

CA-00

INNHOLD

Hovedtall	3
1. Hovedstyrets beretning	4
2. Regnskap	9
3. Husbankens organisasjon	15
4. Husbankens mål og virkemidler	16
5. Utlånsrammer og tilskuddsbevilgninger	17
5.1 Utlånsrammer	17
5.2 Tilskuddsbevilgninger	18
6. Generelle låneordninger	19
6.1 Nye boliger	19
6.1.1 Oppføringslån I	22
6.1.2 Oppføringslån II	24
6.2 Utbedringslån og tilskudd	25
6.2.1 Utbedringslån til byfornyelse	25
6.2.2 Tilskudd til byfornyelse	25
6.2.3 Utbedringslån II	26
6.2.4 Utbedringstilskudd, tilstandsvurdering av borettslag	27
6.3 Lån til barnehager og skolereform	28
7. Selektive låne- og støtteordninger	29
7.1 Etableringslån og tilskudd	29
7.1.1 Etableringslån I	29
7.1.2 Etableringslån II	30
7.1.3 Etableringstilskudd	31
7.2 Kjøpslån	32
7.3 Utbedringslån og tilskudd	33
7.3.1 Utbedringslån på sosialt grunnlag	33
7.3.2 Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag	33
7.4.1 Utleielån	34
7.4.2 Utleietilskudd	34
7.5 Lån og tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	35
7.5.1 Lån til omsorgsboliger	35
7.5.2 Oppstartingstilskudd	35
7.5.3 Tilskudd til ombygging av flersengsrom til enerom	35
8. Tilskudd og tilbud til utvikling av bolig- og miljøkvaliteter ...	36
8.1 Tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid for bedre bomiljø	36
8.2 Bomiljøtjenesten	36
8.3 Det norske hageselskap	36
8.4 Prosjekteringsstøtte	36
8.5 Tilskudd til de funksjonshemmedes organisasjoner	37
8.6 Byggeskikkutvalget	37
9. Bostøtte	38
10. Forvaltning	39
10.1 Generelt om låneforvaltningen	39
10.2 Tiltak ved betalingsproblem	43
10.3 Boligforvaltning	45
10.4 Tap på utlån	45
10.5 Tap på SIFBO-engasjementer	45
11. Administrasjon	46
12. Klagenemda	47

HOVEDTALL

Utlån

	1994		1993	
	Mill. kr	Antall	Mill. kr	Antall
Total 1)	9.349		11.087	
Oppføringslån				
- Oppføringslån I	4.841	10.426 boliger	4.437	10.959 boliger
- Oppføringslån II	2.009	4.166 boliger	3.072	6.242 boliger
Utbedringslån I	269	1.439 boliger	373	3.366 boliger
Utbedringslån II	529	6.262 boliger	280	6.320 boliger
Lån til barnehager/skolereform	218	4.722 plasser	294	7.282 plasser
Kjøpslån	262	848 boliger	194	597 boliger
Lån til kommunene o a				
- utbedringslån	38	180 kommuner	59	232 kommuner
- etableringslån I	914	395 kommuner	1.404	419 kommuner
- etableringslån II	269	308 kommuner	796	341 kommuner

Kostnader/finansiering

Kostnader og finansiering i gjennomsnitt pr. bolig	Oppføringslån I	Oppføringslån II	Oppføringslån I	Oppføringslån II
Byggekostnader	592.700	577.700	511.100	552.900
Tomtekostnader	108.200	153.300	101.000	150.900
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn	700.900	731.000	612.100	703.800
Husbanklån	464.300	481.600	404.900	492.200
Egenkapital	236.600	249.400	207.200	211.600

Utbetalinger

	Mill. kr	Mill. kr
Utbetalte lån	7.581	9.123
Mottatte avdrag	13.078	15.023
Utbetalt bostøtte	484	878
Utbetalt botilskudd pensjonister	551	-
Utbetalt utbedringstilskudd	130	81
Utbetalt etableringstilskudd	212	111
Utbetalt tilskudd omsorgsboliger	66	-

Forvaltning

	Mill. kr	Pst	Mill. kr	Pst
Gjennomsnittrente pr 31.12.				
Innlån		11,1		11,9
Utlån		7,1		9,3
Renteutgifter	9.695		11.368	
Renteinntekter	6.296		8.889	
Rentestøtte	3.399		2.478	
Samlet innlån	86.660		91.990	
Utestående lån:				
Rentebærende ordinære lån	84.604		90.269	
Rentefrie lån	955		800	
Konverteringsforpliktelser	14.484		13.033	

Mislighold

	Mill. kr	Antall/pst	Mill. kr	Antall/pst
Tap 2)	478,5		64,9	
Tap prosent av forv. kap.		0,559		0,071
Misligholdte lån		9.000		11.200
Misligholdte lån prosent av alle lån		5,5		5,9
Påkrev		23.790		25.960
Begjæringer om tvangssalg		3.254		3.327
Gjennomførte tvangssalg 3)		938		254
Overtatte eiend. i forvaltning pr. 31.12.		173		247

Administrasjon

	Mill. kr	Antall/pst	Mill. kr	Antall/pst
Adm utgifter	181		168	
Adm utgifter i prosent av forv kap		0,21		0,18
Forv. kap pr. årsverk	235		254	
Antall årsverk		363,5		358,5
Driftskostn pr. årsverk(kr)	497.900		468.600	

Tidligere SIFBO

	Mill. kr	Antall	Mill. kr	Antall
Boliger under forvaltning	210,0	807	433	1.498
Utestående etableringslån	543,0	3.541	683	3.931
Tap	174,6		220,6	
Garantier	31,0	307	53,1	478

1) I 1993 er inkludert 49 mill. kr til miljølån og 129 mill. kr som lån til utleieboliger

2) I 1994 inngår 289,5 mill. kroner som er avskrevet under gjeldssaneringsordningen i forbindelse med byfornyelse

3) 1994-tallet inkluderer 780 medhjelpersalg

1. HOVEDSTYRETS BERETNING

4

1994 var preget av en viss uro omkring Husbankens rammebetingelser. Lite konkurransedyktige renter på eldre lån førte til mange ekstraordinære innfrielser. Dette ga støtet til en diskusjon om Husbankens rolle og fremtid. Lav utnyttelse av utlånsrammene ble også av noen tolket som et tegn på at boligmarkedet kan klare seg uten Husbanken.

Oppnevningen av et utvalg til å vurdere statsbankenes prinsipielle rolle og funksjon, fokuserte ytterligere de samme problemstillinger og spørsmål.

Regjeringen og kommunalministeren har klart gitt uttrykk for at Husbankens låne- og tilskuddsordninger også i årene fremover skal være sentrale elementer i gjennomføringen av boligpolitikken. Samtidig er det varslet at innretningen av boligsubsidiene og prinsippene for rentefastsettingen vurderes, med sikte på en prinsippavklaring i løpet av 1995.

På denne bakgrunn vil hovedstyret understreke betydningen av å skape sikkerhet og forutsigbarhet i forbindelse med Husbankens forvaltning av de boligpolitiske virkemidlene. Rentevilkårene både på nye og gamle lån må være konkurransedyktige. Husbankens rentesatser bør fortsatt være et virkemiddel for å nå boligpolitiske mål, blant annet knyttet til boligkvalitet og boligfordeling. Det vil derfor være visse krav knyttet til lån i Husbanken. Skal husbanklån være konkurransedyktige må derfor lånebetingelsene være bedre enn det som kan oppnås i andre finansieringsinstitusjoner.

Fortsatt høy markedsandel

Tallet på igangsatte boliger i Norge økte i 1994 til 21.240. Dette er 31 prosent flere enn i 1993. Boligene fordelte seg med 39 pro-

sent på eneboliger, 39 prosent rekkehus og tomannsboliger, 11 prosent på blokkleiligheter og resten på andre boligtyper.

Husbanken mottok omtrent like mange søknader om lån som året før, mens tallet på tilsagn om lån ble redusert med 15 prosent, til rundt 14.600 boliger. Reduksjonen i forhold til året før skyldes at et relativt høyt antall overliggende søknader fra 1992 ble ferdigbehandlet i 1993.

Husbankens markedsandel er nå i ferd med å normalisere seg. Private kredittinstitusjoner bidrar igjen med finansiering til en betydelig del av nybyggingen. Antall bevilgede husbanklån sett i forhold til antall fullførte boliger var 1994 70 prosent.

Husbankens markedsandel målt på denne måten nådde et toppunkt i 1992 på 88 prosent, mens den falt til 80 prosent i 1993. Markedsandelen er fortsatt høy sett i forhold til gjennomsnittet for 80-årene, da den lå i underkant av 60 prosent.

På bakgrunn av høye tall for gitte lånetilsagn i forhold til utbetalinger av lån i de siste årene, har banken gjennomført en undersøkelse av hvorfor lånetilsagn til nye boliger i 1993 ikke ble benyttet.

Undersøkelsen, som omfattet personlige lånsøkere, viste at bare rundt 70 prosent av lånene ble utbetalt. 2/3 av frafallet skyldtes at byggeprosjektene ikke ble realisert, mens 1/3 av frafallet kom av at annen finansiering ble valgt. De viktigste årsakene til valg av annen finansiering var rentebetingelsene, låneutmålingen og kravene knyttet til husbanklån.

I statsbudsjettet for 1994 ble Husbankens utlånsrammer satt høyt. Etter flere år med lav etterspørsel og nybygging ønsket ikke Regjeringen å dempe den tiltakende aktiviteten i byggebran-

nen. I revidert nasjonalbudsjett ble rammen redusert, blant annet for å tilpasse Husbankens aktivitet til det faktum at private kredittinstitusjoner igjen finansierte en betydelig nybygging.

Selv om byggevirkomheten vokste jevnt gjennom året, var den samlede rammen på 11,9 milliarder kroner likevel for romslig. Den viktigste årsaken til dette var antakelig at bankens rentebetingelser i deler av året ble oppfattet som lite konkurransedyktige. Uro og usikkerhet forårsaket av medieoppslag knyttet til de mange ekstraordinære innfrielsene, kan også ha virket negativt på søknadsinngangen. 78 prosent av den samlede utlånsrammen ble benyttet, mot 81 prosent i 1993.

Økt aktivitet for eldre og flyktninger

Det ble i 1994 opprettet nye, gunstige finansieringsordninger for bygging, utbedring og kjøp av boliger for eldre. Det ble gitt tilsagn om oppstartingsstilskudd til vel 2.500 omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

Husbanken hadde stor pågang fra kommunene om informasjon og veiledning i enkeltsaker. Det var også stor interesse for de landsomfattende konferansene som Husbanken arrangerte i samarbeid med Sosialdepartementet og Kommunenes Sentralforbund.

Arbeidet med boliganskaffelse for flyktninger var også en prioritert oppgave i 1994. Kommunene har fått gunstige lån og tilskudd til finansiering av rundt 1.000 utleieboliger. Alle avdelingskontorene i Husbanken har deltatt på informasjonskonferanser i samtlige fylker. I samarbeid med Utlendingsdirektoratet ble det utarbeidet skriftlig informasjon om alternative boligløsninger og finansieringsmuligheter gjennom Husbanken.

Redusert mislighold

Siden forrige årsskifte har tallet på misligholdte lån gått ned med 2.200, og misligholdet omfattet ved slutten av 1994 rundt 9.000 lån. Dette er 5,5 prosent av alle lån i Husbanken, og representerer en nedgang på 0,4 prosentpoeng i løpet av året.

Restgjelden knyttet til disse lånene lånene utgjorde 3.8 milliarder kroner og det misligholdte beløpet 468 millioner kroner. Det misligholdte beløpet har det siste året sunket med 105 millioner kroner.

Av de lån som er misligholdt, har det vært en betydelig nedgang i antall saker med kortsiktig mislighold, det vil si 3 - 7 måneder. Her er antallet 2.800 lån og reduksjonen har vært på hele 1.400 lån, eller 33 prosent, fra 1993 til 1994.

Dette antas for en stor del å ha sammenheng med Husbankens overgang fra halvårslige til kvartalsvise terminer i 1994.

Når det gjelder tallene for mislighold i 7 - 13 måneder og utover 13 måneder er det også nedgang, men denne er mindre markert. Foruten en generelt bedret situasjon når det gjelder arbeidsledighet og folks betalingssevne, blant annet som følge av generell rentenedgang, vil vi anta at bankens økte rådgivningsarbeid og tilbud om betalingsavtaler samt større fleksibilitet i nedbetalingsordningene er en medvirkende årsak.

I tråd med ovennevnte utvikling har det også blitt sendt ut færre påkrav i 1994. Reduksjonen fra 1993 var på 2.168 påkrav, eller 8,3 prosent.

Færre overtatte eiendommer

Det er også i pakt med utviklingen i boligmarkedet at tallet på tvangsovertatte eiendommer har

gått ned. Banken har også i økende grad unnlatt å overta boliger i områder der man ikke kan forvente at et senere salg vil gi en bedre dekning av bankens krav. I 1994 overtok Husbanken 99 eiendommer, mens 173 ble videresolgt, slik at beholdningen ble redusert til 173 eiendommer.

691 boliger som var overtatt fra det tidligere Selskapet for innvandrere- og flyktningeboliger (SIFBO) ble solgt i 1994, mens det var budsjettert med 500 boliger. Det høye salgstallet er resultatet av aktiv innsats i et marked fortsatt preget av økt etterspørsel etter boliger. Ved årsskiftet var beholdningen av tidligere SIFBO-boliger 807. Hovedstyret regner derfor med at oppgaven med å selge SIFBO-boligene, opprinnelig 2.500 enheter, vil være avsluttet vesentlig tidligere enn ved utløpet av 1997, som var Kommunaldepartementets forutsetning.

Økte tap

Tapet på personlige lånetakere i 1994 var 130,3 millioner kroner, mot 43,8 millioner kroner i 1993. Økningen skyldes i hovedsak et økt antall tvangssalg og at køen av inkassosaker er blitt kraftig redusert. De fleste salg skjer nå gjennom ordinære kanaler og ikke ved tvangsauksjon, noe som har medført raskere konstatering av tapene enn i tidligere år.

Tap på ikke-personlige låntakere utgjorde 58,7 millioner kroner i 1994. De samlede ordinære tap i Husbanken ble dermed på 189,0 millioner kroner, som utgjør 2,2 promille av alle utstående lån.

Den 9. juni 1994 vedtok Stortinget å bevilge 460 millioner kroner til en særskilt ordning for gjeldssanering i borettslag i byfornyelsen. Det er bokført tap for 289,5 millioner kroner i 1994, og den resterende bevilgning ventes bokført i 1995.

Ordningen har redusert gjeldsbelastningen for 2.180 husstander med 196.000 kroner i gjennomsnitt. Tallene er basert på 153 avsluttede saker. Antall borettslag som omfattes av ordningen er rundt 175, og tallet på husstander som kommer inn under ordningen vil derfor stige ytterligere.

På engasjementene til det tidligere Selskapet for innvandrere- og flyktningeboliger (SIFBO), er det i 1994 bokført tap på boligsalg, etableringslån og garantier på til sammen 174,6 millioner kroner.

Tapsrisiko

Husbankens egne lån er normalt sikret med pant i eiendommen. Hovedtyngden er 1. prioritets pantelån på 60-80 prosent av verdien på innvilgningstidspunktet. Tap oppstår blant annet i forbindelse med tvangssalg når salgsværdien er lavere enn fordringen, eller i forbindelse med ulike tiltak som blir iverksatt når en låntaker får alvorlige betalingsproblemer.

Husbanken bokfører tap først når tapet er konstatert etter tvangssalg, eller videresalg av eiendommer som banken selv har overtatt på tvangsauksjon, og etter avsluttet gjeldsordning eller konkurs.

Banken har i 1994 tatt i bruk en modell for budsjettering av tap på oppføringslån til personlige låntakere. Dette systemet gir Husbanken et langt bedre grunnlag for budsjettering og prognoser for fremtidige tap.

I tillegg til tapsrisiko på utlån til personlige låntakere vil banken ta tap på andre eierformer som for eksempel borettslag og stiftelser etter gjeldssaneringer eller tvangssalg.

Banken foretar ikke kredittvurdering i vanlig forstand av lånsøker og gir lån i områder der prisene

kan falle dramatisk som følge av problemer i næringslivet og ved fraflytting av ulike årsaker.

Et spesielt problem knytter seg til boliger bygget i slutten av 80-årene. Høye byggekostnader og lav inflasjon i de påfølgende år har sammen med andre faktorer medført at det er vanskelig å oppnå priser ved omsetning som dekker de krav kreditorene har. Dette berører såvel Husbanken som andre banker og kommunene.

Selv om Husbanken i hovedsak yter I. prioritetslån, så har banken også låneordninger med dårligere prioritet. Disse lånene skal sikre boligforsyningen for vanskeligstilte grupper, for eksempel etableringslån II der banken deler risiko med kommunen, utleielån, kjøpslån og enkelte utbedringslån. Ordningen med adgang til å gjøre om forfalte renter til lån vil sannsynligvis påføre banken fremtidige tap.

Selv om disse nye lånene skal ligge innenfor eiendommens omsetningsverdi, vil de fortsatt være tapsutsatt, dersom låntaker ikke klarer sine forpliktelser og eiendommen må selges. Tapsrisikoen vil være relativt stor i disse ordningene på grunn av at de kan innebære fullfinansiering og at låntaker i utgangspunktet kan være vanskeligstilt.

Om Husbankens tap skulle beregnes etter samme prinsipper som gjelder for andre banker, måtte også tap som følge av ovennevnte forhold tas i betraktning. I en føreløpig beregning er tap etter Kredittilsynets forskrifter anslått til rundt 500 millioner kroner. Banken vil i 1995 beregne dette tallet mer nøyaktig.

Det er i perioden 1992-1994 tatt tap på SIFBO-engasjementene for til sammen 430 millioner kroner. Tapspotensialet i utestående lån og garantier for disse engasjementene er pr. 31.12.1994 beregnet til vel

400 millioner kroner, og det vesentligste vil komme som tap på etableringslånene.

Færre ekstraordinære innbetalinger

I 1994 mottok Husbanken ekstraordinære avdrag og innfrielser for 11.162 millioner kroner fordelt på 46.744 lån, mot 13.308 millioner kroner i 1993. Summen av ekstraordinære og ordinære innbetalinger oversteg i betydelig grad utlånet i 1994. Det var derfor ikke nødvendig med nye låneopptak for å finansiere utlånene, som ble på 7.581 millioner kroner. Dette er en nedgang fra 1993 på 1.542 millioner kroner.

Pr. 31.12.94 var Husbankens samlede utlån på 85.549 millioner kroner mot 91.069 millioner kroner ett år tidligere. Både de fortsatt høye innbetalingene og det lavere utlånet henger i stor grad sammen med Husbankens rentevilkår i 1994.

Brukeren i sentrum

Brukerundersøkelsen i 1994 viste at de fleste kunder er fornøyde med Husbankens tjenester og service, samtidig som det fins rom for forbedringer. Ikke uventet ønsker brukerne lavere rente på sine lån. Hele 80 prosent av privatbrukerne og 87 prosent av borettslagene og kommunene oppfattet i 1994 husbankrenten som for høy.

For å styrke samarbeidet og kommunikasjonen med kommunene, ble det i 1994 etablert en egen kommunekontakt i Husbanken. Det er utarbeidet et handlingsprogram som omfatter møter med alle landets kommuner i løpet av 2 år og en rekke andre informasjonstiltak. I samarbeid med Kommunenes Sentralforbund er det i løpet av samme periode lagt opp til møter i alle fylker.

For å bedre informasjonen om de tilbud som Regjeringen og Stortinget stiller til disposisjon gjennom Husbanken, ble det våren 1994 gjennomført en annonsekampanje i landets aviser. Resultatet av kampanjen, sammen med funnene i brukerundersøkelsen, styrket en antakelse om at det er et stort behov blant Husbankens målgrupper for informasjon om de mange låne- og tilskuddsordningene Husbanken forvalter. Manglende kjennskap til og kunnskap om disse ordningene, vil uten tvil være til hinder for en god måloppnåelse i boligpolitikken. Mange boligsøkende nås trolig ikke gjennom bankens ordinære informasjon. Denne delen av virksomheten skal gis fortsatt høy prioritet.

For å bedre Husbankens forutsetninger for å møte de stadige økte krav til informasjon og service, ble det i 1994 forberedt et handlingsprogram for interne tiltak. Dette vil bli iverksatt i 1995.

Personalforhold

I 1994 har Husbanken hatt til disposisjon 353,5 faste stillingshjemler og 10 midlertidige. De midlertidige stillingene ble opprettet av Stortinget i mai 1992 for å styrke arbeidet med inkasso. Hjemlene opphørte ved utgangen av året. De tilsatte i hjemlene er i løpet av året overført til ledige faste stillinger slik at ingen har måtte slutte på grunn av inndragningen. På statsbudsjettet for 1994 ble banken tilført 5 nye hjemler ved at banken overtok finansieringen av sykehjem/eldreinstitusjoner. Ved årsskiftet 1994/95 hadde Husbanken rundt 25 ledige stillinger/vikariat. Kunngjørings- og tilsetningsprosessen var igang for omtrent 15 stillinger.

Også 1994 har vært et urolig år med betydelige utfordringer for de ansatte. Selv om det var noe færre innfrielser og en svak nedgang i

misligholdet, har arbeidssituasjonen vært svært krevende for mange i store deler av året. Svartjenesten og andre med stor kundekontakt gjorde en imponerende innsats da det stormet som verst omkring husbankrentene og de ekstraordinære innfrielsene. Det var i lange perioder svært mange henvendelser fra presse og kunder.

De mange ekstraordinære innfrielsene skapte et merarbeid som organisasjonen ikke er bemannet for. Dette medførte betydelige belastninger på deler av banken.

Hovedstyret vil på denne bakgrunn takke de ansatte for god innsats.

Husbankens organisasjon

Husbanken har i 1994 ikke foretatt større organisasjonsendringer, men konsentrert seg om å effektivisere og videreutvikle nåværende organisasjonsmønster.

Arbeidsområdene personal og opplæring er skilt ut som eget kontor. Det nye Personalkontoret har 6 stillinger og skal ivareta personalpolitiske og -administrative gjøremål for Hovedkontoret og avdelingskontorene.

Det tidligere Statistikkontoret er slått sammen med stabens utredere til et Økonomi- og utredningskontor. Formålet har vært å styrke arbeidet med økonomisk utredning, resultatrapportering, budsjettstyring og arbeidet med virksomhetsplanlegging. Det vil bli vurdert å styrke kontoret ytterligere.

Arbeidsmiljø

Husbanken legger vekt på et riktig og godt forhold til de ansattes organisasjoner både i tilsettingsarbeid, arbeidsmiljøsammenheng og medbestemmelse. På grunn av størrelsen har hovedkontoret og avdelingskontorene ulike organisa-

toriske løsninger for det løpende forhold til organisasjonene.

Ved årsskiftet 1994/95 får hovedkontoret ferdigstilt nye tilleggslokaler i Fridtjof Nansens vei 17. Etter diverse oppussing og endringer vil Hovedkontoret fra juni 1995 igjen være under ett tak.

Alle kontorene anses å ha gode kontorlokaler og å være godt utstyrt med møbler og tekniske hjelpemidler.

I 1994 ble det ved hovedkontoret gjennomført opplæring i intern kontroll (helse, miljø og sikkerhet) for alle ledere.

Husbanken har ingen virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Edb-virksomheten

I 1994 ble det nye bostøttesystemet satt i produksjon. Utviklingsarbeidet har pågått over flere år og har vært et samarbeidsprosjekt mellom Husbanken og Norsk Informasjonsteknologi (NIT). Prosjektet har vært vellykket og vil føre til effektivisering av hele bostøtteordningen.

Det andre store EDB - prosjektet i Husbanken gjelder utviklingen av Husbankens låne- og forvaltningssystemer. Dette er et felles utviklingsprosjekt med Landbruksbanken og det er etter hvert satt mange delsystemer i produksjon.

Systemene vil forenkle og effektivisere saksgangen i vesentlig grad og bidra til å forbedre servicen til publikum. Utgiftene til kjøp av konsulenthjelp har stadig blitt redusert de siste årene, i takt med veksten i egen EDB - kompetanse. I 1994 beløp disse utgiftene seg til 2,2 millioner kroner.

Utstyrsnivået på EDB - sektoren er nå meget bra. Alt personell i Husbanken har tilgang til egen

datamaskin (PC) for å kunne utføre forskjellige former for saks- og tekstbehandling. Framtidige utskiftninger vil derfor ha utgangspunkt i krav om moderniseringer og omfattende endringer.

Ny adm. direktør

Lars Wilhelmsen tiltrådte som ny administrerende direktør 5. september 1994, etter at Ivar Leveraas hadde sluttet 31. mai 1994 for å ta over som administrerende direktør i Arbeidstilsynet. I mellomperioden var avdelingsdirektør Lisa Blom fungerende administrerende direktør. Lars Wilhelmsen kom fra stillingen som ekspedisjonssjef i Kommunalavdelingen i Kommunal- og arbeidsdepartementet.

Endringer i hovedstyret

Det har vært endringer i hovedstyrets sammensetning i løpet av året. To av medlemmene fikk avløsning 1. juli 1994. De nye medlemmene er sekretariatsleder Oddrun Pettersen, Kirkenes, og banksjef Trond Nordahl Pedersen, Orkdal. Ivar Leveraas gikk av som administrerende direktør 31. mai 1994 og gikk samtidig ut av hovedstyret. Administrerende direktør Lars Wilhelmsen er medlem av styret fra 5. september 1994 da han tiltrådte sin stilling. I perioden 1. juni - 4. september 1994 var fungerende administrerende direktør Lisa Blom styremedlem.

Veien fremover

Som nevnt innledningsvis kom det også i 1994 utspill fra ulike hold om Husbankens rolle og eksistensberettigelse. Et gjennomgående trekk ved disse utspillene var at de ikke lanserte alternative måter å gjennomføre boligpolitikken på. De politiske mål som Regjeringen og Stortinget har fastlagt, ble oversett.



Husbankens hovedstyre, bakerst fra venstre: Oddrunn Pettersen, Lars Wilhelmsen, Ole Eimund Øverland, Trond Nordahl Pedersen, Åshild Anmarkrud, Kurt Mosbakk og Anne Berit Andersen

Administrasjonen i Husbanken har pekt på dette forhold i debatten. I en vurdering av Husbankens rolle må de oppgaver som skal løses i boligpolitikken stå sentralt. De boligpolitiske mål må være førende for en diskusjon av hvordan de boligpolitiske virkemidlene kan utformes og forvaltes mest mulig effektivt.

Det var med et slikt konstruktivt utgangspunkt Statsråd Gunnar Berge sommeren 1994 tok til orde for en gjennomgang av Husbankens virke-midler. Han tenker seg at boligsubsidiene i større grad gis i form av tilskudd på personlig grunnlag og tilskudd knyttet til kvaliteter ved boligen.

På denne måten vil en kunne få en mer målstyrt bruk av virkemidlene mot de som mest trenger hjelp til boligetablering, samtidig som de kvalitative målene ved boligbyggingen også ivaretas. Regjeringen har varslet at den i løpet av 1995 vil legge frem en egen sak om subsidieprofilen og prinsippene for rentefastsetting i Husbanken. Husbanken gir Kommunaldepartementet innspill til dette arbeidet.

Et regjeringsoppnevnt utvalg ledet av Per Kleppe har vurdert statsbankenes prinsipielle rolle og funksjon. Utvalget støtter opp om tanken at boligsubsidier bør gis som tilskudd fremfor rentesubsidier. Utvalget er delt i synet på om Husbanken fortsatt skal gi ikke-behovsprøvde lån på bred basis.

Det er hovedstyrets oppfatning at det ennå er mange uløste oppgaver i boligpolitikken. Det er en økende erkjennelse av boforholdenes betydning for den generelle velferd.

Til tross for tilsynelatende tilstrekkelig tilgang på rimelig boligkreditt, er det et faktum at mange med lave inntekter og liten egenkapital ikke får del i dette. Og en skal ikke langt fra de sentrale strøk før kreditt-tilgangen skrumpet og renten stiger.

De boligpolitiske utfordringene handler om å gi morgendagens boligsøkere et boligtilbud i alle deler av landet, til kostnader som er til å leve med.

Det handler om å bidra til at kommunene gjennom lån og tilskudd

kan bygge omsorgsboliger. Det handler om å stimulere de som tenker på kvalitet, tilgjengelighet og bomiljø når de bygger og utbedrer.

Det handler om å gjenreise byfornyelsen, og om å sikre løpende bostøtte til til dem som må leve med svært lave inntekter. Det er vanskelig å se at andre skulle kunne overta alle disse oppgavene.

Det ville neppe være hensiktsmessig å bygge opp en bred boligfaglig kompetanse i det private kredittvesen med arkitekter og ingeniører som rådgivere knyttet til behandlingen av lånesøknader.

Det er heller ikke lett å sannsynliggjøre at dette samlet ville være en bedre og mer kostnadseffektiv måte å drive boligpolitikken på. Det ville også bli vanskeligere å se det brede spekter av mål og virkemidler i sammenheng.

Hovedstyret vil derfor slutte seg til kommunalministerens utsagn om at Husbanken også i fremtiden bør brukes like aktivt og allment som hittil.

2. REGNSKAP

RESULTATREGNSKAP

	Note	1994 Kroner	1993 Kroner	
1. Renteinntekter	1	6.295.809.225	8.889.413.357	
2. Rentekostnader	2	9.695.010.247	11.367.687.861	
Netto rentekostnader				-3.399.201.022
Rentestøtte, dekket av staten				3.399.201.022
3 Andre tilskudd til boligsektoren				
3.1 Bostøtte		484.315.011	877.996.288	
3.2 Utbedringstilskudd på sosialt grunnlag		82.350.000	67.375.000	
3.3 Tilskudd til byfornyelse		44.870.000	10.671.000	
3.4 Etableringstilskudd	3	211.605.993	111.113.293	
3.5 Etableringsstøtte, prosjekteringsstøtte		1.186.572	0	
3.6 Tilskudd til boliger og organisasjoner	4	8.393.973	2.334.880	
3.7 Tapsfond - innvandrere og flyktningboliger		200.000.000	200.000.000	
3.8 Husleiesubsidier innvandrere og flyktningboliger		0	26.133.117	
3.9 ENØK-tilskudd		31.694.923	16.732.048	
3.10 Tilskudd til risikofond	5	570.000.000	230.000.000	
3.11 Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag		4.023.520	2.839.100	
3.12 Tilskudd utleieboliger		3.329.000	0	
3.13 Tilskudd til utredninger	6	7.744.059	3.590.820	
3.14 Oppstartingstilskudd omsorgsboliger		65.546.020	0	
3.15 Tilskudd til boutgifter pensjonister		551.451.365	0	
3.16 Tilskudd, UDI		0	366.000	1.549.151.546
Andre tilskudd til boligsektoren, dekket av staten			2.266.510.436	1.549.151.546
4 Administrasjonsutgifter				
4.1 Lønn og godtgjørelse		103.473.415	98.206.527	
4.2 Varer og tjenester		73.925.181	66.271.550	
4.3 Store innkjøp - EDB		4.151.947	3.754.821	-168.232.898
Administrasjonsutgifter, dekket av staten			-181.550.543	168.232.898
5 Driftsinntekter				
5.1 Forvaltningsgebyr		22.230.791	24.955.644	
5.2 Inkassogebyr		233.835	200.061	
5.3 Takstgebyr		8.008.349	11.152.429	
5.4 Gebyr for seksjonering		101.500	115.150	
5.5 Gebyr for gjeldsforsikring		2.097.155	2.887.653	
5.6 Renter av grunnfondet		1.540.000	1.880.000	41.190.937
Driftsinntekter, overført til staten			-34.211.630	-41.190.937
6 Diverse innbetalinger				
6.1 Renter/avdrag nedskrv.bidrag/stønads lån		0	352.264	
6.2 Innbetalt på vegne av Forsvarsdepartementet		565.444	777.582	
6.3 Andre innbetalinger		15.841.670	2.851.692	3.981.539
Diverse innbetalinger, inntekter overført til staten			-16.407.114	-3.981.539
7 Tap på utlån				
7.1 Konstaterte tap - personlige låntakere belastet risikofondet			130.288.026	43.798.027
7.2 Konstaterte tap - ikke personlige låntakere belastet risikofondet			348.177.245	21.122.866
7.3 Konstaterte tap SIFBO			174.612.193	220.640.561

BALANSE PR. 31.12

EIENDELER	Note	1994 Kroner	1993 Kroner
Kortsiktige plasseringer			
Kontanter, postgiro og Norges Bank		391.764.898	379.976.450
Innskudd i norske banker		911.101.385	554.774.566
		1.302.866.284	934.751.016
Diverse kortsiktige krav			
Forfalte, ikke betalte renter		415.228.954	532.185.613
Oppptjente, ikke forfalte renter		1.199.239.863	2.214.294.724
Andre krav		25.366.848	32.671.489
Div. kortsiktige krav tidl. SIFBO	7	26.124.020	779.151.825
			6.216.057
Ordinære utlån			
Ordinære løpende pantelån		70.105.559.952	77.367.739.843
Gjeldsbrevlån til kommunene oa		14.636.361.521	12.502.574.825
Utestående lån ved overtatte panter	8	54.042.552	83.367.259
		84.795.964.025	89.953.681.927
Egne eiend./lån SIFBO	9	752.864.792	1.115.201.610
Andre utlån			
2.pr.lån til forsvarspersonel		742.469	1.239.681
Anleggsmidler			
Egen eiendom		100	100
Sum eiendeler		88.518.397.354	94.790.242.217

GJELD OG EGENKAPITAL	1994 Kroner	1993 Kroner
Kortsiktig gjeld		
Betalte, ikke forfalte renter	106.717.649	207.096.163
Betalte ikke avregnet renter og avdrag	342.963.202	1.355.840.036
Påløpte, ikke forfalte renter	779.588.278	896.757.828
Annen kortsiktig gjeld	97.334.185	15.739.927
Uavregnet eind./innlån SIFBO mm	0	612.418
I mellomregning med Finansdepartementet	132.071.553	72.294.686
	1.458.674.867	2.548.341.058
Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld		
Lån fra staten	86.660.000.000	91.990.000.000
Lån fra andre	0	147.500
Andre innlån		
Lån dekket av Forsvaret/st.lån	739.989	1.305.433
Egenkapital		
Grunnfond	20.000.000	20.000.000
Risikofond - personlige låntakere	10 69.372.561	61.602.440
Risikofond - ikke personlige låntakere	10 248.645.027	142.732.023
Tapsfond tidl. SIFBO	10 60.964.910	26.113.763
Sum gjeld og egenkapital	88.518.397.354	94.790.242.217
Garantiansvar pr. 31.12.94	31.046.453	53104482

Tilsagn om lån som er gitt, men ikke utbetalt. Tilsagt eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31. desember 1994 14.483.756.459 kroner.



Kurt Mosbakk



Ole Eimund Øverland



Anne Berit Andersen



Åshild Anmarkrud



Trond Nordahl Pedersen



Oddrunn Pettersen



Lars Wilhelmsen
Adm. direktør



Frank Lund
Kontorsjef
Regnskapskontoret

REGNSKAPSPRINSIPPER

Husbankens årsregnskap er satt opp etter regnskapsprinsipper som tilfredsstillter kravene gitt i lov og forskrifter for banken. Banken er ikke underlagt Regnskapsloven 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 endelig konstatert, det vil si 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 10 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 på grunn av at EDB-tekniske løsninger ikke er ferdig utviklet.

Overtatte eiendeler SIFBO

Disse eiendelene er innført i bankens regnskaper pr. 1. september 1992 til SIFBOs regnskapsmessige verdi. Det er i årsregnskapet ikke foretatt nedskrivning på disse eiendeler til en realisasjonsverdi. Regnskapet er ført etter samme prinsipper som SIFBO benyttet. Dette innebærer blant annet at uerholdelige renter og forfalte, ikke-betalte renter og gebyrer ikke blir inntektsført. Tapsføringen gjennomføres når tapet er endelig konstatert. Tap på garantier belastes tapsfondet ved utbetaling av garantibeløpet. Husleietap som følge av at boliger holdes tomme i påvente av salg, belastes fondet.

SIFBO-eiendommene skal selges over 5 år, mens lån og garantier vil løpe over 10-15 år. I styrets årsberetning er det gitt kommentarer til og opplysninger om den tapsrisiko som ligger i disse eiendelene.

NOTER TIL REGNSKAPET 1994

Note 1

Renteinntekter

Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	6.207.980.663
Renter av bankinnskudd	46.576.512
Morarenter	41.242.238
Andre renteinntekter	9.842
Renteinntekter	6.295.809.255

Note 2

Rentekostnader

Renter på innlån fra staten	9.661.812.417
Overført risikofondet, renter av fondskapital	31.611.736
Renter av grunnfondet	1.540.000
Andre rentekostnader	46.094
Rentekostnader	9.695.010.247

Note 3

Etableringstilskudd

E.tilskudd til vanskeligstilte husstander	177.315.993
E.tilskudd HVPU-reformen	34.290.000
Etableringstilskudd	211.605.993

Note 4

Tilskudd til boliger

Tilskudd til funksjonshemmedes org.	5.796.437
Tilskudd til gjennomgangsboliger	2.597.536
Tilskudd til boliger	8.393.973

Note 5

Tilskudd risikofond

Personlige låntakere	130.000.000
Ikke personlige låntakere	440.000.000
Tilskudd risikofond	570.000.000

Note 6

Tilskudd til utredninger

Tilskudd til bomiljøutvikling	6.867.986
Tilskudd åpning gjeldsforhandlinger	116.706
Tilskudd til enerom	759.367
Tilskudd til utredninger	7.744.059

NOTER TIL BALANSEN 1994

Note 7

Diverse kortsiktige krav SIFBO

Uavregn. eiendommer/innlån mm.	22.619.620
Opptjente, ikke forfalte renter E-lån	2.002.514
Husleiefordringer	1.501.886
Div. kortsiktige krav tidl SIFBO	26.124.020

Note 8

Utestående lån overtatte panter

Geografisk fordeling av overtatte panter:	
Oslo	12.186.680
Bergen	9.012.460
Trondheim	3.281.798
Bodø	16.782.286
Hammerfest	12.779.328
Utestående lån overtatte panter	54.042.552

Note 9

Egne eiendommer/lån tidl. SIFBO

Etableringslån	543.208.715
Andelsboliger	76.901.984
Eiendommer	132.754.093
Egne eiendommer/lån tidl SIFBO	752.864.792

Note 10

Egenkapital

Risikofond personlige låntakere

Inngående beholdning pr. 1.1	61.602.440
Bevilget 1994	130.000.000
Avskrevet tap (netto)	-130.288.026
Godskrevet renter	8.058.147
Utgående beholdning pr. 31.12	69.372.561

Risikofond ikke pers. låntakere

Inngående beholdning pr. 1.1	142.732.023
Bevilget 1994	440.000.000
Avskrevet tap (netto)	-348.177.245
Godskrevet renter	14.090.249
Utgående beholdning pr. 31.12	248.645.027

Tapsfond tidl SIFBO

Inngående beholdning pr. 1.1	26.113.763
Bevilget 1994	200.000.000
Avskrevet tap (netto)	-174.612.192
Godskrevet renter	9.463.339
Utgående beholdning pr. 31.12	60.964.910

Revisjonsberetning for 1994 vedrørende Den Norske Stats Husbank

Vi har revidert årsoppgjøret for den Norske Stats Husbank for 1994 som er gjort opp i balanse etter at staten har dekket kr. 3.399.201.022,- i rentestøtte og kr. 181.550.543,- i administrasjonsutgifter. Årsoppgjøret som består av årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter, er avgitt av bankens styre og administrerende direktør.

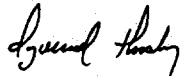
Vår oppgave er å granske bankens årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dets anliggender for øvrig.

Vi har utført revisjonen i henhold til Lov om Den Norske Stats Husbank, Kommunal- og arbeidsdepartementets 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. Vi har kontrollert utvalgte deler av grunnlagmaterialet 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, 4. april 1995
Coopers & Lybrand A/S



Øyvind Thorsby
Statsautorisert revisor

Uttalelse fra kontrollkomiteen i Den Norske Stats Husbank for regnskapsåret 1994

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 1994 med revisors beretning.

Komiteen har ingen merknader å fremføre.

Oslo, 4. april 1995

Erik Carlsen

Else Tellefsen

Borgny Døving Stensvold

Ivar Grimsmo

MELLOMREGNSKAP MED FINANSDEPARTEMENTET. JFR BALANSE:

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging o.a.

Overført fra 1993		kr	72.294.686
Mottatt i 1994		kr	5.750.000.000
Godskrevet del av innbetalte renter på nedskrivningsbidrag		kr	16.251
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet		kr	96.236
Godskrevet 2. pr. lån v/Forsvarsdepartementet		kr	565.444
Godskrevne rente av grunnfondet		kr	1.540.000
Godskrevne forvaltningsgebyr		kr	22.230.791
Godskrevne takstgebyr		kr	8.008.349
Godskrevne gebyr for seksjonering		kr	101.500
Godskrevne gebyr for gjeldsforsikring		kr	2.097.155
Godskrevet inkassogebyr		kr	233.835
Arbeidsgiverdel/ leieinntekter		kr	1.176.067
Godskrevne tilfeldige inntekter		kr	14.553.116
		kr	5.872.913.429

Av dette er gått med til dekning av:

Rentestøtte		kr	3.399.200.992
Bostøtte -familier med barn	kr	239.350.345	
-pensjonister	kr	244.964.666	484.315.011
Tilskudd til utbedring av boliger	kr	82.350.000	
Tilskudd til byfornyelse	kr	44.870.000	
Tilskudd til utredninger	kr	5.967.986	kr 133.187.986
Tilskudd til etablering			kr 177.042.694
Tilskudd til etablering i Finnmark			kr 262.000
Tilskudd til etablering - HVPU			kr 34.290.000
Tilskudd til etablering - prosjekteringsstøtte			kr 1.197.871
Tilskudd til åpning av gjeldsforhandlinger			kr 116.706
Tilskudd til gjennomgangsboliger			kr 8.393.973
Tilskudd til bomiljø			kr 900.000
Tilskudd til risikofond			kr 570.000.000
Tilskudd til tilstandsvurdering av BRL			kr 4.023.520
Tilskudd til tapsfond - SIFBO			kr 200.000.000
Tilskudd til utleieboliger			kr 3.329.000
Tilskudd til ENØK			kr 31.694.923
Oppstartingsstilskudd omsorgsboliger			kr 65.546.020
Tilskudd til enerom			kr 759.367
Tilskudd boutgifter pensjonister			kr 551.451.365
Administrasjonsutgifter	kr	181.550.543	
Belastet ved skattefogdene i Akershus			
Hordaland, Trøndelag og Nordland	kr	106.420.094	kr 75.130.449
			kr 5.740.841.877
Saldo pr. 31. desember 1994			
i favør av Finansdepartementet jf. balanse			kr 132.071.552

TALL FRA HUSBANKENS VIRKSOMHET I MILL. KRONER

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
1. Ordinære rentebærende lån							
Nye tilsagn	9.441,0	12.380,0	10.909,0	11.787,0	10.434,2	11.087,0	9.349,0
Utbetalte nye lån	7.889,3	8.240,1	9.047,2	11.023,8	11.092,4	9.122,7	7.581,5
Mottatte avdrag	2.199,5	2.754,4	4.253,3	3.691,5	4.605,9	15.023,2	13.077,9
Økning i utestående lån i året	5.689,8	5.485,7	4.793,9	7.332,3	6.490,6	-5.897,9	-5.636,8
Utest. rentebær. lån pr 31.12.	72.865,5	78.351,2	83.145,1	90.477,4	96.968,0	91.070,1	85.433,3
Tilsgatte, ikke utbetalte lån	9.427,8	13.378,6	14.799,2	14.748,0	14.147,7	13.033,5	14.483,8
Sum engasjement pr 31.12.	82.293,3	91.729,8	97.944,3	105.225,4	111.115,7	104.103,6	99.917,1
Årlig engasjementsøkning	6.946,8	9.436,5	6.214,5	7.281,1	5.890,3	-7.012,1	-4.186,5
2. Innlån fra staten pr. 31.12							
Innlån fra staten	73.535,0	79.735,0	84.800,0	92.350,0	98.650,0	91.990,0	86.660,0
3. Renter							
Renteinntekter	6.703,8	7.190,1	8.034,3	8394,6	8.976,6	8.889,4	6.295,8
Renteutgifter	8.549,5	9.448,9	10.229,3	10.914,7	11.417,6	11.367,7	9.695,0
Rentestøtte fra staten	1.845,7	2.258,8	2.195,0	2.520,1	2.441,0	2.478,3	3.399,2



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 Muralsmenning 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, Romsdal, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag

Hammerfest

Bodø

Trondheim

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

Nord-Troms og Finnmark

Husbankens kontrollkomite til 30.6.94
Erik Carlsen, leder
Hans Kolstad, nestleder
Else Tellefsen
Sturla Slaggård
Jan Myhr

Husbankens kontrollkomite fra 1.7.94
Erik Carlsen, leder
Hans Kolstad, nestleder
Else Tellefsen
Borgny Døving Stensvold
Ivar Grimsmo

Husbankens hovedstyre til 30.6.1994
Kurt Mosbakk, leder
Ole Eimund Øverland, nestleder
Anne Berit Andersen
Arnulf Olsen
Åshild Anmarkrud
Per Egil Kværnmo
Ivar Leveraas, adm. direktør til 31.5.94
Lisa Blom, fung adm. dir fra 1.6 til 4.9.94

Husbankens hovedstyre fra 1.7.94
Kurt Mosbakk, leder
Ole Eimund Øverland, nestleder
Anne Berit Andersen
Oddrunn Pettersen
Åshild Anmarkrud
Trond Nordahl Pedersen
Lars Wilhelmsen, adm. direktør fra 5.9.94

3. HUSBANKENS ORGANISASJON

Husbankens avdelingsstyrer Bergen
Anne Lise Haugen, leder
Svein K. Søyland
Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

Trondheim
Kjell Granbo, leder
Ingrid Johnsen
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

Bodø til 30.6.94
Asbjørn Brekken, leder
Britt Storvand
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

Bodø fra 1.7.94
Asbjørn Brekken, leder
Steinar Pleym Pedersen
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

Hammerfest
Torgjer Salamonsen, leder
Elisabeth Guldbrandsen
Snorre Sundquist, avdelingsdirektør til 31.7.94
Terje Thovsen, konstituert avdelingsdirektør fra 1.8.94

Husbankens klagenemnd
Mary Kvidal, leder
Erik W. Sollie
Åshild Movik

Statens Byggeskikkutvalg
Sissel Rønbeck, leder
Jon Erik Evensen
Anne Sæterdal
Ellen De Vibe
Peter Butenschøn
Bruno Lundstrøm
Andreas Hestås

Tabell 3.1
Husbankens kontorer.
Befolkningsgrunnlag pr. 31.12.94

	Antall	
	Innbyggere	Prosent
Oslo	2.370.349	54,5
Bergen	1.007.554	23,2
Trondheim	501.098	11,5
Bodø	310.066	7,2
Hammerfest	158.628	3,6
Til sammen	4.347.695	100

4 HUSBANKENS MÅL OG VIRKEMIDLER

16

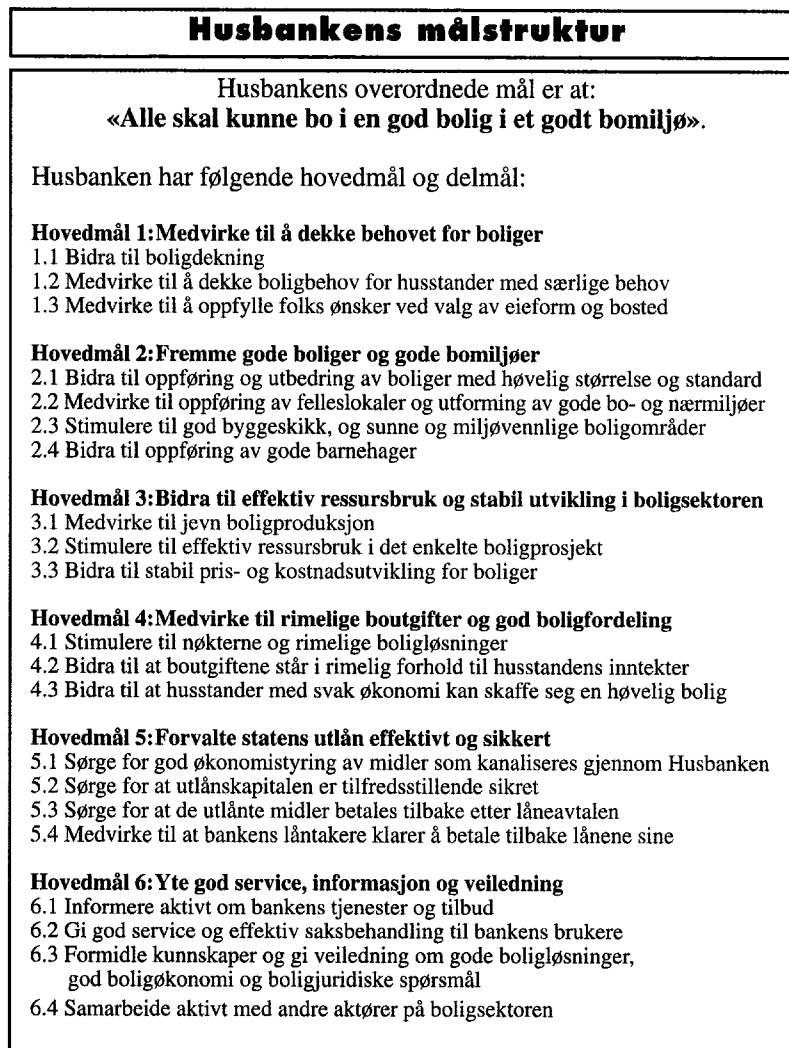
Husbanken skal være et aktivt og effektivt styringsredskap for Stortinget, Regjeringen og Kommunaldepartementet i gjennomføringen av den offentlige boligpolitikken. Målsetningene i politikken er nedfelt i bankens målstruktur vist i figur 4.1, og skisserer mål for en tilstrekkelig boligdekning, god bolig- 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 fremfor 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.

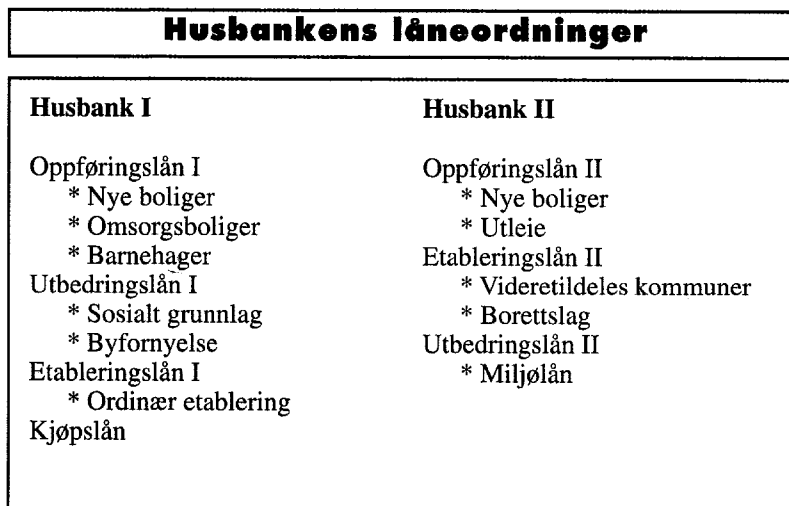
Husbanken har utarbeidet boligpolitiske resultatindikatorer for å bedre rapporteringen. Disse vil bli tatt i bruk og skal knytte de politiske målene til målbare størrelser i boligmarkedet. Indikatorene vil være et viktig virkemiddel til å evaluere bruken av lån- og tilskuddsordninger i forhold til de 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



Figur 4.2



5 UTLÅNSRAMMER OG TILSKUDDSBEVILGNINGER

5.1 Utlånsrammer

Lavere utlånsrammer

Stortinget fastsatte opprinnelig Husbankens utlånsrammer til 13.100 millioner kroner. I tillegg ble 630 millioner kroner overført fra 1993. I revidert budsjett ble imidlertid rammen redusert med 1.800 millioner kroner. Total disponibel utlånsramme ble dermed 11.930 millioner kroner.

Sammenliknet med året før ble utlånsrammen i 1994 redusert med 1.818 millioner kroner. Det var særlig utlånsrammene til oppføringslån II og etableringslån som ble avkortet. Gjennomsnittslånene for nye boliger ble ikke endret. Den disponible utlånsrammen ga rom for finansiering av 17.000 nye boliger. For oppføringslån og

utbedringslån er Husbanken gitt en generell adgang til å benytte utdisponerte I-midler på II-vilkår. For disse to ordningene gjelder det også at inntil 50 prosent av utlånsrammen kan disponeres i første halvår, og inntil 75 prosent i de tre første kvartaler.

78 prosent av utlånsrammen benyttet

I 1994 ble det gitt tilsagn om lån for 9.349 millioner kroner. 78 prosent av utlånsrammen ble dermed benyttet. Forbruket var 1.738 millioner kroner lavere enn året før. Størst reduksjon er det i forbruket av oppføringslån II til nye boliger. Reduksjonen er her på 1.185 millioner kroner, som tilsvarer over 2.000 boliger. Men også forbruket av etableringslån har gått sterkt tilbake fra året før.

Forbruket av etableringslån I og II ble hver seg redusert med rundt 500 millioner kroner. Størst økning i rammeforbruket kunne registreres for oppføringslån I og utbedringslån II.

Mens utlånsrammene ga rom for finansiering av rundt 17.000 nye boliger, ble det gitt tilsagn om finansiering for 14.592 boliger. Gjennomsnittslånet for oppføringslån I ble 14.300 kroner høyere enn budsjettet, mens det for oppføringslån II ble 18.400 kroner lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak at omsorgsboliger og utleieboliger er inkludert i gjennomsnittstallene

Låneordningene er nærmere omtalt under redegjørelsen for hver enkelt ordning i kapitlene 6 og 7.

Tabell 5.1

Utlånsrammer, gjennomsnittslån og antall boliger. Hovedstyrets forslag, nasjonalbudsjett, disponibelt og disponert beløp 1994 og disponert beløp 1993.

	1994				1993
	Hovedstyrets forslag	Nasjonalbudsjettet	Disponibelt beløp	Disponert beløp	Disponert beløp
Utlånsrammer (mill. kr)					
Oppføringslån I	6.695	6.300	6.297	5.059	4.731
- Nye boliger	-	-	-	4.024	4.437
- Omsorgsboliger	-	-	-	817	-
- Barnehager	-	-	-	218	294
Oppføringslån II	2.600	2.700	2.328	2.009	3.201
- Nye boliger	-	-	-	1.887	3.072
- Utleielån 1	-	-	-	122	129
Utbedringslån I	650	650	582	307	432
- Sosialt grunnlag	-	-	-	154	265
- Byfornyelse	-	-	-	153	167
Utbedringslån II	750	750	637	529	329
Etableringslån I	2.000	1.800	1.541	1.176	1.598
- Ordinære etableringslån I	-	-	-	914	1.404
- Kjøpslån	-	-	-	262	194
Etableringslån II	1.000	900	545	269	796
Totalt	13.695	13.100	11.930	9.349	11.087
Gjennomsnittslån(kr)					
- Nye boliger I	475.000	450.000	450.000	464.300 ²⁾	405.300
- Nye boliger II	500.000	500.000	500.000	481.600 ³⁾	494.400
Antall boliger					
- Oppføringslån I	13.000	12.700	12.500	10.426	11.051
- Oppføringslån II	15.000	5.000	4.500	4.166	6.254
Nye boliger	18.000	17.700	17.000	14.592	17.305

1) Rente- og avdragsvilkårene for utleielån ble endret fra 1994, jf omtale under kapittel 7.4.

2) Inkludert lån til omsorgsboliger

3) Inkludert lån til utleiboliger

5.2 Tilskudd

Flere tilskuddsordninger

Fra 1994 ble det opprettet tilskuddsordninger for å stimulere bygging av omsorgs- og utleieboliger. Tilskuddsordningen for utleieboliger må sees i sammenheng med omleggingen av virkemiddelbruken, se kapittel 7.4.

Under ordningen med etableringstilskudd ble det åpnet adgang til å yte prosjekteringsstøtte til vanskeligstilte husstander. I tillegg over-

tok Husbanken tilskuddsordningen for bomiljøutvikling fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

Samlet tilskuddsbevilgning var 587,4 millioner kroner, mot 265 millioner kroner i 1993. Økningen kan i hovedsak tilskrives de nye ordningene. Bevilgningen til utleietilskudd var opprinnelig på 75 millioner kroner, men ble som følge av lavt forbruk redusert til 50 millioner kroner.

Med unntak av ordningen for utleietilskudd, ble bevilgningene

inklusive overføringer benyttet tilnærmet fullt ut. Det store volum av overføringer av utdisponerte midler til etableringstilskudd er dermed historie. I 1994 ble det disponert 248 millioner kroner til etableringstilskudd, mens bevilgningen var på 105 millioner kroner. Dessuten var det en søknadskø ved inngangen til 1995 med søknad om 72,5 millioner kroner

De enkelte tilskuddsordninger er nærmere omtalt under redegjørelsen for hver enkelt ordning i kapitlene 6 og 7.

Tabell 5.2

Tilskuddsbevilgninger og bevilgningsregnskap 1994 og bevilgningsregnskap 1993. Beløp i millioner kr.

	1994		1993		
	Bevilget beløp	Overførte/ annullerte midler	Disponibelt beløp	Disponert beløp	Disponert beløp
Tilskudd til boligfornyelse	150,0	2,0	152,0	150,1	101,9
- Byfornyelse	64,0	-	-	61,9	31,2
- Sosialt grunnlag	82,0	-	-	82,3	66,7
- Tilstandsvurdering	4,0	-	-	5,9	4,0
Etableringstilskudd	105,0	144,0	249,0	248,0	128,2
- Ordinære	-	-	-	209,7	75,4
- PU-reformen	-	-	-	37,2	52,7
- Prosjekteringsstøtte	-	-	-	1,6	-
Utleietilskudd	75,0	-25,0	50,0	34,8	-
Tilskudd til omsorgsboliger	242,0	-	242,0	242,0	-
- Oppstartingstilskudd	217,0	21,0	238,0	238,0	-
- Eneromstilskudd	25,0	-21,0	4,0	4,0	-
Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner	8,4	8,4	8,4	8,4	-
- Opplysning	5,8	5,8	5,8	3,8	-
- Gjennomgangsboliger	2,6	2,6	2,6	2,6	-
Tilskudd til bomiljøutvikling	7,0	-	7,0	6,9	5,5

6. GENERELLE LÅNEORDNINGER

Husbankens generelle eller ikke-behovsprøvde låneordninger er virkemidler som skal bidra til tilstrekkelig boligdekning, og til gode og rimelige boliger i gode bomiljøer. Kvalitets- og kostnads-kontrollen skal sikre en god ressursutnyttelse i produksjonen og lav prisvekst. God ressursutnyttelse innebærer at Husbankens utlånsrammer tilpasses konjunkturutviklingen, slik at rammene reduseres når byggeaktiviteten er høy.

Som følge av økte tap på Husbankens utlån, er kravene til sikkerhet blitt skjerpet. For å sikre tilfredsstillende pantesikkerhet ble maksimal låneutmåling for oppføringslån i 1993 redusert fra 90 til 85 prosent av kostnadene. Fra 1. januar 1994 ble grensen ytterligere redusert til 80 prosent.

De generelle låne- og støtteordningene består av Oppføringslån I og II, Utbedringslån I og tilskudd til byfornyelse, Utbedringslån II og tilskudd til utvikling av bomiljø.

6.1 Nye boliger

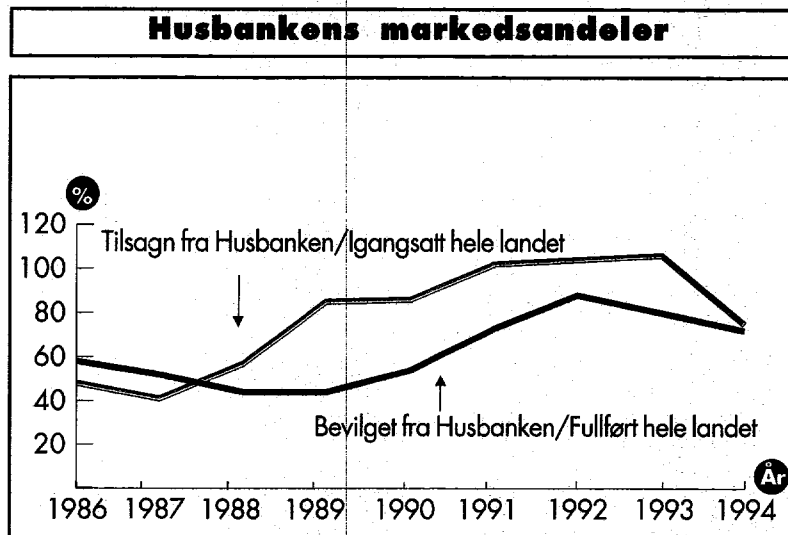
Årlig behov for 20.000-22.000 nye boliger

I følge Folke- og boligtellingsen var det 1.750.000 boliger i Norge ved utgangen av 1990. Fra 1980 til 1990 steg antall boliger pr 1.000 innbyggere fra 372 til 412. Dette gjør at Norge har en noe lavere boligdekning enn i de andre nordiske landene. Ledelsen i Husbanken antar at boligbyggingen i årene fremover bør ligge i størrelsesorden 20.-22.000 for å møte behovet.

Mulighetene for å sikre en høy og jevn boligproduksjon, og dermed bidra til økt boligdekning, vil også avhenge av tilgangen på byggeklare tomter. Etter nedgangen i boligmarkedet på slutten av 80-tallet, ble

Figur 6.1

Husbankens markedsandeler for grunnfinansiering av nye boliger 1986-94. Markedsandel i antall boliger.



flere kommunalt eide tomteselskaper påført betydelige tap. Disse erfaringene har sammen med høy realrente og et boligmarked som i større grad enn tidligere utsettes for svingninger, ført til visse endringer i kommunenes tomtepolitikk.

Kjøp og avhendelse av areal til boligformål har gått betydelig ned. Kjøpt areal utgjorde i 1992 rundt en tredjedel av nivået i 1988. Dette går frem av en undersøkelse om kommunenes tomtepolitikk som Norges byggforskningsinstitutt har utført på oppdrag fra Kommunal- og arbeidsdepartementet. Departementet har bedt Husbanken om å øke samarbeidet med kommunene om kommunal tilrettelegging for boligbygging.

Oppgang i boligbyggingen

Husbanken har i perioden 1990-1993 finansiert 80-90 prosent av all bygging av nye boliger i Norge. Etter denne perioden har både rentefallet og de bedre forholdene i banknæringen gitt grunnlag for en økning i den privatfinansierede boligbyggingen. Husholdning-

enes egenkapital har også økt vesentlig. I tillegg har fallet i realrenten bidratt til å øke husholdningenes evne til å betjene gjeld. For 1994 ble det i revidert nasjonalbudsjett lagt opp til at Husbanken og Landbruksbanken kunne innvilge lån til rundt 17.000 nye boliger.

Etter en sammenhengende nedgang i boligbyggingen siden 1986, kom det et positivt vendepunkt etter halvårsskiftet i 1993.

Tallene for 1994 viser en økning av igangsettingen på 30 prosent sammenliknet med foregående år. Totalt ble det igangsatt 21.240 boliger eller vel 5.000 flere enn i 1993. Som følge av den lave igangsettingen de foregående årene, ble det i 1994 fullført bygging av rundt 17.600 boliger.

Den betydelige rentenedgangen gjennom 1993 og 1. halvår 1994 var den utløsende faktoren bak oppsvinget i boligbyggingen. Oppgangen i boligmarkedet ga støtet til stigende bruktboligpriser, noe som betyr at boligformuen øker. Dette fører igjen til økt boliggetterspørsel. Siden bunnivået

i 4. kvartal 1992 og frem til og med 3. kvartal i 1994 har prisene for eneboliger steget med 22 prosent. Dette viser statistikk basert på boliger omsatt av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund.

I den samme perioden økte prisene på nye eneboliger med bare litt over 3 prosent i følge prisindeksen fra Statistisk Sentralbyrå. Mindre prisforskjell mellom nye og brukte boliger gjør det mer lønnsomt med investering i ny bolig. Totalt har boliginvesteringene økt med nærmere 35 prosent fra 1993 til 1994.

Husbankens andel av nybyggingen fortsatt høy

Antall nye boliger med tilsagn fra Husbanken i 1994 tilsvarer rundt 70 prosent av antall igangsatte boliger. Det har vært stilt spørsmål om måten Husbankens «markedsandel» blir målt på, idet forholdet mellom boliger med husbanktilsagn og totalt igangsatte kom over 100 prosent i 1992-93. Bakgrunnen er et økende frafall av låntakere fra tilsagnstidspunktet og frem til utbetaling av lån. Mens dette frafallet inntil slutten av 80-tallet var rundt 5 prosent, så økte frafallet rundt tiårsskiftet og inn i 90-årene til et gjennomsnitt på 15 prosent.

Dersom Husbankens andel av nye boliger i stedet måles ved forholdet mellom antall boliger med bevilget lån fra Husbanken og antall fullførte boliger, så var Husbankens andel 88 prosent i 1992. Den er beregnet til 80 prosent i 1993 og til 70 prosent i 1994. Men også dette er, historisk sett, en høy andel.

Noe lavere husbankandel skyldes at oppgangen på boligmarkedet har gitt noe etterspørsel etter større og dyrere boliger enn de Husbanken gir lån til. I snitt var størrelsen på alle igangsatte boliger 125 kvm bruksareal i 1994. Til

Tabell 6.1.1

Igangsatte boliger, fullført og under arbeid pr 31.12.1994 og 1993, hele landet. Søknadsinngang og tilsagn, nye boliger, Husbanken

	1994	1993
Hele landet		
Igangsatte boliger	21.240	16.194
Fullførte boliger	17.614	15.897
Boliger under arbeid pr 31.12.	16.524	14.271
Husbanken, nye boliger		
Søknadsinngang	17.301	17.372
Tilsagn	14.592	17.201

Tabell 6.1.2

Tilsagn om lån til nye boliger etter fylker totalt og pr 1.000 innbyggere 1994 og 1993

	1994		1993	
	Boliger	Boliger pr 1000 innbyggere	Boliger	Boliger pr 1000 innbyggere
Østfold	557	2,3	561	2,4
Akershus	1.449	3,3	1.312	3,1
Oslo	675	1,4	2.145	4,5
Hedmark	549	2,9	461	2,5
Oppland	437	2,4	1.084	5,9
Buskerud	647	2,8	693	3,1
Vestfold	499	2,6	694	3,4
Telemark	488	3,0	502	3,1
Aust-Agder	293	2,9	267	2,7
Vest-Agder	630	4,2	471	3,2
Rogaland	1.520	4,3	1.808	5,2
Hordaland	1.244	3,0	1.389	3,3
Sogn og Fjordane	456	4,2	484	4,5
Møre og Romsdal	1.006	4,2	889	3,7
Sør-Trøndelag	1.241	4,9	752	2,9
Nord-Trøndelag	591	4,6	716	5,6
Nordland	900	3,7	1.231	5,1
Troms	856	5,7	1.047	7,0
Finnmark	554	7,2	684	9,0
Svalbard	0	0,0	11	10,5
Hele landet	14.592	3,3	17.201	4,0

sammenlikning var gjennomsnittsboligen med tilsagn om oppføringslån I på 101 kvm bruksareal (BRA).

For å få nærmere kunnskap om årsakene til det økte frafallet som

nevnt i foregående avsnitt, har Husbanken foretatt en utvalgsundersøkelse. Utvalget besto av personlige låntakere med tilsagte, ikke utbetalte lån fra 1993. Halvparten av de som svarte

ønsker lånetilsagnet opprettholdt. Av den andre halvparten, oppgir 68 prosent at prosjektet er blitt innstilt og 32 prosent at annen grunnfinansiering er benyttet.

Som en av årsakene til valg av annen finansiering oppgir 64 prosent rentevilkår, 51 prosent høyere låneutmåling, 48 prosent Husbankens krav til boligen og 21 prosent andre årsaker.

Søknadsinngangen omtrent uendret

Søknadsinngangen for lån til nye boliger var i 1994 på rundt 17.300 boliger, hvorav 12.750 boliger gjaldt oppføringslån I og 4.550 boliger oppføringslån II. Dette svarer noenlunde til den totale søknadsinngangen året før. I 4. kvartal økte imidlertid lånetterspørselen. I forhold til 4. kvartal 1993 gikk søknadsinngangen opp med vel 7 prosent.

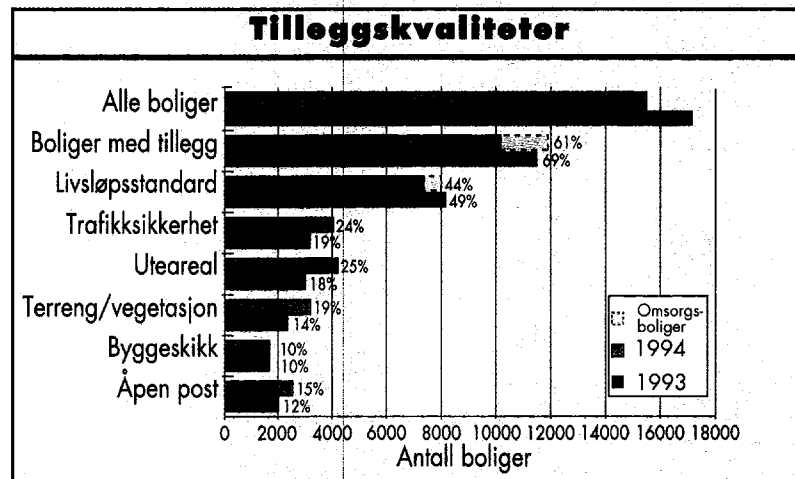
Samtidig med den bebudede rentenedgangen på lån i Husbanken var det en tendens til renteøkning i det private lånemarkedet. Også antall søknader om Husbank II-lån økte i 4. kvartal. Som følge av den relativt moderate søknadsinngangen på årsbasis, oppsto det ikke ventetid for å få tilsagn om oppføringslån.

Tilsagn om lån til 1.600 nye omsorgsboliger

De disponible utlånsrammene for 1994 ga sammen med angitt gjennomsnittslån rom for finansiering av 17.000 nye boliger, 12.500 med Oppføringslån I og 4.500 med Oppføringslån II. Antall nye boliger med tilsagn fra Husbanken var 14.592, som er 15 prosent færre enn i 1993. I alt 10.426 boliger ble finansiert med Oppføringslån I og 4.166 med Oppføringslån II. Dette var totalt 2.400 færre boliger enn anslått.

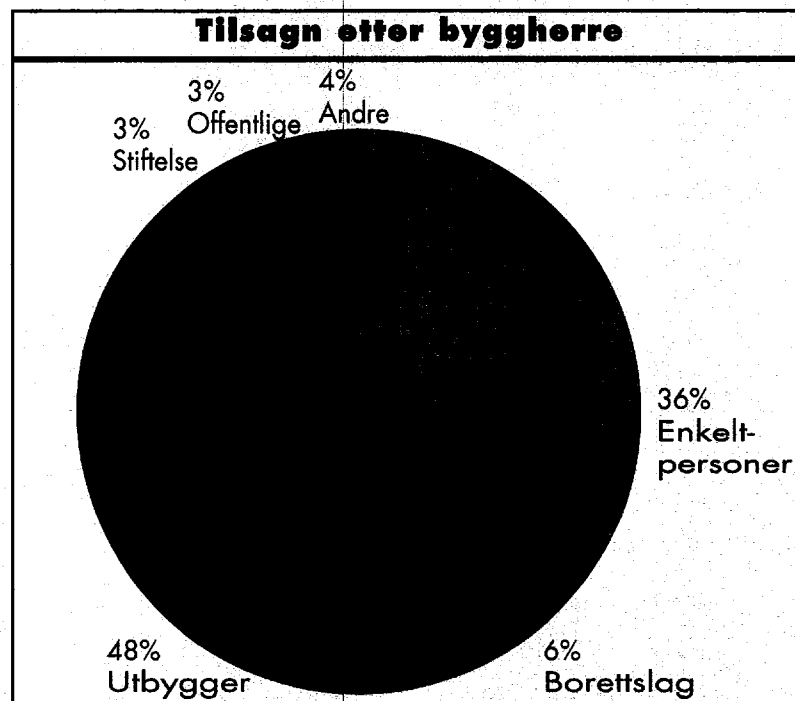
Figur 6.2

Nye boliger med tilleggs kvaliteter i 1993 og 1994. Fordeling av de hyppigste tilleggene.



Figur 6.3

Tilsagn til nye boliger, eksklusiv omsorgsboliger, etter byggherre.



Grunnen til at rammene ikke ble benyttet fullt ut, skyldes sammen med moderat låneetterspørsel et lavere tilsagnspotensiale enn i 1993. En rekke lånetilsagn fra 1993 ble gitt til overliggende søknader fra 1992, mens søknadsbehandlingen var mer ajour ved årsskiftet 1993-94.

Det som særpreger utlånsvirksomheten i 1994 er den sterke responsen fra kommunene på Husbankens nye ordning med finansiering av nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Husbanken finansierte i 1994 i alt 1.581 boliger av denne typen. Det er en nærmere omtale av ordningen under punkt 7.5.

6.1.1 Oppføringslån I

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

Fra 1994 er det som nevnt foran opprettet en ordning med lån til omsorgsboliger og sykehjemsplasser i Husbanken. Lånet kan gis til oppføring, utbedring og kjøp av boliger som er tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorgstjenester, sykehjem og lokaler for omsorgstiltak. For kommuner kan Husbanken gi fullfinansiering av boliger og eldretiltak av nøktern størrelse og standard. (Nærmere omtalt under pkt. 7.5.)

I rammen for Oppføringslån I inngår også rammen til oppføring av barnehager og rammen til omsorgsboliger. Søknader til omsorgsboliger og til barnehager prioriteres før nye boliger. Lån til barnehager og skolereform er nærmere omtalt under punkt 6.4.

Ikke full utnyttelse av lånerammen

Utlånsrammen for Oppføringslån I, eksklusive beløp som var avsatt for lån til barnehager, var rundt 5,6 milliarder kroner. Med det stipulerte gjennomsnittslånet ga det rom for finansiering av 12.500 nye boliger. Antall boliger med tilsagn i 1994 var 10.426, eller rundt 2.100 lavere enn antatt. For tredje året på rad har etterspørselen etter Oppføringslån I vært lavere enn de utlånsrammene Husbanken har hatt til disposisjon.

Til tross for en viss vekst i søknadsmengden det siste året, ble det

Tabell 6.1.1.1

Nøkkeltall: Oppføringslån I

Utlånsvilkår: Husbank I, 30 års løpetid og 8 års avdragsfrihet

	1994	1993
Rammer		
Beløp (mill. kr)*	6.297	6.087
Antall boliger	12.500	12.000
Gjennomsnittslån (kr)	450.000	450.000
Realisert forbruk (mill. kr)	4.841	4.437
Antall boliger	10.426	10.959
Gjennomsnittslån (kr)	464.300	404.900
Mottatte søknader (boliger)	12.749	12.408
Mottatte søknader der tilsagn ikke er gitt (boliger)	3.100	2.700
Gjennomsnitt pr bolig		
Bruksareal (kvm)	101	89
Tomteknad (kr)	108.200	101.000
Byggeknad (kr)	592.700	511.100
Anleggsknad (kr)	700.900	612.100
Husbanklånets andel av anleggsknadene (prosent)	66	66

*Inkludert lån til barnehager.

likevel grunnfinansiert noen færre boliger enn i 1993. En stor del av tilsagnene i 1993 ble gitt til overliggende søknader fra 1992, mens søknadsbehandlingen var mer ajour ved årsskiftet 1993-94.

Stipulert gjennomsnittslån var 450.000 kroner i 1994. Faktisk Oppføringslån I ved tilsagn var 464.300 kroner eller vel 14.000 kroner høyere enn budsjettert. Hovedårsaken til dette er at omsorgsboliger fullfinansieres. Men også noe større boliger og flere eneboliger førte til høyere gjennomsnittslån. Siden anleggskostnadene prosentvis steg like mye, forble kravet til egenkapital og øvrig tilleggsfinansiering uendret i forhold til året før.

Større andel eneboliger

Sammenlignet med 1993 har andelen eneboliger økt, mens andel-

en av leiligheter i blokk har gått markert tilbake. Dette har medført at gjennomsnittsstørrelsen på boligene har gått opp fra 89 til 101 kvm bruksareal. I tillegg har bruksarealet for de enkelte boligtypene økt noe. Det ser ikke ut til at de mange omsorgsboligene i nevneverdig grad har redusert det gjennomsnittlige arealet for boligene med tilsagn om Oppføringslån I.

Boliger til spesielle grupper

Husbanken skal medvirke til å dekke boligbehovet for husstander med særlige behov. I 1994 har banken i stor grad bidratt til dette gjennom finansiering av nye boliger for spesielle brukergrupper. Sliker boliger utgjorde vel 25 prosent av boligene med Oppføringslån I i 1994. Omsorgsboliger utgjør den klart største gruppen av boliger til spesielle grupper.

Færre husbanktilsagn i Østlands-fylkene

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. Mens utlånene har holdt seg godt oppe i de øvrige distriktene, med en spesielt markert økning i Sør-Trøndelag, viser statistikken en gjennomgående tilbakegang i utlån for store deler av Østlandsområdet. Således sto fylkene under hovedkontorets distrikt for 37 prosent av

Tabell 6.1.1.2

Oppføringslån I. Tilsagn fordelt etter hustype 1994 og 1993

	1994		1993	
	Boliger*	Prosent	Boliger	prosent
Eneboliger	2.616	30	2.841	26
Tomannsbolig	2.082	24	1.720	16
Rekke- og terrassehus	1.272	14	1.360	12
Andre småhus	917	10	1.422	13
Blokk	1.214	14	2.049	19
Andre hus	744	8	1.567	14
Totalt	8.845	100	10.959	100

* Eksklusiv omsorgsboliger

utlånene, mens befolkningsgrunnet utgjør nærmere 55 prosent. Spesielt var svikten stor i Oslo. Det er nærliggende å se dette i

sammenheng med at privatfinansiering av boliger forekommer mest i sentrale områder.



6.1.2 OPPFØRINGSLÅN II

Oppføringslån II ble innført som et alternativ til Oppføring I, da det var lang ventetid i Husbanken. Låneordningen har stort sett samme formål som Oppføring I, men med en noe mindre fokusering på boutgiftene. Lånet har ikke rentetrapp. Det gis høyere låneutmåling enn for Oppføring I og Husbanken godtar høyere tomteknadener.

Virkemiddelbruken for å stimulere til produksjon av utleieboliger ble lagt om fra 1994. Støtten blir gitt i form av tilskudd i stedet for reduserte renter. Lån til utleieboliger som toppfinansieres med utleietilskudd kan bare gis på Husbank II vilkår, jf. nærmere omtale under pkt. 7.4.

Redusert låneetterspørsel - lavere låneutmåling

Den endelige innvilgningsrammen inkludert overført beløp fra 1993 ga rom for finansiering av 4.500 boliger. Lav etterspørsel etter Oppføringslån II på grunn av ikke konkurransedyktig rente, bidro til at dette rammetallet ikke helt ble nådd.

En del av lånetterspørselen har rettet seg mot private kredittinstitusjoner som følge av forbedrede rentebetingelser i 1994. Byggestatistikken viser markert økning i igangsettingen av større og dyrere boliger enn de Husbanken gir lån til.

En annen faktor som har bidratt til lavere låneetterspørsel, er endringer i låneutmålingen. For å sikre tilfredsstillende pantesikkerhet ble grensen for maksimalt husbanklån i forhold til anleggskostnadene satt ned fra 85 til 80 prosent fra 1. januar 1994.

Rent konkret medførte dette vedtaket en omlegging fra et tillegg på 17 prosent i forhold til Oppføringslån I til et fast lånetillegg på 25-30.000 kroner.

Tabell 6.1.2.1

Nøkkeltall: Oppføringslån II

Utlånsvilkår: Husbank II, løpetid 30 år og 8 års avdragsfrihet

	1994	1993
Rammer		
Beløp (millioner kr)	2.328	3.200
Antall boliger	4.600	6.400
Gjennomsnittslån (kr)	500.000	500.000
Realisert forbruk (millioner kr)	2.009	3.201
Antall boliger	4.166	6.242
Gjennomsnittslån (kr)	481.600	492.200
Mottatte søknader (boliger)	4.552	4.964
Mottatte søknader der tilsagn ikke er gitt pr 31.12 (boliger)	900	950
Gjennomsnittlig bruksareal (kvm)	110	110
Tomteknadener (kr)	153.300	150.900
Byggeknadener (kr)	577.700	552.900
Anleggsknadener (kr)	731.000	703.800
Husbanklånets andel av anleggsknadene (prosent)	66	70

Tabell 6.1.2.2

Oppføringslån II. Tilsagn etter hustype og andel livsløpsboliger 1994 og 1993.

	Boliger*	1994		1993	
		Boliger	Prosent	Boliger	Prosent
Eneboliger	1.515	40	2.336	37	
Tomannsbolig	908	24	1.478	24	
Rekke- og terrassehus	379	10	641	10	
Andre småhus	514	13	933	15	
Blokk	331	9	604	10	
Andre	157	4	250	4	
Totalt	3.804	100	6.242	100	

* Eksklusiv utleieboliger

Lavere gjennomsnittslån

Det realiserede gjennomsnittslånet gikk ned med over 18.000 kroner i forhold til det som var stipulert for 1994. Hovedårsaken er at utleielånene er inkludert. Ser man bort fra denne ordningen, er avviket på bare 4.000 kroner.

Samtidig gikk gjennomsnittskostnadene opp med vel 20.000 kroner pr bolig og med 3 prosent pr kvadratmeter.

Prisoppgangen for disse boligene er noenlunde i samsvar med utviklingen i Statistisk Sentralbyrås prisindeks for nye eneboliger.

6.2 UTBEDRINGSLÅN OG -TILSKUDD

6.2.1 Utbedringslån til byfornyelse

Lånordningen skal bidra til å bedre levekårene i byfornyelsesområdene i våre større byer. Utbedringen tar sikte på å heve boligstandarden opp mot dagens nivå innenfor en akseptabel kostnadsramme.

Mer utbedring i privat regi

Søknadsinngangen for utbedringslån til byfornyelse målt ved antall boliger har økt med nærmere 20 prosent det siste året. Fortsatt er imidlertid aktivitetsnivået lavt. Således har Husbanken finansiert utbedringen av nærmere 700 færre boliger enn i 1993.

Det er likevel verd å merke seg at etterspørselen og forbruket av utbedringslån til byfornyelse i 4. kvartal har gått markert opp i forhold til resten av året. Nærmere 70 prosent av boligene med lånetilsagn fra Husbanken til byfornyelse i 1994 er knyttet til 4. kvartal. Det er naturlig å se den økte aktiviteten mot slutten av året i sammenheng med den gunstige utviklingen i renten på nye Husbank I-lån fra 1995.

I de to foregående årene har opp-tak av utbedringslån til byfornyelse vært like stort i Bergen som i Oslo. I Bergen er det kommunale engasjementet i byfornyelsen størst, og byfornyelsen omfatter her flest boliger. Imidlertid har forbruket av byfornyelseslån i Oslo økt noe i 1994 og utgjorde 50 prosent av totalt forbruk.

Dette er utbedringsprosjekter som iverksettes i privat regi, fortsatt mangler det et offentlig gjennomføringsorgan for den planmessige byfornyelsen i Oslo. Tiltak som måtte komme i kjølvannet av Stortingsmeldingen om levekår i storbyene, vil forhåpentlig kunne bidra til å gi byfornyelsen i Oslo et løft ut av «dødvannet».

Tabell 6.2.1

Nøkkeltall: Utbedringslån til byfornyelse

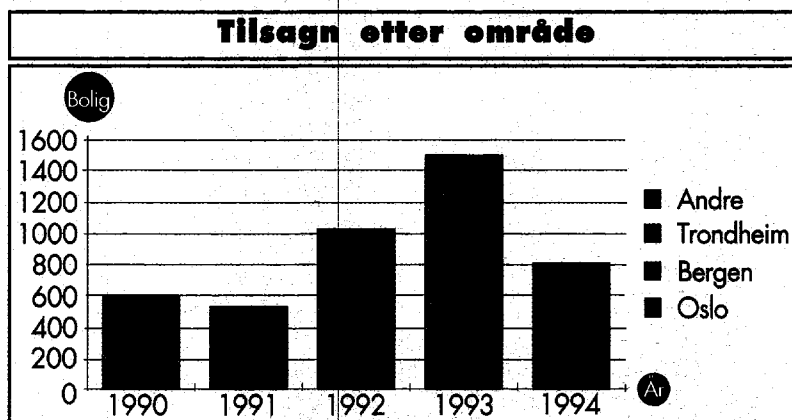
Utlånsvilkår: Husbank I, løpetid 20 år (30 år) og 5 års (8 års) avdragsfrihet

	1994	1993
Ramme (millioner kr)*	582	673
Forbruk (millioner kr)	153	167
Antall boliger	816	1.515
Søknadsinngang, boliger	861	731
Gj.sn. lån pr bolig (kr)	187.500	110.200

*) Fellesramme for Utbedringslån I

Figur 6.4

Utbedringslån I til byfornyelse etter område 1990-94. Antall boliger



6.2.2 Tilskudd til byfornyelse

Tilskuddene til byfornyelse skal bidra til varige miljøforbedrende tiltak. Fra 1993 ble regelverket endret slik at kommunene fikk muligheter til å søke om programtilskudd. Et slikt program skal omfatte de byfornyesprosjektene som kommunen ønsker å prioritere i det angjeldende år, og kommunen står ansvarlig for å viderefördele tilskuddet fra Husbanken til de enkelte prosjekter.

Fra 1994 kan også kommunen tildele byfornyesstilskudd til enkeltpersoner med svak økonomi og en sterk tilknytning til et byfornyesområde, for å oppnå en trygg bosituasjon etter byfornyesen.

Også under denne ordningen blir det gitt en bevilgning til kommunen for videre tildeling. Som følge av denne utvidelsen av ordningen, er bevilgningen mer enn fordoblet i forhold til 1993.

Fordoblet tilskudd

Forbruket av tilskudd til byfornyelse ble nøyaktig fordoblet i forhold til 1993. Den beløpsmessige økningen i tilskudd til byfornyelse henger sammen med tildeling av programtilskudd, og dette forklarer også det høye gjennomsnittsforkbruket pr søknad. Fordelingen av 1994-tilskudd på de tre største

byene viser at 17 tildelinger gikk til Oslo, 1 til Bergen, 19 til Trondheim og 4 til Tromsø.

Mest tilskuddsmidler gikk til Bergen, som fikk en rammetildeling på 36 millioner kroner. Bevilgningen er gitt som programtilskudd til Bergen kommune og skal bidra til fornyelse av det sentrale området Nedre Nygård. Tilskudd er begrenset til maksimum 200.000 kr pr bolig. Oslo søkte ikke programtilskudd i 1994.

6.2.3

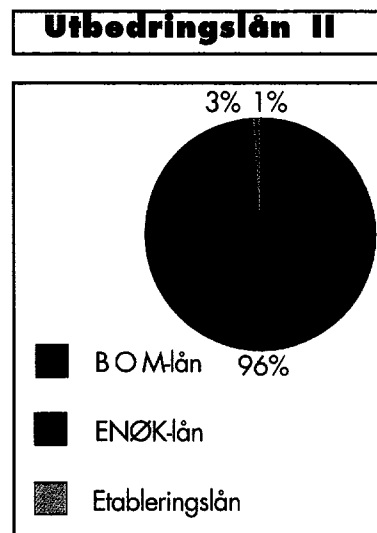
Utbedringslån II BOM-lån, ENØK-lån og boligetablering

Husbankens utbedringslån på II-vilkår skal i hovedsak finansiere bolig- og miljøfornyelse av helårsboliger i tett etterkrigsbebyggelse (BOM-lån), og denne ordningen gjelder fortrinnsvis borettslag.

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).

Under Utbedringslån II hører også ENØK-lån til utbedringsarbeider som fører til en vesentlig redusert energiforbruk til boligoppvarming. En tredje ordning på II-vilkår er utbedringslån ved boligetablering.

Figur 6.5
Utbedringslån II etter type lån



Lån blir gitt til personer under 40 år i etableringsfasen, som kjøper en selveid bolig som trenger utbedring.

Markert nedgang i lånetterspørselen

Den disponible rammen for Utbedringslån II i 1994 var 637 millioner kroner. Til tross for redusert søknadsinngang, har forbruket av BOM-lån økt betydelig i forhold til i 1993. En viktig årsak til det økte forbruket er at utbedringsarbeidene er langt mer omfattende enn tidligere.

Utbedringskostnadene for prosjekter med tilsagn om BOM-lån lå 55

Tabell 6.2.2

Nøkkeltall: Tilskudd til byfornyelse

	1994	1993
Bevilgning (millioner kr)	64	30
Disponibelt	64	31
Forbruk	62	31
Antall saker	41	47
Gj.sn. bevilgn pr. sak (kr)	1.512.000	660.000

Tabell 6.2.3

Nøkkeltall: Utbedringslån II

Utlånsvilkår: Husbank II, løpetid: 20 år, avdragsfrihet: 5 år

	1994	1993
Ramme(millioner kr)	637	783
Forbruk(millioner kr)	529	280
Antall bolig	6.262	6.320
Søknadsinngang, boliger	3.997	5.573
Gj.sn.lån pr. bolig(kr)	84.500	44.300

prosent høyere enn i 1993. Med forbedret låneutmåling og lavere rente er ordningen også blitt mer konkurransedyktig sammenliknet med året før. Borettslagene har fått økt tillit til den statlige ordningen og sto for 95 prosent av forbruket

Lite ENØK-lån

Forbruket av ENØK-lån utgjorde beskjedne 14 millioner kroner og lån ble gitt til 493 boliger, mens det til utbedringslån ved boligetablering bare ble innvilget 5 mill. kroner til 23 boliger. Det lave forbruket av ENØK-lån må sees i sammenheng med at slike tiltak i stor grad inngår i borettslagenes søknader om BOM-lån.

Ved utbedringslån til boligetablering må boligen være kjøpt innenfor en periode på to år før søknad om lån. Aktuelle boliger er svært gjeldsbelastede og det er liten plass for utbedringslån innenfor 85 prosent om omsetningsverdien.

Tabell 6.2.4

Nøkkeltall: Utbedringstilskudd, tilstandsvurdering av borettslag

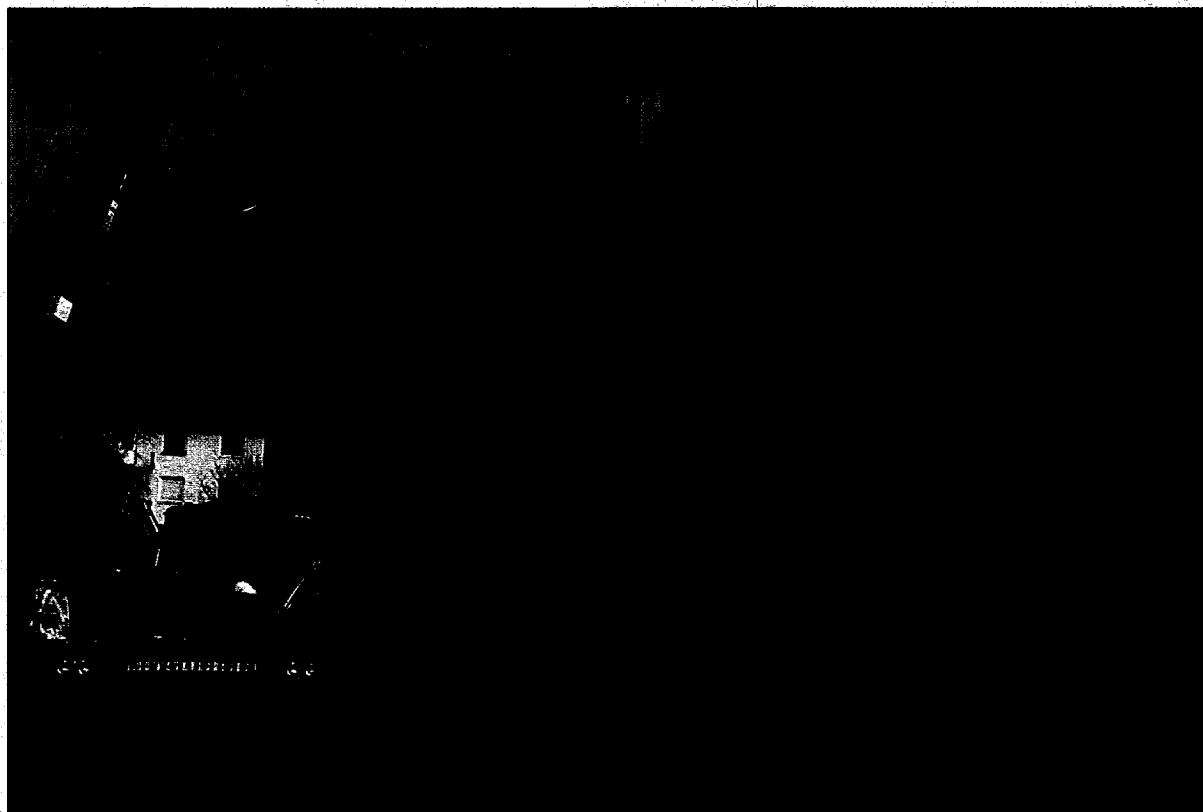
	1994	1993
Bevilgning (millioner kr)	4	4
Disponibelt	6	4
Forbruk	6	4
Antall saker	156	126
Gj.snittsbevilgning pr. sak (kr)	38.500	31.700

6.2.4 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, oppført etter 1945, og som omfatter minst ti leiligheter.

I 1994 ble tilskudd til tilstandsvurdering bevilget til 156 borettslag. Borettslagene hadde sammenlagt over 26.000 andelshavere. Rundt 60 prosent av tilskuddsmidlene gikk til boligprosjekter i Oslo, Bergen og Trondheim. Disse midlene initierer større rehabiliteringsoppdrag, og bidro til økt sysselsetting både direkte på byggeplassene og indirekte gjennom ringvirkninger for byggvareleverandører.



6.3 LÅN TIL BARNEHAGER OG SKOLEREFORMPLASSER

28

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 i løpet av 90-årene skal få et barnehagetilbud.

Som følge av skolestart for 6-åringene er det etter hvert aldersgruppen fra ett til fem år som er aktuelle for barnehager. Husbankens lån til barnehager og lokaler i skolen for seksåringer er et viktig virkemiddel for å øke tilbudet av barnehageplasser. Ordningen finansierer også lokaler til skolefritidsordning for barn i grunnskolen.

I 1980 var barnehagedekningen på vel 20 prosent. Ved utgangen av 1993 hadde vel 190.000 barn plass i barnehage eller et pedagogisk tilbud til 6-åringer i skolen.

Tilveksten i 1993 var på 16.000 nye plasser, hvorav 10.000 gjaldt nye plasser i barnehager og 6.000 gjaldt tilbud til 6-åringer i skolen. I underkant av 50 prosent av tilveksten på nye plasser i 1993 ble finansiert med lån fra Husbanken. Totalt hadde 46 prosent av alle barn under sju år et pedagogisk tilbud i barnehage eller skole i 1993.

Redusert lånetterspørsel

Husbanken har i 1994 totalt finansiert 35 prosent færre barnehageplasser enn året før. Samtidig har andelen skolerreformplasser gått opp fra 25 til nærmere 29 prosent.

Det ble gitt lånetilsagn til rundt 1.350 skolerreformplasser siste året, og det var vel 20 prosent færre enn i 1993. Samtidig er antall ordinære barnehageplasser blitt redusert med nær 40 prosent det siste året.

Det har de to siste årene vært satset på økt skoleutbygging, blant annet som følge av Reform-94.

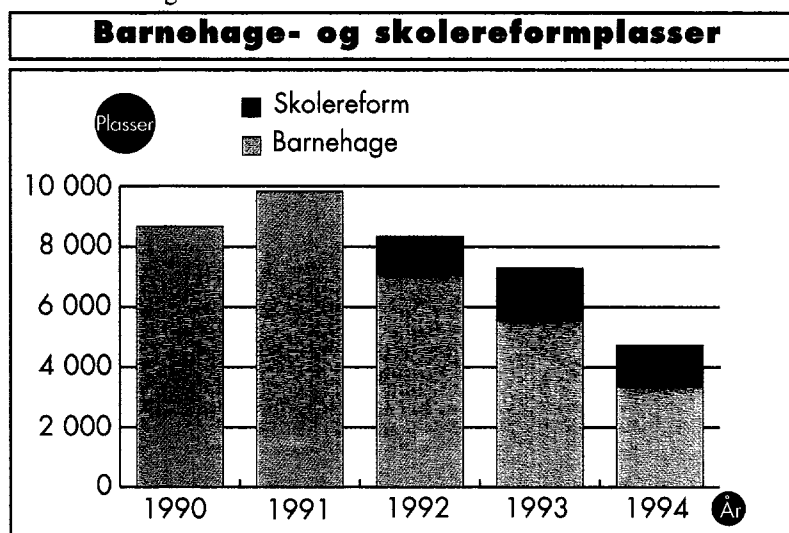
Tabell 6.3.1

Nøkkeltall: Lån til barnehager og skolerreform
Utlånsvilkår: Husbank I, fast underrente,
30 års løpetid, ikke avdragsfrihet

	1994	1993
Rammer		
Beløp (millioner kr)	520	570
Antall barnehageplasser	8.000	8.800
Lån pr. plass (kr)	65.000	65.000
Realisert forbruk (millioner kr)	218	294
Antall barnehageplasser	4.722	7.282
Lån pr. plass (kr)	46.200	40.400
Antall saker	97	149
Mottatte søknader (saker)	85	168
Mottatte søknader der tilsagn ikke er gitt (saker)	12	31
Gjennomsnittlig		
Bruksareal(kvm) pr. plass	6,7	6,5
Anleggskostnader pr. plass (kr)	60.100	47.500
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (prosent)	77	85

Figur 6.6

Barnehage- og skolerreformplasser 1990-94. Antall plasser med tilsagn om finansiering



Kommunene prioriterer økonomisk denne typen lovbestemte utbyggingstiltak fremfor barnehageutbygging som kommunene ikke har noen lovbestemt plikt til å iverksette. I tillegg har en større andel barnehageplasser blitt finansiert utenom Husbanken.

Etterspørselen etter husbanklån til barnehager har gått markert tilbake de to siste årene, men den avtappende tendensen er trolig forbigående. Således har Husbanken i begynnelsen av 1995 igjen registrert økt søknadsinnngang.

7 SELEKTIVE LÅNE- OG STØTTEORDNINGAR

Husbankens selektive låne- og støt-teordningar går til vanskelegstilte grupper og prioriterte bustadføre-mål. Ordningane er behovsprøvde ut frå situasjonen til lånsøkjaren. Bustad-ene skal tilfredsstillte Husbankens krav til kostnader og standard. Dette gjeld etableringslån og -tilskot, kjøpslån, utbetningslån og -tilskot, utleigelån og utleigetilskot og lån og tilskot til omsorgsbustader.

Dei selektive ordningane skal vere med på å skaffe bustader til hus-standar med særlege behov, og gi rimelege bukostnader og god bustad-fordeling. Husbanken forvaltar dei selektive ordningane i samarbeid med kommunane. I 1994 skulle mange flyktningar busett i kom-munane. Det var lagt til grunn at etableringstilskot og utleigetilskot saman med Husbankens låneord-ningar, kunne nyttast til dette formålet.

7.1 Etableringslån og -tilskot

Føremålet 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 bustad-politikken til Regjeringa, og gjer det mogleg for unge i etableringsfasen og andre prioriterte grupper å skaffe seg eigen bustad. I tillegg utgjer etableringslåna eit sentralt verke-middel for å medverke til reetable-ning for personar som på grunn av samlivsbrot eller andre årsaker har behov for å skaffe seg ein ny bustad.

Sidan 1992 har Husbanken hatt høve til å gi lån til refinansiering av privat fellesgjeld i burettslag. Lån til dette føremålet blir gitt som Etableringslån II. For nærma-re omtale når det gjeld bruk av etableringslån til refinansiering viser vi til kapittel 10 - Forvaltning.

Tabell 7.1.1

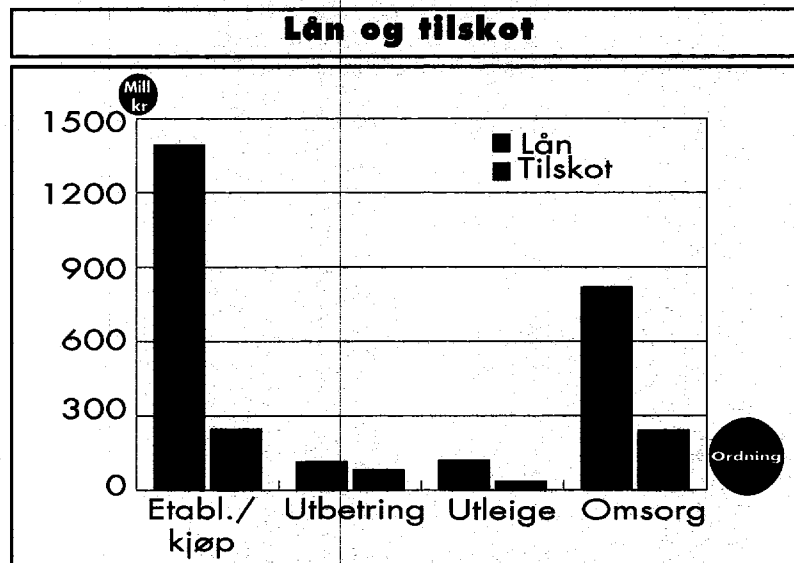
Nøkkeltal: Etableringslån I

Utlånsvilkår: Husbank I, løpetid 20 (30) år og 5 (8) års avdragsfritak

	1994	1993
Total ramme (mill. kr)	1.241	1.700
Forbruk (mill. kr)	914	1.404
I kommunane - talet på		
Mottatte søknader	10.506	14.921
Innvilga søknader	5.916	7.689

Figur 7.1

Selektive lån og tilskotsordningar. Forbruk i 1994



7.1.1 Etableringslån I

Etableringslån I blir gitt som topp-finansiering ved etablering i ny eller brukt bustad. I særlege høve kan lånet og nyttast til refinansiering av private bustadlån. Lånet er behovs-prøvd. I hovudsak blir lånet fordelt gjennom kommunane, som låner ut midlane vidare. Kommunane kan og bruke midlane til eigne bustad-prosjekt, som skal leigast ut innskotsfritt til vanskelegstilte eller til eldre. I spesielle saker blir lånet gitt direkte frå Husbanken.

Framleis svikt i etterspur-naden

I Revidert nasjonalbudsjett 1994 var ramma til Etableringslån I redusert med 350 millionar kroner til 1.450 millionar kroner. Etterspurnaden frå kommunane etter etableringslån gjekk ned dei siste par åra og ramma for 1993 vart ikkje fullt utnytta. Den disponible utlånsram-ma i 1994 var 1.241 millionar kroner inkludert 5 prosent av utlånsramma i 1993, men eksklusiv 300 millionar kroner som var sette av til kjøpslån. 100 millionar kroner av utlånsramma vart øyremerkte til flyktningar.

Etterspurnaden frå kommunane etter Etableringslån I gjekk ytterlegare ned i 1994. Den relativt svake etterspurnaden må vi dels sjå i samanheng med rentefallet i det private finansmarkedet i 1993 og første halvår 1994.

Ei anna årsak til det låge forbruket er at kommunane fører ei meir restriktiv line med omsyn til kven dei gir lån til. I følge rapportane frå kommunane vart heile 40 prosent av søknadene frå husstandane om Etableringslån I, avslått. Det har elles vore ein markert nedgang i etterspurnaden frå husstandane etter lån frå kommunane.

Færre fekk lån gjennom kommunane

Til saman løyvde kommunane lån for 906 millionar kroner til om lag 5.900 husstandar i 1994, noko som er 23 prosent færre enn året før. Reduksjonen i etterspurnaden frå lånsøklarane bør truleg sjåast i samanheng med kommunane sin meir restriktive utlånspraksis. Fleire husstandar vel også andre finansieringskjelder.

Maksimallånet til kjøp eller bygging av bustad vart i 1994 auka til 400.000 kroner, mens det ved utlån til refinansiering ikkje er sett noka grense. Det har medverka til at 12 prosent av låna var på over 200.000 kroner, mot berre 4 prosent i 1993.

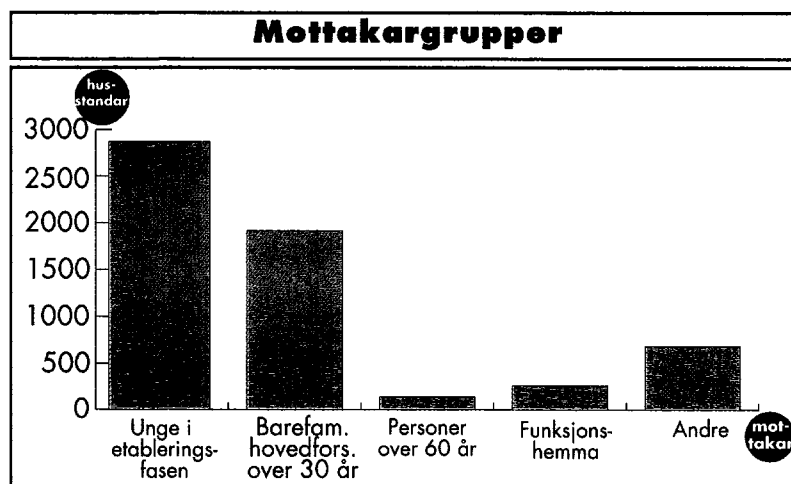
Husstand med låg inntekt

I alt 52 prosent av husstandane som mottok Etableringslån I i 1994, var unge i etableringsfasen. Om lag 70 prosent av husstandane hadde ei inntekt på under 200.000 kroner.

I 1994 brukte kommunane 94 prosent av dei tildelte midlane til bygging/kjøp av bustad, mens berre 6 prosent vart nytta til refinansiering. Det er i tråd med intensjonane med ordninga. Nærmare 40

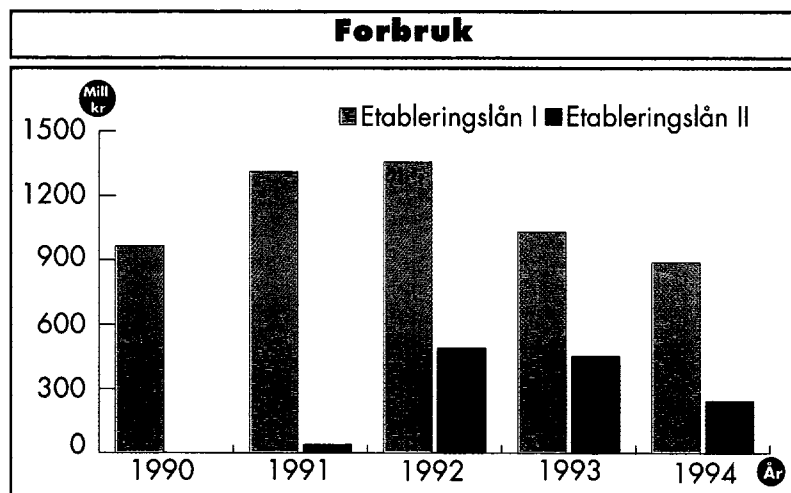
Figur 7.2

Etableringslån I. Husstandar fordelte etter mottakargrupper i 1994.



Figur 7.3

Etableringslån I og II. Forbruk i kommunane 1990-94.



prosent av midlane vart nytta til bygging av ny bustad, og dette er ei auke på 5 prosentpoeng i høve til 1993. Det kan synast rimeleg å sjå dette i samanheng med aukande byggeverksemd.

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 lånt ut gjennom kommu-

nane. 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.

Mindre bruk av Etableringslån II

Ramma til Etableringslån II i 1994 vart opphävleg sett til 900 millionar kroner, og i tillegg

kunne 5 prosent av utlånsramma i 1993 nyttast. I samband med Revidert nasjonalbudsjett 1994 vart utlånsramma redusert med 400 millioner kroner som følgje av lågare etterspurnad frå kommunane, slik at den disponible ramma for utlån var 545 millionar kroner. Av dette beløpet kunne inntil 100 millionar kroner nyttast under ordninga med refinansiering av privat fellesgjeld i burettslag. Det vart i alt gitt lån for 25 millionar kroner til 17 burettslag.

Forbruket av Etableringslån II i 1994 gjekk sterkt tilbake. Denne låneordninga vart innført for å refinansiere dyre private bustadlån til husstandar med store gjeldsproblem. Etter kvart som rentene fall i den private lånemarknaden, fall samstundes mykje av føremålet med dette tiltaket bort. Totalt utlån frå kommunane i 1994 utgjorde 244 millionar kroner, som er nærare 50 prosent mindre enn året før. Samanlikna med 1993 var det om lag 46 prosent færre husstandar som fekk lån gjennom kommunane. Om lag 560 låntakarar eller drygt 35 prosent av husstandane fekk lån til refinansiering. Det betyr at fleirtalet av husstandane har fått Etableringslån II til vanlege etableringsføremål, slik at skilnaden mellom Etableringslån I og II no er liten. Barnefamiljar med hovudforsørgjar i alderen 30-60 år er den desidert største gruppa (rundt 40 prosent) som tek imot Etableringslån II.

Husstandane som fekk tilsegn om Etableringslån II hadde framleis gjennomgåande høgare inntekt enn dei husstandane som fekk tilsegn om Etableringslån I.

7.1.3 Etableringstilskot

Etableringstilskotet skal setje særleg vanskelegstilte husstandar utan økonomiske midlar i stand til

Tabell 7.1.2

Nøkkeltal: Etableringslån II

Utlånsvilkår: Husbank II, løpetid 20 år, avdragsfritak i 5 år

	1994	1993
Total ramme(millionar kr)	545	945
Totalt forbruk(millionar kr)	269	796
I kommunane - talet på		
Mottekne søknader	2.217	5.693
Innvilga søknader	1.541	2.865

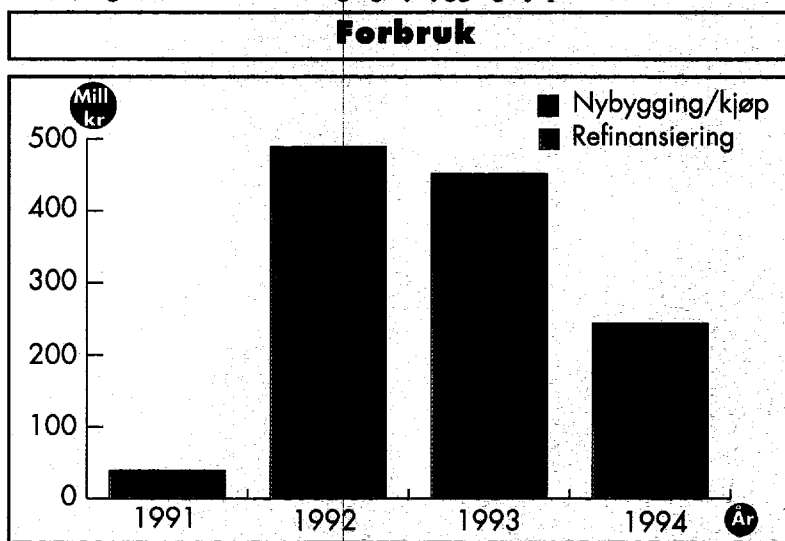
Tabell 7.1.3

Nøkkeltal: Etableringstilskot

	1994	1993
Løyving(millionar kr)	105,0	169,0
Disponibelt(millionar kr)	249,0	273,0
Forbruk(millionar kr)	248,0	128,1
Talet på bustader	2.440	1.719
Løyving pr bustad(kr)	101.600	74.500

Figur 7.4

Etableringslån II, refinansiering og nybygging/kjøp 1991-94.



å etablere seg i ein tilfredsstillande bustad. Tilskotet går til toppfinansiering av ny eller brukt bustad. Saman med grunnlån på særtilkår vert bustadene fullfinansierte.

Meir etableringstilskot på grunn av busetjing av flyktningar

I alt 144 millionar kroner vart overført frå 1993, slik at det totalt kunne nyttast 249 millionar kroner til etableringstilskot i 1994. Talet på husstandar som har fått etableringstilskot har auka med over 40 prosent det siste året. Den store

auken må sjåast i samanheng med at tilskotet i større grad har vore nytta til finansiering av kommunale utleigebustader til flyktningar. Husbanken har finansiert 937 bustader til flyktningar med etableringstilskot, inkludert sal av SIFBO-bustader.

Byggeaktiviteten i samband med reforma for menneske med psykisk utviklingshemming har gått jamt nedover, og det vart ikkje løyvt nye midlar til dette tiltaket i 1994. Tilskotet i samband med PU-reforma utgjorde vel 37 millionar kroner og gjekk til 331 bustader.

7.2 KJØPSLÅN

Tabell 7.2.1

Kjøpslån fordelt på brukargrupper

	1994	1993
Funksjonshemma (millionar kr)	94,4	111,3
Vanskelegstilte (millionar kr)	47,6	48,0
PU-reforma (millionar kr)	1,8	7,6
Flyktning/innvandrar (millionar kr)	104,8	11,0
Prøveordning, Risør og Svelvik	1,7	9,1
Andre (millionar kr)	10,8	7,3
Sum (millionar kr)	262,0	194,4

Auka interesse for Kjøpslån

Kjøpslån skal utgjere grunnfinansieringa ved kjøp av brukte sjølv-eigde bustader for særleg vanskelegstilte grupper, slik at husstanden kan sikrast ein rimeleg bustad som er tilpassa dei spesielle behova som husstanden har. Frå 1994 inngår Kjøpslån i ramma til Etableringslån I.

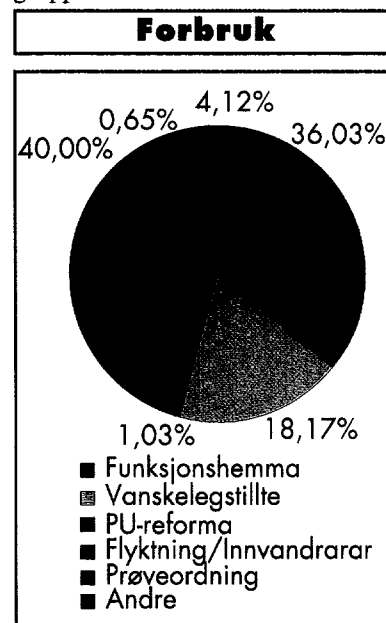
Etterspurnaden etter lån til kjøp av bustad (Kjøpslån) har auka

med 45 prosent i høve til 1993. Dette resulterte i at drygt 40 prosent fleire bustader vart grunnfinansierte med Kjøpslån. Den store auken må sjåast noko i samanheng med tiltaka for å busetje flyktningar.

I alt 40 prosent av utlånsmidlane gjekk til flyktningar, jf. tabell 7.2.2. Men framleis utgjorde funksjonshemma og vanskelegstilte den største brukargruppa (55 prosent).

Figur 7.5

Kjøpslån, fordeling etter mottakar-grupper i 1994.



7.3 UTBETRINGSLÅN OG -TILSKOT

Dei selektive ordningane med utbetningslån og -tilskot skal oppmuntre folk til å forbetre eldre bustader til ein moderne standard. På den måten sikrar ein at eksisterande bustader blir bedre utnytta, samtidig som mange eldre kan bli buande lenger i egne bustader.

Gjennom utbetring av eldre bustader vert det såleis lagt til rette for at eldre og funksjonshemma kan leve mest mogleg sjølvstendig og få naudsynt omsorg i heimen sin.

Ordninga omfattar og utbetring av bustader med antikvarisk eller kulturhistorisk verdi.

7.3.1 Utbetningslån på sosialt grunnlag

Utbetningslån på sosialt grunnlag blir gitt til eldre (over 60 år) og funksjonshemma slik at dei kan få ein tilfredsstillande bustad.

Husbanken kan gi noko støtte til einskildpersonar til planlegging/prosjektering av utbetring, jf pkt. 8.4 Prosjekteringsstøtte.

Færre søknader

Ramma for utbetningslån på Husbank I-vilkår vart opphavleg sett til 650 millioner kroner. I samband med Revidert nasjonalbudsjett 1994 vart utlånsramma sett ned med 100 millioner kroner som følgje av lågt forbruk, slik at disponibel ramme var 582 millionar kroner inkl. overført beløp frå 1993.

Både etterspurnaden etter utbetningslån på sosialt grunnlag og forbruket har gått markert tilbake i høve til 1993.

Målt i bustader var det ein nedgang på 36 prosent i talet på søknader frå året før, og det har resultert i at det vart gitt utbetningslån på sosialt grunnlag til langt færre bustad-

Tabell 7.3.1

Nøkkeltal: Utbetningslån på sosialt grunnlag 1)

Utlånsvilkår: Husbank I, løpetid 20 (30) år og 5 (8) års avdragsfritak

	1994	1993
Ramme (millionar kr)*)	582	673
Forbruk (millionar kr)	116	206
Talet på saker	256	415
Talet på bustader	623	1.851
Søknadsinngang (bustader)	1.574	2.456
Gj.sn. lån pr bustad (kr)	186.200	111.000

1) Tala omfattar ikkje vidareutlån frå kommunane.

*) Fellesramme for utbetring I.

*) Fellesramme for utbetring II.

Tabell 7.3.2

Nøkkeltal: Utbetningstilskot på sosialt grunnlag

	1994	1993
Ramme (millioner kr)	82	62
Forbruk (millioner kr)	82	74
Talet på bustader	8.307	8.718
Søknadsinngang (millioner kr)	114	108
Gj sn løyving pr bustad (kr)	9.800	8.500

er enn i 1993 (- 66 prosent). På grunn av monaleg høgare gjennomsnittslån, vart nedgangen målt i kroner noko mindre.

Hovudstyret i Husbanken vedtok i mars i fjor å auke utmålinga for alle kategoriar av utbetningslån frå 85 til 95 prosent av godkjende kostnader.

Det er fleire årsaker til avtakande interesse for denne typen lån. Viktigst er omlegginga av skattesystemet, som saman med låg inflasjon medverkar til høg realrente etter skatt, og dette gjer motviljen sterkare hos eldre personar mot å stifte gjeld.

Kravet som styresmaktene innførte i 1993, om rapportering av svart arbeid, har også påverka denne låneordninga.

Til 180 kommunar vart det fordelt 38 millioner kroner til vidare utlån i 1994.

7.3.2

Utbetningstilskot på sosialt grunnlag

Utbetningstilskot på sosialt grunnlag tek i hovudsak sikte på å nå dei same søkjargruppene som utbetningslåna på sosialt grunnlag. Ordninga er økonomisk behovsprøvd, og det er berre søknader frå personar med varig svak økonomi som kjem inn under ordninga. Det vert ikkje sett noka øvre grense for tilskotsutmålinga i høve til yngre personar med funksjonshemming eller familiar med funksjonshemma barn. Husbanken fordeler midlane til kommunane, som utfører den konkrete saksbehandlinga. Løyvinga vart auka monaleg i høve til året før. Løyvinga av utbetningstilskot på sosialt grunnlag vart nytta full ut. Dette førde til at kommunane gav tilskot til om lag 8.300 husstandar i 1994.

7.4 UTLEIGELÅN OG -TILSKOT

Denne ordninga vart oppretta for å auke tilbodet av rimelege utleigebustader til ungdom. Ordninga har blitt utvida til å gjelde flykningar, funksjonshemma og husstandar med svak økonomi som har behov for ein mellombels bustad.

Ordninga med finansiering av utleigebustader er lagt om frå 1994. I staden for at støtta blir gitt i form av reduserte renter, er det innført ei tilskotsordning.

Grunnfinansieringa blir gitt som oppføringslån på Husbank II-vilkår. Utleigetilskotet utgjør toppfinansieringa som kan dekkje opp til 20 prosent av finansieringsbehovet. Målgruppene er i hovudsak dei same, og flykningar er ei prioritert målgruppe for utleigetilskotet.

7.4.1 Utleigelån Færre utleigebustader

Av ramma for Oppføringslån II i 1994 var 375 millioner sett av som grunnlån til utleigebustader. Berre drygt 30 prosent av desse utlåns-midlane vart brukte, og dette hang saman med at talet på søknader gjekk ganske mykje tilbake. Nedgangen, som er noko større enn for Oppføringslån II sett under eitt, heng truleg saman med at lånevilkåra ikkje vart sett på som gode nok.

7.4.2 Utleigetilskot

Utleigetilskotet skal medverke til å skape eit sosialt forsvarleg bustadtilbod for vanskelegstilte grupper blant ungdom, funksjonshemma og flykningar.

Bustader for ungdom vart organisert som gjennomgangsbustader med avgrensa butid. Ungdom tyder her personar under 30 år. Tilskot blir gitt til kommunar og bustadstiftingar.

Tabell 7.4.1

Nøkkeltal: Utleigelån

Utlånsvilkår: Husbank II, løpetid: 30 år, ikkje avdragsfritak. (Serielån)

	1994	1993
Rammer		
Beløp(millionar kr)	375	150
Realisert forbruk(millionar kr)	122	129
Talet på bustader	362	818
Gj.sn. utleigelån pr bustad(kr)	337.000	157.000*
Mottatte søknader-bustader	442	725

* I 1993 var dette talet gj. snittleg topplån

Tabell 7.4.2

Nøkkeltal: Utleigetilskot

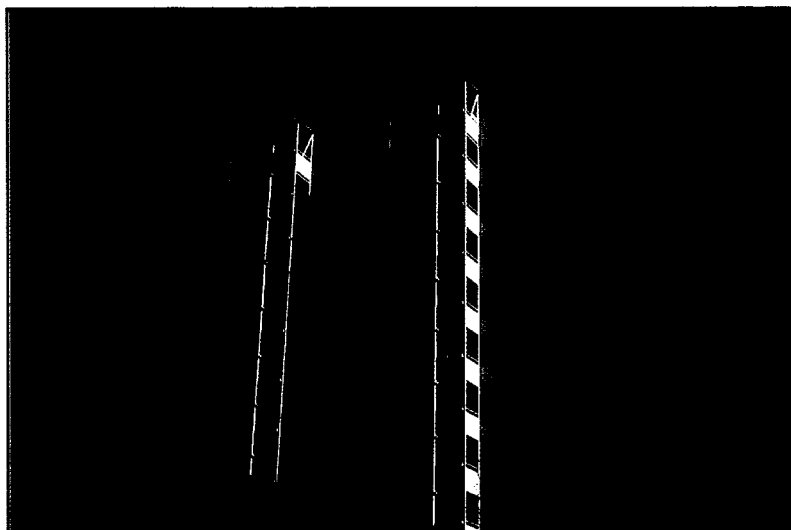
	1994
Løyving(millionar kr)	50,0
-Forbruk(millionar kr)	34,8
-Talet på bustader	430
-Gj.sn. løyving pr. bustad(kr)	80.900

70 prosent av tilskotsløyvinga brukt

Som følge av for låg etterspurnad vart ikkje løyvinga nytta fullt ut. Sidan tilskotet saman med grunnlån på Husbank II-vilkår vert gitt for å fullfinansiere prosjekta, har rentevilkåra spela ei rolle. Drygt 15 millioner kroner var udisponerte ved utgangen av 1994, og desse midlane vert overførte til 1995. Vi reknar også med at det relativt

moderate forbruket heng saman med at ordninga er ny og dermed inne i ein innkjøyringsfase.

Det er elles verdt å merke seg at talet på bustader med tilskot var høgare enn talet på nye utleigebustader som vart grunnfinansierte med Oppføringslån II(i alt 362). I nokre tilfelle vart også tilskot nytta i samband med kjøp eller utbetring av utleigebustader.



7.5 LÅN OG TILSKOT TIL OMSORGSBUSTADER OG SJUKEHEIMAR

Føremålet med ordninga, som trådte i kraft 1. februar 1994, var å stimulere kommunene til å auke innsatsen andsynes eldre og andre med behov for heildøgns pleie og omsorg. Byggjing av tilrettelagte bustader er det eine området, og det andre er styrking/oppretting av ei heimbasert døgnteneste som dekkjer heile kommunen. Byggjing av sjukeheimar og omgjerjing av fleirsengs- til einsengsrom er også ein del av ordninga.

Ordninga har så langt vore ein suksess, både når det gjeld talet på og vridning mot omsorgsbustader. Det er bygd ein del sjukeheimar, også kalt bu- og behandlingssenter.

Det er likevel blitt ombygd få fleirsengs- til einsengsrom. Sannsynlegvis heng dette delvis saman med at kommunane ikkje kan gjere dette før dei har auka talet på omsorgsbustader. Mange kommunar seier at dei har slike planar.

Det vart i 1994 lånt ut 817 millioner kroner til 1.581 omsorgsbustader/sjukeheimsplassar.

7.5.2 Oppstartingsstilskot

Ordninga med oppstartingsstilskot skal stimulere kommunane til å auke tilbodet til personar med omsorgsbehov ved å skape nye bustader tilrettelagte for heildøgns pleie og omsorg og byggje sjukeheimar for meir omfattande medisinsk pleiebehov, for avlastning og rehabilitering.

For tida er tilskotet 120.000 kroner pr. sjukeheimsplass og 90.000 kroner pr omsorgsbustad.

Som følge av stor etterspurnad etter oppstartingsstilskot, vart i løpet av året tilskotsmidlar overførte frå løyvinga til eineroms-tilskot, jf. pkt. 7.5.3. Bruken av tilskotsmidla ga i alt 2.436 omsorgsbustader/sjukeheimsplassar.

I tillegg kjem søknadskvø ved inngangen til 1995 som gjeld 1.099 omsorgsbustader og sjukeheimsplassar. Omsorgsbustadene fekk rundt 2/3 av dei totale tilskotsmidla. Drøyt 80 prosent i denne gruppa var sjølvstendige bustader (over 55 kvm). Resten var bufellesskap og bukollektiv. Bukollektiva blir nesten utelukkande nytta til senil-demente personar.

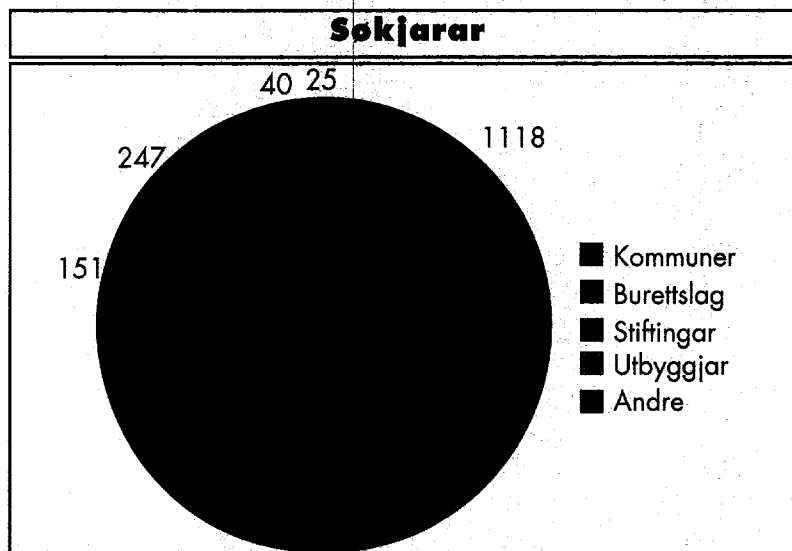
7.5.3 Tilskot til ombygging av fleirsengsrom til einerom

Det blir gitt eit særskilt tilskot til ombygging frå fleirsengsrom til einsengsrom i eksisterande sjukeheimar. Ved slik omgjerjing vert det gitt eit tilskot på 30.000 kroner.

Medan det var liten etterspurnad etter middel til omgjerjing av fleirsengsrom, vart størstedelen av dei 25 millionane som opphavleg var satt av til føremålet, brukt på oppstartingsstilskot til omsorgsbustader/sjukeheimar. Det vart løyvd tilskot til 131 nye einsengsrom. I tillegg kjem søknadskvø ved inngangen til 1995 som gjeld sju prosjekt med 86 einsengsrom.

Figur 7.6

Lån til omsorgsbustader. Bustader etter søkjargruppe 1994.



Tabell 7.5.1

Nøkkeltal:	
Lån til omsorgsbustader	
Utlånsvilkår: Husbank I *	
Løpetid: 30 år	
Avdragsfritak: 8 år	
	1994
Ramme(millionar kr)	900
-Forbruk(millionar kr)	817
-Talet på bustader	1.581
-Søknadsinngang	1.498
-Gj. snittslån(kr)	516.000
*Underrente dei 4 første åra.	

Tabell 7.5.2

Oppstartingsstilskot	
Nøkkeltal: Oppstartingsstilskot	
	1994
Løyving (millioner kr)	217,0
-Forbruk(millioner kr)	238,5
-Talet på bustader	2.436
-Søknadsinngang	3.352
-Gj. snittleg tilskot (kr)	97.900

Tabell 7.5.3

Nøkkeltal: Tilskot til ombygging til einerom	
	1994
Løyving (millionar kr)	25,0
Forbruk (millionar kr)	4,0

8. TILSKUDD OG TILBUD TIL UTVIKLING AV BOLIG- OG MILJØKVALITETER.

36

Husbanken har i 1993/94 fått ansvar for flere nye tilskuddsordninger og arbeidsområder for å kunne bidra til utvikling av god bolig- og miljøkvalitet. Samlet gir disse ordningene Husbanken effektive virkemidler for å stimulere til kunnskapsoppbygging og utvikling på nye områder.

8.1 Tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid for bedre bomiljø.

Tilskuddsordningen skal bidra til utviklings- og forsøksarbeid og informasjon om metoder og modeller for bomiljøarbeid. I 1994 støttet Husbanken 36 prosjekter og tiltak.

Borettslag, boligbyggelag og kommuner har fått tilskudd til planlegging og gjennomføring av forsøk med sikte på å oppnå bedre forvaltning, utprøving av samarbeidsmodeller mellom offentlige og private i eksisterende boligområder og for å sikre en mer natur- og miljøvennlig boligbygging og fornyelse. Husbanken har sammen med Norges Byggforsknings Institutt (Byggforsk) og andre deltatt i Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) prosjekt om «Kvalitetskrav og byggeskikk-hensyn i bolig- og miljøfornyelsen».

Husbanken finansierer en studie av norske bomiljøer; et flerårig program ved Byggforsk. Studien har til hensikt å innhente og formidle kunnskap om hvordan ulike typer av norske bomiljøer fungerer.

SINTEF/NTH og Byggforsk har fått tilskudd til studier og utarbeidelse av veiledningsmateriale omkring omsorgsboliger, boligkvalitet og byggeskikk. Gjennom tilskuddsordningen bidro Husbanken med 1 million kroner til Miljøbyen Gamle Oslo.

Tilskudd fra Husbanken i 1994: 8 millioner kroner (inkludert 1 million kroner overført fra 1993)

8.2 Bomiljøtjenesten

Bomiljøtjenesten er et gratis veiledningstilbud som Husbanken og Byggforsk startet våren 1994. Dette er et tilbud til beboere, borettslag, sameier, velforeninger og andre som jobber med bomiljøspørsmål. Det er vedtatt to hovedmål for Bomiljøtjenesten: «Gjennom råd og veiledning til individ og grupper lokalt skal tjenesten bidra til en positiv utvikling, sosialt, fysisk og kulturelt i ulike bomiljøer i Norge» og «Gjennom kunnskapsinnhenting og nettverksbygging skal erfaringer fra lokalt utviklingsarbeid samles inn, bearbeides og videreformidles».

Bomiljøtjenesten gir blant annet råd om hvordan arbeid kan organiseres for å utvikle et boligområde, hvordan beboerne kan medvirke og delta, og hvordan man kan kartlegge interesser, behov og ressurser blant beboerne. Råd og veiledning gis primært over telefon, men Bomiljøtjenesten sender også ut skriftlig informasjon, deltar på møter i lokalmiljøer og bidrar på konferanser med beboere og ansatte i private og offentlige organisasjoner.

I løpet av oppstartingsåret har Bomiljøtjenesten mottatt 73 henvendelser. Disse har kommet både fra enkeltpersoner, frivillige organisasjoner og fra kommuner. Noen av henvendelsene har ført til en utvidet veiledning fra Bomiljøtjenesten, for eksempel med planlegging av konkrete tiltak i enkelte boligområder. Hittil har de fleste henvendelsene kommet fra Oslo-området, men Bomiljøtjenesten har også hatt kontakt med folk fra 10 andre fylker. I september 1994 arrangerte Bomiljøtjenesten en studietur til Danmark for nærmiljøarbeidere fra Oslo, Trondheim og Kristiansand.

Tilskudd fra Husbanken i 1994: kr. 900 000.

8.3 Det norske hageselskap

Hageselskapet har en gratis veiledningstjeneste til kommuner, skoler, velforeninger og andre om tilrettelegging og drift av utearealer og fellesrom. Hvert år gjennomfører Hageselskapet i samarbeid med Husbanken og Byggforsk sommerkurset «Gode boligområder» som er primært rettet mot boligplanleggere i kommunene. I løpet av 1994 gjennomførte Hageselskapet i tillegg to prosjekter; ett i Sauda «Restaurering og opprustingsplan for Åbøbyen» og ett i Kautokeino «Sandflukt i et boligområde».

Tilskudd fra Husbanken i 1994: kr. 1 350 000.

8.4 Prosjekteringsstøtte til funksjonshemmede og eldre

1994 har vært det første virkelige driftsåret for ordningen med prosjekteringsstøtte etter prøveårene 1992/93 og tidligere prøveprosjekter. Året har vært brukt til å få saksbehandlingsrutinene på plass, styrke og utvide kontakten med kommunene og få oversikt over lokal arkitektkompetanse som kan påta seg denne typen prosjekteringsoppdrag.

Den totale rammen for støtten har vært 3,5 millioner kroner. 1,6 millioner kroner av rammen er brukt til tilsammen 325 enkeltsaker, samt til å honorere eksterne arkitekter for deltakelse i de fylkesvise rådgivningsgruppene der hvor dette finnes. Støtten til hver enkelt sak har variert fra drøyt 2.000 kroner til maksimalstøtten på 7.000 kroner. Støtten er i all hovedsak brukt til prosjektering av utbedring av bolig, men også til subsidiering av arkitekt-honorar til prosjektering av nybygg.

Avhengig av geografisk nærhet og kapasitet har Husbankens egne arkitekter også påtatt seg prosjekteringsoppdrag i forbindelse med

Byggeskikkseminarer 1992, 1993, 1994

- Seminar(er) i samarbeid med fylkeskommunen
- Seminar/foredrag for enkeltkommuner
- Faglig forum for byggesaksbehandlere

ordningen. Ellers har Husbankens arkitekter bidratt med råd og veiledning til den enkelte lokale arkitekt og informasjon overfor kommunene.

Ved tre av Husbankens avdelingskontorer sitter også Husbankens arkitekt i sitt distrikts rådgivningsgruppe (Rådgivningsgruppene for Nord-Trøndelag, Nordland og Finnmark). Det er en generell oppfatning at det er et stort behov for ordningen, og at den blir brukt aktivt av kommunene når den først er blitt kjent. Etterspørselen har økt betraktelig gjennom året, etterhvert som informasjon om ordningen har nådd frem til dem som trenger den.

8.5 Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner

Ordningen ble overført fra KAD til Husbanken fra og med 1994. Rammen på 5,8 millioner kroner er fordelt på tilsammen 6 organisasjoner pluss Norges Byggforskningsinstitutt. Tilskuddet er ment å benyttes til: Informasjonsarbeid om boligtiltak for funksjonshemmede, rådgivning og veiledning i forbindelse med innredning/tilpasning og ombygging av boliger for funksjonshemmede og generelt arbeid med spørsmål om tilgjengelighet for funksjonshemmede.

Tilskuddet er også blitt gitt som støtte til konkrete prosjekter i regi av organisasjonene. I 1994 er det også avholdt flere kontaktmøter med de enkelte organisasjonene for å bli bedre kjent med deres arbeid, og for å oppnå en hensiktsmessig styring av tilskuddet.

8.6 Byggeskikkutvalget

Byggeskikkutvalget har som viktigste oppgave å spre informasjon og drive med holdningsskapende arbeid om god byggeskikk. Byggeskikkutvalget har syv



medlemmer, og er oppnevnt av Kommunal- og arbeidsdepartementet for en periode på fire år. Nåværende utvalg fungerer frem til 1.9.1995. Husbanken har ansvaret for byggeskikkarbeidet og sekretariatsfunksjonen.

Byggeskikkbladet

Byggeskikkbladet sendes ut kvartalsvis til alle landets kommuner, fylkeskommuner, byggebransjen og andre interesserte. Bladet har i 1994 økt opplaget fra rundt 3.500 til 4.500. Sideantallet er økt i 1994 og bladet har hatt temanummer om kommunaltekniske anlegg, Bolig- og miljøfornyelse og skoler.

Opplæringsprogrammet

Byggeskikkutvalget tilbyr en kurspakke til alle landets kommuner om god byggeskikk. Programmet finansieres med støtte fra flere departementer og bomiljøtilskudd fra Husbanken. I 1994 ble det gjennomført en rekke kurs i samarbeid med fylkeskommunene i Rogaland, Vestfold, Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag og Aust-Agder. I hvert fylke er det gjennomført flere kurs

I tillegg er det gjennomført kurs i samarbeid med en rekke enkeltkommuner, med for eksempel hele bygningsrådet. Kursene er blitt godt mottatt og det er Byggeskikkutvalgets håp at tilbudet kan bli permanent.

Byggeskikkprisen

Byggeskikkprisen for 1994 gikk til Skårsetlia boliglandsby i Lillehammer. Skårsetlia boliglandsby er etter juryens mening et godt eksempel på nyfortolkning av den typiske bebyggelsen i Gudbrandsdalen, uten at man har kopiert den gamle bebyggelsen.

Seminar om bolig- og miljøfornyelse

Byggeskikkutvalget har gjennomført et todagers seminar i Trondheim om fornyelsen av boliger fra etterkrigstiden. Seminaret samlet rundt 110 deltakere fra hele landet. Bakgrunnen for seminaret er et prosjektet «Kvalitetskrav og byggeskikkens syn i bolig og miljøfornyelsen» som foregår i regi av NBBL.

Ny bok: «Slik bygger vi»
Byggeskikkutvalget har støttet utgivelsen av boka: «Slik bygger vi» skrevet av sivilarkitekt Brita Lodberg-Holm. Gjennom tekst og illustrasjoner presenteres vår bygningsarv og våre byggetradisjoner, tendenser i dagens byggeskikk, og fremtidens utfordringer.

Økt interesse for god byggeskikk

Både i kommunene og i byggebransjen er det registrert en økt interesse for god byggeskikk, og Byggeskikkutvalget har bidratt med artikler og foredrag i flere sammenhenger. Utvalget har i 1994 etablert en ny kontakt med ferdighusbransjen. Dette vil bli fulgt opp fremover.

9. BOSTØTTE/BOTILSKUDD

38

Formålet med bostøtteordningen er å hjelpe barnefamilier, eldre og trygdede med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg eller bli boende i en tilfredstillende bolig.

En vitalisering av bostøtteordningen.

Fra 1. januar 1994 ble det iverksatt nytt datasystem for behandling av søknaden. Foruten større administrative omlegginger ble det samtidig gjennomført viktige regelendringer.

Forslaget i St. meld. nr 34 «Boligpolitikk for 90-årene» om overgang til bruk av faktisk boutgifter i beregningen av bostøtte ble gjennomført. Endringen medførte økt bostøtte til husstander med store faktiske låneutgifter til boligen. For nyetablerte søkere med stor egenkapital og lite gjeld på boligen ble bostøtten redusert. Omfordelingen var ønsket for å nå lavinntektsgrupper med høye låneutgifter i forbindelse med boligen. For ytterligere å styrke denne virkningen ble alle uføre med pensjon fra folketrygden gitt dispensasjon fra boutgiftstaket.

Administrativt ble hele ordningen lagt om. Ved 1. termin ble alle mottakere av bostøtte tilsendt nytt søknadsskjema med informasjon om endringene i ordningen. Samtidig fikk søker tabell for å forutberegne årets bostøtte. Søknadsskjema ble forenklet slik at boligopplysningene nå blir utfylt etter om søkerne er eier eller leier av boligen. Søker kan velge om bostøtten skal inn på konto eller utbetales direkte. Ved mottak av vedtak om bostøtte vil søker få alle opplysninger om hva som er lagt til grunn for beregningen, eventuelt oversikt over relevante regler knyttet til avslaget. Med denne omleggingen fyller bostøtteordningen de krav forvaltningsloven stiller til vedtak om begrunnelse og klageadgang.

Bevilgningen til bostøtte.

Ut fra forventede virkninger av regelendringen ble det bevilget 780 mill. kroner til bostøtte. Ved utgangen av året var det utbetalt 481,5 mill kroner. Årsaken til det lave beløpet er at 3. termin, av administrative årsaker, måtte flytte utbetalingstidspunktet til 2. januar 1995. Iberegnet 3. termin utbetalingen ville total utbetalingen for 1994 blitt på 731,6 mill. kroner. Flyttingen av 3. termins utbetaling til påfølgende år er permanent.

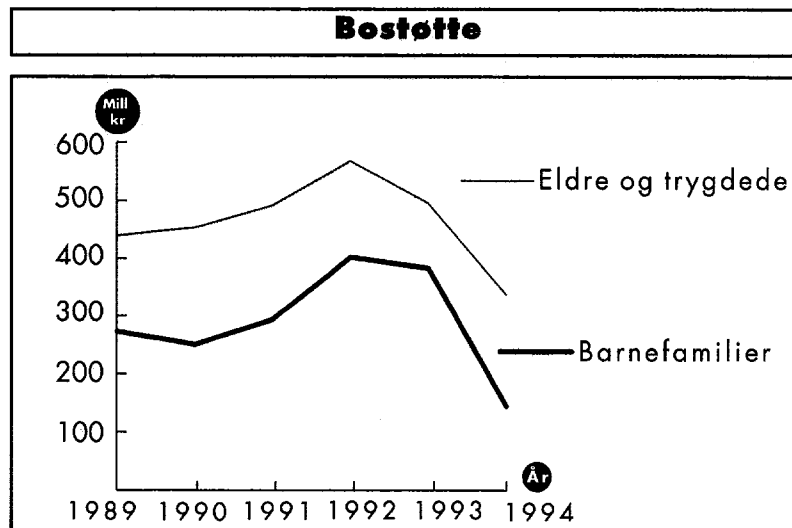
Bevilgningen til botilskudd

Husbanken overtok behandlingen av botilskudd fra Sosialdepartementet fra 1994. Overføringen er et ledd i Stortingets ønske om en samordning av botilskudd og bostøtte. Bevilgningen til botilskudd var på 554 mill kroner. 551,5 mill kroner ble samlet utbetalt i september, mens de øvrige 3,5 mill. kronene ble satt av til klager. Dekningsprosent ble utregnet til 56,89 og satt ens for alle stønadsgruppene.

Tabell 9.1
Nøkkeltall bostøtte

	1994			1993		
Budsjett	780,0			726,0		
Utbetalt	481,5 (731,6)			877,8		
	1.term	2.term	3.term.)	1.term	2.term	3.term
Søknader	87897	70352	(69974)	97496	83780	83849
Godkjent	56198	59815	(61686)	70425	73399	74983
-barnefamilier	15536	16741	(17342)	21516	23070	24099
-pensjonister	40662	43074	(44230)	48909	50329	50884
Avslag	31699	10537	(8288)	27071	10381	8866
Gj.sn.pr husstand	3877	3996	(4055)	3862	3913	3975

Figur 9.1
Innvilget bostøtte etter mottakergruppe 1989-94



10. FORVALTING

Eit av hovudmåla for Husbanken er å forvalte staten sine utlån effektivt og sikkert. Dei pengane som blir kanaliserte gjennom Husbanken, skal styrast slik at dei er godt sikra, og slik at utlåna blir betalte attende etter låneavtalen.

I samband med forvaltinga 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 konkurransedyktige, og at banken har sett inn fleire verkemiddel for å løyse betalingsproblema til låntakarane.

10.1 Generelt om låneforvaltinga Inn- og utbetalingar

Samla inn- og utbetalingar for Husbanken i 1993 og 1994 går fram av ein eigen tabell.

Husbankens låneengasjement

Ved inngangen til 1994 hadde banken 195.000 lån under forvalting. 3.000 lån vart innfridde etter ordinær avdragsplan, mens vel 32.000 lån vart innfridde ekstraordinært. Talet på lån gjekk ned til rundt 170.000 ved årsskiftet.

Det høge talet på ekstraordinære innfriingar har samanheng med at mange refinansierte husbanklånet fordi rentenivået i andre finansieringsinstitusjonar i lange

Tabell 10.1.1

Nøkkeltal: Låneengasjement

Mill. kr/talet på lån	1994	1993
Utestående lån		
Talet på lån	169.651	194.935
Beløp	85.559	91.070
Samla innlån	86.660	91.990
Utbetalte lån - beløp	7.581	9.123
Avdrag og innfriingar - beløp		
Ordinære	1.940	1.715
Ekstraordinære	11.162	13.308
Renteinntekter	6.296	8.889
Renteutgifter	9.695	11.367
Rentestøtte	3.399	2.478

Tabell 10.1.2

Utestående lån fordelte på avdelingskontor pr. 31. desember 1994

	Mill. kr.	Talet på lån
Oslo	46.761,5	78.872
Bergen	17.196,5	35.579
Trondheim	10.397,1	23.249
Bodø	6.478,8	19.141
Hammerfest	4.724,7	12.810
Lån under nedbetaling	85.558,6	169.651

Tabell 10.1.3

Innfriingar og avdrag 1989-1994. Millionar kroner

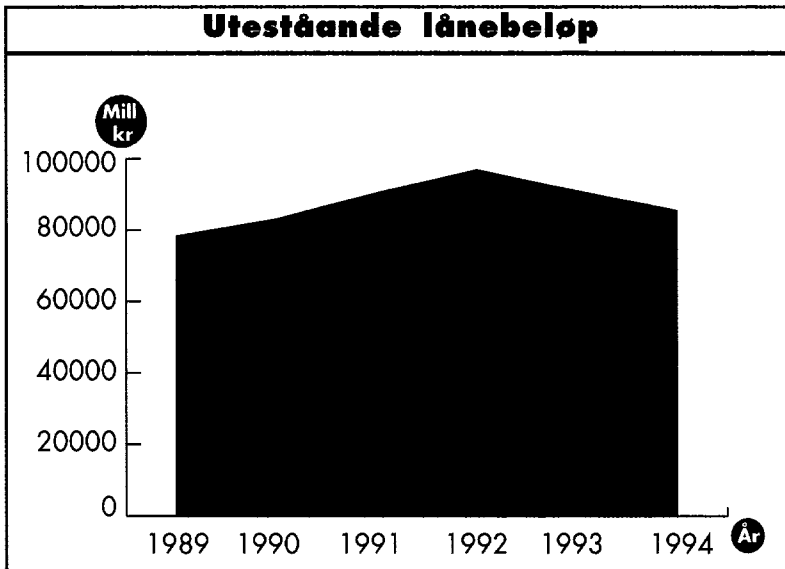
	Ordinære avdrag	Ekstra innfriingar	Ekstra avdrag
1989	1.316,1	1.259,4	178,9
1990	1.328,6	2.613,1	311,6
1991	1.518,4	1.810,1	363,0
1992	1.552,1	2.363,2	690,6
1993	1.715,2	10.929,3	2.379,0
1994	1.940,1	9.222,3	1.939,6

Tabell 10.1.4

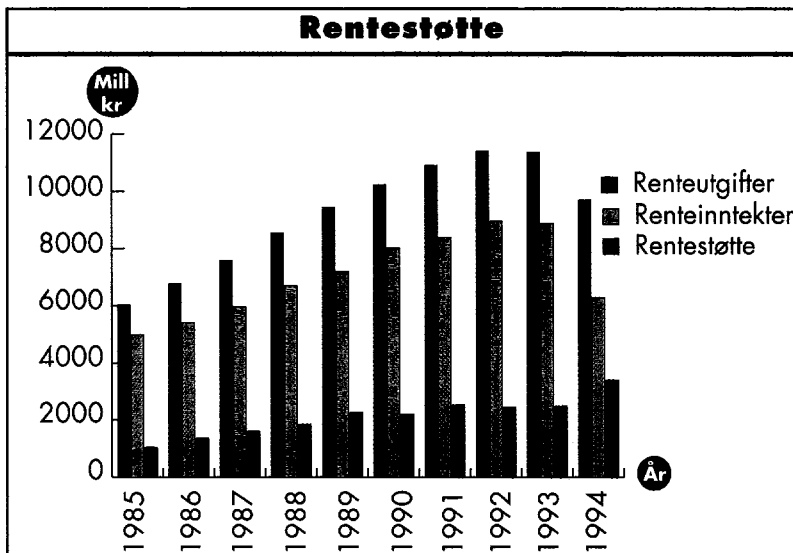
Utlån fordelte på rentesatsar pr. 31. desember 1994

Rentesats	Kor mange lån	Prosent	Mill. kr.	Prosent
0,0	734	0,4	954,8	1,1
1,0 - 2,0	409	0,2	158,7	0,2
2,1 - 3,0	47	0,0	27,5	0,0
3,1 - 4,0	2.728	1,6	1.947,3	2,3
4,1 - 5,0	2.509	1,5	856,4	1,0
5,1 - 6,0	13.554	8,0	9.536,3	11,2
6,1 - 7,0	6.121	3,6	4.322,6	5,1
Over 7,0	143.549	84,6	67.755,1	79,2
Til saman	169.651	100,0	85.558,7	100,0

Figur 10.1
Utestående lånebeløp pr. 31.12 1989-94 (mill. kroner)



Figur 10.2
Husbankens renteutgifter, renteinntekter og rentestøtte 1985-94



Tabell 10.1.5

Lån frå/til staten fordelt på rentesatsar pr. 31.12.94

	Rentesats	Mill kr	Prosent
Innlån frå staten 1989	13,2	17.141,0	18,4
Innlån frå staten 1990	12,2	20.376,0	21,8
Innlån frå staten 1991	10,5	21.741,0	23,3
Innlån frå staten 1992	10,4	22.471,0	24,1
Innlån frå staten 1994	7,7	11.591,0	12,4
Beløp		93.320,0	100,0
Lån til staten 1993	9,4	-6.660,0	
Netto lån		86.660,0	

periodar låg under topprenta i Husbanken. Mange privatpersonar, burettslag og kommunar innfridde lån både i 1993 og 1994.

Til saman vart det betalt inn 13 milliardar kroner, fordelt på innfriingar og avdrag som vist i tabell 10.1.3. Av dei vel 9 milliardar kroner som vart innfridd ekstraordinært, var nær 6 milliardar oppføringslån gitt frå og med 1980. Nær 1 milliard kroner var etableringslån frå kommunane.

Dei høge innbetalingane førte til at banken i 1994 dekte alle utbetalingar av lån utan nye låneopptak frå staten, og dessutan reduserte innlånet sitt frå staten med 5,5 milliardar kroner. Husbankens samla utlån vart redusert med 5,5 milliardar kroner i 1994 og var ved utgangen av året 85,6 milliardar kroner.

Lånevilkåra

Ein del lånevilkår vart endra då Stortinget behandla budsjetta for 1994. Dei viktigaste endringane var vedtaket om overgang frå halvårlege til kvartalsvise forfall og redusert rente. For Husbank I-lån tatt opp før 1. januar 1993 vart topp renta redusert til 7,5 prosent med verknad frå 1. januar 1994. Topprenta for Husbank I-lån med tilsegn frå og med 1993 og alle Husbank II lån vart redusert frå 9,5 til 7,5 prosent, men med verknad alt frå 1. november 1993.

Startrenta for Husbank I-lån med tilsegn frå og med 1993 skulle ligge 2 prosentpoeng lågare enn dette, eller på 5,5 prosent. Prosent-satsen aukar så med 0,5 prosentpoeng pr år til han det femte året når topprenta, som for desse årgangane skal følgje Husbank II renta.

Renteinntekter

Renteinntektene fall kraftig som følge av reduksjonen i renta og i utestående lån. Renteinntektene var på 6,3 milliardar kroner.

Gjennomsnittleg utlånsrente var 7,1 prosent i 1994 mot 9,3 prosent i 1993.

Innlånsrente og renteutgifter

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

Den 1. januar 1994 konverterte banken eit lån på 16,9 milliardar kroner frå 12,9 til 7,7 prosent rente. Dette lånet var ved utgangen av året redusert til 11,6 milliarder kroner som følgje av dei ekstraordinære innbetalingane.

Medan renteinntektene fall med heile 2,6 milliardar kroner frå 1993 til 1994, sank renteutgiftene med 1,7 milliardar kroner til 9,7 milliardar kroner. Gjennomsnittleg innlånsrente pr 31. desember 1994 var 11,1 prosent. Dette er 0,8 prosentpoeng lågare enn i 1993.

Auke i rentestøtta

Rentestøtta er differansen mellom renteutgiftene på innlån og renteinntektene på utlån og innskot i bankar. Rentestøtta auka med 921 millionar kroner til 3,4 milliardar kroner. Årsaka til dette er i hovudsak at gjennomsnittleg utlånsrente gjekk ned meir enn gjennomsnittleg innlånsrente.

Oppløysing av burettslag

Husbanken ferdigbehandla 37 søknader om oppdeling og overfø-

Tabell 10.1.6

Lån under nedbetaling fordelt på fylke pr. 31. desember 1994 og 1993

	1994		1993	
	Mill. kr.	Gj. sn. pr. lånt.	Mill. kr.	Gj. sn. pr. lånt.
Østfold	4.253,0	568.888	4.421,3	502.024
Akershus	7.790,2	529.691	8.006,8	489.771
Oslo	12.309,9	793.162	13.415,5	1.083.381
Hedmark	3.290,4	422.174	3.394,6	378.056
Oppland	2.973,5	410.696	3.070,8	369.304
Buskerud	3.622,8	589.842	3.836,2	536.985
Vestfold	4.599,9	655.155	4.808,3	604.440
Telemark	3.012,3	522.147	3.096,3	465.399
Aust-Agder	1.987,6	371.036	2.174,7	351.214
Vest-Agder	2.903,9	497.668	3.024,5	456.878
Rogaland	6.018,8	478.134	6.759,2	466.923
Hordaland	7.784,9	534.421	8.533,6	516.060
Sogn og Fjordane	1.719,0	437.949	1.829,1	400.598
Møre og Romsdal	3.947,8	411.271	4.096,0	368.938
Sør-Trøndelag	5.460,6	504.257	5.948,4	474.736
Nord-Trøndelag	2.662,3	363.754	2.809,3	323.091
Nordland	5.091,6	346.346	5.504,4	3.170.117
Troms	3.943,6	387.542	4.054,4	347.067
Finnmark	2.152,2	304.454	2.222,7	270.468
Svalbard	34,6	2.033.607	64,0	3.557.454
Til saman	85.558,9	504.322	91.070,1	467.144

Tabell 10.1.7

Fordeling av lån under nedbetaling etter føremål 1994 og 1993

	Pr. 31.12.94		Pr. 31.12.93	
	Mill. kr.	Talet på lån	Mill. kr.	Talet på lån
Ordinære oppføringslån				
Lån med tilsegn før 1973	405,2	8.431	759,5	11.442
Lån med tilsegn 1973-79				
Utjamningslån	9.398,4	28.231	11.293,5	35.898
Nominallån	1.133,9	8.775	1.536,1	11.099
Lån med tilsegn frå og med 1980				
Oppføringslån I	47.915,3	71.671	50.139,2	80.023
Oppføringslån II	8.872,4	16.334	7.922,0	14.549
	67.725,2	133.442	71.650,3	153.011
Etableringslån				
Etableringslån I	9.866,3	8.319	11.073,9	9.606
Etableringslån II	1.444,6	920	1.416,0	764
Kjøpslån	1.459,8	4.770	1.418,3	4.770
Lån til rentedekning mm.	212,2	823	141,9	460
	12.982,9	14.832	14.050,1	15.600
Utbetningslån (direkte)				
Lån med tilsegn før 1976	41,3	2.166	50,0	2.663
Lån med tilsegn 1976-79				
Utjamningslån	93,1	923	112,5	1.096
Nominallån	77,9	3.512	80,1	5.096
Lån med tilsegn frå og med 1980	4.638,0	14.776	5.127,1	17.469
	4.850,3	21.377	5.369,7	26.324
Lån under nedbetaling i alt	85.558,4	169.651	91.070,1	194.935

ring av husbanklån til sjølveigarar i samband med oppløysing av frittstående burettslag og andre fleirfamiliehus. Desse sakene omfatta i alt 497 bustader. Dette er ein auke frå 1993 då 33 burettslag med 209 bustader vart oppløyste.

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 1994 hadde 32.500 låntakarar med til saman 22.900 lån forsikra gjelda si. Omfanget av ordninga er sterkt redusert dei siste åra, noko som har samanheng med 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 vert dekte av eit særskilt termingebyr.

Tabell 10.1.8

Gjeldsforsikring. Innbetalt premie og utbetalt lånebeløp 1990-1994.

År	Innbetalt Premie Millionar kroner	Utbetalt Dekt lån
1990	36,7	29,6
1991	34,3	30,0
1992	31,5	37,9
1993	27,0	32,8
1994	20,5	32,6

Tabell 10.1.9 Inn- og utbetalningar. Mill. kroner

	1994		1993	
A. Innbetalningar				
1. Lån frå staten		0,0		0,0
2. Statlege løyvingar				
Rentestøtte	3.399,2		2.478,3	
Bustøtte og tilskot til bustadformål	2.266,5		1.549,1	
Tilskot til adm.utgifter	181,4	5.847,1	168,2	4.195,6
3. Avdrag				
Ordinære lån	13.101,5		15.022,2	
Nedskr.bidrag/stønadsån	0,5	13.102,0	1,3	15.023,5
4. Renteinntekter		6.295,8		8.889,4
5. Andre inntekter				
Forvaltingsgebyr	22,2		25,0	
Tilkjende sakskostnader	0,3		0,2	
Taksstgebyr	8,0		11,2	
Gebyr for forsikring	2,1		2,9	
Gebyr for seksjonering	0,1	32,7	0,1	39,4
Sum (A)		25.277,6		28.147,9
B. Utbetalningar				
1. Lån til staten nedbetalte innlån		5.330,0		6.660,0
2. Renteberande krav		7.581,5		9.123,1
3. Støtte				
Bustøtte	484,3		878,0	
Tilskot til utbetring og byfornyng	127,2		78,1	
Tilskot til husleigetap (SIFBO)	0,0		26,1	
ENØK-tilskot	31,7		16,7	
Tilskot gjennomgangsbustader	2,6		2,3	
Støttetiltak bustader og bumiljø	10,9		5,6	
Etableringstilskot	212,8		111,1	
Tilskot bustader for funksjonhemmea	5,8		0,0	
Tilskot utleigebustader	3,3		0,0	
Oppst.tilskot omsorgsbustader	65,6		0,0	
Tilskot til einerom	0,8		0,0	
Tilskot boutgifter pensjonistar	551,5		0,0	
Tilskot til åpning av gjeldsforhandlingar og UDI	0,1	1.496,6	1,2	1.119,1
4. Renteutgifter		9.695,0		11.367,7
5. Administrasjonsutgifter		181,4		168,2
6. Nedbet. lån i Folketrygdfondet		0,0		8,6
7. Overført til staten				
Avdr. stønadsån og tilleggsån	0,5		1,3	
Diverse gebyrer	32,7	33,2	39,4	40,7
Sum (B)		24.317,7		28.487,4
(A)-(B)		959,9		-339,5

Endringa kjem fram slik:

1. Auke (nedgang) i kontantbeholdninga	368,1	192,1
2. Nedg.(auke) kortsikt. krav	-1.119,3	-203,2
3. Nedgang i kortsiktig gjeld	1.093,4	-578,1
4. Nettoendring, Risikofond	617,7	249,8
Sum	959,9	-339,4

10.2 TILTAK VED BETALINGSPROBLEM

Fortsatt nedgang i misleghaldet

Nedgangen i misleghaldet frå 1993 fortsette i 1994. Sidan utgangen av 1993 har talet på misleghaldne lån gått ned med 2.200, og misleghaldet omfattar no vel 9.000 lån eller 5,5 prosent av det totale talet på lån.

Dei 9.000 misleghaldne låna ved utgangen av 1994, er lik eit beløp på 468 millionar kroner og restgjelda er 3,8 milliardar kroner. Husbankens samla utestående er på rundt 85 milliardar kroner.

Det vart sendt ut 23.792 påkrav i 1994, noko som er 2.168 færre påkrav enn i tilsvarende periode i fjor. Nedgangen kan ha samanheng med betre betalingssevne hos låntakarane som følgje av rentenedgangen i perioden. Færre påkrav kan også ha samanheng med at låntakarane i større grad prøver å løyse betalingsproblema sine før saken kjem til inkasso.

Av dei etableringslåna som vart gitt av tidlige SIFBO til innvandrarakar/flyktningar, hadde 359 låntakarar ikkje betalt terminane sine tre månader etter forfall. Talet var 755 på same tid året før.

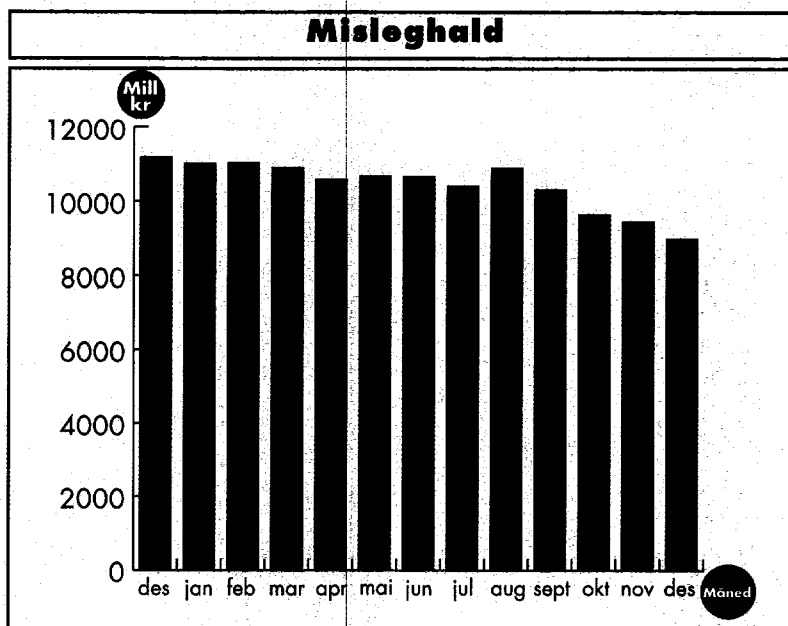
Økonomisk rådgiving til personlege låntakarar

Husbanken har fått fleire virkemiddel til hjelp for 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.

Dei økonomiske rådgivarane informerer om dei virkemidla banken rår over og hjelper kundar med betalingsproblem. Målet er å kunne gi økonomisk rådgiving på eit så tidleg tidspunkt i misleghaldsfasen som råd, og såleis redusere talet på tvangsselde bustader.

Figur 10.3

Utviklinga i talet på misleghaldne lån frå desember 1993 til desember 1994.



Gjennom god økonomisk rådgiving skal dei hjelpe kunden til:

- å få betre oversikt over økonomien sin.
- å gjere han meir medviten på kva for virkemiddel han kan bruke, og at han saman med rådgivaren kjem fram til ei best mogeleg løysing.
- å verte klar over konsekvensane av ikkje å overhalde inngåtte avtalar.
- å få avklart om det er rådeleg eller mogeleg å bli buande i den noverande bustaden.

Husbanken sender ut brosjyrar med tilbod om økonomisk rådgiving til låntakarar som ikkje er ajour med betalingspliktene sine før det vert kravd tvangssal.

Omgjering av renter til lån

Låntakarar som har betalingsproblem, kan få gjort om inntil to og eit halvt års renter til lån. Husbanken krev tilfredsstillande tryggleik for desse låna.

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 andsynes privatpersonar/ikkje-personlege låntakarar.

Frå og med 1994 gjekk Husbanken over til kvartalsvise termininnbetalingar. For låntakarar med betalingsproblem vart det frå 1. juli 1994 mogeleg å betale kvar måned.

Låntakarane har fått større valfridom når det gjeld løpetid, avdragsprofil, terminlengder og lånevilkår (serie- eller annuitetslån).

Gjeldsordning for burettslag omfatta av byfornyingsvedtak

Stortinget vedtok 9.6.94 ein rettleiande gjeldsnorm for byfornya burettslag. Alle rehabiliterte byfornya burettslag i Oslo, Bergen og Trondheim som vart ferdig utbetra innan utgangen av 1993, skal ha opprinnelege innskot samt fellesgjeld pr. kvadratmeter som ikke overstig 5.060 kroner. Kommunal- og arbeidsdepartementet ga 30.6.94 retningsliner for ordninga.

Banken fekk til behandling 185 søknader frå burettslag i Oslo, 16 i Bergen og 12 i Trondheim. Av desse sakene vart 143 behandla i Tapsutvalet i løpet av 1994. 91 er avslutta. Det er sendt avslag på 45 saker, og rundt 25 burettslag med etterståande kreditorer hadde ved årsskiftet fått tilbod frå Husbanken utan at tilbodet var teke stilling til.

Av Stortingets løyving på 460 millionar kroner viser overslaga at størsteparten vil bli nytta. Det er likevel ingen fare for overskridingar. I dei aller fleste sakene er det berre formalitetar som står att før burettslaga har fått ei gjeldsordning med Husbanken.

Det vil bli utarbeidd ein endeleg rapport for ordninga når arbeidet er avslutta.

I samband med gjeldssaneringa vedtok Stortinget også ei løyving på 30 millionar kroner til dekning av gjeld som har si årsak i tap ved tidlegare sal av partar i burettslag som vart sanerte i tråd med Stortingets vedtak av 09.06.94.

Kommunal- og arbeidsdepartementet fastsette 13.12.94 føreskrifter for ordninga, der det vart slått fast at Husbanken ville få ansvaret for gjennomføringa av ordninga. Tilskotsordninga vil venteleg vere ferdig gjennomført i løpet av 1. halvår 1995



I den seinare tid har Husbanken brukt store ressursar til gjeldsrådgiving

Tvangssal

Tilbod om økonomisk rådgiving til misleghaldskundar, før krav om tvangssal, fekk auka prioritet i 1994.

Trass i dette førte det tidlegare høge talet på oppsamla misleghald til eit fortsatt høgt tal på krav om tvangssal. Det vart i 1994 sendt 3.254 krav om tvangssal, mot 3.327 i 1993.

Gjennomførte tvangssal kravd av Husbanken utgjorde 938 i 1994. Husbanken kjøpte i 1994 i alt 99 bustader i samband med tvangssal, delt på 35 ved medhjelparsal og 64 på tvangsauksjon.

Ordninga med medhjelparsal har ført til at Husbanken nå tar over

færre bustader på tvangssal. I 1993 vart det kjøpt 163 og i 1992 206 bustader på tvangsauksjon.

Etableringslån II til refinansiering

Også i 1994 vart 100 millionar kroner av Etableringslån II-rammen sett av til refinansiering av anna gjeld enn husbanklån i burettslag. Føremålet var å betre betalingsevna til burettslag med høg gjeld og uselde leilegheiter.

Husbanken fekk i 1994 30 søknader mot 40 i 1993. Søknadssummen var på 44,2 millionar kroner, og det vart innvilga 16 lån med ein totalsum på 24,5 millionar kroner. Dette er eitt lån meir enn i 1993.

10.3 Bustadforvaltning

Tabell 10.3.1

Forvaltning overtekne eigedomar	1994	1993
Behaldning pr. 1.1 overtekne selde behaldning pr.31.12	247 99 173 173	312 163 228 247

I samband med avviklinga av SIFBO i 1992 overtok Husbanken 2.500 bustader. Det vart då vedteke at bustadene skulle seljast over ein 5-årsperiode, først og fremst til kommunar eller leigetakarar. Dette i samband med at busettingsansvaret for flyktningar og innvandrarar vart overført frå staten til kommunane. Fram til 31.12.93 var det selt til saman 1002 bustader, og i 1994 vart det selt ytterlegare 691, slik at behaldninga pr 31.12.94 var 807 bustader.

Av salet i 1994 er 56 prosent gått til kommunar, 6 prosent til leigetakarar og 38 prosent selt i den opne marknaden etter at kommunane hadde fått tilbod om kjøp.

Banken forhandlar nå med fleire kommunar om ytterlegare sal av ein stor del av den attverande bustadmassen.

I tillegg til SIFBO-bustadene forvalta Husbanken ved utgangen av året 173 eigedomar som var overteke ved tvangssal. Dette er 74 færre enn ved inngangen til året, noko som kjem av at banken har overteke 64 færre bustader i 1994 og har drive med aktivt vidaresal for å redusere behaldninga.

10.4 Tap på utlån

Tap på utlån til personlege låntakarar i 1994 er 130,3 millionar kroner, mot 43,8 i 1993. Den kraftige auken i tap på utlån til personlege låntakarar frå 1993 til 1994 har i hovudsak si årsak i medhjelparsala.

Forvaltingskontora fekk auka kapasitet i 1994, slik at køen i inkassosakene har gått kraftig ned. Tap på ikkje-personlege låntakarar utgjorde 58,7 millionar kroner i 1994. I tillegg kjem gjeldssaneringsordninga i samband med byfornyninga med 289,5 millionar kroner bokført i 1994.

Medan Husbankens tap tidlegare i stor grad refererte seg til småhus i utkantstrok der pantetryggleiken var dårleg, går tendensen idag mot at tapa kjem på større utbyggjarsaker i befolkningssentra.

Mykje tyder på at ein del av dei prosjekta som Husbanken finansierte i byrjinga av 90-årene -då banken nærmast var einerådande innan bustadfinansiering -ikkje har ein slik kvalitet som låneutmålinga skulle tilseie. Samstundes vart desse bustadene i mange tilfelle selde til husstandar som var utan den naudsynte betalingsevna for så store lån.

Ved utgangen av året var rundt 9.000 lån misleghaldne lenger enn 3 månader. Dette utgjer 5,5 prosent av alle lån. Hovudstolen på dei misleghaldne låna var lik 3,8 milliarder kroner, eller 4,5 prosent av det samla utlånet. Misleghaldet viste ein auke dei to første tertiala i året, men gjekk deretter nedover.

10.5 Tap på SIFBO-engasjement

Staten har forvalta SIFBO-engasjementet frå og med 1992. I 1994 er det konstatert tap på til saman 173,0 millionar kroner. Tapet er delt som følgjer: Tap og kostnader ved sal av 691 bustader var lik 86,7 millionar kroner, tap på etableringslån 72,2 millionar kroner og tap på garanti-ansvar 14,1 millionar kroner. Gjennomsnittleg tap på sal av bustader var 120.000 kroner pr. bustad.

I motsetnad til Husbankens utlån vert tapa på etableringslån og garantier ført når pantet blir realisert. Dette er i tråd med tidlegare praksis i SIFBO.

11. ADMINISTRASJON

46

Personalforhold

Pr 31. desember 1994 hadde Husbanken 363,5 hjemler, en økning på 5 hjemler i forhold til 1993. Dette tallet inkluderer 10 midlertidige hjemler (2-års hjemler) som vil utgå i 1995. Husbanken har benyttet hjemlene til å håndtere betalingsproblemer. Aktiviteten på personalektoren har også i 1994 vært stor. Det har vært langt høyere turn-over av faste hjemler enn i 1993, samtidig som det var flere vikariater og kortvarige engasjementer.

I 1994 var det noe færre ekstraordinære innfrielser, nedgang i misligholdet og også en svak nedgang i antall lånesøknader. Likevel førte uroen omkring husbankrentene og fortsatt mange innfrielser til ekstra belastninger for endel ansatte. Samtidig krevde nye oppgaver, som ordningen med omsorgsboliger, betydelige ressurser. Omleggingen av bostøttesystemet førte til et stort antall klager og et omfattende merarbeid for bostøttekontoret.

Administrasjonsutgifter og gebyrinntekter

Husbankens utgifter til lønn, husleie, reiser og kjøp av eksterne konsulenttjenester beløper seg til 181,7 millioner kroner. Hovedårsaken til større forbruk er økningen i antallet ansatte og tilsvarende økt aktivitet.

Til innkjøp av EDB - utstyr er det medgått 4,2 millioner kroner, det vil si en liten økning fra 1993. Basert på en rimelig utskifting og modernisering av datautstyret både

Tabell 11.1.1

Nøkkeltall: Administrasjon

	1994	1993
Hjemler	363,5	358,5
Sluttet (pensjonerte)	23 7	5 5
Forbruk (mill kr)		
Lønn	103,3	98,2
Varer og tjenester	74,2	66,3
Store innkjøp EDB	4,2	3,7

i Husbanken og i den felles EDB - avdelingen, vil de årlige kostnadene trolig ligge på dette nivået i overskuelig fremtid.

I 1994 utgjorde de samlede gebyrinntektene 32,5 millioner kroner. Av dette utgjorde terminvarselsgebyrene 22,2 millioner kroner, takstgebyrene 8 millioner kroner, og gebyrene for gjeldsfor-sikring 2 millioner kroner.

Bruk av EDB i Husbanken

Prosjektene som utvikler Husbankens informasjons- og lånesystemer (HILS) er ført videre i 1994. Systemenes kompleksitet har resultert i mange endringer og justeringer i utredningsprosessen, og dermed har det oppstått forsinkelser i forhold til tidligere fastsatte planer og frister. Prosjektene er videre planlagt med sikte på så stor deltakelse fra de ansatte som mulig, noe som også kan forstyrre oppsatte frister, dersom man ikke tilpasser og justerer planene.

Både innenfor lånesaksbehandlingen og forvaltningen av lånene er

det satt nye delsystemer i produksjon. Systemene er blitt et effektivt redskap for saksbehandlerne og bidrar dermed også til å bedre servicen til publikum. Kostnadene til ekstern konsulentbistand i dette prosjektet er blitt gradvis redusert de siste årene og beløper seg i 1994 til 2,2 millioner kroner.

Det nye bostøttesystemet ble satt i drift i 1994. Utviklingsarbeidet er skjedd i samarbeid med Norsk Informasjonsteknologi (NIT), hvor også selve produksjonen foregår. Systemet er blitt videreutviklet og det tas sikte på at alle landets kommuner i 1995 vil få on - line tilgang til systemet, noe som vil effektivisere ordningen ytterligere. Også i dette prosjektet har kostnadene til konsulentbistanden blitt redusert, og er for 1994 kommet ned i 2,3 millioner kroner.

Kostnadene til produksjonen er steget noe i forbindelse med overgang til ny ordning. Økningen må imidlertid ses opp imot effektivitetsgevinstene. Driftskostnadene for siste år beløper seg til 6,2 millioner kroner.

12. ÅRSMELDING FRA HUSBANKENS KLAGENEMND

Med hjemmel i Forskrift for Klagenemnda for Den Norske Stats Husbank av 14.09.92. har det med virkning fra 1. januar 1993 vært anledning å klage på vedtak om lån og tilskudd gitt av Husbanken. En egen uavhengig klagenemnd har vært i funksjon siden 01.01.93.

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

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

Klagenemndas sekretariatsfunksjon er lagt til Husbankens avdelingskontor i Bodø. Nemnda har i løpet av 1994 avholdt 9 møter .

Sakstyper

Av sakene som Klagenemnda hadde til behandling i 1994 dominerer tilskuddssakene. Det er flest klager på avslag om etableringstilskudd, men den nye ordningen med oppstartstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger har også medført en del klager.

Sekretariatet har mottatt 115 saker i 1994. Av disse er 106 saker endelig avgjort av Klagenemnda. De øvrige er enten returnert til Husbanken for ny behandling og omgjort der, eller trukket tilbake. Klagenemnda har i 1994 gitt klager medhold i tre saker vedrørende etableringstilskudd og delvis medhold i en sak vedrørende særvilkår på oppføringslån I.

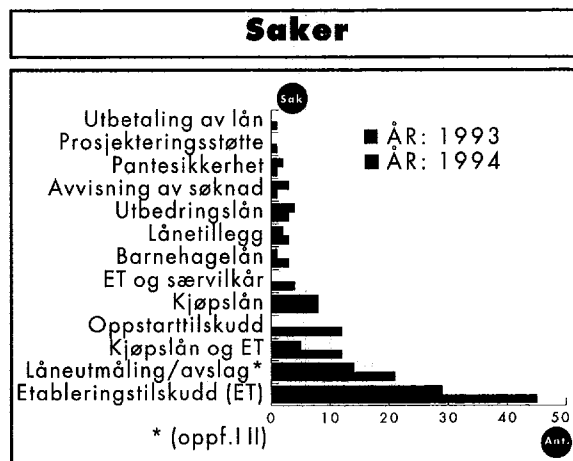
Erik W. Sollie

Mary Kvidal

Åshild Movik

Figur 12.1

Typer og antall saker behandlet i 1994



Figur 12.2

Typer saker fordelt på kontor. 1993 i parentes.

