



ÅRSMELDING 1995

19¹⁶₉₆



Husbanken

INNHold

1. Hovedstyrets beretning	2
2. Regnskap	7
3. Husbankens mål og virkemidler	13
4. Husbankens organisasjon	14
5. Utlånsrammer og tilskuddsbevilgninger	16
5.1 Utlånsrammer	16
5.2 Tilskudd	17
6. Generelle låneordninger	18
6.1 Nye boliger	18
6.1.1 Oppføringslån I	21
6.1.2 Oppføringslån II	23
6.2 Utbedringslån og tilskudd	24
6.2.1 Utbedringslån til byfornyelse	24
6.2.2 Tilskudd til byfornyelse	25
6.2.3 Utbedringslån II	25
6.2.4 Utbedringstilskudd, tilstandsvurdering av borettslag	26
6.3 Lån til barnehager og skolereform	27
7. Selektive låne- og støtteordninger	28
7.1 Etableringslån og bustadtilskot til etablering	28
7.1.1 Etableringslån I	29
7.1.2 Etableringslån II	29
7.1.3 Bustadtilskot til etablering	30
7.2 Kjøpslån	31
7.3 Utbetningslån og tilskot	32
7.3.1 Utbetningslån på sosialt grunnlag	32
7.3.2 Bustadtilskot til utbetring	32
7.4 Lån og tilskot til omsorgsboliger og sykehjem	33
7.4.1 Lån til omsorgsbustader	33
7.4.2 Oppstartingsstilskot	33
8. Tilskudd og tilbud til utvikling av bolig- og miljøkvaliteter	34
8.1 Tilskudd til utvikling av bomiljø og kommunal boligpolitikk	34
8.2 Bomiljøtjenesten	35
8.3 Det norske Hageselskap	35
8.4 Tilstandsvurdering av borettslag	35
8.5 Prosjekteringsstøtte til funksjonshemmede og eldre	36
8.6 Tilskudd til de funksjonshemmedes organisasjoner	36
9. Byggeskikkutvalget	36
10. Bostøtte/botilskudd	39
11. Forvaltning	40
11.1 Generelt om låneforvaltninga	40
11.2 Forvaltning av misleghaldne lån	43
11.3 Forvaltning av SIFBO-bustader	45
11.4 Tap på utlån	46
12. Administrasjon	47
13. Husbankens klagenemd	48

HOVEDTALL FOR UTLÅNSVIRKSOMHETEN

Utlånsvirksomheten

	1995		1994	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Total *)	9.745		9.349	
Oppføringslån				
- Oppføringslån I	3.941	8.504 boliger	4.024	8.845 boliger
- Lån til omsorgsboliger mv	1.495	2.450 boliger	817	1.581 boliger
- Oppføringslån II	1.686	3.359 boliger	2.009	4.166 boliger
Utbedringslån I	284	1.590 boliger	269	1.439 boliger
Utbedringslån II	619	7.205 boliger	529	6.262 boliger
Lån til barnehager/skolereform	185	3.874 plasser	218	4.722 plasser
Kjøpslån	278	935 boliger	262	848 boliger
Lån til kommunene				
- etableringslån I	1.088	404 kommuner	952	395 kommuner
- etableringslån II	169	276 kommuner	269	308 kommuner

Kostnader/finansiering

Kostnader og finansiering i gjennomsnitt pr bolig	Oppføringslån I	Oppføringslån II	Oppføringslån I	Oppføringslån II
Byggekostnader	648.100	649.800	592.700	577.700
Tomtekostnader	102.900	162.500	108.200	153.300
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsagn	751.000	812.300	700.900	731.000
Husbanklån	494.500	501.500	464.300	481.60
Egenkapital	256.500	310.800	236.600	249.400

Utbetalinger

	Mill kr	Mill kr
Utbetalte lån	7.884	7.581
Utbetalt bostøtte	778	484
Utbetalt botilskudd pensjonister	605	551
Utbetalt byfornyelsestilskudd	128	130
Utbetalt boligtilskudd	277	212
Utbetalt tilskudd omsorgsboliger	210	66

Forvaltning

	Mill kr	Pst	Mill kr	Pst
Gjennomsnittrente pr 31.12.				
Innlån		9,87		11,12
Utlån		6,74		7,07
Renteutgifter	8.359		9.695	
Renteinntekter	5.756		6.296	
Rentestøtte	2.603		3.399	
Mottatte avdrag	10.229		13.078	
Samlet innlån	83.330		86.660	
Utestående lån:				
Rentebærende ordinære lån	81.985		84.604	
Rentefrie lån	1.084		955	
Konverteringsforpliktelser	8.838		14.484	

Mislighold

	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Tap	405,7		474,5	
Tap i prosent av forv. kap.		0,488		0,555
Misligholdte lån		6.900		9.000
Misligholdte lån i prosent av alle lån		4,5		5,5
Påkrev		24.830		23.790
Begjæringer om tvangssalg		2.101		3.254
Gjennomførte tvangssalg		832		938
Overtatte eiendommer i forvaltning pr 31.12.95		101		173

Administrasjon

	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Gebyrinntekter	29		33	
Adm utgifter	191		181	
Adm utgifter i prosent av forvaltningskapital		0,23		0,21
Forvaltningskapital pr årsverk	235		235	
Antall årsverk		353,5		363,5
Driftskostnader pr årsverk(kr)	540.300		497.900	

Tidligere SIFBO

	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Boliger under forvaltning	46	151	210	807
Utestående etableringslån	431	2.768	543	3.541
Tap	95,1		174,6	
Garantier	23,8	248	31,0	307

*) Inkludert lån til omsorgsboliger mv.

1. STYRETS BERETNING

Store endringer i Husbankens rentevilkår og låneordninger

I løpet av 1995 ble det lagt til rette for en omfattende omlegging av Husbankens rentevilkår og låneordninger med virkning fra januar 1996. Prosjekt «Omlegging '96» er den største engangsoperasjon i bankens 50-årige historie. For bankens administrasjon og styre har arbeidet med omleggingen krevd en betydelig arbeidsinnsats og preget virksomheten gjennom hele året. Det er styrets vurdering at omleggingen kunne iverksettes fra 1. januar 1996 i tråd med de beslutninger Regjeringen og Stortinget fattet, etter et godt planlagt og gjennomført arbeid i banken.

Styret og bankens administrasjon har fortløpende gjennom 1995 arbeidet med «Omlegging '96». Dette har dels skjedd ved prinsipielle vurderinger og uttalelser til overordnede politiske myndigheter og dels ved utarbeiding av nye retningslinjer for bankens virksomhet, tilpasset det nye opplegget. I denne sammenheng er det lagt ned et betydelig arbeid i å bedre bankens informasjon til låntakere og samarbeidspartnere i boligsektoren. Nytt skriftlig informasjonsmateriale er utarbeidet og bankens ansatte er gitt opplæring for å kunne møte informasjonsbehovet.

I Stortingsmelding nr. 34 (1994-95) Om Husbankens rentevilkår og subsidieprofil, ble hovedlinjene i omleggingen trukket opp. Disse ble fulgt opp i Stats- og Nasjonalbudsjettet for 1996 og i egen stortingsproposisjon med konkrete forslag til endringer i fastsettelsen av Husbankens renter og låne- og tilskuddsordninger. Stortinget har i det alt vesentlige gitt sin tilslutning til omleggingen.

Styret vil understreke, og er tilfreds med at Stortinget ettertrykkelig slo fast at Husbanken fortsatt skal spille en viktig rolle i boligpolitikken. Det er fortsatt et behov for Husbanken, som en

bank for alle som vil bygge en bolig av rimelig standard. Fortsatt er det behov for en bank som gir rimelige lån til alle, uavhengig av en fortjeneste- og risikobasert kredittvurdering av kundene. Styret viser i den sammenheng til en utredning fra Norsk byggforskningsinstitutt som konkluderer med at nesten halvparten av de kundene som fikk lån i Husbanken, ikke ville fått tilsvarende lån i private kredittinstitusjoner.

Etter styrets vurdering vil banken nå fremstå som betydelig mer markedsorientert, med tilbud om både fast og flytende rente til sine låntakere og nye og enda mer målrettede virkemidler. Det tidligere systemet for fastsettelse av renter på bankens utlån, var lite fleksibelt, slik at banken kom i ubalanse med utviklingen i kredittmarkedet for øvrig. De selektive virkemidlene er endret, slik at de på en effektiv måte kan møte utfordringene i boligpolitikken. Det dreier seg ikke minst om å gi hjelp til de som faller utenfor den alminnelige velstandsutviklingen og en fornyelse av den eksisterende boligmassen som må til for å møte dagens ressurs-, miljø- og levekårsutfordringer.

Hovedelementer i omleggingen

Den flytende renten vil være knyttet til renten på statssertifikater med 0-3 måneders gjenstående løpetid, mens den faste renten vil følge renteutviklingen på statsobligasjoner med gjenstående løpetid på fem år. Fastleggelsen av rentene vil bli kunngjort i god tid før renteendringer trer i kraft, og meddelt låntakerne, slik at disse kan vurdere rentevilkårene opp mot markedets tilbud. Med staten som låntaker i kredittmarkedet skulle dette innebære at bankens rentevilkår vil være konkurranseedyktige, også når en tar hensyn til Husbankens krav om nøkterne, men kvalitativt gode boliger. Det er styrets oppfatning at banken må tilby lavere renter enn markedet for øvrig, skal en nå de mål som er satt for bankens virksomhet.

Styret ser det videre som en fordel for kundene at det er full åpenhet og informasjon rundt utviklingen og fastsettelsen av renten.

Midler til dekning av rentesubsidier over Statsbudsjettet på nye lån vil bortfalle. I stedet vil det bli gitt direkte tilskudd til prioriterte grupper. Selv om den alt overveiende del av rentesubsidiene var knyttet til behovsprøvde lån til prioriterte grupper, gir omleggingen mulighet til en mer fleksibel og dermed mer målrettet bruk av boligsubsidier. Tilskudd til kjøp eller utbedring av bolig, vil redusere lånebehovet tilsvarende og bidra til at de løpende bokostnader blir redusert. I tillegg til funksjonshemmede, flykninger og andre vanskeligstilte ser styret det som viktig at slikt tilskudd etter omleggingen nå også kan gis til unge i etableringsfasen, med lav inntekt og liten egenkapital.

Det er lagt opp til at kommunene skal spille en større rolle i gjennomføringen av boligpolitikken. De økte tilskuddsmidlene, som følge av bortfallet av rentesubsidier, vil i stor grad kunne overføres til kommunal forvaltning og dermed sette kommunene i stand til å se boligpolitikken som en del av den kommunale velferdspolitikken. Dette er en videreføring av en utvikling som har pågått over lengre tid.

Et viktig punkt i forbindelse med omleggingen, er at det innføres en ny tilskuddsordning til boligkvalitet. Ordningen omfatter:

- tilskudd til boligkvalitet ved fornyelse og fortetting
- tilskudd til utomhuskvalitet og tilgjengelighet i nye boligprosjekter
- tilskudd til god byggeskikk
- tilskudd til forsøksbygging.

Styret legger vekt på at denne ordningen i høy grad vil bidra til å øke kvaliteten på boliger i fremtiden. Særlig understrekes det positive i at den nye tilskuddsordningen vil gjøre det mulig å gjøre en innsats for gode bomiljøer, og dermed gode levekår i den tette boligbebyggelse utenfor byfornyelsesområdene. I en rekke av våre byer og tettsteder er det nå et klart behov for offentlig innsats for en oppgradering av boligområder bygd i mellomkrigs- og etterkrigstiden.

Med det store antall låntakere med lån gitt før 1995, anser styret det gunstig at disse vil bli tilpasset det nye rentesystemet fra 1. juli 1996. Kundene vil da komme på lik linje med nye låntakere.

Styret har også merket seg at det vil bli vurdert overgangsordninger for låntakere i rentetrappen og til de som har lån på særvilkår. Styret ser det som viktig at den sosiale profil som ligger i eksisterende låneordninger blir videreført under det nye systemet.

Boligmarkedet i 1995

Situasjonen i boligmarkedet generelt virker i stor grad inn på virksomheten i Husbanken. 1995 var preget av relativt stabile forhold, men det ble registrert en reduksjon i igangsettingen av nye boliger på rundt 6 prosent til 20.000 boliger. Husbankens andel av igangsettingen holdt seg på omtrent samme nivå som året før. Antall bevilgede husbanklån sett i forhold til fullførte boliger var rundt 65 prosent i 1995 mot 69 prosent i 1994.

Selv om boligbyggingen har tatt seg opp siden bunnåret 1992, er den betydelig lavere enn på åttitallet. Etter styrets vurdering, vil en ytterligere nedgang i boligbyggingen over tid kunne føre til en dårligere boligdekning og prispress på brukte boliger. Den forventede økningen i den private boligfinansieringen har etter styrets syn uteblitt.

Byggekostnadene viste en moderat økning i løpet av 1995. Også omsetningsprisene på brukte boliger har flatet ut, etter en betydelig økning fra begynnelsen av nittitallet. Tilgangen på kvalifiserte bygningsarbeidere har stedvis vært i underkant av etterspørselen.

Søknadsinngangen på lån til nye boliger til Husbanken viste en nedgang mot slutten av 1995, etter å ha ligget godt over nivået det foregående år. Frem til og med august var det en økning på hele 10 prosent, mens nedgangen de etterfølgende månedene brakte den samlede søknadsinngang for hele året ned til 16.200 boliger eller 6 prosent under fjorårets nivå.

Det er vanskelig å forklare den avventende holdning i boligmarkedet mot slutten av året. Noe av forklaringen kan ligge i en viss usikkerhet om bankens fremtidige utlånsbetingelser. Mange private utbyggere hadde dessuten store oppdrag og full kapasitetsutnyttning i det øvrige byggemarkedet.

Husbankens bruk av låne- og tilskuddsbevilgninger

Husbankens samlede utlånsrammer ble redusert med nærmere 1,5 milliarder kroner fra 1994 til 1995, hovedsaklig for lån til nye boliger. Reduserte rammer ble begrunnet med et mindre behov for sysselsettingsstimulanser til norsk økonomi og at det ikke lenger er behov for å motvirke problemer i kredittformidlingen etter at bankkrisen er tilbaketrukket.

Selv om rammene ble redusert, ble de ikke fullt utnyttet for lån til nye boliger. Dette gjelder ordningen med oppføringslån II, der omtrent 350 millioner kroner av en ramme på 2 milliarder kroner ikke ble benyttet. For oppføringslån I ble hele rammen på rundt 4 milliarder kroner brukt.

En forventet køsituasjon for oppføringslån I ved utgangen av året uteble. Det skyldes blant annet at 250 millioner kroner ble overført fra rammen til utbedringslån til oppføringslån.

Etterspørselen etter Husbank II-lån avspeiler tendensen til lavere igangsetting av boliger enn forutsatt og at denne låneordningen ikke kunne tilby vesentlig bedre vilkår enn ellers i markedet.

For Husbankens utlånsrammer til andre formål, som utbedring, kjøpslån og etableringslån var utnyttelsen nær 100 prosent.

Tilskuddsbevilgningene til ulike formål ble disponert fullt ut i 1995. Etterspørselen etter boligtilskudd til etablering, som er rettet mot funksjonshemmede, flyktninger og sosialt vanskeligstilte, var meget stor. Allerede før sommeren var det klart at bevilgningen ikke ville strekke til. Det oppsto en kø av prosjekter som kvalifiserte for tilskudd. Det må slås fast at denne situasjonen skapte problemer, særlig for kommunenes arbeid med boligløsninger for disse gruppene, ikke minst for flyktninger. Kommunene ble midlertidig tilbudt alternativ fullfinansiering gjennom lån i Husbanken med anledning til å få konvertert lån til tilskudd når tilskuddsrammen igjen gjorde dette mulig, eventuelt i 1996. Husbanken tok opp ramme-situasjonene med Kommunaldepartementet i første halvår. Før jul tilleggsbevilget Stortinget 75 millioner kroner til ordningen. Dette gjorde det mulig i 1995 å dekke opp flestepartene av de prosjektene som sto i kø for tilskudd.

Etterspørselen fra kommunene etter lån og tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser har også vært stor. Det har under denne ordningen vært mulig å unngå kø av betydning. Tilskuddsordningene til boligetablering for vanskeligstilte og til omsorgsboliger og sykehjem har ført til at kommunene også har økt sin opplåning til prosjekter hvor de selv står som lånekunde. Kommunene har økt sin bruksandel av bankens lånerammer til oppføring av boliger. En stadig større del av lånerammen til nye boliger blir brukt til spesialboliger for hustander med særlige behov, og i 1995 gikk over en tredjepart av rammen til slike boliger, eller en øking på over 50 prosent i forhold til 1994.

Omsorgsboliger utgjør den klart største kategorien av boliger til spesielle grupper. Både for mottatte søknader og gitte tilsagn var økningen over 50 prosent, og det ble gitt tilsagn til nærmere 2.500 omsorgsboliger til et lånebeløp på 1,5 milliarder kroner. Lån til omsorgsboliger/sykehjemsplasser kombineres med tilskudd til samme formål (267 millioner kroner i 1995). I alt gikk tilskuddsordningen til finansiering av 2.800 plasser.

Også kommunenes engasjement i bruken av etableringslån viser den betydelig rolle som kommunene har i gjennomføringen av boligpolitikken. Til sammen lånte kommunene ut 1,4 milliarder

kroner til rundt 9.000 husstander. Av disse var 60 prosent av låntakerne førstegangsetablerere, hvorav de fleste i aldersgruppen mellom 26-30 år.

Oversikten nedenfor viser de viktigste konkrete resultater av Husbankens virksomhet i 1995.

Lånetilsagn	Antall
Nye boliger	14.300
Utbedring, boliger	8.800
Etablering, husstander	9.000
Omsorg/sykehjem, boliger	2.450
Barnehager/førskole, plasser	3.900

Tilskudd	
Boligtilskudd, boliger	2.900
Omsorg/sykehjem, boliger	2.800
Utbedring, boliger	8.900

Mislighold og tap

Med den økonomiske utvikling som har funnet sted de siste år med nedgang i arbeidsløsheten, betydelig vekst i sysselsettingen og en alminnelig rentenedgang, er misligholdet betydelig redusert gjennom 1995. Styret mener også at Husbankens økte rådgivningsinnsats overfor kunder med betalingsproblemer virker positivt. Det er etter styrets vurdering grunn til å vente en fortsatt gunstig utvikling, noe som kommer til uttrykk i bankens tapsanslag i langtidsbudsjettet.

Husbanken har de siste år avskrevet store beløp som tap. Dette har sammenheng med ordinære tapsavskrivninger, og at banken har gjennomført spesielle gjeldsordninger for borettslag i byfornyelsesområder i henhold til Stortingets vedtak.

På lån til personlige låntakere ble det bokført et tap på 175,9 millioner kroner eller rundt 47 millioner kroner mer enn i 1994. De relativt store tapene for denne gruppen, til tross for redusert mislighold og tapsrisiko, skyldes at det fortsatt er en del misligholdte lån fra tidligere år der boligene realiseres og tapene bokføres nå.

Bokførte tap for lån til ikke-personlige låntakere utgjorde 229,8 millioner kroner. Av dette var rundt 160 millioner kroner knyttet til den gjennomførte gjeldssaneringsordningen for byfornye borettslag. Samlet er det belastet 449,3 millioner kroner i 1994 og 1995 som tap i byfornyelsen gjennom de spesielle ordningene vedtatt av Stortinget, mens Husbanken anslo tapene til 460 millioner kroner. De øvrige tap for ikke-personlige låntakere utgjorde dermed rundt 70 millioner kroner.

Husbanken arbeider for tiden med å fremskaffe ytterligere informasjon og bedre rapportering om det samlede tapspotensialet i Husbankens låneportefølje. Det er foretatt en særskilt gjennomgang av tapspotensialet for utlån til stiftelser til utleieformål, som er den gruppen utlån der de forventede tap er størst. Over en 10 års periode er

Husbankens hovedstyre:
Bak fra venstre adm. dir.
Lars Wilhelmsen, Kurt
Mosbakk (leder) og
Ole Eimund Øverland
(nestleder). Foran fra
venstre: Ashild Anmarkrud,
Trond Nordahl Pedersen og
Anne Berit Andersen.
Oddrunn Pettersen var ikke
til stede da bildet ble tatt



tapene for denne gruppen anslått til 475 millioner kroner. Når Husbanken er særlig tapsutsatt i disse stiftelsene, har dette sammenheng med at det i perioden 1989 til 1993 ikke ble stilt krav om kommunale garantier. Dette er senere endret.

I tilknytning til langtidsbudsjettet har Husbanken beregnet de samlede fremtidige tap til rundt 800 millioner kroner frem til år 2001.

For tidligere SIFBO-engasjementer ble det avskrevet 95,1 millioner kroner, som er noe lavere enn forventet. De bokførte tap som vil påløpe de nærmeste årene, vil bli sterkt redusert. Hittil har Husbanken avskrevet 530 millioner kroner på SIFBO-engasjementene. For neste fem-årsperiode er det budsjettet med ytterligere 315 millioner kroner, i hovedsak tap på etableringslån.

En arbeidsgruppe har vurdert kvaliteten på utlånsporteføljen, og gruppen har konstatert at enkelte låneordninger er svært tapsutsatt. Det gjelder spesielt de rente- og avdragsfrie utleielånene gitt til stiftelser i perioden 1987-93 og etableringslån videreutlånt fra tidligere SIFBO. Bankens tapsanslag gitt i forbindelse med langtidsbudsjettet 1997-2001 reflekterer denne tapsrisikoen. Samlet sett er imidlertid tapsutviklingen positiv. Fra 1995 til 1996 forventes en reduksjon i tap på personlige og ikke-personlige låntakere fra vel 400 til anslagsvis 180 millioner kroner. For Husbankens SIFBO-engasjementer anslås en reduksjon fra nær 100 til 90 millioner kroner.

Ekstraordinære innfrielser og avdrag

Ekstraordinære innfrielser og avdrag lå fortsatt på et høyt nivå i 1995, men lavere enn året før. Sammenlignet med 1994, lå innbetalingene klart lavere i første halvår, men økte sterkt mot slutten

av året. Også i begynnelsen av 1996 har innbetalingene vært høye. Særlig har kommunene foretatt betydelige nedbetalinger av sine lån i Husbanken. De høye innbetalingene må ses i sammenheng med varslede renteforhøyelser på eldre lån fra årsskiftet. Trolig vil de ekstra-ordinære innbetalingene gå ned, når den eldre lånemassen får lavere rente fra 1. juli 1996.

I alt utgjorde ekstraordinære innfrielser og avdrag opp mot 9,3 milliarder kroner mot 11,2 milliarder kroner i 1994. I alt ble over 25 000 lån ekstraordinært innfridd i 1995.

Gjeldsforsikring

Gjeldsforsikringsordningen som Husbanken og Samvirke Forsikring samarbeidet om, gikk i flere år med underskudd, og avtalen ble hevet i 1995. Hovedstyret ser det som viktig at bankens kunder har et gunstig tilbud om gjeldsforsikring og at ordningen er konkurransedyktig samtidig som den bærer sine egne kostnader.

Husbanken innhentet i 1995 pristilbud fra flere forsikringsselskap for å få en bedre tilpasset ordning. Fra 1. januar 1996 har Husbanken inngått avtale med UNI Storebrand Livsforsikring AS. Avtalen har samme forsikringsvilkår som tidligere, men premiefastsettelsen varierer nå med alder og kjønn. For yngre låntakere med høye lån virker prisfastsettelsen gunstig.

Administrasjon

Ved utløpet av 1995 hadde Husbanken 346 fast ansatte. I likhet med foregående år har aktiviteten på personalsektoren vært stor. I alt ble det foretatt 68 ansettelser. I banken var det 23 ansatte som sluttet eller ble permittert, mens 7 ble pensjonert. Som påpekt i det foregående har «Omlegging '96»



krevd en betydelig arbeidsinnsats fra de ansattes side, for at alle de nye ordningene kunne iverksettes fra 1. januar 1996. Det har ikke blitt foretatt administrative endringer av betydning.

I 1995 beløp Husbankens administrasjonsutgifter seg til 191 millioner kroner, som er en økning på 10 millioner kroner fra året før. Administrasjonsutgiftene utgjorde 0,23 prosent av forvaltningskapitalen.

Rundt 9 millioner kroner av administrasjonsutgiftene ble dekket av overføring av mindreforbruk i 1994. De overførte midler har særlig vært brukt til å finansiere omlegging av Hovedkontorets lokaler og til informasjonstiltak. Utgiftene til lønn og store innkjøp av EDB-utstyr lå på samme nivå som i 1994.

Bruk av EDB i Husbanken

De store EDB-prosjektene for saksbehandling og forvaltning av lån er blitt utviklet videre i 1995. Selve lånesaksbehandlingsprosjektet Hils ledes nå i sin helhet av Husbanken, mens forvaltningsprosjektet Vinnbin utvikles sammen med Landbruksbanken, med ressurser fra den felles EDB-avdelingen.

De store omleggingene i løpet av 1995 førte blant annet til at de tilgjengelige ressursene måtte settes inn for å løse disse oppgavene. Dette gjorde at andre viktige utviklingsoppgaver måtte vente. Det ble også nødvendig å engasjere eksterne konsulenthjelp for å få endringene ferdig til 1. januar 1996.

I løpet av 1995 ble de fleste av landets kommuner tilknyttet online til det nye bostøttesystemet, som ble etablert i 1994. Pr. 1. januar 1996 var det 37 kommuner som av ulike årsaker ikke var tilknyttet systemet.

Arbeidsmiljø

Husbanken legger vekt på et riktig og godt forhold til de ansattes organisasjoner, både i ansettelsesaker, arbeidsmiljøsammenheng og medbestemmelse. Hovedkontoret fikk ved årsskiftet 1994/95 ferdigstilt nye tilleggslokaler i Fridtjof Nansens vei 17. Etter oppussing og endringer var hovedkontoret i løpet av forsommeren igjen samlet under ett tak. Husbanken har ingen virksomhet som forurensar det ytre miljø.

Lønn og honorarer

Godtgjørelse til bankens hovedstyre og fire avdelingsstyrene utgjorde 385.196 kroner, godtgjørelse til kontrollkomiteens medlemmer 63.803 kroner og lønn til administrerende direktør 431.486 kroner. Honorar til eksterne revisorer er utgiftsført med 440.000 kroner.

Styrets oppsummering

De resultater banken har oppnådd i 1995, innenfor de aktuelle lånerammer og disponible virkemidler, er tilfredsstillende og i samsvar med bankens målsettinger. Året har vært preget av stor arbeidsinnsats i forbindelse med «Omlegging '96». I det alt vesentlige var det omfattende forarbeidet gjennomført, slik at omleggingen kunne iverksettes fra årsskiftet, etter de vedtak som var fattet av overordnede politiske myndigheter.

Styret vil understreke at det nå er nødvendig med en viss stabilisering i virkemiddelbruken, slik at banken og kundene får tilpasset seg den nye markedssituasjonen. Det vil likevel bli nødvendig med justeringer underveis. Banken er innstilt på å følge utviklingen meget nøye, og bidra til at omleggingen gjør banken til en moderne og effektiv serviceinstitusjon i årene som kommer.

2. REGNSKAP

RESULTATREGNSKAP

	Note	1995 Kroner	1994 Kroner	
1 Renteinntekter	1	5.755.551.858	6.295.809.225	
2 Rentekostnader	2	8.358.607.988	9.695.010.247	
Netto rentekostnader		-2.603.056.130	-3.399.201.022	
Rentestøtte, dekket av staten		2.603.056.130	3.399.201.022	
3 Andre tilskudd til boligsektoren				
3.1 Bostøtte		778.243.313	484.315.011	
3.2 Bolig- og miljøtiltak	3	459.058.846	362.743.750	
3.3 Tapsfond - tidl. SIFBO		170.000.000	200.000.000	
3.4 Nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser		210.260.987	66.305.387	
3.5 Tilskudd til boutgifter pensjonister		604.617.238	551.451.365	
3.6 ENØK-tilskudd		2.984.292	31.694.923	
3.7 Tilskudd til risikofond	4	180.000.000	570.000.000	-2.266.510.436
Andre tilskudd til boligsektoren, dekket av staten		-2.405.164.676	2.266.510.436	
4 Administrasjonsutgifter				
4.1 Lønn og godtgjørelse		104.376.989	103.473.415	
4.2 Varer og tjenester		82.410.517	73.925.181	
4.3 Store innkjøp - Edb		4.280.218	4.151.947	181.550.543
Administrasjonsutgifter, dekket av staten		-191.067.724	-181.550.543	
5 Driftsinntekter og diverse innbetalinger				
5.1 Takstgebyr		8.610.105	8.008.349	
5.2 Gebyr for seksjonering		125.650	101.500	
5.3 Inkassogebyr		212.497	233.835	
5.4 Forvaltningsgebyr		17.857.944	22.230.791	
5.5 Gebyr for gjeldsforsikring		1.843.138	2.097.155	
5.6 Diverse innbetalinger		11.166.782	15.841.670	
5.7 Innbetalt på vegne av Forsvarsdepartementet		353.735	565.444	
5.8 Renter av grunnfondet		1.240.000	1.540.000	50.618.744
Driftsinntekter og diverse innbetalinger, overført til staten		-41.409.851	-50.618.744	
6 Tap på utlån				
6.1 Konstaterte tap - personlige låntakere, belastet risikofondet		175.880.401	128.802.194	
6.2 Konstaterte tap - ikke personlige låntakere - belastet risikofondet		229.833.187	345.719.094	
6.3 Konstaterte tap, SIFBO		95.147.411	174.612.193	

BALANSE PR. 31.12

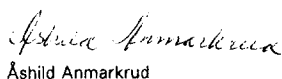
EIENDELER	Note	1995 Kroner	1994 Kroner
Likvide midler og innskudd			
Kontanter, Postbanken og i Norges Bank		396.984.092	391.764.898
Innskudd i norske banker		<u>525.835.685</u>	<u>911.101.385</u>
		922.819.776	1.302.866.284
Diverse kortsiktige krav			
Diverse kortsiktige krav Husbanken	5	1.586.457.217	1.639.835.664
Div. kortsiktige krav - tidl. SIFBO	6	<u>2.451.474</u>	<u>26.124.020</u>
		1.588.908.691	1.665.959.684
Ordinære utlån			
Ordinære løpende pantelån og gjeldsbrevlån		82.6686.383.443	84.741.921.473
Utestående lån ved overtatte panter	7	<u>40.086.008</u>	<u>54.042.552</u>
		82.726.466.451	84.795.964.025
Boligtilskudd			
		1.322.967.452	
Lån - tidligere SIFBO	8	477.022.476	752.864.792
Andre utlån			
2. prioritetslån til forsvarspersonell		450.414	742.469
Anleggsmidler			
Egen eiendom		<u>100</u>	<u>100</u>
Sum eiendeler		87.038.152.983	88.518.397.354
GJELD OG EGENKAPITAL			
Kortsiktig gjeld			
I mellomregning med Finansdep.		281.139.192	132.071.553
Annen kortsiktig gjeld	9	<u>1.825.287.896</u>	<u>1.326.603.314</u>
		2.106.427.088	1.458.674.867
Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld			
Lån fra staten		83.330.000.000	86.660.000.000
Lån dekket av Forsvaret/st.lån		458.754	739.989
		83.330.458.754	87.400.000.000
Boligtilskudd			
		1.323.043.432	
Egenkapital			
Grunnfond		20.000.000	20.000.000
Risikofond - personlige låntakere	10	9.470.589	69.372.561
Risikofond - ikke personlige låntakere	10	102.079.809	248.645.027
Tapsfond - tidl. SIFBO	10	<u>146.673.312</u>	<u>60.964.910</u>
		258.223.710	378.982.498
Sum gjeld og egenkapital		87.038.152.983	88.518.397.354
Garantiansvar - tidl. SIFBO pr. 31.12.95		23.824.859	31.046.453

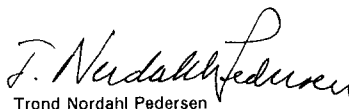
Tilslagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån og tilskudd utgjorde pr. 31. desember 1995 kr. 8.837.689.925


Kurt Mosbakk


Ole Eimund Øverland


Anne Berit Andersen


Åshild Anmarkrud


Trond Nordahl Pedersen


Oddrun Pettersen


Lars Wilhelmsen
Adm. direktør


Frank Lund
Kontorsjef
Regnskapskontoret

Husbankens årsregnskap er satt opp etter regnskapsprinsipper som tilfredsstillter kravene gitt i lov og forskrifter for banken. Banken er ikke underlagt Regnskapsloven og Kredit-tilsynets regler for bankregnskap.

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 overtakelsespris på tvangsauksjon. Eiendommene er ikke nedskrevet til antatt markedsverdi på overtakelsestidspunktet.

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 uspesifisert 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 regnskap 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 uerholdige 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 garanti-beløpet. 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.

Endring av regnskapsprinsipp

Boligitilskudd som avskrives over 10 år, er konvertert inn i bankens utlånsreskonto i november 1995.

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1

Renteinntekter

	1995	1994
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	5.690.349.130	6.207.980.663
Renter av bankinnskudd	41.626.666	46.576.512
Morarenter	23.519.214	41.242.238
Andre renteinntekter	56.848	9.842
Renteinntekter	5.755.551.858	6.295.809.255

Note 2

Rentekostnader

	1995	1994
Renter på innlån fra staten	8.327.265.778	9.661.812.417
Overført risikofondet, renter av fondskapital	30.102.210	31.611.736
Renter av grunnfondet	1.240.000	1.540.000
Andre rentekostnader	0	46.094
Rentekostnader	8.358.607.988	9.695.010.247

Note 3

Bolig- og miljøtiltak

	1995	1994
Tilskudd til byfornyelse	127.679.000	44.870.000
Tilskudd til funksjonshemmedes org. mv	8.311.397	8.393.973
Tilskudd til åpning av gjeldsforhandlinger	0	116.706
Tilskudd til individuell gjeldssanering	18.276.557	0
Boligtilskudd	291.986.595	298.471.566
Tilskudd til bomiljøutvikl.	12.805.297	10.891.506
Bolig- og miljøtiltak	459.058.846	362.743.750

Note 4

Tilskudd risikofond

	1995	1994
Personlige låntakere	111.000.000	130.000.000
Ikke personlige låntakere	69.000.000	440.000.000
Tilskudd risikofond	180.000.000	570.000.000

Note 5

Diverse kortsiktige krav Husbanken

	1995	1994
Forfalte ikke bet. renter	232.686.559	415.228.954
Oppptj. ikke forf. renter	1.103.063.988	1.199.239.863
Div. andre fordringer	250.706.670	25.366.848
Div. kortsiktige krav Husbanken	1.586.457.217	1.639.835.664

Note 6

Diverse kortsiktige krav - tidl. SIFBO

	1995	1994
Eiendommer/innlån mm.	0	22.619.620
Oppptjente, ikke forfalte renter etableringslån	1.867.784	2.002.514
Husleiefordringer	583.690	1.501.886
Div. kortsiktige krav - tidl. SIFBO	2.451.474	26.124.020

Note 7

Utestående lån på overtatte panter

Geografisk fordeling av overtatte panter:

	1995	1994
Oslo	11.439.507	12.186.680
Bergen	5.277.404	9.012.460
Trondheim	9.946.500	3.281.798
Bodø	7.815.686	16.782.286
Hammerfest	5.606.911	12.779.328
Utestående lån overtatte panter	40.086.008	54.042.552

Note 8

Lån - tidl. SIFBO

	1995	1994
Etableringslån	430.568.368	543.208.715
Andelsboliger	19.291.122	76.901.984
Eiendommer	27.162.986	132.754.093
Lån - tidl. SIFBO	477.022.476	752.864.792

Note 9

Annen kortsiktig gjeld

	1995	1994
Betalte, ikke avregnet renter og avdrag	854.043.355	342.963.202
Påløpte ikke forf. renter	688.869.747	779.588.278
Bet. ikke forfalte renter	84.379.079	106.717.649
Eiendommer/innlån m.m. - tidl. SIFBO	13.315.068	0
Annen kortsiktig gjeld	184.680.647	97.334.185
Annen kortsiktig gjeld	1.825.287.896	1.326.603.314

Kr. 854.043.355 er ordinære og ekstraordinære innbetalinger ved årsskiftet som ikke er avregnet mot lånene.

Note 10

Egenkapital

	1995	1994
Risikofond - personlige låntakere		
Inngående beh. pr. 1.1	69.372.561	61.602.440
Bevilget 1995	111.000.000	130.000.000
Avskrevet tap (netto)	-175.880.401	-130.288.026
Godskrevet renter	4.978.429	8.058.147
Utgående beh. pr. 31.12	9.470.589	69.372.561

Risikofond

- ikke personlige låntakere

Inngående beh. pr. 1.1	248.645.027	142.732.023
Bevilget 1995	69.000.000	440.000.000
Avskrevet tap (netto)	-229.833.187	-348.177.245
Godskrevet renter	14.267.969	14.090.249
Utgående beh. pr. 31.12	102.079.809	248.645.027

Tapsfond

- tidl. SIFBO

Inngående beh. pr. 1.1	60.964.910	26.113.763
Bevilget 1995	170.000.000	200.000.000
Avskrevet tap (netto)	-95.147.411	-174.612.192
Godskrevet renter	10.855.812	9.463.339
Utgående beh. pr. 31.12	146.673.311	60.964.910

REVISJONSBERETNING OG UTTALELSE FRA KONTROLLKOMITEEN

**Coopers
& Lybrand**

Coopers & Lybrand ANS

Havnelageret
N-0150 Oslo

telefon 22 40 00 00
telex 22 42 50 91

foretaksregistret:
NO 893 922 847

revisjon og rådgivning

Det Kongelige Kommunal-
og Arbeidsdepartement
Oslo - Dep.

Revisjonsberetning for 1995 vedrørende Den Norske Stats Husbank

Vi har revidert årsoppgjøret for Den Norske Stats Husbank for 1995. Årsoppgjøret som består av årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter, er avgitt av bankens styre og administrerende direktør.

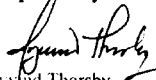
Vår oppgave er å granske bankens årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dets anliggender for øvrig.

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 grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, de skjønsmessige vurderinger som er foretatt av ledelsen, samt innhold og presentasjon av årsoppgjøret. I den grad det følger av god revisjonsskikk har vi gjennomgått bankens formuesforvaltning og interne kontroll.

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

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

Oslo, 28. mars 1996
Coopers & Lybrand ANS


Øyvind Thorsby
Statsautorisert revisor

Uttalelse fra kontrollkomiteen i Den Norske Stats Husbank for regnskapsåret 1995

Kontrollkomiteen har i henhold til forskrifter ført kontroll og tilsyn med bankens virksomhet. Komiteen har 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.

Komiteen har også gjennomgått hovedstyrets årsmelding og det avsluttede årsregnskap for 1995 med revisors beretning.

Komiteen har ingen merknader å fremføre.

Oslo, 28. mars 1996


Erik Carlsen


Hans Kolstad


Else Tellefsen


Bofgoy Døving Stensvold


Ivar Grimsmo

MELLOMREGNSKAP MED FINANSDEPARTEMENTET JFR BALANSE

Bevilgning over statsbudsjettet til boligbygging o.a.

Overført fra 1994	kr	132.071.553
Mottatt i 1995	kr	5.200.000.000
Godskrevne takstgebyr	kr	8.610.105
Godskrevne gebyr for seksjonering og inkasso	kr	338.147
Godskrevne forvaltningsgebyr	kr	17.857.944
Godskrevne gebyr for gjeldsforsikring	kr	1.843.138
Salgs- og husleieinnt. samt refusjon arb.mark.tiltak og fødselspenger	kr	1.791.017
Godskrevne tilfeldige inntekter	kr	9.328.866
Godskrevet staten på vegne av Forsvarsdepartementet	kr	353.735
Godskrevet renter statens fordringer	kr	46.899
Godskrevne renter av grunnfondet	kr	1.240.000
	kr	5.373.481.404

Av dette er gått med til dekning av:

Rentestøtte		kr	2.603.056.130,44
Bostøtte: - familier med barn	kr	388.926.570	
- pensjonister	kr	<u>389.316.742</u>	778.243.313
Tilskudd til byfornyelse	kr		127.679.000
Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner	kr		8.311.397
Tilskudd individuell gjeldssanering	kr		18.276.557
Boligtilskudd	kr		277.260.222
Utleietilskudd	kr		13.490.000
Prosjekteringsstøtte	kr		1.236.373
Tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid for bedre bomiljø	kr		5.772.292
FOU-tilskudd	kr		1.322.206
Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag	kr		5.710.800
Tilskudd til tapsfond - tidl. SIFBO	kr		170.000.000
Tilskudd omsorgsboliger/sykehjemsplasser	kr		210.260.987
Tilskudd til boutgifter pensjonister	kr		604.617.238
Tilskudd til ENØK-tiltak	kr		2.984.292
Tilskudd til risikofond	kr		180.000.000
Administrasjonsutgifter	kr	191.067.724	
Belastet ved skattefogdene	kr	<u>106.946.319</u>	84.121.405
			5.092.342.212
Saldo pr. 31. desember 1995			
i favør av Finansdepartementet jf. balanse			kr 281.139.192

TALL FRA HUSBANKENS VIRKSOMHET I MILL. KR.

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
1. Ordinære rentebærende lån							
Nye tilsagn	12.380,0	10.909,0	11.787,0	10.434,2	11.087,0	9.349,0	9.744,0
Utbetalte nye lån	8.240,1	9.047,2	11.023,8	11.092,4	9.122,7	7.581,5	7.883,5
Mottatte avdrag	2.754,4	4.253,3	3.691,5	4.605,9	15.023,2	13.077,9	10.219,5
Økning i utestående lån i året	5.485,7	4.793,9	7.332,3	6.490,6	-5.897,9	-5.636,8	-2.363,7
Utestå. rentebær. lån pr 31.12.	78.351,2	83.145,1	90.477,4	96.968,0	91.070,1	85.433,3	83.069,6
Tilsagte, ikke utbetalte lån	13.378,6	14.799,2	14.748,0	14.147,7	13.033,5	14.483,8	8.358,6
Sum engasjement pr 31.12.	91.729,8	97.944,3	105.225,4	111.115,7	104.103,6	99.917,1	91.428,2
Årlig engasjementsøkning	9.436,5	6.214,5	7.281,1	5.890,3	-7.012,1	-4.186,5	-8.488,9
2. Innlån fra staten pr. 31.12							
Innlån fra staten	79.735,0	84.800,0	92.350,0	98.650,0	91.990,0	86.660,0	83.330,0
3. Renter							
Renteinntekter	7.190,1	8.034,3	8.394,6	8.976,6	8.889,4	6.295,8	5.755,6
Renteutgifter	9.448,9	10.229,3	10.914,7	11.417,6	11.367,7	9.695,0	8.358,6
Rentestøtte fra staten	2.258,8	2.195,0	2.520,1	2.441,0	2.478,3	3.399,2	2.603,0

3. HUSBANKENS MÅL OG VIRKEMIDLER

Husbanken er et styringsredskap for Stortinget, Regjeringen og Kommunal- og arbeidsdepartementet i gjennomføringen av den offentlige boligpolitikken. Husbanken ble opprettet ved lov av 1. mars 1946. Overordnet mål for boligpolitikken har i hele etterkrigstiden vært å bidra til at alle skal kunne bo i en god bolig, til kostnader som står i et rimelig forhold til inntekten. De senere år er det dessuten lagt større vekt på boligens utseende og innpassing i miljøet. I tiden fremover vil det fokuseres mer på utbedring i tettbygde og bymessige strøk, i tillegg til nybygging av boliger for mennesker med spesielle boligbehov.

Målsettingene i boligpolitikken er nedfelt i Husbankens målstruktur, som vist i figur 4.2.

Husbankens virkemidler omfatter lån, tilskudd, rådgivning og krav til teknisk standard og utførelse. Husbanken arbeider kontinuerlig med evaluering av virkemiddelbruken, for å vurdere i hvilken grad de boligpolitiske mål nås. En analyse gjennomført av Byggforsk i 1995 viste at noe over 50 prosent av kundene som har fått oppføringslån fra Husbanken ville hatt problemer med å få et tilsvarende stort lån andre steder (med samme inntekt og gjeldssituasjon).

Arbeidet med utvikling av resultatindikatorer og metoder for resultatmåling vil bli intensivert i tiden fremover, blant annet i forbindelse med ikrafttreddelsen av det nye økonomireglementet for statlig økonomiforvaltning fra 1. januar 1997.

Figur 4.1

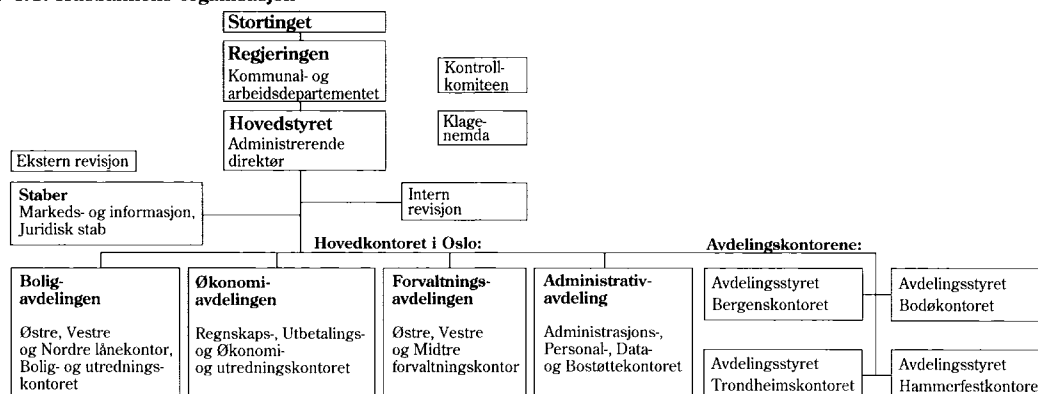
Låneordningene
Husbank I
Oppføringslån I
* Nye boliger
* Omsorgsboliger
* Barnehager
Utbedringslån I
* Sosialt grunnlag
* Byfornyelse
Etableringslån I
* Ordinær etablering
Kjøpslån
Husbank II
Oppføringslån II
* Nye boliger
* Utleie
Etableringslån II
* Via kommunene
* Borettslag
Utbedringslån II
* Bolig og miljølån

Figur 4.2

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

4. HUSBANKENS ORGANISASJON

Figur 4.1: Husbankens organisasjon



Husbanken er et styringsredskap for Stortinget, Regjeringen og Kommunal- og arbeidsdepartementet i gjennomføringen av den offentlige boligpolitikken.

Husbanken ble opprettet ved lov av 1. mars 1946. Overordnet mål for boligpolitikken har i hele etterkrigstiden vært å bidra til at alle skal kunne bo i en god bolig, til kostnader som står i et rimelig forhold til inntekten. De senere år er det dessuten lagt større vekt på boligens utseende og innpasing i miljøet. I tiden fremover vil det fokuseres mer på utbedring i tettbygde og bymessige strøk, i tillegg til nybygging av boliger for mennesker med spesielle boligbehov.

Målsettingene i boligpolitikken er nedfelt i Husbankens målstruktur, som vist i figur 3.1.

Husbankens virkemidler omfatter lån, tilskudd, rådgivning og krav til teknisk standard og utførelse.

Husbanken arbeider kontinuerlig med evaluering av virkemiddelbruken, for å vurdere i hvilken grad de boligpolitiske mål nås. En analyse gjennomført av Byggforsk i 1995 viste at nesten halvparten av kundene som har fått oppføringslån fra Husbanken ville hatt problemer med å få et tilsvarende stort lån andre steder (med samme inntekt og gjeldssituasjon).

Arbeidet med utvikling av resultatindikatorer og metoder for resultatmåling vil bli intensivert i tiden fremover, blant annet i forbindelse med ikrafttredelsen av det nye økonomireglementet for statlig økonomiforvaltning fra 1. januar 1997.

Det er Stortinget som legger de viktigste føringer for Husbankens virksomhet, i forbindelse

med vedtakelse av stats- og nasjonalbudsjett og behandling av stortingsmeldinger vedrørende Husbankens virksomhet.

Stortinget oppnevner for fire år om gangen en kontrollkomitee med 5 medlemmer. Kontrollkomiteen fører kontroll og tilsyn med bankens virksomhet og påser at den foregår på en betryggende og hensiktsmessig måte og i samsvar med det regelverk som banken plikter å rette seg etter.

Husbanken hører inn under Kommunal- og arbeidsdepartementet. Banken har det samme forhold til departementet som et frittstående direktorat.

Banken ledes av et hovedstyre på 7 medlemmer som oppnevnes av Kongen i statsråd. Det syvende medlem av hovedstyret er administrerende direktør.

Husbankens hovedkontor ligger i Oslo. Husbanken har dessuten avdelingskontorer i Bergen, Trondheim, Bodø og Hammerfest.

Hvert avdelingskontor ledes av et avdelingsstyre på tre medlemmer, oppnevnt av Kongen i statsråd. Et av medlemmene er avdelingsdirektøren.

Det er opprettet en egen klagenemnd for Husbanken. Klagenemnda består av tre medlemmer som er oppnevnt av Kommunal- og arbeidsdepartementet for en periode på inntil fire år. Husbanken forestår sekretariatsfunksjonen for nemnda. Klagenemndas møter holdes i Bodø.

Husbanken forestår også sekretariatsfunksjonen for Statens Byggeskikkutvalg. Utvalget består av sju medlemmer som oppnevnes av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

HUSBANKENS STYRER OG GEOGRAFISKE INNDELING



Tabell 4.1

Befolningsgrunnlag for Husbankens avdelingskontorer pr. 31.12.95

	Antall Innbyggere	Prosent
Oslo	2.385.255	54,6
Bergen	1.013.534	23,2
Trondheim	501.750	11,5
Bodø	309.480	7,1
Hammerfest	159.197	3,6
Til sammen	4.369.216	100

Geografiske områder

Hovedkontoret, Oslo

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

Bergen

Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane og Sunnmøre

Trondheim

Nordmøre, Romsdal, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag

Bodø

Nordland, Sør-Troms og Svalbard

Hammerfest

Nord-Troms og Finnmark

Husbankens kontrollkomite

Erik Carlsen, leder
Hans Kolstad, nestleder
Else Tellefsen
Borgny Døving Stensvold
Ivar Grimsmo

Husbankens hovedstyre

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

Husbankens avdelingsstyrer

Bergen

Anne Lise Gilleshammer, leder
Svein K. Søyland
Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

Trondheim

Kjell Granbo, leder
Ingrid Johnsen
Ralph Norberg, avdelingsdirektør til 31.1.95
Anne-Mari Johannessen fung. avd.dir. fra 1.2.95

Bodø

Asbjørn Brekken, leder
Steinar Pleym Pedersen
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

Hammerfest

Torger Salamonsen, leder
Elisabeth Guldbrandsen
Snorre Sundquist, avdelingsdirektør fra 31.7.95
Terje Thovsen, konstituert avd.dir. til 1.8.95

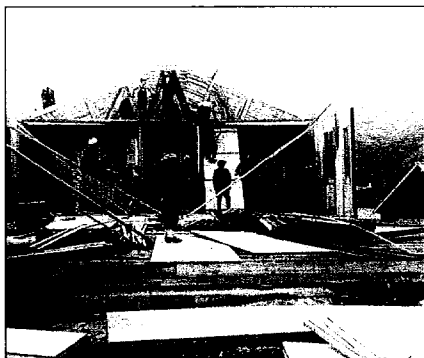
Husbankens klagenemnd

Mary Kvidal, leder
Erik W. Sollie
Åshild Movik

Statens Byggeskikketvalg

Ellen De Vibe, leder
Jon Erik Evensen
Anne Sæterdal
Peter Butenschön
Bruno Lundstrøm
Andreas Hestås

5. UTLÅNSRAMMER OG TILSKUDDSBEVILGNINGER



5.1 Utlånsrammer Lavere utlånsrammer

Husbankens utlånsrammer ble i Nasjonalbudsjettet 1995 satt til 9.900 millioner kroner. I tillegg ble 565 millioner kroner overført fra 1994. Total disponibel utlånsramme var dermed 10.465 millioner kroner.

Sammenlignet med året før ble utlånsrammen i 1995 redusert med 1.465 millioner kroner. Det var først og fremst rammen til oppføringslån

som ble avkortet. Bakgrunnen var konjunktur-oppgangen i norsk økonomi. I tillegg ønsket Regjeringen å gi rom for økt privat finansiering.

Gjennomsnittslåneene for nye boliger ble ikke endret. Den disponible utlånsrammen ga rom for finansiering av 16.200 nye boliger. For oppføringslån og utbedringslån ble Husbanken gitt en generell adgang til å benytte udisponerte I-midler på II-vilkår. For disse to ordningene gjaldt det også at inntil 50 prosent av utlånsrammen kunne disponeres i første halvår, og inntil 75 prosent i de tre første kvartalene.

Tabell 5.1

Utlånsrammer, gjennomsnittslån og antall boliger. Hovedstyrets forslag, nasjonalbudsjett, disponibelt og disponert beløp 1995 og disponert beløp 1994

	Hovedstyrets forslag	Nasjonalbudsjettet	Disponibelt beløp	1995 Disponert beløp	1994 Disponert beløp
Oppføringslån I	8.500	5.100	5.641	5.621	5.059
- Nye boliger	-	-	-	3.941	4.024
- Omsorgsboliger	-	-	-	1.495	817
- Barnehager	-	-	-	185	218
Oppføringslån II	-	1.900	2.035	1.686	2.009
Utbedringslån I	1.000	500	287	284	307
- Sosialt grunnlag	-	-	-	166	154
- Byfornyelse	-	-	-	118	153
Utbedringslån I	600	630	619	529	
Etableringslån I	3.600	1.300	1.372	1.366	1.176
- Ordinære etableringslån I	-	-	-	1.088	914
- Kjøpslån	-	-	-	278	262
Etableringslån II	500	500	169	269	
Totalt	13.100	9.900	10.465	9.745	9.349
Gjennomsnittslån (kr)					
- Nye boliger I *)	500.000	450.000	450.000	463.400	454.900
- Nye boliger II	-	500.000	500.000	501.500	481.600
Antall boliger					
- Oppføringslån I	16.400	11.300	12.100	10.954	10.426
- Oppføringslån II	-	3.800	4.100	3.359	4.166
Nye boliger	16.400	15.100	16.200	14.313	14.592

*) Eksklusiv lån til omsorgsboliger

Tabell 5.2

Tilskuddsbevilgninger og bevilgningsregnskap 1995 og bevilgningsregnskap 1994. Beløp i millioner kroner

	Bevilget beløp	Annullerte midler	Overført/ dsponibelt beløp	1995 Disponert beløp	1994 Disponert beløp
Tilskudd til byfornyelse	90,0	1,5	91,5	91,0	61,9
Boligtilskudd	362,0	23,3	385,3	382,2	365,1
- Etablering	-	-	-	315,2	248,0
- Utbedring	-	-	-	61,4	82,3
- Utleie	-	-	-	5,6	34,8
Tilskudd til omsorgsboliger	265,0	2,3	267,3	267,5	242,0
Tilskudd til utvikling av bomiljø mv	14,8	2,4	17,2	15,8	13,8
- Bomiljøtilskudd	-	-	6,6	6,3	-
- FOU-tilskudd	-	-	-	1,3	-
- Tilstandsvurdering	-	-	-	5,7	5,9
- Prosjekteringsstøtte	-	-	-	2,2	1,6
Tilskudd til funksjonshemmedes org.	8,4	-	8,4	8,3	8,4
Tilskudd til individuell gjeldssanering	-	30,0	30,0	18,3	-

Utlånsrammen nesten utnyttet

I 1995 ble det gitt tilsagn om lån for 9.745 millioner kroner. 93 prosent av utlånsrammen ble dermed benyttet. For de fleste delrammene var utnyttelsen nær 100 prosent. Forbruket er omtrent 400 millioner kroner høyere enn året før. Størst økning var det i forbruket av oppføringslån I til omsorgsboliger. Men også forbruket av en annen selektiv låneordning, etableringslån I, har gått opp i forhold til året før. For noen av delrammene ble det registrert nedgang i forbruket, og for andre året på rad er det størst reduksjon i forbruket av oppføringslån II.

Mens utlånsrammene ga rom for finansiering av drøyt 16.000 nye boliger ble det gitt tilsagn om finansiering for 14.313 boliger/boenheter. Mer fellesanlegg i tilknytning til omsorgsboligene ga mindre rom for finansiering av ordinære boligenheter. Gjennomsnittlånet for oppføringslån I, eksklusiv lån til omsorgsboliger, ble 13.400 kroner høyere enn det budsjetterte på 450.000 kroner, mens det for oppføringslån II ble om lag som budsjettert. Høyere oppføringslån I har sammenheng med at basislånene ble hevet med 15-20.000 kroner fra 1. juli 1994.

De enkelte låneordninger er nærmere omtalt i kapitlene 6 og 7.

5.2. Tilskudd

Økte tilskuddsbevilgninger

Fra 1995 er tilskuddsordningene etableringstilskudd, utleietilskudd og utbedringstilskudd på sosialt grunnlag slått sammen til en ordning kalt boligtilskudd. Videre er en del miljørelaterte tilskudd blitt samordnet og er nå samlet under budsjettposten tilskudd til utvikling av bomiljø, lokal boligforvaltning og kommunal boligpolitikk. Dette gjelder blant annet tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag (nærmere omtale under punkt 6.2.4).

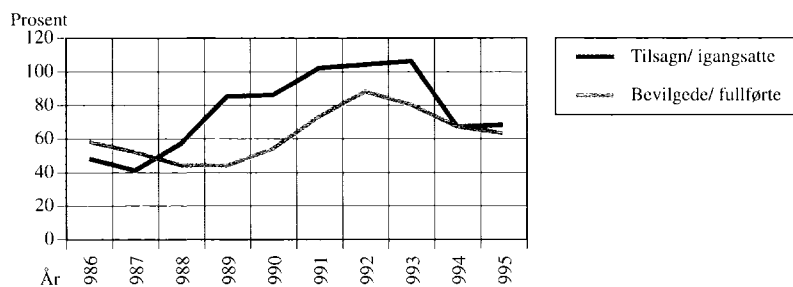
Samlet tilskuddsbevilgning var 740,2 millioner kroner, mot 587,4 millioner kroner i 1994. Økningen fordeler seg omtrent jevnt på de forskjellige ordningene. Bevilgningen til boligtilskudd var opprinnelig på 260 millioner kroner, men ble økt som følge av høyt forbruk.

Med unntak av ordningen for tilskudd til individuell gjeldssanering (jf. omtale under kap. 10), ble bevilgningene, inklusiv overføringer, benyttet tilnærmelsesvis fullt ut.

De enkelte tilskuddsordningene og bostøtten er nærmere omtalt under redegjørelsen for hver enkelt ordning i kapitlene 6 - 10.

6. GENERELLE LÅNEORDNINGER

Figur 6.1
Husbankens andel av boligfinansieringen 1986-94



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

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. Fra 1. januar 1996 er Husbankens rentesubsidiering erstattet med tilskudd, og skillet mellom Husbank I- og Husbank II-lån faller bort.

6.1 Nye boliger Endret sammensetning av befolkningen krever fortsatt høy boligbygging

Ved utgangen av 1990 var det i følge Folke- og boligtellingsen (FOB 1990) totalt 1,75 millioner boliger i Norge. Mens antall boliger pr 1.000 innbyggere var 372 i 1980, steg boligdekningen til 412 pr. 1.000 innbyggere i 1990. Det betyr at gjennomsnittlig antall personer pr bolig har gått ned fra 2,7 i 1980 til 2,4 i 1990. I tillegg til veksten i boligmassen skyldes dette at andelen en-persons husholdninger har økt fra 28 prosent i 1980 til vel 34 prosent i 1990. Forutsatt samme boligavgang som på åttitallet (8.000 boliger i året) viser beregninger gjort ved Norges byggforskningsinstitutt, at det i perioden 1991-95 måtte bygges minst 20.000 boliger pr år for å opprettholde boligdekningen slik den var i 1990. Den faktiske bygging i perioden utgjorde knappe 92.000 boliger eller gjennomsnittlig 18.400 pr år.

En gradvis eldre befolkning og et økende antall personer i etableringsfasen (20 - 34 år) er faktorer som medfører behov for flere boliger. Fra 1980 til år 1995 utgjorde økningen for den sistnevnte befolkningsgruppen rundt 65.000 personer.

Et oppdemmet boligbehov, blant annet som følge av at mange unge under utdanning har utsatt å flytte hjemmefra, krever fortsatt et relativt høyt nivå på boligbyggingen i de nærmeste årene fremover.

Mulighetene for å sikre en høy og jevn boligproduksjon, og dermed bidra til økt boligdekning, vil også avhenge av tilgangen på byggeklare tomter. Til tross for en viss omlegging av den kommunale tomtspolitikken på grunn av tidligere tap påført kommunalt eide tomteselskaper, synes det ikke å være mangel på tomter i følge en undersøkelse Husbanken har gjennomført i landets kommuner. Undersøkelsen viser at de kommunene som har svart (disse dekker 72,8 prosent av landets befolkning), totalt ville få over 37.000 byggeklare tomter i løpet av 1995.

20.000 nye boliger i 1995

Fra et igangsettningsnivå på over 35.000 boliger pr år på begynnelsen av åttitallet via et nivå på rundt 25-30.000 boliger fra 1984 til 1989, falt boligbyggingen ytterligere og nådde et bunnivå i 1992. Det året ble det kun igangsatt 15.600 boliger. De viktigste årsakene til nedgangen i boligbyggingen i denne perioden var den rekordhøye realrenten og at byggekostnadene hadde steget vesentlig sterkere enn pris- og lønnsutviklingen ellers.

Et markert fall i det nominelle rentenivået i 1993 bidro til å snu den negative trenden. I 1994 ble det igangsatt 21.240 boliger, eller vel 35 prosent flere enn i 1992. Veksten i boligbyggingen fortsatte i første del av 1995. Etter

Tabell 6.1.1

Igangsatte boliger, fullført og under arbeid pr 31.12.1995 og 1994 for hele landet. Søknadsinnngang og tilsagn, nye boliger gjennom Husbanken

	1995	1994
Hele landet		
Igangsatte boliger	20.011	21.240
Fullførte boliger	19.214	17.836
Boliger under arbeid	17.078	16.524
Husbanken, nye boliger		
Søknadsinnngang	16.204	17.301
Tilsagn	14.313	14.592

halvårsskiftet kom imidlertid tydelige signaler om at aktivitetsøkningen var i ferd med å stoppe opp. Redusert ordretilgang for boligbygg og senere avtakende søknadsinnngang i Husbanken bar bud om at boligbyggingen ikke fullt ville komme opp på 1994-nivået. Totalt ble det i 1995 igangsatt rundt 20.000 boliger eller 2.000 færre enn anslått i revidert nasjonalbudsjett 1995. Det er relativt store fylkesvise variasjoner i igangsettingen i forhold til det foregående året, jf tabell 6.1.2. Størst, både absolutt og prosentvis, var nedgangen i Oslo, mens Sogn og Fjordane hadde den største økningen i prosent.

Prisforskjellen mellom nye og brukte boliger ble ytterligere redusert gjennom 1995, noe som isolert sett gjør det mer lønnsomt med investering i ny bolig. Prisstigningen var på 7 prosent for nye boliger og vel 10 prosent for brukte i følge SSB's prisindeks for henholdsvis nye og brukte eneboliger. Denne positive vekstimpulsen var imidlertid ikke kraftig nok til å forhindre en mindre nedgang for igangsettingen.

Husbankens andel av nybyggingen fortsatt høy

For 1995 ble det i nasjonalbudsjettet lagt til grunn at Husbanken og Landbruksbanken kunne gi tilsagn om lån til 15-16.000 nye boliger. Antall nye boliger med tilsagn fra Husbanken i 1995 ble drøyt 14.300. Dersom det korrigeres for 700 sykehjemsplasser, ble resultatet 13.613 rene boenheter. Det tilsvarer 68 prosent av antall igangsatte boliger (sykehjemsplasser inngår ikke i statistikken over igangsatte boliger). Foretas en tilsvarende korrigering for 1994, ga Husbanken det året tilsagn til 14.341 rene boenheter, og markedsandelen var da 67,5 prosent. Fortsatt høy markedsandel skyldes i hovedsak at Husbanken i 1995 har kunnet tilby svært konkurransedyktige rentevilkår.

Tabell 6.1.2

Antall boliger igangsatt. Tilsagn fra Husbanken, fordelt etter fylke i 1995 og 1994

Fylke	1995		1994	
	Igang-satt	Tilsagn fra HB	Igang-satt	Tilsagn fra HB
Østfold	604	510	581	557
Akershus	2.787	1.355	2.305	1.449
Oslo	1.430	785	2.258	675
Hedmark	761	570	604	549
Oppland	567	443	604	437
Buskerud	941	612	943	647
Vestfold	670	432	965	499
Telemark	569	577	408	488
Aust-Agder	389	357	382	293
Vest-Agder	683	510	832	630
Rogaland	1.976	1.088	2.529	1.520
Hordaland	1.970	1.425	2.153	1.244
Sogn og Fj.	608	331	449	456
Møre og R.	1.266	905	1.243	1.006
Sør-Trønd.	1.398	1.289	1.104	1.241
Nord-Trønd.	605	546	507	591
Nordland	1.364	1.202	1.547	900
Troms	982	830	1.091	856
Finnmark	441	506	735	554
Hele landet	20.011	14.273 *	21.240	14.592

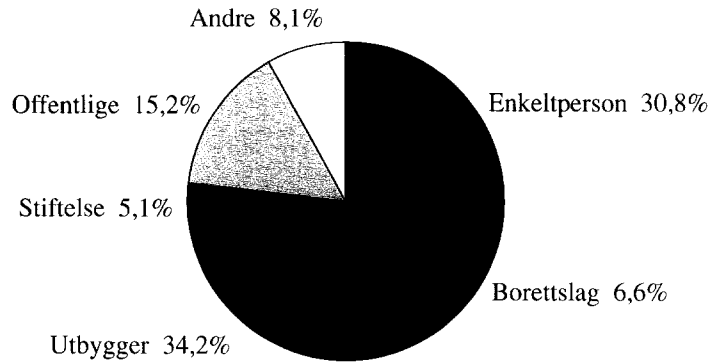
* Ekskl. tilsagn til 40 boliger på Svalbard.

Kilde: SSB Ukens statistikk 5/95 og 9/94 og Husbankens årsstatistikk.

Målt som forholdet mellom antall bevilgninger fra Husbanken og totalt antall fullførte boliger, var markedsandelen på 63 prosent eller rundt 4 prosentpoeng lavere enn i 1994. På begynnelsen av 90 - tallet var det et frafall av boliger fra tilsagnstidspunktet og frem til utbetaling av lån på gjennomsnittlig 15 prosent.

Historisk sett har Husbanken fortsatt en høy andel. I Nasjonalbudsjettet 1995 kom imidlertid de første signalene om at Regjeringen vil gi rom for økt privat finansiering av boligbyggingen. I snitt var størrelsen på alle igangsatte boliger 125 kvadrat-

Figur 6.2
Tilsagn til nye boliger etter byggherre



meter i 1995. Til sammenlikning var gjennomsnittsboligen med tilsagn om oppføringslån I på 96 kvm bruksareal (BRA).

Som tabell 6.1.2 gir inntrykk av, står Husbanken sterkest i typiske landdistrikter og dels også i de nordligste fylkene. Dette bekreftes også av en undersøkelse som er gjennomført av Norges byggforskningsinstitutt. I kommuner hvor mindre enn 30 prosent av befolkningen bor i tettbygd strøk, ville nærmere 60 prosent av boligene med husbanktilsagn i 1993 ikke blitt finansiert dersom oppføringslån i Husbanken ikke var tilgjengelig. I kommuner med mer enn 90 prosent av befolkningen i tettbygd strøk ville drøyt 32 prosent ikke blitt finansiert om slike lån ikke var tilgjengelige.

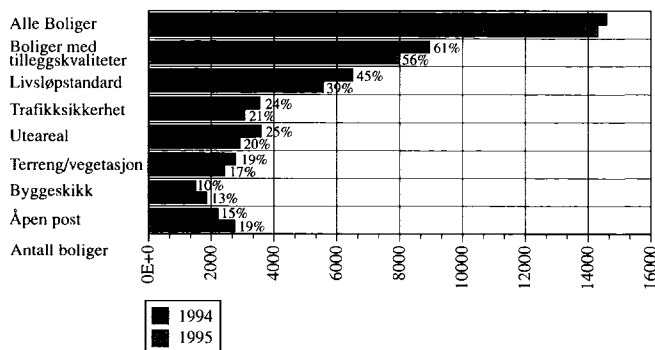
Noe mindre søknadsinngang

Det lave rentenivået i Husbanken fra 1. januar 1995 bidro til at søknadsinngangen til og med august var omtrent 10 prosent høyere enn året før. I løpet av andre halvår tok imidlertid etter-

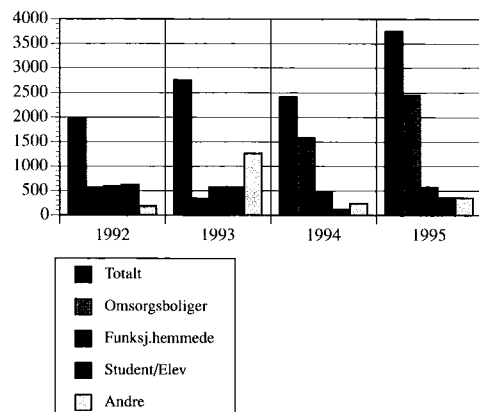
spørselen etter lån til å falle. Den nedadgående trenden synes å gjelde også den delen av markedet for nye boliger som ikke dekkes av Husbanken. Flere aktører i byggemarkedet har signalisert en avventende holdning, både som følge av en noe mindre oversiktlig markedssituasjon og etterhvert pressede fortjenestemarginer, og at de heller ikke søkte andre kredittinstitusjoner. Søknadsinngangen for lån til nye boliger endte opp på rundt 16.200 boliger, som er vel seks prosent færre enn i 1994.

Nedgangen var størst for søknader om oppføringslån II. Det er i hovedsak private utbyggere som har redusert sin lånetterspørsel. Fra 1994 til 1995 gikk denne gruppens andel av søknadsinngangen ned fra 40 til 35 prosent. Fra gruppen enkeltpersoner kom det derimot tre prosent flere søknader enn i 1994. Denne økningen må alene tilskrives at enkeltpersoner i 1995 utgjorde en markert større andel av byggherrene som søkte om oppføring II. Totalt ga Husbanken i 1995 tilsagn om lån til oppføring av drøyt 14.300 boliger eller to prosent færre enn året før. Nærmere omtale av utlånsvirksomheten følger under den enkelte låneordning.

Figur 6.3
Boliger med tilleggskvaliteter



Figur 6.4
Boliger til spesielle brukergrupper etter type spesialbolig, 1992-95. Antall boliger



6.1.1 OPPFØRINGSLÅN I



Oppføringslånet skal være et produksjonsstimulerende virkemiddel for å bedre boligdekningen med gode og rimelige boliger, tilpasset fremtidens bolig-behov, og bidra til rimelige boutgifter, en god bolig-fordeling og kostnadsdempning.

I 1994 ble det opprettet en ordning med lån til omsorgsboliger og sykehjemsplasser i Husbanken. Lånet kan gis til oppføring, utbedring og kjøp av boliger tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorgstjenester, sykehjem og lokaler for omsorgstiltak. Disse boligtiltakene ble prioritert innenfor rammen til oppføringslån I. Lån til omsorgsboliger og sykehjem sorterer under selektive ordninger og er nærmere omtalt under punkt 7.4. I tillegg var første gangs bosetting av flyktninger en prioritert oppgave også i 1995.

Utlånsrammen ble brukt

Utlånsrammen for oppføringslån I, eksklusiv beløp som var avsatt til omsorgsboliger og lån til barne-hager, var i underkant av 4 milliarder kroner. Med det stipulerte gjennomsnittslånet, ga det rom for finansiering av drøyt 8.800 nye boliger. Antall boliger med tilsagn i 1995 var 8.504, eller vel 300 lavere enn antatt. Dette til tross for at utlånsrammen på det nærmeste ble oppbrukt.

Årsaken til at boligantallet ikke ble nådd fullt ut, har sammenheng med at det realiserede gjennomsnittslånet ble noe høyere enn opprinnelig stipulert. Veksten i gjennomsnittslånet må ses i forhold til at basislånene fra 1. juli 1994 ble hevet med 15-20.000 kroner, avhengig av boligstørrelse.

Dette bidro til at kostnadsøkningen i 1995 ikke presset Husbanklånets andel av anleggskostnadene lenger ned enn tilfellet var. Dels har også det økte gjennomsnittslånet sammenheng med en endret hustypefordeling. Andelen boliger i blokkprosjek

Tabell 6.1.1.1

Nøkkeltall: Oppføringslån I til boliger *
Utlånsvilkår: Husbank I
Løpetid: 25 år, avdragsfrihet: 5 år

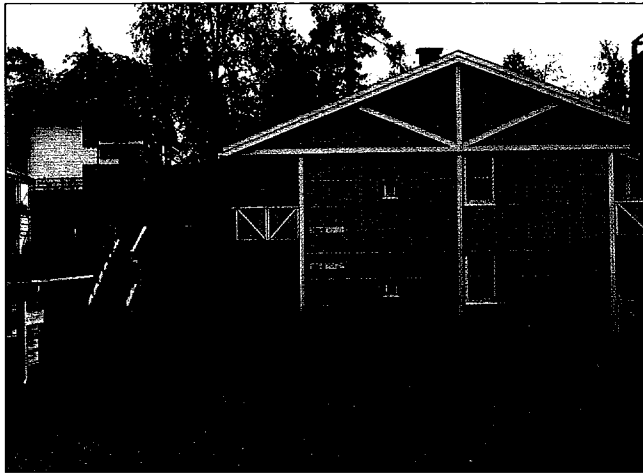
	1995	1994
Utlånsrammer		
Beløp (mill kr)	3.958	4.827
Budsjettert antall boliger	8.800	10.700
Budsjettert gjennomsnittslån (kr)	450.000	450.000
Realisert forbruk (mill kr)	3.941	4.024
Realisert antall boliger	8.504	8.845
Realisert gj.snittslån (kr)	463.400	454.900
Mottatte søknader (boliger)	10.292	11.251
Mottatte søknader der tilsagn ikke er gitt (boliger)	1.700	2.600
Gjennomsnitt pr bolig		
Bruksareal (kvm)	96	101
Tomtekostnader (kr)	102.900	108.200
Byggekostnader (kr)	648.100	592.700
Anleggskostnader (kr)	751.000	700.900
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	62	65

* Eksklusiv omsorgsboliger mv.

ter, hvor gjennomsnittslånet er høyere enn for enkeltvis oppførte småhus, har vokst med fem prosentpoeng det siste året.

Større andel kommunale boliger

Sammenlignet med 1994 viser fordelingen etter type byggherre at andelen private utbyggere har gått ned, mens en større andel av boligene skal oppføres med kommuner/fylke som byggherre. Dette må ses i sammenheng med den økte andelen omsorgsboliger og sykehjem, som i alt vesentlig er kommunale. Det er også verd å merke seg en relativt markert nedgang i antall enkeltpersoner som tildeles oppføringslån I, jf tabell 6.1.1.2 på neste side.



Nedgangen tilsvarer reduksjonen i andelen enkeltvis oppførte småhus som i hovedsak oppføres i regi av enkeltpersoner. Denne tendensen blir trolig forsterket etter hvert som utlåns-politikken gjøres mer selektiv, og private kreditt-institusjoner ventelig får en noe større markeds-andel enn i de senere årene.

Flere spesialboliger

Husbanken skal medvirke til å dekke boligbehovet for husstander med særlige behov. I 1995 har banken i betydelig grad bidratt til dette gjennom finansiering av nye boliger for spesielle bruker-grupper. Slike boliger utgjorde vel 35 prosent av boligene (omsorgsboligene medregnet) som fikk oppføringslån I i 1995. Andelen har økt med hele 10 prosentpoeng i forhold til 1994, jf. forøvrig figur 6.4. Omsorgsboliger utgjør den klart største kategorien av boliger til spesielle grupper.

Tabell 6.1.1.2

Oppføringslån I*. Tilsagn fordelt etter byggherre i 1995 og 1994

	1995		1994	
	Boliger	Prosent	Boliger	prosent
Enkeltperson	3.012	27	3.345	32
BRL-NBBL	798	7	738	7
BRL-frittstående	113	1	167	2
Privat utbygger	3.177	29	3.656	35
Stiftelse	641	6	573	5
Kommune/fylke	2.153	20	1.523	15
Andre	1.060	10	424	4
Totalt	10.954	100	10.426	100

* Inkl. lån til omsorgsboliger

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



6.1.2 OPPFØRINGSLÅN II

Tabell 6.1.2.1

Oppføringslån II. Tilsagn etter byggherre
1995 og 1994

	1995		1994	
	Boliger	Prosent	Boliger	Prosent
Enkeltperson	1.390	41	1.217	29
BRL-NBBL	15	0	135	3
BRL-frittstående	26	1	7	0
Privat utbygger	1.723	51	2.401	58
Stiftelse	90	3	255	6
Kommune/fylke	19	1	39	1
Andre	96	3	112	3
Totalt	3.359	100	4.166	100

Virkemiddelbruken for å stimulere til produksjon av utleieboliger for ungdom ble lagt om fra 1994. Støtten blir gitt i form av tilskudd i stedet for reduserte renter. Lån til utleieboliger som toppfinansieres med utleietilskudd kunne bare gis på Husbank II vilkår. Det er imidlertid liten interesse for denne ordningen. I 1995 ble det bare gitt lånetilsagn for 38 millioner kroner til 95 boliger.

Den endelige innvilgningsrammen, inkludert overført beløp fra 1994, ga rom for finansiering av 4.100 boliger. Til tross for at renten var satt ned med 1,5 prosentpoeng, ble likevel etterspørselen for liten til at dette rammetallet kunne realiseres. En del av låneetterspørselen har rettet seg mot private kredittinstitusjoner, både som følge av at disse kunne tilby like gode rentebetingelser, og på grunn av ønske om noe større boliger enn de Husbanken gir lån til.

Gjennomsnittslånet ble nådd

Det realiserte gjennomsnittslånet ble 501.500 kroner som stort sett samsvarer med det som var stipulert i Nasjonalbudsjettet 1995. Gjennomsnittslånet var noe høyere enn i 1994, men sammenholdt med kostnadsøkningen var ikke låneøkningen tilstrekkelig til å forhindre at kravet til egenkapital og annen tilleggsfinansiering økte med hele 25 prosent i forhold til året før. Gjennomsnittskostnadene pr kvadratmeter gikk opp med snaut 7 prosent, som er omtrent i samsvar med utviklingen i Statistisk Sentralbyrås prisindeks for nye eneboliger.

Boligene med tilsagn om oppføring II er blitt dyrere både på grunn av generell prisstigning og at størrelsen i snitt har økt med nærmere fem kvadratmeter. Det synes rimelig å anta at rentenedgangen har gitt økonomisk rom for noe større boliger.

Tabell 6.1.2.2

Nøkkeltall: Oppføringslån II
Utlånsvilkår: Husbank II
Løpetid: 25 år, avdragsfrihet: 5 år

	1995	1994
Rammer		
Beløp (mill kr)	2.035	2.328
Antall boliger	4.100	4.600
Gj.snittslån (kr)	500.000	500.000
Realisert forbruk (mill kr)	1.686	2.009
Antall boliger *	3.360	4.166
Gj.snittslån (kr)	501.500	481.600
Mottatte søknader (boliger)	3.811	4.552
Mottatte søkn. der tilsagn ikke er gitt pr 31.12 (boliger)	600	900
Gjennomsn bruksareal (kvm)	115	110
Tomtekostnader (kr)	162.500	153.300
Byggkostnader (kr)	649.800	577.700
Anleggskostnader (kr)	812.300	731.000
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (pst)	62	66

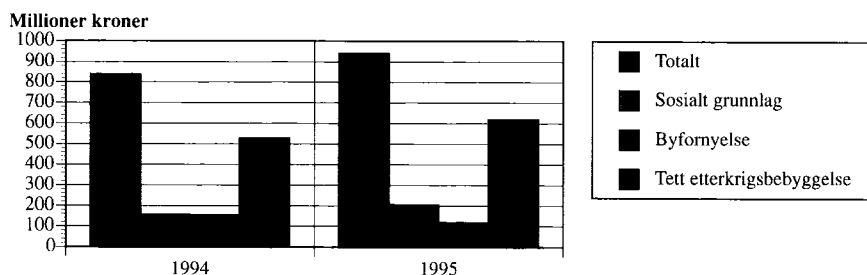
* Inkl. utleieboliger til ungdom - 362 i 1994 og 95 i 1995.

Over 90 prosent til personlige låntakere

Oppføringslån II er i hovedsak innrettet mot personkunder. Da boligene som oppføres av private utbyggere, i alt vesentlig selges til privatpersoner, vil omtrent 90 prosent av boligene med lånetilsagn i 1995 eies av personlige låntakere. Ved endringer i Husbankens rammevilkår er det trolig denne kategorien boligsøkende som først og fremst vil søke om privat finansiering av ny bolig.

6.2 UTBEDRINGSLÅN OG TILSKUDD

Figur 6.5
Utbedringslån etter formål



6.2.1 Utbedringslån til byfornyelse

Låneordningen 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.

Redusert etterspørsel gjennom året

Som følge av sviktende etterspørsel etter utbedringslån I, ble den opprinnelige utlånsrammen på 528 millioner kroner redusert med 200 millioner kroner etter halvårsskiftet, og med ytterligere 41 millioner kroner mot slutten av året. Utlånsmidlene ble overført til rammen for oppføring I.

Husbanken registrerte i begynnelsen av året økt interesse for utbedringslån til byfornyelse, men denne tendensen fortsatte ikke etter halvårsskiftet. Resultatet ble at søknadsinngangen for utbedringslån til byfornyelse målt i kroner gikk ned med drøyt 10 prosent det siste året. Totalt sett er aktivitetsnivået i byfornyelsen fortsatt lavt. Således har Husbanken finansiert utbedringen av rundt 300 færre boliger enn i 1994.

Tabell 6.2.1

Nøkkeltall: Utbedringslån til byfornyelse
Utlånsvilkår: Husbank I
Løpetid: 18 år, avdragsfrihet: 3 år

	1995	1994
Ramme (mill kr)*	287	582
Forbruk (mill kr)	118	153
Antall boliger - tilsagn	506	816
Søknadsinngang, boliger	931	861
Søknadsinngang (mill kr)	151	170
Gj.sn. lån pr bolig (kr)	233.200	187.500

*) Fellesramme for utbedringslån I

I 1995 ble utbedringslån til byfornyelse i hovedsak tildelt de tre største byene. Drøyt 20 prosent av utlånsmidlene har gått til kommunale prosjekter, men kommunale byfornyelsesselskaper som tidligere sto for det meste av den tunge byfornyelsen var fortsatt ikke inne i bildet. Hovedtyngden av utbedringsprosjektene iverksettes i privat regi - nærmere 30 prosent av lånetilsagnene i 1995 gikk således til private aksjeselskaper (en del av disse omdannes senere til borettslag).

Tabell 6.2.2**Nøkkeltall: Tilskudd til byfornyelse**

	1995	1994
Bevilgning (mill kr)	91,5	64
Forbruk	91	62
Antall saker	28	41
Gjennomsnittlig bevilgn pr sak (kr)	3.250.000	1.512.000

Tabell 6.2.3**Nøkkeltall: Utbedringslån II****Utlånsvilkår: Husbank II****Løpetid: 18 år; avdragsfrihet: 3 år**

	1995	1994
Ramme (mill. kr)	630	637
Forbruk (mill. kr)	619	529
Antall saker - tilsagn	144	90
Antall boliger - tilsagn	7.205	6.262
Søknadsinngang, boliger	7.278	3.997
Gj.sn.lån pr. bolig (kr)	85.900	84.500

6.2.2 Tilskudd til byfornyelse

Tilskuddene til byfornyelse skal bidra til å bedre folks levekår i storbyene. Tilskuddsmidlene er i hovedsak beregnet på planlegging og gjennomføring av fornyelse i sentrale boligområder i Oslo, Bergen og Trondheim.

Slike bevilgninger kan gis i form av:

1. Programtilskudd til kommuner som utarbeider program for byfornyelse med prioritering av områder og enkeltprosjekter og tidsplan for gjennomføring og kostnadsramme.
2. Midler til enkeltprosjekter utenom vedtatte programområder.
3. Tilskudd til husstander som har behov for tilskudd for å betale innskudd/kjøpspris.

Den betydelige økningen i tilskudd til byfornyelse henger sammen med tildeling av programtilskudd, og dette forklarer også det høye gjennomsnittsforkbruket pr søknad.

Fordelingen av 1995-tilskudd på de tre største byene viser at fem tildelinger gikk til Oslo, to til Bergen og 20 til Trondheim. Sistnevnte by benyttet ikke programtilskudd. I tillegg gikk en tildeling til Drammen.

Til Oslo ble utbetalt i alt 60 millioner kroner, hvorav en enkelt rammetildeling utgjorde 54 millioner kroner. Bevilgningen er gitt som programtilskudd til Oslo kommune og skal bidra til fornyelse i alle byfornyelsesområdene. Størsteparten av midlene skal benyttes i bydelen Gamlebyen.

Til området Nedre Nygård i Bergen ble det gitt et programtilskudd på 36 millioner kroner i 1994. Ved utløpet av første halvår 1995 var over 70 prosent av midlene aktivert gjennom igangsettning av ulike delprosjekter i området. For 1995 ble Bergen tildelt 16 millioner kroner.

6.2.3 Utbedringslån II

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 og opparbeidelse av utearealer).

BOM-lån en suksess

Satsingen på utbedringslån til tett etterkrigsbebyggelse (BOM-lån) har vist seg å være en suksess både i forhold til etterspørsel og i forhold til positive effekter for boområdet. BOM-lån benyttes over hele landet, og en rekke andelseiere i borettslag har fått fordeler av Husbankens låneordning. I noen tilfeller har også bruk av ordningen med tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag (jf. pkt 6.2.4) bidratt til at resultatet ble spesielt vellykket.

Både målt i antall boliger og i kroner ble søknadsinngangen nær fordoblet i forhold til 1994. Også antall boliger med tilsagn om utbedringslån II gikk opp. En viktig årsak til den økte etterspørselen er rentenedgangen på 1,5 prosentpoeng fra 1. januar 1995. Vel 3.000 eller over 40 prosent av boligene med tilsagn om utbedringslån II i 1995 ligger i Oslo, og drøyt 95 prosent av tilsagnene gjelder boliger i borettslag.

Dette er boliger med god sikkerhet (tidligere pantegjeld er stort sett nedbetalt) som drar fordel av at Husbanken har økt låneutmålingen til 95 prosent av godkjente anleggskostnader.



6.2.4 Utbedringstilskudd og 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 motsetning til tidligere har flere borettslag i etterkrigsbebyggelsen utenom de tre største byene fått tilskudd til tilstandsvurdering av bygninger og fellesanlegg. Det har samtidig vært større interesse for planlegging av utbedrings- og fornyelsestiltak; primært knyttet til tekniske

Tabell 6.2.4
Nøkkeltall: Utbedringstilskudd, tilstandsvurdering av borettslag

	1995	1994
Disponibelt (mill. kr)	6	6
Forbruk	6	6
Antall saker	168	156
Antall boliger	25.089	26.244

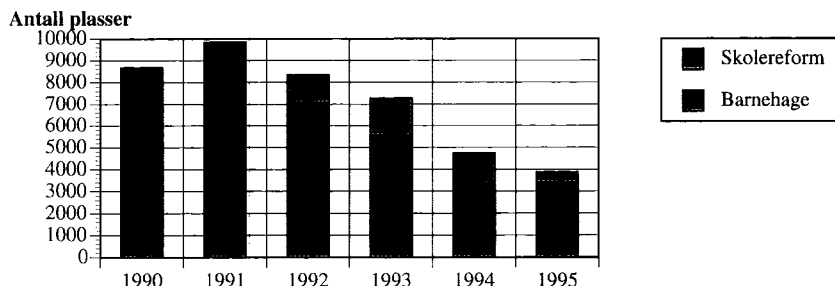
anlegg og våtrom. I 1995 har 191 borettslag og sameier med totalt 25.000 boliger mottatt tilskudd til tilstandsvurdering. Disse midlene initierer større rehabiliteringsoppdrag, og bidro til økt sysselsetting både direkte på byggeplassene og indirekte gjennom ringvirkninger for byggvareleverandører.



6.3 LÅN TIL BARNEHAGER OG SKOLEREFORM

Figur 6.6

Lån til skolereform og barnehager 1990-95. Antall plasser



Som følge av Reform '97 med skolestart for seks-åringene, er det etter hvert aldersgruppen 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 til barn under 7 år. Ordningen finansierer også lokaler til skolefritidsordning for barn i grunnskolen.

Færre skolereformplasser

Etterspørselen etter lån fra Husbanken til barnehager var omtrent på samme nivå som i 1994. Banken har i 1995 totalt finansiert snaut 20 prosent færre barnehageplasser enn året før. Samtidig har andelen skolereformplasser gått betydelig ned og utgjorde 12 prosent av barnehageplassene.

Det ble i 1995 gitt lånetilsagn til rundt 460 skolereformplasser mot 1.350 året før. Antall ordinære barnehageplasser som var drøyt 3.400, ligger derimot på samme nivå som i 1994.

Barnehagedekningen øker

I 1980 var barnehagedekningen på vel 20 prosent. Ved utgangen av 1994 hadde i underkant av 206.000 barn plass i barnehage eller et pedagogisk tilbud til seksåringer i skolen.

Tilveksten i 1994 var på 15.700 nye plasser, hvorav 9.300 gjaldt nye plasser i barnehager og 6.400 gjaldt tilbud til seksåringer i skolen. Rundt 30 prosent av tilveksten på nye plasser i 1994 ble finansiert med lån fra Husbanken.

Totalt hadde 49 prosent av alle barn under sju år et pedagogisk tilbud i barnehage eller skole i 1994. Dette er en økning på tre prosentpoeng sammen-

Tabell 6.3.1

Nøkkeltall: Lån til barnehager og skolereform
Utlånsvilkår: Husbank I, fast underrente
Løpetid: Serielån på 30 år, ikke avdragsfrihet

	1995	1994
Anslått rammebruk (mill kr)	195	520
Budsjettert antall barnehpl.	3.000	8.000
Budsjettert lån pr plass (kr)	65.000	65.000
Realisert forbruk (mill kr)	190	218
Antall barnehageplasser	3.874	4.722
Lån pr plass (kr)	48.800	46.200
Antall saker	82	96
Mottatte søknader (plasser)	3.496	3.563
Mottatte søknader der tilsagn ikke er gitt (plasser)	431	511
Gjennomsnittlig bruksareal (kvm) pr plass	7,4	6,7
Anleggskost. pr plass (kr)	69.100	60.100
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (prosent)	71	77

lignet med 1993. Sogn og Fjordane hadde høyest dekningsgrad med 58 prosent. Lavest dekning hadde Østfold og Vest-Agder, med henholdsvis 42 og 43 prosent. (I følge tall fra SSB)

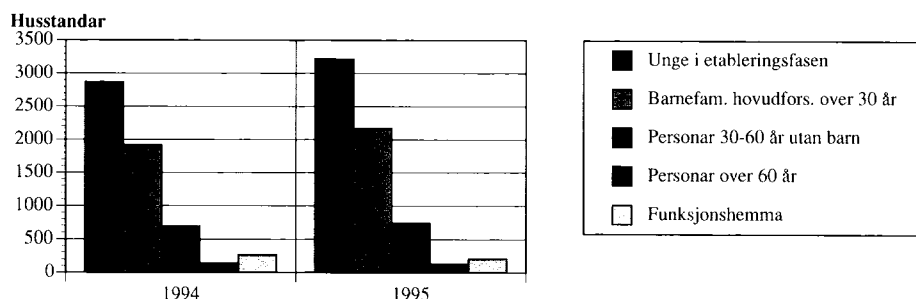
Flere private barnehager

Antall nye barnehageplasser med lån fra Husbanken har vært klart synkende de siste fem årene. (Jf. figur 6.6) Dette har trolig sammenheng med at spesielt kommunene har redusert bygging av egne barnehager. Således var 1994 det første året med flere private barnehager (totalt 3.012) enn offentlige (2.991) i følge tall fra Statistisk Sentralbyrå. Av de rundt 370 nye barnehagene som kom til i 1994, var 85 prosent private.

Et særlig forhold som påvirker Husbanken, er Reform '97. Grunnskolereformen demper kommunenes interesse for ordinær barnehageutbygging.

7. SELEKTIVE LÅNE- OG STØTTEORDNINGAR

Figur 7.1
Etableringslån 1. Husstandar fordelt etter mottakargrupper 1994-95



Husbankens selektive låne- og støtteordningar går til vanskelegstilte grupper og prioriterte bustadføremål. Ordningane er behovsprøvde ut frå situasjonen til lånsøkjaren. Dette gjeld etableringslån, kjøpslån, utbetningslån, bustadtilskot til etablering, utbetring og utleige, og lån og tilskot til omsorgsbustader. Husbanken forvaltar dei selektive ordningane i samarbeid med kommunane.

I 1995 vart postane Etableringstilskot, Utbetningstilskot på sosialt grunnlag (jf.pkt 7.3.2) og tilskot til utleigebustader slått saman til ein ny post på statsbudsjettet kalla Bustadtilskot. Nedanfor er det tidlegare etableringstilskotet omtala som Bustadtilskot til etablering.

7.1 Etableringslån og bustadtilskot til etablering

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

Etableringslån er eit tilbod om rimeleg tilleggs- og toppfinansiering til husstandar som anten må betale høg rente eller får avslag på slike lån i den private kredittmarknaden. Den primære målgruppa for ordninga er husstandar i etableringsfasen, både unge, barnefamiliar, funksjonshemma og andre grupper som kommunen prioriterer.

7.1.1 Etableringslån I

Etableringslån I blir gitt som toppfinansiering ved etablering i ny eller brukt bustad. I særlege høve kan lånet og nyttast til å refinansiere private bustadlån. I hovudsak blir lånet fordelt gjennom kommunane, som låner ut midlane

Tabell 7.1.1

Nøkkeltal: Etableringslån I
Utlånsvilkår: Husbank I
Løpetid: 18 år, avdragsfritak: 3 år

	1995	1994
Total ramme (mill kr)	1.090	1.241
Forbruk (mill kr)	1.088	914
I kommunane - talet på mottatte søknader	13.048	10.506
Innvilga søknader	7.330	5.916

vidare. Midlane kan og nyttast til å finansiere innskotsfrie utleigebustader.

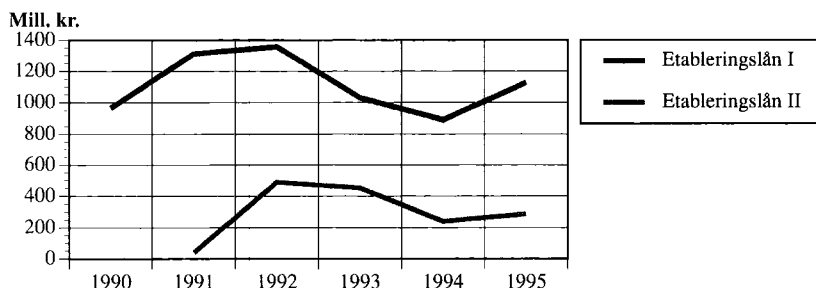
Auke i forbruket

I revidert nasjonalbudsjett 1995 var ramma til etableringslån I fastsett til 1.372 millionar kroner, inkludert 282 millionar kroner som Husbanken sette av til kjøpslån. 100 millionar kroner av utlånsramma vart øyremerkt til flyktningar.

Etterspurnaden frå kommunane etter etableringslån I gjekk noko opp i høve til 1994. Det førte til balanse mellom forbruket av etableringslån og dei utlånsmidlane som var tilgjengelege. Den relativt markerte auken i etterspurnaden frå kommunane må vi i hovudsak sjå i samanheng med at rentenivået gjekk ned med 1,5 prosent poeng frå 1. januar 1995. Med ei startrente på fire prosent låg renta på etableringslån I klart under renta i den private finansmarknaden. Noko av auken i forbruket må tilskrivas at utbetningslån frå kommunane frå og med 1995 skal dekkjast av midlane til etableringslån.

Figur 7.2

Etableringslån I og II. Forbruk i kommunane 1990-95, mill. kroner



Fleire lån gjennom kommunane

Til saman har kommunane løyvd lån for 1.128 millionar kroner til drygt 7.300 husstandar i 1995, som er 24 prosent fleire enn året før. Den auka etterspurnaden frå lånsøkjara må vi dels sjå i samband med dei forbetra utlånsvilkåra i 1995. Men det er òg verdt å merke seg at 1995-tala inneheld vidare utlån til utbetring av i alt 836 bustader, slik at den reelle auken i høve til 1994 ikkje er så stor som det som er nemnt ovanfor. Samanlikna med 1994 var det prosentvis like mange husstandar som fekk avslag på lånesøknaden - i alt ein av tre søkjarar.

Maksimallånet til kjøp/bygging av bustad er 400.000 kroner, mens det ved utlån til refinansiering ikkje er sett noka grense. I alt sju prosent av utlåna til kjøp/bygging av bustad var over 300.000 kroner, mot tilsvarende 13 prosent ved utlån til refinansiering.

Over 60 prosent av utlåna til førstegongs etablering

I alt 4.565, eller drygt 60 av mottakarane, skulle nytte lånet til førstegongs etablering. Av desse personane var det flest i alderen 26-30 år, og desse fekk i snitt også det høgste lånet (243.000 kroner). I alt hadde 86 prosent av husstandane ei brutto inntekt på under 250.000 kroner.

7.1.2 Etableringslån II

Retningslinjene for tildeling av etableringslån II var i 1995 stort sett dei same som for etableringslån I. Også midlane til etableringslån II blir i hovudsak lånte ut gjennom kommunane. Frå 1992 vart det dessutan fordelt midlar direkte gjennom Husbanken i samband med refinansiering av privat fellesgjeld i burettslag.

Mindre etterspurnad frå kommunane

Ramma for etableringslån II i 1995 vart i Revidert nasjonalbudsjett sett til 525 millionar kroner. Etter ei mindre justering var den disponible utlånsramma på 500 millionar kroner. Av dette beløpet kunne inntil 100 millionar kroner nyttast under ordninga med refinansiering av privat fellesgjeld i burettslag. Det vart berre gitt lån for 8 millionar kroner til to burettslag.

Etterspurnaden frå kommunane etter etableringslån II har stadig gått ned, sjølv om nedgangen ikkje var så kraftig som i året før. Denne låneordninga vart opphavleg 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 1995 utgjorde 288 millionar kroner, eller om lag 40 millionar kroner meir enn året før. I alt 1.650 husstandar fekk tildelt lån. Ein av tre husstandar fekk lån til refinansiering. Husstandane som fekk tilsegn om etableringslån II, hadde framleis gjennomgåande høgare inntekt enn dei husstandane som fekk tilsegn om etableringslån I, men skilnaden er ikkje særleg stor.

Tabell 7.1.2

Nøkkeltal: Etableringslån II
Utlånsvilkår: Husbank II
Løpetid: 18 år, avdragsfritak: 3 år

	1995	1994
Total ramme (mill kr)	500	545
Totalt forbruk (mill kr)	169	269
I kommunane, talet på mottokne søknader	2.344	2.217
Innvilga søknader	1.650	1.541



7.1.3 Bustadtilskot til etablering (etableringstilskot)

Bustadtilskotet til etablering skal medverke til å dekkje bustadbehovet for husstandar med varig svak økonomi. Dette gjeld husstandar blant funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktningar, eldre og unge i etableringsfasen. Tilskotet går både til toppfinansiering av eigen bustad ved bygging, kjøp og utbetring av bustader for utleige. Saman med grunnlån, eventuelt i kombinasjon med etableringslån og/eller bustadtilskot, blir bustadene fullfinansierte gjennom Husbanken.

Mest bustadtilskot til funksjonshemma

Etter ei ekstra løyving på 75 millionar kroner og overførte midlar frå 1994, sto det til disposisjon 324 millionar kroner for bustadtilskot til etablering. I tillegg kunne kommunane nytte 61 millionar kroner for bustadtilskot til utbetring (jf. pkt. 7.3.2).

Talet på husstandar som har fått bustadtilskot til etablering (i alt 2.848), har auka med drygt 400 det siste året. På den andre sida er talet på bustader som har fått bustadtilskot til utleige, redusert om lag tilsvarande. Det sistnemnde tilskotet gjeld den spesielle ordninga med ikkje-kommersielle utlegebustader til ungdom.

Likevel er det verdt å merke seg at størsteparten av bustadene bygde for sosiale utleigeføremål blir finansierte med oppføringslån i kombinasjon med anten bustadtilskot til etablering eller med oppstartingstilskot (jf. pkt. 7.4.2). Som også tabell 7.1.3 syner, har bustadtilskotet totalt finansiert om lag like mange bustader som året før. Ein temmeleg stor del av desse er utleige-bustader.

Tabell 7.1.3

Nøkkeltal: Bustadtilskot til etablering

	1995	1994
Løyving (mill kr) *	260,0	237,0
Disponibelt (mill kr)	324,1	299,0
Forbruk (mill kr)	320,8	282,8
Talet på bustader	2.907	2.870
Tilskot pr bustad (kr)	109.600	98.500

* Felles løyving av bustadtilskot til etablering, utbetring og utleige

Tabell 7.1.4

Bustadtilskot til etablering 1995. Bustader etter søkjar og brukargruppe.

	Bustader i alt	Funksjons-hemma	Flyktningar	Sosialt vanskelegstilte
Total	2.848	1.127	1.089	632
Kommune	1.688	471	897	320
Personar	623	461	4	158
Stiftingar	350	96	140	114
Andre	187	99	48	40

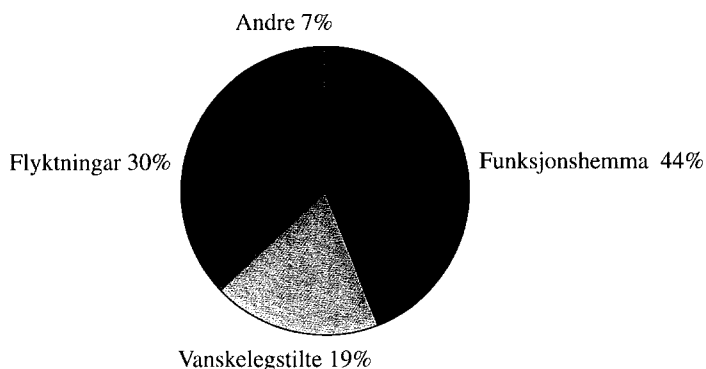
I tabell 7.1.4 er det gitt nærmare opplysningar om korleis bustadtilskotet i 1995 vart fordelt. Om lag 40 prosent av bustadtilskotet gjekk til finansiering av bustader til personar med funksjonshemming. Drygt halvparten av desse eller 597 var bustader til personar med psykisk utviklingshemming.

Bustadtilskotet til etablering har òg i stor grad vore nytta til å finansiere kommunale utlegebustader til flyktningar. For denne brukargruppa gav Husbanken tilskot til vel 15 prosent fleire bustader enn i 1994. Kommunane stod bak bygging/kjøp av i alt to av tre bustader som skulle finansierast med bustadtilskot.

7.2 KJØPSLÅN

Figur 7.3

Kjøpslån I. Fordeling etter mottakar 1995. Prosent



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

Framleis interesse for kjøpslån

For andre året på rad har etterspurnaden etter lån til kjøp av bustad (kjøpslån) auka monaleg. Talet på søknader gjekk opp med 15 prosent i høve til 1994. Dette resulterte i at 10 prosent fleire bustader vart grunnfinansierte med kjøpslån. Auken må sjåast noko i samanheng med tiltaka for å busetje flyktningar, jamvel om talet på bustader til denne gruppa var noko mindre enn året før.



Tabell 7.2.1

Nøkkeltal: Kjøpslån

Utlånsvilkår: Husbank I

Løpetid: 25 år, avdragsfritak: 5 år

	1995	1994
Forbruk (mill kr)	278	262
Talet på bustader	935	848
Innkømne søknader, bustader	1.584	1.379
Gj.snittleg lån pr. bustad (kr)	297.800	309.000

I alt 30 prosent av utlånsmidlane gjekk til flyktningar, jf figur 7.3. Men funksjonshemma utgjorde den største brukargruppa (41 prosent). Til saman fekk funksjonshemma innvilga lån til å kjøpe 305 bustader.

7.3 UTBETRINGSLÅN OG -TILSKOT

Tabell 7.3.1

Nøkkeltal: Utbetalingslån på sosialt grunnlag oa¹⁾
Utlånsvilkår: Husbank I
Løpetid: 18 år, avdragsfritak: 3 år

	1995	1994
Ramme (mill kr) ²⁾	287	582
Forbruk (mill kr)	166	116
Talet på saker	337	440
Talet på bustader	1.084	623
Søknadsinnang (bustader)	420	1.574
Gj.sn. lån pr bustad (kr)	153.100	186.200

¹⁾ Tala omfattar ikkje vidareutlån frå kommunane.

²⁾ Fellesramme for utbetaling I.

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

Gjennom utbetaling av eldre bustader blir det såleis lagt til rette for at eldre og funksjonshemma kan leve mest mogleg sjølvstendig og få nødvendig omsorg i heimen sin. Ordninga omfattar òg utbetaling av bustader med antikvarisk/kulturhistorisk verdi.

7.3.1 Utbetalingslån på sosialt grunnlag

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

Inngang av søknader

Som nemnt (jf. punkt 6.2.1) vart ramma for utbetalingslån på Husbank I-vilkår redusert på grunn av låg etterspurnad. Trass i monaleg færre søknader om utbetalingslån på sosialt grunnlag har forbruket av denne typen lån auka noko i høve til 1994, som representerte eit botnivå for denne lånordninga. Fleire lån til større utbyggjarar saman med låg interesse frå personlege lånesøkjjarar førte til større lån pr. utbetalingsprosjekt og fleire bustader som skulle utbetrast. Rundt 30 prosent av bustadene gjeld utbetalingsprosjekt frå burettslag, mot berre snautt 10 prosent året før. Eit av desse prosjekta - Lille Tøyen BRL i Oslo - fekk lån til utbetaling på antikvarisk grunnlag til i alt 318 bustader. Dermed omfattar den reelle auken i tilsegn på sosialt grunnlag snautt 150 bustader eller drygt 20 prosent.

Tabell 7.3.2

Nøkkeltal: Utbetalingstilskot på sosialt grunnlag

	1995	1994
Ramme (mill kr)	61	82
Forbruk (mill kr)	61	82
Talet på bustader	8.908	8.307
Søknadsinnang (mill kr)	116	114
Gj sn løyving pr bustad (kr)	8.700	9.800

Det er fleire årsaker til låg interesse for denne typen lån. Viktigast er omlegginga av skattesystemet, som saman med låg inflasjon medverkar til høg realrente etter skatt, og dette fører til at eldre personar kvir seg meir for å stifte gjeld.

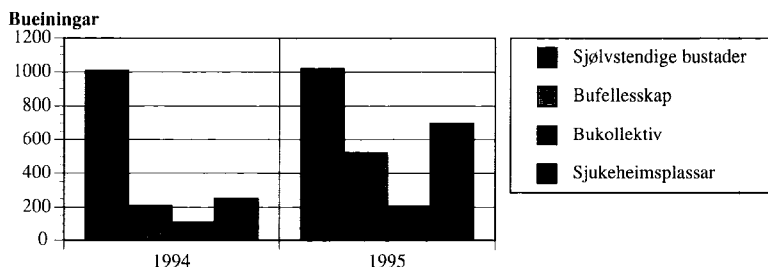
Til kommunane vart det ikkje avsett noka separat ramme for vidare utlån i 1995. Mindre utbetalingslån kunne i staden tildelast frå kommunen si ramme til etableringslån I (jf. pkt 7.1.1).

7.3.2 Bustadtilskot til utbetaling (Utbetalingstilskot på sosialt grunnlag)

Bustadtilskotet til utbetaling (frå 1. januar 1996 omtala som tilskot til tilpassing av bustad) tek i hovudsak sikte på å nå dei same søkjargruppene som utbetalingslåna på sosialt grunnlag. Ordninga er behovsprøvd. Tilskot blir gitt etter ei samla vurdering av behovet for tilpassing og husstanden sin økonomi. Av løyvinga til bustadtilskot på 260 millionar kroner vart 60 millionar kroner fordelte til kommunane, som i hovudsak utfører den konkrete saksbehandlinga. Kommunane disponerte i alt 77 millionar kroner. Dette førte til at om lag 8.900 husstandar fekk tilskot i 1995.

7.4 LÅN OG TILSKOT TIL OMSORGSBUSTADER OG SJUKEHEIMAR

Figur 7.4
Lån til omsorgsbustader. Bustader etter type 1994-95



Føremålet med ordninga, som tok til å gjelde 1. februar 1994, er å stimulere kommunane til å auke innsatsen andsynes eldre og andre med behov for heildøgns pleie og omsorg. Denne typen lån og tilskot blir gitt til oppføring, utbetring og kjøp av omsorgsbustader og til sjukeheimar. I tillegg gir Husbanken lån til lokale for omsorgstiltak. Det siste omfattar til dømes servicelokale, eldresenter og dagsenter som blir etablerte i samband med kommunen sine omsorgstenester.

7.4.1 Lån til omsorgsbustader Fleire einingar i bufellesskap

Ordninga har også i 1995 vore ein suksess. Dersom vi held sjukeheims plassane utanom, har talet på omsorgsbustader auka med 420 eller drygt 30 prosent i høve til året før. Det er særleg auka interesse for bustader i såkalla bufellesskap som har gitt dette resultatet, jf. og diagram 7.4. Den sterke auken i gjennomsnittslånet må vi også sjå i samanheng med meir fellesareal i form av dagsenter o.a. Desse ressurskrevjande areala blir belasta kostnadene for kvar einskild bueining. Talet på sjølvstendige bustader låg på drygt 1.000 både i 1994 og 1995.

7.4.2 Oppstartingsstilskot

Oppstartingsstilskotet skal stimulere kommunane til å auke tilbodet av godt tilrettelagde buformer til personar med omsorgsbehov, først og fremst dei eldste eldre. Vidare kan tilskotet nyttast til å redusere talet på fleirsengsrom i sjukeheimar og til å opprette netto nye omsorgsbustader og sjukeheims plassar.

For tida er tilskotet 120.000 kroner pr. sjukeheims plass og 100.000 kroner pr. omsorgsbustad.

Tabell 7.4.1

Nøkkeltal: Lån til omsorgsbustader
Utlånsvilkår: Husbank I (underrente del 4 første åra)
Løpetid: 25 år, avdragsfritak: 5 år

	1995	1994
Ramme (mill kr)	1.498	900
Forbruk (mill kr)	1.495	817
Talet på bustader, tilsegn*	2.450	1.581
Søknadsinngang	2.101	1.498
Gj. snittslån (kr)	610.000	516.000

* Inkl. 700 sjukeheims plassar i 1995 og 251 i 1994

Tabell 7.4.2

Nøkkeltal: Oppstartingsstilskot

	1995	1994
Løyving (mill kr)	265,0	242,0
Disponibelt	267,3	242,0
Forbruk (mill kr)	267,5	242,5
Talet på bueiningar	2.804	2.567
Søknadsinngang	2.587	3.352
Gj. snittleg tilskot (kr)	95.400	97.900

Bruken av tilskotsmidlane i 1995 gav i alt 2.804 omsorgsbustader/sjukeheims plassar. Det var om lag 240 eller snautt 10 prosent fleire enn året før. Det vart gitt tilskot til i alt 957 sjukeheims plassar, som utgjer ein tredel av talet på bueiningar. I overkant av 1.000 omsorgsbustader (54 prosent) var sjølvstendige (over 55 kvadratmeter). Resten var bufellesskap og bukollektiv.

I 1995 kom det til 72 sjukeheims plassar ved ombygging frå fleirsengsrom til eisengsrom i eksisterande sjukeheimar. Kvar av desse fekk 30.000 kroner i tilskot.

Norges byggforskningsinstitutt har analysert standard og kvalitet på prosjekt som er finansierte etter dei nye ordningane for omsorgsbustader og sjukeheimar. Dei første prosjekta er no ferdige, og undersøkinga syner stor variasjon i kvaliteten på utforming og planløyving.

Dei sjølvstendige bustadene tilfredsstillar med nokre få unntak krava til livsløpsstandard fullt ut. Eit positivt trekk er elles det store innslaget av treroms bustader og stor variasjon i planløyvingar og bygningsutforming. Bufellesskap, der bustadeiningane er mellom 40 og 55 kvadratmeter, ser ut til å vere ein bra bustadtype. Bukollektiv og sjukeheimar held diverre ikkje same gode standard som dei andre bustadtypene. Bustadeiningane er monaleg mindre. Mange sjukeheimar har privat-einingar på mindre enn 20 kvadratmeter.

8. TILSKUDD TIL UTVIKLINGS- OG INFORMASJONS- ARBEID FOR BEDRE BOMILJØ

8.1 Tilskudd til utvikling av bomiljø og kommunal boligpolitikk

Tilskuddsordningen skal bidra til utviklings- og informasjonsarbeid på det boligpolitiske området. Gjennom økonomisk støtte, vil vi stimulere til utvikling av ny kunnskap, informasjon og formidling av metoder og modeller for bomiljøarbeid. Prioriterte områder har vært videreutvikling av forvaltningsmodeller i boligområder, flerkulturelle bomiljøer, miljøvennlig boligbygging og fornyelse, samt god boligkvalitet og byggeskikk.

Ordningen omfatter også støtte til tilstandsvurdering i forbindelse med fornyelse av eksisterende boligområder og til evaluerings- og utredningsarbeid med sikte på utvikling av kommunal boligpolitikk. Samlet forbruk i 1995 har vært 13,5 millioner kr.

Husbanken finansierer et flerårig studie ved Norges byggforskningsinstitutt om norske bomiljøer. Hensikten er å innhente og formidle kunnskap om hvordan ulike bomiljøer fungerer. Sentrale temaer er deltakelse og sosiale relasjoner og sammenhengen mellom fysiske omgivelser og sosial kontakt/deltakelse i ulike typer boligområder.

Sammen med Norske Boligbyggelags Landsforbund, Norges byggforskningsinstitutt, og andre har Husbanken gitt ut sju veiledningshefter om kvalitetskrav og byggeskikkensyn i bolig- og miljøfornyelsen.

Det er også gitt støtte til boligbyggelag i Oslo og Bergen som har startet opp et utviklingsarbeid med sikte på en planmessige fornyelse av eksisterende boligområder. Husbanken har gjennom støtte til utrednings-

arbeid ved Norsk Institutt for By- og Regionforskning (NIBR) deltatt i utviklingen av Miljøverndepartementets hvor fem byer er involvert. Husbankens avdelingskontor i Hammerfest har innledet et samarbeid med Sivilingeniørutdanningen i Narvik om et forskningsprosjekt på snø- og vindbelastninger på bygninger og strukturer.

I 1995 har Husbanken også gitt tilskudd til SINTEF, Norges byggforskningsinstitutt, Asplan Viak og NIBR til evaluerings- og utredningsprosjekter på problemstillinger knyttet til kommunal boligpolitikk. Dette omfatter evaluering og utprøving av offentlige virkemidler med særlig vekt på tomteutnyttelse og fortettingsproblematikk, boligtiltak for eldre og omsorgstrengende og andre kommunale boligtiltak.

I Oslo og Kristiansand har Husbanken bidratt med økonomisk og faglig støtte til forsøks- og informasjonsprosjekter i boligområder hvor beboere samarbeider med kommunale etater for et bedre bomiljø. Utvikling av flerkulturelle bomiljøer, samarbeid om organisering og forvaltning av boliger og fellestiltak og nye informasjonsmetoder overfor ulike beboergrupper, er de største utfordringer i de lokale prosjektene.

Husbanken har tatt initiativ til å vurdere behov og muligheter for å starte opp et forsøks- og utviklingsprogram for flerkulturelle bomiljøer i Norge. Byggforsk er engasjert til å utrede aktuelle problemstillinger og organisering av et slikt program som skal foreligge før sommeren 1996.

Samlet tilskuddsbeløp fra Husbanken i 1995 har vært 5, 5 millioner kroner fordelt på 37 prosjekter.



8.2 Bomiljøtjenesten

Bomiljøtjenesten ble etablert ved Norges byggforskningsinstitutt i 1994. Bomiljøtjenesten gir gratis råd og veiledning om bomiljøspørsmål til beboere, borettslag og kommuner og er særlig rettet inn mot lokale grupper og organisasjoner som ønsker å forbedre eget nærmiljø. Hovedmålet for Bomiljøtjenesten er å bidra til trygghetsskapende arbeid ved hjelp av sosiale, kulturelle og fysiske virkemidler i ulike typer bomiljøer i Norge.

I løpet av 1995 har Bomiljøtjenesten hatt 55 henvendelser; i hovedsak fra borettslag og andre lokale organisasjoner. En tredjedel av henvendelsene har vært konsentrert om problemstillinger i forbindelse med fornyelse og etablering av utearealer og felleslokaler. Forøvrig har det vært spørsmål om hjelp til å komme i gang med lokale bomiljøtiltak og forsøksprosjekter. Flere ønsket foredrag og veiledning om bomiljøarbeid på seminar- og kursvirksomhet.

I tillegg til selv å gi råd og veiledning på telefon, henviser Bomiljøtjenesten til andre fagmiljøer, som for eksempel til Det norske Hageselskap. I året som gikk har Bomiljøtjenesten hatt henvendelse fra ytterligere 22 lokale grupper som har fått bistand i form av veiledning, deltakelse på beboermøter eller møte med tillitsvalgte og ansatte i boligområdet. Fem lokale forsøksprosjekter i boligområdet i og rundt de største byene har avtale om løpende veiledning fra Bomiljøtjenesten, samt at fem andre prosjekter får mer sporadisk veiledning etter behov.

En annen oppgave for Bomiljøtjenesten er å samle inn, bearbeide og formidle erfaringer fra lokalt utviklingsarbeid. Manus til de to første veiledningsheftene i Bomiljøtjenestens temaserie - 1. Bibliografi og 2. Lokal mobilisering - foreligger klar til trykking og flere hefter er under utarbeidelse og vil foreligge i 1996.

Under tittelen "Forsøk som arbeidsform, synliggjøring og aktivisering av lokale ressurser og utvikling av sosial fantasi", gjennomførte Bomiljøtjenesten et todagers prosjektverksted med beboere og ansatte fra 15 boligområder og ansatte fra stat og kommune. Tilskudd fra Husbanken i 1995 har vært på 1 million kroner.

8.3 Det norske Hageselskap

Tilskudd fra Husbanken i 1995 var 1,35 mill. kr.

Hageselskapet har en gratis veiledningstjeneste til kommuner, skoler, velforeninger og andre om tilrettelegging og drift av utearealer og felles rom. Denne tjenesten ligger ved kompetansesentre i Østfold, Hedmark, Buskerud, Vestfold, Aust-Agder, Hordaland, Nord-Trøndelag, Troms og Finnmark. I løpet av 1995 gjennomførte Hageselskapet flere prosjekter; vurdering av reguleringsplan for Vadum-åsen i Stokke kommune og Lystheia i Arendal kommune, i Kristiansand, idéskisse for utearealet ved Haug skole- og ressurscenter i Bærum, uteklasserom på Kjelsås skole i Oslo, kampanje for tryggere overgang mellom hage og vei i Hedmark. I tillegg gjennomfører Hageselskapet i samarbeid med Husbanken og Norges byggforskningsinstitutt hvert år et sommerkurs som primært er rettet mot planleggere i kommunene.

8.4 Tilskudd til tilstandsvurdering

Etterspørselen etter tilskudd til tilstandsvurdering har vært omtrent som året før. For nærmere omtale av denne tilskuddsordningen vises det til punkt 6.2.4. Tilskuddsbeløp fra Husbanken i 1995: 5,7 millioner kroner.

8.5 Prosjekteringsstøtte til funksjonshemmede og eldre

Etter prøveårene 1992/93 var 1995 det andre driftsåret til ordningen med prosjekteringsstøtte til funksjonshemmede og eldre. Ordningen begynner nå å bli godt kjent i kommunene, og antall saker har økt markant fra 1994.

Den totale rammen for støtten i 1995 var 2,0 millioner kroner. 1,9 millioner kroner av rammen ble brukt på tilsammen 365 enkeltsaker, samt til å honorere eksterne arkitekter for deltakelse i de fylkesvise rådgivningsgruppene.

Støtten til hver enkelt sak har variert fra 2-3.000 kroner til maksimumsstøtten på 7.000 kroner. Støtten er i all hovedsak brukt til prosjektering av utbedring av bolig, men også til subsidiering av arkitekthonorar til prosjektering av nybygg.

I enkelte distrikter har det vært vanskelig å få tak i kvalifisert prosjekteringshjelp. Avhengig av geografisk nærhet og kapasitet har derfor Husbankens egne arkitekter påtatt seg prosjekteringsoppdrag i forbindelse med ordningen. Ellers har Husbankens arkitekter bidratt med råd og veiledning til den enkelte lokale arkitekt og informasjon overfor kommunene.

Ved tre av avdelingskontorene 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.



8.6 Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner

Tilskuddet benyttes til informasjonsarbeid om boligtiltak for funksjonshemmede, prosjektering av boliger 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, ved siden av å være gitt som generell støtte til ovennevnte arbeidsområder, også gitt som støtte til konkrete prosjekter i regi av organisasjonene. Rammen på 5,6 millioner kroner er fordelt på seks organisasjoner, samt Norges byggforskningsinstitutt.

I 1995 er det utarbeidet en plan for organisering og styring av arbeidet med rådgivningsspørsmål for funksjonshemmede. I planen er det skissert innsatsområder som organisasjonene skal prioritere de neste par årene, blant annet avklaring av hvilke innsatsområder som er viktige i fremtiden og utvikling av opplæringsmaterieil for bruk i aktuelle fagmiljø. I arbeidet med utarbeidelse av planen er det avholdt tre møter med organisasjonene og Norges byggforskningsinstitutt. I 1995 er det også utarbeidet retningslinjer for tilskuddsordningen.

9. BYGGESKIKKUTVALGET

Utvalgets sammensetning og møtevirksomhet

Utvalget ble oppnevnt for fireårsperioden fra 1. september 1991 til 1. september 1995 forlenget til 1. januar 1996. Byplansjefen i Skien, Ellen de Vibe, overtok som ny leder av utvalget fra 1. januar 1995, etter at den tidligere lederen Sissel Rønbeck, trakk seg. Øvrige medlemmer av utvalget var Jon Erik Evensen, som representant for byggebransjen, Bruno Lundstrøm NTH, Peter Butenschøn, Norske Arkitekters Landsforbund, Anne Sæterdal, Norges Byggforskningsinstitutt, Andreas Hestås, som representant for ferdighusindustrien.

Utvalget har hatt fem møter i 1995 og et viktig tema har vært en drøfting av status og hvorvidt man burde anbefale overfor KAD å oppnevne et nytt Byggeskikkutvalg. Som et ledd i en slik vurdering av status og perspektiver fremover ble det gjennomført en evaluering av Byggeskikkutvalgets opplæringsprogram. Utvalget gikk enstemmig inn for at det bør opprettes et nytt utvalg fra 1. januar 1996. Interessen for god byggeskikk er økt gjennom den siste fireårsperioden, og det er kommet flere aktører på banen. Det er et stort behov for informasjon og veiledning om god byggeskikk, noe som blant annet viser seg i stor etterspørsel etter kurstilbudene.

Opplæringsprogrammet

Opplæringsprogrammet har vært utvalgets største satsning i perioden 1991-95. Det ble startet som et treårig forsøksprosjekt med støtte fra blant annet Husbanken og andre sentrale departementer. 1995 var siste året i denne forsøksperioden.

Byggeskikkutvalget har tilbudt gratis kurs til kommuner og fylkeskommuner. Kursene består av foredrag om god byggeskikk og om virkemidler

for å få til bedre byggeskikk. Gruppeoppgaver og byvandring er viktige elementer i kurspakken. Det er gjennomført ialt rundt 60 en- eller todagers kurs i løpet av forsøksperioden, samt en rekke enkeltforedrag. Etter kommunevalget i høst har det vært stor pågang fra kommuner over hele landet for å få kurs. Det henger sammen med at det er mange nye medlemmer i teknisk utvalg og at Byggeskikkutvalget har laget en egen liten folder om kurstilbudet.

Asplan Viak gjennomførte våren 1995 en spørreundersøkelse til kommuner og fylker om effekten av kursprogrammet. Med forbehold om at det kan være vanskelig å vurdere hva som er et resultat av vår kursvirksomhet, og hva som skyldes en mer allmenn påvirkning omkring byggeskikkspørsmål, viste undersøkelsen at kursene hadde hatt en positiv effekt. Spørreundersøkelsen viste, at programmet har hatt en viktig funksjon for å skape økt bevissthet omkring byggeskikkspørsmål. Spesielt politikerne sa at de hadde fått stort utbytte av kursene. Det viste seg også at kommunene nå bruker mer tid på veiledning overfor utbyggerne enn før, og at de legger større vekt på å utarbeide formingsorienterte retningslinjer eller planbestemmelser.

Fylkeskommunene opplevde en rolleforandring fra å være en kontrollinstans til å bli rådgivere overfor kommunene. Gruppeoppgaver og vandring på stedet ble av kursdeltakerne vurdert som spesielt viktig og nyttig. Byggeskikkutvalget har på bakgrunn av denne evalueringen anbefalt å videreføre kurstilbudet som et permanent tilbud.

Byggeskikkbladet

Byggeskikkbladet utkom med fire utgaver. Fortetting med kvalitet har vært et viktig tema i byggeskikkbladet i 1995, et tema som er aktuelt



I 1995 vant Stavanger Aftenblad Byggeskikkprisen for sitt nye avishus på Bryne.

i mange byer og tettsteder. Byggeskikkblad nr. 2 1995 var et temanummer om etterkrigsbebyggelsen og program for den årlige konferansen, som fant sted i Bodø i august. Sekretariatet bidrar også med stoff til Husbankbladet og bladet Byggmesteren.

«Etterkrigsbebyggelsen, den glemte kulturarven»

I anledning 50-års jubileet for frigjøringen, ønsket Byggeskikkutvalget å rette søkelyset mot gjenreisningsbebyggelsen etter krigen. Denne bebyggelsen blir av mange vurdert som litt fattigslig og kjedelig og uten arkitektonisk verdi. Formålet med seminaret var å skape større bevissthet om de verdiene som bebyggelsen og byplanene representerer. Seminaret ble gjennomført 25. og 26. august i Bodø

Byggeskikkprisen

Byggeskikkprisen for 1995 gikk til Stavanger Aftenblads nye avishus i Bryne, tegnet av arkitektene Kloster, Hoem, Schjelderup og Tonning, sivilarkitekter MNAL. I begrunnelsen fra juryen heter det blant annet: «Juryen mener at huset for Stavanger Aftenblads avdelingskontor ivaretar på en balansert måte behovet for et moderne, varig og vakkert bygg, som samtidig videreutvikler Bryne sentrums særpreg. Juryen gir mye ros også til Bryne kommune for sitt arbeid for å få til et vakrere sentrum». I juryen satt Ellen de Vibe (leder), sivilarkitekt Einar Dahle, Norske Arkitekters Landsforbund og sivilingeniør Per Christian Quale, Byggenæringens Fellesråd.

Ny skjønnhetsparagraf - en viktig seier for estetikken

Byggeskikkutvalget har gjennom en årrekke arbeidet for å styrke skjønnhetsparagrafen i Plan- og bygningsloven. Etter et initiativ fra kommunalkomiteen ble Byggeskikkutvalget sammen med Norsk Form og NAL (Norske Arkitekters Landsforbund) invitert til å komme med forslag til endringer i loven som kunne bidra til å sikre estetiske hensyn bedre enn i dag.

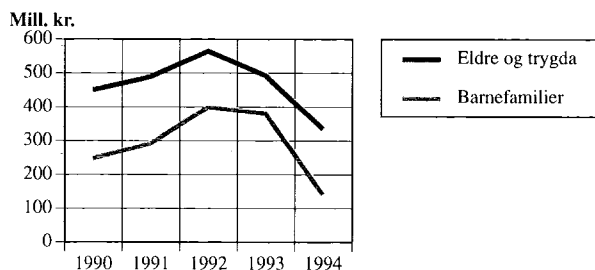
I samarbeid med andre gode krefter i forvaltningen resulterte dette i at lovverket ble styrket. §74.2 - den såkalte skjønnhetsparagrafen - lyder nå slik: «Kommunen skal se til at et hvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. *Tiltak etter denne lov skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven.*».

(Tekst med kursiv er de nye tilføyelsene i loven.)

I tillegg til § 74.2, er også § 2 om lovens formål og § 20.1 om kommuneplanlegging, blitt styrket. Den nye loven vil tre i kraft i 1. januar 1997. Lovendringen må ses på som en viktig seier for estetikken og for bedre byggeskikk.

10. BOSTØTTE/BOLIGTILSKUDD

Figur 10.1
Innvilget bostøtte etter mottakergruppe 1990-95



Tabell 10.1
Nøkkeltall bostøtte

	1995		1994		1994	
Budsjett	720,0		780,0			
Utbetalt	757,7		481,5			
Termin	3.94	1.95	2.95	3.93	1.94	2.94
Søknader	69974	78868	71925	83849	87897	70352
Godkjent	61686	61083	63960	74983	56198	59815
- barnefamilier	17456	16796	17696	24099	15536	16741
- pensjonister	44230	44287	46264	50884	40662	43074
Avslag	8288	17785	7965	8866	31699	10537
Gj.sn. pr husstand	4055	4037	4081	3975	3877	3996

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 tilfredsstillende bolig.

millioner kroner i slutten av året. Ved utgangen av året var det utbetalt 757,7 millioner kroner. Dette beløpet omfatter 3. termin 1994 og 1. og 2. termin 1995

Innføring av on-line i kommunene

Ved iverksettingen av det nye bostøttesystemet i 1994, ble det planlagt at i løpet av 1995 skulle alle landets kommuner tilknyttes on-line. Opplæringen i det nye datasystemet ble holdt av Husbanken og NIT i NIT's lokaler i de større byene fra Kristiansand i sør til Tromsø i nord.

Opplæringen ble gjennomført i 3 puljer. Første pulje var kommuner fra Østlandet, samt storbyene. Andre pulje kom fra Sørlandet og Vestlandet og siste pulje fra Trøndelag og Nord-Norge. 50 kurs ble gjennomført henholdsvis i januar, mai/juni og september/oktober. Antall kommuner og bydeler i bostøtteordningen er totalt 463. Etter gjennomføringen av on-line opplæringen er det 37 kommuner som ikke er tilknyttet systemet. Vi regner med at også disse vil være tilknyttet når samordningen av botilskudd og bostøtte er innført.

Kommuner som er on-line, registrerer søknadene selv mot tidligere sentral registrering. Ved overgang til lokal registrering har kvaliteten økt og feilprosenten gått kraftig ned. Tilbakemeldingene fra kommunene er at de er godt fornøyd med det nye systemet. Med denne omleggingen kan kommunene selv tildels planlegge, innen fristene, når søknadene skal registreres.

Bevilgningen til bostøtte

Bevilgningen til bostøtte var på 720 millioner kroner 1995. Dette var en reduksjon på 60 millioner kroner fra 1994. Da dette beløpet var for lavt, ble det gitt en tilleggsbevilgning på 40

Bevilgning til botilskudd

Bevilgningen til botilskudd (Tilskudd til reduksjon av boutgifter for pensjonister) var 594 millioner kroner i 1995. Dette er en økning på 40 millioner kroner fra 1994. I tillegg ble 7,6 millioner kroner overført fra 1994 og en del restmidler for 1994 ble tilbakeført fra kommunene i løpet av 1995.

Det kunne derfor utbetales 604,6 millioner kroner i tilskudd. 3,2 millioner av dette beløpet dekket klagesaker for 1994. Dekningsprosenten for 1995 ble satt til 58, 56 for alle grupper mottakere.

Samordning av botilskudd og bostøtte

En arbeidsgruppe avsluttet i 1995 sitt utredningsarbeid om en samordning av botilskuddsordningen og bostøtteordningen. Det er vesentlige ulikheter mellom ordningene, blant annet i målsetning og beregningsregler.

Målet er at nytt regelverk og nye behandlingsrutiner skal være fastsatt innen 1.1.1997. Behandlingen av botilskuddssaker skal integreres i datasystemet som benyttes ved behandling av søknader om bostøtte.

Dette antas å ha økt kommunenes interesse for onlinetilknytning til Husbankens bostøttesystem. Beregning av botilskudd foregår nå dels manuelt, dels ved hjelp av PC-programmer fra private firma.

11. FORVALTNING

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 forvaltninga skal Husbanken også gi god service, informasjon og rettleiing. Det skal informerast aktivt om dei ulike tenestene og tilboda banken har, og ytast god service og effektiv saksbehandling til kundane. Husbanken skal òg gi kunnskap og rettleiing om god bustadøkonomi og bustadjuridiske spørsmål til husstandar med lån i Husbanken.

Saksmengd og ressursinnsats på forvaltningssida har vore høg dei siste åra. Grunnen er at renta på etablerte husbanklån i lange periodar ikkje har vore konkurransedyktig, og at banken no har mange verkemiddel for å løyse betalingsproblema til låntakarane.

11.1 Generelt om låneforvaltninga Inn- og utbetalingar

Samla inn- og utbetalingar for Husbanken i 1994 og 1995 går fram av ein eigen tabell.

Husbankens låneengasjement

Ved inngangen til 1995 hadde banken 170.000 lån under forvaltning. 3.000 lån vart innfridde etter ordinær avdragsplan, mens vel 25.000 lån vart innfridde ekstraordinært. Talet på lån gjekk ned til rundt 153.000 ved årsskiftet.

Det høge talet på ekstraordinære innfriingar har samanheng med at mange refinansierte husbanklånet på grunn av at rentenivået i andre

Tabell 11.1.1

Nøkkeltal: Låneengasjement

	1995	1994
Utestående lån		
Talet på lån	152.781	169.651
Beløp (mill kr)	83.070	85.559
Samla innlån (mill kr)	83.330	86.660
Utbetalte lån - beløp	7.884	7.581
Avdrag og innfriingar - beløp		
Ordinære (mill kr)	1.455	1.916
Ekstraordinære (mill kr)	8.764	11.162
Renteinntekter (mill kr)	5.756	6.296
Renteutgifter (mill kr)	8.359	9.695
Rentestøtte (mill kr)	2.603	3.399

Tabell 11.1.2

Utestående lån fordelt på avdelingskontor pr. 31. desember 1995

	Mill. kr.	Talet på lån
Oslo	45.285,3	70.795
Bergen	16.250,4	31.954
Trondheim	10.207,5	20.725
Bodø	6.427,6	17.396
Hammerfest	4.898,8	11.911
Lån under nedbetaling	83.069,6	152.781

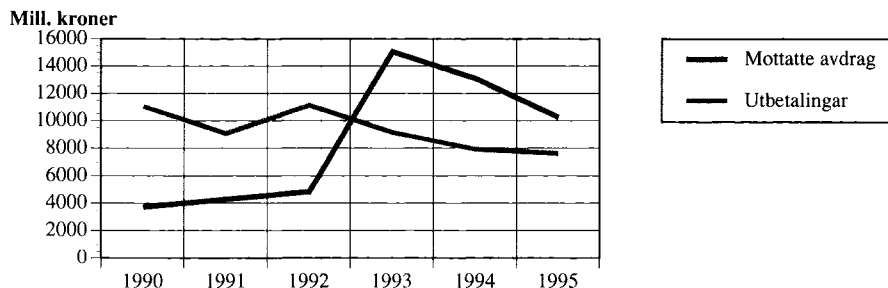
finansieringsinstitusjonar i lange periodar låg under topprenta i Husbanken. I perioden 1993-95 vart 105.000 lån for 26 milliardar kroner, innfridde ekstraordinært.

Til saman vart det i 1995 betalt inn vel 10 milliardar kroner, fordelt på innfriingar og avdrag som vist i tabell 11.1.3. Av dei nær 9 milliardar kronene som vart betalte inn ekstraordinært, var nær 5 milliardar oppføringslån gitt frå og med 1980, mens nær 0,6 milliardar kroner var etableringslån frå kommunane.

Dei høge innbetalingane førte til at banken også i 1995 dekte alle utbetalingar av lån utan nye låneopptak frå staten, og dessutan reduserte

Figur 11.1

Mottatte avdrag og utbetalinger 1990-95. Mill. kroner

**Tabell 11.1.3**

Innfringer og avdrag 1990-95. Millionar kroner

	Ordinære avdrag	Ekstra avdrag	Sum totalt avdrag	Ekstra innfriingar	Utbetalte nye lån
1990	1.328,6	311,6	1.640,2	2.613,1	9.047,0
1991	1.518,4	363,0	1.881,4	1.810,1	11.024,0
1992	1.552,1	690,6	2.242,7	2.363,2	11.096,0
1993	1.715,2	2.379,0	4.094,2	10.929,3	9.123,0
1994	1.940,1	1.939,6	3.879,7	9.222,3	7.581,0
1995	1.455,7	1.013,0	2.468,7	7.751,1	7.883,5

Tabell 11.1.4

Utlån fordelt på rentesatsar ved utgangen av året

Rentesats	Kor mange lån	Prosent	Mill.kr.	Prosent
0,0	1.450	5,4	1.084,4	2,8
1,0 - 2,0	1.255	0,8	648,9	0,8
2,1 - 3,0	652	0,4	419,1	0,5
3,1 - 4,0	5.678	3,5	4.185,0	5,0
4,1 - 5,0	4.996	3,1	3.911,1	4,6
5,1 - 6,0	20.157	12,6	13.477,5	16,0
6,1 - 7,0	2.131	1,3	1.868,0	2,2
Over 7,0	116.462	72,8	57.475,6	68,1
Til saman	152.781	100,0	83.069,6	100,0

Tabell 11.1.5

Lån frå/til staten fordelt på rentesatsar ved utgangen av året

	Rentesats	Mill kr	Prosent
Innlån frå staten 1990	12,2	20.376,0	22,6
Innlån frå staten 1991	10,5	21.741,0	24,2
Innlån frå staten 1992	10,4	22.471,0	25,0
Innlån frå staten 1994	7,7	11.591,0	12,9
Innlån frå staten 1995	6,2	13.811,0	15,3
Beløp		89.990,0	100,0
Lån til staten 1993	9,4	6.660,0	
Netto lån frå staten		83.330,0	

innlånet sitt frå staten med 3,3 milliardar kroner.

Husbankens samla utlån var ved utgangen av året 83,1 milliardar kroner.

Rentesatsar og renteinntekter

For Husbankens nye lånekundar med Husbank I-lån kunne banken tilby ei topprente på seks prosent i 1995. Startrenta for slike lån med tilsegn frå og med 1993 skulle liggje to prosentpoeng lågare enn dette, eller på fire prosent. Prosent-satsen aukar så med 0,5 pr. år til han det femte året når topprenta. Topprenta for desse årgangane skal følgje Husbank II-renta som var berekna til seks prosent. Både startrenta og topprenta var den lågaste sidan ordninga med rentetrapp vart innført i 1980. For eldre Husbank I-lån fastslo Stortinget at topprenta skulle vera som i 1994, eller 7,5 prosent.

Gjennomsnittleg utlånsrente var 6,7 prosent i 1995 mot 7,1 prosent i 1994.

Renteinntektene gjekk ned som følgje av reduksjonen i renta og i uteståande lån. Renteinntektene var på 5,8 milliardar kroner.

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 blir låna konverterte til nye innlån.

Den 1. januar 1995 konverterte banken eit lån på 17,1 milliardar kroner frå 13,2 til 6,2 prosent renta. Dette lånet var ved utgangen av året redusert til 13,8 milliardar kroner som følgje av dei ekstraordinære innbetalingane.

Tabell 11.1.6

Utestående lån etter kundegruppe pr. 31. desember 1995

Tiltak/kundegruppe	mill. kr
Personlege låntakarar	33.926,9
Kommunar	18.440,8
Burettslag	19.604,6
Selskap	2.042,2
Stiftingar	5.513,2
Staten	510,7
Andre	3.031,2
SUM	83.069,6

Tabell 11.1.7

Fordeling av lån under nedbetaling etter føremål pr. 31.12 1995 og 1994

	Mill. kr.	1995 Talet på lån	Mill. kr.	1994 Talet på lån
Ordinære oppføringslån				
Lån med tils. før 1973	244,1	6.399	405,2	8.431
Lån med tilsagn 1973-79				
Utjamningslån	8.033,8	23.135	9.382,7	28.231
Nominallån	904,1	7.337	1.133,9	8.775
Lån med tilsagn frå og med 1980				
Oppføringslån I	46.462,3	64.676	47.915,3	71.671
Oppføringslån II	9.595,1	17.838	8.763,2	16.334
	65.239,4	119.385	67.600,3	133.442
Etableringslån				
Etableringslån I	9.494,2	7.719	9.866,3	8.319
Etableringslån II	1.559,7	970	1.444,6	920
Kjøpslån	1.500,2	4.769	1.459,8	4.770
Lån til rentedekning mm.	485,0	1.842	212,2	823
	13.039,0	15.300	12.982,9	14.832
Utbeiringslån (direkte)				
Lån med tilsagn før 1976	34,7	1.774	41,3	2.166
Lån med tilsagn 1976-79				
Utjamningslån	73,7	786	93,1	923
Nominallån	54,5	2.597	77,9	3.512
Lån med tilsagn frå og med 1980				
Utbeiringslån I	3.753,6	12.248	4.138,8	14.110
Utbeiringslån II	874,7	691	498,7	666

Gjennomsnittleg innlansrente pr. 31. desember 1995 var 9,9 prosent. Dette var 1,2 prosentpoeng lågare enn i 1994. Mens renteinntektene gjekk ned med 0,5 milliardar kroner frå 1994 til 1995, gjekk renteutgiftene ned med 1,3 milliardar kroner til 8,3 milliardar kroner.

Lågare rentestøtte

Rentestøtta er differansen mellom renteutgiftene på innlån og renteinntektene på utlån og innskot i bankar. Rentestøtta gjekk ned med 800 millionar kroner til 2,6 milliardar kroner. Årsaka til dette er i hovudsak at gjennomsnittleg innlansrente gjekk ned med 1,2 - mens gjennomsnittleg utlansrente gjekk ned med berre 0,3 prosentpoeng.

Opplysning av burettslag

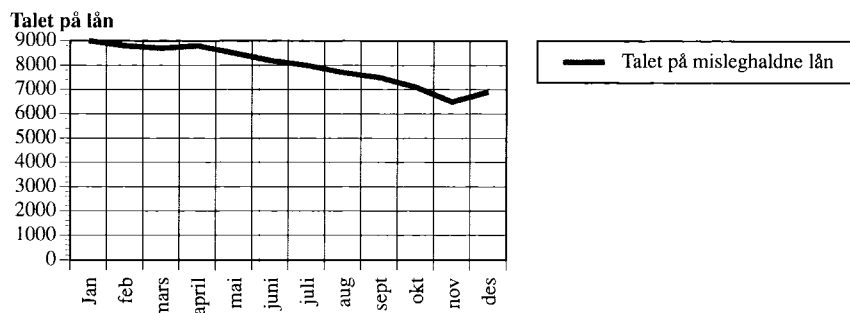
Husbanken ferdigbehandla 16 søknader om oppdeling og overføring av husbanklån til sjølveigarar i samband med oppløysing av frittstående burettslag og andre fleirfamiliehus. Desse sakene omfatta i alt 285 bustader. Dette er ein reduksjon frå 1995, då 22 burettslag med 418 bustader vart oppløyste.

Gjeldsforsikring

Låntakarar i Husbanken kan teikne gjeldsforsikring gjennom ein avtale om at gjelda blir dekt ved død eller ved både død og varig arbeidsuførleik. Ein kan ikkje teikne forsikring som berre dekkjer varig arbeidsuførleik. Ein føresetnad for ordninga er at alder og helse hos kunden er i samsvar med forsikringsvilkåra. Forsikringsordninga er frivillig.

Gjeldsforsikring i Husbanken vart mogleg frå 1985 ut frå ein avtale med Samvirke Forsikring. Denne avtalen vart avslutta pr. 31. desember 1995. Ordninga har i fleire år vore sterkt pressa økonomisk. I samarbeid med Samvirke Forsikring vart det prøvd å få nye forsikringstakarar til ordninga, utan at det fekk økonomien i balanse. Premiesatsane vart òg endra i eit forsøk på å få ordninga økonomisk forsvarleg.

Figur 11.2
Utviklinga i talet på misleghaldne lån



Husbanken innhenta sommaren 1995 pristilbod frå fleire forsikringsselskap, og frå 1. januar 1996 har Husbanken inngått avtale med UNI Storebrand Livsforsikring AS. Avtalen har same forsikringsvilkår som den tidlegare avtalen, bortsett frå at premiefastsetjinga no varierer med alder og kjønn hos den forsikra. I den gamle ordninga var alle prisa likt.

Ved utgangen av året hadde om lag 25.000 låntakarar med til saman 18.000 lån forsikra gjelda si.

Premien går uavkorta til å dekkje den risikoen dei forsikra har i har i høve til ordninga. Husbanken tek eit gebyr for å dekkje utgiftene for drifta. Dette gebyret er for tida på 30 kroner og blir innkravd saman med premien ved kvart terminforfall.

11.2 Forvaltning av misleghaldne lån

Det var nedgang i talet på misleghaldne lån i 1994, og den nedgangen har halde fram i 1995. Både er talet på misleghaldne lån redusert, og utestående misleghaldne beløp er halverte i forhold til same tid i fjor. Ved årsskiftet 1995-96 var det 6.887 misleghaldne lån, eller 4,5 prosent av lånemassen. Dette er vel 2.100 færre misleghaldne lån enn ved same tidspunkt året før. Det er særleg grunn til å merke seg at misleghaldne beløp er om lag halverte i 1995, frå 468 millionar kroner ved utgangen av 1994 til 254 millionar kroner ved utgangen av 1995. Restgjelda på dei misleghaldne låna er redusert med 967 millionar kroner i den same perioden, frå 3.843 millionar kroner i 1994 til 2.876 millionar kroner i 1995.

Det var sendt ut 24.832 påkrav i 1995, som er 1.040 fleire påkrav enn i 1994. Auken har si forklaring

i overgangen frå halvårlege til kvartalsvise og til dels månadlege terminar. Denne overgangen skjedde først frå første halvår 1994. Husbanken held ein låg gebyrprofil, og det fører til at låntakarar utset betalinga noko. Det er endra i 1996, då det er innført gebyr ved forseinka betaling.

Etableringslån som er gitt via SIFBO til innvandrarakar og flyktningar, er overtekne av Husbanken. Det var 191 misleghaldne lån ved utgangen av 1995, mot 359 på same tid i fjor.

Økonomisk rådgiving til personlege låntakarar

Husbanken har verkemiddel å setje inn dersom kundar tek kontakt eller dersom dei har misleghaldne pliktene sine. Dersom ein på eit tidleg stadium følgjer opp dei som ikkje greier pliktene sine, styrkjer ein sjansane for å finne løysingar og unngå tvangssal av bustaden. Det fører òg til reduserte tap for Husbanken.

Oppfølginga av kundar som mislegheld låna sine, har vorte klart betre som følgje av at vi i 1995 fekk full effekt av det databaserte betalingsavtalesystemet vårt.

Gjeldsordningslova tok til å gjelde 1. januar 1993, og i 1995 er det inngått stadig fleire gjeldsordningar, både utanrettslege og rettslege.

Husbanken ser det som viktig å styrkje samarbeidet med kommunane, som eit ledd i å redusere misleghaldet. I 1995 vart det starta opp eit arbeid med å informere kommunale saksbehandlarar på rådgivingskontor og sosialkontor om verkemidla til Husbanken, og å knyte nærmare kontaktar. Dette arbeidet blir ført vidare i 1996, fordi vi ser at det er stort behov for informasjon til kommunane.



Verkemidla til Husbanken

Husbanken har ulike verkemiddel som blir brukte etter ei individuell vurdering overfor låntakarar som har betalingsproblem eller som har kome i ein vanskeleg økonomisk situasjon. I tillegg til tilbod om økonomisk rådgiving kan det vere:

- * overføring til månedlege terminforfall
- * utsetjing med betaling av renter og avdrag
- * omgjering av renter til lån
- * frivillig sal til underdekking
- * tilbod om kjøpslån til kjøp av billigare bustad
- * gjeldsordning som kan resultere i endra rente- og avdragsvilkår eller frys eller sanering av gjeld

Tvangssal

I 1995 nådde Husbanken målsetjinga om at alle kundar som mislegheld låna sine, skal ha fått skriftleg tilbod om økonomisk rådgiving før det blir sendt krav om tvangssal.

Mange misleghaldssaker er løyste som følgje av dette tilbodet. Raskare kontakt og oppfølging av misleghaldssaker har ført til at talet på krav om tvangssal er redusert til 2.101 i 1995, samanlikna med 3.254 i 1994.

At fleire saker no blir løyste, ser ein òg av at i alt 1.929 krav om tvangssal vart tilbakekalla. Dette talet må ein sjå i samanheng med krava som vart sende ut i fjor. I nær 80 prosent av tilbakekalla saker hadde anten låntakarane betalt lånet à jour eller inngått ein betalingsavtale om terminbeløp dei skulda.

I alt vart det gjennomført 832 tvangssal i 1995, 106 færre enn i 1994. Av dei var 789 ved medhjelparsal og 43 ved auksjon. I tillegg kjem 60

gjennomførte tvangssal som var kravde av andre enn Husbanken. I alt overtok Husbanken 78 bustader i 1995, selde vidare 150 og hadde 101 overtekte bustader pr. 31. desember 1995, mot 173 året før.

Nytt misleghaldssystem og betre rapportering har ført til at inkassoarbeidet i 1995 har vorte utført effektivt, og har ein betre kvalitet enn tidlegare.

Tabell 11.2.1

Forvaltning av overtekte eigedommar

Eigedommar (ekskl. SIFBO-bustader)	1995	1994
Behaldning pr. 1.1.	173	247
Overteke i året	78	99
Selt i året	150	173
Behaldning pr. 31.12.	101	173

Etableringslån II til burettslag

Også i 1995 vart 100 millionar kroner av etableringslån II-ramma sette av til refinansiering av anna gjeld enn husbanklån i burettslag med betalingsproblem. Formålet var å betre betalings- evna til burettslag med høg gjeld eller å prøve å få til gjeldsforhandlingsløysingar. For at refinansieringa skulle ha ein reell effekt på likviditets- belastninga, er minstebeløpet for søknadsbeløp fastsett til 60.000 kroner pr. bustad.

Husbanken fikk 15 søknader i 1995, mot 30 i 1994. Søknadssummen var på rundt 82,7 millio- nar kroner. Men det er løyvd berre eitt lån på 7.600.000 kroner.

I forhold til retningslinjene hadde det vore mogleg å gi fleire lån. Etter telefonkontakt med

ein del av lånsøklarane, vart det avgjort at lån ikkje var aktuelt når dei fekk redusert renta på dei låna dei alt hadde. Det ser såleis ut til at lånsøklarane til ein viss grad har fått redusert rentene i private låneinstitusjonar på grunn av Husbankens ordning.

Det er òg avsett midlar til ei liknande ordning i 1996. Det er mogleg at ordninga kjem til å vere meir aktuell dette året på grunn av gunstigare rentevilkår i Husbanken.

Tilskotsordning for fråflytte partshavarar i byfornya burettslag

Stortinget vedtok 9. juni 1994 ei gjeldsordning for rehabiliterte byfornya burettslag. Banken fekk ansvaret for å gjennomføre ordninga, som i hovudsak vart gjennomført i 1994. Stortinget vedtok samtidig ei tilskotsordning for fråflytte partshavarar i dei burettslaga som fekk gjelds-sanering. Tilskotsordninga skulle hjelpe til å redusere gjeldsproblem for fråflytte opphavlege partshavarar som framleis hadde gjeld knytt til seld part i byfornya burettslag som var omfatta av gjeldsordninga.

Kommunal- og arbeidsdepartementet gav forskrift for tilskotsordninga 13. desember 1994. Det vart avsett 30 millionar kroner, med maksimalt tilskot på 250.000 kroner. Husbanken fekk ansvaret for å gjennomføre ordninga, som vart slutført med eigen rapport 28. august 1995.

Banken fekk til behandling 213 søknader frå fråflytte partshavarar tilknytte byfornya burettslag i Oslo, 12 frå Bergen og 7 frå Trondheim. Det vart sendt avslag i 122 saker, og 110 søkjarar fekk tilskot til gjeldssanering. Til saman vart det løyvd 18,5 millionar kroner i tilskot. Av dei innvilga søknadene var det 30 prosent som hadde gjeld utover tilskotstaket.

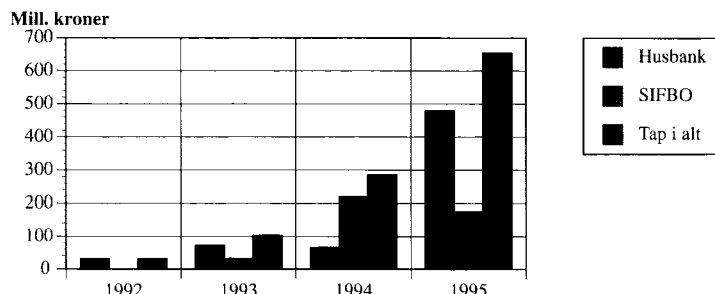
I forlenginga av denne ordninga vedtok Stortinget 14. desember 1995 ei utvida gjelds- og tilskotsordning for sameigarar i byfornya burettslag som etter utbetringa vart omdanna til bustad-sameiger, byfornya burettslag der partshavarane har hatt «eigeninnbetaling» av innskotskarakter utover burettsinnskot, partshavarar i byfornya burettslag på det tidspunktet burettslaget gjekk konkurs, byfornya burettslag og sameigarar som har refinansiert si husbankgjeld for å unngå konkurs, byfornya burettslag og sameigarar som har gått konkurs, opphavlege partshavarar som har selt bustad i desse gruppene og framleis betaler på gjeld knytt til bustaden.

Kommunal- og arbeidsdepartementet fastsette retningslinjer for den utvida gjelds- og tilskotsordninga 30. januar 1996 med søknadsfrist 1. mars 1996. Husbanken har òg fått ansvaret for å gjennomføre desse ordningane. Det har kome inn 249 søknader. Ordningane blir gjennomførte i første halvår av 1996. Det blir laga ein eigen rapport om ordningane.

11.3 Forvaltning av SIFBO-bustader

Husbanken overtok totalt 2500 bustader frå SIFBO i 1992, i samband med at banken overtok selskapet. Husbanken har arbeidd med å selje desse bustadene, og pr. 1. januar 1995 hadde Husbanken att 807 bustader. Det vart selt 656 bustader i året som gjekk, slik at banken hadde att 151 SIFBO-bustader ved slutten av 1995. Av desse bustadene har 80 prosent gått til kommunar, 1 prosent til leigetakarar og 19 prosent på den opne marknaden, etter at kommunane har fått tilbod om å kjøpe. På grunn av avgrensing av juridiske partshavarar i sameiger må bustadene som står att, seljast på den opne marknaden der som leigetakarane ikkje vil overta bustadene. Eit

Figur 11.3
Tapsutviklinga 1991-95



nytt tilbud til leigetakarane om å overta bustadene skal sendast ut første halvår 1996.

Tap på SIFBO-engasjement

Staten har forvalta SIFBO-låna frå 1992. I 1995 er det konstaterert tap på til saman 95,1 millionar kroner, jf hovudtala frå Husbanken.

Bokført tap for 1995 fordeler seg med tap og kostnader når det gjeld sal av 656 bustader på til saman 61,2 millionar kroner, tap på etableringslån 29,3 millionar kroner og tap på garantiansvar på 2,7 millionar kroner. Gjennomsnittleg tap på sal av bustader var 93.264 kroner pr. bustad.

Tap på utlån tilknytte SIFBO-porteføljen og sal av SIFBO-bustader er berekna til 90 millionar kroner i 1996. Dei samla tapa fram til og med år 2001 er berekna til 315 millionar kroner.

I motsetning til Husbankens utlån blir tapa på etableringslån og garantiar bokførte når pantet blir realisert. Det er i tråd med tidlegare praksis i SIFBO.

11.4 Tap på utlån

Tap på utlån til personlege låntakarar i 1995 er 175,9 millionar kroner, mot 128,8 millionar kroner i 1994. Auken i tapa kjem av at Husbanken hadde ei tettare oppfølging av misleghaldne lån, og at fleire saker med misleghald frå tidlegare år vart realiserte i 1995. Som ei følgje av større aktivitet i bustadmarknaden og høgare prisar har det vore mogleg å selje bustader i 1995 som det har vore svært vanskeleg å omsetje tidlegare. Bokførte tap på lån til ikkje-personlege låntakarar utgjorde 229,8 millionar kroner (mot 345,7

millionar kroner i 1994). Av dette beløpet for 1995 er 159,8 millionar kroner knytte til gjeldssanering for byfornya burettslag. Dei andre tapa er knytte til burettslag, aksjeselskap og utleige bustader som stiftingar eig.

Tap i samband med ordninga med gjeldssanering for byfornya burettslag, som er vedteken av Stortinget, vart i 1994 og 1995 på til saman 449,3 millionar kroner. Husbanken pårekna det samla tapet til 460 millionar kroner.

Stortinget har vedteke ei ordning med gjeldssanering for sameigarar i bustadsameiger som tidlegare var byfornya burettslag. Her reknar vi med noko tap i 1996.

Husbanken har vidare gått gjennom utlån til stiftingar. I perioden 1989 til 1993 vart det ikkje stilt krav om kommunal garanti, og desse utlåna er såleis særleg utsette. Husbanken reknar tapspotensialet for denne porteføljen til om lag 475 millionar kroner over om lag ein tiårsperiode fram til år 2005.

For 1996 er dei samla tapa på utlån pårekna til om lag 180 millionar kroner. Det inkluderer 25 millionar til gjeldssanering for sameigarar i bustadsameiger som tidlegare var byfornya burettslag. For personlege og ikkje-personlege låntakarar som inkluderer stiftingar, har Husbanken pårekna tapa fram til 2001 til rundt 800 millionar kroner. Stiftingane er inkluderte med 475 millionar kroner i tiårsperioden 1995-2005.

12. ADMINISTRASJON

Tabell 12.1

Nøkkeltall: Administrasjon

	1995	1994
Hjemler	352,5	363,5
Sluttet (perm, annet arbeid)	23	23
Pensjonerte	7	7
Forbruk (millioner kr)		
Lønn	104,4	103,3
Varer og tjenester	82,4	74,2
Store innkjøp EDB	4,3	4,2

Personalforhold

Ved utløpet av 1995 hadde Husbanken 352,5 hjemler. Dette er 10 mindre enn året før og har sammenheng med at 10 midlertidige hjemler gikk ut. I likhet med foregående år, har aktiviteten på personalsektoren i 1995 vært stor. Ved hovedkontoret ble det gjennomført nesten 200 intervjuer med søkere og det ble foretatt 68 ansettelser. Hele banken sett under ett var det 23 tilsatte som sluttet eller ble permittert, mens det var sju som ble pensjonert.

De omfattende omleggingene i Husbanken har satt store krav til personalet, som har ytet en ekstraordinær innsats for at alle ordningene skulle være produksjonsklare til 1. januar 1996. Det var særlig i siste halvdel av fjoråret stor pågang fra publikum blant annet på grunn av usikkerhet med vilkårene til de gamle lånene, noe som var tyngende både for sentralbord og fagkontorene.

Administrasjonsutgifter og gebyrinntekter

I 1995 beløp Husbankens totale administrasjonsutgifter seg til 191 millioner kroner som er en økning på 10 millioner fra året før. Den største posten er lønnsutgifter med 104,4 millioner kroner som bare er en liten økning fra 1995. Det ble kjøpt inn EDB-utstyr for rundt 4 millioner kroner, og dette beløpet har stort sett holdt seg på samme nivå de siste årene. Summen dekker utskiftninger og moderniseringer, både innenfor Husbankens lokale utstysstruktur, og av utstyr som er knyttet til hovedmaskinen i den felles EDB-avdelingen.

Inntektene fra takstgebyrene beløper seg til 8,6 millioner kroner, som er en svak økning fra i fjor. Gebyrene fra terminvarslene utgjør 17,8 millioner kroner. Det er det første år med ny ordning og mindre enn i 1994. Samlede inntekter fra gebyrene er på 28,6 millioner kroner.

Bruk av EDB i Husbanken

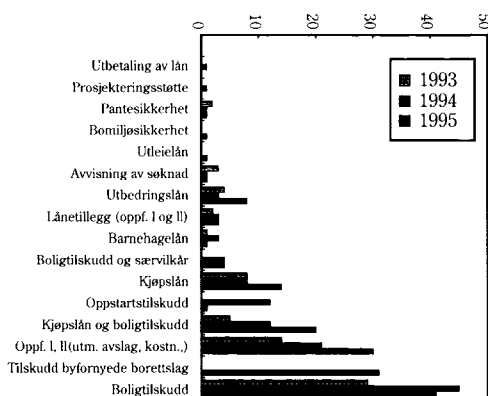
De store EDB-prosjektene for saksbehandling og forvaltning av lån (Hils og Vinnbin) er blitt utviklet videre i 1995. Selve lånesaksbehandlingsprosjektet Hils ledes nå i sin helhet av Husbanken, mens forvaltningsprosjektet Vinnbin fremdeles utvikles sammen med Landbruksbanken, med ressurser fra den felles EDB-avdelingen. De store omleggingene i løpet av året hadde blant annet som konsekvens at de tilgjengelige ressursene måtte settes inn for å løse disse oppgavene, noe som førte til at andre viktige utviklingsoppgaver måtte vente. Det ble på ny aktuelt å engasjere ekstern konsulenthjelp for å få endringene ferdig til 1. januar 1996. Kostnadene til den eksterne konsulentbistanden ble dermed betydelig høyere enn budsjettert og beløp seg til rundt 2 millioner kroner. I forbindelse med at låntakere med tilsagn før 1996 skal ha tilbud om rentefastsettelse fra 1. juli 1996, vil endringsarbeidene fortsette utover i 1996.

I løpet av 1995 ble de fleste av landets kommuner tilknyttet on-line til det nye bostøttesystemet som ble etablert i 1994. Bostøttekontoret har sammen med Norsk Informasjonsteknologi (NIT) gjennomført flere runder med opplæring i datasystemet for kommunene. Pr 1. januar 1996 er det fremdeles 37 kommuner som av forskjellige årsaker ikke er tilknyttet systemet. Husbanken regner med at også disse vi bli tilknyttet når den planlagte samordningen av bostøtte og botilskudd settes igang fra 1997. Gjennomføringen av og opplæring i det nye on-line systemet krevde betydelig ekstern konsulentbistand som beløp seg til 1,9 millioner kroner. Kostnadene i forbindelse med produksjonen av bostøtteordningen ble redusert med over 2 millioner kroner i forhold til foregående år. Dette har sammenheng med at 1994 var det første år med ny ordning og med høye kostnader på grunn av feil og «barnesykdommer».

13. HUSBANKENS KLAGENEMND

Figur 13.1

Typer og antall saker som har vært til behandling i løpet av 1995, 1994 og 1993



Med hjemmel i Forskrift for Klagenemnda for Den Norske Stats Husbank av 14. september 1992 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 1. januar 1993.

Klagenemnda er klageinstans for vedtak om lån eller tilskudd gitt av Husbanken. Klage om bostøtte behandles ikke av klagenemnda. Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd kan påklages av part i saken.

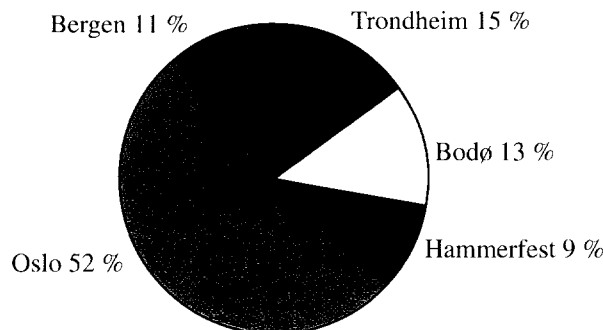
Klagenemnda består av tre medlemmer og er oppnevnt av Kommunal- og arbeidsdepartementet for en periode på inntil fire år. Følgende personer ble oppnevnt den 22. desember 1992.

Leder: Mary Kvidal
 Personlig vararep: Åse 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 1995 avholdt ni møter. Som tidligere år, var det i 1995 tilskuddssakene som dominerte klagebehandlingen. Det var flest klager på avslag om boligtilskudd. Spesialordningen for 1995, med tilskudd til gjeldssanering for andelshavere som var fraflyttet utbedrede borettslag i Oslo, Bergen og Trondheim, førte til 31 klager. Figur 13.1 viser hvilke typer og antall saker som har vært til behandling i løpet av

Figur 13.2

Prosentvis fordeling av saker mellom kontorene i 1995



1995, sammenlignet med 1994 og 1993.

Figur 13.2 viser prosentvis fordeling av saker mellom kontorene i 1995. Forklaringen til diagrammet viser antall saker, sammenlignet med årene 1993 og 94.

Klagenemnda har i 1995 mottatt 157 saker. Dette er 42 saker (+37 prosent) flere enn i 1994 og 89 saker (+131 prosent) flere enn i 1993. 151 av de 157 sakene er endelig avgjort av Klagenemnda. De øvrige er enten returnert til Husbanken for ny behandling og omgjort der, trukket tilbake eller avvist.

I 1995 fikk klager helt eller delvis medhold i fire saker. En klager fikk medhold i at utvendig sportsbod skulle være med i beregningsgrunnlaget for utmåling av lån og tilskudd. En klager, som hadde fått avslag på Oppføringslån I på grunn av dårlig økonomi, fikk omgjort vedtaket da nemnda ikke kunne se at det med rimelig sikkerhet kunne konstateres at søker ikke var i stand til å betjene lånet.

En klager fikk medhold i at han var berettiget til kjøpslån, da nemnda mente at husstanden kom inn under ordningen. En klager fikk medhold i at han kunne øke arealet ut over 120 kvadratmeter BA og likevel få innvilget oppføringslån. Nemnda mente at det var en sammenheng mellom behovet for økt areal og funksjonshemming.

Mary Kvidal
 Erik W. Sollie
 Åshild Movik



ADRESSER:

Husbanken Oslo
Fridtjof Nansens vei 17
Postboks 5130 Majorstua
0302 OSLO
Telefon: 22 96 16 00
Telefaks: 22 96 17 00

Husbanken Bergen
Østre Muralmenning 7
Postboks 1998 Nordnes
5024 BERGEN
Telefon: 55 23 42 00
Telefaks: 55 23 07 37

Husbanken Trondheim
Peter Egges plass 2
Postboks 489
7001 TRONDHEIM
Telefon: 73 89 23 00
Telefaks: 73 89 23 01

Husbanken Bodø
Sjøgt 15, Postboks 384
8001 BODØ
Telefon: 75 52 35 40
Telefaks: 75 52 00 65

Husbanken Hammerfest
Strandgt 49
Postboks 480
9601 Hammerfest
Telefon: 78 42 74 00
Telefaks: 78 42 74 10

A high-contrast, black and white photograph of a Christmas tree branch. The branch is heavily laden with snow, and the needles are dark against the white. Several small, round lights are visible on the right side of the branch, some of which are illuminated, creating bright spots. The background is dark and out of focus.

HB 3. G. 2.

Utgitt av Den Norske Stats Husbank

Fridtjof Nansens vei 17

Postboks 5130 Majorstua

0302 Oslo

Tel.: 22 96 16 00

Mai 1996

Opplag 6.500

Omslag: Anisdahl, Sand & Partnere

Grafisk form og produksjon: Husbanken

Trykk: Preutz Grafiske

Foto: Husbanken og NPS Billedbyrå