna gjennom endringar av lovverk og reglar, og gjennom styrkt

bemannning. Samtidig er staten innstilt på å bruke meir til refinansiering av dyre, private lån. Ramma for etableringslån II, som private låntakarar kan få gjennom kommunane, er derfor styrkt. I tillegg har regjeringa sett av eit eige tapsfond i samband med tiltakspakken for burettslag med gjeldsproblem.

Nytt av året er også Klagenemnda for Husbanken, som heretter skal vere klag instans for vedtak om lån eller tilskot som er gitt av banken. Ein kan klage på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskot. Klagenemnda er ein uavhengig instans der medlemmene er oppnemnde av Kommunal- og arbeidsdepartementet.



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

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

Den Norske Stats Husbank  
Avdelingskontoret i Trondheim  
Peter Egges plass 2, Postboks 489  
7001 TRONDHEIM  
Tlf (07) 89 23 00

Den Norske Stats Husbank  
Avdelingskontoret i Bergen  
Østre Murarmenning 7,  
Postboks 1998 Nordnes  
5024 BERGEN  
Tlf (05) 23 42 00

Den Norske Stats Husbank  
Fridtjof Nansens vei 17  
Postboks 5130 Majorstua  
0302 OSLO  
Tlf 22 96 16 00

