



ÅRSMELDING 1993



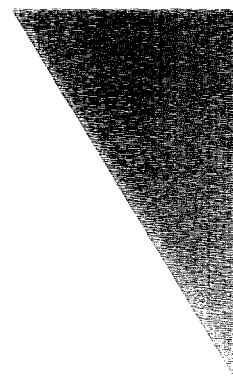
Husbanken

HB-3007
Utgitt av Den Norske Stats
Husbank
Fridtjof Nansens vei 17
Postboks 5130, Majorstua
0302 OSLO
Tlf. 22 96 16 00

Mai 1994
Opplag: 6.000
Grafisk form og produksjon:
Falch Fargestrykk as
Foto: Johs. Bøe

Innhold

1	Hovedstyrets beretning	2
2	Regnskap	8
3	Husbankens organisasjon	14
4	Mål og virkemidler for Husbankens virksomhet	15
5	Utlånsrammer og tilskuddsbevilgninger	16
6	Generelle låne- og tilskuddsordninger	19
6.1	Nye boliger	19
6.1.1	Oppføringslån I	22
6.1.2	Oppføringslån II	26
6.2	Utbedringslån og -tilskudd	29
6.2.1	Utbedringslån til byfornyelse	29
6.2.2	Utbedringslån til ENØK-tiltak	30
6.2.3	Utbedringslån til tett etterkrigsbebyggelse	30
6.2.4	Tilskudd til byfornyelse	31
6.2.5	Utbedringstilskudd, tilstandsvurdering av borettslag	31
6.2.6	Tilskudd til bomiljøutvikling	31
6.3	Bomiljølån	32
6.4	Barnehagelån	33
7	Selektive låne- og tilskotsordninger	34
7.1	Etableringslån og -tilskot	34
7.1.1	Etableringslån I	34
7.1.2	Etableringslån II	36
7.1.3	Etableringstilskot	37
7.2	Kjøpslån	38
7.3	Utbebringingslån og -tilskot	39
7.3.1	Utbebringingslån på sosialt grunnlag	39
7.3.2	Utbebringingslån ved bustadetablering	40
7.3.3	Utbebringingstilskot på sosialt grunnlag	40
7.4	Utleigelån	41
8	Bustønad	42
9	Forvaltning	43
9.1	Generelt om låneforvaltninga	43
9.2	Tiltak ved betalingsproblem	48
9.3	Bustadforvaltning	50
9.4	Tap på utlån	50
10	Administrasjon	52
11	Vedlegg 1 – Husbankens klagenemd	53
12	Tema del	54
12.1	Husbankens tiltak ved betalingsproblem	54
12.2	Brukarane nøgde med Husbanken	56
12.3	Kva blir rentestøtta nytta til?	58



HOVEDSTYRETS BERETNING

2

Hovedtall – Utlånsvirksomheten

	1993		1992	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Total	11.087		11.682	
Oppføringslån				
– Oppføringslån I	4.437	10.959 boliger	4.272	10.173 boliger
– Oppføringslån II	3.072	6.242 boliger	3.240	6.003 boliger
Kjøpslån	194	597 boliger	201	667 boliger
Utbedringslån I	373	3.366 boliger	403	2.561 boliger
Utbedringslån II	280	6.320 boliger	548	13.097 boliger
Lån til barnehager	294	7.282 plasser	384	8.333 plasser
Lån til andre miljøtiltak	49	29 saker	51	39 saker
Lån til kommunene o a				
– utbedringslån	59	232 kommuner	100	320 kommuner
– etableringslån I	1.404	419 kommuner	1.535	425 kommuner
– etableringslån II	796	341 kommuner	798	294 kommuner
Lån til utleieboliger	129	818 boliger	150	976 boliger
Kostnader/finansiering				
<i>Kostnader og finansiering i gjennomsnitt pr bolig</i>	<i>Oppføringslån I</i>	<i>Oppføringslån II</i>	<i>Oppføringslån I</i>	<i>Oppføringslån II</i>
Byggekostnader	511.100	552.900	509.000	558.400
Tomtekostnader	101.000	150.900	98.700	154.300
Anleggskostnader	612.100	703.800	607.700	712.700
Husbanklån	404.800	492.200	414.200	537.800
Egenkapital	207.300	211.600	193.500	174.900
Utbetalinger	<i>Mill kr</i>		<i>Mill kr</i>	
Utbetalte lån	9.123		11.096	
Mottatte avdrag	15.023		4.606	
Utbetalt bostøtte	878		969	
Utbetalt utbedringstilskudd	81		76	
Utbetalt etableringstilskudd	111		129	
Forvaltning	<i>Mill kr</i>	<i>Pst</i>	<i>Mill kr</i>	<i>Pst</i>
Gjennomsnittrente pr 31.12.				
–Innlån		11,9		12,2
–Utlån		9,3		9,6
Renteutgifter	11.368		11.418	
Renteinntekter	8.889		8.977	
Rentestøtte	2.478		2.441	
Adm. utgifter pr 31.12	168		157	
Samlet innlån	91.990		98.659	
Utestående lån:				
- Rentebærende ordinære lån	90.269		96.293	
- Rentefrie lån	800		675	
Konverteringsforpliktelser	13.033		14.148	
Mislighold	<i>Mill kr</i>	<i>Antall/pst</i>	<i>Mill kr</i>	<i>Antall/pst</i>
Tap	64,9		71,5	
Tap % av forv. kap.		0,071		0,074
Misligholdte lån		11.200		11.500
Misligholdte lån % av alle lån		5,9		5,0
Betalingsuttsettelses		45.300		44.900
Påkrev		25.960		22.900
Begjæringer om tvangssalg		3.327		2.412
Solgte eiendommer på tvangsauksjon		556		534
Overtatte eiend. i forvaltning pr 31.12.		247		312
Administrasjon	<i>Mill kr</i>	<i>Antall/pst</i>	<i>Mill kr</i>	<i>Antall/pst</i>
Adm utgifter	168		157	
Adm utgifter i % av forv kap		0,18		0,16
Forv kap pr ansatt	262		343	
Antall ansatte		348		281 ¹⁾
Driftskostn pr ansatt (kr)	483.000		559.000	
Tidligere SIFBO	<i>Mill kr</i>	<i>Antall</i>	<i>Mill kr</i>	<i>Antall</i>
Boliger under forvaltning	433	1.498	746	2.341
Utestående etableringslån	683	3.931	804	4.438
Tap	220,6		32,3 ²⁾	
Garantier	53,1	47,8	62,9	565

¹⁾ I tillegg kommer tidligere SIFBO-ansatte

²⁾ I perioden 1.9–31.12.92

Flere tilsagn i 1993

Tilsagn om lån regnet i antall boliger steg med seks prosent fra 1992 til 1993, og en negativ trend ble dermed brutt. Sammen med positive signaler fra andre aktører i boligmarkedet gir dette grunnlag for å anta at boligproduksjonen vil øke i tiden fremover. Tendensen bekreftes gjennom igangsettingen av nye boliger som økte med 3,8 prosent til 16.194 boliger i 1993.

Husbanken ga i alt tilsagn om lån til 17.201 boliger, en økning på 1.025 boliger fra 1992. Størst var økningen i de tre nordligste fylkene med 33 prosent flere boliger.

Hovedtyngden av boligfinansieringen bæres fremdeles av Husbanken, selv om dominansen ikke var like stor i 1993 som året før, da det ble bygget svært få boliger uten husbankfinansiering. Bankens andel av boligfinansieringen økte fra mellom 50 og 60 prosent på midten av 80-tallet, til rundt 90 prosent i 1992.

Grunnen til denne høye markedsandelen, er at private banker og kredittinstitusjoner har vært svært tilbakeholdende med å gi lån til bygging av nye boliger. Regjeringen har lagt opp til at to tredjedeler av den årlige boligbyggingen skal finansieres av statsbankene. Det er vårt håp at fordelingen mellom statsbankene og det private kredittmarkedet blir mer i tråd med denne målsettingen. De private bankene må igjen komme på banen når det gjelder finansiering av nybygging. Veksten i de private bankenes andel i boligmarkedet har i stor grad skjedd ved refinansiering av boliglån i andre kredittinsti-

tusjoner, blant andre Husbanken, og i mindre grad gjennom lån til nybygging.

Husbanken fikk i 1993 romslige utlånsrammer for å stimulere til økt boligbygging og derved også større sysselsetting. Av utlånsrammen på 13.748 mill. kroner ble 11.087 mill. kroner benyttet. Når rammene ikke ble fullt utnyttet, skyldes det en kombinasjon av lavere boligbygging enn ventet, lave byggekostnader, lavere gjennomsnittslån og at Husbanken i deler av året ikke kunne tilby konkurransedyktige lånevilkår. Negativ fokusering på banken på grunn av mange ekstraordinære innfrielser, bidro trolig også til å redusere etterspørselen etter lån.

Nye oppgaver og muligheter

Også i 1993 fikk Husbanken nye oppgaver. Ordningen med oppstartstilskudd og lån til omsorgsboliger og sykehjemsplasser for heldøgns omsorg kom i Statsbudsjettet for 1994. Fra Regjeringens side er dette et viktig tiltak overfor utfordringen som ligger i det økende antall av de aller eldste i samfunnet. Det har krevd et betydelig arbeid fra Husbankens side for å klargjøre retningslinjer og veiledning til ordningen. Fordi ordningen ble gjort gjeldende for en del prosjekter som var ferdigstilt allerede i slutten av 1993, ble det nødvendig med omfattende forhåndsinformasjon til kommunene.

De nye tilskuddsordningene for utleieboliger, til de funksjonshemmedes organisasjoner og til utviklings- og informasjonsarbeid for bedre miljø krevde også en god del forarbeid i 1993. Dessuten ble banken engasjert i

arbeidet med å skaffe boliger til de bosniske flyktningene.

Byggeskikkutvalgets sekretariat ble administrativt integrert i Husbanken ifjor.

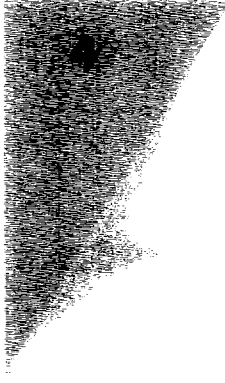
Finansieringen av OL-boligene var naturlig nok "årets prosjekt" i Husbanken. Her var banken med på å realisere lekene på Lillehammer, samtidig som ressursene ble brukt på en fornuftig måte med hensyn til etterbruken. De fleste enhetene blir som kjent studentboliger i forskjellige deler av landet.

Husbanken fikk utvidet sin fullmakt til å kunne ettergi gjeld i utenrettslige gjeldsforhandlinger med ikke-personlige låntakere. Bankens virkemidler spenner dermed over hele spekteret, fra enkle betalingsutsettelse til reduksjon av gjelden.

Brukeren i sentrum

Det ble i 1993 gjennomført en brukerundersøkelse for å skaffe et bedre grunnlag for den videre utviklingen av bankens informasjon, service, produkter og tjenester. Som oppfølging av undersøkelsen ble det tatt initiativ til en rekke tiltak; blant annet etablering av en sentral enhet for å bedre samarbeidet med kommunene og styrking av bankens markedsføring av låne- og tilskuddsordningene.

Kundene er også i sentrum for Husbankens arbeid med bolig- og bomiljøkvaliteter. Vårt mål er at de skal få kvalitet for pengene. Gjennom det nye lånesystemet, som ble innført i 1993, premieres kvalitativt gode boliger og gode bomiljøer, og det gis faglig veiledning av arkitekter og andre.



Høye renter ga mange innfrielser

De ekstraordinære innfrielsene summerer seg til knapt 11 milliarder kroner fordelt på ca. 47.500 lån. Mye av dette er rene innfrielser, dvs. låntakere som vil bli kvitt gjelden sin. For deler av utlånsporteføljen kunne ikke Husbanken tilby gode nok vilkår i 1993. Det gjaldt særlig for låntakere med god betjenings- evne, forholdsvis lave restlån og boliger med god beliggenhet. De ti til tolv prosentene av porteføljen som disse ekstraordinære innfrielsene representerer, førte Husbanken tilbake til utlåsnivået i 1991. Banken trenger derfor ikke nye innlån i 1994.

Renten på nye husbanklån er fortsatt konkurransedyktig, men fokuseringen på renten på gamle lån har fått all oppmerksomhet og har trolig påvirket etter- spørnelsen etter husbanklån i negativ retning.

Husbankrentene ble nedjustert både 1. juli, 1. november og ved årsskiftet 1993/94. Ved den siste reguleringen kom renten på lån gitt før 1993, ned på 7,5 prosent. I de første ukene etterpå førte dette til en reduksjon av antall ekstraordinære innfrielser på ca. 50 prosent i forhold til det som hadde vært nivået i de siste månedene av 1993, men antallet lå likevel fortsatt over nivået i 1. kvartal 1993. Den fallende tendensen for ekstraordinære innfrielser, vil komme til å snu hvis Husbanken på nytt blir liggende ett til to prosentpoeng over andre kredittforetak som gir 1. prioritets boliglån.

Siden den renten staten kan oppnå ved utlån til andre ligger lavere enn husbankrenten, regner hovedstyret med at både statens og husbankkundernes interesser vil være tjent med at også renten på eldre husbanklån kunne bevege seg mer i takt med det øvrige markedet enn det som har vært tilfelle. Selv om dette fører til økt rentestøtte over statsbudsjettet, vil hovedstyret minne om at det i hovedsak kommer av den høye renten som Husbanken betaler på sine innlån fra staten. I 1993 var denne renten i snitt 11,9 prosent.

Reduksjon i misligholdet

Ved utgangen av 1993 var misligholdet tre prosent lavere enn ved utgangen av 1992. Antall misligholdte lån var på sitt høyeste ved utløpet av 1. halvår, med 12 500 misligholdte lån. I siste halvår ble tallet redusert med vel ti prosent, til 11 200 misligholdte lån ved utgangen av desember. Dette utgjorde 5,9 prosent av alle lån. Samlet misligholdt terminbeløp endret seg lite og utgjorde ved årets slutt 573 mill kroner.

Når utviklingen i misligholdet ble noe gunstigere enn ventet, har dette sammenheng med rentenedsettelsene i annet halvår samt tiltak rettet mot låntakere med betalingsproblemer.

Gjeldsforhandlinger

I 1993 ble det åpnet rettslige gjeldsforhandlinger under skifteretten i 14 borettslag hvor Husbanken var kreditor, hvorav fire ble avsluttet. Videre innledet Husbanken utenrettslige gjeldsforhandlinger med 116 boretts-

lag. 39 av disse sakene ble avsluttet i 1993. Det store antallet saker som ble behandlet utenrettslig, er i tråd med endringene i bankens retningslinjer. Høsten 1993 ble det fokusert mye på Husbankens virkemidler og oppnådde resultater i gjeldsforhandlingene med borettslag. I forbindelse med finanskomiteens behandling av budsjettet for 1994, ble det fra flertallet uttrykt ønske om en gjeldsnorm for borettslag i byfornyelsen. Spørsmålet blir behandlet i en egen stortingsmelding våren 1994. Dette skapte usikkerhet omkring Husbankens eksisterende virkemidler blant borettslagene, og økte forventninger om ytterligere gjeldssanering. De fleste sakene stoppet opp fordi borettslagene ønsker å avvente resultatet av Stortingets behandling av meldingen.

Boliger under forvaltning

Husbanken overtok 163 eiendommer etter tvangssalg, mot 206 året før. I samme perioden solgte banken 228 tidligere overtatte eiendommer på tvangs- uksjon, eksklusive eiendommer fra tidligere SIFBO (Selskapet for innvandrere- og flyktningeboliger). Ved utgangen av året hadde banken 247 eiendommer i forvaltning, 65 færre eiendommer enn i 1992.

I 1993 ble det solgt 843 tidligere SIFBO-boliger, 343 flere enn salgsmålet. Dette må tilskrives salgssinnsatsen, god interesse i kommunene og oppgangen i boligmarkedet. Ved utgangen av året hadde Husbanken 1.498 tidligere SIFBO-boliger under forvaltning.

Tap

Økt innsats og endrede retningslinjer i arbeidet med tvangssaker samt en viss økning i boligprisene mot slutten av året, førte til noe lavere tap på personlige låntakere i 1993 enn året før. Antall tvangssalg som slutføres i 1994 vil bli noe høyere enn for 1993, og tapet kan derfor øke igjen for denne gruppen. Med et fortsatt moderat rentenivå og en viss økning i boligprisene venter ikke banken at tapene vil øke vesentlig de kommende årene, med unntak av tap i tilknytning til borettslag i byfornyelsen.

Det samlede tapet ble redusert fra vel 71 mill. kroner i 1992 til 65 mill. kroner i 1993. Dette har sammenheng med blant annet den uklarhet som er skapt omkring retningslinjene for behandling av borettslag i byfornyelsen. Disse skal som nevnt behandles på nytt av Stortinget våren 1994. Styret antar at tapene som følger av gjeldssanering for borettslag, vil utgjøre det vesentligste av bankens tap i 1994.

Tapene på SIFBO-engasjementene har utviklet seg noe gunstigere enn forventet. Med en økning i boligprisene kan de samlede tapene bli noe lavere enn anslaget på 800-1000 mill. kroner.

Tapsrisiko

Tapene som kommer fram i bankens regnskap er konstaterte tap og gir derfor ikke uttrykk for

den tapsrisiko som ligger i bankens samlede utlån. Riksrevisjonen har reist spørsmål om prinsippet for føring av tap i statsbankene. Finansdepartementet har bekreftet at kontantprinsippet (dvs. regnskapsføring kun av konstaterte tap) skal nyttes i budsjettssammenheng, men at bankene kan informere om forventet tap i styrets beretning eller i noter til regnskapet.

Husbanken utarbeidet i 1993 et system for budsjettering av tap for langtidsbudsjettet som vil bli tatt i bruk i budsjettarbeidet i 1994. Tapsfondene for personlige låntakere og SIFBO-engasjementene anses tilstrekkelige til å dekke forventet tap i 1994, mens fondet for ikke-personlige låntakere vanskelig kan vurderes før retningslinjene er klare.

Personalforhold

Ved utgangen av 1993 hadde Husbanken 348 ansatte, mens tallet på stillingshjemler var 358,5, inklusive ti midlertidige. Dette var en økning fra året før på 53,5 hjemler som i hovedsak skyldtes overføring av stillinger fra det tidligere SIFBO.

1993 har vært et anstrengende år for de ansatte. Det har vært et meget omfattende arbeid i forbindelse med ordinære og ikke minst ekstraordinære innfrielse av husbanklån, betalingsproblemer og salg av overtatte eiendommer. For å få utført alle oppgavene, har banken i perioder vært nødt til å engasjere ekstern arbeidskraft.

I de siste årene har Husbanken og de ansatte stadig blitt stilt overfor nye utfordringer som har krevet ekstra innsats og god tilpasningsevne. Blant disse kan overtakelsen av SIFBO på kort varsel nevnes samt den kraftige økningen i kundenes betalingsproblemer, renteuroen med stor pågang fra kundene, de mange innfrielsene og administrasjonen av en rekke nye lån- og tilskuddsordninger. Hovedstyret ønsker å gi sin honnør for den måten disse oppgavene og utfordringene er blitt taklet på.

Husbankens organisasjon

Husbankens nye forvaltningsavdeling ble satt i drift i 1993. Det innebar en betydelig utvidelse av organisasjonen. En avdeling av banken måtte flytte over i et nabobygg for å gi plass til den nye enheten. Disse tilpasningene ble håndtert på en god måte i samarbeid med personalet og organisasjonene deres.

Innen personalutvikling ble det i løpet av året gjennomført en rekke delprosjekter; ledelsesutvikling, stillingsvurdering, kompetanseplanlegging og lønnspolitikk. Driftsoppgavene innen personalfeltet har imidlertid vært så omfattende at det til en viss grad har gått ut over fremdriften av personalutviklingen.

Bruk av EDB

Utviklingen av EDB-systemene på de forskjellige fagsektorene har pågått for fullt i 1993. Det nye bostøttesystemet ble ferdig utviklet og skal settes i drift ved første bostøttetermin 1994. Utviklingen av Husbankens informasjons- og lånesystem (HILS) ble videreført i 1993.

Innenfor systemet med lånesaksbehandling ble det iverksatt tre nye versjoner i løpet av året. På området for forvaltning har igangsetting av nytt terminregnskap vært den store utfordringen. I forbindelse med de nye systemene ble det gjennomført omfattende opplæring av de ansatte.

Arbeidsmiljøet

Arbeidsmiljøutvalget i Husbanken har kommet godt i gang med internkontrollarbeidet innen helse, miljø og sikkerhet. Utvalgets medlemmer og vararepresentanter og verneombudene er i gang med grunnopplæring i arbeidsmiljø. Bedriftshelsetjenesten er trukket mer aktivt inn i det forebyggende arbeidet. Det er også opprettet et eget AKAN-utvalg.

Sykefraværet var på 5,6 prosent i 1993. Dette er en økning på 0,2 prosentpoeng fra 1992.

Husbanken har ingen virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Veien fremover

I 1993 ble Husbankens rolle som långiver til ordinær boligbygging debattert gjentatte ganger i pressen. Debatten ble utløst av privatbankenes ønsker om økt



Husbankens hovedstyre, fra venstre: Kurt Mosbakk (leder), Ole E. Øverland (nestleder), Anne Berit Andersen, Åshild Anmarkrud, Per Egil Kværnmo, Arnulf Olsen og Ivar Leveraas (adm.dir.)

inntjening etter mange kriseår. I en slik sammenheng er Husbankens godt sikrede utlånsportefølje attraktiv. Det kraftige og uforutsette fallet i rentene, gjorde at private banker og kredittinstitusjoner for første gang på svært mange år kunne konkurrere med Husbanken på en del boliglån. Enkelte tok det som et tegn på at Husbanken var overflødig i det ordinære boligmarkedet.

Debatten om Husbankens fremtid avspeiler egentlig en konflikt mellom boligpolitiske og kredittpolitiske mål. Det er lett å være enige om at Husbanken har hatt en for høy andel av boligfinansieringen i de senere årene, men kanskje vanskeligere å bli enige om hvorfor det ble slik. Husbanken hadde i alle fall tiltrekkelige utlånsrammer til å kunne møte etterspørselen etter lån, da de private bankene falt ut på grunn av krisen.

Erfaringene fra skiftende bankkonjunkturer har vist at det ikke fins noe godt alternativ som kan

sikre folk flest en rimelig og stabil tilgang på kreditt til boligformål. Derfor bør Husbanken ha en rolle utover det å sikre boliger for de svakeste gruppene i samfunnet. Finansiering av boliger er et langsiktig spørsmål, og det krever en høy grad av stabilitet. Den gode boligfordelingen og boligstandarden vi har i Norge, er et resultat av en aktiv statlig boligpolitikk der Husbanken har vært det sentrale verktøyet i gjennomføringen. Bankene har vært og bør igjen bli aktive medspillere i dette.

Vi kan imidlertid ikke se at de private bankene vil eller kan ta hele ansvaret for de boligpolitiske målene. Det er f.eks. klart at bankene i dag tilbyr de beste vilkårene til "de beste" kundene, mens behovene for gode vilkår er størst hos andre kunder.

I et kortere perspektiv ser det ut til at lysten og evnen til å bygge nye boliger vil ta seg godt opp. Ikke minst skyldes dette rentenedgangen både i Husbanken og ellers. Prognosene for 1994

varierer fra 17.000 til 20.000 igangsatte boliger, noe som i så fall betyr en kraftig økning fra de to til tre foregående årene.

Husbanken har utlånsrammer som er godt tilpasset en slik utvikling, men det ser dessverre ut til at det vil oppstå et press av andre grunner enn manglende husbankfinansiering. Som Husbanken har advart mot i flere år, er det fare for at vi nå får betale for den kraftige nedbyggingen av kapasiteten i byggebransjen. Denne reduksjonen er blant annet en konsekvens av at boligbyggingen nærmest ble halvert i løpet av de siste årene. En annen uheldig

konsekvens er at det ikke er tilrettelagt nok byggeklare tomter i de senere årene, slik at det vil oppstå et press også her.

Den lave boligbyggingen i de årene Husbanken stort sett var alene om å dra lasset, har dessuten skapt et oppdemmet behov for boliger. Det kan skape prispress og kapasitetsproblemer hvis etterspørselen i årene fremover følger trenden vi ser idag. For å unngå en ny byggeboom med negative konsekvenser, er det viktig i årene fremover å tilpasse de samlede investeringene til den forventede utviklingen i byggebransjen.

Husbanken opplever at mange andre land studerer den norske modellen til bruk i sin egen boligpolitikk. De har blant annet merket seg at Norge og norske borgere har fått mye igjen for pengene på denne viktige sektoren. Husbankens kontinuerlige arbeid for å styre ressursbruken mot kvalitet og nøkterne løsninger, har ført til at landets boliginvesteringer har gitt høy måloppfyllelse.

Husbankens hovedstyre mener at Husbanken fortsatt har en sentral rolle å spille i norsk boligfinansiering, og at banken har en velegnet organisasjon for dette.



Regnskapsprinsipper

Husbankens årsregnskap er satt opp etter regnskapsprinsipper som tilfredsstillende 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. Adgang til stopp er gitt, men ikke gjennomført pga. at EDB-tekniske løsninger ikke er ferdig utviklet.

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 konteringsprinsippet 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.

Tap på lån og garantier - SIFBO

Banken utgiftsfører og medtar tap på utlån i årsregnskapet først når tapet er konstatert.

Tap på garantier belastes tapsfondet ved utbetaling av garantibeløpet. Husleietap som følge av at boliger holdes tomme i påvente av salg, belastes tapsfondet.

Uttalelse fra kontrollkomiteen i Den Norske Stats Husbank for regnskapsåret 1993

Kontrollkomiteen 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.

Vi har gjennomgått hovedstyrets årsmelding og det avsluttede årsregnskap for 1993 med revisors beretning.

Komiteen har ingen merknader å fremføre.

Oslo, 10. mai 1994

Erik Carlsen

Hans Kolstad

Else Tellefsen

Ingebjørg Wiken

Jan Myhr

Revisjonsberetning for 1993 vedrørende Den Norske Stats Husbank

Vi har revidert årsoppgjøret for Den Norske Stats Husbank for 1993 som er gjort opp i balanse etter at staten har dekket 2.478.274.504 kroner i rentestøtte og 168.232.898 kroner i administrasjonsutgifter. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, resultatregnskap og balanse, er avgitt av bankens styre og administrerende direktør.

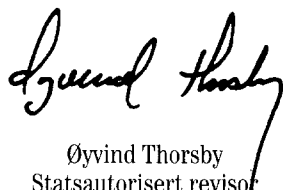
Vår oppgave er å granske årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dets anliggender for øvrig.

Vi har utført revisjonen i henhold til Lov om Den Norske Stats Husbank, Kommunal- og arbeidsdepartementets instruks og god revisjonsskikk. 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 revisjonsskikk har vi kontrollert utvalgte deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, de skjønsmessige vurderinger som er foretatt av ledelsen, samt innhold og presentasjon av årsoppgjøret. I den grad det følger av god revisjonsskikk har vi gjennomgått bankens formuesforvaltning og interne kontroll.

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, 9. mai 1994
Coopers & Lybrand AS



Øyvind Thorsby
Statsautorisert revisor

Tilsagn om lån som er gitt, men ikke utbetalt. Tilsagt eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31. desember 1993 13.033.479.926 kroner.

Mellomregnskap med Finansdepartementet. jf balanse:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging o.a.							
Overført fra 1992					kr	22.067.727	
Mottatt i 1993					kr	4.100.000.000	
Godskrevet del av innbetalte. renter på nedskrivningsbidrag					kr	22.613	
Godskrevet del av innbetalte avdrag på nedskrivningsbidrag					kr	347.827	
Godskrevet del av innbetalte avdrag på stønadslån					kr	4.437	
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet					kr	998.896	
Godskrevne rente av grunnfondet					kr	1.880.000	
Godskrevne forvaltningsgebyr					kr	24.955.644	
Godskrevne saksomkostninger					kr	200.061	
Godskrevne takstgebyr					kr	11.152.429	
Godskrevne gebyr for seksjonering					kr	115.150	
Godskrevne gebyr for gjeldsforsikring					kr	2.887.653	
Arbeidsgiverdel/ leigeinntekter					kr	17.337	
Godskrevne tilfeldige inntekter					kr	2.590.429	
					kr	4.167.240.202	
Av dette er gått med til dekning av:							
Rentestøtte					kr	2.478.274.503	
Bostøtte- familier med barn		kr	383.115.871				
-pensjonister		kr	494.880.417		kr	877.996.288	
Tilskudd til utbedring av boliger		kr	67.375.000				
Tilskudd til byfornyelse		kr	10 671.000				
Tilskudd til utredninger		kr	2.760.280		kr	80.806.280	
Tilskudd til etablering					kr	66.663.293	
Tilskudd til etablering i Finnmark					kr	1.573.000	
Tilskudd til etablering - HVPU					kr	42.877.000	
Tilskudd til åpning av gjeldsforhandlinger					kr	830.000	
Tilskudd til gjennomgangsboliger					kr	2.334.880	
Tilskudd til byggeskikkutvalg/bomiljø					kr	540	
Tilskudd til risikofond					kr	230.000.000	
Tilskudd til tilstandsvurdering av BRL					kr	2.839.100	
Tilskudd til tapsfond - SIFBO					kr	200.000.000	
Husleiesubsidier - ubesatte boliger					kr	26.133.117	
Tilskudd til ENØK					kr	16.732.048	
Tilskudd - UDI					kr	366.000	
Administrasjonsutgifter		kr	168.232.898				
Belastet ved skattefogdene i Akershus							kr 67.379.368
Hordaland, Trøndelag og Nordland		kr	-100.853.530		kr	4.094.805.417	
Saldo pr 31. desember 1993							kr 72.434.785
i favør av Finansdepartementet jf. balanse							

Tall fra Husbankens virksomhet i mill kroner

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1. Ordinære rentebærende lån							
Nye tilsagn	6.771,0	9.441,0	12.380,0	10.909,0	11.787,0	10.434,2	11.087,0
Utbetalte nye lån	7.066,9	7.889,3	8.240,1	9.047,2	11.023,8	11.092,4	9.122,7
Mottatte avdrag	2.183,2	2.199,5	2.754,4	4.253,3	3.691,5	4.605,9	15.023,2
Økning i utestående lån i året	4.883,7	5.689,8	5.485,7	4.793,9	7.332,3	6.490,6	+5.897,9
Utestående rentebærende lån pr 31.12.	67.175,7	72.865,5	78.351,2	83.145,1	90.477,4	96.968,0	104.103,6
Tilsagte, ikke utbetalte lån	8.170,8	9.427,8	13.378,6	14.799,2	14.748,0	14.147,7	13.033,5
Sum engasjement pr 31.12.	75.346,5	82.293,3	91.729,8	97.944,3	105.225,4	111.115,7	104.103,6
Årlig engasjementsøkning	75.346,5	6.946,8	9.436,5	6.214,5	7.281,1	5.890,3	-7.012,1
2. Nedskrivningsbidrag/stønadslån							
Tilbakebetalt/avskrevet	20,2	5,1	3,4	2,1	5,6	4,9	3,7
Utestående nedskrivningsbidrag/stønadslån pr 31.12.	23,7	18,6	15,2	13,1	7,5	2,6	1,2
3. Enkelte andre statusposter pr 31.12.							
Innlån fra staten	67.285,0	73.535,0	79.735,0	84.800,0	92.350,0	98.650,0	91.990,0
Andre innlån	1,1	1,1	0,3	0,2	0,2	0,2	0,1
Lån fra folketrygdfondet	985,7	843,1	34,5	25,9	17,2	8,6	0,0
4. Renter							
Renteinntekter	5.967,4	6.703,8	7.190,1	8.034,3	8.394,6	8.976,6	8.889,4
Renteutgifter	7.574,2	8.549,5	9.448,9	10.229,3	10.914,7	11.417,6	11.367,7
Rentestøtte fra staten	1.606,8	1.845,7	2.258,8	2.195,0	2.520,1	2.441,0	2.478,3

Bevilgningsregnskap for Husbanken i 1993, utgifter

Kap	Post	Bevilget beløp etter S III	Overført fra 1992	Endringer i året	Sum	Brukt beløp i 1993	Overført 1994
2412	1 Lønn og godtgørelser	103.590.000					
	Lønnsregulering			29.000	103.619.000	98.206.527	5.412.473
	11 Varer og tjenester	65.449.000	2.622.000		68.071.000	66.271.550	1.799.450
	21 Gjeldsforsikring		90.000		90.000	0	
	45 Store innkjøp	4.800.000	51.930		4.851.930	3.754.821	1.097.109
	72 Rentestøtte	2.169.000.000		411.000.000	2.580.000.000	2.478.274.504	
	73 Risikofond	80.000.000			80.000.000	80.000.000	
	74 Risikofond	150.000.000			150.000.000	150.000.000	
Andre tilskuddsordninger							
500	1/11 Byggeskikkutvalget				0	540	
504	1 Utlendingsdirektoratet					236.000	
504	11 Utlendingsdirektoratet					130.000	
580	70 Bostøtte	726.000.000		159.000.000	885.000.000	877.996.288	
581	70 Utbedr.tilsk.	96.000.000	60.566.000		156.566.000	67.375.000	89.191.000
	71 Tilsk. bomiljøutvikl.	6.500.000			6.500.000	2.760.280	3.739.720
	72 Tilsk. gj.gangsboliger	3.000.000			3.000.000	2.334.880	
	75 Etableringstilskudd	169.000.000	165.070.000		334.070.000	68.236.299	265.833.701
	76 Tilsk. åpn. gjeldsforh.	5.000.000		3.000.000	8.000.000	830.000	
585	50 Tapsfond	200.000.000			200.000.000	200.000.000	
	70 Husleiesubsidier/rentetap	38.500.000			38.500.000	26.133.117	
935	71 Energioptimering	20.000.000	25.699.882		45.699.882	16.732.048	28.967.834

Bevilgningsregnskap for Husbanken i 1993, inntekter

Kap	Post	Bevilget beløp etter S III	Sum	Bokført inngått
Gebyrer mm				
3574	2 Takstgebyr	10.830.000	10.830.000	11.152.429
3574	3 Gebyr seksjonering	50.000	50.000	115.150
3574	4 Tilkjente v/inkasso	500.000	500.000	200.061
3574	5 Salgsinntekter	10.000	10.000	265
3574	6 Forvaltningsgebyr	25.000.000	25.000.000	24.955.644
3574	7 Gebyr gj.forsikring	3.400.000	3.400.000	2.887.653
3574	10 Leieinntekter	30.000	30.000	30.140
	11 Tilfeldige inntekter			2.528.340
	15 Ref.arbeidsmark.tiltak			61.825
Avdrag				
3575	81 Nedskrivningsbidrag	1.200.000	1.200.000	347.827
3575	93 Stønads lån			4.437
Renter				
5601	83 Fra Husbanken	11.967.773.000	11.967.773.000	11.370.873.445
5607	80 Husbankens gr.fond	1.880.000	1.880.000	1.880.000
Diverse				
	Diverse inntekter			1.008.706

3 HUSBANKENS ORGANISASJON

14

Geografisk inndeling

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

Bergen

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Bergen
Østre Muralmenning 7
Postboks 1998 Nordnes
5024 BERGEN
Tlf 55 23 42 00

Rogaland, Hordaland, Sogn og
Fjordane og Sunnmøre

Trondheim

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Trondheim
Peter Egges plass 2
Postboks 489
7001 TRONDHEIM
Tlf 73 89 23 00

Nordmøre og Romsdal, Sør-
Trøndelag og Nord-Trøndelag

Bodø

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Bodø
Sjøg. 15, Postboks 384
8001 BODØ
Tlf 75 52 35 40

Nordland, Sør-Troms og Svalbard

Hammerfest

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Hammerfest
Strandg. 49, Postboks 480
9601 HAMMERFEST
Tlf 78 41 23 33

Finnmark og Nord-Troms

Husbankens kontrollkomité

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

Husbankens hovedstyre

Oslo

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

Husbankens avdelingsstyrer

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

Husbankens klagenemnd

Mary Kvidal, leder
Erik W. Sollie
Åshild Movik

Statens Byggeskikuttvalg

Sissel Rønbeck, leder
Jon Erik Evensen
Anne Sæterdal
Ellen de Vibe
Peter Butenschøn
Bruno Lundstrøm
Roar Jalland/Andreas Hestås

Tabell 3.1

Husbankens kontorer. Befolkningsgrunnlag pr. 31.12.93

	Antall	Innbyggere Prosent
Hovedkontoret	2.356.620	54,5
Bergenskontoret	1.000.506	23,1
Trondheimskontoret	500.473	11,6
Bodøkontoret	309.608	7,2
Hammerfestkontoret	157.370	3,6
Til sammen	4.324.577	100,0

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

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

I tråd med denne utviklingen har Husbanken utarbeidet boligpolitiske resultatindikatorer for å bedre rapporteringen. Disse knytter de politiske målene til målbare størrelser i boligmarkedet, og indikatorene bør være et viktig virkemiddel til å evaluere bruken av lån- og tilskuddsordninger i forhold til de boligpolitiske målene.

Det arbeides med å integrere resultatindikatorerne i de faste rapportene fra Husbanken. Årets årsmelding er som tidligere

inndelt etter de enkelte ordningene med fokusering på resultatoppnåelse og utdyping av virkemiddelbruken, som i

hovedsak omfatter lånerammer, bevilgninger, lånevilkår, låneforvaltning og informasjons- og veiledningsarbeid.

Figur 4.1

Husbankens overordnede mål er at "Alle skal kunne bo i en god bolig i et godt bomiljø".	
Husbanken har følgende hovedmål og delmål:	
Hovedmål 1: Medvirke til å dekke behovet for boliger	
1.1	Bidra til boligdekning
1.2	Medvirke til å dekke boligbehov for husstander med særlige behov
1.3	Medvirke til å oppfylle folks ønsker ved valg av eieform og bosted
Hovedmål 2: Fremme gode boliger og gode bomiljøer	
2.1	Bidra til oppføring og utbedring av boliger med høyelig størrelse og standard
2.2	Medvirke til oppføring av felleslokaler og utforming av gode bo- og nærmiljøer
2.3	Stimulere til god byggeskikk, og sunne og miljøvennlige boligområder
2.4	Bidra til oppføring av gode barnehager
Hovedmål 3: Bidra til effektiv ressursbruk og stabil utvikling i boligsektoren	
3.1	Medvirke til jevn boligproduksjon
3.2	Stimulere til effektiv ressursbruk i det enkelte boligprosjekt
3.3	Bidra til stabil pris- og kostnadsutvikling for boliger
Hovedmål 4: Medvirke til rimelige boutgifter og god boligfordeling	
4.1	Stimulere til nøkterne og rimelige boligløsninger
4.2	Bidra til at boutgiftene står i rimelig forhold til husstandens inntekter
4.3	Bidra til at husstander med svak økonomi kan skaffe seg en høyelig bolig
Hovedmål 5: Forvalte statens utlån effektivt og sikkert	
5.1	Sørge for god økonomistyring av midler som kanaliseres gjennom Husbanken
5.2	Sørge for at utlånskapitalen er tilfredsstillende sikret
5.3	Sørge for at de utlånte midler betales tilbake etter låneavtalen
5.4	Medvirke til at bankens låntakere klarer å betale tilbake lånene sine
Hovedmål 6: Yte god service, informasjon og veiledning	
6.1	Informere aktivt om bankens tjenester og tilbud
6.2	Gi god service og effektiv saksbehandling til bankens brukere
6.3	Formidle kunnskaper og gi veiledning om gode boligløsninger, god boligøkonomi og boligjuridiske spørsmål
6.4	Samarbeide aktivt med andre aktører på boligsektoren

Figur 4.2

Husbank I	Husbank II
Oppføringslån I	Oppføringslån II
Etableringslån I	Etableringslån II
Utbedringslån I	Utbedringslån II
Barnehagelån	Miljølån (under utbedringslån II rammen)
Kjøpslån	
Utleielån	

5 UTLÅNSRAMMER OG TILSKUDDSBEVILGNINGER

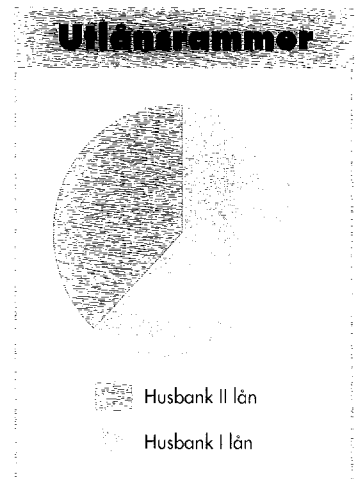
Total utlånsramme på samme nivå som i 1992

Husbankens samlede utlånsramme inkludert overføringer fra 1992, var 13.748 mill. kroner ved inngangen til 1993. Totalrammen ble ikke endret i løpet av året. I forhold til året før har den totale disponible innvilgningsrammen økt med rundt en prosent. Nasjonalbudsjettet 1992 la opp til en reduksjon av antall rammer for å gjøre utlånsvirksomheten mer fleksibel. Dette opplegget ble videreført i Nasjonalbudsjettet for 1993, hvor tallet på utlånsrammer er ytterligere

reduisert. Rammen for oppføringslån I omfatter nå også lån til barnehager. Utbedringslån I og II er slått sammen til en samlet ramme for utbedringslån.

I Revidert nasjonalbudsjett 1993 kom det ikke endringer i noen av utlånsrammene. Mot slutten av året ble det imidlertid etter forslag fra Husbanken foretatt enkelte omprioriteringer av lånerammene i 1993. Således ble 500 mill. kroner overført fra rammen til oppføringslån I til oppføringslån II. Dette hadde sammenheng med høyt forbruk av oppføringslån II, samtidig med at det lå an til at utlånsrammen til oppføringslån I ikke

Figur 5.1
Disponerte utlånsrammer 1993 fordelt på Husbank I og II-lån



Tabell 5.1

Utlånsrammer, gjennomsnittslån og antall boliger/barnehageplasser. Hovedstyrets forslag, nasjonalbudsjett, disponibelt og disponert beløp 1993 og disponert beløp 1992.

	1993			1992	
	Hovedstyrets forslag	Nasjonalbudsjettet	Disponibelt beløp	Disponert beløp	Disponert beløp
Utlånsrammer (mill.kr)					
Oppføringslån I	7.251	6.300	6.087	4.778	4.656
– Nye boliger	6.731	-	5.386	4.437	4.272
– Barnehager	520	-	701	294	384
Oppføringslån II	2.452	2.700	3.200	3.072	3.240
Kjøpslån	200	200	210	194	201
Utbedringslån ²⁾	1.420	1.400	1.456	761	1.102
– hvorav I-lån	700	-	673	432	502
Etableringslån I	2.000	1.600	1.700	1.404	1.535
Etableringslån II	700	900	945	796	798
Utleielån	150	150	150	129	150
Totalt	14.173	13.250	13.748	11.087	11.682
Gjennomsnittslån ¹⁾					
Oppføringslån I	442.100	450.000	450.000	404.800	420.000
Oppføringslån II	486.300	500.000	500.000	492.200	539.700
Barnehageplasser	65.000	65.000	65.000	40.400	46.100
Antall boliger					
Oppføringslån I	15.000	13.100	12.000	10.959	10.173
Oppføringslån II	5.000	5.400	6.400	6.242	6.003
Nye boliger	20.000	18.500	18.400	17.201	16.176
Barnehageplasser	8.000	10.400	10.780	7.282	8.333

¹⁾ Inkl. tilleggstilsagn og låneøkning ved bevilgning

²⁾ Miljølån er slått sammen med utbedringslån II

ville bli fullt utnyttet. Det høye forbruket av oppføringslån II skyldes ikke økende etterspørsel, men har sammenheng med et stort antall overliggende lånesøknader fra 1992.

For øvrig ble utlånsrammen for kjøpslån økt med ti mill. kroner samtidig med at rammen for utbedringslån ble redusert tilsvarende.

Den disponible utlånsrammen i 1993 gav rom for finansiering av 18.400 nye boliger, 12.000 med oppføringslån I og 6.400 med oppføringslån II.

Over 80 prosent av totalrammen ble benyttet

Samlet tilsagnsbeløp var 11.087 mill. kroner. Restrammen ble dermed 2.661 mill. kroner. Rammen til utbedringslån er relativt sett lavest utnyttet, idet tilsagn om slike lån utgjorde bare drøyt 50 prosent av midlene. Oppføringslån I utgjorde halvparten av restrammen. Lavt forbruk av lån til barnehager bidro i stor grad til dette resultatet. Rammen til etableringslån ble heller ikke fullt utnyttet. For de øvrige låneordningene ble restrammene mer beskjedne og bidro bare til fem prosent av det totale beløpet.

I tillegg til mindre etterspørsel etter barnehagelån skyldes restrammen for oppføringslån I først og fremst at det realiserte gjennomsnittslånet ved oppføring av nye boliger ble betydelig lavere enn det budsjetterte gjennomsnittslånet. Den store restrammen for utbedringslån har sammenheng med en kraftig nedgang i etterspørselen etter denne typen lån. Årsaken til lav

utbedringsaktivitet skyldes blant annet fallet i eiendomsprisene. Innenfor boligens omsetningsverdi etter utbedring blir det mindre plass til utbedringslån. Etter nedgangen i kommunenes etterspørsel etter etableringslån I de siste 4 årene, viste etterspørselen fra kommunene igjen et oppsving. Økningen var ikke tilstrekkelig til at utlånsrammene ble disponert fullt ut.

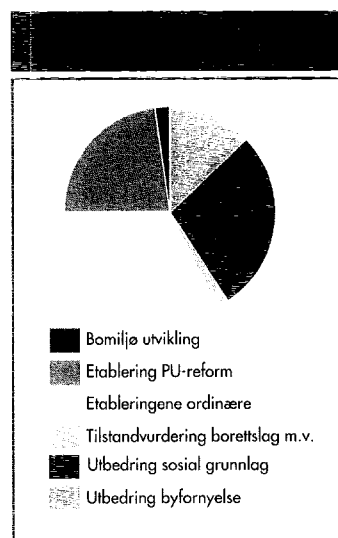
Tilskuddsbevilgningene redusert med 50 mill. kroner

Sammenlignet med 1992 ble den samlede tilskuddsbevilgningen redusert fra 315 mill. kroner til 265 mill. kroner. Som følge av store overførte beløp, som i hovedsak har sammenheng med tempoet i gjennomføringen av ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemning, hadde Husbanken totalt likevel mer tilskuddsmidler til disposisjon enn året før. Bevilget beløp til PU-reformen var vel 50 mill. kroner mindre enn i 1992. Også tilskuddet til byfornyelse ble isolert sett redusert i forhold til året før, men samlet ble tilskuddene til boligfornyelse økt med rundt fem prosent. Bevilgningen til boligfornyelse, som ble opprettet i 1993, omfatter underpostene utbedrings-tilskudd på sosialt grunnlag, tilskudd til byfornyelse og tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag. En fleksibel bruk av tilskuddene til boligfornyelse gjør det mulig å overføre mellom de enkelte underpostene. Også etableringstilskuddene er nå samlet innenfor en og samme bevilgning.

Bevilgningen til boligfornyelse ble i hovedsak benyttet fullt ut. Det gjelder tilskuddene til

boligfornyelse og til tilstandsvurdering av borettslag. Etableringstilskudd til vanskeligstilte husstander viser samlet et underforbruk på 40 mill. kroner sammenlignet med bevilgningen for 1993. Forbruket av ordinært etableringstilskudd var større enn bevilgningen for 1993. Det ble gjort mulig ved overføringer av midler fra 1992 og annulleringer av tidligere gitte tilsagn. Etableringstilskudd til personer under ansvarsreformen viser imidlertid et underforbruk på over 50 mill. kroner i forhold til tildelte midler for 1993, og underforbruket ble over 100 mill. kroner i forhold til det etableringstilskuddet som totalt kunne disponeres til ansvarsreformen. Tempoet i gjennomføringen av reformen har vært lavere enn det som var planlagt. Ansvarsreformen forventes avsluttet i 1995. Bevilgninger, disponible beløp og forbruk av midler for de mest sentrale tilskuddsordningene fremgår av tabell 5.2.

Figur 5.2
Tilskuddsbevilgninger 1993
fordelt på formål



Tabell 5.2
Tilskuddsbevilgninger 1993 og 1992

<i>(mill. kr)</i>	1993				1992
	Bevilget beløp	Overførte annullerte midler	Disponibelt beløp	Disponert beløp	<i>Bevilget beløp</i>
Tilskudd til					
boligfornyelse	96	8	104,5	102	92
byfornyelse	30	1	31,0	31	36
sos. gr.lag o a	62	7	69,5	67	54
tilstandsvurdering					
av borettslag o a	4	-	4	4	2
Bomiljøutvikling	6,5	-	6,5	5,5	-
Etableringstilsk.	169,0	104	273,0	128	222,5
Ordinære	58,5			75	58,5
PU-reformen	110,5			53	164,0

6 GENERELLE LÅNE- OG TILSKUDDSDORDNINGER

Husbankens generelle eller ikke-behovsprøvde 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 kostnads-kontrollen skal sikre en god ressursutnyttelse i produksjonen. I en situasjon som nå, med høy arbeidsløshet i byggebransjen, er det viktig å holde aktiviteten oppe, og sysselsettingseffekten

av lånerammene er av stor betydning. Målet om høy ressursutnyttelse kan imidlertid komme i konflikt med en utlånspolitikk som skal sørge for at utlånskaptalen er tilfredsstillende sikret.

Som følge av fallende eiendomspriser og større risiko for tap på Husbankens utlån, er kravene til sikring av utlånene blitt skjerpet. Grensen for maksimalt husbanklån i forhold til anleggskostnadene ved oppføring av bolig ble i

1993 redusert fra 90 til 85 prosent. Fra 1. januar 1994 er denne grensen ytterligere satt ned til 80 prosent.

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.

6.1 Nye boliger

Nytt lånesystem for kvalitetssikring

Husbanken innførte i 1993 et nytt lånesystem for oppføring av boliger. Hensikten er å stimulere til gode bolig- og miljøkvaliteter ved å gi lånetillegg for følgende kvaliteter:

- Livsløpstandard (Boligen skal med enkle tilpassinger kunne brukes i alle perioder av livet, også ved nedsatt bevegelse og bruk av rullestol.)
- Åpen post (Tillegget skal stimulere prosjekter som gjennom nytenking og faglig dyktighet tilføres nye kvaliteter, bl.a. natur og miljøvennlig planlegging)
- Terreng, vegetasjon og tekniske anlegg (Tillegget skal stimulere til bygging av boligområder der kvaliteter i terreng og vegetasjon utnyttes for å sikre beboerne kontakt med gode sammenhengende grøntarealer.)
- Felles uteareal (Felles uteareal skal i størrelse og utforming være egnet til lek og opphold for alle beboergrupper i boligområdet.)
- Trafikksikkerhet (Trafikksikre boligområder skal gjøre det mulig for barn å bevege seg

mellom bolig og lekeareal uten å krysse trafikkerte veier og plasser.)

- Byggeskikk (Boligen og boligområdet skal utformes med et bevisst forhold til omgivelsene – natur, klima og eksisterende bebyggelse).

I 1993 var lånetilleggene på 10.000 kroner pr. bolig, unntatt livsløpstandard hvor tillegget var på 25.000 kroner (pluss eventuelt 25.000 kroner for heis).

For å sikre boligen en tilfredsstillende brukskvalitet må kravene til en minstestandard innenfor areal- og kostnadsgrensene være oppfylt. Den forutsetter at boligen skal fungere tilfredsstillende for det antallet personer den er planlagt for og skal være generelt brukbar over tid. Standarden er uttrykt i ti funksjonskrav og viser eksempler på minimumsløsninger for hvordan kravene kan oppfylles.

Erfaringene det første året viser at lånesystemet fungerer innenfor normal saksbehandlingstid, og bidrar til en generell standardheving av boligprosjektene. Mange utbyggere er opptatt av å utvikle gode prosjekter og ser det som en utfordring å oppnå "full

pott". Undersøkelser foretatt av Byggforsk viser at god kvalitet selger, og at kvalitetene Husbanken premierer, i stor grad er i samsvar med det som etterspørres.

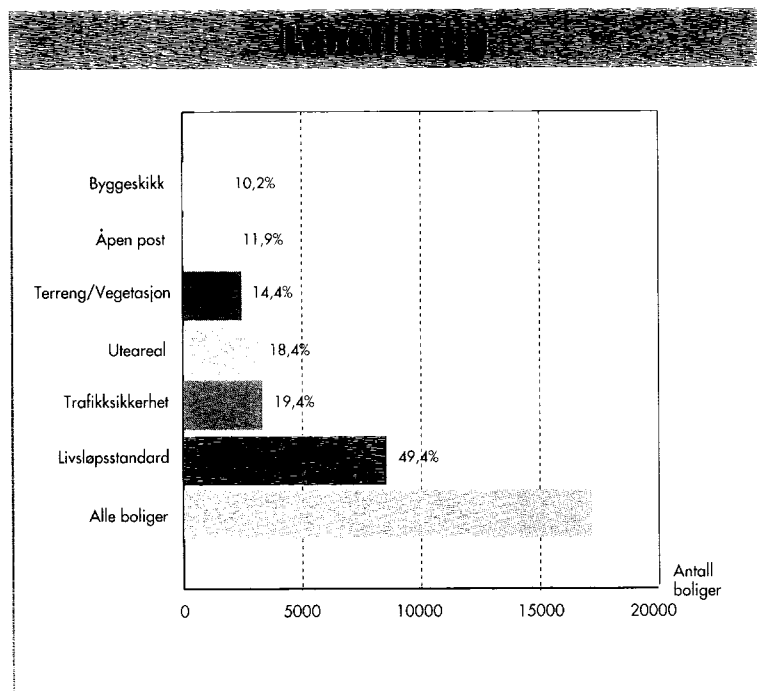
Husbankens byggherrer kan deles inn i tre hovedgrupper; ferdighusfirmaer, større utbyggere og små lokale byggefirmaer.

Ferdighusfirmaene forholder seg til alle Husbankens kontorer og er derfor de beste "kontrollørene" med hensyn til ulik tolking av retningslinjene. De har gitt positiv tilbakemelding på det nye lånesystemet, men de påpeker også en viss forskjell i faglig tolkning og noe lang saksbehandlingstid for første halvår 1993.

Større utbyggere bygger ofte i sentrale strøk der det ikke alltid er like lett å oppnå lånetillegg. Husbanken ønsker å utvikle faglige kriterier for hvilke kvaliteter som er viktige i boligområder ved fortetting i byer og tettsteder.

Små, lokale byggefirmaer benytter sjelden profesjonelle fagfolk i planleggingen av boligprosjekter. Denne gruppen har

Figur 6.1.1
Lånertillegg. Prosentvis fordeling 1993



derfor hatt størst problemer med å oppnå lånertillegg. De har også liten kjennskap til lånesystemet. Husbanken vil satse på veiledning overfor denne gruppen. Det er et gjennomgående problem at mange søknader ikke er godt nok dokumentert. Spesielt gjelder dette mangelfull situasjonsplan som blant annet gjør det vanskelig å vurdere livsløpstillegget.

Flere kommuner ønsker å samarbeide om utvikling av lokale planer i samsvar med intensjonene i lånesystemet. Et samlet innspill fra Trondheim, Bergen og Oslo gir uttrykk for at lånesystemet er et svært positivt virkemiddel for å stimulere til en framtidsrettet boligbygging. De ønsker å styrke samarbeidet med Husbanken slik at bankens låneordninger i større grad kan fremme en miljøvennlig byutvikling.

Et hovedpoeng med lånesystemet har vært å få til et samarbeide om planleggingen av nye prosjekter. Lånesøkere har fått tilbud om forhåndsvurdering av prosjekter på skisestadiet. Det ble brukt mye tid til å samarbeide med lånesøker for å finne fram til gode løsninger ut fra gitte forutsetninger. Resultatet

blir ofte bedre prosjekter og fornøyde kunder.

Det tar tid å tilrettelegge boligprosjektene til de nye retningslinjene. Derfor er det naturlig at forholdsvis få prosjekter søkte eller oppnådde lånertillegg det første året. Flere oppnådde lånertillegg på slutten av 1993 da ordningen var bedre kjent. Men Husbanken har også fått tilbakemeldinger fra byggebransjen på at enkelte av tilleggene er små i forhold til den innsatsen som kreves. Husbanken ser det nå som en utfordring å utvikle retningslinjer og praksis for lånesystemet i samarbeid med kommuner og byggebransjen.

Boligdekningen økt for alle husholdningsgrupper

I følge Folke- og bolig tellingen 1990 var det 1.75 mill. boliger i Norge ved utgangen av 1990. Mens antall boliger pr 1.000 innbyggere var 372 i 1980, hadde boligdekningen steget til 412 pr. 1.000 innbyggere i 1990. Det betyr at gjennomsnittlig antall personer pr. bolig har gått ned fra 2,7 til 2,4. Den generelle

boligstandarden er også hevet ved at andelen av befolkningen som bor i uhensiktsmessige boliger, for eksempel uten bad og WC, har gått sterkt tilbake. Samtidig har omfanget av trangboddhet falt betydelig, men fortsatt finnes det trangboddhet, og da særlig i de yngre aldersgruppene. Tall fra Boforholdsundersøkelsen 1981 og Folke- og bolig tellingen 1990 viser at gjennomgående har boligdekningen økt for alle husholdningsgrupper. Særlig har boligsituasjonen bedret seg for enslige i alle aldersgrupper fra 20 år og oppover.

Husbanken har bidratt sterkt til den økte boligdekningen. Andelen nybygde boliger med husbankfinansiering økte mot slutten av 80-årene og utgjorde 85 prosent i 1989. De siste fire årene stod Husbanken for grunnfinansieringen av 90 prosent av alle nybygde boliger. Særlig har banken gjennom finansiering av et stort antall to- og tre-roms boliger, bidratt til å bedre boligsituasjonen for enslige og andre små husholdninger.

Oppgang i boligbyggingen

I de makroøkonomiske beregninger som ligger til grunn for Regjeringens Langtidsprogram for perioden 1994-1997, er det lagt inn en viss vekst i boliginvesteringene fremover. Med henvisning til usikkerhet knyttet til den generelle økonomiske utviklingen og andre viktige faktorer som forklarer utviklingen i boligmarkedet, har Regjeringen ikke funnet det hensiktsmessig å fastsette eksakte måltall for den årlige boligbyggingen.

Forutsatt samme boligavgang som på 80-tallet viser beregninger gjort ved Byggforsk, at det i perioden 1991-95 må bygges minst 20.000 boliger pr år for å opprettholde boligdekningen slik den var i 1990. Etter en sammenhengende nedgang i boligbyggingen siden 1986, kom det et positivt vendepunkt etter halvårsskiftet i 1993. Tallene for annet halvår viser en økning i boligbyggingen på nær-

mere 25 prosent sammenliknet med 2. halvår 1992. Totalt ble det igangsatt rundt 16.194 boliger. Dette gir en økning på 3,8 prosent i forhold til 1992. Som følge av den lave igangsettingen de foregående årene ble det i 1993 fullført bygging av 1.900 færre boliger eller vel ti prosent mindre enn året før. Dette kan medføre et oppdemmet behov for boliger.

Den betydelige rentenedgangen er den utløsende faktoren bak oppsvinget i boligbyggingen. Den markerte rentenedgangen gjennom fjoråret forrykket konkurranseforholdet mellom ulike typer investeringer. For husholdningene ble det mindre lønnsomt å spare gjennom vanlig bankinnskudd og desto mer lønnsomt med investering i bolig. Allerede tidlig på året, da prisene på brukte boliger begynte å stige, ble de første virkningene av dette tydelige i boligmarkedet. Prisoppgangen fortsatte gjennom 1993 og bidro etter hvert til oppsving i boliginvesteringene. Med ytterligere rentenedgang og fortsatt prisoppgang på brukte boliger har Statistisk Sentralbyrå beregnet en årlig vekst i boliginvesteringene på rundt tolv prosent både i 1994 og 1995.

Søknadsinngangen redusert med 20 prosent

Søknadsinngangen for lån til nye boliger var i 1993 på rundt 17.400 boliger, hvorav 12.400 boliger gjaldt oppføringslån I og 5.000 boliger oppføringslån II. Dette var snaut 20 prosent lavere eller rundt 4.200 færre boliger enn året før. Nedgangen skyldes at byggherrene har ventet med å realisere mange tidligere godkjente byggeprosjekter til boligmarkedet bedret seg, slik at det ikke i samme grad har vært behov for å planlegge og søke om lån til nye husbankfinansierte prosjekter. I tillegg har redusert låneutmåling for oppføringslån II bidradd til å forsterke etter-spørselssvikten.

Tabell 6.1.1

Igangsatte boliger, fullført og under arbeid pr 31.12.1993 og 1992, hele landet. Søknadsinngang og tilsagn, nye boliger, Husbanken

	1993	1992
Hele landet		
Igangsatte boliger	16.194	15.600
Fullførte boliger	15.897	17.789
Boliger under arbeid pr 31.12.	14.271	14.867
Husbanken, nye boliger		
Søknadsinngang	17.372	21.559
Tilsagn	17.201	16.176

Tabell 6.1.2

Tilsagn om lån til nye boliger etter fylker totalt og pr 1.000 innbyggere 1993 og 1992

	1993		1992	
	Boliger	Boliger pr 1.000 innbyggere	Boliger	Boliger pr 1.000 innbyggere
Østfold	561	2,4	802	3,4
Akershus	1.312	3,1	1.471	3,5
Oslo	2.145	4,5	1.205	2,6
Hedmark	461	2,5	729	3,9
Oppland	1.084	5,9	714	3,9
Buskerud	693	3,1	745	3,3
Vestfold	694	3,4	1.176	5,9
Telemark	502	3,1	576	3,5
Aust-Agder	267	2,7	349	3,6
Vest-Agder	471	3,2	700	4,8
Rogaland	1.808	5,2	1.651	4,8
Hordaland	1.389	3,3	1.501	3,6
Sogn og Fjordane	484	4,5	355	3,3
Møre og Romsdal	889	3,7	784	3,3
Sør-Trøndelag	752	2,9	769	3,0
Nord-Trøndelag	716	5,6	401	3,1
Nordland	1.231	5,1	823	3,4
Troms	1.047	7,0	915	6,2
Finnmark	684	9,0	494	6,6
Svalbard	11	10,5	10	9,5
Hele landet	17.201	4,0	16.170	3,8

Tilsagn om lån til 17.200 nye boliger

De disponible utlånsrammene for 1993 gav sammen med angitt gjennomsnittslån, rom for finansiering av 18.400 nye boliger, 12.000 med oppføringslån I og 6.400 med oppføringslån II. Antall nye boliger med tilsagn fra Husbanken var 17.201 eller tilsvarende søknadsinngangen i 1993. I alt 11.959 boliger ble finansiert med oppføringslån I og

6.242 med oppføringslån II. Dette var totalt 1.200 færre boliger enn anslått. Grunnen til at rammene ikke gav det forventede antall boliger, skyldes en svikt i søknadsinngangen på nærmere 20 prosent. Resultatet ble likevel flere boliger enn året før, fordi gjennomsnittlig oppføringslån I ble betydelig lavere enn budsjettert. Hvorvidt man har nådd målet for hver enkelt lånordning blir nærmere kommentert under de respektive underkapitlene i årsmeldingen.

6.1.1 Oppføringslån I

22

I tillegg til å være et produktionsstimulerende virkemiddel for å bedre boligdekningen med gode og rimelige boliger tilpasset et fremtidig boligbehov, skal det subsidierte oppføringslånet

Lav etterspørsel

Utlånsrammen for Oppføringslån I, eksklusiv beløp som var avsatt for lån til barnehager, var 5.386 mill. kroner. Med det stipulerte gjennomsnittslånet ga det rom for finansiering av 12.000 nye boliger. Antall boliger med tilsagn i 1993 var 10.959, eller rundt 1.000 lavere enn antatt. At måltallet ikke fullt ut ble nådd, har sammenheng med at søknadsmengden ikke var stor nok til å få klargjort et tilstrekkelig antall nye byggeprosjekter med tilsagn fra Husbanken. Hovedårsaken til den lave etterspørselen etter lån er som tidligere nevnt, at mange byggherrer har ventet med å realisere tidligere godkjente byggeprosjekter til boligmarkedet bedret seg. Det har derfor ikke i samme grad har vært behov for nye lånetilsagn.

Stipulert gjennomsnittslån var 450.000 kroner i 1993. Faktisk Oppføringslån ved tilsagn var 404.900 kroner eller vel 45.000 kroner lavere enn budsjettet. Det lave gjennomsnittslånet bidro sterkt til at mer enn 15 prosent av utlånsrammen var ubenyttet ved utgangen av året. At avviket ble såvidt betydelig, skyldes i hovedsak flere små boliger og studenthybler samt mindre bruk enn forventet av kvalitetstilleggene i det nye lånesystemet.

bidra til rimelige boutgifter og en god boligfordeling.

I rammen for oppføringslån I inngår fra og med 1993 også finansiering av barnehager.

Større andel eneboliger

I forhold til i 1992 var hustypefordelingen i store trekk relativt stabil. Det er imidlertid også verdt å merke seg at det er gitt tilsagn om oppføringslån I til 25 prosent flere eneboliger i forhold til det foregående året. Størsteparten av denne økningen skriver seg fra en høyere andel eneboliger. Dette er i hovedsak temporære OL-boliger som skal flyttes og oppføres på nytt. Disse boligene har oppnådd en spesielt gunstig låneutmåling som er forutsatt beholdt etter flyttingen.

I tillegg til stabil hustypefordeling viser statistikken for 1993 også en stabil fordelig etter kategori lånsøker eller byggherre, jf. tabell 6.1.1.4.

Flere spesialboliger

Husbankens skal medvirke til å dekke boligbehovet for husstander med særlige behov. I 1993 har banken i stor grad bidratt til dette gjennom finansiering av nye boliger for spesielle brukergrupper. Spesialboligene utgjorde 25 prosent av boligene med oppføringslån I i 1993, og det var relativt flere enn i de to foregående årene. Et betydelig antall OL-boliger har bidratt til denne oppgangen. Størsteparten av disse boligene var ment å være midlertidige og skal senere benyttes som studentboliger, hovedsakelig i

Kommunaldepartementet har forutsatt at søknader om oppføringslån til barnehager blir prioritert foran nye boliger. Lån til barnehager er nærmere omtalt under pkt. 6.4.

Nord-Norge. Antall aldersboliger og boliger i forbindelse med ansvarsreformen for mennesker med psykisk utviklingshemming har gått markert ned de siste to årene. Kommunene fikk relativt tidlig på året signaler om svært gunstige finansieringsopplegg for omsorgsboliger fom 1994, og nedgangen i antall aldersboliger har sannsynligvis sammenheng med at kommunene har avventet iverksettingen av den nye finansieringsordningen. I tillegg har som tidligere nevnt, tempoet i gjennomføringen av PU-reformen vært lavere enn planlagt.

Økt byggeaktivitet i Nord-Norge

Husbanken er også et viktig redskap i distriktspolitikken. Banken bidrar til å kanalisere og fordele kreditt til geografiske områder som ikke i tilstrekkelig grad ivaretas gjennom det private kredittmarkedet. 1993 ble et godt år for byggevirk-somheten i Nord-Norge. For hele landsdelen under ett har boligbyggingen økt med 30 prosent, samtidig som Husbanken har gitt vel 40 prosent flere oppføringslån I enn i 1992. Særlig har aktiviteten økt i Finnmark. Husbanken har her de to siste årene gitt oppføringslån I til noe over 1.100 boliger. Det har ført til en økning i boligbyggingen siste året på nærmere 60 prosent. Oppsvinget skyldes optimisme på Finnmarkskysten.

Tabell 6.1.1.1

Nøkkeltall:

Oppføringslån I

Utlånsvilkår: Husbank I

Løpetid: 30 år

Avdragsfrihet: 8 år

	1993	1992
Rammer		
Beløp (mill. kr)	6.087	5.235
Antall boliger	12.000	12.000
Gjennomsnittslån (kr)	450.000	433.400
Realisert		
Forbruk (mill. kr)	4.437	4.272
Antall boliger	10.959	10.173
Gjennomsnittslån (kr)	404.900	420.000
Mottatte søknader (boliger)	12.408	12.333
Mottatte søknader der tilsagn ikke er gitt (boliger)	2.700	3.700
Gjennomsnitt pr bolig		
Bruksareal (kvm) ¹⁾	89,0(77,9)	79,3
Tomtekostnader (kr)	101.000	98.700
Byggekostnader (kr)	511.100	509.000
Anleggskostnader (kr)	612.100	607.600
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	66	68

¹⁾ Tallet i parentes og 1992-tallet er beregnet areal.

Flere boliger med livsløpsstandard

I de siste årene er en økende andel av nye husbankfinansierte boliger planlagt bygget med livsløpsstandard. Som det fremgår av tabell 6.1.1.2, har antall livsløpsboliger finansiert med oppføringslån I gått noe opp det siste året. Når vi også regner inn boliger med oppføringslån II, har andelen nye husbankfinansierte boliger som oppfyller kravene til livsløpsstandard, økt fra 44 prosent i 1992 til 50 prosent i 1993.

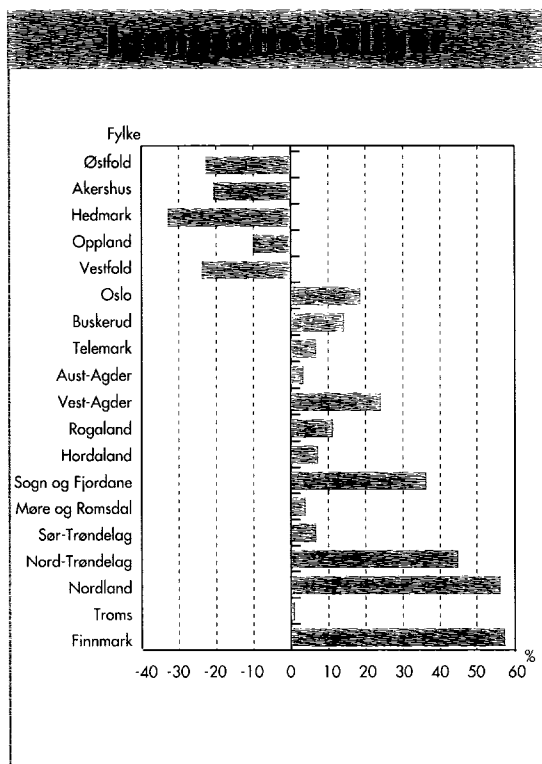
Tabell 6.1.1.2

Oppføringslån I. Tilsagn fordelt etter hustype, andel livsløpsboliger og spesialboliger etter brukergruppe 1993 og 1992

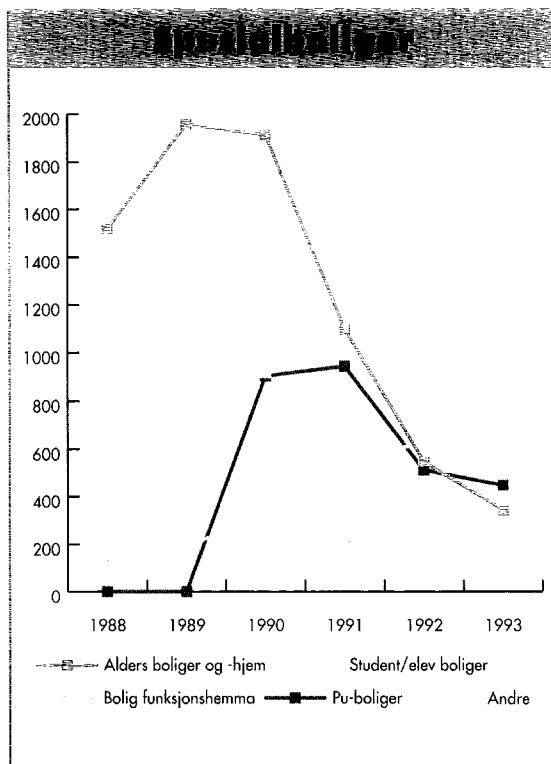
	1993		1992	
	Boliger	Pst	Boliger	Pst
Eneboliger	2.841	26	2.275	22
Tomannsbolig	1.720	16	1.519	15
Rekke- og terrassehus	1.360	12	1.432	14
Andre småhus	1.422	13	989	10
Blokk	2.049	19	2.121	21
Andre hus	1.567	14	1.844	18
Totalt	10.959	100	10.180	100
Derav				
Livsløpsboliger	4.582	42	4.024	40
Spesialboliger etter brukergruppe				
Aldersboliger	343	12	548	28
Studentboliger	570	21	627	32
Funksjonshemmede	134	5	82	4
PU	448	16	513	26
OL-boliger	836	30	- ¹⁾	-
Andre	430	16	210	17
Totalt	2.761	100	1.980	100

¹⁾ Oppgave for 1992 mangler. Denne kategorien ble i 1992 medregnet under studentboliger.

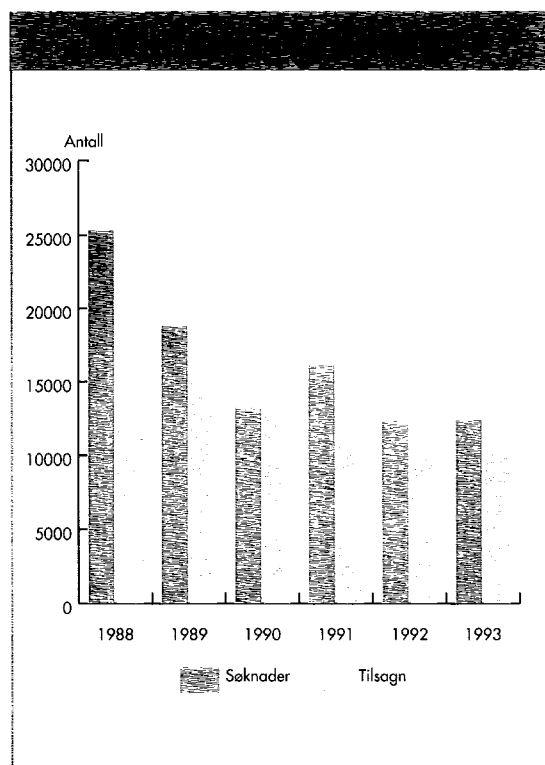
Figur 6.1.1.1
Igangsatte boliger. Endring i prosent 1992–1993 etter fylker



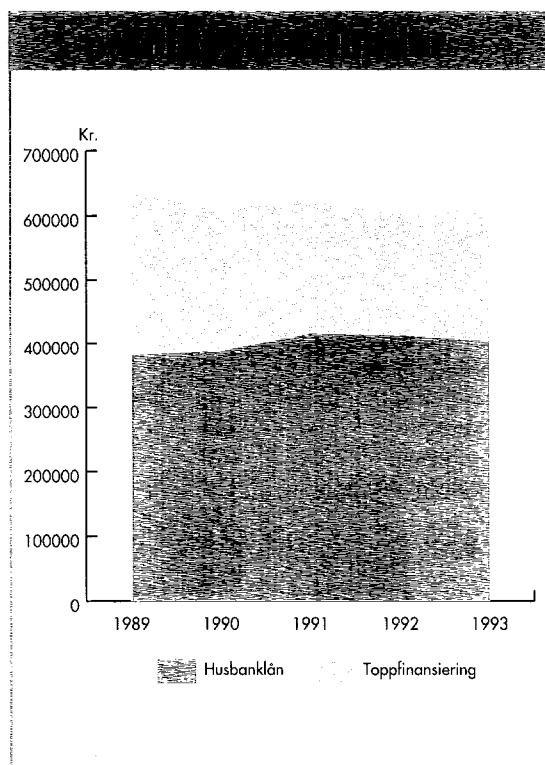
Figur 6.1.1.2
Oppføringslån I. Antall spesialboliger etter søkergrupper 1988-1993



Figur 6.1.1.3
Oppføringslån I. Søknader og tilsagn 1988–1993



Figur 6.1.1.4
Oppføringslån I. Gjennomsnittlige anleggskostnader, toppfinansiering og husbanklån 1989-1993



Tabell 6.1.1.3

Oppføringslån I. Finansiering og kostnader etter hustype 1993 og 1992. Areal

	<i>Antall boliger</i>	<i>Areal¹⁾</i>	<i>Husbanklån</i>		<i>Husbanklånets and.anl.kostn</i>	
	<i>1993</i>	<i>1993</i>	<i>1993</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>1992</i>
Alle boliger	10.959	89	404.800	414.200	66	68
Eneboliger	1.805	136	465.600	451.600	59	57
Småhus enkeltvis	1.174	121	435.000	425.400	61	59
Småhus i serie	3.226	97	454.800	455.300	71	74
Blokkprosjekter	1.306	91	422.500	460.000	67	71
Spesialboliger	2.883	54	306.200	335.500	65	70
	<i>Tomtekostnader</i>		<i>Byggekostnader</i>		<i>Anleggskostnader</i>	
	<i>1993</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>1992</i>
Alle boliger	118.000	98.700	511.000	509.000	612.100	607.700
Eneboliger	110.300	118.400	670.100	668.800	788.200	787.200
Småhus enkeltvis	109.300	109.600	600.500	608.300	709.800	717.900
Småhus i serie	126.900	120.900	513.200	493.300	640.100	614.200
Blokkprosjekter	97.600	94.000	532.900	553.700	630.500	647.700
Spesialboliger	63.700	63.500	407.900	417.300	471.600	480.800

¹⁾ Bruksareal**Tabell 6.1.1.4**

Tilsagn om oppføringslån I fordelt etter byggherre 1993 og 1992

	<i>1993</i>		<i>1992</i>	
	<i>Boliger</i>	<i>Pst</i>	<i>Boliger</i>	<i>Pst</i>
Personlige lånsøkere	2.814	26	2.700	27
Borettslag	888	8	1.137	11
Utbyggere	3.333	30	3.188	31
Stiftelser ol	1.843	17	1.649	16
Kommuner, fylker	928	8	933	9
Andre	1.153	11	573	6
I alt	10.959	100	10.180	100

6.1.2 Oppføringslån II

Oppføringslån II ble innført som et alternativ til oppføringslån I for de største og dyreste boligene da det var lang ventetid i Husbanken. Låneordningen har stort sett samme formål som oppføringslån I, men med en noe mindre fokusering på boutgiftene, da lånet ikke har rentetrapp.

Redusert etterspørsel - lavere låneutmåling

Som følge av høyt forbruk av utlånsmidler i første halvår ble utlånsrammen for oppføringslån II økt fra 2.700 mill. kroner til 3.200 mill. kroner mot slutten av året. De økte utlånsmidlene ble

overført fra rammen av oppføringslån I. Den endelige innvilgningsrammen gav rom for finansiering av 6.400 boliger. Husbanken mottok i 1993 søknader om lån til snaut 5.000 boliger, som er nesten 50 prosent mindre enn i 1992. Den reduserte etterspørselen etter oppføringslån II skyldes først og fremst redusert låneutmåling, men har trolig også sammenheng med at rentevilkårene er forbedret i favør av oppføringslån I. Restriksjoner i låneutmålingen ble offentliggjort i Statsbudsjettet i oktober 1992, og det medførte at søknadsinngangen for oppføringslån II steg i 4. kvartal 1992. Byggherrer som ønsket å sikre seg låneutmåling etter de gunstigere vilkårene i

1992, fremskyndet søknadene sine. På denne måten ble deler av søknadsinngangen vridd fra 1993 til 1992.

Ved utgangen av året gjensto bare vel 100 mill. kroner av rammen til Oppføringslån II. I alt 6.242 boliger fikk tilsagn om lån, det vi si en økning på fire prosent i forhold til 1992. På tross av den markerte nedgangen i etterspørselen etter lån ble likevel det forventede bolig-tallet stort sett nådd. Et stort antall overliggende lånesøknader fra 1992 har bidratt positivt til dette resultatet.

Lavere anleggskostnader

Det realiserte gjennomsnittslånet gikk ned med over 45.000 kroner i forhold til 1992. Dette bidro til nedgang i gjennomsnittlige anleggskostnader for boliger med oppføringslån II, til tross for at gjennomsnittsåreale har økt med to kvadratmeter. Regnet pr kvadratmeter var kostnadene vel tre prosent lavere enn i 1992. En stor del av boligene som er finansiert med oppføringslån II er eneboliger og andre typer småhus. Prisnedgangen for disse boligene er noenlunde i samsvar med utviklingen i Statistisk Sentralbyrås prisindeks for nye eneboliger. I følge denne indeksen lå prisene ved utgangen av tredje kvartal 2,7 prosent under nivået på samme tid i 1992. På den annen side viser prisindeksen for brukte eneboliger fra SSB en tilsvarende oppgang i det samme tidsrommet.

Tabell 6.1.2.1

Nøkkeltall: Oppføringslån II
Utlånsvilkår: Husbank II
Løpetid: 30 år
Avdragsfrihet: 8 år

	1993	1992
Rammer		
Beløp (mill. kr)	3.200	3.238
Antall boliger	6.400	6.000
Gjennomsnittslån (kr)	500.000	538.500
Realisert		
Forbruk (mill. kr)	3.072	3.240
Antall boliger	6.242	6.003
Gjennomsnittslån (kr)	492.200	539.700
Mottatte søknader (boliger)	4.964	9.226
Mottatte søknader der tilsagn ikke ble gitt pr 31.12 (boliger)	950	3.167
Gjennomsnittlig Bruksareal (kvm) ¹⁾	110,0(94,0)	92,1
Tomtekostnader (kr)	150.900	154.300
Byggekostnader (kr)	552.900	558.400
Anleggskostnader (kr)	703.800	712.700
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	70	75

¹⁾ Tallet i parentes og 1992-tallet er beregnet areal.

Tabell 6.1.2.2

Oppføringslån II. Tilsagn fordelt etter byggherre 93-92

	1993		1992	
	<i>Boliger</i>	<i>Pst</i>	<i>Boliger</i>	<i>Pst</i>
Personlige lånsøkere	1.614	26	1.786	30
Borettslag	42	1	12	0
Utbyggere	4.402	70	4.028	67
Stiftelser ol.	3	0	14	0
Andre	181	3	167	3
I alt	6.242	100	6.003	100

Tabell 6.1.2.3

Oppføringslån II. Tilsagn etter hustype og andel livsløpsboliger 93-92

	1993		1992	
	<i>Boliger</i>	<i>Pst</i>	<i>Boliger</i>	<i>Pst</i>
Eneboliger	2.336	37	2.245	37
Tomannsbolig	1.478	24	1.601	27
Rekke- og terrassehus	641	10	551	9
Andre småhus	933	15	364	6
Blokk	604	10	674	11
Andre	250	4	568	6
Totalt	6.242	100	6.003	100
Derav livsløpsboliger	3.952	63	3.115	52

Hele 63 prosent med livsløpsstandard

Andelen nye oppføring II-boliger med livsløpsstandard har økt fra år til år og kom i 1993 opp i over 60 prosent.

Det var i store trekk utbyggere som var byggherre for de boligene som ble grunnfinansiert med oppføringslån II i 1993. Over 60 prosent av boligene som fikk oppføringslån II, var eneboliger og tomannsboliger.

Tabell 6.1.2.4

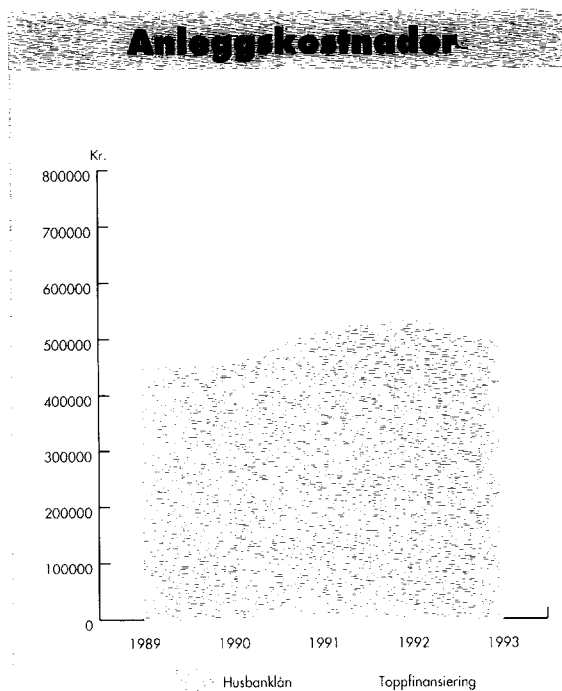
Oppføringslån II. Finansiering og kostnader etter hustype 1993 og 1992. Areal

	Antall boliger		Areal ¹⁾		Husbanklån		Husbanklånets andel av anl.kostn.	
	1993	1992	1993	1992	1993	1992	1993	1992
Alle boliger	6.242	110	492.200	537.800	70	76		
Eneboliger	1.254	137	502.200	543.300	60	66		
Småhus enkeltvis	1.035	122	468.100	507.100	64	68		
Småhus i serie	2.950	107	508.000	552.400	73	79		
Blokkprosjekter	640	91	517.600	560.200	77	81		
	Tomtekostnader		Byggekostnader		Anleggskostnader			
	1993	1992	1993	1992	1993	1992		
Alle boliger	150.900	558.400	552.900	558.400	703.800	711.400		
Eneboliger	169.800	161.200	663.200	663.700	833.000	824.900		
Småhus enkeltvis	149.300	145.500	586.000	601.000	735.300	746.500		
Småhus i serie	157.200	164.400	535.000	534.900	692.200	699.300		
Blokkprosjekter	133.200	140.400	541.900	554.100	675.100	694.500		

¹⁾ Bruksareal

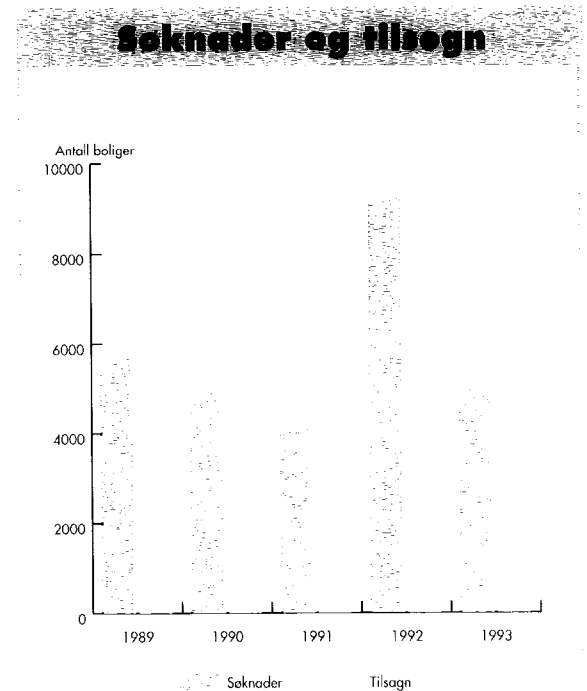
Figur 6.1.2.1

Oppføringslån II. Gjennomsnittlige anleggskostnader, toppfinansiering og husbanklån 1989-1993



Figur 6.1.2.2

Oppføringslån II. Søknader og tilsegn 1989-1993



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 rundt århundreskiftet.

Utbedringen tar sikte på å heve boligstandarden opp mot dagens nivå, innenfor en akseptabel kostnadsramme.

Problemer i byfornyelsen

Byfornyelsen i de tre store byene har vært i en krise. På oppdrag fra Kommunal- og arbeidsdepartementet ble det i 1993 lagt frem en utredning om problemene innen den planmessige byfornyelsen. Kommunenes byfornyelsesselskaper satt inne med store eiendomsporteføljer og led store tap i forbindelse med fallet i eiendomsmarkedet. Tapene må i stor grad dekkes av kommunene. Mange små borettslag i fornyede eiendommer har fått problemer med drift og forvaltning av eiendommene. Et stort innslag av husstander med gjeldsproblemer forsterker dette bildet.

Av utredningen fremgår at til tross for byfornyelsesprosjekter med svært høye kostnader på slutten av 80-tallet, var byfornyelsen fram til 1986 i det vesentlige meget vellykket. Byfornyelsen har imidlertid gitt alvorlige problemer for enkelte beboere som fikk sine boliger fornyet i perioden 1986-1990. Det har vist seg at byggetekniske løsninger og den håndverksmessige standarden ikke alltid har vært god nok. Tekniske mangler ved deler av det arbeidet som er utført, er påvist i rapporten "Teknisk evaluering av

Tabell 6.2.1

Nøkkeltall: Utbedringslån til byfornyelse Utlånsvilkår: Husbank I
Løpetid: 20 år (30 år) Avdragsfrihet: 5 år (8 år)

	1993	1992
Ramme (mill. kr) ¹⁾	673	650
Forbruk (mill. kr)	167	171
Antall boliger	1.515	1.035
Søknadsinngang, boliger	731	1.171
Gj.sn. lån pr bolig (kr)	110.200	165.000

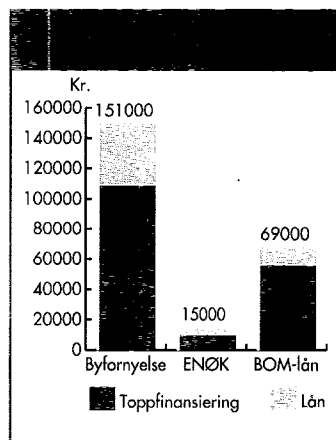
¹⁾ Fellesramme for utbedringslån I

rehabilitering" fra Norges byggforskningsinstitutt. Det arbeides med å gi bedre faglige anvisninger. Bl.a. har Oslo kommune utarbeidet en strategiplan for byfornyelse 1994-97.

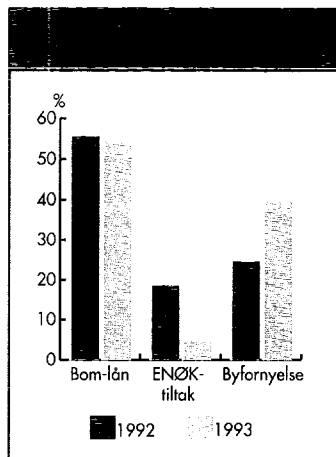
I perioden 1981 til 1991 er det igangsatt 8.000 utbedrede boliger og 6.000 nybygde boliger i byfornyelsesområdene. Behovet for byfornyelse er imidlertid fortsatt stort. Det var i 1990 rundt 12.000 boliger uten eget bad og WC i sentrale bystrøk i Oslo, Bergen og Trondheim. I tillegg har enkelte av storbyenes byfornyelsesområder en opphopning av problemer, som trafikk, støy, forurensning, ensidig befolknings sammensetning, skoler med dårlig vedlikehold samt mangel på tilfredsstillende parker og friområder. For å gi byfornyelsen et løft ut av "dødvannet", fokuserer utredningen mye på de økonomiske virkemidlene. Det foreslås prioritering av to tiltak:

- Forbedring av det nåværende byfornyestilskuddet
- Et nytt personrettet byfornyestilskudd

Figur 6.2.1
Utbedringslån. Finansiering
etter tiltak 1993



Figur 6.2.2
Utbedringslån. Fordeling i
prosent etter tiltak 1993 og 1992



Mer utbedring gjennom borettslag

Etterspørselen etter utbedringslån til byfornyelse har gått ned det siste året og er nå tilbake på 1991-nivå. Nedgangen må imidlertid ses i sammenheng med at klargjøring og igangsetting av flere tidligere prosjekter har vært utsatt. Således

har Husbanken finansiert utbedringen av nærmere 500 flere boliger enn i 1992. Nærmere 80 prosent av boligene med lånetilsagn fra Husbanken til byfornyelse i 1993, er knyttet til prosjekter hvor borettslag står som lånsøker, og det betyr at borettslagenes engasjement er mer enn fordoblet i forhold til året før.

Statistikken viser også at i de to siste årene har Bergens forbruk av utbedringslån til byfornyelse vært like stort som forbruket i Oslo. I Bergen er det kommunale engasjementet i byfornyelsen størst, og byen har klart å opprettholde et byfornysesselskap som skal sørge for å holde oppe takten i byfornyelsen.

6.2.2 Utbedringslån til ENØK-tiltak

Dette er en låneordning for energiøkonomisering (ENØK) i helårsbolig som er minst 15 år gammel. Det gis lån til utbedringsarbeider som fører til en vesentlig nedgang i forbruket av energi til oppvarming av boligen. Lånene, som maksimalt utgjør 100.000 kroner pr bolig, gis på utbedring II-vilkår.

Kraftig nedgang i forbruket

I 1993 ble etterspørselen etter denne typen lån fra Husbanken drastisk redusert. Det ble søkt om ENØK-lån for bare 58 mill kroner, mens søknadene beløp seg til 190 mill kroner i 1992. Nedgangen i forbruket ble relativt sett enda større. Behovet for finansiering av ENØK-tiltak i boliger er stort, men noe av etterspørselen rettet seg i 1993

Tabell 6.2.2.1

Nøkkeltall: Utbedringslån til ENØK-tiltak

Utlånsvilkår: Husbank II

Løpetid: 20 år Avdragsfrihet: 5 år

	1993	1992
Ramme(mill. kr) ¹⁾	783	650
Forbruk(mill. kr)	23	126
Antall boliger	2.121	3.558
Søknadsinngang, boliger	584	4.755
Gj.sn.lån pr. bolig(kr)	11.000	35.000

¹⁾ Fellesramme for utbedringslån II

mot andre kredittinstitusjoner, som på grunn av det raske rentefallet, fikk muligheten til å tilby låntakerne bedre rentevilkår enn det som kunne oppnås i Husbanken. Spesielt påvirket dette etterspørselen fra eldre borettslag, som i 1992 sto for over 80 prosent av forbruket av

utbedringslån til ENØK-tiltak. Enkelte borettslag har i forbindelse med innfrielse av gjensstående husbanklån oppnådd en total finansiering som også omfatter denne typen investeringer.

6.2.3 Utbedringslån til tett etterkrigsbebyggelse

Denne låneordningen(BOM-lån) skal finansiere bolig- og miljøfornyelse av helårsboliger i tett etterkrigsbebyggelse, og ordningen gjelder fortrinnsvis borettslag. Videre er det et krav at boligbygget må være minst 15 år gammelt. 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). Særlig legges det vekt på tiltak som gir bedre tilgjengelighet og trygghet. Lånene gis på utbedring II-vilkår.

Både søknadsinngangen og for-

Tabell 6.2.3.1

Nøkkeltall: Utbedringslån til tett etterkrigsbebyggelse

Utlånsvilkår: Husbank II

Løpetid: 20 år Avdragsfrihet: 5 år

	1993	1992
Ramme (mill. kr) ¹⁾	783	650
Forbruk (mill. kr)	233	384
Antall boliger	4.073	9.346
Søknadsinngang, boliger	4.819	8.645
Gj.sn.lån pr. bolig (kr)	57.000	41.000

¹⁾ Fellesramme for utbedringslån II

bruket er redusert betydelig i forhold til 1992. Borettslag står for 80-90 prosent av forbruket, og det betyr igjen at det er etterspørselen etter BOM-lån fra

borettslagene som har gått markert tilbake. Også under denne Husbank II-ordningen har banken møtt sterkere konkurranse i markedet.

6.2.4 Tilskudd til byfornyelse

Tilskuddene til byfornyelse skal bidra til varige miljøforbedrende tiltak. De prosjektene som er kommet lengst i byfornyelsesprosessen blir prioritert.

Kommunaldepartementet har i 1993 åpnet muligheten for tildeling av byfornyelsestilskudd som programtilskudd, og tiltaket er et supplement til tildeling i konkrete utbedringsprosjekter. Programtilskuddet vil gi kommunene større muligheter til å kanalisere tilskudd til prosjekter som kan ha en strategisk og positiv betydning for videre fremdrift i byfornyelsen. Fra 1994 kan også kommunen tildele byforny-

Tabell 6.2.4.1

Nøkkeltall: Tilskudd til byfornyelse

	1993	1992
Bevilgning (mill. kr)	30	36
Disponibelt	31	33
Forbruk	31	32
Antall saker	47	47
Gj.sn. bevilgn pr sak (kr)	660.000	680.000

elsestilskudd til enkeltpersoner med svak økonomi og en sterk tilknytning til et byfornyelsesområde for å oppnå en trygg bosituasjon etter byfornyelsen.

Forbruket av tilskudd til

byfornyelse var i 1993 på 1992-nivå, og totalt var det 47 saker. Fordelingen av 1993-tilskudd på de tre største byene viser at 26 tilskudd gikk til Oslo, 16 til Bergen og fem til Trondheim.

6.2.5 Utbedringstilskudd, tilstandsvurdering av borettslag

Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag gis for å bidra til at store utbedringsarbeider og bygningsfornyelse blir gjort i tide, og at det blir lagt et godt plangrunnlag for bolig- og miljøfornyelsen basert på en samlet vurdering av økonomi, miljø og teknisk tilstand. Tilskuddene gis til borettslag eller til andre store boligbygg som omfatter minst ti leiligheter.

I 1993 ble tilskudd til tilstandsvurdering bevilget til 126 borettslag. Borettslagene hadde til sammen 6.442 andelshavere. En stor del av midlene har vært gitt

Tabell 6.2.5.1

Nøkkeltall: Utbedringstilskudd, tilstandsvurdering av borettslag o a

	1993	1992
Bevilgning (mill. kr)	4,0	2,0
Disponibelt	4,0	2,0
Forbruk	4,0	1,7
Antall saker	126	91
Gj.sn. bevilgn. pr sak (kr)	31.700	18.700

til borettslag tilknyttet OBOS. Disse midlene har i følge OBOS initiert rehabiliteringsoppdrag for rundt 200 mill. kroner i 1992-93. Dette innebærer en beskjefligelse på byggeplassene

på rundt 500 årsverk. I tillegg kommer ringvirkninger for byggvareleverandører, slik at det regnes med at tilskuddene totalt har medført drøyt 1.000 årsverk.

6.2.6 Tilskudd til bomiljøutvikling

Husbanken overtok fra 1993 ordningen med tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid for bedre bomiljøer fra Kommunal- og arbeidsdepartementet. Tilskuddet benyttes for planlegging og evaluering av utviklingsprosjekter, men ikke til det konkrete byggeprosjektet. Prosjektene kan omfatte tiltak for bedre bomiljø og sosial organisering, natur- og miljøvennlig boligbygging og forvaltning, boligfornyelse samt boligkvalitet, byggeskikk og boligarkitektur.

Tabell 6.2.6.1

Nøkkeltall: Tilskudd til bomiljøutvikling¹⁾

	1993	1992
Bevilgning (mill. kr)	6,5	6,8
Forbruk	5,5	5,9
Antall saker	47	—
Gj.sn. forbruk pr sak (kr)	117.000	—

¹⁾ Husbanken overtok ordningen i 1993

I 1993 ble 6,5 mill. kroner stilt til Husbankens disposisjon. Av

denne bevilgningen ble 5,5 mill. kroner benyttet på 47 prosjekter.

6.3 Bomiljølån

32

Bomiljølån blir gitt til tiltak som fremmer et godt bomiljø. Tiltakene kan være servicesenter for eldre og funksjonshemmede, grendehus, aktivitetslokaler og garasjer for funksjonshemmede.

Synkende interesse for bomiljølån

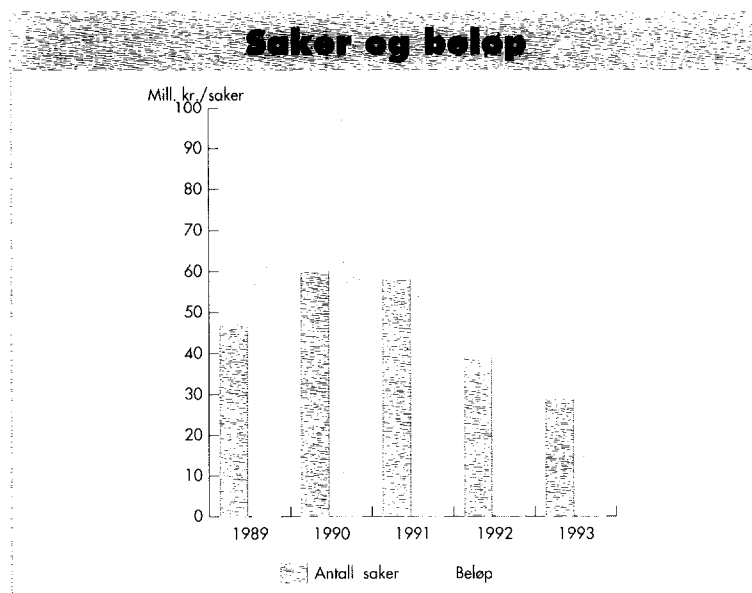
For andre året på rad har antall prosjekter som har fått miljølån gått markert ned. De fleste lånene blir gitt til servicelokaler for eldre. Den synkende interessen har for det første sammenheng med den betydelig reduserte byggingen av aldersboliger de to siste årene. Dernest må noe av forklaringen på den labre interessen tilskrives at lånene gis med Husbank II-vilkår. Nedgangen har sannsynligvis også sammenheng med iverksettingen av det nye omsorgslånet i 1994.

Tabell 6.3.1

Nøkkeltall: Bomiljølån
Utlånsvilkår: Husbank II
Løpetid: 20 år
Avdragsfrihet: 5 år

	1993	1992
Realisert		
Forbruk (mill. kr)	49	51
Antall saker	29	39
Gj.snittlig lån (mill. kr)	1,7	1,3
Mottatte søknader (saker)	32	45
Mottatte søknader der tilsagn ikke ble gitt (saker)	12	7
Gjennomsnitt pr sak		
Bruttoareal (kvm)	326	291
Anleggskostnader (mill. kr)	2,8	2,1
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	59	63

Figur 6.3.1
Bomiljølån. Antall saker og beløp 1989–1993



6.4 Barnehagelån

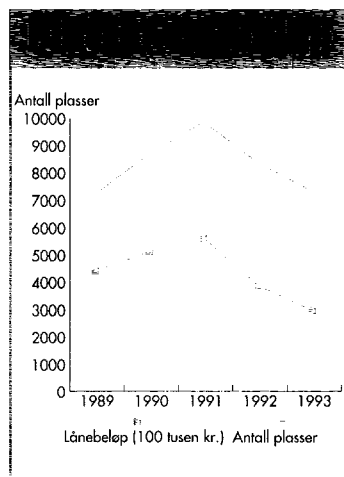
Et godt barnehagetilbud er viktig i et godt bo- og nærmiljø. I Langtidsprogrammet for 1994-97 er det Regjeringens syn at alle familier som ønsker det skal få et barnehagetilbud i løpet av 1990-årene. Som følge av skolestart for seksåringene blir det aldersgruppen fra ett til fem år som er aktuelle for barnehager. Husbankens lån til barnehager og skolereform er et viktig virkemiddel for å øke tilbudet av barnehageplasser, herunder lokaler i skolen for seksåringer, samt lokaler til skolefritidsordning for barn i grunnskolen.

I 1980 var barnehagedekningen på vel 20 prosent. Ved utgangen av 1992 hadde i alt 163.000 barn eller 40 prosent av alle barn under sju år, plass i barnehage. Tilveksten i 1992 var på 12.000 nye plasser, hvorav rundt 70 prosent ble finansiert med lån fra Husbanken.

Skolereformsplasser

Husbanken har i 1993 totalt finansiert 13 prosent færre barnehageplasser enn året før.

Figur 6.4.1
Barnehagelån. Lånebeløp og antall plasser 1989-1993



Samtidig har andelen av barnehageplassene som er relatert til skolereformen, gått opp fra 15 til nærmere 25 prosent. Det ble gitt lånetilsagn til vel 1.700 skolereformsplasser siste året, og det var nær 40 prosent flere enn i 1992. Samtidig er antall ordinære barnehageplasser blitt redusert med over 20 prosent det siste året. Både økningen i antall skolereformsplasser og nedgangen i antall ordinære barnehageplasser har sammenheng med innføringen av skolestart for seksåringer og tiårig grunnskole. Kommunen setter nå på økt grunnskoleutbygging og prioriterer denne typen lovbestemte utbyggingstiltak fremfor barnehageutbygging, som kommunene ikke har noen lovbestemt plikt til å iverksette.

Billigere barnehage- og skolereformsplasser

Anleggskostnadene pr barnehageplass ble fra 1992 til 1993 redusert med 14 prosent, mens for skolereformsplassene var nedgangen på nærmere 30 prosent. For både barnehager og skolereform er kostnadsreduksjonen større enn den prosentvise nedgangen i bruksareal pr plass, slik at plassene reell er blitt rimeligere. Dette skyldes ikke at kvaliteten på de nye plassene er blitt forringet, men har sammenheng med at byggherrene nå gjennomfører en strammere økonomistyring av prosjektene enn tilfellet ofte var på 1980-tallet.

Tabell 6.4.1
Nøkkeltall: Lån til barnehager mv.

	1993	1992
Utlånsvilkår: Husbank I		
Fast underrente		
Løpetid: 30 år		
Avdragsfrihet: 8 år		
Rammer		
Beløp (mill. kr)	570	500
Antall barnehageplasser	8.800	7.700
Lån pr plass (kr)	65.000	65.000
Realisert		
Forbruk (mill. kr)	294	384
Antall barnehageplasser	7.282	8.333
Lån pr plass (kr)	40.400	45.600
Antall saker	149	200
Mottatte søknader (saker)	168	217
Mottatte søknader der tilsagn ikke ble gitt (saker)	31	33
Gjennomsnittlig		
Bruksareal(kvm) pr plass	6,5	7,6
Anleggskostn. pr plass(kr)	47.500	59.900
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	85	76

7 SELEKTIVE LÅNE- OG TILSKOTSORDNINGAR

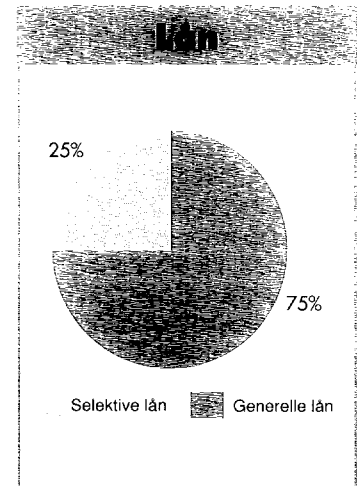
34

Dei selektive låne- og tilskotsordningane Husbanken har, går til vanskelegstilte grupper og prioriterte bustadformål. Ordningane er behovsprøvde ut frå den situasjonen lånsøkjaren er i. Bustadene skal tilfredsstillе Husbankens krav til kostnader og standard. Dette gjeld etableringslån og -tilskot, kjøpslån,

utbetringsslån og -tilskot og utleigelån.

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

Figur 7.1
Selektive og generelle låneordningar 1993



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.

Etableringslåna er eit sentralt

verkemiddel i bustadpolitikken til Regjeringa, og gjer det mogleg for unge i etableringsfasen og andre prioriterte grupper å skaffe seg eigen bustad. I tillegg skal ordningane fungere som eit tilbod ved reetablering og til refinansiering for husstandar med betalingsproblem. Sidan

1992 har Husbanken hatt 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.

Framleis svikt i etterspørselen

I Nasjonalbudsjettet 1993 var ramma for etableringslån I sett til 1.600 mill. kroner. I tillegg vart 5 prosent av utlånsramma i 1992 overført, slik at den disponible utlånsramma i 1993 dermed var 1.700 mill. kroner. Ved slutten av året var det ei restramme på snautt 300 mill. kroner. Det var framleis nokså liten etterspørsel frå kommunane etter etableringslån I i 1993, jamvel om kommunane

Tabell 7.1.1.1

Nøkkeltal: Etableringslån I

Utlånsvilkår: Husbank I
Løpetid: 20 år (30 år)
Avdragsfritak: 5 år (8 år)

	Mill. kr	
	1993	1992
Total ramme	1.700	2.000
Forbruk	1.404	1.535
I kommunane - talet på		
Mottekne søknader	14.921	19.432
Innvilga søknader	7.689	10.053

søkte om vel 130 mill. kroner meir enn året før. Den relativt svake etterspørselen må vi sjå i samanheng med den låge byggjeaktiviteten, og dessutan ber kommunane sjølv heile tapsansvaret under denne ordninga. Unnataket er etableringslån I til flyktningar. Her dekkjer Husbanken 50 prosent av tapsansvaret. Det har elles vore ein markert nedgang i etterspørselen frå husstandane etter lån frå kommunane.

Færre fekk lån gjennom kommunane

Til saman har kommunane løyvd lån for 1.031 mill. kroner til om lag 7.700 husstandar i 1993, som er vel 20 prosent færre enn året før. Reduksjonen i etterspørselen frå lånsøklarane bør truleg sjåast i samanheng med rentevilkåra. I eit år med sterkt fallande rentenivå har nok ikkje eit lånetilbod med effektiv rente på 8,9 prosent verka spesielt gunstig.

I tillegg til midlar som er løyvde frå Husbanken i 1993, har kommunane nytta relativt mykje midlar som er overførte frå tidlegare år. Til utgangen av 1993 vart det overført vel 500 mill. kroner.

Maksimallånet til kjøp/bygging av bustad var 200.000 kroner for ordinære låntakarar, mens det ved utlån til refinansiering ikkje er sett noka grense. Det totale gjennomsnittlege utlånet frå kommunane utgjorde 134.000 kroner, som er vel 5.000 kroner meir enn i 1992. Etableringslån I til refinansiering utgjorde i snitt vel 161.000 kroner og var 30.000 kroner høgare enn utlån som var nytta til etablering.

Etableringslån I til husstandar med relativt låg inntekt

Den største gruppa som tek imot etableringslån I, er barnefamiliar i etableringsfasen. Ein tredel av låntakarane tilhøyrer denne husstandskategorien. Drygt 20 prosent var husstandar under 30 år utan barn. Blant dei som tek imot etableringslån I, er det relativt fleire unge i etableringsfasen enn blant dei som tek imot etableringslån II. Det ser ut til at dei subsidierte låna i tråd med intensjonane blir gitt til husstandar med gjennomgåande låg inntekt. Nærmare 80 prosent av husstandane hadde ei inntekt på under 200.000 kroner. Til samanlikning hadde dei husstandane som fekk oppføringslån I gjennom Husbanken, ei gjennomsnittleg inntekt på 244.000 kroner.

Nær 90 prosent til nyetablering

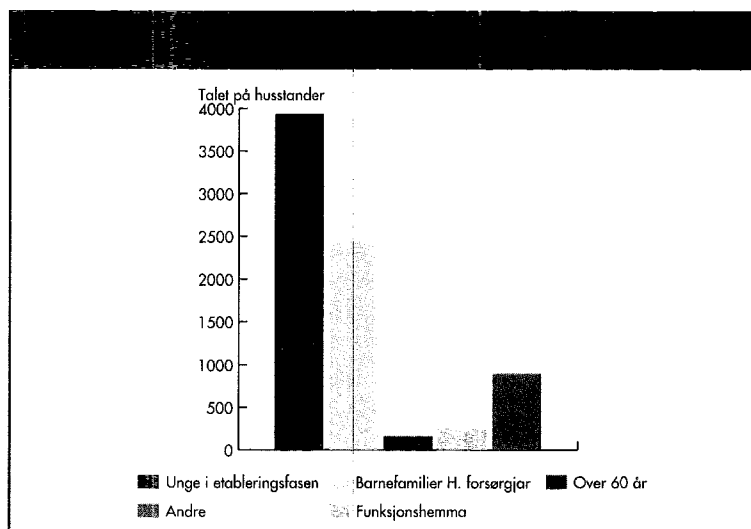
I 1993 brukte kommunane 88 prosent av dei tildelte midlane til

bygging/kjøp av bustad, mens 12 prosent vart nytta til refinansiering. Det er i tråd med intensjonane med ordninga. I alt 67 prosent av midlane vart nytta til kjøp av brukt bustad, og dette er ein auke på 5 prosentpoeng i forhold til 1992. Det synest rimeleg å sjå dette i samanheng med stigande prisar og auka omsetnad av brukte bustader.

Etableringstilskot kombinert med etableringslån I

Ordninga med etableringslån direkte frå Husbanken når søkjaren er tildelt etableringstilskot, skal vere med på å sikre fullfinansiering på best moglege vilkår. For personleg åtte bustader blir lånet gitt på særtilskot (reduisert rente og lengre løpetid for lånet). I dei fleste tilfelle der det er løyvd tilskot, har Husbanken også anna grunnfinansiering. Totalt vart det lånt ut 75 mill. kroner til 606 bustader, eller gjennomsnittleg etableringslån på 124.000 kroner pr bustad.

Figur 7.1.1.1
Etableringslån I. Fordeling på mottakargrupper 1993



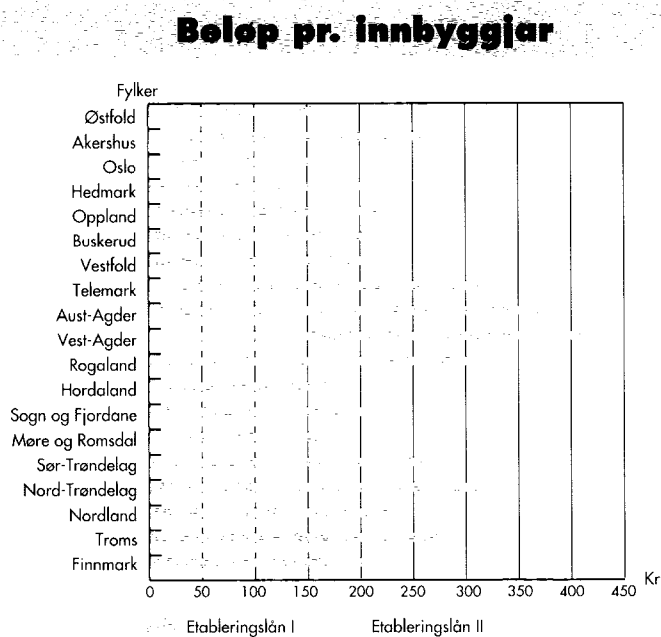
7.1.2 Etableringslån II

Ordninga vart innført i samband med Revidert nasjonalbudsjett 1991 som eit av fleire tiltak mot gjeldskrise og betalingsvanskar. Midlane til etableringslån II blir i hovudsak lånte 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 betalingsevne enn det kommunane gjer ved tildeling av etableringslån I.

Figur 7.1.1.2
Etableringslån I og II. Beløp pr. innbyggjar etter fylke 1993.



Tabell 7.1.2.1
Nøkkeltal: Etableringslån II
Utlånsvilkår: Husbank II
Løpetid: 20 år
Avdragsfritak: 5 år

	1993	1992
Total ramme	945	900
Totalt forbruk	796	798
I kommunane - talet på		
Mottekte søknader	5.693	7.024
Innvilga søknader	2.865	3.157

Mindre bruk av etableringslån II til refinansiering

Ramma til etableringslån II var i 1993 sett til 900 mill. kroner, og i tillegg kunne 5 prosent av utlånsramma i 1992 nyttast. Av utlånsramma kunne inntil 100 mill. kroner nyttast under ordninga med refinansiering av privat fellesgjeld i burettslag. Det vart i alt gitt lån for 88 mill. kroner til 15 burettslag.

Totalt utlån frå kommunane i 1993 utgjorde 452 mill. kroner, som er 8 prosent mindre enn året før. Dette førte til at over 650 mill. kroner vart overførte til bruk i 1994. Samanlikna med 1992 var det om lag 10 prosent færre husstandar som fekk lån gjennom kommunane. Om lag 1.850 låntakarar eller 65 av husstandane fekk lån til refinansiering. Det vil seie at ein monaleg større del av utlånsmidlane gjekk til bygging/kjøp i 1993 enn i 1992. At kommunane ser ut til å ha satsa meir på bruk av etableringslån II til tradisjonelle etableringsformål, bør sjåast i samanheng med at staten ved Husbanken ber 50 prosent av tapsrisikoen under denne ordninga.

I gjennomsnitt vart kvar husstand tildelt 157.800 kroner eller 24.000 kroner meir enn for etableringslån I. Årsaka er at

etableringslån II i større grad blir nytta til refinansiering, og i desse sakene er det som nemnt ikkje sett noka øvre grense for låneutmålinga.

Barnefamiliar med hovud-

forsørgjar i alderen 30-60 år er den desidert største gruppa som tek imot 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 rentesubsidiene gjennom bruk av etableringslån I faktisk går til personar med størst behov for støtte.

7.1.3 Etableringstilskot

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

Låg byggjeaktivitet for psykisk utviklingshemma, meir til andre grupper

Byggjeaktiviteten i samband med reforma for menneske med psykisk utviklingshemming (ansvarsreforma) var dei to siste åra lågare enn planlagt. Dette gav rom for å auke overføringane til dei ordinære målgruppene. Forbruket av etableringstilskot på sosialt grunnlag vart såleis større enn det som opphavleg var løyvd under denne ordninga. Talet på husstandar som har fått etableringstilskot på sosialt

Tabell 7.1.3.1
Nøkkeltal: Etableringstilskot

	1993	1992
Etableringstilskot på sosialt grunnlag o a		
Løyving (mill. kr)	58,5	58,5
Forbruk (mill. kr)	75,4	65,3
Talet på bustader	1.131	978
Gj.sn. forbruk pr bustad (kr)	66.000	66.800
Etableringstilskot p.u.		
Løyving (mill. kr)	110,5	164,0
Forbruk (mill. kr)	52,7	65,9
Talet på bustader	588	755
Gj.sn. forbruk pr bustad (kr)	89.000	87.300

grunnlag, har auka drygt 15 prosent det siste året. Forbruket av etableringstilskot under ordninga med bustadtiltak i samiske busetjingsområde har vore i tråd med dei midlane som var sette av i 1993.

Tilskotet i samband med reforma for psykisk utviklingshemma viser eit underforbruk på meir enn 50 mill. kroner samanlikna med løyvinga for 1993. Som nemnt skal ansvarsreforma avviklast i 1995.

7.2 Kjøpslån

Kjøpslån skal utgjøre grunnfinansieringa ved kjøp av brukte sjølvåtte bustader for funksjonshemma og særleg vanskelegstilte grupper, slik at husstanden kan sikrast ein rimeleg bustad som er tilpassa dei spesielle behova som husstanden har.

Mindre interesse for kjøpslån

Talet på bustader som blir grunnfinansierte med kjøpslån, har gått tilbake dei siste to åra, og var i 1993 det lågaste sidan 1977, då ordninga vart oppretta. Det er naturleg å sjå denne trenden i samanheng med at relativt meir av etableringslåna går til kjøp av brukt bustad. Etableringslåna representerer både eit supplement og eit alternativ til kjøpslån. Frå 1994 inngår kjøpslån i ramma for etableringslåna I.

Tabell 7.2.1

Nøkkeltal: Kjøpslån
Utlånsvilkår: Husbank I
Løpetid: 30 år
Avdragsfritak: 8 år

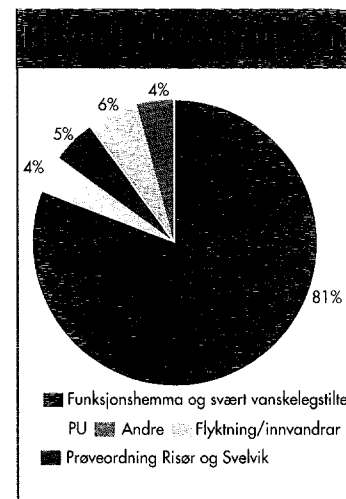
	1993	1992
Ramme (mill. kr)	210	200
Forbruk (mill. kr)	194	201
Talet på bustader	597	667
Innkome søknader, bustader	902	1.151
Gj.snittleg lån pr. bustad	325.000	301.000

Tabell 7.2.2

Kjøpslån. Fordelte på søkjargrupper

Lånsøkjargrupper	Mill. kr	
	1993	1992
Funksjonshemma	111,3	112,5
Vanskelegstilte	48,0	61,4
Ansvarsreforma	7,6	5,6
Flyktning/innvandrar	11,0	10,7
Prøveordning, Risør og Svelvik	9,1	8,2
Andre	7,3	2,2
Sum	194,4	200,5

Figur 7.2.1
Kjøpslån I. Fordeling på hovudbrukargrupper 1993



Mest lån til funksjonshemma og vanskelegstilte

Fordelinga på brukargrupper i 1993 tilsvarer 1992-fordelinga. Kjøpslån til funksjonshemma og særleg vanskelegstilte søkjarar utgjorde vel 80 prosent av det som totalt var løyvd under ordninga. Elles kan vi merke oss at over 70 prosent av kjøpslåna i 1993 vart gitt til fylke under hovudkontoret. Til samanlikning gjekk 48 prosent av oppføringslåna til denne landsdelen. Den geografiske konsentrasjonen heng truleg saman med at kjøp av brukt bustad er eit alternativ til nybygging i område med høge tomteknader. I tillegg er andre tenestetilbod til funksjonshemma og vanskelegstilte ikkje jamt fordelte.

7.3 Utbetalingslån og -tilskot

Dei selektive ordningane med utbetalingslån og -tilskot skal oppmuntre folk til å forbetre

eldre bustader til ein moderne standard. På den måten sikrar ein at eksisterande bustader blir

betre utnytta, samstundes som mange eldre kan bli buande lenger i egne bustader.

7.3.1 Utbetalingslån på sosialt grunnlag

Utbetalingslån på sosialt grunnlag blir gitt til eldre (over 60 år) og funksjonshemma slik at dei kan få ein tilfredsstillande bustad. Bustaden må vere minst 30 år gammal. Frå 1993 kan Husbanken også gi lån til utbetaling av sjukeheimar for å kunne etablere omsorgsbustader.

Husbanken kan gi noko støtte til einskildpersonar til planlegging/prosjektering av utbetaling.

Låneordninga blir gitt på utbetaling I-vilkår.

Fleire søknader

Målt i bustader var det ein auke på 30 prosent i talet på søknader frå året før, og det har resultert i at det vart gitt utbetalingslån på sosialt grunnlag til vel 20 prosent fleire bustader enn i 1992. På grunn av monaleg lågare gjennomsnittslån vart forbruket likevel redusert med vel 10 prosent. Regelen om at utbetalingslån og betre trygda pantelån skal vere innanfor 85 prosent av omsetnadsverdien, kan vere vanskeleg å oppfylle når bustadprisane fell.

Til 239 kommunar vart det fordelt 59 mill. kroner til vidare utlån i 1993. Det same beløpet lånte kommunane ut vidare til utbetaling av 1.308 bustader.

Tabell 7.3.1.1

Nøkeltal: Utbetalingslån på sosialt grunnlag o a')

Utlånsvilkår: Husbank I

Løpetid: 20 år (30 år)

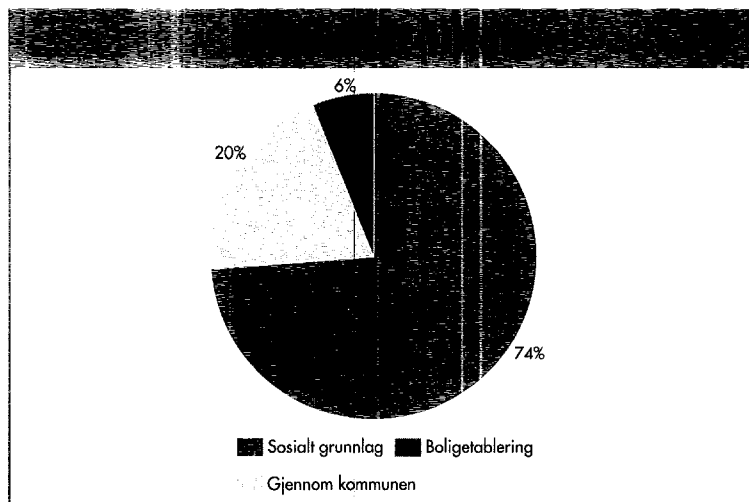
Avdragsfritak: 5 år (8 år)

	1993	1992
Ramme (mill. kr) ²⁾	673	650
Forbruk (mill. kr)	206	232
Talet på saker	415	562
Talet på bustader	1.851	1.526
Søknadsinnngang (bustader)	2.456	1.890
Gjennomsnittslån pr bustad (kr)	111.000	152.000

1) Tala omfattar ikkje vidareutlån frå kommunane

2) Fellesramme for utbetaling I.

Figur 7.3.1.1 Utbetalingslån. Fordeling etter tiltak 1993



7.3.2 Utbetningslån ved bustadetablering

Utbetningslån ved bustad-etablering blir gitt til personar under 40 år i etableringsfasen, som kjøper ein sjølvvått bustad som treng utbetring. Bustaden må vere minst 30 år. Ordninga gir eit alternativ til nye bustader i distrikt med god tilgang på brukte og rimelege bustader.

Låna blir gitt på utbetring II-vilkår.

Låg etterspørsel etter lån

Det har kome inn søknader om lån til nær 40 prosent færre bustader enn året før, og det resulterte i at talet på bustader som fekk lån under denne ordninga, gjekk tilsvarande ned. Sidan gjennomsnittleg lån var om lag det same som i 1992, er det grunn til å tru at svikten i etterspørselen i hovudsak har å gjere med rentevilkåra. Mål-

gruppa for denne låneordninga (unge i etableringsfasen) er husstandar med ei middels inntekt, og for mange i denne gruppa må ei rente på 9,5 prosent ha verka svært ugunstig gjennom ti månader av fjoråret.

Dessutan har også 85 prosent-regelen medverka til å redusere forbruket. Regelen om at utbetningslånet og pantelån med betre prioritet skal liggje innanfor 85 prosent av salsverdet av bustaden etter utbetring, kan vere vanskeleg å oppfylle med lån med betre prioritet og låge bustadprisar.

Tabell 7.3.2.1

Nøkkeltal: Utbetningslån til bustadetablering

Utlånsvilkår: Husbank II

Løpetid: 20 år

Avdragsfritak: 5 år

	1993	1992
Ramme (mill. kr) ¹⁾	783	650
Forbruk (mill. kr)	24	38
Talet på saker	110	153
Talet på bustader	126	193
Søknadsinngang (bustader)	138	222
Gjennomsnittslån pr bustad (kr)	190.000	197.000

¹⁾ Fellesramme for utbetring II

7.3.3 Utbetringstilskot på sosialt grunnlag

Utbetringstilskot 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 søknader frå personar med varig svak økonomi som kjem inn under ordninga. Husbanken fordeler midlane til kommunane, som utfører den konkrete saksbehandlinga.

På grunn av overføringar frå tidlegare år hadde kommunane

Tabell 7.3.3.1

Nøkkeltal: Utbetringstilskot på sosialt grunnlag

	1993	1992
Ramme (mill. kr)	62	59
Forbruk (mill. kr)	74	58
Talet på bustader	8.718	7.150
Søknadsinngang (mill. kr)	108	102
Gjennomsnittleg tilskot pr bustad (kr)	8.500	8.100

meir tilskotsmidlar til disposisjon enn det som var løyvd for 1993. Det sette kommunane i

stand til å gi tilskot til om lag 1.500 fleire husstandar i 1993 enn i 1992.

7.4 Utleigelån

Denne ordninga 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.

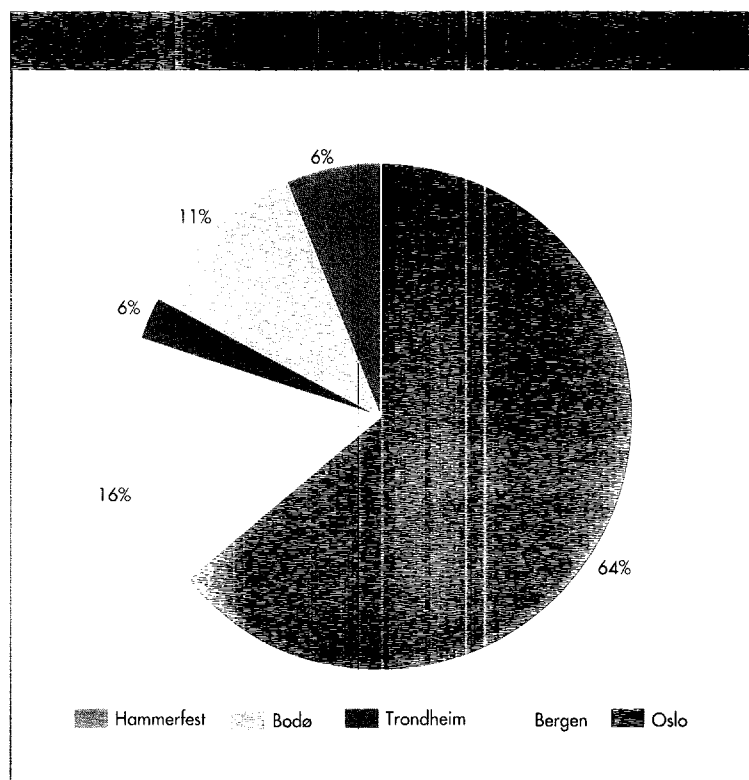
Låneordninga er endra frå 1. januar 1994, og i tillegg blir det innført ei tilskotsordning. Målgruppene er i hovudsak dei same, og flyktningar blir ei prioritert målgruppe for utleigetilskotet.

Mange søknader i 4. kvartal

Dei varsle endringane i ordninga frå 1994, som vart gjorde kjende i samband med statsbudsjettframlegget for 1993, førte til stor aktivitet mot slutten av fjoråret. Over 60 prosent av lånesøknadene kom i 4. kvartal, og desse lånsøklarane har ønskt å kome innanfor eit regelverk som inneber store årlege rentesubsidiar. Frå 1994 skal utleigebustadene lånefinansierast 80 prosent med II-lån (serielån) og toppfinansierast 20 prosent med utleigetilskot.

Med unntak for oppgangen i 4. kvartal gjekk etterspørselen etter utleigelån i 1993 kraftig tilbake. Nedgangen heng saman med endringar i reglane for garantiansvar. I 1993 kravde Husbanken i tillegg til pante-trygda at kommunen stiller garanti for utleigelånet.

Figur 7.4.1
Utleigelån. Fordelte på avdelingskontor1993



Tabell 7.4.1

Nøkkelta: Utleigelån
Utlånsvilkår: Husbank I
Rentefritak i 10 år
Løpetid: 30 år
Avdragsfritak: 15 år

	1993	1992
Rammer		
Beløp (mill. kr)	150	150
Realisert		
Forbruk (mill. kr)	129	150
Talet på bustader	818	976
Gj.sn. utleigelån pr bustad (kr)	157.700	151.000
Innkome søknader - bustader	725	968
Gjennomsnitt pr bustad:		
Areal (kvm)	60,7	52,3
Anleggskostnader (kr)	524.400	515.000
Grunnlån (kr)	367.700	362.400



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

Kraftig reduksjon i løyvinga

Løyvinga til bustønad vart i 1993 redusert med 238 mill. kroner til 726 mill. kroner. Grunnen til reduksjonen er innsparingar i utbetalingane ved at faktiske buutgifter no blir nytta når ein reknar ut bustønad.

Regelendringane er ei oppfølging av St.meld. nr 34 Boligpolitikk for 90-årene. Alt i 1983 vart bruttoinntekt lagd til grunn ved utrekning av bustønad for yrkesaktive (barnefamiliar). Frå 1993 vart dette prinsippet innført også for husstandar med eldre og uføre. Tanken er å hindre dobbelt støtte, først store rentefrådrag og deretter bustønad rekna ut frå nettoinntekta. Også husstandsformuen blir no teken med i fastsetjing av inntekta. Seks prosent av formuen blir lagde til inntekta etter at eit botnfrådrag på 150.000 kroner for einslege og 200.000 kroner for husstandar med fleire familimedlemmer er trekt frå. Alle leigetakarar får lagt ei avtalefesta husleige til grunn for utrekninga av buutgiftene.

159 mill. kroner i tilleggsløyving

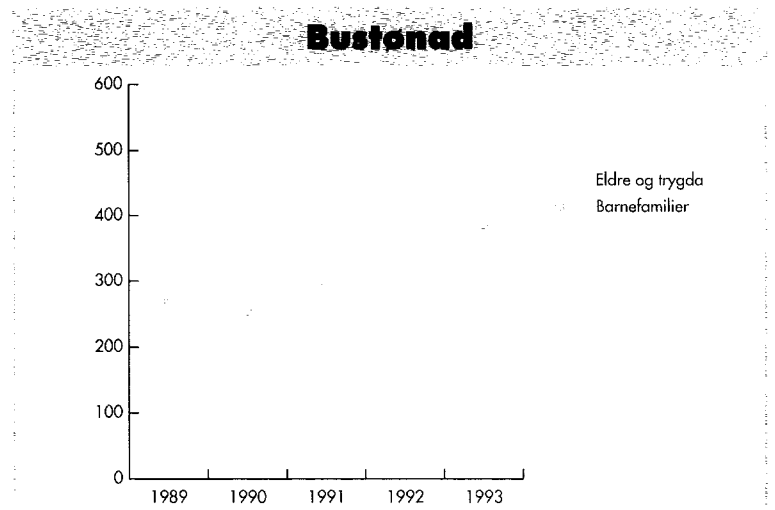
Utrekninga som låg til grunn for løyvinga på 726 mill. kroner, heldt ikkje. Den samla utbetalinga for 1993 var på 877,8 mill. kroner, og kravde ei tilleggsløyving på 151,8 mill. kroner. Hovudårsakene til overskridinga

var ein uventa auke i nye innvilga saker, og at stadig fleire søkjarar får medhald i klagen sine på avslag, på grunn av uventa nedgang i inntektene. I tillegg stemde ikkje alle utrekningane for innsparing i forhold til regelendringane.

Ny bustønadsordning og butilskot frå 1994

Husbankens arbeid med å utvikle eit nytt databasert system for bustønadsordninga følgjer framdriftsplanen og blei sett i verk frå 1. januar 1994. Frå same tidspunkt blir Sosialdepartementet si ordning med tilskot til reduksjon av buutgifter for pensjonistar overført til Husbanken.

Figur 8.1
Bustønad. Innvilga etter mottakargrupper 1989-1993



Tabell 8.1
Nøkkeltal: Bustønad¹⁾

	1993			1992		
	1. term.	2. term.	3. term.	1. term.	2. term.	3. term.
Løyvde	726			964		
Forbruk	877,8			973		
Søknader	97.496	83.780	83.849	92.489	87.297	91.156
Godkjent	70.425	73.399	74.983	75.122	79.023	82.251
- barnefamiliar	21.516	23.070	24.099	22.000	23.670	25.226
- pensjonistar	48.909	50.329	50.884	53.122	55.353	57.025
Avslag	27.071	10.381	8.866	17.367	8.274	8.905
gj.sn. pr. husstand	3.862	3.913	3.975	3.988	4.037	4.085

¹⁾ Tal frå hovudkøyvinga frå kvar termin

9 FORVALTNING

Eit av hovudmåla for Husbanken er 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 har, og ytast god service og effektiv saksbehandling til kundane. Husbanken skal òg gi kunnskap og rettleiing om god bustadøkonomi og bustadjuridiske spørsmål til husstandar med lån i Husbanken.

Saksmengd og ressursinnsats på forvaltningssida har auka mykje dei siste åra. Grunnen er at renta på etablerte husbanklån i periodar ikkje har vore konkurransedyktig, og at banken har sett inn fleire verkemiddel for å løyse betalingsproblema til låntakarane.

9.1 Generelt om låneforvaltninga

Inn- og utbetalingar

Samla inn- og utbetalingar for Husbanken i 1992 og 1993 går fram av ein eigen tabell.

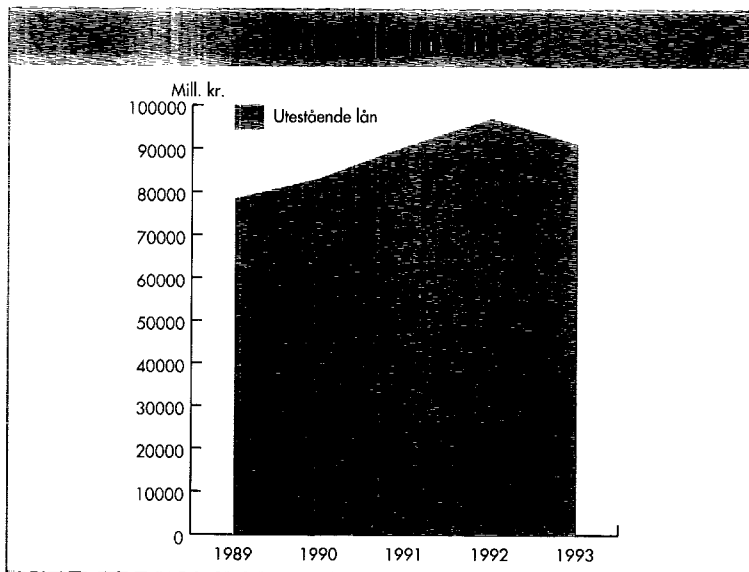
Husbankens låneengasjement

Ved inngangen til 1993 hadde banken 232.700 lån under forvaltning. 3.000 lån vart innfridde etter ordinær avdragsplan, mens heile 48.000 vart innfridde ekstraordinært. Talet på lån gjekk ned til ca. 195.000 lån ved årsskiftet.

Lån som er utbetalte før 1973, blir i hovudsak innfridde ved ordinær innbetaling. Det høge talet på ekstraordinære innfriingar har samanheng med at mange refinansierte husbanklånet på grunn av at rentenivået i andre finansieringsinstitusjonar i lange periodar låg under topprentene i Husbanken. Mange privatpersonar, burettslag og kommunar innfridde lån i 1993.

Til saman vart det betalt inn 15

Figur 9.1 Engasjement pr. 31.12 Utestående lån 1988-1993



milliardar kroner, fordelt på innfriingar og avdrag. Vel tre fjerdedelar av dei ekstraordinære innbetalingane gjaldt oppføringslån gitt etter 1973. Nær 2 milliardar kroner i etableringslån vart innfridde av kommunane.

Dei høge innbetalingane førte til

at banken i 1993 dekte alle utbetalingar av lån utan nye låneopp- tak frå staten, og dessutan reduserte innlånet sitt frå staten med nær 6,7 milliardar kroner.

Husbankens utlån vart redusert med 6 milliardar kroner i 1993 og var ved utgangen av året 91 milliardar kroner.

Rentesatsar og renteinntekter

Rentesatsane på ordinære utlån varierte frå 7,5 til 12 prosent i første halvår 1993. Stortinget vedtok endringar av rentesatsane to gonger i 1993. Frå 1. juli 1993 vart topprenta på husbank I-lån som var utbetalte før 1. januar 1987, redusert til 10 prosent, og topprenta på nyare utlån vart sett til 9 prosent. Renta på husbank II-lån var på 9,5 prosent fram til 1. november, då denne og topprenta på I-lån med tilsegn frå og med 1993 vart redusert til 7,5 prosent.

Innlånsrente og renteutgifter

For å finansiere utlånsværksemda låner Husbanken normalt pengar frå staten. På nye lån betaler Husbanken ei rente som tilsvarer den gjennomsnittlege renta på nye 5-års statsobligasjonar. Løpetida på innlåna er fem år. Deretter blir låna konverterte til nye innlån. Den faste datoen for konvertering vart flytt fram ein måned, frå 1. desember til 1. januar neste år. Det vart difor ikkje konvertert noko innlån i 1993.

Renta på dei nye innlåna frå staten var 9,4 prosent i 1993 mot 10,4 i 1992.

Renteutgiftene var i 1993 på 11,4 milliardar kroner. Dette er ein auke på 37 mill. kroner frå 1992. Gjennomsnittleg innlånsrente pr 31. desember 1993 var 11,9 prosent. Dette er 0,3 prosentpoeng lågare enn i 1992.

Uendra rentestøtte

Rentestøtta er differansen

Tabell 9.1.1

Nøkkeltal: Låneengasjement

<i>Mill. kr/kor mange</i>	1993	1992
Utestående lån		232.700
Talet på lån	194.935	
Beløp	91.070	96.968
Samla innlån	91.990	98.658
Ut- og innbetalingar		
Utbetalte lån	9.123	11.092
Avdrag og innfriingar		
Ordinære	1.715	1.552
Ekstraordinære	13.308	3.054
Renter		
Renteinntekter	8.889	8.977
Renteutgifter	11.367	11.418
Rentestøtte	2.478	2.441

Tabell 9.1.2

Samla engasjement. Lån under nedbetaling fordelte på avdelingskontor pr. 31.12.93

	<i>Mill kr</i>	<i>Antall lån</i>
Hovudkontoret	49.338,8	89.424
Bergenskontoret	18.928,3	40.794
Trondheimskontoret	11.047,2	27.111
Bodøkontoret	6.969,7	22.985
Hammerfestkontoret	4.786,1	14.621
Lån under nedbetaling	91.070,1	194.935

Tabell 9.1.3

	<i>Ordinære avdrag</i>	<i>Ekstra innfriingar</i>	<i>Ekstra avdrag</i>
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
1992	1.552,1	2.363,2	690,6
1993	1.715,2	10.929,3	2.379,0

mellom renteutgiftene på innlån og renteinntektene på utlån og innskott i bankar. Rentestøtta

auka med 37 mill. kroner til nær 2,5 milliardar kroner. Dette er om lag same nivå som i 1992.

Opplysning av burettslag

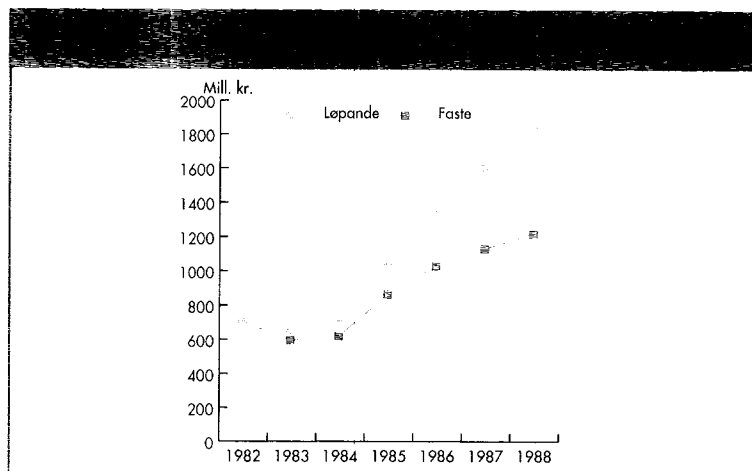
Husbanken hadde i 1993 ein nedgang i talet på søknader om oppdeling og overføring av husbanklån til sjøveigarar i samband med oppløysing av frittstående burettslag og andre fleirfamiliehus. 33 burettslag og andre med i alt 209 bustader vart oppløyste i 1993, mot 47 burettslag med 338 bustader i 1992. Ved årsskiftet 1993-94 hadde banken saker frå 25 burettslag under arbeid.

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 ved både død og uførleik. Ved utgangen av 1993 hadde 42.300 låntakarar med til saman 29.500 lån forsikra gjelda si. Omfanget av ordninga er sterkt redusert dei siste åra, noko som har samanheng med strammare økonomi, mange innfriingar av lån og at ordninga, som er ei gruppeordning, ikkje konkurrerer i pris med dei individuelle ordningane om dei yngre låntakarane.

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

Figur 9.2.1 Rentestøtte. Løpande og faste kroner



Tabell 9.1.4

Utlån fordelt på rentesatser pr. 31.12.93

Rentesats	Antall lån	Prosent	Mill. kr	Prosent
0,0	570	0,3	799,2	0,9
3,0 - 4,0	824	0,4	450,6	0,5
4,1 - 5,0	3.242	1,7	880,7	1,0
5,1 - 6,0	7.709	4,0	5.776,1	6,3
6,1 - 7,0	10.566	5,4	7.978,5	8,8
Over 7,0	172.024	88,2	75.185,0	82,5
Beløp	194.935	100,0	91.070,1	100,0

Tabell 9.1.5

Lån fra/til staten fordelte på rentesatser pr. 31.12.93

	Rentesats	Mill. kr	Prosent
Innlån fra staten 1988	12,9	16.921,0	17,2
Innlån fra staten 1989	13,2	17.141,0	17,4
Innlån fra staten 1990	12,2	20.376,0	20,7
Innlån fra staten 1991	10,5	21.741,0	22,0
Innlån fra staten 1992	10,4	22.471,0	22,8
Andre innlån	7,5	0,1	-
Beløp		98.650,1	100,0
Lån til staten 1993	9,4	6.660,0	
Netto lån fra staten		91.990,1	

Tabell 9.1.6

Lån under nedbetaling fordelt på fylke pr. 31.12.93-92

	1993		1992	
	Mill. kr	Gj. sn. pr. innb.	Mill. kr.	Gj. sn. pr. innb.
Østfold	4.421,3	18.520	4.963,4	20.801
Akershus	8.006,8	18.633	7.956,0	18.725
Oslo	13.415,5	28.092	14.090,7	29.768
Hedmark	3.394,6	18.131	3.617,7	19.312
Oppland	3.070,8	16.751	3.225,9	17.668
Buskerud	3.836,2	16.890	4.157,5	18.364
Vestfold	4.808,3	23.814	4.808,8	23.930
Telemark	3.096,3	18.978	3.111,9	19.044
Aust-Agder	2.174,7	21.934	2.423,0	24.617
Vest-Agder	3.024,5	20.357	3.139,5	21.334
Rogaland	6.759,2	19.272	7.621,7	21.992
Hordaland	8.533,6	20.328	9.584,1	22.997
Sogn og Fj	1.829,1	17.003	1.932,6	18.027
Møre og Roms	4.096,0	17.082	4.507,6	18.832
Sør-Tr.lag	5.948,4	23.292	6.091,4	24.011
Nord-Tr.lag	2.809,3	21.998	3.019,9	23.695
Nordland	5.504,4	22.858	6.156,5	25.615
Troms	4.054,4	27.079	4.191,3	28.179
Finnmark	2.222,7	29.077	2.293,2	30.173
Svalbard	64,0	60.952	75,3	71.714
Til sammen	91.070,1	21.059	96.968,0	22.555

Tabell 9.1.7 Fordeling av lån under nedbetaling etter formål 1993 og 1992

	Pr. 31.12.93		Pr. 31.12.92	
	Mill. kr.	Tall på lån	Mill. kr.	Tall på lån
Ordinære oppføringslån				
Lån med tils. før 1966	2,7	20	30,2	60
Lån med tils. 1966-72				
1. prioritet	752,4	11.163	1.334,2	16.607
2. prioritet	4,4	259	5,9	376
Lån med tils. 1973-79				
Utjammingslån	11.293,5	35.898	14.791,4	50.750
Nominallån	1.536,1	11.099	2.132,9	14.872
Lån med tils. frå og med 1980				
Oppføringslån I	50.139,2	80.023	53.077,5	92.043
Oppføringslån II	7.922,0	14.549	5.692,7	10.845
	71.650,3	153.011	77.064,8	185.533
Etableringslån (direkte)	106,9	229	275,9	1.131
Kjøpslån	1.418,3	4.770	1.448,2	4.906
Lån til rentedekning	141,9	460	15,7	358
	1.667,1	5.459	1.739,8	6.395
Utbebringingslån (direkte)				
Lån med tils. før 1976	50,0	2.663	59,3	3.177
Lån med tils. 1976-79				
Utjammingslån	112,5	1.096	137,2	1.279
Nominallån	80,1	5.096	116,0	7.567
Lån med tils. frå og med 1980	4.324,9	12.523	4.206,3	13.528
	4.567,5	21.378	4.518,8	25.551
Gjeldsbrevlån til kommunar				
Utbedringslån	802,2	4.946	934,9	5.483
Etableringslån	12.383,0	10.141	12.709,7	9.694
	13.185,2	15.087	13.644,6	15.177
Lån under nedbetaling i alt	91.070,1	194.935	96.968,0	232.676

Tabell 9.1.8

Gjeldsforsikring. Innbetalt premie og utbetalt lånebeløp 1988-1993. Mill. kroner

	1993	1992	1991	1990	1989
Innbetalt premie	27,0	31,5	34,3	36,7	34,9
Utbetalt, dekt lån	32,8	37,9	30,0	29,6	32,2

Tabell 9.1.9 Inn- og utbetalinger. Mill. kroner

	1993	1992	
A. Innbetalinger			
1. Lån fra staten		0,0	6.300,0
2. Statlige løyvingar			
Rentestøtte	2.478,3		2.441,0
Bustøtte oa tilskot til bustadformål	1.549,1		1.350,0
Tilskot til adm. utgifter	168,2	4.195,6	157,3
3. Avdrag			
Ordinære lån	15.022,2		4.605,8
Nedskr.bidrag/stønadsån	1,3	15.023,5	4,9
4. Renteinntekter		8.889,4	8.976,6
5. Andre inntekter			
Forvaltningsgebyr	25,0		24,9
Tilkjende sakskostnader	0,2		0,5
Takstgebyr	11,2		12,4
Gebyr for forsikring	2,9		3,5
Gebyr seksjonering	0,1	39,4	0,1
Sum (A)		28.147,9	23.877,0
B. Utbetalinger			
1. Lån til staten		6.660,0	0,0
2. Rentebærende fordringer			
Oppføringslån I	3.518,6		5.617,0
Oppføringslån II	2.324,7		2.033,7
Utleigelån	130,9		215,3
Utbeiringslån	722,2		433,7
Kjøpslån	196,0		202,9
Etableringslån	270,5		85,6
Miljølån	353,6		501,8
Gjeldsbrevlån til kommunar	1.603,8		2.002,4
Lån til rentedekning	2,7	9.123,0	4,1
3. Støtte			11.096,5
Bustøtte	878,0		968,7
Tilskot til utbetring og byfornyng	78,1		75,2
Tilskott til husleigetap (SIFBO)	26,1		22,8
ENØK tilskot	16,7		4,3
Tilskot til gjennomgangsbustader	2,3		2,9
Støttetiltak for bustader og bumiljø	5,6		2,3
Etableringstilskot	111,1		128,8
Tilskot til åpning gj.forhandlinger og UDI	1,2	1.119,1	0,0
4. Renteutgifter		11.367,7	11.417,6
5. Administrasjonsutgifter		168,2	157,3
6. Nedbetaling lån i Folketrygdfondet		8,6	8,6
7. Overført til staten			
Avdrag på stønadsån og tilleggsån	1,3		4,9
Diverse gebyr	39,4	40,7	41,4
Sum (B)		28.487,3	23.931,3
(A)-(B)	-339,4		-54,3
Endringen fremkommer som følgende:			
1. Auke (nedgang) i kontantbehold.	192,1		-64,4
2. Nedgang (auke) i kortsiktige krav	-408,9		256,9
3. Nedgang i kortsiktig gjeld	-372,4		-345,3
4. Nettoendring, Risikofondet	249,8		98,5
Sum	-339,4		-54,3

9.2 Tiltak ved betalingsproblem

Redusert misleghald

Rentefallet på husbanklån, auka bustadprisar og tiltak retta mot låntakarar med betalingsproblem har slått positivt ut for Husbanken i 1993. Ved utgangen av året var det 11.200 låntakarar som ikkje hadde betalt terminane sine tre månader etter forfall, dvs. tre prosent færre enn i 1992. Av dei som ikkje greidde å betale låna sine, hadde 23 prosent betalingsavtalar med banken.

Misleghaldet auka første halvår i 1993, mens det vart redusert med heile 10 prosent i andre halvår. Nedgangen gjaldt særleg lån med relativt kort misleghaldsperiode. Reduksjonen var størst i Nord-Noreg, heile 23 prosent. Det kjem av auka optimisme og oppsving i byggeaktiviteten, m.a. fordi fisket fleire stader har vore betre enn på lenge.

Seks prosent av alle låna i Husbanken vart misleghaldne pr. 31. desember 1993, ein auke på eit prosentpoeng i forhold til same tid året før. Det kjem av at det i hovudsak var kundar utan misleghald som innfridde låna sine. Talet på lån vart redusert frå 232.700 til 195.000 i 1993, dvs. 16 prosent. Samla misleghald utgjorde 573 mill. kroner ved utgangen av året.

I 1993 vart det sendt ut 26.000 påkrav til låntakarar som ikkje hadde betalt terminane sine etter ca. ti veker. Det er i hovudsak administrative grunnar til auken på 3.100 påkrav.

Etableringslån som var gitt av tidlegare SIFBO til innvandrarar/flyktningar, utgjorde ved

årsskiftet 683,4 mill. kroner fordelt på 3.931 lån. Porteføljen er redusert med 120 mill. kroner i 1993, dvs. 15 prosent. 755 låntakarar hadde ikkje betalt terminane sine tre månader etter forfall. Auka innsats frå bankens side førte til ein reduksjon i misleghaldet på 9 prosent i 1993.

Økonomisk rådgiving til personlege låntakarar

Husbanken har fått fleire sjansar til å hjelpe kundar som har betalingsproblem. Dette, saman med auka ressursinnsats og meir offensiv saksbehandling, har ført til at banken i større grad enn tidlegare kan tilby økonomisk rådgiving til kundar med betalingsproblem.

Mange søker om betalingsutsetjing

Husbanken fekk ca. 45.000 søknader om betalingsutsetjingar i 1993, omtrent like mange som året før. Dei fleste søknadene gjaldt kortsiktige utsetjingar.

Omgjering av renter til lån

Låntakarar som har betalingsproblem mellombels, kan få omgjort inntil fem renteterminar til lån. Pr. 31. oktober 1993 vart det gitt 2,7 mill. kroner til 72 tilleggslån. Husbanken krev tilfredsstillande sikring for desse låna.

Frivillig sal til underdekning

Låge eigedomsprisar førte til at ein del låntakarar ikkje fekk dekt husbanklånet når dei selde bustaden. I 1993 aksepterte husbanken 96 bustadsal der salssummen ikkje dekte kravet frå banken. Auka bustadprisar mot slutten av 1993 gjer at det truleg blir færre slike sal i 1994.

Endring av rente- og avdragsvilkår

Husbanken har høve til å gjere unntak frå rente- og avdragsvilkår i individuelle tilfelle. I praksis gjeld same retningslinjer som for gjeldsordningar overfor privatpersonar/ikkje-personlege låntakarar.

Gjeldsforhandlingar med personlege låntakarar

Banken har ikkje vorte kontakta av mange kundar som ønskjer gjeldsforhandlingar med heimel etter lova. I 1993 vart det gjort 188 avtalar om bruk av rentenedsetjing, frys av lån eller sanering av lån. Over 90 prosent av dei som tok kontakt, var innvandrarar/flyktningar, dvs. tidlegare SIFBO-kundar.

Dei fleste søknadene om gjeldsforhandlingar vart behandla i andre halvår.

Gjeldsforhandlingar med burettslag

I 1993 vart Husbanken kontakta av ca. 130 burettslag som ønskte

å løyse dei økonomiske problema sine gjennom gjeldsforhandlingar. Ved slutten av året hadde 15 burettslag søkt og fått innvilga tilskot til opning av gjeldsforhandlingar.

Fire burettslag gjorde gjelds-avtalar gjennom skifteretten, og sju burettslag gjennomførte utanrettslege gjeldsforhandlingar. Mange verkemiddel er nytta, anten åleine eller i kombinasjon. Ved slutten av året var det i gang gjeldsforhandlingar med 39 burettslag, av dei ti gjennom skifteretten.

Etableringslån II til refinansiering av burettslag

Også i 1993 vart 100 mill. kroner av etableringslån II-ramma

øyremerkte til refinansiering av anna gjeld enn husbankgjeld i burettslag. Formålet var å forbetre betalingsevna til burettslag med høg gjeld, uselde bustader o.a.

Husbanken fekk ca. 40 søknader om lån til refinansiering. 15 burettslag fekk innvilga søknadene. Midlane gjekk til å innfri dyre topplån. I tillegg fekk tre burettslag refinansiert gjelda si med til saman 13,1 mill. kroner i samband med gjeldsforhandlingar.

Etableringslån II gjennom kommunane

Til refinansiering av dyre private bustadlån har 325 kommunar totalt nytta 469 mill. kroner, 143 mill. kroner med etableringslån I

og 326 med etableringslån II. Om lag 2.750 husstandar har fått refinansiert låna sine, 900 husstandar, dvs. 12 prosent, med etableringslån I og 1.850 husstandar, dvs. 65 prosent med etableringslån II.

I tillegg til refinansiering er om lag 15 mill. kroner av privat lånegjeld vorten avskriven eller sanert. Dette tiltaket har kome 113 husstandar til gode.

Tvangssal

Låntakarar som ikkje betaler beløpet dei skuldar etter purring og eventuelt tilbod om økonomisk rådgiving, får brev med krav om tvangssal av bustaden. Frå 1. januar 1993 gjeld ei ny lov om tvangsfullføring. Den fører til at Husbanken må krevje tvangssal seinast to år frå siste betalte termin, for å verne kravet sitt. Saman med auka ressursinnsats på inkassosida har dette ført til at banken no har sendt ut fleire begjæringar enn tidlegare. I 1993 sende banken ut 3.327 krav om tvangssal og var meir à jour med utsendinga ved årsskiftet enn i 1992.

Etter den nye tvangsfullføringslova skal det berre gjennomførast eitt tvangssal. Dei fleste sala skjer gjennom medhjelpar/eigedomsmeklar. Det har ført til at svært få bustader blir selde på tvangsauksjon. 556 eigedommar vart tvangsselde i 1993. Husbanken kjøpte 163 av desse bustadene, 20 prosent færre enn i 1992. Over 90 prosent av bustadene som vart selde til andre vart selde gjennom medhjelpar/eigedomsmeklar.

Tabell 9.2.1

Nøkkeltal: Påkrav/tvangssal

<i>Kor mange</i>	1993	<i>1992</i>
Påkrav	26.000	22.900
Krav om tvangssal	3.327	2.412
Gjennomførte tvangssal		
Tvangsselde til andre	393	328
Overtekne av Husbanken	163	206
Totalt tvangsselde	556	534

¹⁾ Innføring av ny tvangsfullføringslov gjer at tala for tvangssal ikkje heilt kan samanliknast.

Tabell 9.2.2

Etableringslån II til refinansiering av burettslag

	<i>Kor mange</i>	<i>Beløp (1.000 kroner)</i>
Oslo i alt	10	68.371
Oslo, byfornyng	4	10.034
Resten av landet	5	19.780
I alt	15	88.151

9.3 Bustadforvaltning

Ved utgangen av 1993 forvalta banken 1.498 utleigebustader som vart overtekne i samband med avvikling av SIFBO. Banken

overtok 2.500 bustader pr. 1. september 1992. Bustadene skal seljast i ein 5-årsperiode, først og fremst til kommunar/innbyggja-

rar i samband med at busetjingsansvaret for innvandrarak/flyktningar blir overført frå staten til kommunane.

Tabell 9.3.1 Forvaltning/sal av tidlegare SIFBO-bustader

	1993	<i>1992¹⁾</i>
Talet på SIFBO-bustader		
Behaldning pr. 01.01.	2.341	2.500
Selde	843	159
Behaldning pr. 31.12.	1.498	2.341

¹⁾ Pr. 01.09.92

Tabell 9.3.2 Forvaltning av overtekne eigedommar

	1993	<i>1992</i>
Talet på eigedommar eks. SIFBO-bustader		
Behaldning pr. 01.01.	312	330
Overtekne	163	206
Selde	228	224
Behaldning pr. 31.12.	247	312

Av salet i 1993 er 55 prosent selde til kommunar, 6 prosent til innbyggjarar. 39 prosent er selde på den opne marknaden. Dette er bustader som kommunane ikkje har vore interesserte i å overta. Samarbeidet med kommunane for å finne bustadløysingar for flyktningar/innvandrarak held fram også i 1994.

I tillegg til SIFBO-bustadene forvalta Husbanken ved utgangen av året 247 eigedommar som tidlegare var kjøpte på tvangsauksjon. Det er 65 færre bustader enn ved inngangen av året, og kjem av at banken overtok færre bustader ved tvangssal enn i 1992.

9.4 Tap på utlån

Sjølv om dei fleste utlån er sikra med første prioritets pant, har betalingsvanskar, låge prisar i bustadmarknaden og høg arbeidsløyse ført til fleire og større tap enn Husbanken vanlegvis har hatt. 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.

Husbanken bokfører tap først når tapet er konstatert, dvs. etter eit tvangssal, etter vidaresal av

eigedommar som banken sjølv overtek på tvangsauksjon, og etter gjeldsordning eller konkurs. I 1993 bokførte banken vel 65 mill. kroner i tap på utlån fordelte med 44 mill. kroner på personlege og 21 mill. kroner på ikkje-personlege låntakarar.

Dei bokførte tapa vart ein god del lågare enn venta. For personlege låntakarar vart tapet lågt fordi ny tvangssal fører til eit meir tidkrevjande arbeid, både i og utanfor Husbanken, noko som resulterte i få tvangssal. For burettslag manglar det ei avklaring når det gjeld retningslinjene for korleis ein skal behandle sakene, og det har

ført til at bokført tap i 1993 er lågt og ikkje gir uttrykk for den faktiske situasjonen. For desse sakene kjem tapa i 1994, og er avhengige av vedtak i Stortinget.

Husbanken hadde pr 31. desember 1993 utestående pantelån på til saman 83 mill. kroner som refererer seg til eigedommar overtekne på tvangsauksjon. I tillegg kjem ikkje betalte renter av denne lånekapitalen på om lag 15 mill. kroner. Dei fleste av desse eigedommane er vanskelege å selje, og sal kan gi tap opp mot 50-60 mill. kroner som må bokførast i komande år.

Dei største tapa dei nærmaste åra kjem etter gjeldsordningar med ikkje-personlege låntakarar, som burettslag, stiftingar o l. Det er uråd å vurdere kor store tapa blir før Stortinget har fatta vedtak om retningslinjene.

Ved utgangen av året var om lag 11.200 lån misleghaldne i meir enn tre månader. Dette utgjør 6,0 prosent av talet på lån. Hovudstolen på dei misleghaldne låna utgjorde til saman 4,3 milliardar kroner, eller 4,8 prosent av samla utlån. Misleghaldet er redusert frå toppnivået sommaren 1993, og med ein betre bustadmarknad blir det lettare å få dekt Husbankens krav ved tvangssal. Fleire saker kan òg løysast ved at det blir gjort betalingsavtalar. Tap på personlege låntakarar aukar truleg noko i 1994 på grunn av at vel 3.000 tvangskrav vart sende ut i 1993, men etterpå reknar ein med at nivået stabiliserer seg på 1992/93-nivået

dersom marknadsprisane og renta held seg på 94-nivået. Etter løyving av 80 mill. kroner i 1993 var det ordinære risiko-fondet til banken på 97 mill. kroner i 1993. Ved utgangen av året var fondet på 62 mill. kroner. Etter ei ny løyving på 130 mill. kroner er fondet ved starten av 1994 på 192 mill. kroner.

I tillegg til det ordinære risikofondet vart det i 1993 oppretta eit eige fond for tap på ikkje-personlege låntakarar, særleg med tanke på burettslag i byfornynging. Løyvinga var på 150 mill. kroner. Fondet vart berre belasta med 21 mill. kroner, og ved utgangen av året var fondet på 143 mill. kroner.

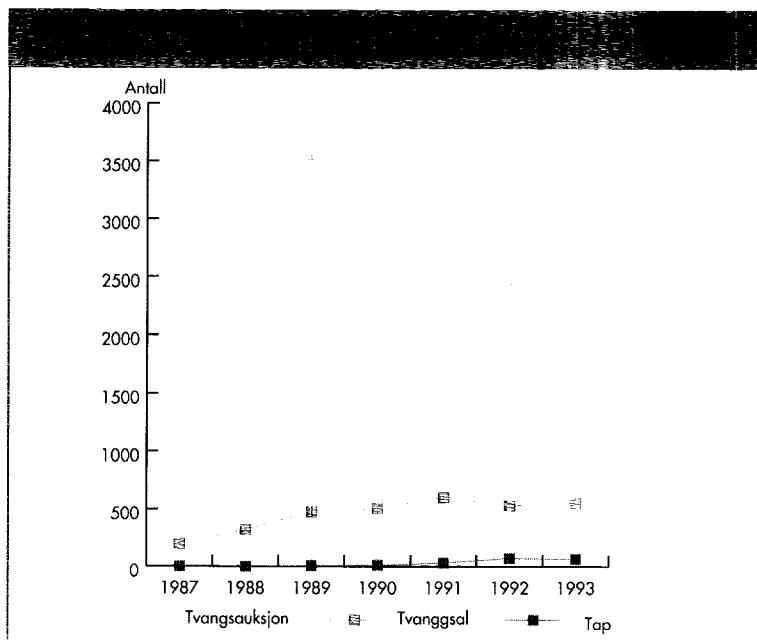
Tap på tidlegare SIFBOs engasjement

Husbanken forvalta SIFBOs engasjement frå og med 1.

september 1992. Ved starten av året var tapsfondet for engasjementa på 232,7 mill. kroner. Gjennom året vart det konstatert tap for til saman vel 220 mill. kroner, fordelt med 147 mill. kroner på sal av 843 bustader, 35,5 mill. kroner på etableringslån, 13 mill. kroner på garantiar og 15 mill. kroner i tapt husleige på bustader under sal. Tap ved sal av bustader var i gjennomsnitt på 174.300 kroner pr. bustad.

Mens tap på Husbankens utlån først blir ført når tapet er konstatert, blir tapa på etableringslån og garantiane gitt av SIFBO førte når trygda blir realisert. Dette er i tråd med den praksisen som vart følgd av SIFBO.

Figur 9.4.1
Tapssaker 1987-1993



Personalforhold

Husbanken hadde 358,5 organiserte stillingsheimlar (inkl. 10 mellombels heimlar) i 1993, ein auke på 53,5 heimlar frå 1992. Tidlegare SIFBO-stillingar er overførte til Husbanken og utgjer ein stor del av auken. Dessutan er det oppretta mellom anna nye arkitektstillingar.

1993 har vore eit slitsamt år for dei tilsette. Grunnen er mange innfriingar av husbanklån, betalingsproblem og sal av overtekne eigedommar. Banken har i periodar vore nøydd til å engasjere ekstern arbeidskraft for å få utført alle oppgåvene.

Administrasjons- utgifter og gebyrinntekter

Administrasjonsutgiftene i Husbanken var i 1993 på 168,2 mill. kroner. Dette inkluderer mellom anna lønn, husleige, kjøp av konsulenttenester, reiser, informasjonsmateriell o a. Det vart kjøpt inn EDB-utstyr for 3,7 mill. kroner til den felles EDB-avdelinga for Husbanken og Landbruksbanken og til det lokale nettverket for Husbanken. EDB-investeringane ligg langt under forbruket i 1992, då det vart brukt 9,7 mill. kroner. Dette kjem mellom anna av at

Tabell 10.1

Nøkkeltal: Administrasjon

	1993	1992
Heimlar	358,5	305
Slutta (pensjonerte)	5	21
	5	5
Forbruk (mill. kr)		
Lønn	98,2	81,3
Varer og tenester	66,3	64,7
Store innkjøp EDB	3,7	9,7

Husbanken har full dekning av EDB-utstyr. Framtidige kostnader kjem stort sett til å gjelde utskifting av gammalt utstyr.

Gebyrinntektene var på 39,4 mill. kroner i 1993. Dette er hovudsakleg inntekter frå takstgebyr, forvaltningsgebyr på terminvarsel og termingebyr for gjeldsforsikring.

Bruk av EDB i Husbanken

Utviklinga av EDB-system på forskjellige fagsektorar har gått for fullt i 1993. Det nye bustønadsystemet er ferdig utvikla og skal setjast i drift i samband med 1. bustønads-termin 1994. Produksjonen går

føre seg ved Norsk Informasjonsteknologi (NIT) i Hamar. Utgiftene til ekstern hjelp var 3,6 mill. kroner i 1993, mens det var budsjettert med 4,5 mill. kroner. Husbankens informasjons- og leingssystem (HILS) vart vidareutvikla i 1993. Nye versjonar av lånesaksbehandlingssystemet vart sette i drift i januar, juni og november. Eit nytt terminrekneskapssystem for låneforvaltninga var ei stor utfordring. Det var nødvendig å gi dei tilsette opplæring. Også her har det vore behov for omfattande ekstern konsulenthjelp. 3,2 mill. kroner, nesten det dobbelte av budsjettert i 1993, vart brukt til ein kraftinnsats for å ferdigstille mest mogleg før årsskiftet. I 1994 blir kostnadene til eksterne konsulentar på EDB-sektoren mykje mindre.



Vedlegg 1

Årsmelding 1993 fra Klagenemnda for Den Norske Stats Husbank

Med bakgrunn i Forskrift for Klagenemnda for Den Norske Stats Husbank av 14.09.92 har det med virkning fra 01.01.93 vært anledning til å klage på vedtak om lån og tilskudd gitt av Husbanken. En egen uavhengig klagenemnd har vært i funksjon siden 01.01.93. Konesjon til å opprette eget klageregister ble gitt av datatilsynet 23.07.93.

Klagenemnda som består av 3 medlemmer er opprettet av Kommunaldepartementet for en periode på inntil 4 år. Følgende personer ble oppnevnt 22.12.92:

Leder: Mary Kvidal
Personlig vararepr.: Aase Falch
Medlem: Erik W. Sollie
Personlig vararepr.: Erling Mentzoni
Medlem: Åshild Movik
Personlig vararepr.: Tore Bentzen

Klagenemndas sekretariatsfunksjon er lagt til Husbankens avdelingskontor i Bodø. Alle møter har vært avholdt der. Nemnda har i løpet av 1993 behandlet i alt 68 saker fordelt på 8 møter.

Sakstyper

Klagenemnda har i løpet av det første året mottatt et vidt spekter av saker. Først på året var det en rekke klagesaker som gikk på låneutmåling. Dette som følge av at Husbanken i 1993 gikk over til et nytt lånesystem og at grunnlånet i det nye systemet var lavere enn grunnlånet for 1992. Senere har hovedtyngden av saker vært klager på avslag om etableringstilskudd.

Figuren nedenfor viser hvilken type saker og antall som har vært oppe til behandling i løpet av 1993.

Klagenemnda har i 1993 gitt klager medhold i 3 saker, en sak om barnehagelån og to saker vedrørende etableringstilskudd.

Figuren nedenfor viser fordelingen av saker mellom de forskjellige avdelingskontor og hovedkontor. Det ser ut til å være en sammenheng mellom kontorets størrelse og antall klagesaker.

Erfaringer

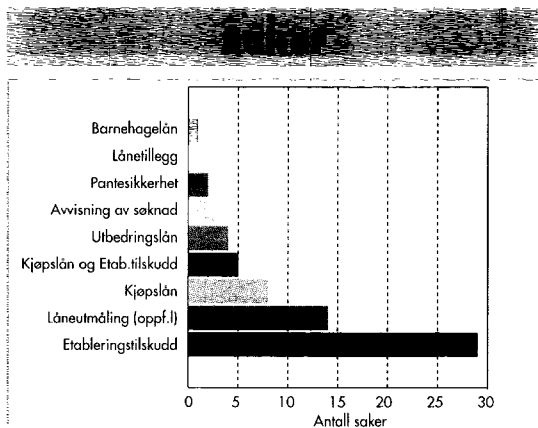
1993 har som nevnt, vært det første året det har vært anledning å bringe klager inn for en uavhengig klagenemnd. For å klargjøre saksbehandlingen mellom Husbanken og Klagenemnda ble det i september avholdt et seminar i Bodø. Det ble da enighet om hvordan saksbehandlingen i klagesaker skal være, og hvordan klagesaker skal presenteres overfor klagenemnda.

Mary Kvidal

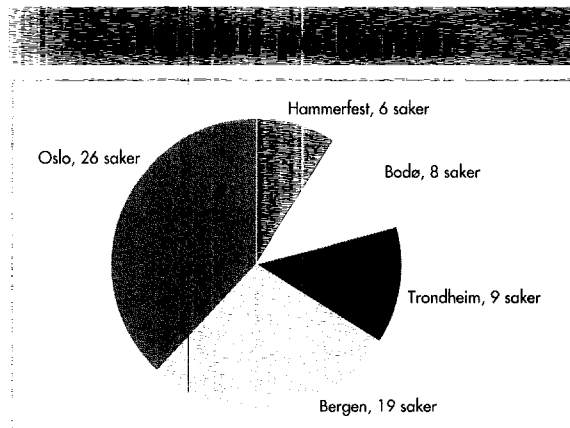
Erik W. Sollie

Åshild Movik

Figur 11.1 Type saker og antall som har vært oppe til behandling i løpet av 1993.



Figur 11.2 Fordelingen av saker mellom de forskjellige avdelingskontor og hovedkontor.



12.1 Husbankens tiltak ved betalingsproblem

Dei første statlege tiltaka for å hjelpe husstandar med betalingsproblem vart innførte i samband med revidert nasjonalbudsjett 1992. Husbanken fekk fem stillingsheimlar for økonomiske rådgivarar, og det vart lagt opp til meir fleksible reglar for utsetjing av termininnbetalingar. I dag disponerer banken ca. 30 stillingsheimlar til formålet, og § 17 i husbanklova er endra slik at banken kan handtere tapssaker meir smidig enn tidlegare.

Husbankens verkemiddel kan delast inn i tiltak ved mellombels betalingsproblem og tiltak ved varige betalingsproblem. Dei fleste sakene blir løyste med kortvarige verkemiddel.

Økonomisk rådgiving til personlege låntakarar

Dei økonomiske rådgivarane informerer om kva verkemiddel banken har, og hjelper kundar med betalingsproblem.

Målsetjinga er å kunne tilby økonomisk rådgiving så tidleg som råd når kunden får betalingsvanskar, og såleis redusere talet på tvangsselde bustader.

Gjennom god økonomisk rådgiving skal dei hjelpe kunden med å:

- få betre oversikt over økonomien sin
- bli klar over kva for verkemiddel som står til rådvelde, og saman med rådgivaren kome fram til ei så formålstenleg løysing som mogleg
- bli klar over konsekvensane av å ikkje halde inngåtte avtalar
- få avklart om det er mest formålstenleg eller mogleg å bli buande i den noverande bustaden sin

Husbanken sender ut brosjyrar med tilbod om økonomisk rådgiving til låntakarar som ikkje er å jour med pliktene sine, før det blir kravd tvangssal.

Månadsterminar

Frå og med 1994 vil Husbanken gå over til kvartalsvise termininnbetalingar. For låntakarar med betalingsproblem blir det mogleg å få månadsterminar frå 1. juli 1994.

Tiltak ved mellombels betalingsproblem

A. Utsetjing med betaling av renter og avdrag

Låntakarar som har betalingsproblem mellombels, kan få utsetjing med å betale renter og avdrag. Dersom problema er meir langvarige, kan banken gå med på alternative nedbetalingsordningar.

B. Omgjering av renter til lån

Låntakarar som har betalingsproblem mellombels, kan få omgjort inntil fem renteterminar til lån. Ved overgang til kvartalsvise terminar i 1994 kan tilleggs-lånet utgjere inntil ti renteterminar. Ordninga gjeld ved inntektssvikt på grunn av arbeidsløyse o.l. Rentevilkåra er dei same som for hovudlånet.

C. Frivillig sal til underdekning

Låge eigedomsprisar har ført til at ein del låntakarar ikkje fekk dekt husbanklånet ved sal av bustaden. Endringane i § 17 i husbanklova har ført til at banken kan godta frivillig sal av pantsett eigedom, sjølv om salet ikkje gir banken full dekning. Det blir skriva ut gjeldsbrev og inngått nedbetalingsavtalar på restgjelda.



Tiltak ved varige betalingsproblem

A. Endring av rente- og avdragsvilkår

Husbanken har høve til å sjå bort frå rente- og avdragsvilkåra i individuelle tilfelle.

Aktuelle løysingar er:

- endring av avdragsvilkåra
- endring av rentevilkåra
- rente- og avdragsfridom for krav utover 110-130 prosent av pårekna verditakst
- sanering av gjeld (berre aktuelt i samband med gjeldsordningar)

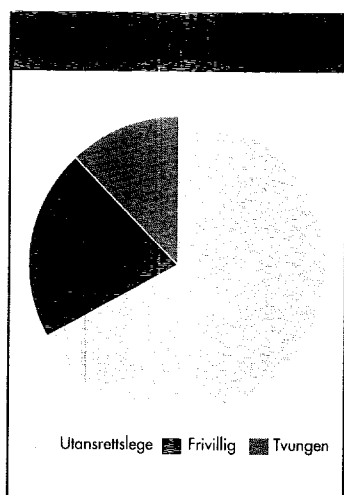
B. Gjeldsforhandlingar med personlege låntakarar

I samband med overføringa av bustad- og eigedomsmassen frå tidlegare SIFBO til Husbanken, og ny lov om frivillig og tvungen gjeldsordning, fekk banken utvida fullmakter til å akseptere ordningar som inneber sanering av uinndrivelege krav av gjeld.

Husbanken kan ta del i gjeldsforhandlingar med låntakarar som fyller vilkåra i gjeldsordningslova. Vilråa er i hovudsak at skyldnaren er varig ute av stand til å oppfylle pliktene sine, og at ordninga ikkje skal verke støytande.

Gjeldsordning for personlege låntakarar inneber bruk av alle verkemiddel som er nemnde ovanfor; månedsterminar, utsetjingar, endring av rente- og avdragsvilkår og sal til underdekning. Dersom desse ikkje eller berre delvis strekk til, kan gjeldsordninga innebere sanering av gjeld. Hovudstolen på husbanklånet blir redusert, og restlånet blir betalt ned i samsvar med avtala vilkår.

Figur 12.1.1 Gjeldsordningar med personlege låntakarar



C. Gjeldsforhandlingar med burettslag

Mot slutten av 1992 fekk Husbanken nye utvida retningslinjer for behandling av ikkje-personlege låntakarar med betalingsproblem. Verkemidla er samanfallande med dei som gjeld for privatpersonar. Det er opna for at banken kan ta del i utanrettslege gjeldsforhandlingar med ikkje-personlege låntakarar.

Ordninga er eit supplement til gjeldsforhandlingar i samsvar med konkurslova. I tillegg er det oppretta ei tilskotsordning til opning av gjeldsforhandlingar etter konkurslova. Dette har gjort det lettare for Husbanken å ta del i gjeldsforhandlingar med burettslag, både rettsleg og utanrettsleg.

Husbankens tiltak ved betalingsproblem har vore sterkt fokusert i media, spesielt byfornya burettslag i Oslo. Det resulterte i at finanskomiteen i samband med statsbudsjettet for 1994 kom med framlegg om at ein skulle innføre ei gjeldsnorm for byfornya burettslag. Saka blir utgreidd nærmare i ei stortingsmelding som skal behandlast våren 1994. Gjeldsforhandlingane i ei rekkje burettslag har derfor stoppa i påvente av nye retningslinjer.

Sjå elles kapittel 9 Forvaltning.

12.2 Brukarane nøgde med Husbanken

56

Eit av hovudmåla for Husbanken er å yte god service, informasjon og rettleiing overfor brukarar og samarbeidspartnarar. Som eit hjelpemiddel for å vurdere om banken oppfyller dei behova brukarane har, har vi sett i gang årlege brukarundersøkingar. I 1993 utførte Asplan Analyse undersøkinga "Husbanken i brukerperspektiv". Denne undersøkinga gir grunnlag for å vurdere dagens tenester, ein del av informasjonsmateriellet, og om banken oppfyller dei behova brukarane har. Organiseringa av bustadsaker i kommunane vart også kartlagd.

Undersøkinga vart gjennomført ved hjelp av spørjeskjema som vart sende til 250 kommunar, 50 utbyggjarar og 1000 privatbrukarar. I tillegg vart det halde evalueringsdugnader med eit mindre utval kommunar og utbyggjarar der ein del tema vart utdjupa.

Svært god service

For Husbanken er det gledeleg at brukarane ser svært positivt på bankens service: Mellom 80 og 90 prosent av brukarane er godt nøgde med servicen generelt. Heile 98 prosent av kommunane meinte dei fekk svar på spørsmåla sine i Husbanken, og at saksbehandlarane er hyggelege og imøtekomande.

Utbyggjarane er også svært godt nøgde med den personlege kontakten. Dei kjem til rett saksbehandlar, og tonen er hyggeleg. Likevel er utbyggjarane noko meir skeptiske til om dei får svar på spørsmåla sine, 82 prosent var nøgde med svara dei fekk.

Privatbrukarane hadde også gode erfaringar med Husbanken. 89 prosent gir opp at dei fekk svar

på det dei spurde om, og 87 prosent meiner dei fekk snakke med riktig person.

Resultatet tyder på at Husbanken er eit oversiktleg system som brukarane lett finn fram i. Men det brukarane er minst nøgde med, er tida det tek å kome fram til rett saksbehandlar. Mellom 81 og 85 prosent var likevel nøgde.

Greitt regelverk – sein saksbehandling

Mange hadde venta at brukarane ville gi uttrykk for at dei synest regelverket i Husbanken er komplisert. Men undersøkinga viser at 81 prosent av privatbrukarane og 67 prosent av kommunane synest at regelverket er enkelt. Utbyggjarane synest regelverket er meir komplisert, 59 prosent var nøgde. Det er ikkje lett å framstille eit så omfangsrikt og detaljert regelverk på ein forståeleg måte, så Husbanken er tilfreds med resultatet når det gjeld kommunane og privatbrukarane.

Mange meiner likevel at praktiseringa av regelverket er for streng. Spesielt utbyggjarane ønskjer ein meir lempelig praksis, 52 prosent seier seg heilt eller delvis samde i at praktiseringa er for streng.

Saksbehandlingstida var det Husbanken skåra dårlegast på. Heile 80 prosent av utbyggjarane og 41 prosent av privatbrukarane meinte at saksbehandlingstida er for lang. Mange nemnde at dei måtte betale auka byggjelånsrenter på grunn av sein utbetaling av husbanklånet. Kommunane opplever ikkje dette på same måte, 67 prosent syntest saksbehandlingstida er tilfredsstillande.



Meiningane baserte på egne erfaring

Den siste tida har Husbanken ofte vore negativt fokusert i pressa. Vi var derfor spente på kva brukarane førte opp som bakgrunn for oppfatningane dei har om banken. Men resultatet var eintydig, dei baserer oppfatningane sine om Husbanken på egne erfaringar. Berre 0,6 prosent av kommunane, 2 prosent av privatbrukarane og ingen av utbyggjarane nemnde omtale i massemedia som grunnlag for oppfatningane sine. Sjølv om haldningspåverknad skjer ubevisst og via mange kanalar, gir undersøkinga eit overbevisande inntrykk av at brukarane oppfattar egne erfaringar som viktigast.

Formålstenleg informasjonsmaterieil

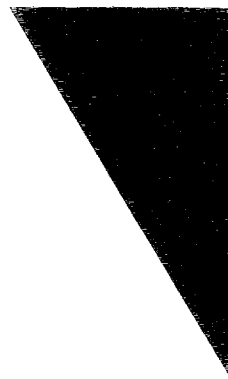
Undersøkinga tok også for seg 15 av publikasjonane til Husbanken. Hefta som var best kjende blant brukarane, var "Lån og tilskudd", "Husbanken 1992" og "Lånetillegg for god bolig og godt bomiljø". 84 prosent av kommunane skreiv at dei synest informasjonsmaterieilet samla sett er formålstenleg utforma.

"Lån og tilskudd" er under omlegging til ringperm med skiljeark. Dette ser brukarane tydelegvis fram til. Heile 90 prosent av kommunane og alle utbyggjarar meiner omlegginga gjer heftet meir brukarvennleg.

Oppfølging av brukarundersøkinga

Resultata av brukarundersøkinga og evalueringsseminara understreka behovet for å betre kontakten og samarbeidet mellom kommunane og Husbanken. Vi fekk også ein peikepinn om kva som bør gjerast i praksis. Banken har derfor planar om å opprette ein sentral instans ved hovudkontoret som skal utføre fellesoppgåver overfor kommunane og støtte avdelingskontora i deira tiltak overfor kommunane.

Husbanken går no gjennom saksbehandlingsrutinane for å fjerne moglege flaskehalsar i konverteringsprosessen, slik at husbanklåna kan bli betalte ut raskare. Vi set òg i verk tiltak for å gjere banken meir tilgjengeleg og redusere ventetida for å kome fram til rett person i banken.



12.3 Kva blir rentestøtta nytta til?

58

Rentestøtta frå Husbanken var budsjettert til 2.580 mill. kroner i 1993, mot 3.280 mill. kroner i 1994. Til samanlikning var rentestøtta nede i 713 mill. kroner i 1984.

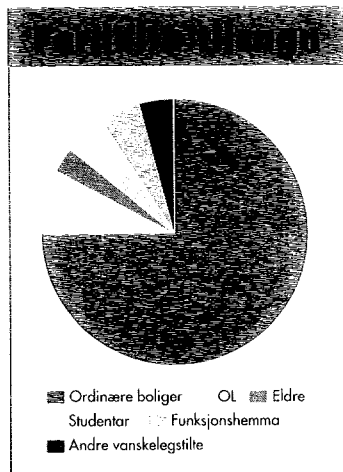
Kva kjem det av at rentestøtta er så høg når rentetrappa er redusert frå seks til to prosentpoeng mellom det høgaste og lågaste trinnet?

Konjunkturrell eller strukturell rentestøtte

Den høge rentestøtta kjem i hovudsak av at utlånsrentene dei siste åra har vorte reduserte raskare enn innlånsrentene.

Husbankens innlån er bunde i fem år. I 1994 kjem dei fem innlånsårgangane til å ha renter frå 7,7 til 13,2 prosent, mens utlånsmassen har renter på 7,5 prosent eller lågare. Dersom alt innlån i 1994 hadde vore på 7,5 prosent rente, det vil seie lik husbank II-lån og topprenta for husbank I-lån, ville rentestøtta ha vore rundt 300 mill. kroner. Med dagens system ligg også

Figur 12.3.1 Oppføringslån I etter låntakargrupper



rentestøtta på lang sikt på eit tilsvarende nivå. Av nær 3,3 milliardar kroner i rentestøtte står såleis kortsiktige konjunkturrelle overføringar for nær 3 milliardar kroner, mens langsiktige strukturelle overføringar står for rundt 0,3 milliardar kroner. Historisk sett er overføringane i form av rentestøtte derfor reduserte til eit svært lågt nivå.

Kven får overføringar?

Rentevilkåra i Husbanken blir differensierte etter standarden på bustaden og økonomien til låntakaren. Personar som byggjer store, dyre bustader og tener godt, får ingen overføringar. Dei som byggjer nøkterne bustader, får, utan omsyn til inntekt, i gjennomsnitt 25.000 kroner i overføringar. Tilsvarende støtte blir gitt også til bygging av barnehagar og omsorgsbustader for eldre. Låntakarar med redusert inntektsevne, særleg ungdom og eldre, som byggjer nøkterne bustader, får rundt 50.000 kroner i overføringar. Funksjonshemma og

andre personar med varig redusert inntektsevne får overføringar på 150.000 kroner når dei tek opp eit generelt lån på særtilkår, og 195.000 kroner knytte til selektive lån på særtilkår. Denne gruppa kan samtidig få eit kontanttilskot til toppfinansiering av bustaden.

I 1993 vart rundt 60 prosent av dei subsidierte låna utbetalte til personar med vanleg inntekt og til finansiering av barnehagar, 30 prosent vart utbetalte til personar med låg inntekt, og 10 prosent til personar med varig redusert inntektssjansar. Ser vi denne fordelinga saman med den relative subsidieringa som er vist i avsnittet over, viser det seg at overføringane blir fordelte med rundt ein tredjedel på kvar av gruppene. Av ei strukturell rentestøtte på 300 mill. kroner kjem kvar av dei tre gruppene til å ta imot 100 mill. kroner i overføringar.

I utrekningane av overføringane over er det nytta ei alternativrente på 7,5 prosent. Renta kan oppfatast både som eit uttrykk for Husbankens innlånskostnader og renta låntakarane ville oppnådd elles i kredittmarknaden.

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

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Bergen
Østre Murarmenning 7,
Postboks 1998 Nordnes
5024 BERGEN
Tlf 55 23 42 00

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Trondheim
Peter Egges plass 2,
Postboks 489
7001 TRONDHEIM
Tlf 73 89 23 00

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Bodø
Sjøg. 15, Postboks 384
8001 BODØ
Tlf 75 52 35 40

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Hammerfest
Strandg. 49, Postboks 480
9601 HAMMERFEST
Tlf. 78 41 23 33



Fridtjof Nansens vei 17
Postboks 5130, Majorstua
0302 OSLO
Tlf. 22 96 16 00

HB-3007