

496

Husbankens årsberetning

Hovedtall

Forvaltning	1996		1995	
	Mill kr	Pst	Mill kr	Pst
Gjennomsnittrente pr 31.12				
Innlån		8,75		9,87
Utlån		5,00		6,74
Renteutgifter	6 964		8 359	
Renteinntekter	4 916		5 756	
Rentestøtte	2 048		2 603	
Mottatte avdrag	11 040		10 229	
Samlet innlån	79 143		83 330	
Utestående lån	78 624		83 069	
Utbetalingsforpliktelser *	7 920		8 838	
* Både lån og tilskudd				
Mislighold	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Tap	143,8		405,7	
Tap i prosent av forv. kap.		0,183		0,488
Misligholdte lån		5 600		6 900
Misligholdte lån i pst av alle lån		4,3		4,5
Påkrav		19 850		24 830
Begjæringer om tvangssalg		1 604		2 101
Gjennomførte tvangssalg		466		832
Overtatte eiend. i forv. pr 31.12		36		101
Administrasjon	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Gebyrinntekter	29		29	
Adm utgifter	191		191	
Adm. utgifter i pst av forv. kap.		0,24		0,23
Antall stillingshjemler		352,5		352,5
Driftskostn. pr stillingshjemmel (kr)	541 300		542 100	
Tidligere SIFBO	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Boliger under forvaltning		75		145
Utestående etableringslån	349	2 303	431	2 768
Tap	6,0		95,1	
Garantier	21,5	221	23,8	248

Hovedtall

Utlån, tilsagn	1996		1995	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Total	7 776		9 745	
Oppføringslån				
Nye boliger	3 983	7 612 boliger	5 627	11 863 boliger
Lån til omsorgsboliger mv	1 231	2 003 boenheter	1 425	2 450 boenheter
Lån til barnehager/skolereform	128	2 303 plasser	185	3 874 plasser
Utbedrings-/etableringslån				
Utbedringslån	801	8 091 boliger	903	8 795 boliger
Etableringslån	1 390	361 komm.	1 257	404 komm.
Kjøpslån	243	720 boliger	278	935 bolige
Kostnader/finansiering *	Nye boliger	Endr. i % **	Nye boliger	
Gj.snittlig bruksareal (BRA)	109,4 kvm	4,9	104,3 kvm	
Kostn. i gj.snitt pr kvm BRA (kr)				
Tomtekostnader	1 250	10,6	1 130	
Byggekostnader	6 160	1,0	6 100	
Anleggskostnader	7 410	2,5	7 230	
Husbanklån i pst av anl.kostn.	64,3	5,0	61,2	
* Ekskl. omsorgsboliger mv.				
** I forhold til 1995				
Tilskudd, bevilget fra Husb.	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Total	1 063		765	
Byfornyelse/boligkvalitet	217	221 saker	91	28 saker
Boligtilskudd - etabl. og utleie	436	3 704 boliger	321	2 907 boliger
Boligtilskudd - tilpassing	80	426 komm.	61	375 komm.
Omsorgsboliger og sykehj.pl.	302	2 949 boenheter	268	2 804 boenheter
Andre tilskudd	28	511 saker	24	451 saker
Utbetalinger	Mill kr		Mill kr	
Lån	6 612		7 884	
Bostøtte	817		778	
Botilskudd pensjonister	634		605	
Tilskudd til byforn./boligkvalitet	129		128	
Boligtilskudd	493		277	
Tilskudd til omsorgsboliger mv.	188		210	
Andre tilskudd	38		39	

Husbankens visjon

Husbanken skal være et effektivt styringsredskap i boligpolitikken. Med en endringsdyktig organisasjon skal vi raskt kunne omsette boligpolitiske mål og retningslinjer til effektiv tjenesteyting. Husbanken skal sikre god utnyttelse av ressursene, og være en kunnskapsbank for boligsektoren.

Kundene skal stå i sentrum for Husbankens tjenester og service, og for hvordan vi løser våre oppgaver.

Husbanken skal være samarbeidsorientert, særlig mot andre aktører - private og offentlige - som har betydning for en vellykket gjennomføring av boligpolitikken.

Husbanken skal være en god og krevende arbeidsplass med kompetente ledere og medarbeidere, og med moderne teknologi.

- 3 **Hovedstyrets beretning**
- 11 **Regnskap**
- 21 **Husbankens mål og virkemidler**
- 27 **Hovedmål 1- God boligdekning og et godt fungerende bolig- og byggemarked**
 - Oppføringslån
 - Tilskudd og lån til omsorgsboliger og sykehjem
- 33 **Hovedmål 2- God boligfordeling**
 - Boligtilskudd til etablering
 - Etableringslån
 - Kjøpslån
- 37 **Hovedmål 3- Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø**
 - Utbedringslån
 - Tilskudd til byfornyelse
 - Tilskudd til boligkvalitet
 - Bomiljøtilskudd
 - Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag m.v.
 - Prosjekteringstilskudd til funksjonshemmede og eldre
 - Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner
 - Tilskudd til tilpassing av boliger
 - Lån til barnehager og skolereform
 - Byggeskikkutvalget
- 45 **Hovedmål 4- Botrygghet**
 - Bostøtte/botilskudd
 - Lånevilkårene
 - Økonomisk rådgivning og betalingsavtaler
 - Spesielle tiltak i byfornyelsen
 - Refinansiering av lån i andre banker
 - Gjeldsforsikring
- 51 **Låneforvaltning**
 - Inn- og utbetalinger
 - Renteinntekter og -utgifter
 - Mislighold
 - Tap
 - Sifbo-engasjementer
 - Klagesaker
- 57 **Husbankens administrasjon og organisering**
- 63 **Husbanken 50 år**

Hovedstyrets beretning

*Tre av medlemmene i Husbankens første styre.
Fra venstre boligdirektør Jacob Christie Kjelland,
banksjef Reidar Schjøth-Iversen, husbankdirektør
Johan Hoffmann.*

Omlegging av låne- og tilskuddsordningene

Stortinget vedtok i 1995 en omlegging av Husbankens rentevilkår og tilskuddsordninger. Den praktiske gjennomføringen av reformen satte et sterkt preg på arbeidet i banken i 1996.

De viktigste endringene kan oppsummeres slik:

- Alle lån i Husbanken blir gitt med flytende rente eller fast rente med fem års bindings- tid. Rentesatsen blir bestemt ut fra henholds- vis statssertifikater og fem års statsobliga- sjoner. Rentesubsidiering i form av rente- trapp eller særvilkår er falt bort.
- Det er etablert en ny utvidet tilskudds- ordning til prioriterte grupper, hvor kommunene har fått en utvidet rolle.
- Det er etablert en ny tilskuddsordning som skal fremme god bolig- og bomiljøkvalitet.

For nye lån trådte de nye prinsippene for å fastsette renten i kraft fra 1. januar 1996. Lån med tilsagn før dette tidspunktet gikk over til det nye rentesystemet fra 1. juli. For lån på særvilkår og utleielån med lav rente, ble det innført en overgangsordning slik at den tidligere rentefordelen skulle opprettholdes.

Et større internt og eksternt informasjons- rogram og en omfattende markedsføring til kunder og samarbeidspartnere ble gjennomført parallelt med omleggingen. Det ble gjort en stor innsats rettet mot kommunene.

Hovedstyret er godt fornøyd med den måten omleggingen ble gjennomført på, og den aktive holdningen bankens ansatte utviste for å få det nye systemet på plass i rett tid, og i samsvar med de politiske beslutningene som lå til grunn.

Hvilke erfaringer kan trekkes så langt?

En viktig begrunnelse for å legge om låne- og tilskuddssystemet var å utnytte bevilgede midler effektivt for best mulig å kunne nå boligpolitiske mål. Det nye rentesystemet skulle sikre et konkurransedyktig rentenivå slik at lån fra Husbanken fortsatt kunne være et boligpolitisk virkemiddel. Samtidig skulle overføring av bevilgede midler fra rentesubsidier til tilskudd sikre en mer målrettet bruk av boligsubsidiene.

Etter styrets vurdering var Husbankens rentevilkår i 1996 konkurransedyktige overfor privatkunder og borettslag, men ikke i tilsva- rende grad overfor kommuner. For å gjøre lån til nybygging generelt mer attraktive vedtok styret i desember å øke låneutmålingen. Med sikte på å styrke bruken av lån som boligpolitisk virkemiddel ble det også arbeidet med å gjøre regelverk og saks- behandlingsrutiner enklere. Det er også sterke sider ved det nye rentesystemet. Kunden kan vite hvordan renten vil bevege seg et halvt år frem i tid og har god mulighet til å skifte mellom fast og flytende rente under lånets løpetid.

Rammen for boligtilskuddet, som er en tilskuddsordning rettet mot prioriterte grupper, ble brukt i sin helhet. Ordningen skal evalueres grundig i 1997.

Tilskuddsordningen til boligkvalitet ble gitt en foreløpig evaluering på slutten av året. Som forventet har det tatt noe tid å gjøre ordningen kjent, men hovedinntrykket er at den har fungert etter intensjonene. Rammen ble ikke helt utnyttet, men søknadsinngangen tok seg kraftig opp i siste kvartal.

*Husbankens hovedstyre, bak fra
venstre: Oddrunn Pettersen,
Lars Wilhelmsen,
Olav Eimund Øverland, Trond
Nordahl Pedersen. Foran fra
venstre: Åshild Anmarkrud,
Kurt Mosbakk, leder og
Anne Berit Andersen*



Husbanken fylte 50 år

Husbanken markerte sitt 50 års jubileum gjennom en rekke tiltak gjennom hele året. Banken ønsket å bruke jubileet til å markere bankens viktige rolle i gjennomføringen av utjamnings- og velferdspolitikken i etterkrigstiden, men også til å stimulere til en debatt om framtidens boligpolitikk.

Jubileet ble markert med en festforestilling på Oslo Plaza, hvor blant andre statsminister Gro Harlem Brundtland understreket Husbankens betydning i etterkrigstidens boligpolitikk og de store oppgavene banken fortsatt skal være med på å løse.

I samarbeid med Husbanken og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) lagde Norsk arkitekturmuseum utstillingen «Boliger for folk flest» som dokumenterte den sosiale boligbyggingen i de siste 50 årene. I løpet av året ble utstillingen vist på en rekke steder rundt om i hele landet.

Det ble utarbeidet et historieverk om Husbanken og den sosiale boligpolitikken, «De tusen hjem». Boka gir en omfattende dokumentasjon av boligpolitikken i etterkrigsårene og den rollen Husbanken har spilt. Det ble også utgitt bøker om sosial boligbygging i Norge 1740-1990 og i Europa 1340-1990. I samme serien kom antologien «Hva er god boligsak?» Jubileumsåret ble avsluttet med offentliggjøringen av resultatet av boligkonkurransen for arkitektstudenter «Bolig i bylandskap». Arkitektstudenter fra alle tre skolene i landet deltok i konkurransen om hvilke kvaliteter og funksjoner fremtidens bybolig skal ha.

Hovedstyret er tilfreds med markeringen av bankens jubileum. Vi legger vekt på at den oppmerksomheten som banken ble til del i jubileumsåret har understøttet Husbankens arbeid eksternt og internt.

Boligmarkedet

Året var preget av et høyt aktivitetsnivå i byggebransjen med til dels mangel på faglært arbeidskraft i enkelte yrkesgrupper og i sentrale områder av landet. Særlig for yrkesbygg var igangsettingen meget høy. Ikke siden byggeboomen i 1985 til 1988 har aktiviteten i

denne sektoren vært større. Etter en periode med lav igangsetting av nye boliger på begynnelsen av året, fant det sted en moderat oppgang i annet halvår. Sluttresultatet var en igangsetting på 18 700 nye boliger, eller seks prosent færre enn året før.

Boligrentene i markedet falt ytterligere fra året før og lå ved utgangen av 1996 opptil sju og åtte prosentpoeng lavere enn i 1992 da rentefallet startet. Den markedsbestemte Husbankrenten falt også betydelig i løpet av 1996 og lå i fjerde kvartal på 5,1 prosent for lån med flytende rente. Rentene går ytterligere ned i 1997.

Lave renter, sterk økning i sysselsettingen, fortsatt nedgang i ledigheten og relativt lav igangsetting av nye boliger, var faktorer som bidro til at både omsetningen og prisene på brukte boliger steg sterkt. Gjennomsnittsprisene på borettslagsboliger i følge NBBLs boligindeks, økte med 16,8 prosent fra fjerde kvartal 1995 til fjerde kvartal 1996.

Det høye aktivitetsnivået i byggebransjen og den sterke stigningen i omsetningsprisene på brukte boliger hadde liten effekt på byggekostnadene. I følge Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks steg byggekostnadene for eneboliger med 1,3 prosent i løpet av 1996. De samlede anleggskostnader (inklusive tomtekostnader) pr. kvadratmeter for Husbank - finansierte boliger viste også en moderat økning.

Etter styrets vurdering er det nå viktig å bevare en stabilitet i boligsektoren. På kostnadssiden vil banken derfor fortsatt stimulere til bygging av rimelige, men gode boliger som det er et stort behov for. Ikke minst vil dette gjelde i områder der omsetningsprisene på brukte boliger har steget meget sterkt.

Bruk av låne- og tilskuddsordningene

Husbankens tilsagnsramme for lån til nye boliger på 5 350 mill kroner ble nyttet fullt ut. Av rammen for etableringslån og utbedringslån mv på 4 100 mill kroner ble det gitt tilsagn for til sammen 2 434 mill kroner slik at det samlet gjensto rundt 1 700 mill kroner. Rammen ble imidlertid økt med ca. 1 300 mill kroner fra 1995 til 1996.

Det ble gitt tilsagn om lån til 9 600 nye boliger inkludert ca. 2 000 omsorgsboliger. Bankens markedsandel var rundt 50 prosent av den samlede igangsettingen av nye boliger. Det innebærer at banken i stor grad er med på å påvirke nybyggingen i retning av kvalitativt gode, men rimelige boliger som kan etterspørres av folk flest. Omlag 5 300 av boligene som fikk oppføringslån, fikk også lånetillegg for spesielle bolig- og miljøkvaliteter, blant annet fikk 3 600 boliger tillegg fordi de ble bygd med livsløpsstandard.

Av delrammen til utbedringslån på 1 600 mill kroner ble ca. halvparten disponert, og antall tilsagn lå noe under nivået i 1995. Utbedringslån som boligpolitisk virkemiddel er innrettet mot å ta vare på og stimulere til økt standard i den eldre boligmassen, blant annet for å legge forholdene bedre til rette for eldre beboere og dessuten i sammenheng med byfornyelsen. Den begrensede rammeutnyttelsen i 1996 må blant annet ses i lys av at aktivitet innenfor den tradisjonelle byfornyelsen har vært lav. Styret ser det som viktig at det arbeides videre med å utvikle utbedringslånet til et effektivt og fleksibelt virkemiddel for å nå målene innen dette området av boligpolitikken. Det er viktig at låneordningen legges bedre til rette for at eldre som ønsker å bli boende i egen bolig, kan dra nytte av ordningen.

Tilsagn om etableringslån økte med 100 mill kroner, fra ca. 1 300 mill kroner i 1995 til ca. 1 400 mill kroner i 1996. Likevel gjensto det en ikke disponert delramme på ca. 700 mill kroner. Etableringslån er et lånetilbud til ungdom, funksjonshemmede og vanskeligstilte til toppfinansiering av bolig. Kommunene er de som vesentlig fordeler lånene. Forbruket i 1996 reflekterer først og fremst kommunenes etter-spørrelse etter lån. I lys av prisutviklingen på boligmarkedet og boligsituasjonen for ungdom mener styret at det må vurderes nøye hva som kan gjøres for at etableringslåneordningen i større grad kan nå fram til målgruppene.

Et hovedmål i boligpolitikken er at boligfordelingen skal være bedre enn det inntekts- og formuesfordelingen alene skulle tilsi. Vanskeligstilte husstander med svak økonomi og unge skal ha mulighet til å etablere seg i en

god bolig, og eldre skal kunne bli boende i en bolig tilpasset endrede behov. Boligtilskudd til etablering, utbedring og utleieboliger er et sentralt virkemiddel for nå dette målet.

Rammen for boligtilskudd økte som en følge av omleggingen fra rentestøtte til tilskudd, fra 382 mill kroner i 1995 til 516 mill kroner i 1996. Bevilgningen ble brukt i sin helhet. En undersøkelse Byggforsk gjorde i 1996 av tilskudd til etablering, viser at resultatene er i samsvar med intensjonene. 82 prosent av dem som mottok etableringstilskudd, har trygd som viktigste inntektskilde. Bare to av ti ville ha kjøpt boligen uten tilskuddet, samtidig som både boligforholdene og privatøkonomien ble bedret som følge av tilskuddet.

Tilskuddsordningen skal fra 1996 også være et tilbud til ungdom i etableringsfasen. Tilskuddet tildeles via kommunene, og Husbanken har ennå ikke kunnet vurdere hvor godt ordningen virker. Det vil bli gjort i 1997.

Boligtilskudd gis også til bygging av utleieboliger for prioriterte grupper. I 1996 ble ca. 200 mill kroner av rammen brukt til dette formålet, og det ble gitt tilskudd til å bygge omlag 1 400 utleieboliger.

Rammen for tilskudd til å bygge omsorgsboliger og sykehjemsplasser ble økt med 100 mill kroner fra 1995 til 1996. Det ble disponert 70 mill kroner mindre enn bevilget for 1996. I budsjettet for 1997 vedtok Stortinget å øke tilskuddssatsene vesentlig. I alt ble det gitt tilskudd til 2 950 boenheter i 1996 som er 150 flere enn i 1995. Over de tre årene ordningen har virket er det nå gitt tilskudd til 5 700 omsorgsboliger og 2 600 sykehjemsplasser.

Av rammen til byfornyelse og kvalitetstilskudd på 228 mill kroner gjensto det ca. fem prosent. Underforbruket må ses i lys av at kvalitets-tilskuddsordningen er en ny ordning, og at det har tatt tid for boligeiere å planlegge prosjekter som utnytter ordningen. Interessen for og søknadsinngangen knyttet til fornyelse og utbedring av eksisterende boliger, var stor i siste kvartal av året.

Mislighold og tap

Husbanken har som strategisk målsetning å forvalte statens midler effektivt og sikkert og redusere statens tap. Dette målet må ses i sammenheng med Husbankens risikoprofil og de rammebetingelsene Husbanken arbeider innenfor. Husbanken skal påta seg risiko ved å gi lån og tilskudd til enkeltpersoner med lavere inntekt enn gjennomsnittet, og gi lån til risikoutsatte prosjekter.

Husbanken har hatt en nedgang i misligholdet de siste årene. Nedgangen fortsatte i 1996. Ved utgangen av året var til sammen 5 582 lån misligholdt. Det er en nedgang på ca. 1 300 lån fra 1995. Av Husbankens låneportefølje ved årets slutt var 4,3 prosent misligholdte lån.

De misligholdte beløpene er vesentlig redusert det siste året. Ved utgangen av 1996 var det utestående 171,9 mill kroner. Samlet er nedgangen på 32,9 prosent. Særlig den delen av porteføljen der misligholdet er eldst, har vist en betydelig nedgang i løpet av året. En intensivering av arbeidet med denne porteføljen samt prisoppgangen i markedet gjør at vanskelig omsettelige boliger er blitt realisert i 1996.

Husbanken har påskyndet arbeidet med å kreve inn restkrav etter salg av boliger som ble omsatt til en pris som ikke har dekket Husbankens fordring. Videre har Husbanken utviklet et eget system for å kreve inn lån som omfattes av gjeldsordningsloven. Husbanken tapsfører ikke utsatte deler av denne porteføljen før gjeldsordningsperioden er fullført.

Ved årets utgang var det 418 aktive gjeldsordninger i Husbankens portefølje, med utestående hovedstol på til sammen 128,8 mill kroner.

Husbanken tilbyr økonomisk rådgivning til alle kunder som har betalingsproblemer. Flere har dermed fått mulighet til å beholde boligen. Arbeidet har gitt synlige resultater. Til tross for at Husbanken sendte ut 19 849 påkrav i 1996, er det bare gjennomført 466 auksjoner.

I arbeidet med økonomisk rådgivning legges det vekt på et nært samarbeid med kommunene.

Tap

Husbanken har bokført tap på personlige låntakere med 96,6 mill. kroner mot 175,9 mill kroner i 1995. Denne nedgangen var forventet og har sammenheng med at det har vært nedgang i misligholdet, og at de eldre sakene der Husbanken er mest tapsutsatt, er redusert. I tillegg har utviklingen i boligmarkedet bidratt til bedre priser i mer sentrale strøk enn tidligere. Det er bokført tap på ikke-personlige låntakere med 47,1 mill kroner, mot 229,8 mill kroner i 1995. Av dette beløpet er 20,8 mill kroner knyttet til Stortingets ordninger om gjeldssanering i byfornyelsen, mot 159,8 mill kroner i 1995.

Husbankens tap på utleieboliger er inkludert i tallene overfor og er bokført med 12,5 mill kroner for 1996. Det er i det vesentlige tap i stiftelser med utleieformål i strøk der markedet for utleieboliger er begrenset. Husbanken forventer større tap på denne porteføljen fra 1998 som en følge av at avdrag og renter begynner å løpe på lånene. Utleielånene er rente- og avdragsfrie i ti år. Det er særlig lånene gitt i perioden 1989 til 1993 som er tapsutsatte. I denne perioden stilte ikke Husbanken krav om kommunal garanti som sikkerhet for lånene. Husbanken har ingen spesielle virkemidler knyttet til sanering av utleielån, men vil gjennomgå hvert enkelt prosjekt på en forretningsmessig måte innenfor gjeldende retningslinjer.

Husbanken har tidligere anslått tap på stiftelser til utleieformål til 475 mill kroner over en tiårs periode frem mot år 2005. Tapsanslaget kan reduseres som en følge av en bedret rentesituasjon samtidig med en oppgang i markedet og større etterspørsel etter utleieboliger. Et nytt anslag, basert på antatt likviditetsbelastning for denne typen prosjekter, gir et tap på ca. 250 mill kroner. Renten er da satt til 6,5 prosent i perioden. Det er i områder der etterspørselen er lav at Husbanken forventer at tapene vil komme.

Husbankens bokførte tap er de faktiske, konstaterte tap etter at boligen er realisert og oppgjør er mottatt. Dette er praksis i henhold til statens krav om bokføring etter kontantprinsippet. Husbanken foretar likevel løpende en

gjennomgang av porteføljen, og foretar en vurdering av de tapsutsatte engasjementene.

Husbanken vil anslå tapene i 1997 i Husbankens ordinære portefølje til ca. 110 mill kroner. Dette er i samsvar med de tap som tidligere er budsjettert for 1997. Husbanken forventer at tapene vil gå noe ned i 1998 til ca. 90 mill kroner, for så å øke til 1997-nivået i de neste årene. Det henger sammen med at det forventes at tap på lån til personlige låntakere vil reduseres, mens tap på stiftelser til utleieformål vil øke.

Husbankens tidligere tapsanslag har tatt hensyn til at Husbanken har hatt vesentlige tap på restkrav etter salg av boliger, mens utviklingen viser at disse nå i større grad enn tidligere betjenes.

Sifbo-engasjementer

Sifbo-engasjementene ble overført til Husbanken i 1992, og Husbanken fikk blant annet i oppgave å selge ut Sifbo's portefølje av 2 500 boliger i løpet av en femårs periode. Ved utgangen av 1996 er det gjenstående 75 Sifbo-boliger for salg. Dette er de siste boligene, og dermed de som er vanskeligst omsettlige. I flere av boligene bor det leietakere med ikke tidsbegrenset leiekontrakt. Husbanken har henvendt seg til de berørte kommunene med forespørsel om kommunene kan bistå med å gi etableringslån til beboerne for å muliggjøre et salg. Det er ønskelig at dette skal gi resultater i 1997 slik at porteføljen kan selges i løpet av året.

Husbanken forvaltet ved utgangen av 1996 tilsammen 2 303 etableringslån innvilget av Sifbo med utestående beløp på 349,4 mill kroner. Ved utgangen av 1995 forvaltet Husbanken 2 768 lån med et utestående beløp på 431 mill kroner. Den vesentlige delen av denne porteføljen vil bli nedbetalt i perioden 2001 til 2006. 121 lån var misligholdt ved utgangen av 1996 mot 191 lån på samme tid i fjor.

Tapene i Sifbo-porteføljen var i 1996 henholdsvis 7,8 mill kroner ved salg av Sifbo-boliger, 11,4 mill kroner på etableringslån, mens tap på garantier ble tilbakeført med 3,7 mill kroner og tidligere tapsførte poster ble tilbakeført med 9,8 mill kroner. Omkost-

ningene ved salg av boliger ble bokført med 0,4 mill kroner, slik at netto tap ble bokført med 6,0 mill kroner i 1996. Det er en vesentlig nedgang i forhold til 1995 da de samlede tapene i Sifbo-porteføljen var 95,1 mill kroner med henholdsvis 29,4 mill kroner ved salg av boliger, 63,0 mill kroner på etableringslån og 2,7 mill kroner på garantiansvar. For 1997 er tapene anslått til 20 mill kroner for Sifbo-engasjementene. Inntektene fra forvaltningen av egne eide boliger ble 2,5 mill kroner i 1996.

Inn- og utbetalinger

Ordinære og ekstraordinære innbetalinger på lån var til sammen på 11 040 mill kroner. Innbetalingene oversteg nye lån med nær 4 400 mill kroner slik at lånemassen sank fra i overkant av 83 000 mill kroner i 1995 til 78 600 mill kroner ved utgangen av 1996.

De høye innbetalingene skriver seg fra store ekstraordinære innbetalinger i de tre første kvartalene på til sammen 8 500 mill kroner. I hovedsak skyldes det at Husbankens rente på gamle lån fram til 1. juli var 7,5 prosent og dermed fra ett til to prosentpoeng høyere enn det gode kunder vil kunne oppnå ellers i markedet. I fjerde kvartal var de ekstraordinære innbetalingene lave.

Utbetalingene av lån på drøyt 6 600 mill kroner var lave i forhold til tilsagnstallene i 1995 og 1996. Årsaken til at en stor del av tilsagnene ikke kom til utbetaling, er ventelig at den relativt høye husbankrenten førte til at mange valgte en gunstigere finansiering i andre banker, der de også fikk høyere låneutmåling og byggelånsfinansiering.

Husbanken forberedte gjennom hele 1996 overgangen til statens konsernkontosystem. I denne sammenhengen ble det inngått kontrakt om skifte av bankforbindelse fra Sparebanken Nor til Christiania Bank og Kreditkasse og Postbanken.

Bruk av informasjonsteknologi

Utviklingsarbeidene i forbindelse med omleggingen av låne- og tilskuddsordningene pågikk inn i 1996. Også innføring av konsernkonto,

samordning av bostøtte- og botilskuddsordningene og videreutviklingen av låne- og forvaltningssystemene har krevd betydelige ressurser. Det var nødvendig å engasjere eksterne konsulenthjelp for å få gjennomført oppgavene.

Organiseringen av it-virksomheten i Husbanken ble utredet i 1996 av en gruppe med representanter fra Husbanken, Landbruksbanken og Statskonsult. Det er vedtatt at Husbanken som største bruker, overtar driftssentralen i bankenes edb-avdeling, at Landbruksbanken skal kjøpe driftstjenester av Husbanken og at bankene oppretter hver sin organisasjon for systemutvikling. Nyordningen vil føre til en bedre og mer målrettet styring av it-ressursene.

It-virksomheten er omtalt som en gjennomgående prioritering i Husbankens strategiske plan mot år 2000. Utvikling av informasjonsteknologien vil være helt avgjørende for Husbankens evne til å løse oppgaver på alle virksomhetsområder.

Administrasjon

Ved årets slutt hadde Husbanken 346 ansatte, mens antall hjemler er 352,5. I løpet av året har 29 ansatte sluttet eller gått ut i permisjon, mens åtte gikk over på alderspensjon. Det ble foretatt 37 nytilsetninger i 1996, hvorav 28 nye medarbeidere ved hovedkontoret.

Samlede administrasjonsutgifter i 1996 beløp seg til i underkant av 191 mill kroner som tilsvarer samme nivå som året før.

Et prosjekt som har som mål å gjennomgå Husbankens organisasjon, ble satt i gang i 1996. Siktemålet er, med utgangspunkt i strategiplanen, å finne fram til organisatoriske tiltak som kan styrke bankens arbeid mot de boligpolitiske målene.

Konsulentfirmaet UtviklingsPartner DA ble engasjert til å utarbeide et forprosjekt for en organisasjonsgjennomgang i Husbanken. Formålet med forprosjektet var å avgrense rammene for en organisasjonsgjennomgang og velge ut de områdene det er viktig å arbeide videre med. Det er lagt opp til at det skal velges en hovedstruktur før sommeren 1997 og at gjennomføringen vil skje i annet halvår.

Arbeidsmiljø

Ved Hovedkontoret og to avdelingskontorer er det egne arbeidsmiljøutvalg, verneombud og hovedverneombud, mens to avdelingskontorer ivaretar oppgavene i et samarbeidsutvalg. Alle kontorene er knyttet til en bedriftshelsetjeneste. For 1995 og 1996 er bedriftshelsetjenesten ved hovedkontoret omprioritert fra rutinemessig helsekontroll til forebyggende miljøarbeid og inspeksjoner på arbeidsplassen.

Arbeidsmiljøutvalgene har behandlet et bredt spekter av saker. Blant annet er det tatt opp fordeling av velferdsmidler og organisering av velferdstiltak, renhold og ventilasjon, røyking, kantineforhold og helse- og miljø saker som den enkelte ansatte har tatt opp.

I 1996 ble det inngått særavtale med de tilsattes organisasjoner om tilpassing av arbeidstiden, slik at Husbanken nå har samme arbeidstid som andre statlige virksomheter. Samtidig er åpningstidene for publikum blitt noe utvidet.

Strategiplan fram mot år 2000

De raske endringene i bolig- og kredittmarkedene de siste årene og omleggingen av virkemiddelbruken har gjort det naturlig å utarbeide en ny strategisk plan for Husbanken. Arbeidet med den nye planen er gjennomført i 1996, og planen ble vedtatt av styret 10. desember.

Husbanken er statens sentrale gjennomføringsorgan for boligpolitikken. Banken forvalter de aller fleste av de økonomiske virkemidlene som stilles til disposisjon for å nå de boligpolitiske målene, og den skal spille en sentral rolle for en god fordeling av trygge levekår og velferd. Med dette som utgangspunkt og de prioriterte utfordringene banken ser foran seg, gir planen et tydelig uttrykk for hvor ressursene særlig må settes inn.

Planen peker ut fire særlige boligpolitiske utfordringer og satsingsområder:

1. Unge i etableringsfasen og andre vanskeligstilte

Husbanken har et særlig ansvar for å gi lån og tilskudd til familier og enkeltpersoner som på egen hånd har vansker med å skaffe seg en høve-

lig bolig. Banken ser det som en spesielt viktig utfordring å gjøre det lettere for ungdom med svak økonomi å etablere seg i boligmarkedet.

2. Fornylse og fortetting i bebygde områder

Utfordringene i boligpolitikken nå vil i større grad dreie seg om å ta vare på og forbedre eksisterende boliger og bomiljøer, særlig i byer og tettbygde strøk. Husbanken må aktivt bidra til dette.

3. Bolig- og miljøkvalitet

For Husbanken er det en klar utfordring å utvikle arbeidet for å fremme bolig- og miljøkvalitet. I tillegg til økonomiske virkemidler satser banken på god veiledning og informasjon.

4. Boligbasert omsorg

Et høyt prioritert mål i boligpolitikken er å forsere utbyggingen av omsorgsboliger og sykehjemsplasser for eldre og pleietrengende. Husbanken ser det som en stor utfordring å utnytte og utvikle de statlige tilskuddsordningene slik at de kan stimulere til økt innsats på dette området. Husbanken ønsker å bistå kommunene i planleggingsarbeidet for å komme fram til løsninger som tilfredsstillende behøver de omsorgstrengende har.

Planen peker ut tre generelle utfordringer og satsingsområder:

1. Møte markedet for å nå boligpolitiske mål

Banken skal drive boligpolitikk i et marked med konkurranse fra private institusjoner. Bankens oppgaver er å fremme boligpolitiske løsninger som markedet alene ikke ivaretar godt nok. Banken må derfor ha et regelverk, en arbeidsform og rutiner som sammen med gunstige lånebetingelser gjør Husbankens finansieringsordninger til attraktive alternativ for låntakerne.

2. Økt kompetanse

Et sterkt økende krav til kompetanse er gjennomgående for all virksomhet i samfunnet vårt. Det er en utfordring for Husbanken både å utnytte den kompetansen vi har og øke den slik at vi kan framstå som en attraktiv samarbeidspartner med solid faglig tyngde.

3. Bedre service - kunden i sentrum

Husbanken ønsker å gi bedre service til lånekunder, tilskuddsmottakere og samarbeidspartnere. Bedret service er avgjørende for hvordan vi makter å møte markedet, men det er også et selvstendig mål for all kontakt med kunder og samarbeidspartnere.

Styrets oppsummering

Jubileumsåret stilte store krav til Husbankens virksomhet. «Omlegging-96», med omfattende endringer i virkemiddelbruken, ble gjennomført i samsvar med de politiske vedtakene. Det krevde stor faglig og administrativ innsats i alle ledd i bankens organisasjon. Ikke minst var det et stort behov for å bringe nødvendig informasjon ut til bankens kunder og samarbeidspartnere.

Bankens låne- og tilskuddsrammer i 1996 var tilstrekkelige til å dekke etterspørselen og ble på viktige områder nyttet fullt ut. I forhold til intensjonene som lå i budsjettet, ble likevel betydelige midler til utbedringsformål og omsorgsboliger/sykehjemsplasser ikke disponert. Til dels kan det skyldes at finansieringsstilbudene ikke var gode nok. Styret mener det er nødvendig at banken ser nærmere på hvorfor interessen for lån og tilskudd til disse sentrale formålene er mindre enn rammene gir rom for.

I strategiplanen er de viktigste satsingsområdene for bankens virksomhet trukket opp. Styret vil understreke at disse må følges opp i de årlige virksomhetsplanene, slik at de langsiktige, boligpolitiske målene i størst mulig grad kan bli nådd.

Regnskap

Resultatregnskap

	Note	1 000 Kr	1996	1 000 Kr	1995
1 Renteinntekter	1	4 916 298		5 755 552	
2 Rentekostnader	2	6 963 823		8 358 608	
Netto rentekostnader			-2 047 525		-2 603 056
Rentestøtte, dekket av staten			2 047 525		2 603 056
3 Andre tilskudd til boligsektoren					
3.1 Bostøtte		817 479		778 243	
3.2 Bolig- og miljøtiltak	3	660 613		459 059	
3.3 Tapsfond - tidl. Sifbo		90 000		170 000	
3.4 Omsorgsboliger og sykehjemsplasser		188 347		210 261	
3.5 Tilskudd til boutgifter pensjonister		634 469		604 617	
3.6 Enøk-tilskudd		0		2 984	
3.7 Tilskudd til risikofond		175 000	2 565 907	180 000	2 405 164
Andre tilskudd til boligsektoren, dekket av staten			-2 565 907		-2 405 164
4 Administrasjonsutgifter					
4.1 Lønn og godtgjørelse	4	104 295		104 377	
4.2 Varer og tjenester		82 194		82 411	
4.3 Store innkjøp - Edb		4 111	190 600	4 280	191 068
Administrasjonsutgifter, dekket av staten			-190 600		-191 068
5 Driftsinntekter og diverse innbetalinger					
5.1 Andre driftsinntekter	5	29 937		38 026	
5.2 Diverse innbetalinger	6	4 137	34 074	3 384	41 410
Driftsinntekter og diverse innbetalinger overført til staten			-34 074		-41 410
6 Tap på utlån					
6.1 Konstaterte tap - belastet risikofondet	16		143 780		405 714
6.2 Konstaterte tap - tidl. Sifbo	17		6 024		95 147

Balanse pr. 31.12

	Note	1 000 Kr	1996	1 000 Kr	1995
Eiendeler					
Likvide midler og innskudd					
Kontanter, innskudd i Postbanken og i Norges Bank		398 635		396 984	
Innskudd i norske banker		1 203 222	1 601 857	525 353	922 337
Diverse kortsiktige krav					
Diverse kortsiktige krav Husbanken	7	986 412		1 586 457	
I mellomregning med Finansdepartementet		82 421		0	
Diverse kortsiktige krav - tidl. Sifbo	8	1 254	1 070 087	2 451	1 588 909
Ordinære utlån					
Ordinære løpende pantelån og gjeldsbrevlån	9	78 376 551		82 686 380	
Utestående lån ved overtatte panter	10	25 356	78 401 907	40 086	82 726 466
Tilskudd til boligformål	11		1 691 224		1 322 967
Lån - tidl. Sifbo	12		373 791		477 022
Andre utlån					
2. prioritets lån til forsvarspersonell			0		450
Anleggsmidler					
Egen eiendom			0		0
Sum eiendeler			83 138 865		87 038 153
Gjeld og egenkapital					
Kortsiktig gjeld					
I mellomregning med Finansdepartementet		0		281 139	
Annen kortsiktig gjeld	13	1 614 247	1 614 247	1 825 288	2 106 427
Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld					
Lån fra staten	14		79 143 000		83 330 000
Lån dekket av Forsvaret/stønads lån			0		459
Tilskudd til boligformål	11		1 691 224		1 323 043
Restkrav	15		262 456		0
Egenkapital					
Grunnfond			20 000		20 000
Risikofond	16	158 325		111 550	
Tapsfond - tidl. Sifbo	17	249 613	407 938	146 673	258 224
Sum gjeld og egenkapital			83 138 865		87 038 153
Garantiansvar - tidl. Sifbo pr. 31.12			15 969		23 825

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31.12.96 kroner 7 200 000 000

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte tilskudd utgjorde pr. 31.12.96 kroner 720 000 000

Oslo, den 31. desember 1996
18. mars 1997

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

Renteinntekter og rentekostnader

Både renteinntektene og rentekostnadene blir tatt inn i resultatregnskapet etter hvert som disse blir opptjent som inntekter eller påløper som kostnader (periodisering).

Øvrig inntektsføring og kostnadsføring

Disse blir tatt 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 tar med tap i årsregnskapet først når tapet er endelig konstatert. Det vil si at tap registreres etter salg til andre på tvangsauksjon og etter videresalg av eiendommer som banken selv overtar på tvangsauksjon og oppgjøret er mottatt. En vesentlig del av regnskapsførte tap er renter fram til realisasjonstidspunktet.

Banken tar ikke med beregnede tap på overtatte eiendommer, begjærte tvangsauksjoner og øvrige misligholdte lån i årsregnskapet. Det 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. For å kunne vurdere tapsrisikoen som ligger i bankens utlånsportefølje, i styrets årsberetning og under kapittel 8 i årsmeldingen, er det gitt

kommentarer til og opplysninger om mislighold, tvangsauksjoner, overtatte eiendommer, betalingsutsettelse o.l.

Inntektsføring av renter på misligholdte utlån

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

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 eiendelene til antatt markedsverdi. Regnskapet er ført etter samme prinsipper som Sifbo benyttet. Det innebærer blant annet at uerholdige renter og forfalte, ikke-betalte renter og gebyrer ikke blir inntektsført. Tapsføringen blir gjennomført når tapet er endelig konstatert. Tap på garantier belastes tapsfondet ved utbetaling av garantibeløpet. Tapet blir tilbakeført dersom det blir inngått betalingsavtale og lånet igjen er opprettet som en ordinær fordring. Husleietap som følge av at boliger holdes tomme i påvente av salg, blir også belastet fondet.

Sifbo-eiendommene skal selges over fem år, mens lån og garantier vil løpe over ti til femten år. I styrets årsberetning er det gitt kommentarer til og opplysninger om tapsrisikoen som ligger i disse eiendelene.

Tilskudd

Tilskudd som avskrives over åtte eller ti år, er lagt inn i bankens utlånsreskonto.

Noter til regnskap

	1996	1995	
Note 1	Renteinntekter	1 000 kr	1 000 kr
	Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	4 867 364	5 690 349
	Renter av bankinnskudd	31 214	41 627
	Morarenter	17 165	23 519
	Andre renteinntekter	555	57
	Renteinntekter	4 916 298	5 755 552
Note 2	Rentekostnader	1996	1995
	Renter på innlån fra staten	6 930 307	8 327 266
	Overf. risikofondet, renter av fondskapital	32 056	30 102
	Renter av grunnfondet	1 460	1 240
	Rentekostnader	6 963 823	8 358 608
Note 3	Bolig- og miljøtiltak	1996	1995
	Tilskudd til byfornyelse	129 436	127 679
	Tilskudd til funksjonshemmedes org. mv	6 537	8 311
	Tilskudd til individuell gjeldssanering	18 303	18 277
	Boligtilskudd	492 923	291 987
	Tilskudd til utvikling av bomiljø mv.	13 414	12 805
	Bolig- og miljøtiltak	660 613	459 059

Note 4 Lønn og annen godtgjørelse

Godtgjørelse til bankens hovedstyre og fire avdelingsstyre utgjorde 379 170 kroner, godtgjørelse til kontrollkomiteens medlemmer 83.424 kroner og lønn til administrerende direktør 460 325 kroner. Honorar til ekstern revisor er utgiftsført med 366 000 kroner.

Note 5	Andre driftsinntekter	1996	1995
	Takstgebyrer	5 907	8 610
	Gebyrer for seksjonering	65	126
	Inkassogebyrer	565	212
	Forvaltningsgebyrer	17 391	17 858
	Gebyrer for gjeldsforsikring	1 264	1 843
	Varslingsgebyr	4 234	0
	Salgs og leieinntekter	50	48
	Tilfeldige inntekter	460	9 329
	Andre driftsinntekter	29 937	38 026

	1996	1995
Note 6 Diverse innbetalinger	1 000 kr	1 000 kr
Refusjon arbeidsmarkedstiltak	324	71
Refusjon av fødselspenger	1 879	1 672
Innbetalt på vegne av Forsvarsdepartem	458	354
Renter av Statskassens fordringer	16	47
Renter av grunnfondet	1 460	1 240
Diverse innbetalinger	4 137	3 384
Note 7 Diverse kortsiktige krav Husbanken	1996	1995
Forfalte ikke betalte renter	155 230	232 687
Opptjente, ikke forfalte renter	820 217	1 103 064
Diverse andre fordringer	10 965	250 707
Diverse kortsiktige krav Husbanken	986 412	1 586 457
Note 8 Diverse kortsiktige krav - tidl. Sifbo	1996	1995
Opptjente, ikke forfalte renter E-lån	824	1 868
Husleiefordringer	430	584
Diverse kortsiktige krav - tidl. Sifbo	1 254	2 451

Note 9 Ordinære pantelån og gjeldsbrevlån

Nytt rentefastsettelsessystem med flytende og fast rente ble innført i 1996. Fra 1.1.96 kunne nye låntakere velge mellom flytende og fast rentesats. For løpende lån kunne tilbud om fastrente med fem års bindingstid først avtales . 1.7.96.

Utviklingen i rentevilkår 1996:		1.kv.	2.kv.	3.kv.	4.kv.
	Flytende rente	5,7	5,8	5,6	5,1
	Fast rente (halvårlig regulering)	7,2	7,2	6,4	6,4
Rentevilkår		Antall	1996	Antall	1995
< 5%	Særvilkår	9 988	5 463 911	15 235	9 905 816
5 - 6 %	Flytende rente	122 761	72 150 627	20 157	13 477 500
> 6%	Fastrente lån	1 917	785 373	0	0
> 6%	Tidl. «rentetrapp»	0	0	118 593	59 343 600
	Sum antall/restgjeld	134 666	78 401 907	153 985	82 726 916

Note 10	Utestående lån på overtatte panter	1 000 kr	1 000 kr
	Geografisk fordeling av overtatte panter:	1996	1995
	Oslo	2 948	11 440
	Bergen	3 200	5 277
	Trondheim	4 595	9 947
	Bodø	4 046	7 816
	Hammerfest	10 567	5 607
	Utestående lån overtatte panter	25 356	40 086

Note 11 **Boligtilskudd**

Tilskudd med betinget tilbakebetalingsforpliktelse i inntil 10 år. Balansføres og avskrives med 10 prosent årlig.

	Antall	1996	Antall	1995
Status tilskudd pr. 31.12.	7 776	1 691 224	7 204	1 322 967
Note 12		1996		1995
Etableringslån		349 160		430 568
Andelsboliger		10 102		19 291
Eiendommer		14 529		27 163
Lån - tidl. Sifbo		373 791		477 022
Note 13		1996		1995
Annen kortsiktig gjeld				
Betalte, ikke avregnet renter og avdrag		863 133		854 043
Påløpne, ikke forfalte renter		580 475		688 870
Betalte, ikke forfalte renter		129 651		84 379
Eiendommer/innlån m.m. - tidl. Sifbo		22 556		13 315
Annen kortsiktig gjeld		18 432		184 681
Annen kortsiktig gjeld		1 614 247		1 825 288

Kr 863 132 772 er ordinære og ekstraordinære innbetalinger ved årsskiftet som ikke er avregnet mot lånene.

Note 14	Lån fra staten	1 000 kr		1 000 kr
	Innlån med 5 års løpende rullering:		1996	1995
	År	Rente %	Restlån	Restlån
	1990	12,20	0	20 376 000
	1991	10,50	21 741 000	21 741 000
	1992	10,40	22 471 000	22 471 000
	(innskudd) 1993	9,40	-6 660 000	-6 660 000
	1994	7,70	11 591 000	11 591 000
	1995	6,20	13 811 000	13 811 000
	1996	7,30	16 189 000	0
			79 143 000	83 330 000

Note 15 Restkrav

Omfatter tidligere tapsførte lån, hvor kravet overfor låntaker imidlertid ikke er frafalt. Banken har fordringene til oppfølging og mulig inndrivelse. Lånene eksisterer fortsatt i utlånssystemet og inngår i brutto låneportefølje.

	Antal	1996	Antall	1995
		Beløp		Beløp
	1 558	262 456	809	147 631

Note 16 Risikofond - personlige låntakere

	1996	1995
Inngående behold. pr. 1.1	111 550	318 018
Bevilget i året	175 000	180 000
Avskrevet tap (netto)	-143 780	-405 714
Godskrevet renter	15 555	19 246
Utgående behold. pr. 31.12	158 325	111 550

Note 17 Tapsfond - tidl. Sifbo

	1996	1995
Inngående behold. pr. 1.1	146 673	60 965
Bevilget i året	90 000	170 000
Avskrevet tap (netto)	-6 024	-95 147
Årsoverskudd drift	2 462	0
Godskrevet renter	16 501	10 856
Utgående behold. pr. 31.12	249 613	146 673

Revisjonsberetning

Coopers
& Lybrand

Coopers & Lybrand ANS

Havnelageret
N-0150 Oslo

telefon 22 40 00 00
telefax 22 42 50 91

revisjon og rådgivning

foretaksregistret:
NO 933 922 847

Det Kongelige Kommunal-
og Arbeidsdepartement
Oslo - Dep.

Revisjonsberetning for 1996 vedrørende Den Norske Stats Husbank

Vi har revidert årsoppgjøret for Den Norske Stats Husbank for 1996. 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.

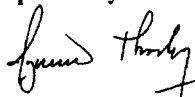
Vi har utført revisjonen i henhold til Lov om Den Norske Stats Husbank, Kommunal- og Arbeidsdepartementets instruks og god revisjonsskikk. Vi har gjennomført de revisjonshandlinger som vi har ansett nødvendige for å bekrefte at årsoppgjøret ikke inneholder vesentlige feil eller mangler. Vi har kontrollert utvalgte deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, de skjønnsmessige 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, 20. mars 1997

Coopers & Lybrand ANS



Øyvind Thorsby
Statsautorisert revisor

Oslo Bergen Drammen Fredrikstad Ferde Hamar Kristiansand Mandal Molde Rana Sandnes Sarpsborg Trondheim Trondheim
Medlemmer av Norges Statsautoriserte Revisors Forening
Coopers & Lybrand is a member of Coopers & Lybrand International, a limited liability association incorporated in Switzerland

Coopers
& Lybrand

Uttalelse fra kontrollkomiteen i Den Norske Stats Husbank for regnskapsåret 1996

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 1996 med revisors beretning.

Komiteen har ingen merknader å fremføre.

Oslo, 20. mars 1997

Erik Carlsen

Borgny Døving Stensvold

Ivar Grimsmo

Finn Haug

Husbankens mål og virkemidler

Kapittel 3

Regjeringens overordnede boligpolitiske mål er:

Alle skal kunne disponere en god og rimelig bolig i et godt bomiljø.

Ut fra dette er det formulert fem hovedmål:

1. God boligdekning og et godt fungerende bolig- og byggemarked
2. God boligfordeling
3. Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø
4. Botrygghet
5. En funksjonell og rettferdig organisering av eie- og leieforhold

Husbanken er regjeringens viktigste verktøy for å gjennomføre boligpolitikken med sikte på å nå de boligpolitiske målene. Banken er sentral når det gjelder de fire første hovedmålene; god boligdekning, god boligfordeling, gode boliger og botrygghet.

Husbankens avdelingskontor holdt til i en provisorisk brakke fra 1947 til 1952.

Mål og virkemidler

Husbanken har en rekke virkemidler som skal bidra til å nå de boligpolitiske målene.

Tabell 3.1 viser hvordan

Husbankens virkemidler virker

inn på de fire mest aktuelle

hovedmålene:

Tabell 3.1: Mål- og virkemidler

	1. God boligdekning og et godt fungerende bolig- og bygge-marked	2. God boligfordeling	3. Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø	4. Botrygghet
Generelle lån				
Oppføringslån	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bomiljølån			<input type="checkbox"/>	
Barnehagelån			<input type="checkbox"/>	
Selektive lån				
Etableringslån	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kjøpslån	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Omsorgsboliger/sykehjem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Generelle tilskudd				
Kvalitetstilskudd			<input type="checkbox"/>	
Byfornyelse			<input type="checkbox"/>	
Bomiljøtilskudd			<input type="checkbox"/>	
Tilstandsvurdering			<input type="checkbox"/>	
Selektive tilskudd				
Bostøtte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Botilskudd (pensjonister)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Boligtilskudd	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Prosjekteringstilskudd			<input type="checkbox"/>	
Oppstartingsstilskudd - omsorgsboliger/sykehjem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre virkemidler				
Lånerammer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lånetillegg	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Låneutmåling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Areal/kostnadsgrenser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rådgivning/info		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Låneforvaltning				
Betalingsavtaler				<input type="checkbox"/>
Gjeldsordningslov				<input type="checkbox"/>
Gjeldssanering-borettslag				<input type="checkbox"/>
Lånevilkår	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

De fleste virkemidlene er rettet mot flere hovedmål. En nærmere vurdering av mål-oppnåelsen følger under behandlingen av de enkelte virkemidlene.

Husbanken har satt følgende hovedmål for sin interne virksomhet:

Husbanken skal være et effektivt verktøy for gjennomføringen av regjeringens boligpolitikk.

Under dette hovedmålet har Husbanken formulert fire hovedoppgaver:

1. Forvalte, utvikle effektive og målrettede virkemidler
2. Yte god service, informasjon og veiledning
3. Forvalte statens utlån effektivt og sikkert
4. Utvikle en rasjonell, tilpassningsdyktig og effektiv organisasjon

Utlånsrammer og tilskuddsbevilgninger i 1996

Fleksibel utlånsramme

Tildelingen av utlånsrammer (rammer for tilsagn om lån) ble forenklet i nasjonalbudsjettet 1996. Husbanken fikk én delramme til oppføringslån og én ramme til andre låneformål som utbedringslån, etableringslån og kjøpslån. Forenklingen har ført til at banken lettere kan styre midlene mot de boligpolitiske målene og etterspørselen etter lån.

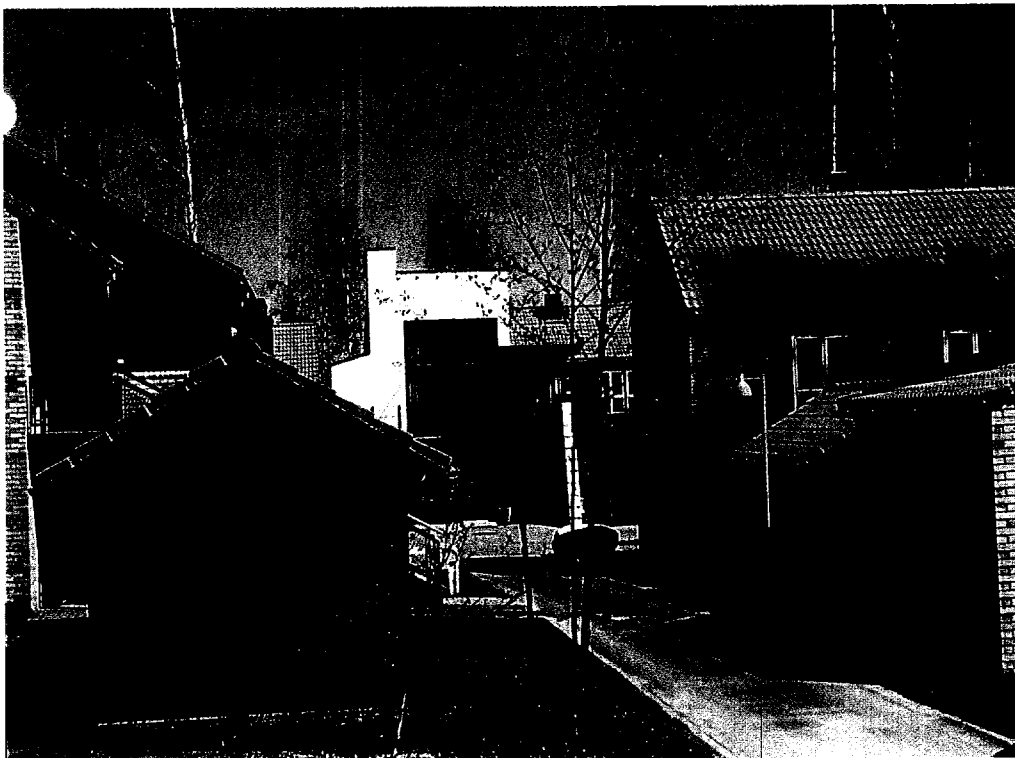
Nasjonalbudsjettet var Husbankens totale utlånsramme for 1996 satt til 9 000 mill kroner. I tillegg ble 448 mill kroner overført fra 1995. Total disponibel utlånsramme var dermed 9 448 mill kroner, en reduksjon på 1 000 mill kroner i forhold til året før. Rammen til generelle oppføringslån ble redusert, mens rammen til andre lån økte. Husbanken brukte totalt sett en mindre andel av utlånsrammen enn i 1995, men forbruket av etableringslån og utbedringslån var like stort som året før. Utlånsrammen til oppføringslån ble brukt i sin helhet.

Større tilskuddsbevilgning erstatter rentesubsidier

En kombinasjon av lån og tilskudd gir ofte den beste måloppnåelsen. Tilskuddsbevilgningene til bolig- og miljøtiltak, og til omsorgsboliger og sykehjemsplasser var samlet ca. 400 mill kroner høyere enn året før. Økningen har i hovedsak sammenheng med at rentesubsidiene ble erstattet med tilskudd. Boligtilskudd var den største tilskuddsordningen i 1996. Som følge av omleggingen av Husbankens låne- og tilskuddsordninger ble rammen for boligtilskudd økt til ca. 560 mill kroner, fra 260 mill kroner året før. Denne rammen ble imidlertid redusert med 50 mill kroner i løpet av året.

En kombinasjon av boligtilskudd og kjøpslån/etableringslån gir vanskeligstilte boligsøkere et godt finansieringstilbud. Det ble opprettet en ny tilskuddsordning med kvalitetstilskudd i 1996 med en bevilgning på 100 mill kroner.

Tilskuddsbevilgningene inkludert overføringer fra 1995 ble stort sett benyttet, med unntak av tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem.



Studentboliger Gjøvik. Arkitekt: JAF arkitektkontor AS.

Statens Byggeskikkpris 1996:

Aukrustsenteret, Alvdal.

Arkitekt: Professor siv. ark. MNAL

Sverre Fehn. Foto: Guy Fehn.



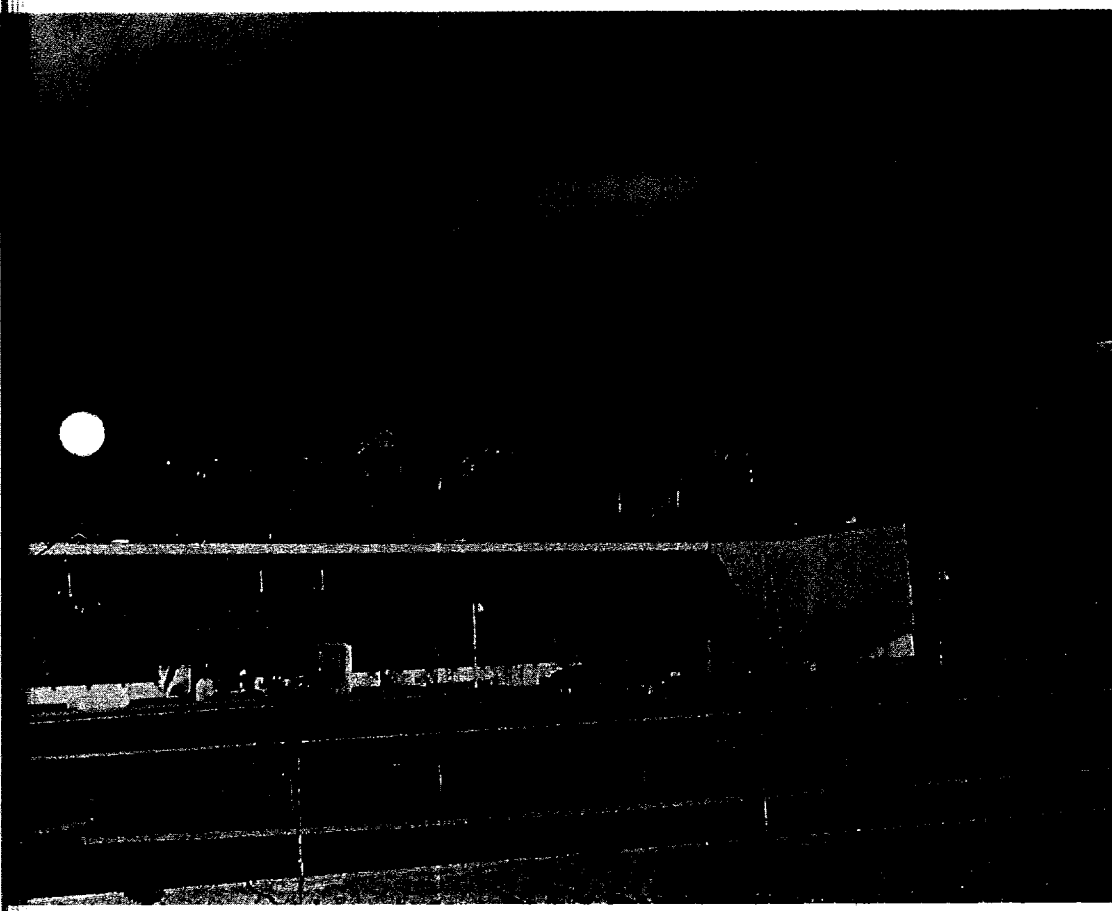
Tabell 3.2

Utlånsrammer, gjennomsnittslån og antall boliger. Nasjonalbudsjett, disponibelt og disponert beløp 1996 og disponert beløp 1995. Mill kroner

		1996		1995
	Nasjonalbudsjettet	Disponibelt beløp	Disponert beløp	Disponert beløp*
Oppføringslån	5 000	5 350	5 342	7 307
Nye boliger			3 983	5 627
Omsorgsboliger og sykehjem			1 231	1 495
Barnehager			128	185
Utbedrings-/etableringslån	4 000	4 098	2 434	2 438
Utbedringslån			801	903
Etableringslån			1 390	1 257
Kjøpslån			243	278
Totalt	9 000	9 448	7 776	9 745
Gjennomsnittslån (kr)				
Nye boliger**	500 000	500 000	521 200	461 500
Antall nye boliger	10 000	10 140	9 615	14 313

* For oppføringslån, utbedrings- og etableringslån er angitt summen av I - lån og II - lån

** Ekskl. lån til omsorgsboliger og sykehjem



			1996	1995
	Bevilget beløp	Overførte/annullerte midler	Disponert beløp	Disponert beløp
Tilskudd til byfornyelse/boligkvalitet	228,0	1,7	229,7	91,0
Boligtilskudd*	510,0	5,8	515,8	382,2
Tilskudd til omsorgsboliger/sykeh.plasser	367,0	2,1	369,1	267,5
Tilskudd til utvikling av bomiljø mv	18,0	2,3	20,3	15,8
Tilskudd til funksj. hem. organisasjoner	8,4		8,4	8,3
Bostøtte	820,0		820,0	757,7
Botilskudd	634,0		634,0	605,0
Totalt	2 585,4	11,9	2 597,3	2 127,5

Tabell 3.3
Tilskudsbevilgninger og bevilgningsregnskap 1996 og bevilgningregnskap 1995.
Beløp i mill kroner

* Opprinnelig bevilgning på 560 mill kroner ble redusert med 50 mill kroner i forbindelse med Revidert nasjonalbudsjett 1996

Hovedmål 1 – God boligdekning og et godt fungerende bolig- og byggemarked

Husbanken ønsker å medvirke til at:

1. Det samlede boligbehovet skal dekkes, og den samlede boligproduksjonen skal være jevn over tid.
2. Boligbyggingen skal være effektiv og ressursøkonomisk, og stimulere til nøkterne og rimelig boliger.

Husbankens viktigste virkemidler for å nå disse boligpolitiske målene er:

1. Oppføringslån til finansiering av nye boliger for alle
2. Lån til omsorgsboliger og sykehjem
3. Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem
4. Boligtilskudd til etablering i ny bolig (omtalt i kap. 5)

Husbankens låneramme til oppføringslån på 5 200 mill kroner ble nyttet fullt ut i 1996. Det ble gitt tilsagn om lån til 7 600 ordinære boliger og 2 000 omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Dette er vel 51 prosent av den totale igangsettingen på rundt 18 700 boliger.

Husbanken innvilget tilskudd til nær 3 000 omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Mer enn 1 800 omsorgsboliger ble nyoppført og omlag 650 sykehjemsplasser var i nybygg. Flere kommuner søkte bare tilskudd i Husbanken, og lånefinansierte sine omsorgsprosjekter i andre banker.

Sentralt i Husbankens låneordninger er areal- og kostnadskontroll. Gjennomsnittlig bruksareal pr. bolig var 109 kvm. Kostnadsutviklingen for boliger med husbanklån er lavere enn i byggemarkedet for øvrig og viser en reduksjon målt pr. kvadratmeter.

Tabell 4.1

Nøkkeltall:		
Oppføringslån til boliger *	1996	1995
Utlånsramme (mill kr) **	3 987	5 993
Realisert forbruk (mill kr)	3 982	5 627
Overliggende søknader		
fra året før (boliger)	2 292	3 965
Mottatte søknader (boliger)	9 480	14 103
Innvilgede lånetilsagn (boliger)	7 612	11 864
Gjennomsnitt pr bolig ***		
Bruksareal (kvm)	109	104
Tomtekostnader (kr)	136 800	117 900
Byggekostnader (kr)	674 200	635 800
Anleggskostnader (kr)	811 000	753 700
Husbanklån (kr)	521 200	461 500
Husbanklånets andel		
av anleggskostn. (pst)	64	61

* Ekskl. omsorgsboliger/sykehjemsplasser

** Inkl. Oppføringslån II i 1995

*** Gjennomsnitt for 1995 gjelder Oppføringslån I

Søknadsinngangen til Husbanken gikk ned med 30 prosent i forhold til 1995. Det kom inn 11 350 søknader om lån til nye boliger. Etterspørselen etter lån var i godt samsvar med utlånsrammen til oppføring av nye boliger.

Husbankens andel av nybyggingen er fortsatt høy

Husbanken fungerte konjunkturstabiliserende på begynnelsen av 90-tallet. Banken finansierte omlag 90 prosent av de nye boligene, og dempet dermed stagnasjonen i boligbyggingen og tappingen av ressurser i byggenæringen. Omslaget i boligmarkedet kom i kjølvannet av en markert rentenedgang i 1993. Igangsettingen økte med 5 000 boliger og nådde en topp i 1994 med 21 240 boliger. Også året etter kom boligbyggingen opp i over 20 000 boliger. Også i denne perioden hadde Husbanken en dominerende markedsandel. Målt ved tilsagn i forhold til igangsetting var markedsandelen 67 prosent i 1994 og 68 prosent i 1995. I 1996 var markedsandelen 51 prosent.

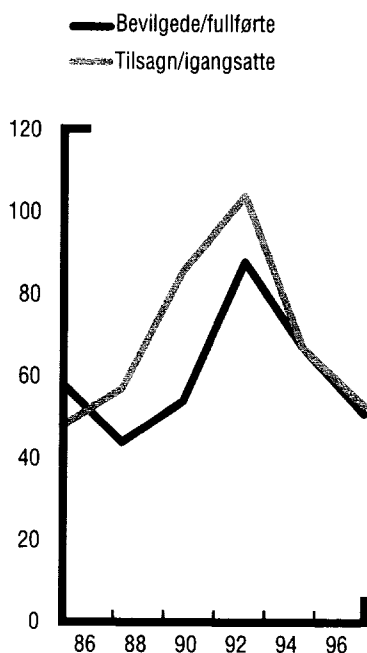
Med en realisert gjennomsnittlig låneandel pr. bolig på 64 prosent, antas det likevel at oppføringslånet bare dekket vel 30 prosent av finansieringsbehovet innenfor den totale boligproduksjonen. Målt som forholdet mellom antall bevilgede lån og totalt antall fullførte boliger, var Husbankens markedsandel 50 prosent eller 13 prosentpoeng lavere enn året før.

Opprinnelig anslo regjeringen i nasjonalbudsjettet en total igangsetting på omlag 22 500 boliger. I første kvartal 1996 falt imidlertid igangsettingen nærmere 20 prosent i forhold til samme tidsrom året før. Totalt ble det igangsatt vel 18 700 boliger, drøyt 15 prosent lavere enn opprinnelig anslått og 6,3 prosent lavere enn i 1995. Byggforsk har for øvrig beregnet at igangsettingen bør ligge i underkant av 20 000 boliger for å opprettholde en stabil boligdekning.

Årsaken til nedgangen i boligbyggingen er ikke entydig. Vekst i husholdningenes disponible inntekt skulle isolert sett føre til økt boligbygging. Prisforskjellen mellom nye og brukte boliger ble også redusert i 1996, og det ble mer lønnsomt å investere i ny bolig. Det ser derfor ut til at nedgangen i boligbyggingen

Figur 4.1

Husbankens andel av boligfinansieringen 1986 - 1996



Oppføringslån -finansierte vel 9 600 boliger

For å nå målet om å dekke det samlede boligbehovet er oppføringslånet det viktigste boligpolitiske virkemidlet Husbanken har. Det skal medvirke til å dekke behovet for nye, gode, rimelige og nøkterne boliger med nærmere definerte bolig- og miljøkvaliteter.

Låneordningen er ikke behovsprøvd. Alle som har inntektsgrunnlag til å etablere seg i en ny bolig kan få oppføringslån til finansiering av boligen.

Selv om anslaget i nasjonalbudsjettet på 10 000 nye boliger i 1996 ikke ble nådd fullt ut, bidro Husbanken i 1996 positivt til igangsettingen av nye boliger ved at markedsandelen ble høyere enn opprinnelig anslått. Hele den disponible tilsagnsrammen på ca. 5 200 mill kroner inkludert lån til omsorgsboliger mv. ble fullt utnyttet, og Husbanken ga lånetilsagn til vel 9 600 boliger.

først og fremst har sammenheng med forhold på tilbudssiden. Den øvrige bygge- og anleggsvirksomheten, f eks flyplassprosjektet på Gardermoen, var svært høy i 1995 og 1996. Store utbyggere kan av kapasitetshensyn ha utsatt boligbyggingen. Tomtesituasjonen har også vært knapp i attraktive områder.

For å bidra til effektiv og ressursøkonomisk boligbygging foretar Husbanken kostnads-kontroll og arealbegrensning i tilknytning til sin långivning. Byggekostnadene for husbankfinansierte småhus økte med 1,6 prosent i tredje kvartal 1995 til samme periode i 1996, og ble redusert med 3,6 prosent målt pr. kvadratmeter. Statistisk Sentralbyrås prisindeks for alle nye eneboliger viser en kostnadsvekst i samme periode på 4,5 prosent.

Husbankens lånesystem gir høyere lån til nøkterne boliger

Lånesystemet for ordinære nye boliger består av to hovedkomponenter, basislån og lånetillegg.

Basislånet varierer etter boligens størrelse og er ikke avhengig av de faktiske kostnadene. Rimelige og nøkterne boliger får en høyere finansieringsandel enn mer kostbare boliger. Basislånene ble økt med 10 til 25 prosent i desember 1996. F eks økte basislånet for en fireroms bolig på 95 kvm fra 520 000 kroner til 650 000 kroner. Dette bidro til at utlånsvirksomheten tok seg opp mot slutten av året.

Forutsetningen for å få lån er at det bygges en bolig som ligger innenfor Husbankens kostnads- og arealgrensener, og at boligen også må oppfylle visse funksjonskrav som er nedfelt i Husbankens minstestandard. Den setter en boligstandard for vanlige to-, tre- og fireroms boliger. Husbanken er spesielt nøye med at boliger som skal selges eller leies ut oppfyller disse funksjonskravene.

Kostnadene for en enebolig var i gjennomsnitt ca. 810 000 kroner.

Lånetillegg premierer bolig- og miljøkvaliteter

Husbanken kan gi ulike lånetillegg for å ivareta lånsøkers spesielle behov, eller for å finansiere prioriterte bolig- og miljøkvaliteter. Lånetillegget kan blant annet gis til områdene helse og miljø, tilgjengelighet og utomhuskvaliteter.

	1996	1995
Igangsatte boliger	18 743	20 011
Fullførte boliger	17 905	19 214
Boliger under arbeid pr 31.12	17 656	17 078
Husbanken, nye boliger		
Søknadsinngang	11 346	16 204
Tilsagn	9 615	14 313
Bevilgning	8 921	12 115

Tabell 4.2

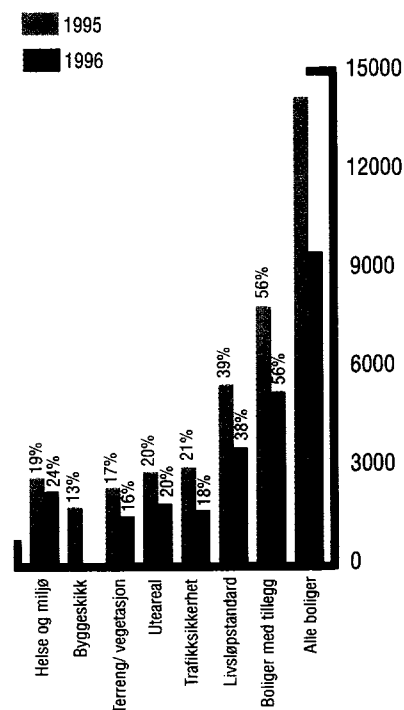
Igangsatte boliger, fullført og under arbeid pr. 31.12.1996 og 1995, totalt. Husbankens andel.

Det mest benyttede lånetillegget er tillegg for livsløpsstandard som ble gitt til 3 657 boliger eller ca. 40 prosent av boligene. I tillegg er det ca. 2 000 omsorgsboliger som også har livsløpsstandard. Videre fikk 2 316 boliger tillegg for helse og miljø, 1 733 boliger tillegg for god trafiksikkerhet og 1 959 boliger tillegg for gode felles utarealer.

Husbankens premiering av bolig- og bomiljøkvaliteter har gitt resultater. Lånesystemet premierer tilleggskvaliteter som markedet alene neppe ville ivaretatt, og fører dermed til økt boligpolitisk måloppnåelse.

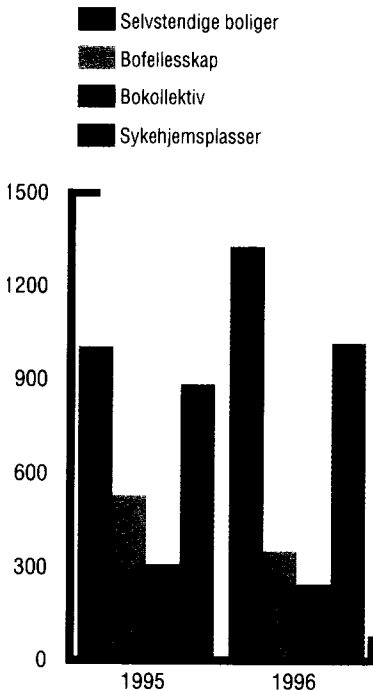
Figur 4.2

Boliger med tilleggskvaliteter





Figur 4.3
Tilskudd til omsorgsboliger. Type
boenhet 1995 - 1996



Tilskudd og lån til omsorgsboliger og sykehjem

Ordningene skal stimulere kommunene til å opprette nye boliger tilrettelagt for pleie- og omsorg (omsorgsboliger) og sykehjemsplasser. Siktemålet er i tillegg at kommunene ved planlegging og etablering av varige boligløsninger skal prioritere utvikling av tilpassede boliger, med nødvendig service som alternativ til tradisjonelle institusjoner. Det gis et eget tilskudd til omgjøring fra flersengsrom til enerom i sykehjem.

Det kom færre søknader om tilskudd og lån i 1996 enn i året før, men søknadene om tilskudd omfattet flere boenheter.

Tabell 4.3

Nøkkeltall: Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	1996	1995
Disponibel bevilgning (mill kr)	369,1	267,3
Realisert forbruk (mill kr)	301,2	267,5
Overliggende søknader fra året før (boenheter)	869	1 245
Mottatte søknader (boenheter)	2 931	2 587
Innvilgede søknader (boenheter)	2 949	2 804

Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

I 1996 ble det gitt tilsagn om tilskudd for 300 mill kroner til omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Det ble gitt 100 000 kroner pr. omsorgsbolig, 120 000 kroner pr. sykehjemsplass og 60 000 kroner pr. flersengsrom som ble gjort om til enerom. I forhold til tidligere år ble det bygd flere selvstendige boliger, dvs boliger over 55 kvm, enn fellesskapsløsninger.

I alt ble det gitt tilsagn til 1 932 omsorgsboliger og 1 017 sykehjemsplasser. 94 prosent av omsorgsboligene ble nyoppført. Av sykehjemsplassene var 658 plasser nybygg, dvs. 65 prosent, 226 omfattende utbedringer og 133 omgjøring fra flersengsrom til enerom.

Det er samme hovedtendens som i 1994 og 1995, og i tråd med målsettingen i St.meld 35 (1994-95) om at det i stor grad må utbygges alternativer til sykehjem.

Omgjøringen fra flersengsrom til enerom tar tid. Tilskuddet økte fra 30 000 til 60 000 kroner og ble noe mer benyttet i 1996. Det skjer også en del ombygginger til enerom i forbindelse med større utbedringer. Årsaken er sannsynligvis at kommuner med for lite kapasitet må prioritere de som venter på sykehjem og omsorgsbolig før de bygger. Ombyggingen vil også kreve nybygging fordi de fleste flersengsrom er for små til å deles til enerom.

Kommunene står for den klart største utbygging av omsorgsboliger og sykehjem. De resterende omsorgsboligene er i hovedsak organisert gjennom borettslag eller stiftelser. Boliger organisert som borettslag, har hatt største økning sammenliknet med 1995.

Det er stor variasjon i kostnadene, særlig for sykehjem. Dette skyldes ofte at prosjekter med felles- og servicearealer får høyere gjennomsnittskostnader. I gjennomsnitt var anleggskostnadene 748 400 kroner for nyoppførte selvstendige boliger, mens gjennomsnittskostnadene ved oppføring av sykehjemsplasser var 827 900 kroner inkludert kostnader til fellesareal. Mange slike arealer brukes også av andre enn de som bor der.

Lån til omsorgsboliger og sykehjem

I 1996 ble det gitt tilsagn om lån til 1 420 omsorgsboliger og 583 sykehjemsplasser for totalt 1 230 mill kroner. Inkludert i denne summen er også lån til felles- og servicearealer. Nær 68 prosent av boenhetene som fikk tilskudd, fikk lån fra Husbanken. Omtrent halvparten av lånene ble gitt til kommuner, mens borettslag og stiftelser fikk en stor andel av de resterende utlånene.

Tabell 4.5

Nøkkeltall: Lån til omsorgsboliger og sykehjem		
	1996	1995
Utlånsramme (mill kr)	1 233	1 498
Realisert forbruk (mill kr)	1 231	1 495
Overliggende søknader fra året før (boenh.)	540	485
Mottatte søknader	1 866	2 101
Innvilgede lånetilsagn	2 003	2 450
Herav i tilkn. til sykehjem	583	700

	1996	1995
Boenheter, totalt	2 949	2 804
Antall boliger		
Totalt	1 932	1 847
Selvstendige boliger	1 330	1 005
Fellesskapsløsninger	602	842
Antall sykehjemsplasser		
Totalt	1 017	957
Sykehjemsplasser, nye og utbedrede	884	885
Omgjøring til enerom	133	72

Gj.snittlige kostnader pr. enhet (kr) 1996

	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser*
Ved oppføring	748 400	827 900
Ved utbedring	545 800	583 100

* Inkl. kostnader til fellesareal

Tabell 4.4

Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Antall boenheter og gjennomsnittlig anleggskostnad pr. enhet



Vassenden Borettslag.

18 omsorgsboliger.

Arkitekt: LHL Boligselskapet.

Hovedmål 2 – God boligfordeling

Husbanden ønsker å medvirke til at:

1. Boligfordelingen skal være bedre enn inntektsfordelingen tilsier
2. Vanskeligstilte og husstander med svak økonomi skal kunne skaffe seg en god og rimelig bolig
3. Unge skal kunne etablere seg i en god bolig
4. Eldre skal kunne bli boende i en god bolig som tilpasses endrede behov

Husbandens virkemidler for å nå disse boligpolitiske målene er:

1. Boligtilskudd til etablering i ny bolig
2. Etableringslån til funksjonshemmede, vanskeligstilte og unge som har problemer med å skaffe kreditt
3. Kjøpslån til vanskeligstilte husstander
4. Bostøtte til eldre, trygdede og barnefamilier med svak økonomi (omtalt i kap. 7)
5. Botilskudd til reduksjon av boutgifter for pensjonister (omtalt i kap. 7)

Bevilgningen til boligtilskudd totalt var i alt på 516 mill kroner. Av dette ble 436 mill kroner disponert til etablering og 80 mill kroner til tilpassing. (jf. kap. 6).

Boligtilskudd til etablering i ny bolig gikk til i alt vel 3 700 vanskeligstilte husstander. 193 mill kroner av boligtilskuddet gikk til utleieboliger. I alt ca 1430 nye utleieboliger fikk tilskudd.

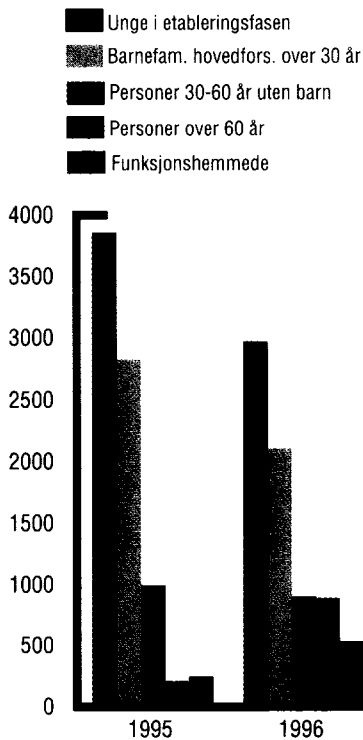
En undersøkelse fra Byggforsk viser at boligtilskuddet bedrer boligforholdene for tilskuddsmottakere; bare to av ti ville ha kjøpt boligen uten tilskudd, og både boligforholdene og privatøkonomien ble bedret.

Kommunene tildelte etableringslån til 7 412 husstander i 1996. Halvparten av mottakerne brukte lånet til nyetablering og ca to tredjedeler av disse var under 30 år. En undersøkelse fra Bergen viser at etableringslånet for de fleste var avgjørende for å skaffe ny og beholde en tilfredsstillende bolig.

Tabell 5.1

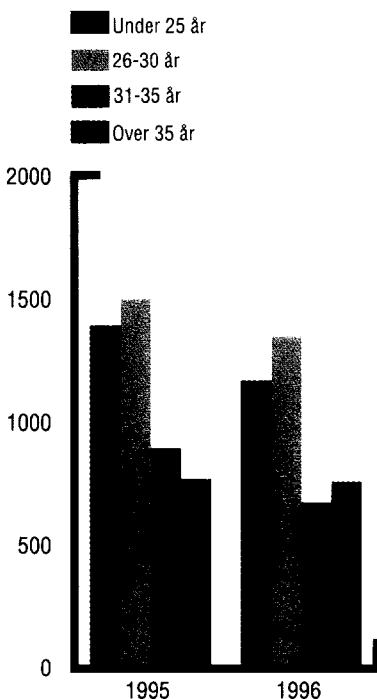
Figur 5.1

Etableringslån. Husstander fordelt etter mottakergrupper 1995 - 1996



Figur 5.2

Førstegangsetablering. Etter alder



Boligtilskudd til etablering -til husstander med svak økonomi

Boligtilskudd skal medvirke til at husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktninger, eldre og unge i etableringsfasen skal få nøkterne og egnede boliger. Boligtilskudd gis til etablering og til tilpassing (jf. kap 6).

Boligtilskudd til etablering kan viderefordes fra kommunene

Fra 1996 kunne de kommunene som ønsket det, få tildelt egen ramme til boligtilskudd til etablering, og selv ha ansvaret for tildelingen av tilskudd til personlige søkere. 200 kommuner med 71 prosent av landets innbyggere valgte å benytte seg av tilbudet. Husbanken beholdt tildelingsansvaret for utleieboliger. Det totale forbruket av boligtilskudd utgjorde 516 mill kroner, hvorav 267 mill kroner ble fordelt til kommunene. Hele rammen ble brukt. Av overføringene til kommunene gjaldt 187 mill kroner tilskudd til etablering og 80 mill kroner tilskudd til tilpassing. Husbanken regner foreløpig med at 12 til 13 mill kroner av dette er satt av til dekning av kommunenes tap på etableringslån. Av de 187 mill kronene til tilskudd til etablering ble 119 mill kroner viderefordelt fra kommunene, og de rapporterer at omlag 55 mill kroner ikke var disponert ved utgangen av året. Ubrukte tilskuddsmidler kan ses noe i sammenheng med at tilskuddsordningen var ny i 1996.

Unge førstegangsetablerende med svak økonomi kunne i 1996 for første gang søke om boligtilskudd til etablering. Husbanken vil i 1997 evaluere tilskuddsordningen med tanke på å kunne nå så mange som mulig av ungdomsgruppen.

Kommunene tildelte etableringstilskudd til i alt 1 860 husstander. Inkludert tilskudd til enkeltpersoner direkte fra Husbanken fikk over 3 700 husstander boligtilskudd til etablering i 1996.

Rapporteringen av den nye ordningen med tildeling av tilskudd direkte fra kommunene blir først avsluttet i 1997. Det fører til at de endelige tallene ikke foreligger ennå. Rapporteringsrutinene gir blant annet grunnlag for registrering av søker- og brukergrupper.

Nøkkeltall: Boligtilskudd til etablering (Husbanken + kommunene)

	1996	1995
Disponibel bevilgning (mill kr) *	515,8	324,1
Realisert forbruk totalt (mill kr)	515,5	320,8
Innvilget direkte av Husbanken (mill kr)	248,6	320,8
Bevilget til kommunene (mill kr)	186,9	**
Tildelt videre av kommunene (mill kr)	119,3	
Innvilgede søknader (boliger)	3 704	2 907
Av Husbanken (boliger)	1 844	2 907
Av kommunene (boliger)	1 860	

* Inkl. boligtilskudd til tilpassing

** Ordning med tildeling fra kommunene er ny fra 1996

Byggforsk gjennomførte i 1996 en evaluering av ordningen med etableringstilskudd som gjaldt fram til 1996. Resultatene tyder på at målene som er satt for bruken langt på vei ble nådd:

- 82 prosent av mottakerne har trygd som viktigste inntektskilde
- bare to av ti sier de ville kjøpt boligen uten etableringstilskudd
- både boligforholdene og privatøkonomien ble bedret av tilskuddet.

I alt ble det gitt 193 mill kroner i boligtilskudd til etablering av nye utleieboliger. Det ble gitt tilskudd til ca 1 430 boliger. Av disse var 878 kommunalt eide.

Etableringslån -bidrar til bedre boligfordeling

Etableringslån er et tilbud om rimelig tilleggs finansiering til husstander som enten må betale høy rente eller har vanskelig for å få lån i det private kredittmarkedet. Den primære målgruppen for ordningen er husstander i etableringsfasen, både unge, barnefamilier, funksjonshemmede og andre grupper som kommunen prioriterer. Ifølge rollefordelingen i boligpolitikken har kommunene ansvaret for at grupper med spesielle boligbehov og grupper med svak økonomisk evne får dekt sine boligbehov. Lånet blir i hovedsak fordelt til kommunene, som låner ut midlene videre. Etableringslån kan også benyttes til finansiering av innskuddsfrie utleieboliger.

70 til 80 prosent av etableringslånene bidrar til at unge i etableringsfasen kommer inn på boligmarkedet gjennom å kjøpe brukt bolig. I enkelte tilfeller brukes etableringslån til

Tabell 5.2

Nøkkeltall: Etableringslån	1996	1995*
Total ramme (mill kr)	2 140	1 590
Bevilget fra Husbanken (mill kr)	1 390	1 257
I kommunene, antall		
Mottatte søknader	12 365	15 392
Innvilgede søknader	7 412	8 980
Avslåtte søknader	4 247	4 994

* Sum av Etableringslån I og Etableringslån II

refinansiering av lån slik at husstander kan beholde boligen. Omlag 20 til 30 prosent av lånene blir benyttet i toppfinansieringen av nye boliger og bidrar dermed også til økt oligdekning.

Større bruk av etableringslån

I Nasjonalbudsjettet var den felles rammen til etableringslån, kjøpslån og utbedringslån satt til 4 000 mill kroner. Husbanken avsatte 2 140 mill kroner til etableringslån.

Kommunene tok opp etableringslån for nærmere 1 400 mill kroner, vel ti prosent mer enn året før. Kommunene fører fortsatt en forholdsvis restriktiv linje med hensyn til hvem som får lån. Selv med lave renter og stigende boligpriser anser kommunene tapsrisikoen som stor. Regjeringen ønsker en mer aktiv bruk av etableringslån og boligtilskudd for å hjelpe vanskeligstilte til å etablere seg i en høvelig bolig. For å stimulere til økt bruk av etableringslån ble det fra 1996 åpnet for at en del av boligtilskuddet kan benyttes til dekning av dokumenterte tap som kommunene har på sine videreutlån.

Byggforsk har intervjuet husholdninger i Bergen kommune som har fått etableringslån. Undersøkelsen viser at etableringslån er et målrettet virkemiddel. For de fleste var lånet avgjørende for å kunne skaffe seg og beholde en tilfredsstillende bolig. Alternativet til kjøp eller refinansiering av bolig gjennom kommunalt etableringslån var flytting rundt på det private leiemarkedet.

Færre lån gjennom kommunene

Kommunene tildelte lån for 1 075 mill kroner til 7 412 husstander i 1996, 17 prosent færre enn året før. Overgangen til én ordning for etableringslån, mot tidligere to, og endring av reglene for tapsdekning kan ha noe å si for nedgangen. En annen årsak kan være at

stigende boligpriser og økt sikkerhet for lånene har ført til at det er lettere å få boliglån i private kredittinstitusjoner. Husstander som søker om etableringslån kan risikere å falle mellom to stoler. Enten er betalingsevnen så god at de må skaffe seg finansiering andre steder, eller så dårlig at kommunen ikke vil gå inn med finansiering.

Over 60 prosent til førstegangsetablering

Selv om færre husstander fikk etableringslån, er lånene som ble innvilget i stor grad rettet mot målgruppene for ordningen. Over halvparten av mottakerne benyttet lånet til førstegangsetablering og to tredeler av disse var personer under 30 år. I alt hadde 64 prosent av husstandene en bruttoinntekt på under 200 000 kroner.

Kjøpslån

-til bosetting av vanskeligstilte

Låneordningen skal kunne sikre grunnfinansieringen ved kjøp av brukt selveid bolig til vanskeligstilte grupper i samfunnet. Dette gjelder rimelige boliger som er tilpasset søkerens økonomi og spesielle behov for utforming.

Det ble bevilget vel 243 mill kroner til 720 boliger mot 278 mill kroner i 1995 og 262 mill kroner i 1994. Nedgangen kan forklares med at anskaffelsen av boliger til flyktninger og gjennomføringen av reformen for psykisk utviklingshemmede på det nærmeste var avsluttet ved inngangen til 1996.

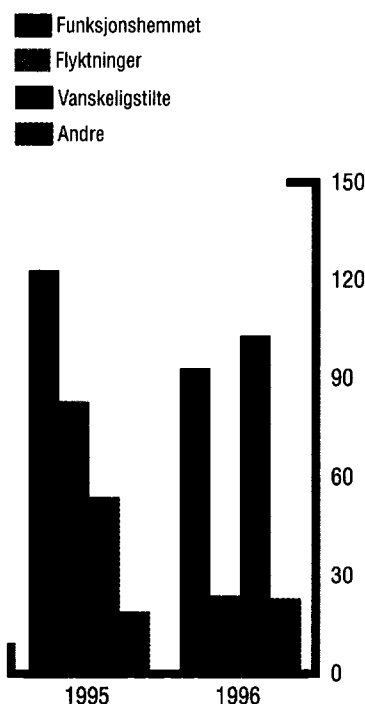
Funksjonshemmedes andel av det bevilgede beløpet var på vel 90 mill kroner, flyktninger fikk ca. 24 mill kroner og andre vanskeligstilte vel 102 mill kroner. De øvrige bevilgningene fordeler seg på psykisk utviklingshemmede, kommuner samt en ordning for å opprettholde helårsboliger i Svelvik og Risør.

Tabell 5.3

Nøkkeltall: Kjøpslån	1996	1995
Realisert forbruk (mill kr)	243	278
Overliggende søknader fra året før (boliger)	398	213
Mottatte søknader (boliger)	1 077	1 584
Innvilgede søknader (boliger)	720	935
Gj. snittlig lån pr bolig (kr)	337 700	297 800

Figur 5.3

Kjøpslån. Etter mottakergruppe 1995 - 96



Hovedmål 3 – Gode boliger,
god byggkvalitet og godt bomiljø

Husbanken ønsker å medvirke til at:

1. Boligene skal ha god kvalitet og være funksjonelle. God byggeskikk skal stimuleres
2. Bærekraftig utvikling skal vektlegges gjennom miljøvennlig ny bygging, god fortetting og utbedring, og forvaltning av boligmassen
3. Godt bomiljø skal tilrettelegges gjennom attraktive fellesarealer, grønne lunges, lekemuligheter og trygge trafikkforhold

Husbankens viktigste virkemidler for å nå disse boligpolitiske målene er:

1. Utbedringslån på sosialt grunnlag, til bolig- og miljøtiltak og til byfornyelse
2. Utbedringstilskudd til byfornyelse
3. Tilskudd til boligkvalitet
4. Lånetillegg til bolig- og miljøkvaliteter (omtalt i kap. 4)
5. Bomiljøtilskudd
6. Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag m.v.
7. Boligitilskudd til tilpasning av boliger
8. Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner
9. Lån til barnehager og skolereform
10. Prosjekteringstilskudd til funksjonshemmede og eldre

Mer enn 5 300 boliger har gjennom oppføringslånet fått lånetillegg for spesielle bolig- og miljøkvaliteter. Vel 3 600 boliger har fått tillegg for livsløpsstandard og vel 2 300 boliger har fått tillegg for helse- og miljøtiltak (jf. kap. 4). Ca 3 300 boliger har fått kvalitetstilskudd til bedre bolig- og miljøkvaliteter.

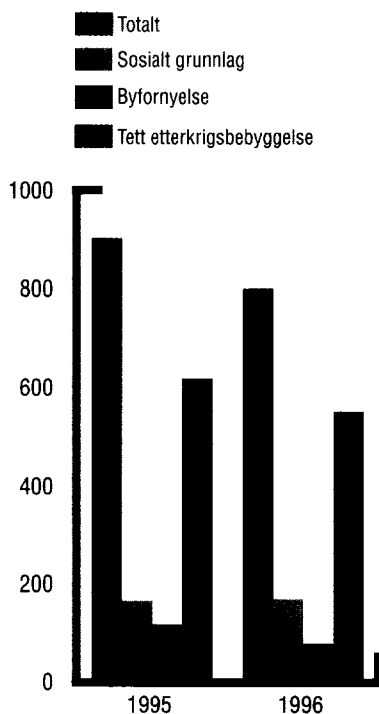
Det ble bevilget ca. 140 mill kroner i tilskudd til byfornyelsen i Oslo, Bergen og Trondheim. Ca. 65 prosent av tilskuddet er brukt til opparbeidelse av utearealer og ca. 20 prosent til å redusere kostnadene ved den bygningsmessige fornyelsen.

Rundt 800 mill kroner ble gitt i lån til utbedring av boliger. Dette førte til utbedring av mer enn 8 000 boliger.

Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag har ført til vurdering av i alt 29 000 boliger.

Figur 6.1

Utbedringslån fordelt etter formål (ekskl. gjennom kommunene), 1995 - 1996. Tilsagt beløp i mill. kroner



Utbedringslån

-omsorg for bygde boliger

Med dagens gode boligdekning vil utfordringene i boligpolitikken ikke minst dreie seg om å ta vare på og forbedre boliger som allerede er bygd. Utbedringslån skal bidra til å sikre gode boliger i gode bomiljøer innen den eksisterende boligmassen.

Lånerammen til utbedringslån var på vel 1 600 mill kroner. Husbanken ga til sammen vel 795 mill kroner i lån til 8 091 boliger i 1996, mot vel 900 millioner kroner til 8 795 boliger året før. Det var imidlertid forventet en større satsing på bolig- og miljøfornyelse i 1996. Spesielt var aktiviteten innenfor den tradisjonelle byfornyelsen lav.

Utbedringslån på sosialt grunnlag mv.

Utbedringslån på sosialt grunnlag skal bidra til at eldre og funksjonshemmede får en tilfredsstillende bolig, og sikre at flere eldre kan bli boende lenger i boligen sin. Ordningen omfatter også lån til utbedring på antikvarisk og kulturhistorisk grunnlag.

Husbanken innvilger lån når kostnadene er over 100 000 kroner. Det er registrert en liten økning i antall søknader i forhold til 1995. Av totalt 854 finansierte boliger, er 92 utbedret på antikvarisk eller kulturhistorisk grunnlag. Husbanken ga tilsagn om ca. 170 mill kroner i lån utbedringslån på sosialt grunnlag i 1996, en økning på 4 mill kroner i forhold til året før. Etterspørselen var lavere enn forutsatt. Det kan forklares med høy realrente og at mange eldre finansierer utbedring av boligen med egne midler. Satsningen på omsorgsboliger kan også ha medvirket til redusert søknadsinngang. Det er ingen ventetid for å få utbedringslån på sosialt grunnlag, og saksbehandlingstiden var i gjennomsnitt to uker fra søknaden ble mottatt.

Utbedringslån på sosialt grunnlag fra kommunene

Kommunene innvilger lån til utbedring når kostnadene er mindre enn 100 000 kroner pr. bolig. I 1995 ga kommunene ca. 67 mill kroner i lån til 836 boliger til utbedring på sosialt grunnlag. Statistikken viser en mindre

nedgang i 1996, ca. 60 mill kroner ble brukt til 743 boliger.

Tabell 6.1

Nøkkeltall:		1996	1995
Utbedringslån på sosialt grunnlag			
Realisert forbruk (mill kr)		170	166
Overliggende søkn. fra året før (boliger)		75	
Mottatte søknader (boliger)		841	420
Innvilgede søknader (boliger) *		854	1 084
Gj. snittlig lån pr bolig (kr)		199 100	153 100

* I tillegg har kommunene brukt etableringslån til utbedring av 743 boliger

Tabell 6.2

Nøkkeltall:		1996	1995
Utbedringslån til bolig- og miljøtiltak			
Realisert forbruk (mill kr)		552	619
Antall saker		76	144
Overliggende søkn. fra året før (boliger)		23	371
Mottatte søknader (boliger)		8 101	7 278
Innvilgede søknader (boliger)		7 006	7 205
Gj.snittlig lån pr. bolig (kr)		78 800	85 900

Utbedringslån til bolig- og miljøtiltak

Ordningen skal finansiere bolig- og miljøfornyelse av helårsboliger, fortrinnsvis borettslag, bymessig bebyggelse. Det gis lån til utbedringsarbeider som inngår i en helhetlig plan for bolig- og miljøfornyelsen.

Etterspørselen etter lån til dette formålet er stabil, og Husbanken antar å ha en stor markedsandel. Det ble gitt tilsagn til ca. 7 000 boliger, mot ca. 7 200 boliger i 1995. Størrelsen på innvilgningene har gått ned. I 1996 ble det gitt 552 mill kroner til formålet, mot 619 mill kroner året før. Tallet på saker ble redusert kraftig fra 1995 til 1996, noe som kan forklares med at nå er det de større borettslagene som trenger rehabilitering.

Husbanken antar at potensialet for etterspørselen etter slike lån vil være stort i årene framover. Det har blant annet begynt å komme inn søknader om lån til utbedring av våtrom i

Tabell 6.4

bebyggelsen fra 50- og 60-årene. Problemet er betydelig i store deler av bebyggelsen fram til midten av 1980-årene, og vil kreve betydelige investeringer i årene framover.

Utbedringslån til byfornyelse

Ordningen skal bidra til å bedre levekårene i byfornyelsesområder i de største byene, der Oslo, Bergen og Trondheim er prioritert. Boligstandarden skal bringes opp mot dagens nybyggingsnivå for en akseptabel kostnad. Byfornyelsen kan også gis støtte gjennom ilskudd til byfornyelse. Ordningen kan administreres som programtilskudd av den enkelte kommune og/eller bli gitt som prosjektrettet tilskudd direkte fra Husbanken.

Søknadsinngangen ligger vesentlig lavere enn det som er ønskelig fra myndighetenes side. Dette skyldes blant annet at aktiviteten i Oslo har vært lav i påvente av en ny kommunestrategi- og handlingsplan for byfornyelsen. Det forventes at det blir gjort vedtak om dette innen årsskiftet, noe som bør påvirke etterspørselen etter lån mot slutten av 1997.

Ca. 80 millioner ble gitt i lån til totalt 231 boliger. Tallet på boliger er mer enn halvert i forhold til 1995, og totalt innvilget beløp er redusert med ca. 35 prosent.

Tabell 6.3

Nøkkeltall:		
Utbedringslån til byfornyelse	1996	1995
Realisert forbruk (mill kr)	79	118
Overliggende søkn. fra året før (boliger)	100	117
Mottatte søknader (boliger)	1 422	931
Innvilgede søknader (boliger)	231	506
Gj. snittlig lån pr. bolig (kr)	342 000	233 200

Tilskudd til byfornyelse

-til felles miljøtiltak

Tilskudd til byfornyelse skal stimulere til boligkvaliteter som markedet alene ikke ville realisert.

Tilskuddene ble stort sett gitt til felles miljøtiltak som gatetun, lekeplasser, utbedringer av gårdsrom og andre felles oppholdsarealer. Lite av midlene ble benyttet til oppføring eller utbedring av boliger.

Nøkkeltall:

Tilskudd til byfornyelse (mill kr)	1996	1995
Bevilgning	144,7	91,5
Forbruk, totalt	138,8	91,1
Programtilskudd - Oslo kommune	77,5	60,0
Programtilskudd - Bergen kommune	37,0	16,0
Prosjektilskudd - Tr.heim kommune	17,1	15,1
Øvrige prosjektilskudd	7,2	-

Disponibelt tilskudd til byfornyelse var 145 mill kroner, 139 mill kroner ble benyttet.

Flere prosjekter satt i gang

En foreløpig evaluering viser at byfornyelsestilskuddet fører til økt måloppnåelse. Flere prosjekter ble satt igang eller påskyndet som følge av tilskuddet.

Oslo og Bergen fikk tildelt rammer som ble videretildelt til prioriterte programområder i byfornyelsen. I Trondheim ble det gitt tilskudd til enkeltprosjekter. Ordningen er benyttet til flere større fellestiltak, og det er derfor relativt få boliger som ble direkte omfattet av tilskuddsordningen. Ordningen har likevel hatt positiv innvirkning også på de boligene som ikke fikk tilskudd ved at bomiljøene blir rustet opp. For 1996 viser foreløpige tall at ca. 65 prosent av tilskuddet er brukt til opparbeidelse av uteareal, ca. 20 prosent til kostbar byfornyelse, ca. sju prosent til erstatning/riving og åtte prosent til andre tiltak.

I 1996 gjennomførte Byggforsk en evaluering av tilskudd til byfornyelse for budsjettårene 1994 og 1995 for Oslo, Bergen og Trondheim. Evalueringen tok for seg hva midlene ble brukt til, hvilke områder som ble prioritert, andel egenkapital og framdriften i prosjektene. Av totalrammene gikk ca. 58 prosent til opparbeidelse av felles utearealer, ca. 13 prosent til kostbar byfornyelse, ca. 24 prosent til saneringstap, ca. tre prosent til erstatning/riving og to prosent til andre tiltak.

Byggforsk konkluderer med at ordningen fungerer etter hensikten, men at rapporteringen samlet sett er for enkel. Husbanken blir anbefalt å stille strengere krav til rapportering av tilskuddsmidlene. På denne bakgrunnen utarbeidet Husbanken et nytt edb-basert

rapporteringssystem for bruk fra og med budsjettåret 1996. Fristen for innrapportering ble satt til 1. april.

Tabell 6.5

Nøkkeltall:	
Tilskudd til boligkvalitet *	1996
Disponibel bevilgning (mill kr)	85,0
Realisert forbruk (mill kr)	77,9
Mottatte søknader (boliger)	4 089
Innvilgede søknader (boliger)	3 349
Gj.snittlig tilskudd pr. bolig (kr)	23 300

* Ordningen er ny fra 1996

Tilskudd til boligkvalitet

-økende interesse for nytt tilskudd

Tilskudd til boligkvalitet var et nytt virkemiddel i 1996 og inngår i Husbankens overordnede strategi for å bedre målrettingen av statens tilskudd til boligsektoren. Ordningen ble innført for å stimulere til god kvalitet i nye boliger, og som et nytt satsningsområde innen fornyelse og fortetting av bymessige bomiljøer. Allerede i 1992 innførte Husbanken premiering av viktige kvaliteter i bebyggelsen. Det skjedde i form av lånetillegg for nye prosjekter med kvaliteter godt over en definert minstestandard.

Det ble satt av en ramme på 85 mill kroner og samlet ble det gitt 78 mill kroner i tilskudd til boligkvalitet. I og med at ordningen var ny i 1996 anser Husbanken dette som en god rammeutnyttelse. Tilskuddene ble fordelt på ca. 200 saker. Det nye satsningsområdet fornyelse og fortetting omfattet 38 saker med en samlet tilskuddsramme på ca. 55 mill kroner.

Større interesse for ordningen

Etablering av nye satsningsområder tar tid, men allerede i første kvartal kom det inn søknader om tilskudd til ulike tiltak innen fornyelse og fortetting av boligområder i de største byene. Et nært samarbeid mellom Husbanken og aktuelle kommuner er en forutsetning for denne satsingen. Det ble avholdt informasjonsmøter i kommunene for å informere om ordningen og Husbanken ga bistand i konkrete prosjekter. Fra tredje kvartal ble det registrert økende interesse for ordningen. Flere av de største prosjektene ble utarbeidet eller er forsert som følge av kvalitetstilskuddet.

I 1997 forventer Husbanken stor pågang etter tilskuddsmidler, og hvis trenden fortsetter, vil det føre til en sterkere prioritering av sakene.

Fra og med 1996 kan nybyggingsprosjekter med gode kvaliteter premieres både med lånetillegg (jf. kap. 4) og kvalitetstilskudd. Etter omleggingen av Husbankens renteprensipp må man regne med at lånetilleggene har hatt en svakere stimulerings effekt enn i årene 1992 til 1995. Kvalitetstilskudd til nye boliger har bidratt til at Husbanken har kunnet finansiere en like stor andel boliger med slike kvaliteter i 1996 som i 1995.

Kvalitetstilskudd kan gis til god byggeskikk både innen fornyelse av eksisterende boligområder og nybygging. For fornyelsesprosjekter er det for tidlig å trekke konklusjoner om resultatene da det tar lenger tid å gjennomføre slike prosjekter. Tilskuddet gis til de klart beste nybygde prosjektene. I den videre utviklingen av regelverket vil Husbanken imidlertid vurdere om innsats og påvirkning under planleggingsfasen bør tillegges større vekt.

Det gis også tilskudd til forsøksbygging. Tallet på saker vil variere fra år til år, avhengig av tempo og fokus i forskningsinnsatsen fra offentlig og privat sektor. I 1996 støttet Husbanken tre prosjekter som blant annet omfatter økologisk byggeri og alternative energisystemer. Tallet på forespørsler har steget betydelig, og det ventes at bankens engasjement vil øke.

Tabell 6.6

Nøkkeltall:		
Bomiljøtilskudd	1996	1995
Realisert forbruk (mill kr)	13,5	7,8
Innvilget tilskudd (saker)	65	37
Gj. sn. tilskudd pr. prosjekt (kr)	207 700	210 800

Bomiljøtilskudd

-til utvikling og informasjon

Tilskuddsordningen skal bidra til økt utviklings- og informasjonsarbeid på det boligpolitiske området. Gjennom økonomisk støtte, har Husbanken bidratt til ny kunnskap om metoder og modeller for planlegging, bygging og forvaltning av boligområder. Støtte til utvikling av kommunale boligprogram ble prioritert.

Husbanken ga tilskudd til 65 prosjekter for til sammen 13,5 mill kroner. Midlene ble fordelt på forsknings- og utredningsoppgaver, forsøks- og utviklingsprosjekter, samt en rekke informasjons- og veiledningstiltak.

Fordeling av prosjekter som fikk støtte

Kommunal boligpolitikk:

11 prosjekter

Boligforvaltning og sosial organisering:

20 prosjekter

Natur-, miljø- og boligfornyelse:

15 prosjekter

oligkvalitet, arkitektur og byggeskikk:

19 prosjekter

Eksempler på utviklings- og utredningsvirksomhet Husbanken finansierer

Sentrumsnære byboliger

Norsk Institutt for By- og Regionsforskning (NIBR) har i samarbeid med siv. ark. Martens kartlagt 43 boligprosjekter i syv byer som et ledd i et pågående arbeid med å finne kriterier for kvaliteter for byboliger.

Bomiljøprosjekt i Oslo

Oslo kommune startet i 1995 et flerårig prosjekt som omfatter kartlegging av det fysiske og sosiale miljøet i utvalgte kommunale leiegårder. Byggforsk har foretatt en undersøkelse i alle borettslag og sameier hvor slo kommune eier boliger for utleie. På dette grunnlaget skal det utarbeides forslag som kan bidra til å bedre bomiljøet.

Bomiljøtjenesten

Husbanken finansierer Bomiljøtjenesten ved Byggforsk. Den tilbyr veiledning til beboere, lokale organisasjoner og kommuner om fysiske og sosiale tiltak i boligområder, modeller for samarbeid og økt deltakelse blant beboere og andre og konkret prosjektveiledning.

Det Norske Hageselskap

Hageselskapet har en gratis veiledningstjeneste rettet mot kommuner, skoler, velforeninger og andre. I 1996 bevilget Husbanken 1,5 mill kroner til drift av Avdeling fag, Vestfold, som tar seg av ca. 75 prosent av alle henvendelsene. I samarbeid med Husbanken og Byggforsk arrangerer Hageselskapet årlig et sommerkurs i

god boligplanlegging rettet mot planleggere i kommunene. Det blir gitt ut deler av en informasjonsbok hvert år.

Tabell 6.7

Nøkkeltall:		
Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag m. v.	1996	1995
Realisert forbruk (mill kr)	6,8	5,7
Innvilget tilskudd (saker)	233	168
Innvilget tilskudd (boliger)	29 711	25 089
Gj. snittlig tilskudd pr sak (kr)	29 200	33 900

Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag mv.

Tilskuddsordningen skal bidra til at store utbedringsarbeider blir gjort i tide, og at bolig- og miljøfornyelsen baseres på en samlet vurdering av økonomi, miljø og teknisk tilstand. Tilskuddene gis til borettslag og andre store boligbygg i tett bymessig bebyggelse. Prosjektene må omfatte minst ti boliger. Tilskuddene har gått til vurdering av bygninger og fellesanlegg i borettslag over hele landet. Det var en økning i søknader til planlegging av miljøfornyelser og våtrom, men de fleste tilskuddene går til planlegging av utbedrings- og fornyelsestiltak. Tilstandsvurderingen kan gjennomføres i to trinn, først en generell vurdering og deretter eventuelt en mer detaljert undersøkelse for å kartlegge behovet for utbedring. 29 000 boliger tilknyttet 233 borettslag eller annen eierform ble vurdert i 1996.

Tilskuddsmidlene bidro til større rehabiliteringsoppdrag og dermed økt sysselsetting både direkte på byggeplassene og indirekte gjennom ringvirkninger for byggvareleverandører. Ved utgangen av 1996 var det en restanse på 33 saker som hadde søkt om ca. 1 mill kroner.

Tabell 6.8

Nøkkeltall: Prosjekteringstilskudd til funksjonshemmede og eldre		
	1996	1995
Realisert forbruk (mill kr)	1,9	2,2
Mottatte søknader (saker)	237	284
Innvilget tilskudd (saker)	208	239
Gj. snittlig tilskudd pr. sak (kr)	9 100	9 200

Prosjekteringstilskudd til funksjonshemmede og eldre

Ordningen ble opprettet for fem år siden og tilskuddet går til dekning av prosjekteringsutgifter som eldre og funksjonshemmede har i forbindelse med oppføring, utbedring eller kjøp av bolig. Disse trenger ofte boliger som er godt tilpasset deres spesielle behov. Antall saker har økt etter hvert som ordningen er blitt kjent i kommunene. Tilskuddet benyttes også til å honorere eksterne arkitekter som deltar i fylkesvise rådgivningsgrupper. Tilskuddene har variert fra 2 000 til 3 000 kroner til maksimalt 7 000 kroner.

I enkelte distrikter er det vanskelig å få tak i kvalifisert prosjekteringshjelp. Husbankens arkitekter har derfor påtatt seg prosjekteringsoppdrag i forbindelse med ordningen. Ellers har de bidratt med råd og veiledning til den enkelte lokale arkitekt og informasjon overfor kommunene. Ved tre av avdelingskontorene sitter en av Husbankens arkitekter i sitt distrikts rådgivningsgruppe. Det er et stort behov for ordningen, og den blir brukt aktivt av kommunene.

Tabell 6.9

Nøkkeltall: Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner		
	1996	1995
Realisert forbruk (mill kr)	5,6	5,6
Innvilget tilskudd (saker)	8	7
Gj. snittlig tilskudd pr. prosjekt (kr)	700 000	800 000

Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner

Tilskuddet benyttes til informasjonsarbeid om boligiltak, prosjektering av boliger, veiledning i forbindelse med tilpassing av boliger og generell informasjon om fysisk tilgjengelighet for funksjonshemmede. Tilskuddet gis som generell støtte og som støtte til prosjekter i regi av organisasjonene. 5,6 mill kroner ble fordelt på seks organisasjoner og Byggforsk. I tillegg ble det bevilget 2,6 mill kroner som driftsstøtte til gjennomgangsboliger for funksjonshemmede.

Det ble avholdt jevnliges kontaktmøter mellom Husbanken og organisasjonene for å samordne

bruken av tilskuddsmidlene. Husbanken har også deltatt aktivt i enkelte av prosjektene som mottok tilskudd.

Tabell 6.10

Nøkkeltall:		
Tilskudd til tilpassing av boliger	1996	1995
Realisert forbruk (mill kr)	75,2	77,2
Mottatte søknader (boliger)	10 610	*
Innvilget tilskudd (boliger)	7 197	8 915
Gj. snittlig tilskudd pr bolig (kr)	10 400	8 700

* Tall for 1995 mangler

Tilskudd til tilpassing av boliger

Tilskuddet gis til husstander som på grunn av funksjonshemming eller bevegelsesvansker har behov for spesialtilpassing eller mindre utbedringer av boligen. Det kan også gis tilskudd for å finansiere nødvendig spesialtilpassing i nye boliger.

388 kommuner fikk tilskudd for i alt 80 mill kroner til viderefordeling. Kommunene foretar saksbehandlingen etter en samlet vurdering av husstandens behov og økonomi. Boligitilskudd til tilpassing av boliger er godt kjent og når ut til svært mange mennesker. Hele 7 197 husstander fikk hjelp til mindre forbedringer av boligen sin i 1996. Tilskuddene er gjennomgående små, over halvparten under 10 000 kroner. Godt over 50 prosent av husstandene hadde inntekt under 90 000 kroner. De eldste benytter seg mest av ordningen, over 50 prosent var over 60 år. Vel 30 prosent av dem som fikk tilskudd, var funksjonshemmede.

Tabell 6.11

Nøkkeltall:		
Barnehager og skolereform, totalt	1996	1995
Beholdning pr 31.12, antall plasser	216 896	205 762
Barnehagedekning, prosent	51	49
Nye plasser	11 100	15 700

Kilde: SSB Ukens statistikk nr 27 1996 og nr 26 1995

Lån til barnehager og skolereform

Husbankens lån til barnehager og lokaler i skolen for seksåringer er et viktig virkemiddel for å øke tilbudet til barn under sju år. Ordning

Tabell 6.12

Nøkkeltall: Lån til barnehager og skolereform, Husbanken		1996	1995
Utlån (mill kr)		128	190
Antall barnehageplasser		2 303	3 874
Lån pr. plass (kr)		55 700	48 800
Antall barnehager		41	82
Gjennomsnittlig bruksareal (kvm) pr. plass		7,8	7,4
anleggskostnader pr. plass (kr)		80 200	69 100
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (prosent)		69	71

gen finansierer også lokaler til skolefritidsordning for barn i grunnskolen.

Over halvparten husbankfinansierte

Regjeringens mål er full barnehagedekning innen år 2 000. Ved utgangen av 1995 hadde i underkant av 217 000 barn plass i barnehage eller i et pedagogisk seksårstilbud i skolen. Det tilsvarer 51 prosent av alle barn under syv år. En konsekvens av Reform 97 vil trolig bli at barnehagedekningen kan øke. Når seksåringene begynner i ordinær skole, vil det fristille arealer til barn under seks år.

Husbanken har gitt lån til barnehager siden 1969. Ved utgangen av 1995 var vel 3 000 barnehager med 11 000 barnehageplasser, inkludert seksårstilbud i skolen, finansiert av Husbanken.

Lån til barnehager skal også bidra til et trygt bopmiljø med gode lekemuligheter og trygge trafikkforhold. Noen av barnehagene blir anlagt i tilknytning til skole hvor hensynet til trafiksikkerhet allerede er ivaretatt. Andre, særlig familiebarnehager, blir anlagt direkte i boligbygg, noe som bidrar til redusert bilbruk og økt trafiksikkerhet.

Barnehageveksten flater ut

Husbanken har finansiert stadig færre barnehageplasser siden 1991. I 1996 finansierte Husbanken rundt 2 300 plasser som er 1 500 færre plasser enn året før.

I tillegg til at Reform 97 har redusert behovet for ny utbygging, har andelen barnehageprosjekter i kommunal regi generelt gått tilbake. Kommunale barnehager har i hovedsak vært husbankfinansierte. Av de 41 barnehageprosjektene som fikk lånetilsagn i 1996, var drøyt 35 prosent søknader fra kommunene.

Byggeskikkutvalget

Byggeskikkutvalgets hovedoppgave er å arbeide for å bedre norsk byggeskikk ved informasjonsrettet og holdningsskapende tiltak. Utvalget skal gi støtte til tiltak som fremmer god byggeskikk og være rådgiver for statlige, kommunale og frivillige organer som har betydning for byggeskikken. Mandatet for perioden 1. februar 1996 til 31. desember 1999, ble utvidet til å omfatte miljø og bærekraftig utvikling. Utvalget består av åtte oppnevnte medlemmer, og sekretariatet er lagt til Husbanken.

Det ble arrangert idedugnad om byggeskikk og bærekraftig utvikling i 1996. Utvalget utgir Byggeskikkbladet som kommer ut med fire nummer i året.

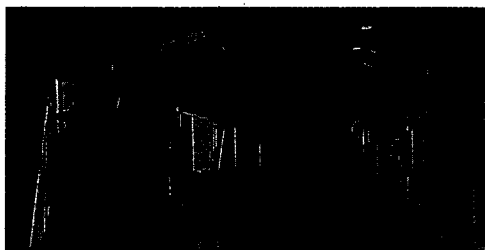
Motivasjons- og opplæringsprogram

Kurs rettet mot politikere og saksbehandlere i kommunene er et av utvalgets største satsingsområder. Foredrag om god byggeskikk og om virkemidler for å få til bedre byggeskikk, gruppeoppgaver og byvandring er viktige deler av innholdet. Byggeskikkutvalget stiller med gratis kursopplegg i samarbeid med fylkeskommunene. I 1996 ble det avholdt 18 slike kurs.

Ingeniørhøgskolene utdanner studenter som skal ut i stillinger der de på en eller annen måte er med på å forme våre fysiske omgivelser. Byggeskikkutvalget tilbyr derfor et opplæringsprogram tilpasset skolenes behov.

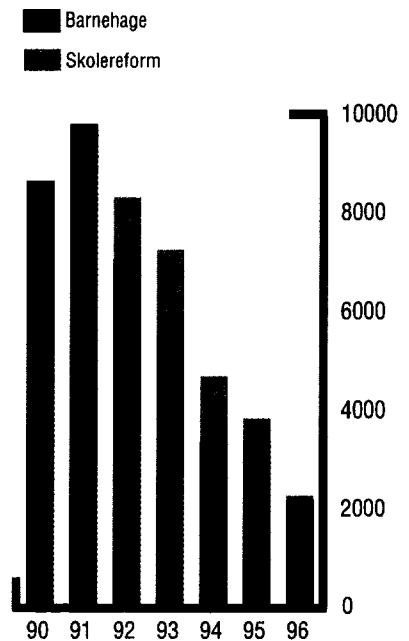
Aukrustsenteret

Årets byggeskikkpris gikk til Aukrustsenteret i Alvdal, tegnet av professor i arkitektur Sverre Fehn. Juryen framhevet senteret som et forbilde for hvordan tradisjonelle materialer kan settes sammen til et originalt, helhetlig og nyskapende bygg med et unikt samsvar mellom bygningen og dens innhold. Anlegget er et moderne, tydelig skapt, formet og for-ankret i 1996, men peker også inn i framtiden.



Figur 6.2

Lån til skolereform og barnehager 1990 - 1996. Antall plasser



Statens Byggeskikkpris 1996:

Aukrustsenteret, Alvdal.

Arkitekt: Professor siv. ark. MNAL

Sverre Fehn. Foto: Guy Fehn.

Hovedmål 4 – Botrygghet

Husbanken ønsker å medvirke til at:

1. Husstander som har skaffet seg en nøktern bolig kan gis mulighet til å beholde denne
2. Boligkjøpers forbrukerinteresser skal ivaretas
3. Boutgiftene skal stå i rimelig forhold til inntekten

Husbankens viktigste virkemidler for å nå disse boligpolitiske målene er:

1. Bostøtte til eldre, trygdede og barnefamilier med svak økonomi
2. Botilskudd til reduksjon av boutgifter for pensjonister
3. Gunstige rente- og betalingsbetingelser
4. Økonomisk rådgivning
5. Fleksible nedbetalingsordninger
6. Spesielle betalingsavtaler ved betalingsproblemer
7. Gjeldsforsikring

Rundt 100 000 husstander fikk til sammen 1 447 mill kroner i bostøtte og botilskudd, 817 mill kroner i bostøtte og 630 mill kroner i botilskudd.

Det nye markedsbaserte systemet for rentefastsetting førte til at Husbanken hadde en konkurransedyktig rente i 1996.

Husbanken tilbyr økonomisk rådgivning til alle lånekunder som har betalingsproblemer. De individuelle avtalene bidrar ofte til å løse betalingsproblemene.

Tabell 7.1

Nøkkeltall: Bostøtte	1996	1995
Bevilgning (mill kr)	820	760
Totalt utbetalt for året (mill kr)	817,5	757,7
Antall søknader *	73 408	73 047
Antall husstander med innvilget bostøtte	66 172	63 960
Gjennomsnittlig husstandsinnt. pr år (kr)	67 700	67 100
Gjennomsnittlig boutgift pr år (kr)	36 500	35 900
Gjennomsnittlig bostøtte pr år (kr)	12 400	12 200
Boutgift i pst. av inntekt før bostøtte	54	54
Boutgift i pst. av inntekt etter bostøtte	36	35

* Statistikk for 2. termin

Bostøtte/botilskudd

Vel 100 000 husstander får årlig tilskudd fra en eller begge ordningene.

Bostøtte rettet mot lavinntektsgrupper

Bostøtteordningen er et boligpolitisk virkemiddel som skal bidra til at husholdninger med lav inntekt og høye boutgifter skal kunne skaffe seg eller bli boende i nøkterne boliger. Den er i hovedsak rettet mot eldre, trygdede og barnefamilier. Kommunene administrerer bostøtteordningen i samarbeid med Husbanken. Kom-

munene står for saksbehandlingen. Husbanken er klageinstans og sørger også for drift av et edb-basert saksbehandlingssystem i samarbeid med Norsk Informasjonsteknologi (NIT).

For 1996 ble det bevilget i alt 820 mill kroner til bostøtte over Kommunaldepartementets budsjett, og 817 mill kroner ble benyttet. Som vist i tabellen utgjør boutgiftene i gjennomsnitt over halvparten av husholdningens inntekter. Omlag 66 200 husstander fikk bostøtte (2. termin).

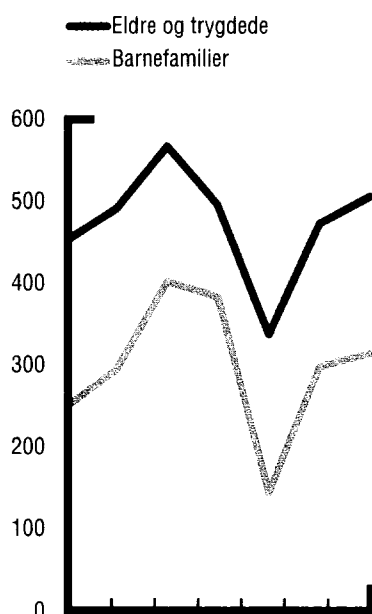
Antall klagesaker har gått sterkt tilbake i 1996. Husbanken behandlet 4 961 klagesaker, mot 7 717 året før.

Botilskudd skal kompensere for høye boutgifter

Botilskuddsordningen er en inntektspolitisk ordning som skal kompensere for høye boutgifter for de laveste inntektsgruppene. Den er rettet mot uføre-, etterlatte- og alderspensjonister med lav inntekt. Saksbehandlingen utføres i kommunene, med fylkesmennene som klageinstans. Husbanken sørger for å fordele botilskuddet til kommunene som videreformidler midlene til søkerne. Bevilgningen

Figur 7.1

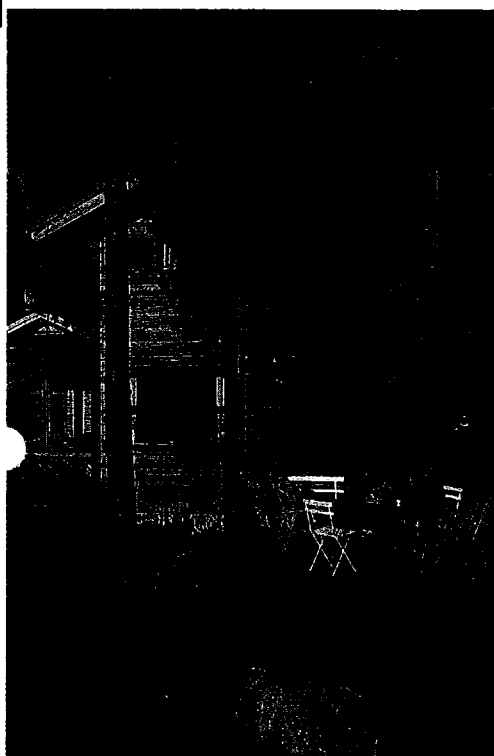
Innvilget bostøtte etter mottakergruppe 1990 - 1996. Mill kr



Skukkerød Gård Borettslag,
Porsgrunn. 42 serviceboliger.
Arkitekt: LHL Boligselskapet.
Prosjektet vant NBBL's miljøpris 1996.



Tabell 7.2



Nøkkeltall: Botilskudd (Tilskudd til reduksjon av boutgifter for pensjonister)		
	1996	1995
Bevilgning (mill kr)	634	594
Totalt utbetalt (mill kr)	634	605
Antall husstander med innvilget botilskudd	51 500	69 000
Alderspensionister	35 500	44 000
Uførepensionister	15 500	23 500
Etterlattepensjonister	500	1 500
Gj.snittlig tilskudd pr år (kr)	12 300	8 800

Lånevilkårene -blir stadig gunstigere

Som en del av omleggingen av Husbankens rentevilkår og subsidieprofil i 1996 ble det innført nye prinsipper for rentefastsettingen på husbanklån. Samtidig fikk Husbanken, innen visse grenser, bedre anledning til å gi kundene en nedbetalingsprofil som passer den enkelte.

Bofelleskap Josefine, Kongsberg.

Arkitekt: Ellen Nessel

Fra 1. januar 1996 ble følgende endringer iverksatt:

- Nye låntakere i Husbanken fikk tilbud om flytende rente eller fast rente med fem års bindingstid basert henholdsvis på kortsikringsstatssertifikater og fem års statsobligasjoner. Den flytende renten fastsettes hvert kvartal og den faste renten for nye lån hvert halvår.
- Alle former for rentetrapp og underrenter samt lån på særvilkår falt bort på nye lån.
- Husbank-II lån til oppføring, utbedring og etablering falt bort.

Alle som hadde lån med tilsagn før 1996 fikk tilbud om å gå over på det nye rentesystemet fra 1. juli. Nesten alle låntakere valgte flytende rente. For lån på særvilkår med en lavere rente enn vanlig ble det gjennomført en overgangsordning slik at den tidligere rentefordelen skulle opprettholdes.

Renteutviklingen i 1996 har vært gunstig, og utsiktene for 1997 er også lovende. For første gang siden midt på 60-tallet vil husbankrenten gå under fire prosent.

Tabell 7.3

Renteutviklingen på husbanklån i 1996. Prosent p.a.

	1. kvartal	2.kvartal	3. kvartal	4. kvartal
Flytende rente	5,7	5,8	5,6	5,1
Fast rente	7,2		6,4	

er gjort som en rammebevilgning, og tildeles som en andel av godkjente boutgifter. I 1996 fikk alle pensjonistgruppene dekket 54,5 prosent av godkjente boutgifter, mot 58,5 prosent året før.

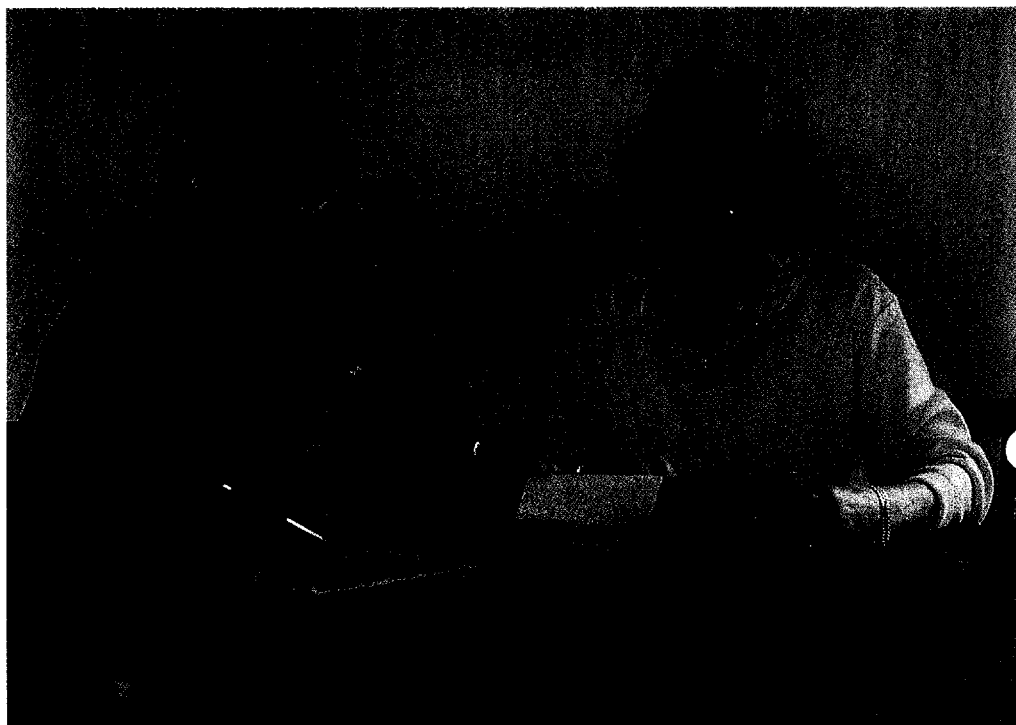
Det var opprinnelig bevilget i alt 614 mill kroner til botilskudd over Sosialdepartementets budsjett, mens sluttresultatet ble 634 mill kroner. Beløpet var i samsvar med den endelige bevilgningen. Omlag 51 500 husstander fikk botilskudd.

Samordning av botilskudd og bostøtte fra 1997

Fra 1997 vil de to ordningene bli samordnet. Årsaken er at målgruppene i stor grad er felles for ordningene og at en samordning etter regjeringens syn vil bidra til å styrke bostøtten som et effektivt virkemiddel både i inntektspolitikken og i boligpolitikken.

Samordningen er ment å skulle føre til en sterkere konsentrasjon av bostøtten til husstander som har høye, men nøkterne, boutgifter og lave inntekter. Bostøttekontoret i Husbanken har lagt ned mye ressurser i å forberede samordningen som vil forenkle og effektivisere saksbehandlingen i kommunene.

Foto: Line Tørge



Økonomisk rådgivning og betalingsavtaler

Husbanken tilbyr økonomisk rådgivning til alle personlige låntakere som har betalingsproblemer, og svært mange benytter seg av tilbudet. Løsninger som er tilpasset den enkeltes økonomi bidrar til at flere får mulighet til å beholde boligen sin. Arbeidet har gitt synlige resultater. Til tross for at Husbanken sendte ut 19 849 påkrav, ble det bare gjennomført 466 tvangsauksjoner. I 1995 ble det sendt ut 24 832 påkrav, mens det ble gjennomført 832 aksjoner. Når det er mulig, blir det tilbudt kjøpslån for etablering i billigere bolig. Det mest brukte virkemidlet var avtaler for nedbetaling av utestående beløp.

I arbeidet med økonomisk rådgivning legges det vekt på et nært samarbeid med kommunene. For å løse problemene tar Husbanken ofte kontakt med sosial- eller trygdekontor på vegne av kundene.

Spesielle tiltak i byfornyelsen

Husbanken har gjennomført tre ulike gjelds- sanerings- og tilskuddsordninger for utbedrede

borettslag og boligsameier som tidligere har vært borettslag.

Tilskuddene gikk særlig til beboere som fikk stor gjeld på grunn av byfornyelsen i Oslo. Saneringsordningen bidro til trygge økonomiske forhold i borettslagene, samtidig som de kan konsentrere seg om framtidig vedlikehold. Utbetaling av tilskudd eller sanering av husbankgjeld beløp seg de siste tre årene til 505,5 mill kroner fordelt på 2 700 husstander. Andre kreditorer avskrev krav på de samme husstandene.

Refinansiering av lån i andre banker

Husbanken kan refinansier dyre lån som borettslag med økonomiske problemer har i andre banker. Ordningen tar sikte på å bedre borettslagenes betalingsevne.

100 mill kroner av etableringslånrammen ble i 1996, som året før, satt av til refinansiering av annen gjeld enn husbankgjeld. 18 borettslag søkte om 33,6 mill kroner, og det ble gitt tilsagn om 31,5 mill kroner. Tilsvarende kom det inn 15 søknader om 82,7 mill kroner året før.

Gjeldsforsikring

Husbanken anbefaler låntakere å trygge sin bosituasjon gjennom gjeldsforsikring. Alle nye låntakere får tilbud om å tegne gjeldsforsikring i Husbanken. Forsikringen dekker husbankgjeld ved død eller varig arbeidsuførhet. Det er imidlertid en forutsetning at alder og helse er i samsvar med forsikringsvilkårene.

Dagens ordning er basert på en avtale mellom Husbanken og Storebrand Forsikring. Denne avløste fra 1. januar 1996 avtalen banken hadde med Samvirke Forsikring. I den nye ordningen er premieberegningen gunstigere for yngre låntakere, mens den er blitt dyrere for eldre låntakere. Premiene ble dermed tilsvarende det andre tilbyr for slike forsikringer.

I 1996 gjennomførte banken en kampanje for å få flere låntakere til å tegne gjeldsforsikring. 80 000 husstander med eldre lån fikk tilbud om å tegne forsikring, og ved årsskifte hadde 2 000 husstander meldt seg interesserte.

Ved utgangen av året var vel én prosent av låntakerne forsikret gjennom denne ordningen. Andelen er noe lavere enn ved forrige årsskifte. Det har i hovedsak sammenheng med at eldre låntakere sa opp forsikringen da den ble mer kostbar for dem ved omleggingen. 137 lån ble helt eller delvis slettet som følge av gjeldsforsikringen i 1996.



Byvilla i Steinkjer.

Arkitekt: Siv. ark. Ragnhild

Aslaksen og Lars Dyrhaug.

Foto: Tore Brantenberg.

Låneforvaltning

Kapittel 8

I sin låneforvaltning skal Husbanken sørge for at lånene blir tilbakebetalt i rett tid og med minst mulig tap. Samtidig skal banken sørge for god informasjon til låntakerne om endringer i Husbankens lånevilkår.

Husbanken forvaltet i alt 135 000 lån for 78 000 mill kroner ved utgangen av 1996.

Fire prosent av lånemassen, eller ca 5 500 lån ble misligholdt. Dette er en reduksjon på 1 300 lån fra året før.

Antall gjennomførte tvangssalg var 466, nær en halvering fra året før.

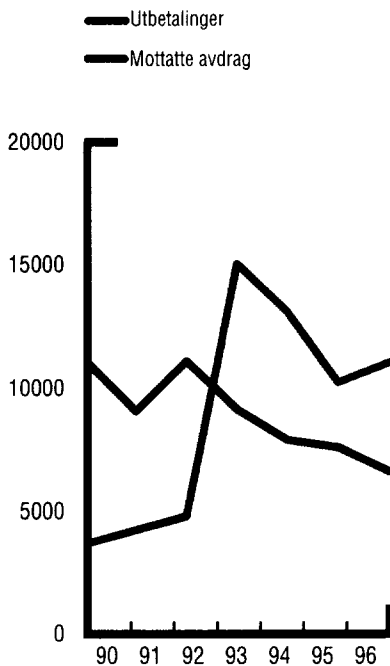
Det samlede tapet i 1996 er på ca 140 mill kroner, mindre enn to promille av forvaltningskapitalen. Dette er en nedgang på vel 260 mill kroner fra året før.

Tabell 8.2

Figur 8.1

Mottatte avdrag og utbetalinger

1990 - 1996. Mill kr



Inn- og utbetalinger

Ordinære og ekstraordinære innbetalinger på lån var til sammen på 10 800 mill kroner. Beløpet oversteg utbetalingene av nye lån med nær 4 400 mill kroner. Lånemassen sank dermed fra vel 83 100 til 78 600 mill kroner.

De høye innbetalingene skyldes store ekstraordinære innbetalinger i de tre første kvartalene. Husbankrenten på gamle lån var fram til 1. juli 7,5 prosent og lå ett til to prosentpoeng høyere enn det gode kunder kunne oppnå ellers i markedet. Det er i særlig grad kommunene som har foretatt ekstraordinære innbetalinger.

Utbetalingene på vel 6 600 mill kroner var lave sett i forhold til tilsagnstallene for 1995 og 1996 som var henholdsvis 9 700 og 7 700 mill kroner. Årsaken til at en stor del av tilsagnene ikke kom til utbetaling er sannsynligvis at mange fikk gunstigere lånefinansiering i annen bank. Renten på første prioritets pantelån kunne være lavere, og flere banker ga også et bedre samlet finansieringstilbud totalt sett enn husbanklån pluss toppfinansiering medførte.

Pr. 31. desember 1996 var Husbankens utbetalingsforpliktelser 7 200 mill kroner i lån og 720 mill kroner i tilskudd.

Utlån fordelt på rentesatser pr. 31. desember 1996

Rentesats	Antall lån	Prosent	Mill. kr.	Prosent
0,0	2 107	1,6	1 176,5	1,5
3,1 - 4,0	2 525	1,9	1 435,1	1,8
4,1 - 5,0	5 362	4,0	2 868,9	3,6
5,1 - 6,0	122 761	91,2	72 355,6	92,0
Over 6,0	1 917	1,4	787,6	1,0
Til sammen	134 672	100,0	78 623,7	100,0

Renteinntekter og -utgifter

Renteinntektene sank med nær 15 prosent som følge av lavere utlån og lavere gjennomsnittsrente.

Husbanken finansierer sitt lånebehov med innlån fra staten. Banken hadde ikke behov for innlån i 1996. Husbanken betaler rente på sine innlån fra statskassen.

Rentestøtten, som utgjør differansen mellom bankens renteutgifter og renteinntekter, sank med 21 prosent. Reduksjonen er i hovedsak en følge av at topprenten på utlån ble opprettholdt på 7,5 prosent i første halvår.

Tabell 8.1

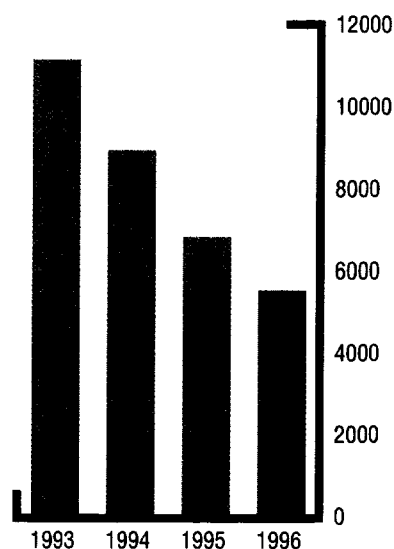
Nøkkeltall: Låneengasjement		
Mill. kr/antall	1996	1995
Utestående lån		
Antall lån	134 672	152 781
Beløp	78 624	83 070
Samlet innlån	79 143	83 330
Utbetalte lån - beløp	6 612	7 884
Avdrag og innfrielser - beløp		
Ordinære	1 479	1 455
Ekstraordinære	9 561	8 764
Renteinntekter	4 916	5 756
Renteutgifter	6 964	8 359
Rentestøtte	2 048	2 603

Tabell 8.3

Fordeling av lån under nedbetaling etter formål 1996 og 1995				
	1996		1995	
	Mill. kr.	Antall lån	Mill. kr.	Antall lån
Ordinære oppføringslån				
Lån med tilsagn før 1973	119,0	3 381	244,1	6 399
Lån med tilsagn 1973-79	7 572,4	25 363	8 937,9	30 472
Lån med tilsagn fra og med 1980	52 138,2	74 275	0,9	82 514
Lån med tilsagn fra og med 1996	2 698,0	2 099	0,0	0
	62 527,6	105 118	65 239,4	119 385
Etableringslån				
Etableringslån I	7 479,5	6 143	0,1	7 719
Etableringslån II	1 352,7	894	1 559,7	970
Lån med tilsagn fra og med 1996	731,2	572	0,0	0
	9 563,4	7 609	11 053,9	8 689
Kjøpslån	1 472,0	4 504	1 500,2	4 769
Lån til rentedekning mm.	669,3	2 584	485,0	1 842
Utbedringslån				
Lån med tilsagn før 1979	121,3	4 044	162,9	5 157
Lån med tilsagn fra og med 1980	4 071,9	10 702	4 628,3	12 939
Lån med tilsagn fra og med 1996	198,3	111	0,0	0
	4 391,4	14 857	4 791,2	18 096
Lån under nedbetaling i alt	78 623,7	134 672	83 069,6	152 781

Figur 8.2

Antall misligholdte lån



Mislighold

misligholdt beløp er vesentlig redusert

Nedgangen i misligholdte lån fortsatte i 1996. Ved utgangen av året var til sammen 5 582 lån eller 4,3 prosent misligholdt, mot 6 887 lån året før.

Samlet misligholdt beløp er vesentlig redusert. Ved utgangen av året var det utestående 171,9 mill kroner mot 256,4 mill kroner året før, en nedgang på 32,9 prosent. Spesielt lånene med eldst mislighold har vist en betydelig nedgang. Dette er en følge av at Husbanken har intensiverte arbeidet mot denne porteføljen og oppgangen i markedet som lettet salget av vanskelig omsettelige boliger.

Husbanken intensiverte også arbeidet med innkreving av restkrav etter salg av boliger som ikke har dekket Husbankens fordring. Videre har banken utviklet et system for innkreving av

lån som omfattes av gjeldsordningsloven. I tråd med Husbankens ordinære bokføringsprinsipper tapsføres ikke utsatte deler av denne porteføljen før gjeldsordningsperioden er avsluttet.

Det var ved årets utgang 418 aktive gjeldsordninger med utestående hovedstol på til sammen 128,8 mill kroner i Husbankens portefølje.

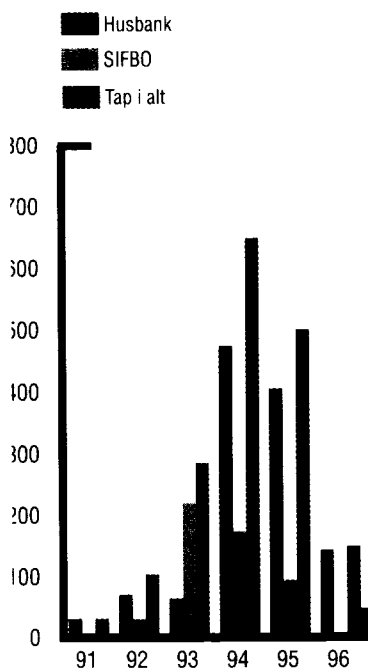
Tabell 8.4

Nøkeltall: Mislighold	1996	1995	endring %
Påkrav	19 849	24 832	-20
Antall misligholdte lån (utover 3 mnd.)	5 582	6 887	-19
Begjæringer om tvangssalg	1 604	2 101	-24
Gjennomførte auksjoner	466	832	-44

Figur 8.3

Tapsutviklingen

1991 - 1996. Mill kr



Tap -nedgang i bokført tap

Husbanken hadde ved utgangen av året bokført tap på 96,6 mill kroner på personlige låntakere, mot 175,9 mill kroner i 1995. Nedgangen var forventet som følge av nedgangen i misligholdte lån og reduksjonen av eldre saker med store tap. I tillegg har oppgangen i boligmarkedet bidratt til høyere priser i sentrale strøk.

Det bokførte tapet på ikke-personlige låntakere var på 47,1 mill kroner, mot 229,8 mill kroner i 1995. 20,8 mill kroner er knyttet til Stortingets ordninger med gjeldssanering i byfornyelsen, mot 159,8 mill kroner i 1995.

Tapet på utleieboliger er inkludert i tallene over og er bokført med 12,5 mill kroner. Dette gjelder vesentlig tap på stiftelser med utleieformål i strøk med begrenset etterspørsel etter utleieboliger. Utleielånene er rente- og avdragsfrie i ti år. Husbanken forventer større tap på lånene når avdrag og renter begynner å løpe i 1998. Det ble ikke stilt krav om kommunal garanti som sikkerhet for lån gitt i perioden 1989 til 1993, og disse lånene er spesielt tapsutsatte. Husbanken vil gjennomgå det enkelte prosjekt på en foretningmessig måte innenfor de gjeldende retningslinjer.

Husbanken har tidligere anslått tapet på stiftelser til utleieformål til 475 mill kroner over en tiårs periode fram mot år 2005. Som følge av den bedre rentesituasjonen og oppgangen i boligmarkedet, kan dette tapsanslaget reduseres. Et nytt anslag basert på antatt framtidig likviditetsbelastning for denne typen prosjekter, gir et tap på ca. 250 mill kroner. Renten er da satt til 6,5 prosent i perioden. Det er særlig i områder der etterspørselen er lav at Husbanken forventer at tapene vil komme.

Husbankens bokførte tap er de faktiske, konstaterte tapene etter at boligen er realisert og oppgjør er mottatt. Dette er praksis i henhold til statens krav om bokføring etter kontantprinsippet. Banken foretar likevel en løpende gjennomgang av låneporteføljen og vurdering av tapsutsatte engasjementer.

I Husbankens ordinære portefølje anslås tapene til ca. 110 mill kroner i 1997. Dette er i samsvar med de tapene som tidligere er budsjettert for 1997. Tapene forventes å gå ned, til ca 90 mill kroner i 1998, og deretter øke til 1997-nivå de følgende årene. Det har sammenheng med at det forventede tapet på lån til personlige låntakere vil reduseres, mens tapet på stiftelser til utleieformål vil øke.

Foto: Brita Lodberg-Holm



Tidligere tapsanslag har tatt hensyn til tapet på restkrav etter salg av boliger, mens utviklingen viser at disse nå betjenes i større grad enn tidligere.

Sifbo-engasjementer

Alle engasjementene inngått av Stiftelsen for innvandrere- og flyktningeboliger (Sifbo) ble overført til Husbanken i 1992. Banken fikk blant annet i oppgave å selge ut Sifbo's 2 500 boliger i løpet av en femårs periode. Ved utgangen av 1996 gjensto salg av 75 boliger. Dette er de vanskeligst omsettelige boligene. I flere av boligene har leietakerne kontrakter uten tidsbegrensning og beboerne kan ikke sies opp uten saklig grunn. Husbanken har forespurt de berørte kommunene om å gi etableringslån til beboerne for å muliggjøre salg. Det er ønskelig at dette skal føre til salg av boligene i løpet av 1997.

Husbanken forvaltet 2 302 etableringslån innvilget av Sifbo med utestående beløp på 349,1 mill kroner ved utgangen av året, mot 2 768 lån med utestående 431 mill kroner i 1995. De fleste av disse lånene vil bli nedbetalt i perioden 2001 til 2006. Det var 121 misligholdte lån ved utgangen av 1996, mot 191 lån på samme tid året før.

Tapene ved salg av Sifbo-boliger var på 7,8 mill kroner, mens tapene på etableringslån utgjorde 11,4 mill kroner. Banken inntekstførte imidlertid tidligere tap på lån og garantier for 13,5 mill kroner. Dette ble opprettet som nye krav på låntakerne. Omkostningene ved salg av boliger ble bokført med 0,4 mill kroner, slik at netto tap ble bokført med 6,0 mill kroner. Dette er en stor nedgang i forhold til 1995 da de samlede tapene i var 95,1 mill kroner. Inntektene for forvaltning av egne eide boliger ble 2,5 mill kroner i 1996.

Tapene på Sifbo-engasjementene anslås til 20 mill kroner i 1997.

Klagesaker

- færre klagesaker

Fra 1. januar 1993 har kundene hatt anledning til å klage på vedtak om lån og tilskudd gitt av Husbanken til en egen uavhengig klagenemnd.

I 1996 fikk Klagenemnda oversendt 96 saker, 60 færre saker enn året før. Klager fikk helt eller delvis medhold i fem saker. Ti saker ble trukket tilbake eller oversendt Husbanken og omgjort her. Det var som tidligere år tilskuddsaker som dominerte klagebehandlingen.

Husbanken behandler selv klager på bostøtte. Nedgangen i antall klagesaker på bostøtteordningen var sterk i 1996. Banken behandlet 4 961 klagesaker, mot 7 717 året før.

Husbankens administrasjon og organisering

Husbanden 50 år

Hammerfest:

Nord-Troms og Finnmark

Avd. styret:

Torger Salamonsen, leder
Elisabeth Guldbrandsen
Snorre Sundquist, avd. direktør

Bodø:

Nordland, Sør-Troms
og Svalbard

Avd. styret:

Asbjørn Brekken, leder
Steinar Pleyrn Pedersen
Jostein Vikingstad, avd. direktør

Trondheim:

Nordmøre, Romsdal, Sør-Trøndelag
og Nord-Trøndelag

Avd. styret:

Kjell Granbo, leder
Ingrid Johnsen
Anne-Mari Johannessen,
fung. avd. direktør til 31.01.96
Ralph Nordberg, avd. direktør
fra 01.02.96

Bergen:

Rogaland, Hordaland, Sogn og
Fjordane og Sunnmøre

Avd. styret:

Anne Lise Gillshammer, leder
Svein K. Søyland
Gunnar Wisth, avd. direktør

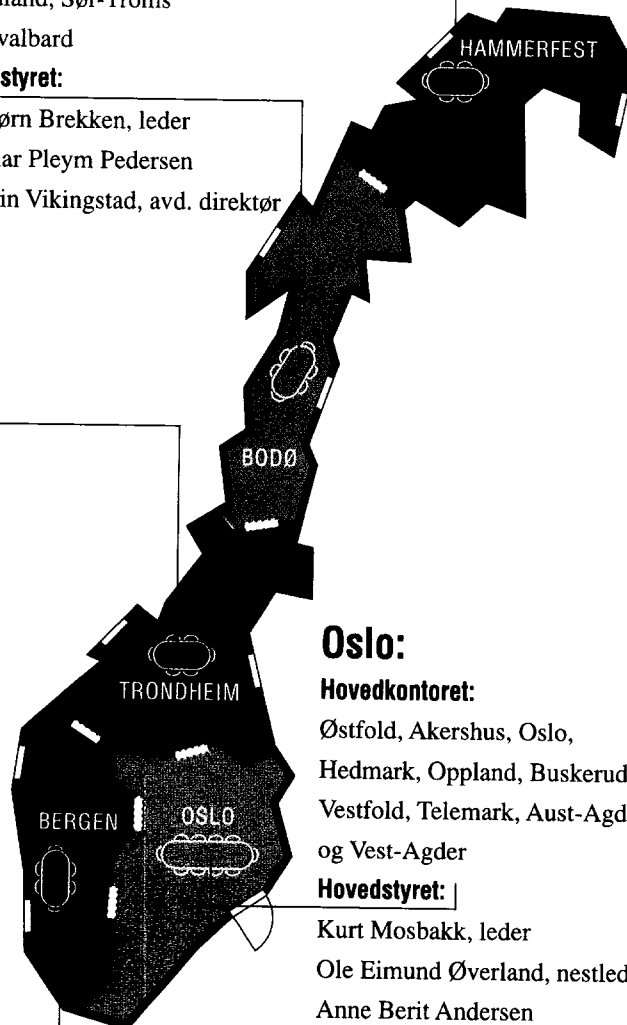
Oslo:

Hovedkontoret:

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

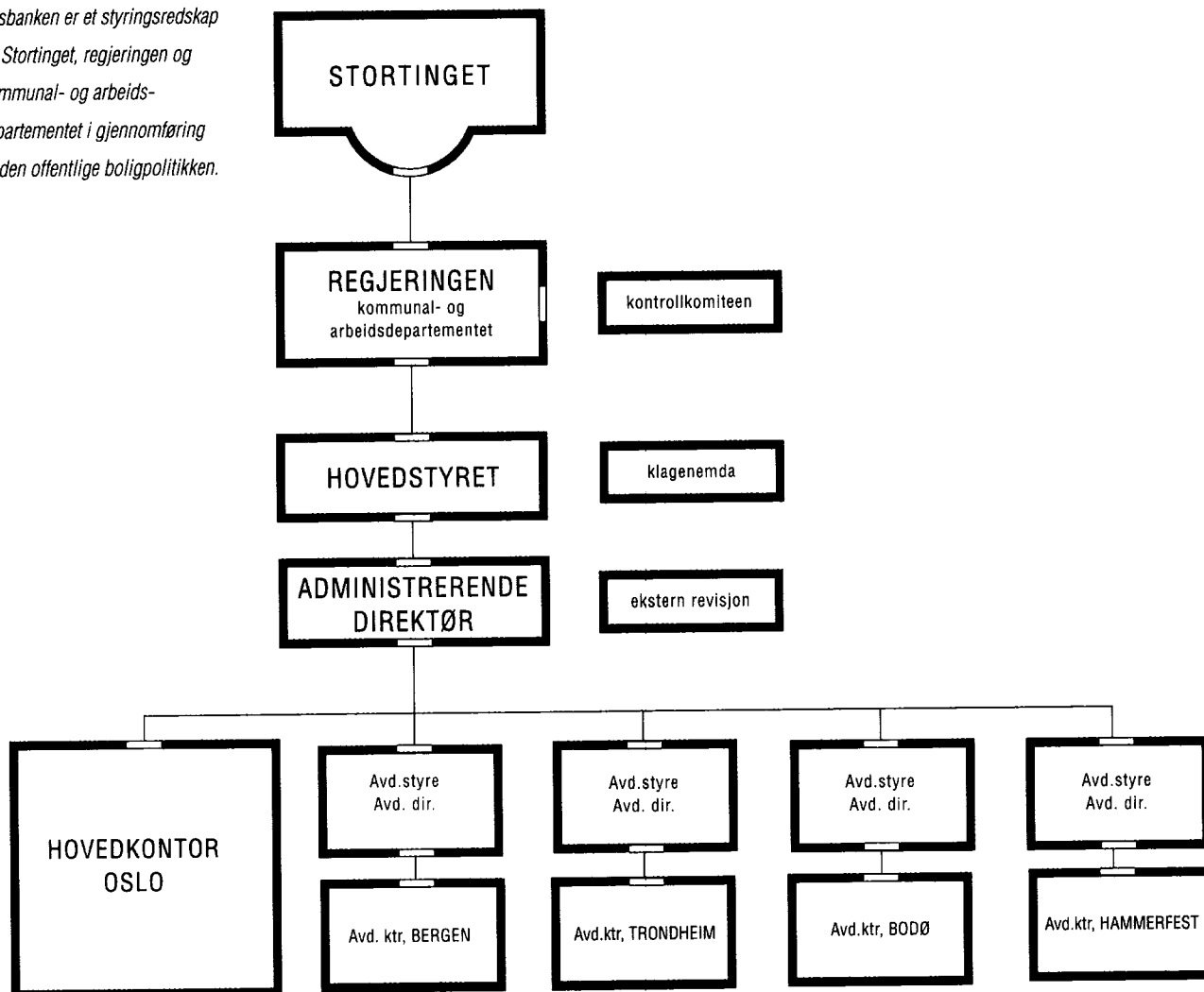
Hovedstyret:

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



Organisasjon

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



Husbankens kontrollkomité:

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



Sterk satsing på egen informasjonsteknologi

Aktiviteten innenfor bruken av informasjonsteknologi har vært like stor som foregående år. It-området er særlig blitt preget av utredninger som har vært gjort for å vurdere det mangeårige it-samarbeidet med Landbruksbanken. Resultatet ble et forslag om å avslutte dette samarbeidet og at bankene skulle opprette egne it-organisasjoner. Den viktigste grunnen er behovet for bedre styring med it-ressursene, samt at bankene etter hvert har fått forskjellige satsingsområder. Nyordningen som blant annet fører til at Husbanken overtar driftsavdelingen og 15 stillingshjempler, ble iverksatt fra januar 1997.

Videreutviklingen av saksbehandlingssystemene fortsatte i 1996. Fordi omleggingene av Husbankens lånevilkår og låneordninger påvirket systemene, var det nødvendig med en

betydelig innsats for å håndtere endringene. Utredningene i forbindelse med innføring av statens konsernkonto i Husbanken har også krevd betydelige system- og programmeringsressurser. Gjennom tilsetninger av flere medarbeidere har Husbanken over noen tid arbeidet med å styrke kapasiteten og kompetansen på dette området. Det har også vært nødvendig å engasjere eksterne konsulenter. For øvrig er nå alle landets kommuner on-line til bostøttesystemet som ble etablert i 1994.

Personalforhold

I august ble det inngått avtale mellom Husbanken og de tilsattes organisasjoner om tilpassing av arbeidstiden til den som normalt gjelder i statsadministrasjonen. Åpningstidene er imidlertid blitt utvidet og bedre tilpasset publikums behov.

Tabell 9.1

Høy aktivitet i utviklingsoppgaver

Aktiviteten innenfor utviklingsoppgavene har vært høy i 1996. Totalt er det gått med over 300 månedesverk til prosjektarbeid. Blant de mest ressurskrevende kan nevnes oppfølging og evaluering av kvalitetstilskudd, videreutvikling av it-prosjekter og samordning av bostøtte og botilskudd. De fleste utviklingsaktivitetene har foregått ved hovedkontoret som har konsernansvaret for Husbanken.

Nøkkel tall:		1996	1995
Administrasjon			
Hjemler	352,5	352,5	
Sluttet (perm, annet arbeid)	29	23	
Pensjonerte	8	7	
Forbruk (millioner kr)			
Lønn	104,2	104,4	
Varer og tjenester	82,5	82,4	
Store edb-innkjøp	4,1	4,3	

Lave lønnsutgifter

Lønnsutgiftene viser totalt samme nivå som foregående år. Forbruket er dermed lavere enn budsjettet, noe som blant annet skyldes lavere stillingsutnyttelse og færre avholdte takster. Takstgebyrene beløper seg til 5,9 mill kroner og er en nedgang på 2,7 mill kroner for 1995. Mindre saksmengde er den viktigste årsaken. De samlede inntektene fra varslings-, påkrav- og takstgebyrer er på 27,6 mill kroner, dvs omlag ca. 1 mill kroner lavere enn året før. Reduksjonen har sammenheng med færre saker og redusert mislighold.

Tabell 9.2

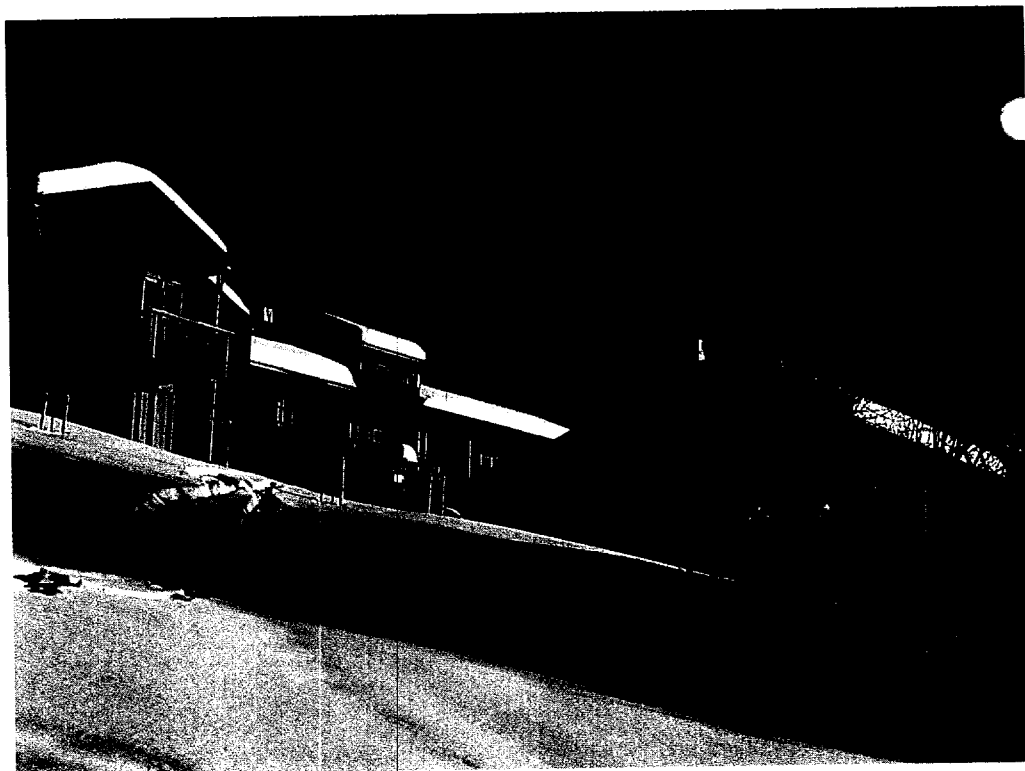
Befolkningsgrunnlag og utestående lån for Husbankens avdelingskontorer pr 31,12,96

	Antall	Prosent	Mill kr	Prosent
Innbyggere				
Oslo	2 402 545	54,7	41 826,5	53,2
Bergen	1 019 546	23,2	15 855,5	20,2
Trondheim	502 737	11,5	9 934,1	12,6
Bodø	308 382	7,0	6 171,4	7,8
Hammerfest	158 756	3,6	4 836,2	6,2
Til sammen	4 391 966	100,0	78 623,7	100,0

Skårsetlia, Lillehammer.

Arkitekt: Lund Hagem arkitekter og

DIV.A arkitekter A/S



Kapittel 9

Husbanken har gjennom året lagt ned betydelige ressurser i å tilpasse virksomheten til de endringene i oppgaver og virkemidler som ble vedtatt med virkning fra 1996.

Det er fortsatt for lite materiale til å foreta en omfattende evaluering av omleggingen, men denne vil bli gjennomført i 1997.

Mot slutten av 1996 ble det startet opp et eget prosjekt for å vurdere om bankens organisasjon er godt nok tilpasset den nye hverdagen. Resultatet vil først foreligge i 1997.

I to år har Elsa Reiersen og Elisabeth Thue vært engasjert i arbeidet med å skrive Husbankens 50-årige historie "De tusen hjem" - Den Norske Stats Husbank 1946-1996. De to historikerne har hatt dagene fullt beskjeftiget med å lese seg gjennom arkivmateriale, intervju kildepersoner, konsultere bokkomiteen - og skrive. I løpet av den forholdsvis korte tiden de har hatt til rådighet, har de gjort et solid arbeid med å finne fram og knytte sammen historien til Husbanken.

Gjennom resultatet av dette arbeidet får vi demonstrert hvilke strømninger i tiden som har påvirket boligpolitikken i perioden etter annen verdenskrig: Med sine unstige låneordninger for folk flest og sine krav til utforming og plassering av boligen, må man kunne si at Husbanken i stor grad har vært med på å forme det moderne Norge. Boka "De tusen hjem" handler blant annet om de første etterkrigsårenes gjenreisning og nyreisning, om innstrammingspolitikken i 1950-årene, om rasjonaliseringen i 1960-årene, om boligpolitikken i oljealderen i 1970-årene, om problemene i "jappetiden" på 1980-tallet og om utfordringene framover. Bilderedaktøren Lill-Ann Jensen fra Arbeiderbevegelsens Arkiv og Bibliotek har illustrert boka.



”De tusen hjem”

- ingressene i historieverket

Statlig medvirkning for å lage sosiale kredittinstitusjoner hadde inntil 1946 vært vanskelig å få til i Norge. Starten på Den Norske Stats Husbank var knyttet til krigsødeleggelsene 1940-45. Gjenreisningen og behovet for rehabilitering av den øvrige boligmassen gav nå grunnlag for politisk enighet om å opprette en statlig boligbank. Folk flest, som ønsket en bolig med nøktern standard, fikk omsider råd til det. Opprettelsen av banken var et avgjørende skritt mot et viktig velferdspolitisk mål.

Husbanken startet sin virksomhet våren 1946, og kom raskt i gang. Den viktigste oppgaven de første årene var å finansiere gjenreisningen av de krigsherjede områdene, men banken skulle også gi lån til alminnelig boligbygging. Regjeringen Gerhardsen lovet at det skulle bygges 100 000 boliger i løpet av fire år, men mangelen på materialer ga boligproduksjonen en trang start. Først i 1951 til 1953 ble det fart i byggingen.

Slutten av 1950-årene var en nedgangstid for boligbyggingen. Husbanken kunne ikke lenger gi lån til alle som søkte. Samtidig oppstod det politisk diskusjon om Husbankens rolle. Skulle den være en statlig boligbank for vanlig folk eller konsentrere seg om å gi støtte til vanskeligstilte grupper? Og hvor stort omfang skulle den statlige boligfinansieringen ha? Samtidig økte standarden i både nye og eldre boliger.

I 1965 kom en borgerlig koalisjonsregjering til makten. Den lovet at det skulle bygges 160 000 boliger de følgende fire årene. Boligbyggingen økte fram mot 1970, fordi det ble brukt industrielle produksjonsmetoder, og fordi det ble investert mer til boligformål. Men det ambisiøse programmet ble forsinket. På slutten av 1960-tallet ble boligbyggingen også kritisert, særlig de husbankfinansierte drabantbyene. Det ble reist krav om en mer demokratisk planleggingsprosess og bedre bomiljøer.

1970-årene var ekspansive, men også motsetningsfylte. Høy inflasjon førte til betydelig økning av bygge- og tomtekostnadene, og mange fikk problemer med boutgiftene. Nye låne- og støtteordninger klarte ikke å utjevne

skjevhetene. Sterke krefter ønsket også å rette statsbankens engasjementer mer mot rehabilitering av eldre boliger og til å gi mer hjelp til dem som virkelig trengte det.

En politisk ”høyredreining” fant sted på 1980-tallet. Et åpnere og mer markedsliberalt samfunn vokste fram. Boligmarkedet ble deregulert, og de private bankene gav boliglån som konkurrerte med statsbankens tilbud. For Husbanken var tiåret en nedtur. Færre nybygg ble finansiert, og lånene dekket en stadig mindre del av anleggskostnadene. Husbankordningen var ikke lenger spesielt gunstig bortsett fra for de mest vanskeligstilte.

1990-tallet ble innledet med økonomiske nedgangstider og sammenbrudd i det private bankvesenet. Mange kunder havnet i gjeldskrise, og bankene led store tap. Husbanken ble nå brukt som konjunkturutjevnerende redskap og finansierte nesten all boligbygging. I 1993 kom de private bankene på banen igjen. Husbanken måtte i større grad enn tidligere konkurrere om kundene på det åpne markedet. Diskusjon om Husbankens rolle og hvor veien videre skulle gå, blusset opp på ny.

HUSBANKENS MARKEDSANDEL 50 PROSENT I 1996

Husbanken ga tilsagn om lån til 9 600 nye boliger i 1996, hvorav 2 000 omsorgsboliger. Bankens markedsandel var 50 prosent av den samlede igangsettingen av nye boliger, går det fram av Husbankens årsberetning

Over halvparten av boligene fikk lånetillegg for bolig- og miljøkvaliteter, særlig livsløpsstandard. Disse tallene betyr at Husbanken i stor grad påvirker nybyggingen i retning av kvalitativt gode boliger.

Mot slutten av året økte banken låneutmålingen for å imøtekomme kundenes behov. Utlånsrammen for lån til nye boliger ble benyttet fullt ut.

Av rammene for utbedringslån og etableringslån gjennom kommunene ble derimot bare 60 prosent disponert. Det lave aktivitetsnivået i den tradisjonelle byfornyelsen og kommunenes tilbakeholdenhet med å gi etableringslån er hovedårsaken. Mot slutten av året tok likevel etterspørselen etter utbedringslån seg opp.

Husbanken innvilget lån for nær 8 milliarder kroner i 1996.

Konkurransedyktig husbankrente.

Husbankens nye rentesystem fra 1996 sikrer banken et konkurransedyktig rentenivå som virkemiddel i gjennomføringen av boligpolitikken. Rentefastsettelsen skjer nå på basis av markedsrenten på statssertifikater og statsobligasjoner, dvs. de vilkårene den norske staten oppnår i lånemarkedet.

I 1996 var husbankrenta konkurransedyktig overfor privatkunder og borettslag, men ikke i tilsvarende grad overfor kommuner. Fra 1. juli 1997 vil renta være 3,8 prosent.

Målrettet bruk av boligsubsidene.

Et viktig mål for omleggingen av rentesystemet i 1996 var at rentesubsidiene på lån skulle overføres til tilskudd, for å sikre en mer målrettet bruk av boligsubsidiene. Som følge av dette økte rammen for boligtilskudd fra 382 mill kroner i 1995 til 516 mill kroner i 1996.

En undersøkelse som Byggforsk utførte i 1996 om bruken av boligtilskudd til etablering, viste at bare to av ti ville kjøpt boligen sin uten tilskuddet, samtidig som både boforholdene og privatøkonomien ble bedre som følge av tilskuddet. 82 prosent av tilskuddsmottakerne hadde trygd som viktigste inntektskilde.

Husbanken innvilget 2,6 milliarder kroner til ulike tilskudd og bostøtte i 1996.

HB 3.G.2
Utgitt av
Den Norske Stats Husbank
Mai 1997
Opplag 8 500
Design: Anisdahl, Sand & Partnere
Trykk: Falch Fargetrykk
Oppslagsbildene til kapitlene er
hentet fra Husbankens historieverk "De tusen hjem"



Den Norske Stats Husbank

Hovedkontoret
Fridjof Nansens vei 17
Postboks 5130 Majorstua
0302 Oslo
Telefon: 22 96 16 00
Telefaks: 22 96 17 00

Husbanken Bergen

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

Husbanken Trondheim

Peter Egges plass 2
7005 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

Husbankens internettadresse: <http://www.sol.no/husbanken/>