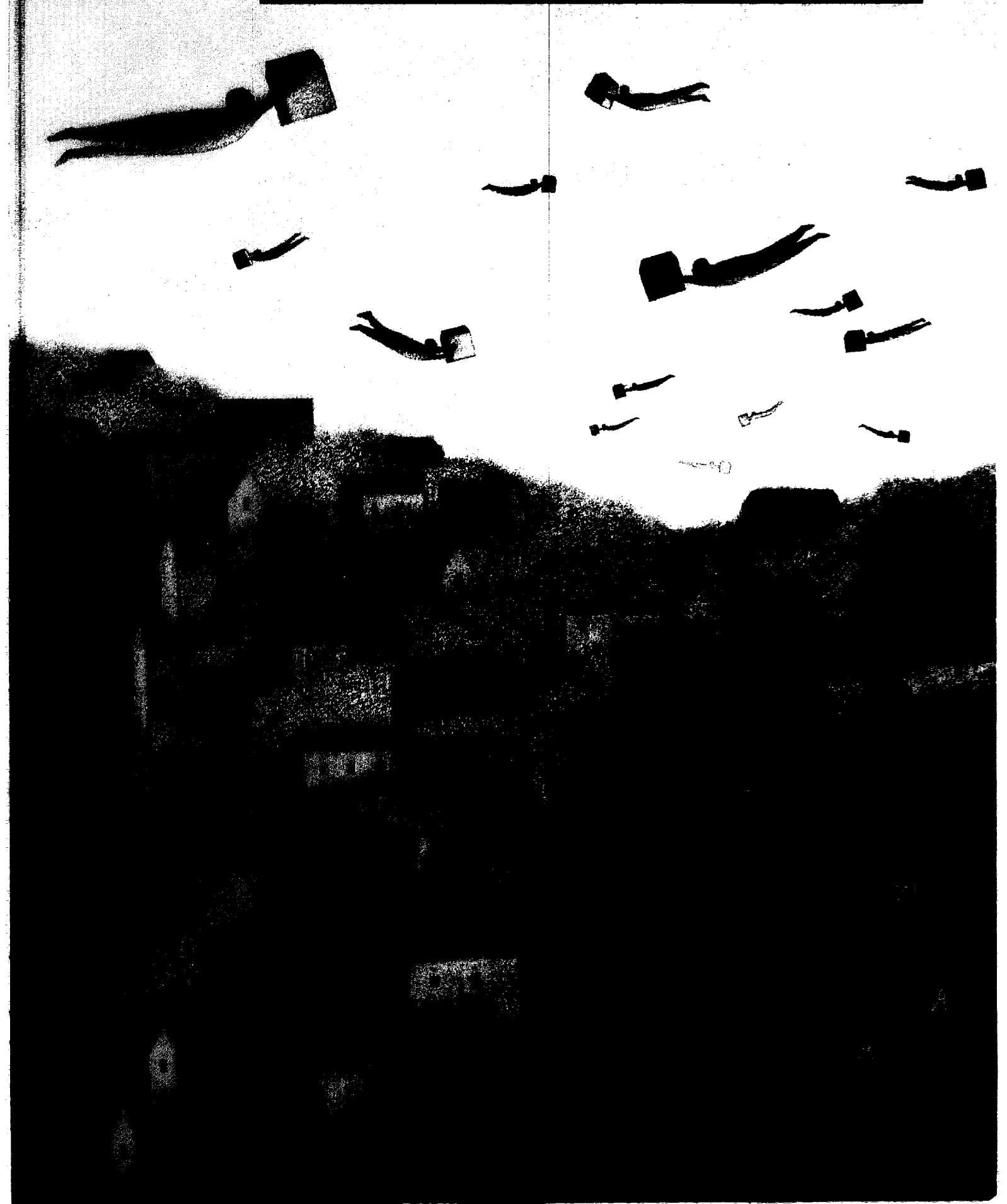


Husbankens årsberetning 1997



Hovedtall

Utlån, tilsagn	1997		1996	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Total	8 712		7 776	
Oppføringslån				
Nye boliger	5 184	8 508 boliger	3 983	7 612 boliger
Lån til omsorgsboliger mv	1 063	1 610 boenheter	1 231	2 003 boenheter
Lån til barnehager	117	2 091 plasser	128	2 303 plasser
Utbedrings-/etableringslån				
Utbedringslån	735	8 892 boliger	801	8 091 boliger
Etableringslån	1 055	313 komm.	1 390	361 komm.
Kjøpslån	558	1 299 boliger	243	720 boliger
Kostnader/finansiering *	Nye boliger	Endr. i pst **	Nye boliger	
Gj.snittlig bruksareal (BRA)	113.3	3.5	109,4 kvm	
Kostn. i gj.snitt pr kvm BRA (kr)				
Tomtekostnader	1 360	8.8	1 250	
Byggekostnader	6 490	5.4	6 160	
Anleggskostnader	7 850	5.9	7 410	
Husbanklån i pst av anl.kostn.	67.2	4.5	64.3	
Tilskudd, bevilget fra Husbanken	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Total	2 656		1 880	
Byfornyelse/boligkvalitet	242	283 saker	217	221 saker
Boligtilskudd - etabl. og utleie	373	3 013 boliger	436	3 328 boliger
Boligtilskudd - tilpassing	80	427 komm.	80	426 komm.
Omsorgsboliger og sykehj.pl.	637	2 461 boenheter	302	2 949 boenheter
Andre tilskudd	29	615 saker	28	511 saker
Bostøtte	1 295	97 221 husstander	817	66 172 husstander
Utbetalinger	Mill kr		Mill kr	
Lån	5 954		6 612	
Bostøtte/botilskudd	1 295		1 451	
Tilskudd til byforn./boligkvalitet	107		129	
Boligtilskudd	413		493	
Tilskudd til omsorgsboliger mv.	286		188	
Andre tilskudd	28		38	

* Ekskl omsorgsboliger

** I forhold til 1996

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.

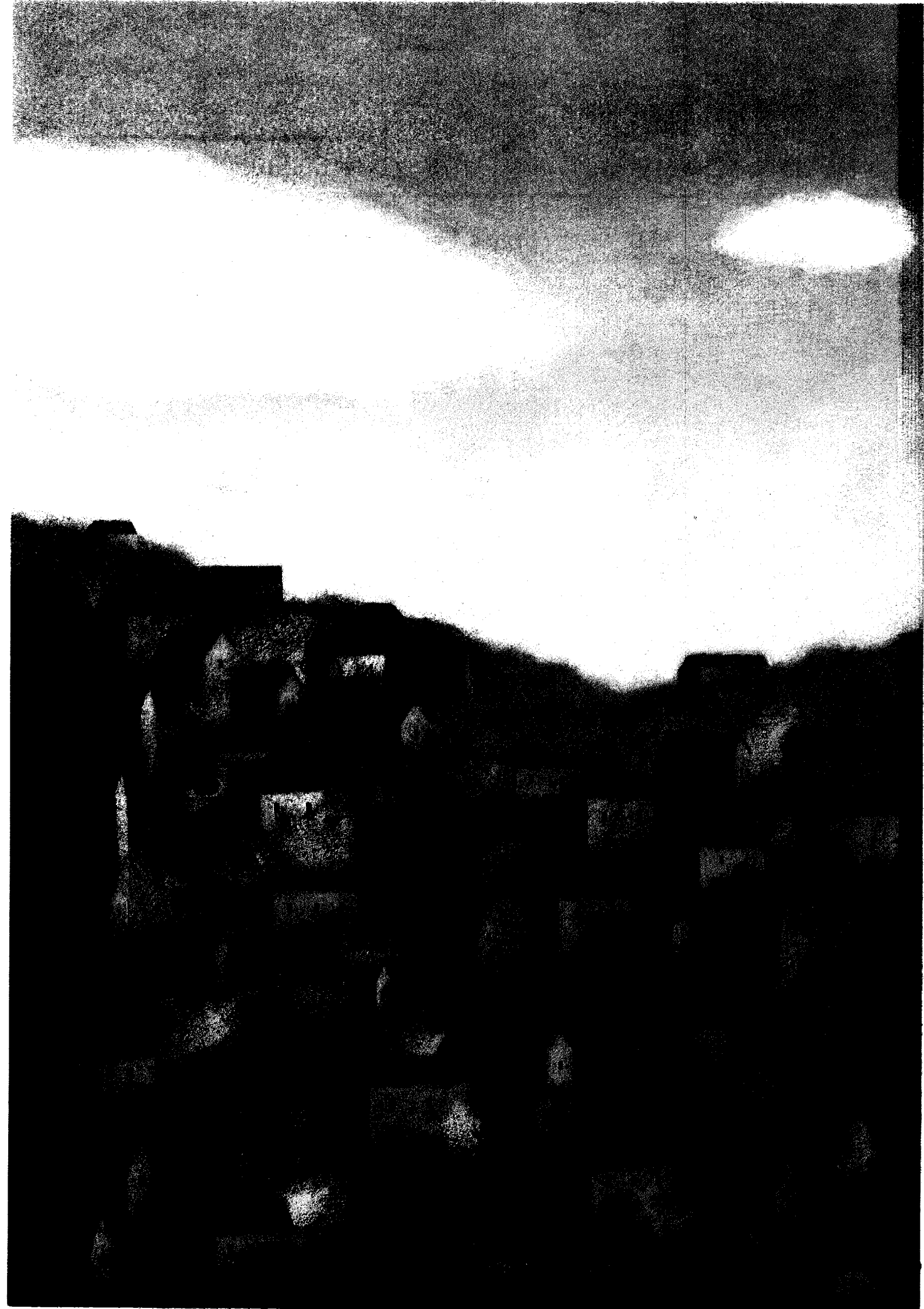
Kundene skal stå i sentrum for Husbankens tjenester og service, og for hvordan vi løser våre oppgaver.

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.

Innhold

3	Hovedstyrets beretning	
9	Regnskap	
23	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	
	Utleieboliger	
	Etableringslån	
	Kjøpslån	
39	Hovedmål 3 – Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø	
	Lånetillegg - oppføringslån	
	Utbedringslån	
	• bolig- og miljøtiltak	
	• byfornyelse	
	Utbedringslån til enkeltpersoner	
	• direkte fra Husbanken	
	• fra kommunen	
	Tilskudd til boligkvalitet	
	Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag m v	
		Tilskudd til byfornyelse
		Lån til barnehager og skolereform
		Prosjekteringstilskudd til funksjonshemmede og eldre
		Tilskudd til tilpasning av boliger
		Tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid
		Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner
		Byggeskikkutvalget
		Miljøbyprogrammet
49	Hovedmål 4 - Botrygghet	
	Bostøtte	
	Lånevilkårene	
	Gjeldsforsikring	
53	Låneforvaltning	
	Ut- og innbetalinger av lån	
	Utbetalinger av tilskudd	
	Renteinntekter og -utgifter	
	Økonomisk rådgivning og betalingsavtaler	
	Mislighold	
	Tap	
	Sifbo-engasjementer	
	Klagesaker	
59	Husbankens administrasjon og organisering	
65	Bolig til vanskeligstilte: Hvordan virket omleggingen av Husbankens virkemidler?	



Erfaringer med omleggingen av Husbankens virkemidler i 1996

I det alt vesentlige ble Husbankens virkemidler videreført i 1997, etter de omfattende endringene som fant sted i 1996.

Hovedelementene i omleggingen var:

- Nye, markedstilknyttede prinsipper for fastleggingen av Husbankens renter
- Rentesubsidiene på lån ble erstattet med tilskudd
- Kommunene skulle spille en større rolle i arbeidet med å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet
- Direkte statlig innsats for å fornye boligområder

Renten i Husbanken har gått betydelig ned etter omleggingen i 1996. Også alle som hadde eldre lån, har nytt godt av dette. Bortfallet av rentesubsidiene på ordinære lån har blitt mer enn oppveid av den generelle rentenedgangen. Dette gjelder også for svakstilte som hadde lån med ekstra subsidier - lån på særvilkår.

Styrets vurdering er at banken har fått et tjenlig system for å yte boligstøtte til vanskeligstilte. Det er mer fleksibelt enn rentesubsidier, slik at det er mulig å arbeide mer effektivt mot spesielle grupper enn før, blant annet fordi tilskuddsutmålingen kan differensieres. Evalueringsarbeidet så langt tyder også på at reformen har virket etter hensikten når det gjelder å øke kommunens engasjement for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Ordningen med tilskudd til utbedring av eldre boligområder og særlige kvaliteter i nye boliger er også evaluert. Konklusjonen er at dette i hovedtrekk er en ordning som virker etter intensjonene, men at det i lys av de erfaringer som er trukket så langt, kan være behov for å justere den på enkelte områder.

Styret mener det er grunn til å si at Husbanken etter omleggingen i 1996 har fått et oversiktlig og effektivt sett av virkemidler til disposisjon. Det har også vært positivt at det nye låne- og tilskuddssystemet i all hovedsak har fått ligge fast over flere år. Det har gitt banken anledning til å jobbe langsiktig med informasjon mot kunder og samarbeidspartnere og med forenkling og forbedring av deltaker i

ordningene. Selv om det hele tiden er nødvendig å arbeide med å videreutvikle virkemidlene og forenkle og forbedre administrative rutiner, er det styrets vurdering at det i dag først og fremst er de tilgjengelige tilskudds- og lånerammene som avgjør hvor langt en kan nå i måloppnåelse.

Boligmarkedet

Boligmarkedet har i 1997 vært preget av høy aktivitet i boligbyggingen, økt rehabilitering av eldre boliger, stigende omsetning av og en fortsatt sterk prisstigning på brukte boliger. Også investeringene i næringsbygg gikk opp.

Fra 1996 til 1997 økte boligbyggingen på landsbasis med ca fjorten prosent til 21 250 enheter. En boligproduksjon av denne størrelsesorden er på landsbasis i samsvar med beregnede behov som følge av befolknings-tilveksten og endringer i denne.

Det er imidlertid klare regionale ubalanser i bygge- og boligmarkedet. Sammen med høy aktivitet i økonomien gir dette klare presstendenser i de større byområdene. Det tar tid før høyere priser i bruktboligmarkedet utløser økt nybygging. For å kunne nå de boligpolitiske målene er det viktig at presset i markedet ikke blir for sterkt. Byggekostnader, omsetningspriser og kvaliteten på nybygging kan da utvikle seg like uheldig som på åttitallet. I en slik situasjon ser styret det som svært viktig at Husbanken er inne i boligmarkedet med sitt system for kostnads- og kvalitetskontroll og stimulering til bygging av nøkterne boliger.

Nærmere om virksomheten i 1997

1997 var et aktivt år for Husbanken. Både utlåns- og tilskuddsrammer ble nyttet fullt ut. Tilsagnsrammen for utlån var på 8,7 milliarder kroner. Den samlede rammen for tilskudd var på knappe 2,7 milliarder kroner, hvorav bevilgningen til bostøtte utgjorde vel halvparten.

Etterspørselen etter oppføringslån både til ordinære boliger og til omsorgsboliger og sykehjem, viste en stigende tendens gjennom året og førte til et press på rammen. Ved årsskiftet hadde banken ubehandlede søknader for ca 1,5

milliarder kroner. Behandlingen av et større antall lånesøknader måtte derfor utsettes til etter årsskiftet, uten at man har inntrykk av at dette skapte vesentlige problemer for lånsøkerne.

Også etterspørselen etter tilskudd til bygging av utleieboliger til svakstilte grupper har vært stor. Ved årsskiftet hadde banken ubehandlede tilskuddssøknader for opp mot 100 mill kroner. Dette tilsvarer nesten halvparten av den tilskuddsrammen som var tilgjengelig i 1997.

Den løpende renta i Husbanken gikk ned fra 5,2 prosent i første kvartal til 3,8 prosent i tredje og fjerde kvartal. Renten de to første kvartalene i 1998 vil være henholdsvis 4,2 og 4,1 prosent. Med rimelige stabile markedsrenter gjennom mesteparten av 1997, avspeiler nå forskjellen mellom renten i markedet og Husbankrenta den underliggende langsiktige forskjellen. Husbankrenta ligger ca ett prosentpoeng under gjennomsnittlige renter i de private kredittinstitusjonene.

Ekstraordinære innfrielser og innbetalinger på lån fra private låntakere har gjennom hele 1997 ligget på et normalt nivå. Kommunene kan i mange tilfeller oppnå bedre betingelser i det private markedet enn i Husbanken, og særlig større kommuner fortsatte å refinansiere sine husbanklån i 1997. Likevel gikk de samlede ekstraordinære innbetalingene ned med nærmere 40 prosent fra 1996 til 1997 og utgjorde 5,9 milliarder kroner.

Bankens forvaltningskapital gikk ned fra ca 79 milliarder kroner per 31.12.96 til ca 78 milliarder kroner per 31.12.97. Banken utbetalte nær 6 milliarder kroner i nye lån. Beløpet er lavere enn grunnlaget for utbetalingene, dvs tilsagnsbeløpene i 1996 og 1997. Årsaken er at mange låntakere, særlig i første halvår, ikke valgte å benytte tilsagnet, men antakeligvis tok opp lån i annen kredittinstitusjon.

Fra 1997 ble bostøtte- og botilskuddsordningene samordnet til en ny bostøtteordning. Fristene i arbeidet med samordningen var korte og gjennomføringen av den nye ordningen, inklusive en særskilt overgangsordning, krevde ekstraordinær innsats i Husbanken. I alt 100 000 huster mottok bostøtte i 1997, hvorav ca

80 prosent hadde medlemmer som var alders-, uføre- eller etterlattepensjonister. I alt ble det utbetalt 1,3 milliarder kroner i bostøtte.

Stortinget vedtok i 1997 en særskilt handlingsplan for eldreomsorgen. Planen omfattet bl a sterkt økte tilskuddssatser for bygging av omsorgsboliger og sykehjemsplasser, og en ny ordning fra 1998 med kompensasjon for utgifter til renter og avdrag på lån til dette. Banken trapper opp sin innsats for å følge opp satsingen, også gjennom økt aktivitet når det gjelder informasjon og veiledning til kommunene og andre aktører som boligbyggelag o l. Antall søknader om tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser økte klart på slutten av 1997. I alt ble det gitt tilskudd til ca 2 500 boenheter. Dette er en nedgang på 400 i forhold til 1996. Når det til tross for sterkt økt tilskuddsramme ble gitt tilskudd til færre boenheter, skyldes det de økte tilskuddssatsene og at disse også ble gitt tilbakevirkende kraft for prosjekter som ikke var ferdigstilte før 1 januar 1997.

Styret har lagt stor vekt på at Husbanken også skal bidra til kostnadskontroll og dermed til effektiv utnyttelse av ressursene når det gjelder bygging av omsorgsboliger og sykehjem. Det er viktig at en i forbindelse med behandlingen av tilskudds- og lånesøknadene, vurderer kostnadsoverslagene nøye. Banken har i 1997 via eksterne fagmiljøer startet opp et eget prosjekt som analyserer kostnadsdrivende elementer når nye sykehjem bygges. Prosjektet som vil være ferdig våren 1998, skal gi banken et bedre grunnlag for søknadsbehandlingen og nyttes til å utarbeide veiledningsmateriale til kommunene.

Styret ser samarbeidet med kommunene som avgjørende for at Husbanken skal lykkes med sine oppgaver. Også i 1997 er informasjon til og kontakt med kommunene prioritert. Blant annet har tett samarbeid vært nødvendig for å gjennomføre samordningen av bostøtteordningene. Samarbeidet med Kommunenes Sentralforbund er reorganisert. Det tidligere Samarbeidsutvalget er avløst av et bredere nettverkssamarbeid.

Banken har gjennom hele året arbeidet med implementeringen av nytt økonomireglement

for staten. Konsernkontoordningen for utbetaling av lån og tilskudd ble tatt i bruk, og nytt økonomisystem var på plass og under testing ved årsskiftet. Banken har utviklet enkle resultatindikatorer for de største tilskuddsordningene. Disse ble tatt inn i statsbudsjettet for 1998 og vil bli løpende rapportert i årsmeldingen og senere budsjett dokumenter.

Mislighold og tap

Nedgangen i tap og mislighold fortsatte i 1997. Det har vært lagt ned betydelig innsats over flere år for å få full kontroll over tapsutsatte engasjementer. Arbeidet er nå på det nærmeste avsluttet.

Det er et strategisk mål for Husbanken å forvalte statens midler sikkert og effektivt. Styret ser det som viktig at banken opprettholder og videreutvikler kompetansen som er opparbeidet for også å kunne håndtere framtidig mislighold og forventede tap. Spesielt er det viktig å følge opp tapsutsatte engasjementer.

Styret har lagt vekt på at erfaringene fra de tapsaker som blir behandlet, skal komme behandlingen av nye lånesøknader til gode. Risikovurderingene som ble gjort på tilsagnstidspunktet, blir grundig gjennomgått. Rutinene for risikovurdering ved ny långivning er forbedret.

Ved utgangen av 1997 hadde Husbanken ca 3 500 låneengasjementer hvor det forelå mislighold eldre enn 90 dager. Det utgjorde 2,84 prosent av det samlede utlånet. Siste år er misligholdet blitt redusert med 37 prosent. Den misligholdte porteføljen utgjorde i beløp 1,4 milliarder kroner eller ca 1,8 prosent av samlet utlånsportefølje.

Misligholdstallene er stadig blitt redusert de senere årene. Styret antar at reduksjonen i stor grad skyldes den generelle økonomiske utviklingen, men også økt fokus i banken på mislighold og tap. Det forventes mindre reduksjon i misligholdet i årene som kommer. Så lenge renten ligger på dagens lave nivå, og prisene på boliger stabiliseres eller eventuelt forsetter å stige, vil ressurser som har vært brukt på dette området, bli omdirigert til andre innsatsområder i banken. Banken vil imidlertid følge opp engasjementer hvor det kan forventes tap.

Husbankens bokføringsprinsipp for tap (kontantprinsippet), medfører etterslep i tapsføringen i forhold til private banker. De private bankene foretar tapsavsetninger i forkant av realisasjon av pantet, mens Husbanken bokfører tapet først når det er endelig konstatert.

Husbankens tap for 1997 utgjorde tilsammen 87,8 mill kroner (fraregnet lån gitt av tidligere Sifbo), og dette er en halvering fra forrige år. Reduksjonen skyldes blant annet at den utvidede gjelds- og tilskuddsordningen i byfornyelsen belastet Husbankens risikofond med 20 mill kroner i 1996, og at tapene på personlige låntakere gikk markert ned.

Lavere rente, økte priser på brukte boliger og tettere oppfølging av misligholdsporteføljen bidrar til å redusere tapene. Ved utgangen av 1997 anslår banken tapsutsatte engasjementer til nærmere 70 mill kroner, hvorav 30 mill kroner kan relateres til gjeldsordninger. I disse tallene er det ikke lagt inn anslag for tap som kan forventes på deler av porteføljen der betalingsproblemer ennå ikke er oppstått.

For utleielånene gitt fram til 1993, er tapsponsialet anslått til ca 250 mill kroner. Beregningen er basert på antatt likviditetsbelastning på en gjennomsnittsak i hele lånets løpetid. I beregningen er det lagt til grunn en rente på 6,5 prosent. Med fortsatt lav rente og et gunstig utleiemarked vil tapet bli vesentlig lavere. Ellers gjennomgår banken nå alle store lån – i hovedsak med ikke-personlige låntakere – som er misligholdt, for å utarbeide spesifiserte tapsanslag på disse lånene.

Selskapet for innvandrere- og flyktningeboliger (Sifbo)

Husbanken har i 1997 utarbeidet en rapport til Kommunal- og arbeidsdepartementet om salget av boliger fra tidligere Sifbo, og om videre forvaltning av overtatte etableringslån og garantier. Departementet ga i 1992 Husbanken en frist på fem år for salg av de da gjenværende 2 500 Sifbo-boligene.

Ved inngangen til 1997 gjenstod det 75 boliger, og rapporten konkluderer derfor

med at målet er nådd. Tilsvarende tall ett år senere var 54. De resterende boligene er vanskelig å selge blant annet fordi de er beheftet med tidsbegrensede leiekontrakter. Porteføljen av etableringslån og lån som følge av innfridde garantier, er overført fra Sparebanken NOR, som tidligere har forvaltet denne porteføljen, til Husbanken. Det innebærer at lånene er fullt integrert i Husbanken, og vil da bli omfattet av samme praksis som gjelder for Husbankens ordinære utlånsportefølje.

Det ble ikke realisert noe tap for tidligere Sifbo i 1997. Med tilbakeføring av tidligere tap på lån og garantier og realisering av gevinst ved salg av boliger ble det inntektsført netto 17,2 mill kroner.

Stortinget vedtok i forbindelse med statsbudsjettet for 1998 at midler som har vært avsatt til å dekke tap i tidligere Sifbo, skulle tilbakeføres til fordel for statskassen. Framtidige tap dekkes over Husbankens ordinære risikofond.

Bruk av informasjonsteknologi

1997 er preget av at det mangeårige datasamarbeidet med Landbruksbanken opphørte 1. januar. Husbanken overtok den tidligere felles eide driftssentralen, og ivaretar dermed både egne og Landbruksbankens driftsoppgaver fra stormaskinen. I tillegg er nå utviklingen og vedlikeholdet av bankenes respektive systemer den enkelte banks ansvar. For Husbanken har ordningen ført til en bedre styring med IT-ressursene samt et sterkere systemutviklingsmiljø.

Fra 1 januar ble botilskuddet til reduksjon av boutgifter for eldre over Sosialdepartementets

budsjett samordnet med Husbankens bostøtteordning. Etter visse budsjett- og regelverksendringer som ble vedtatt i Stortinget i juni, var det nødvendig å sette inn betydelige ressurser i form av ekstern bistand og intern innsats for å få til de omfattende og kompliserte utviklingsoppgavene innenfor korte tidsfrister. Samordningen av ordningene fungerer nå godt.

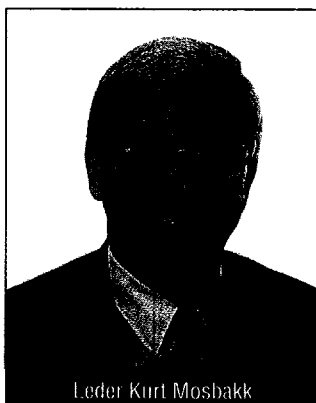
Personellsituasjonen innenfor IT-sektoren er vanskelig. Etterspørselen etter kvalifisert IT-personale i markedet er stor. Turnover i Husbanken er høy, og banken har problemer med å nyrekruttere kvalifiserte medarbeidere. Det arbeides nå med flere tiltak for å møte dette problemet.

Administrasjon

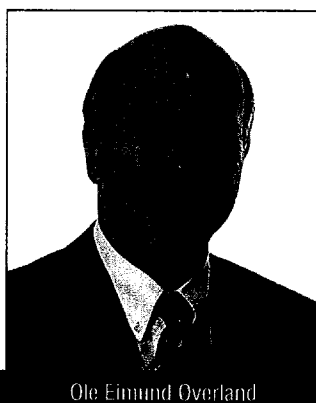
I forbindelse med endringene i IT-samarbeidet med Landbruksbanken, ble femten stillingshjemler overført til Husbanken. Tallet på hjemler var 367,5 ved årets slutt, mens 340 var fast tilsatte. I løpet av året gikk elleve av med pensjon, 32 sluttet og ni ble innvilget permisjon for å gå over i annen stilling.

I 1997 ble det ialt brukt 199 mill kroner på Husbankens administrasjonsbudsjett, hvorav lønninger utgjorde i alt 109,5 mill kroner. De samlede driftsutgiftene økte med 8 mill kroner i forhold til året før.

En gjennomgang av Husbankens organisasjon pågikk i hele 1997 med stor deltakelse blant de ansatte. Arbeidet resulterte i en ny organisasjonsstruktur ved hovedkontoret. Det er etablert en ny Markedsavdeling og en Planavdeling samt to nye avdelingskontorer med kunde- og driftsansvar for hvert sitt geografisk område. Disse avdelingskontorene



Leder Kurt Mosbakk



Ole Eimund Overland



Anne Berit Andersen

er samlokalisert med hovedkontoret i Oslo. I tillegg arbeider de fire avdelingskontorene i Bergen, Trondheim, Bodø og Hammerfest med en gjennomgang av sine organisasjonsstrukturer.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøutvalget (AMU) ved hovedkontoret hadde fire møter i 1997 og behandlet i alt 34 saker. Disse er i hovedsak knyttet opp mot bedriftshelsetjenesten, velferdsmidler, helse/miljø, rapporter og fraværstatistikker.

Av tiltak som er gjennomført i 1997 for å bedre inn klima og arbeidsmiljø, kan nevnes gjennomføring av to vellykkede røykeavvenningskurs og opprettelse av nytt AKAN-utvalg.

Bedriftshelsetjenesten (BHT) har i 1997 videreført prioriteringen av forebyggende arbeid. BHT har gjennomført verneunder ved de enkelte kontorene og satte igang en generell arbeidsmiljøundersøkelse med henvendelse til hver enkelt tilsatt. I tillegg har BHT og personalkontoret faste månedlige møter. Rapporter som behandles i AMU er blant annet årlig rapport til Arbeidstilsynet over verne- og miljøarbeidet, årlig rapport fra BHT og diverse rapporter knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Banken har ingen virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

For Husbanken viser fraværstatistikken et stabilt og lavt fraværnivå – 5,6 prosent i 1997. Personalomsetningen har gått gradvis ned de siste tre årene og var i 1997 på 11,5 prosent.

Utfordringer framover

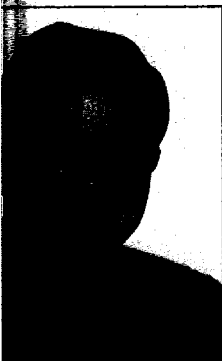
Styret vedtok i desember 1996 en ny strategiplan som er førende for Husbankens arbeid fram til år 2000. Det er styrets vurdering at planen fungerer godt som styringsdokument i banken. De boligpolitiske satsingsområdene som er trukket fram, er eldre, ungdom med vanskeligheter på boligmarkedet, boligkvalitet og utbedring av eksisterende boligområder. Satsingsområdene samsvarer også med de politiske signalene som er gitt av den nye Regjeringen. Den allerede vedtatte eldre-satsingen vil sette store krav til Husbanken. Samtidig har Regjeringen varslet at den vil utarbeide en handlingsplan for ungdom og boligetablering hvor Husbanken naturlig vil måtte spille en sentral rolle.

Internt vil innføringen av ny organisasjon kreve særskilt innsats i banken. Et hovedmål for endringen er å gjøre banken mer kunderettet, samtidig som utviklings- og evalueringsarbeidet styrkes.

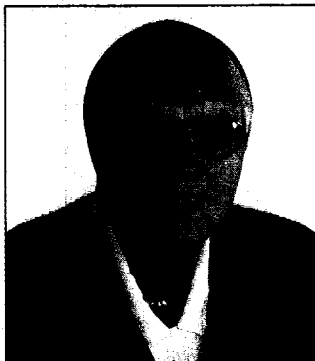
Styret er klar over at situasjonen når det gjelder kapasitet og kompetanse på IT-siden er bekymringsfull. Det er nødvendig for banken å gi problemene på dette området stor oppmerksomhet.

Styret takker

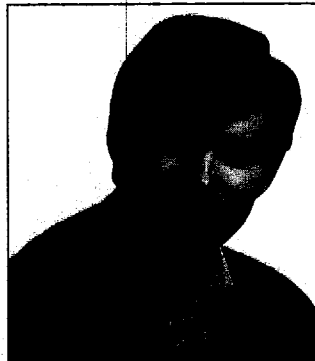
De siste to årene har bydd på ekstraordinære utfordringer for de ansatte i banken. Den store omleggingen av finansieringssystemene i 1996, ble i 1997 fulgt opp med å tilpasse organisasjonen til en endret markedsposisjon for banken. Styret ønsker å gi honnør til de ansatte for måten dette er taklet på.



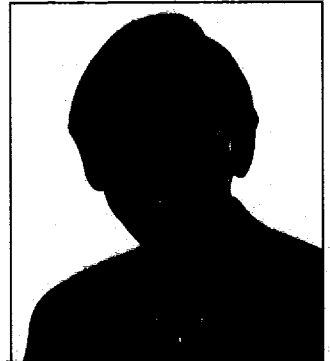
Nordahl Pedersen



Oddrunn Pelterson



Bjørn Hesselberg



Adm.dir. Lars Wilhelmsen



Resultatregnskap

	Note	1997 1 000 Kr		1996 1 000 Kr	
1 Renteinntekter	1	3 336 641		4 916 298	
2 Rentekostnader	2	3 413 124		6 963 823	
Netto rentekostnader			-76 483		-2 047 525
Rentestøtte, dekket av staten			76 483		2 047 525
3 Andre tilskudd til boligsektoren					
3.1 Bostøtte	3	1 295 361		817 479	
3.2 Tilskudd til boutgifter pensjonister	3	0		634 469	
3.3 Bolig- og miljøtiltak	4	548 101		660 613	
3.4 Tapsfond - tidl. SIFBO		0		90 000	
3.5 Omsorgsboliger og sykehjemsplasser		285 717		188 347	
3.6 Tilskudd til risikofond	5	0	2 129 180	175 000	2 565 907
Andre tilskudd til boligsektoren, dekket av staten			-2 129 180		-2 565 907
4 Administrasjonsutgifter					
4.1 Lønn og godtgjørelse	6	109 530		104 295	
4.2 Varer og tjenester		85 521		82 194	
4.3 Store innkjøp - Edb		4 077	199 128	4 111	190 600
Administrasjonsutgifter, dekket av staten			-199 128		-190 600
5 Driftsinntekter og diverse innbetalinger					
5.1 Andre driftsinntekter	7	28 500		29 937	
5.2 Diverse innbetalinger	8	2 927		4 137	
5.3 Tilbakeføring tapsfond SIFBO		10 000		0	
5.4 Renter av statskassens fordringer	1,9	19 907	61 334	0	34 074
Driftsinntekter og diverse innbetalinger overført til staten			-61 334		-34 074
6 Tap på utlån					
6.1 Konstaterte tap - belastet risikofondet	18	87 830		143 780	
6.2 Konstaterte tap - tidl. SIFBO	19	2 008		6 024	

Balanse pr. 31.12

	Note	1 000 Kr	1997	1 000 Kr	1996
EIENDELER					
Likvide midler og innskudd					
Konter, innskudd i Postbanken og i Norges Bank		482 257		398 635	
Innskudd i norske banker		741 319	1 223 576	1 203 222	1 601 857
Diverse kortsiktige krav					
Diverse kortsiktige krav Husbanken	10	704 405		986 412	
I mellomregning med Finansdepartementet		0		82 421	
Div. kortsiktige krav - tidl. SIFBO	11	30	704 435	1 254	1 070 087
Ordinære utlån					
Ordinære løpende pantelån og gjeldsbrevlån	12	77 735 255		78 376 551	
Utestående lån ved overtatte panter	13	10 124	77 745 379	25 356	78 401 907
Anleggsmidler	14		16 265		373 791
Sum eiendeler			79 689 655		81 447 641
GJELD OG EGENKAPITAL					
Kortsiktig gjeld					
I mellomregning med Finansdepartementet		692 058		0	
Annen kortsiktig gjeld	15	694 947	1 387 005	1 614 247	1 614 247
Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld					
Lån fra staten	16		77 613 172		79 143 000
Restkrav	17		339 855		262 456
Egenkapital					
Grunnfond			20 000		20 000
Risikofond	18,20	70 495		158 325	
Tapsfond - tidl. SIFBO	19	259 127	329 622	249 613	407 938
Sum gjeld og egenkapital			79 689 655		81 447 641
Garantiansvar - tidl. SIFBO pr. 31.12.97			9 951		15 969

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31.12.97 kr 8 540 000 000.

Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte tilskudd utgjorde pr. 31.12.97 kr 1 360 000 000.

Oslo, den 31. desember 1997
26. mars 1998

Regnskapsprinsipper

Husbankens årsregnskap er satt opp etter regnskapsprinsipper som tilfredsstillende 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 ved tvangssalg og etter videresalg av eiendommer som banken selv overtar ved tvangssalg og oppgjøret er mottatt. En vesentlig del av regnskapsførte tap er renter fram til realisasjonstidspunktet.

Tapet blir tilbakeført dersom det blir inngått betalingsavtale og lånet igjen er opprettet som en ordinær fordring.

Banken tar ikke med beregnede tap på overtatte eiendommer, begjærte tvangssalg 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, er det gitt kommentarer til og opplysninger om mislighold, tvangsauksjoner o.l. i styrets beretning og i delen om låneforvaltning.

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 ble innført i bankens regnskap per 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. Husleietap som følge av at boliger holdes tomme i påvente av salg, blir også belastet fondet. Det samme gjelder overskudd på drift av boligene.

Tilskudd

Tilskudd som avskrives over åtte eller ti år, er lagt inn i bankens utlånsreskonto, men er fra 1997 tatt ut av balanseoppstillingen, slik at regnskapet viser reell størrrelse på forvaltningskapitalen.

Noter til regnskap

	1997	1996
Note 1	1 000 kr	1 000 kr
Renteinntekter		
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	3 331 435	4 867 364
Renter av bankinnskudd*	0	31 214
Morarenter	4 946	17 165
Andre renteinntekter	260	555
Renteinntekter	3 336 641	4 916 298

* Renter av bankinnskudd gikk tidligere år til reduksjon av rentestøtte. Denne renteinntekt er fra 1997 overført til posten «Diverse innbetalinger» –jf. note 9.

	1997	1996
Note 2	1 000 kr	1 000 kr
Rentekostnader		
Renter på innlån fra staten	3 413 123	6 930 307
Renter av fondskapital, overf. risikofondet*	0	32 056
Renter av grunnfondet*	0	1 460
Rentekostnader	3 413 123	6 963 823

* I forbindelse med omlegging av rentestøtten fra 1997, godskrives ikke lenger renter av bankens fondskapital.

Angående endring i rentekostnader, se note 16 om rentevilkår m v for innlån.

	1997	1996
Note 3	1 000 kr	1 000 kr
Bostøtte		
Bostøtte barnefamilier	368 212	402 819
Bostøtte pensjonister og uføre*	927 149	414 660
Sum	1 295 361	817 479

*Økningen har sammenheng med at Sosialdepartementets tidligere «Tilskudd til boutgifter pensjonister» er samordnet med botøtten i 1997.

	1997	1996
Note 4	1 000 kr	1 000 kr
Bolig- og miljøtiltak		
Tilskudd til byfornyelse og boligkvalitet	106 888	129 436
Tilskudd til funksjonshemmedes org. mv	8 558	6 537
Tilskudd til individuell gjeldssanering	129	18 303
Boligtilskudd	413 110	492 923
Tilskudd til utvikling av bomiljø mv.	19 417	13 414
Bolig- og miljøtiltak	548 101	660 613

Note5 Tilskudd til risikofond

Bevilget tilskudd til bankens risikofond var opprinnelig 80 millioner kroner i St prp nr 1 (1996-97). Etter stortingsvedtak til Innst S nr 295 (1996-97) ble denne bevilgning redusert til 0.

Note 6 Lønn og annen godtgjørelse

Godtgjørelse til bankens hovedstyre og fire avdelingsstyrer utgjorde kr 379 211, godtgjørelse til kontrollkomiteens medlemmer kr 79 387 og lønn til administrerende direktør kr 488 885. Honorar til ekstern revisor er utgiftsført med kr 381 200.

	1997	1996
Note 7 Andre driftsinntekter	1 000 kr	1 000 kr
Takstgebyrer	5 514	5 907
Gebyrer for seksjonering	78	65
Inkassogebyrer	82	565
Forvaltningsgebyrer	15 967	17 391
Gebyrer for gjeldsforsikring	1 073	1 264
Varslingsgebyr	4 023	4 234
Salg av datatjenester*	1 705	0
Salgs og leieinntekter	55	50
Tilfeldige inntekter	3	460
Andre driftsinntekter	28 500	29 937

*Ny inntektspost som gjelder salg av datatjenester til Landbruksbanken etter at den tidligere felles dataavdeling i 1997 ble omorganisert og overtatt av Husbanken.

	1997	1996
Note 8 Diverse innbetalinger	1 000 kr	1 000 kr
Refusjon arbeidsmarkedstiltak	208	324
Refusjon av fødselspenger	2 474	1 879
Innbetalt på vegne av Forsvarsdepart.	0	458
Avdrag/renter av Statskassens alm. fordringer	245	16
Renter av grunnfondet	0	1 460
Diverse innbetalinger	2 927	4 137

	1997	1996
Note 9 Renter av statkassens fordringer	1 000 kr	1 000 kr
Renter bankinnskudd	19 907	0

Renteinntekter av bankinnskudd inngikk i 1996-regnskapet som reduksjon av rentestøtten – jf. note 1.

	1997	1996
Note 10 Diverse kortsiktige krav	1 000 kr	1 000 kr
Forfalte ikke betalte renter	81 992	155 230
Opptjente, ikke forfalte renter	604 862	820 217
Diverse andre fordringer	17 552	10 965
Diverse kortsiktige krav Husbanken	704 405	1 986 412

	1997	1996
Note 11 Diverse kortsiktige krav - tidl. Sifbo	1 000 kr	1 000 kr
Opptjente, ikke forfalte renter E-lån*	0	824
Husleiefordringer	30	430
Diverse kortsiktige krav - tidl. Sifbo	30	1 254

* Etableringslånene i tidl. SIFBO er fra 1997 integrert i bankens utlånsportefølje.

Opptjente renter på disse lån inngår i kortsiktige krav spesifisert i note 10.

Note 12 Ordinære pantelån og gjeldsbrevlån

Banken tilbyr alternative rentevilkår i det lånetaker kan velge mellom flytende eller fast rente. For løpende lån med flytende rente kan det avtales endring til fast rente med 5 års bindingstid.

Utviklingen i rentevilkår (prosent p.a.)	1997		1996	
	flytende	fast	flytende	fast
1 kvartal	5,2	6,5	5,7	7,2
2 kvartal	4,8	6,5	5,8	7,2
3 kvartal	3,8	5,7	5,6	6,4
4 kvartal	3,8	5,7	5,1	6,4

Fordeling av utlån etter rentenivå:			1997		1996	
Prosent		Antall	Beløp i 1 000 kr	Antall	Beløp i 1 000 kr	
0 – 5	Tidl. særvilkår mv.			9 988	5 463 911	
0 – 3,5	Særvilkår/spesialvilkår	10 207	5 906 256			
3,8 – 5,7	Flytende rente	115 836	71 110 816	122 761	72 150 627	
5,7 – 7,2	Fast rente	1 651	728 306	1 917	785 373	
	Sum antall/rentegjeld	127 694	77 745 378	134 666	78 401 907	

		1997	1996
Note 13	Utestående lån på overtatte pant	1 000 kr	1 000 kr
	Overtatte pant etter avdelingskontor:		
	Oslo	1 601	2 948
	Bergen	1 001	3 200
	Trondheim	2 001	4 595
	Bodø	671	4 046
	Hammerfest	4 850	10 567
	Utestående lån på overtatte pant	10 124	25 356

		1997	1996
Note 14	Anleggsmidler	1 000 kr	1 000 kr
	Tidligere SIFBO:		
	Etableringslån*	0	349 160
	Andelsboliger	8 514	10 102
	Eiendommer	7 751	14 529
	Egen eiendom (bokført til 100 kr)	0	0
	Anleggsmidler	16 265	373 791

* Forklaring til endringen vedr. etableringslån – se note 11.

		1997	1996
Note 15	Annen kortsiktig gjeld	1 000 kr	1 000 kr
	Betalte, ikke avregnet renter og avdrag*	311 399	863 133
	Påløpte, ikke forfalte renter	244 895	580 475
	Betalte, ikke forfalte renter	128 647	129 651
	Eiendommer/innlån m m - tidl. Sifbo	0	22 556
	Diverse kortsiktig gjeld	10 006	184 432
	Annen kortsiktig gjeld	694 947	1 614 247

* Ordinære og ekstraordinære innbetalinger ved årsskiftet som ikke er avregnet mot lånene.

		1997	1996
Note 16	Lån fra staten	1 000 kr	1 000 kr
År	Rente i pst	Samlet innlån	5-års innlån
1991	10,50		21 741 000
1992	10,40		22 471 000
1993	9,40pst (innskudd)		-6 660 000
1994	7,70		11 591 000
1995	6,20		13 811 000
1996	7,30		16 189 000
1997	*)	77 613 172	
		77 613 172	79 143 000

* **Fleksibel rente basert på gjeldende flytende og fast rente i utlånsmassen.**

I 1997 ble innlånssystemet endret slik at banken nå finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkonto-ordning i forbindelse med tilpasninger til nytt økonomireglement og funksjonelle krav. Tidligere innlån med fem års rullering ble konvertert til ett samlet innlån fra staten, med nye variable rente- og avdragsvilkår basert på gjennomsnittet av beregnede renter og realiserte avdrag på utlånene.

Note 17 Restkrav

Omfatter restkrav på tapsførte utlån etter realisering av pant, hvor kravet mot låntaker ikke er frafalt. Fordringene inngår i brutto utlånsportefølje og beholdes for oppfølging og mulig inndrivelse.

	1997	1996
Note 18 Risikofond - personlige låntakere	1 000 kr	1 000 kr
Inngående behold. pr. 1.1	158 325	111 550
Bevilget i året*	0	175 000
Avskrevet tap (netto)	-87 830	-143 780
Godskrevet renter	0	15 555
Utgående behold. pr. 31.12	70 495	158 325

* Bevilget tilskudd til risikofond 80 mill. kr ble reversert i 2. halvår. Netto bevilgning var således 0 i 1997 – jf. note 5.

	1997	1996
Note 19 Tapsfond - tidl. Sifbo	1 000 kr	1 000 kr
Inngående behold. pr. 1.1	249 613	146 673
Bevilget i året*	-10 000	90 000
Avskrevet tap	-2 008	-6 024
Årsoverskudd drift**	21 522	2 462
Godskrevet renter	0	16 501
Utgående beh. pr. 31.12	259 127	249 613

* Fra tapsfond er bevilgning 10 mill. kr tilbakeført til staten i 1997. Resterende beholdning vil bli overført og fondet avviklet fra 1.1.98. Fremtidige inntekter og tap vil således bli ført mot bankens risikofond.

** Spesifikasjon av resultat før tap:

Overskudd husleier	1 167
Netto renteinntekt	1 160
Netto gev./tap ved salg boliger	48
Inngått på tidligere avskrevne lån	19 147
	21 522

Note 20 Ikke realiserte tap

Tap ved tvangssalg der størrelsen på oppgjøret er kjent, men hvor dette først finner sted i 1998, omfatter 46 lån med til sammen 4,7 mill. kr i realiserbare tap. Av disse hadde 27 lån dato for tapsberegning i 1997, men oppgjør hadde ikke funnet sted pr. 31.12.97. To av disse sakene medfører ikke tap for Husbanken. Samlet forventet tap i denne gruppen utgjør 3,4 mill. kr.

For de resterende 19 lånene skal oppgjøret skje i 1998. Av disse lånene medfører ti saker ikke noe tap for Husbanken. Samlet tap for denne gruppen vil utgjøre 1,3 mill. kr. Tilsvarende tall ble ikke presentert i årsregnskapet for 1996.

Revisjonsberetning

**Coopers
& Lybrand**

Coopers & Lybrand ANS

Havnelageret
N-0150 Oslo

revisjon og rådgivning

telefon 22 40 00 00
telefax 22 42 50 91

foretaksregistret:
NO 933 922 847

Det kongelige kommunal-
og regionaldepartement
Oslo - Dep.

Revisjonsberetning for 1997 vedrørende Den Norske Stats Husbank

Vi har revidert årsoppgjøret for Den Norske Stats Husbank for 1997. 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 dens anliggender for øvrig.

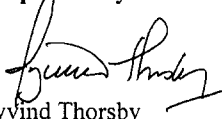
Vi har utført revisjonen i henhold til Lov om Den Norske Stats Husbank, Kommunal- og regionaldepartementets instruks og god revisjonsskikk. Vi har gjennomført de revisjonshandlinger som vi har ansett nødvendige for å bekrefte at årsoppgjøret ikke inneholder vesentlige feil eller mangler. Vi har kontrollert utvalgte deler av grunnlagsmaterialet som underbygger regnskapspostene og vurdert de benyttede regnskapsprinsipper, de skjønsmessige vurderinger som er foretatt av ledelsen, samt innhold og presentasjon av årsoppgjøret. I den grad det følger av god revisjonsskikk har vi gjennomgått bankens formuesforvaltning og interne kontroll.

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

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

Oslo, 26. mars 1998

Coopers & Lybrand ANS


Øyvind Thorsby
Statsautorisert revisor

Oslo Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mandal Molde Rana Sandnes Sarpsborg Tromsø 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 1997.

Kontrollkomiteen har i henhold til forskrifter ført kontroll og tilsyn med bankens virksomhet. Komiteen har påsett at virksomheten 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 1997 med revisors beretning.

Komiteen har ingen merknader å fremføre.

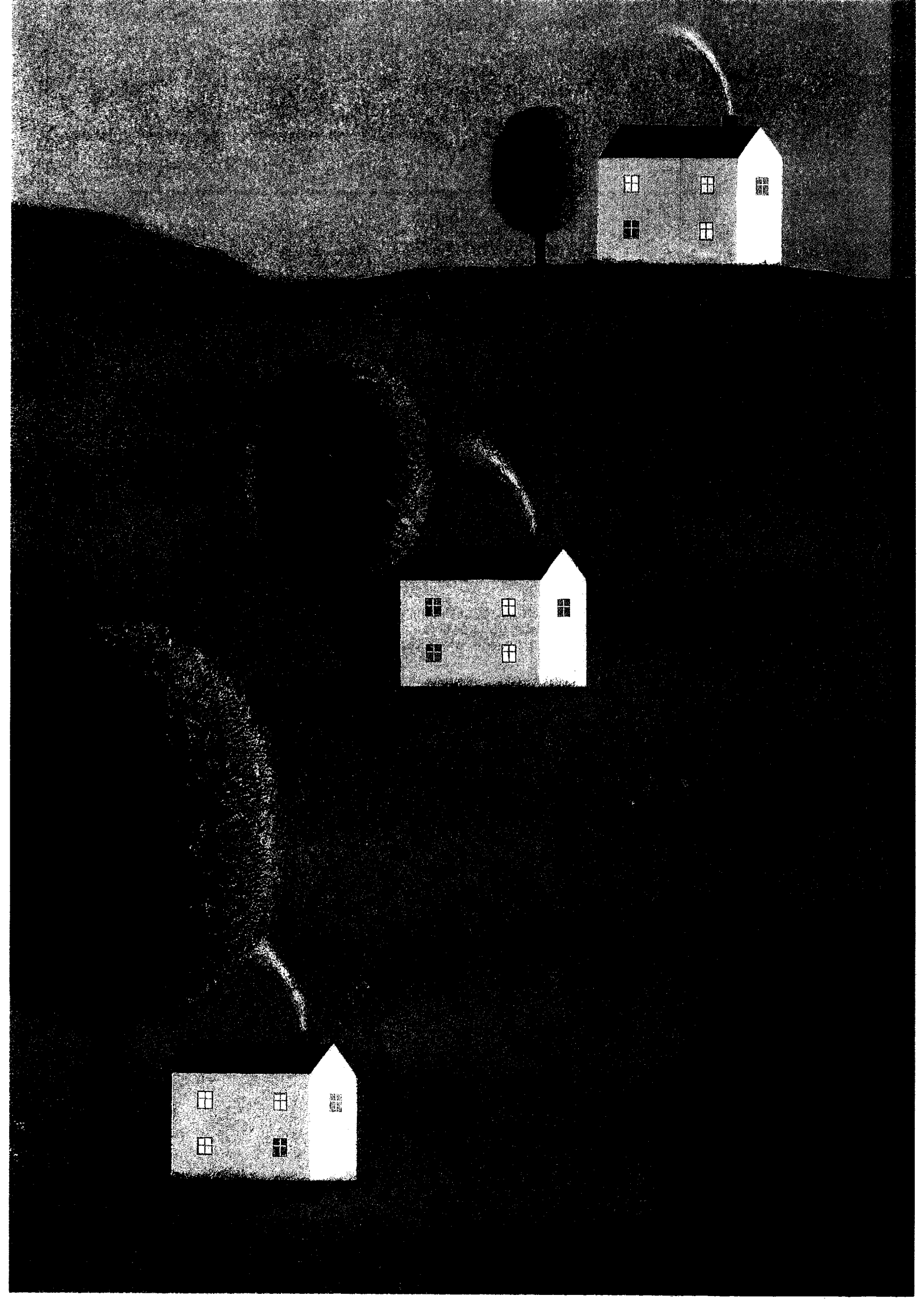
Oslo, 2. april 1998


Erik Carlsen


Hans Kolstad


Børny Døving Stensvold


Ivar Grimsmo



Husbankens mål og virkemidler

Regjeringens overordnede boligpolitiske mål er:

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

Ut fra dette er det utledet 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 nå de boligpolitiske målene. Banken er sentral når det gjelder de tre første hovedmålene: god boligdekning, god boligfordeling og gode boliger.

Husbankens virkemidler har ikke vært innrettet på å ivareta mål om organisering av eie- og leieforhold. I sitt dokument *Strategisk plan for Husbanken fram mot år 2 000* er det lagt til grunn at Husbankens virkemidler ikke skal begunstige bestemte eierformer framfor andre.

Husbanken har en rekke virkemidler for å nå de boligpolitiske målene. Virkemiddelbruken ble lagt om i 1996 da rentesubsidiene ble avviklet og nye målrettede tilskuddsordninger opprettet. I hovedsak ble det boligpolitiske opplegget videreført fra 1996 til 1997. Men tilskuddsmidlene til omsorgsboliger og sykehjem ble mer enn fordoblet og ble dermed et særs viktig satsningsområde. Fra 1997 har banken også fritt kunnet disponere den samlede lånerammen til de ulike låneformålene. Det har gjort det mulig å utnytte lånerammen mer effektivt for å nå de boligpolitiske målene.

Tabell 1 Mål- og virkemiddelmatrise for de fire mest aktuelle hovedmålene

	1. God bolig- dekning og et godt fungerende bolig- og bygge- marked	2. God bolig- fordeling	3. Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø	4. Botrygghet
Generelle lån				
Oppføringslån	■ (side 28)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bomiljølån			■ (side 40)	
Barnehagelån			■ (side 43)	
Selektive lån				
Etableringslån	<input type="checkbox"/>	■ (side 35)	<input type="checkbox"/>	
Kjøpslån	<input type="checkbox"/>	■ (side 36)		
Omsorgsboliger/sykehjem	■ (side 29)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Generelle tilskudd				
Kvalitetstilskudd			■ (side 41)	
Byfornyelse			■ (side 43)	
Bomiljøtilskudd			■ (side 44)	
Tilstandsvurdering			■ (side 42)	
Selektive tilskudd				
Bostøtte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		■ (side 50)
Boligtilskudd til etablering	<input type="checkbox"/>	■ (side 34)		
Prosjekteringstilskudd			■ (side 44)	
Boligtilskudd til tilpasning		<input type="checkbox"/>	■ (side 44)	<input type="checkbox"/>
Oppstartingstilskudd - omsorgsboliger/sykehjem	■ (side 29)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre virkemidler				
Lånerammer	■ (side 23)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lånetillegg	<input type="checkbox"/>		■ (side 40)	
Låneutmåling	■ (side 28)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Areal-/kostnadsgrenser	■ (side 29)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rådgivning/informasjon			■ (side 44)	<input type="checkbox"/>
Låneforvaltning				
Rådgivning				■ (side 55)
Betalingsavtaler				■ (side 56)
Gjeldsordningslov				■ (side 56)
Lånevilkår	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		■ (side 51)

De fleste virkemidlene er rettet mot flere hoved-
mål. En nærmere vurdering av måloppnåelsen

følger under behandlingen av de enkelte virke-
midlene.

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

Utlånsramme og tilskuddsbevilgninger i 1997

Husbanken har fra 1997 en samlet utlånsramme. Det gjør økonomistyringen enklere og långivningen mer fleksibel, og skal gjøre det mulig å nå målene på en bedre måte.

De tilskuddsordningene som Husbanken forvalter, er stort sett av en slik art at det gis tilsagn om tilskudd på et tidlig stadium i et byggeprosjekt, mens den faktiske utbetaling ikke foretas før prosjektet er fullført. På grunn av dette etterslepet og fordi statsbudsjettet føres etter kontantprinsippet, foretar Husbanken store overføringer fra det ene året til det andre, uten at midlene dermed er ubrukt. Midlene er stort sett tilsagt, men ikke utbetalt. Et viktig unntak er bostøtten som stort sett blir utbetalt i samme året som midlene er bevilget.



Bukta borettslag i Stavern er et eksempel på godt bomiljø, både i forbindelse med nybygging og utbedring av eksisterende boliger.
Foto: Rina Ihlen

Tabell 2 Disponible tilskudds- og utlånsrammer og disponerte beløp 1997 og 1996

			1997	1996
	Bevilget beløp	Overførte/ annullerte midler	Disponert beløp	Disponert beløp
Sum tilskudd	2 574,4	99,9	2 674,3	2 513,5
Byfornyelse/boligkvalitet	228,0	13,4	241,4	216,7
Funksjonshemmedes org.	8,4	2)	8,4	8,4
Boligtilskudd	447,0	4,9	451,9	515,5
Bolig- og bomiljøtiltak mv	20,0	0,5	20,5	20,2
Omsorgsboliger/sykehjem	557,0	81,1	638,1	301,2
Bostøtte 1)	1 314,0	2)	1 314,0	1 451,5
Utlånsramme	8 500	209	8 709	7 775,9

1) I 1996 er botilskudd til pensjonister inkludert

2) Ikke overførbar

I statsbudsjettet var Husbankens totale utlånsramme for 1997 satt til 8 500 mill kroner. I tillegg ble 209 mill kroner overført fra 1996. Total disponibel utlånsramme var dermed 8 709 mill kroner, en reduksjon på 739 mill kroner fra 1996. Både utlåns- og tilskuddsmidlene ble utnyttet i sin helhet i 1997, og etterspørselen til de fleste formål viste en stigende tendens gjennom året.

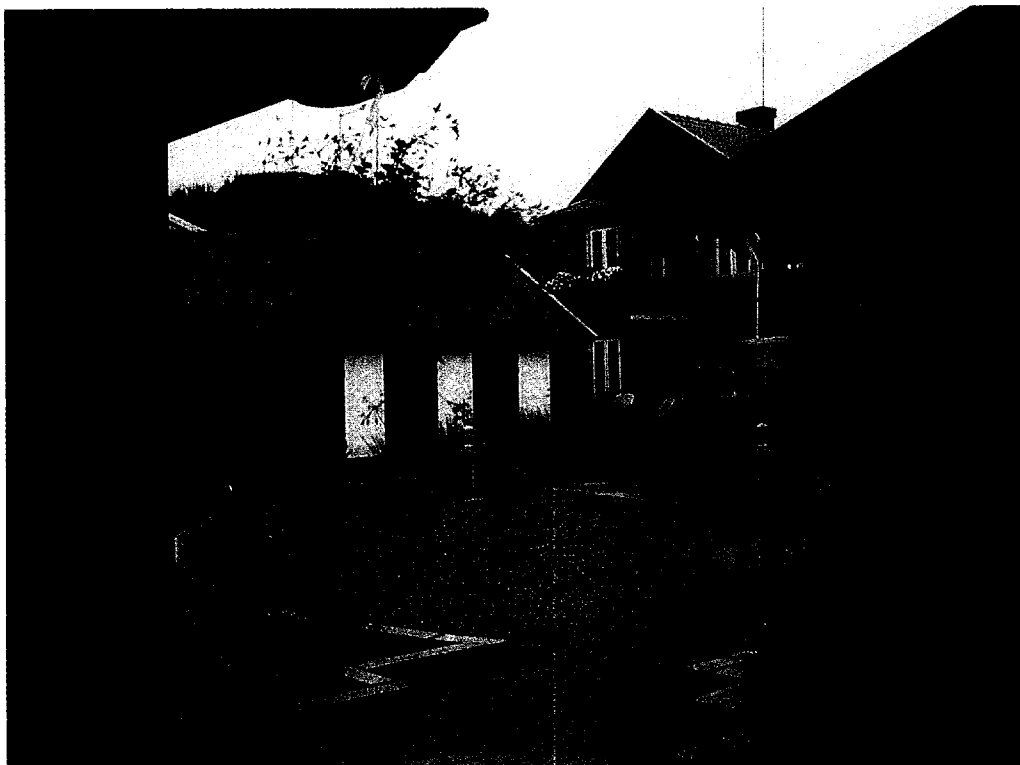
Ved siden av bostøtte var tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser det største satsingsområdet i 1997. Forbruket av dette

tilskuddet ble mer enn fordoblet i forhold til det foregående året. For tilskuddsordningene sett under ett økte forbruket med nærmere 150 mill kroner.

På utlånsiden var det ved slutten av året nødvendig å prioritere søknader for ikke å overskride rammene. Husbanken måtte derfor avvente å gi tilsagn til etter årsskiftet for en del lånsøkere. Til tross for at utlånsrammen i Statsbudsjettet for 1997 ble redusert med 500 mill kroner, økte totalt utlån med tolv prosent i forhold til 1996.

Tabell 3 Utlån etter formål. Disponert beløp 1997 og 1996. Beløp i mill kroner

	1997	1996
Disponibel utlåns -ramme	Disponert beløp	Disponert beløp
I alt	8 712	7 776
Nye boliger	5 184	3 983
Omsorgsbol/sykehjem	1 063	1 231
Utbedring	735	801
Etablering/kjøp	1 613	1 633
Barnehager	117	28



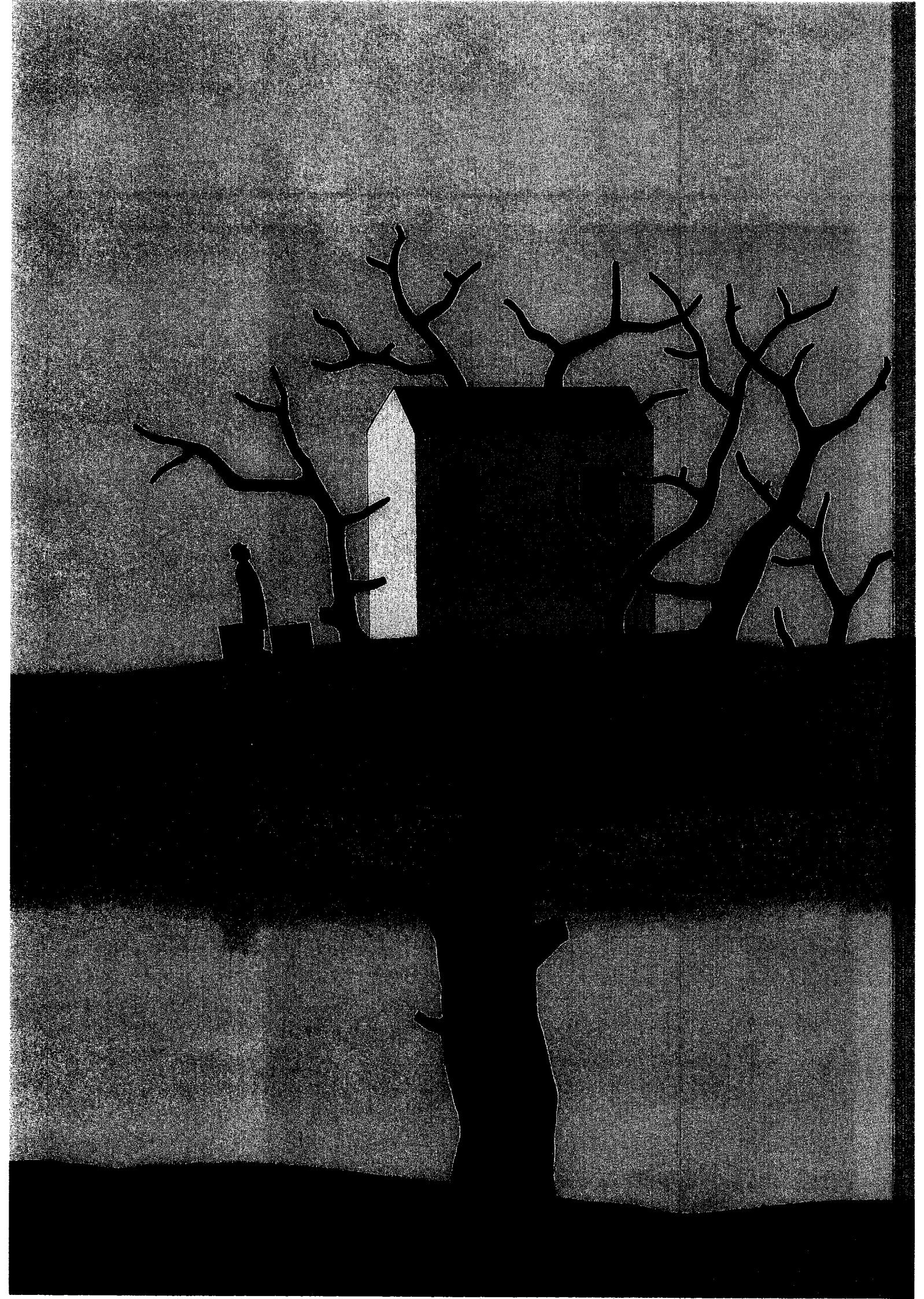
Bukta borettslag i Stavenn.

Foto: Rina Ihlen



Bukta borettslag i Stavenn.

Foto: Rina Ihlen



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

Husbanken skal medvirke til at:

- 1. Det samlede boligbehov skal dekkes, og den samlede boligproduksjonen skal være jevn over tid.**
- 2. Husbanken skal bidra til effektiv og ressursøkonomisk boligbygging og stimulere til nøkterne og rimelig boliger.**

Husbankens viktigste virkemidler for å nå disse målene er:

- **Oppføringslån til finansiering av nye boliger for alle**
- **Lån til omsorgsboliger og sykehjem**
- **Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem**
- **Boligtilskudd til etablering i ny bolig**

Husbanken ga tilsagn om lån til 10 100 nye boliger, herav 8 500 ordinære boliger og 1 600 omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Dette er en markedsandel på nær 50 prosent sett i forhold til antall igangsatte boliger totalt.

Det kom inn søknader om oppføringslån til 12 000 ordinære boliger. Det er en økning på 27 prosent i forhold til 1996.

Det ble gitt tilskudd til bygging av 2 500 omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Økte tilskuddssatser og etterbetaling til tidligere prosjekter førte til at det ble gitt tilskudd til 500 færre boliger enn i 1996, til tross for at tilskuddsrammen var fordoblet.

Tidligere undersøkelser har vist at en lang rekke av Husbankens låntakere ikke ville fått lån i andre kredittinstitusjoner. En undersøkelse fra Byggforsk i 1997 viser at låntakere i Husbanken har betydelig lavere inntekt enn låntakere i private banker, og at Husbanken har en større andel låntakere under 30 år.

Tabell 4 Nøkkeltall: Oppføringslån til boliger *

	1997	1996
Realisert forbruk (mill kr)	5 184	3 982
Overliggende søknader fra året før (boliger)	1 971	2 292
Mottatte søknader (boliger)	12 042	9 480
Innvilgede lånetilsagn (boliger)	8 508	7 612
Ubetalt beløp (mill kr)**	3 865	
Gjennomsnitt pr bolig ***		
Bruksareal (kvm)	113	109
Tomtekostnader (kr)	153 500	136 800
Byggekostnader (kr)	735 700	674 200
Anleggskostnader (kr)	889 200	811 000
Husbanklån (kr)	597 700	521 200
Husbanklånets andel av anleggskostn. (pst)	67	64

* Ekskl. omsorgsboliger/sykehjemsplasser

** Tall for 1996 er ikke tilgjengelige

Husbanken ga lånetilsagn til 10 100 nye boliger i 1997, hvorav ca 8 500 til ordinære boliger og 1 600 til omsorgsboliger og sykehjem. Den samlede igangsettingen i landet kom opp i ca 21 250 boliger. Oppføringslån er et sentralt boligpolitisk virkemiddel. Ordningen skal bidra til å dekke behovet for nye, gode, rimelige og nøkterne boliger med nærmere definerte bolig- og miljøkvaliteter.

Den betydelige økningen i etterspørselen førte til at hele den disponible rammen for oppføringslån på 6,2 mrd kroner, iberegnet lån til omsorgsboliger o a, ble utnyttet. Banken hadde dessuten ved årsskiftet ubehandlede søknader for ca 1,5 mrd kroner. Antall lånesøknader kom opp i 14 300, dvs en økning på 26 prosent fra året før. Økningen i antall lånetilsagn fraregnet lån til omsorgsboliger o a var på knapt femten prosent, som er omtrent likt med veksten i boligbyggingen.

Husbankens markedsandel regnet som forholdet mellom tallet på nye boliger med husbanktilsagn og totalt antall igangsatte boliger, var 47 prosent. Dette er noe lavere enn i 1996. Målt som forholdet mellom antall bevilgede lån og totalt antall fullførte boliger, var Husbankens markedsandel 40 prosent - eller ti prosentpoeng lavere enn året før.

Låneordningen har ikke vært endret siden omleggingen i 1996, da rentesubsidiene ble erstattet med tilskudd, og markedstilknyttede prinsipper for rentefastsettelse ble innført. Men låneutmålingen ble økt fra 1 januar 1997. Dette sammen med betydelig rentenedgang i Husbanken siden 1996, er trolig de viktigste årsakene til at etterspørselen etter husbanklån har tatt seg opp igjen.

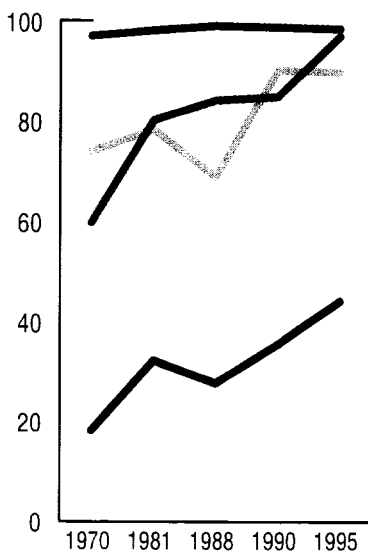
Større andel husstander under 30 år

I tillegg til å medvirke til god kvalitet og kostnadskontroll har denne ordningen også viktige fordelingspolitiske effekter. Omleggingen i 1996 førte til at banken fikk et mer tjenlig system for å gi boligstøtte til dem som trenger det mest. En undersøkelse fra Byggforsk viser således at husstander som benyttet Husbanken, hadde betydelig lavere inntekt enn de som hadde sitt største lån i en privat bank. Det skyldes også at Husbanken

Figur 1

Boligdekning målt med boligfrekvenser etter alder og par/enslige. Prosent

- Alle par
- Enslige 20 – 29
- Enslige 40 – 49
- Enslige over 70



Oppføringslån – søknadsinngangen økte med 26 prosent

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, forutsatt at boligen tilfredsstillende en minstestandard og er tilpasset Husbankens areal- og kostnadsnormer. Oppføringslån fra Husbanken sammen med etableringslån fra kommunen bidrar til at husstander med lavere inntekter, spesielt unge førstegangsetablerende, kan bosette seg i en ny bolig.

Tabell 5 Igangsatte boliger, fullført og under arbeid
pr. 31.12.1997 og 1996, totalt. Husbankens andel

ikke foretar den samme strenge kredittvurdering som privatbankene. Samtidig har Husbanken en klart større andel husstander under 30 år enn de private bankene. Oppføringslån og etableringslån bidrar til finansiering av nye boliger for husstander som har problemer med å få lån i de private kredittinstitusjonene.

Boligmarkedet i 1997 har vært preget av høy aktivitet i boligbyggingen, stigende omsetning og fortsatt sterk prisstigning på brukte boliger. For å bidra til effektiv og ressursøkonomisk boligbygging foretar Husbanken kostnadskontroll og arealbegrensning i tilknytning til sin långivning. Siden 1990 har byggekostnadene for husbankfinansierte eneboliger steget med til sammen tolv prosent, mens Statistisk Sentralbyrås prisindeks for alle nye eneboliger tilsvarende har gått opp med sytten prosent. Dette viser at boliger med husbanklån har mindre kostnadsvekst enn boliger finansiert andre steder, selv om det kan være visse statistiske ulikheter ved sammenlikningen. Imidlertid har husbankfinansierte boliger gjennomgående mindre bruksareal enn de privatfinansierte. Som det fremgår av tabell 4 var bruksarealet på 113 kvm for husbankfinansierte boliger i 1997, mens gjennomsnittlig størrelse på igangsatte boliger totalt var 130 kvm.

Som et ledd i arbeidet med å nå målet om gode, hensiktsmessige boliger i gode bomiljøer premierer Husbanken bolig- og miljøkvaliteter gjennom lånetillegg. Lånetillegg gis sammen med oppføringslånet i form av økt låneutmåling. Banken kan gi ulike lånetillegg for å ivareta en lånsøkers spesielle behov eller for å finansiere prioriterte bolig- og miljøkvaliteter. Lånetillegg kan blant annet gis til områdene helse og miljø, tilgjengelighet og utomhuskvaliteter. Lånetilleggene er nærmere omtalt under hovedmål 3 - *Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø.*

Tilskudd og lån til omsorgsboliger og sykehjem

Tilskudds- og låneordningene for omsorgsboliger og sykehjem skal stimulere kommunene til å opprette nye boliger tilrettelagt for pleie og omsorg (omsorgsboliger) og sykehjemsplasser.

	1997	1996
Igangsatte boliger	21 259	18 743
Fullførte boliger	18 659	17 905
Boliger under arbeid pr 31.12	19 895	17 901
Husbanken, nye boliger		
Søknadsinnngang	14 334	11 346
Tilsagn	10 118	9 615
Bevilgning	7 476	8 921

Ordningene har vært i funksjon siden 1994 og er nå sentrale virkemidler i handlingsplanen for eldre vedtatt i Stortinget i forbindelse med *St meld nr 50 (1996-97), Handlingsplan for eldreomsorgen.* Til ordningene har Husbanken utarbeidet kostnadsnormer og retningslinjer for den fysiske utformingen av boligene og sykehjemsplassene.

Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

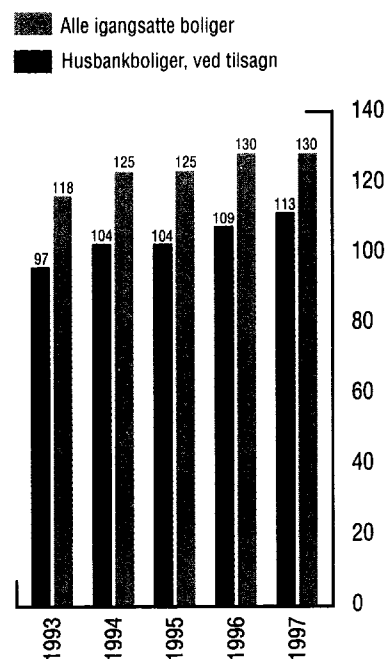
I forbindelse med behandlingen av St.meld nr 50, våren 1997, ble tilskuddsatsene økt fra 100 000 til 175 000 kroner per omsorgsbolig, og fra 150 000 til 375 000 kroner per sykehjemsplass. Det gis også tilskudd til utbedringsprosjekter. Ut 1997 ble det også gitt tilskudd til omgjøring av flersengsrom til ensengsrom på sykehjem. Tilskuddet var på 90 000 kroner i 1997.

Det ble gitt tilsagn om tilskudd til i alt 2 461 boenheter i 1997. Dette er ca 500 færre enn i 1996. Når tallet på tilsagn gikk ned, til tross for sterkt økt tilskuddsramme, skyldes det både de økte tilskuddsatsene og at prosjekter som hadde fått tilsagn i tidligere år, men som ikke var ferdigstilte før 1.1.1997, fikk etterbetalt tilskudd etter nye satser. Etterbetalingene utgjorde ialt 221 mill kroner av en totalramme på 638 mill kroner.

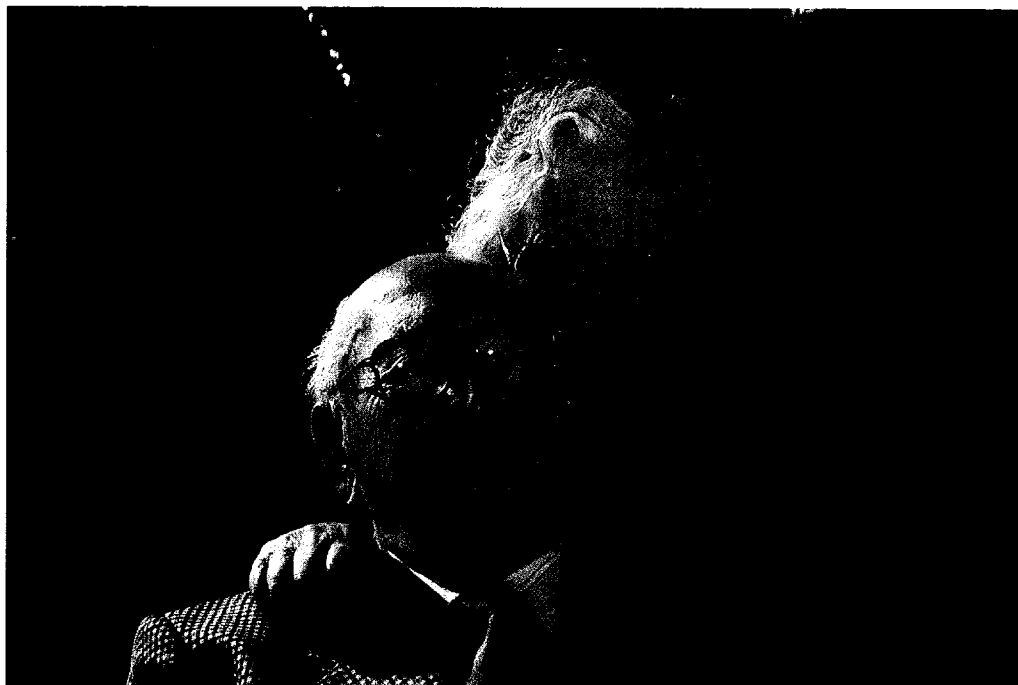
I første halvår kom det inn forholdsvis få søknader om tilskudd. På slutten av året, etter at nye tilskuddsatser var gjort kjent, økte søknadsinngangen markert. Ved årskiftet hadde Husbanken liggende søknader om tilskudd til 1 530 boenheter.

Figur 2

Størrelsen på boligene
1993 - 97 målt ved kvm
bruksareal. Totalt igangsatt og
husbankfinansierte boliger

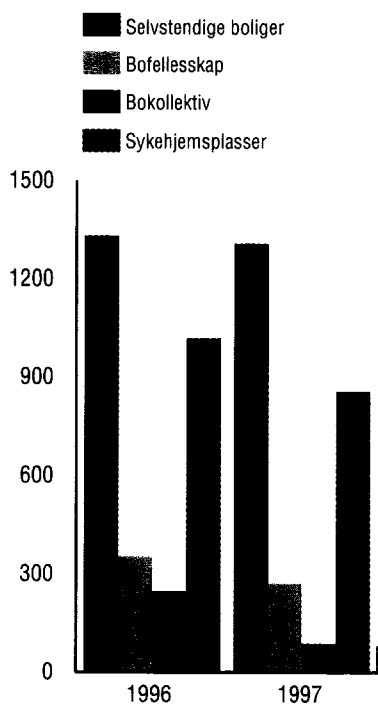


Størst vekt legges på å bedre tilbudet til dem som har behov for heldøgns pleie og omsorg.
Foto: Line Tørge



Figur 3

**Tilskudd til omsorgsboliger.
Antall boenheter etter type
1996 – 1997**



Det er stor variasjon i kostnadene per boenhet som får tilskudd. Dette skyldes blant annet at enkelte prosjekter også omfatter felles- og servicearealer, og som til dels skal brukes av flere enn de som skal bo der.

Gjennomsnittskostnaden for nyoppførte sykehjemsplasser var på 930 000 kroner i 1997, noe som er en øking på 100 000 kroner i forhold til 1996. Gjennomsnittskostnaden på ca 750 000 kroner per omsorgsbolig, er på samme nivå som i 1996.

Tabell 6 Nøkkeltall:

Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	1997	1996
Disponibel bevilgning (mill kr)	638,1	369,1
Realisert forbruk (mill kr)	637,1	301,2
Herav tilskudd til prosj. med tilsagn før 1997	220,7	
Overliggende søknader fra året før (boenheter)	586	869
Mottatte søknader (boenheter)	3 465	2 931
Innvilgede søknader (boenheter)	2 461	2 949

Kommunene står som eier av nærmere 70 prosent av boligene som fikk tilskudd, mens den tilsvarende låneandelen til kommunene var i underkant av 50 prosent. Det er noenlunde samme andelen som i 1996. Sammenliknet med 1996 ble det etablert færre omsorgsboliger organisert som borettslag.

Siden ordningen ble innført, er det i alt bygd 5 238 omsorgsboliger og 2 092 sykehjemsplasser. Det er bygd flere omsorgsboliger med tilskudd i perioden 1994 til 1997 enn det som ble etablert totalt i løpet av 1980-årene. En foreløpig evaluering av ordningen utført av Byggforsk, konkluderer med at flytting til omsorgsbolig har virket positivt for de eldre.

Lån til omsorgsboliger

Det stilles ikke krav om at prosjekter som får tilskudd også skal lånefinansieres i Husbanken. Om lag 65 prosent av de boenhetene som fikk tilskudd, fikk også tilsagn om lån i Husbanken. Dette er omtrent samme andel som i 1996. Omtrent halvparten av lånene ble gitt til kommuner og ca en tredel til borettslag og stiftelser.

Tabell 7 Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Antall boenheter

	1997	1996
Boenheter, totalt	2 461	2 949
Antall boliger totalt	1 603	1 932
Selvstendige boliger	1 262	1 330
Fellesskapsløsninger	341	602
Antall sykehjemsplasser		
Totalt	852	1 017
Sykehjemsplasser, nye og utbedrede	483	884
Omgjøring til enerom	369	133

Tabell 9 Nøkkeltall: Lån til omsorgsboliger og sykehjem

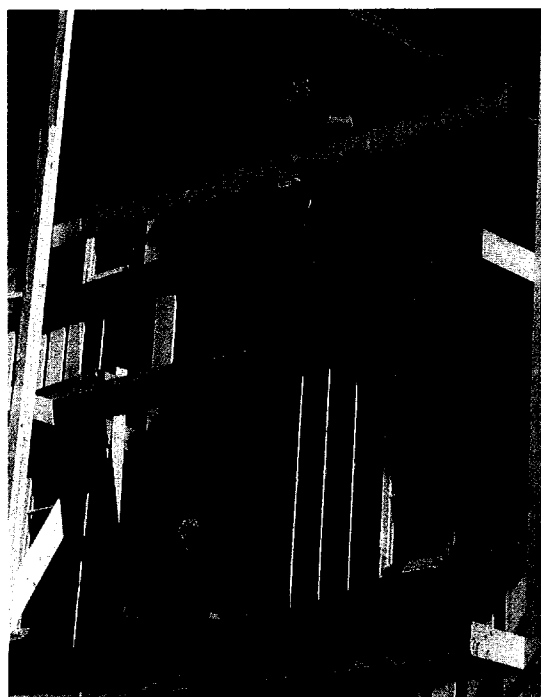
	1997	1996
Realisert forbruk (mill kr)	1 036	1 231
Overliggende søknader fra året før (boenh.)	162	540
Mottatte søknader	2 292	1 866
Innvilgede lånetilsagn	1 610	2 003
Herav i tilkn. til sykehjem	192	583

Tabell 8 Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Gjennomsnittlige kostnader per enhet (1 000 kr)

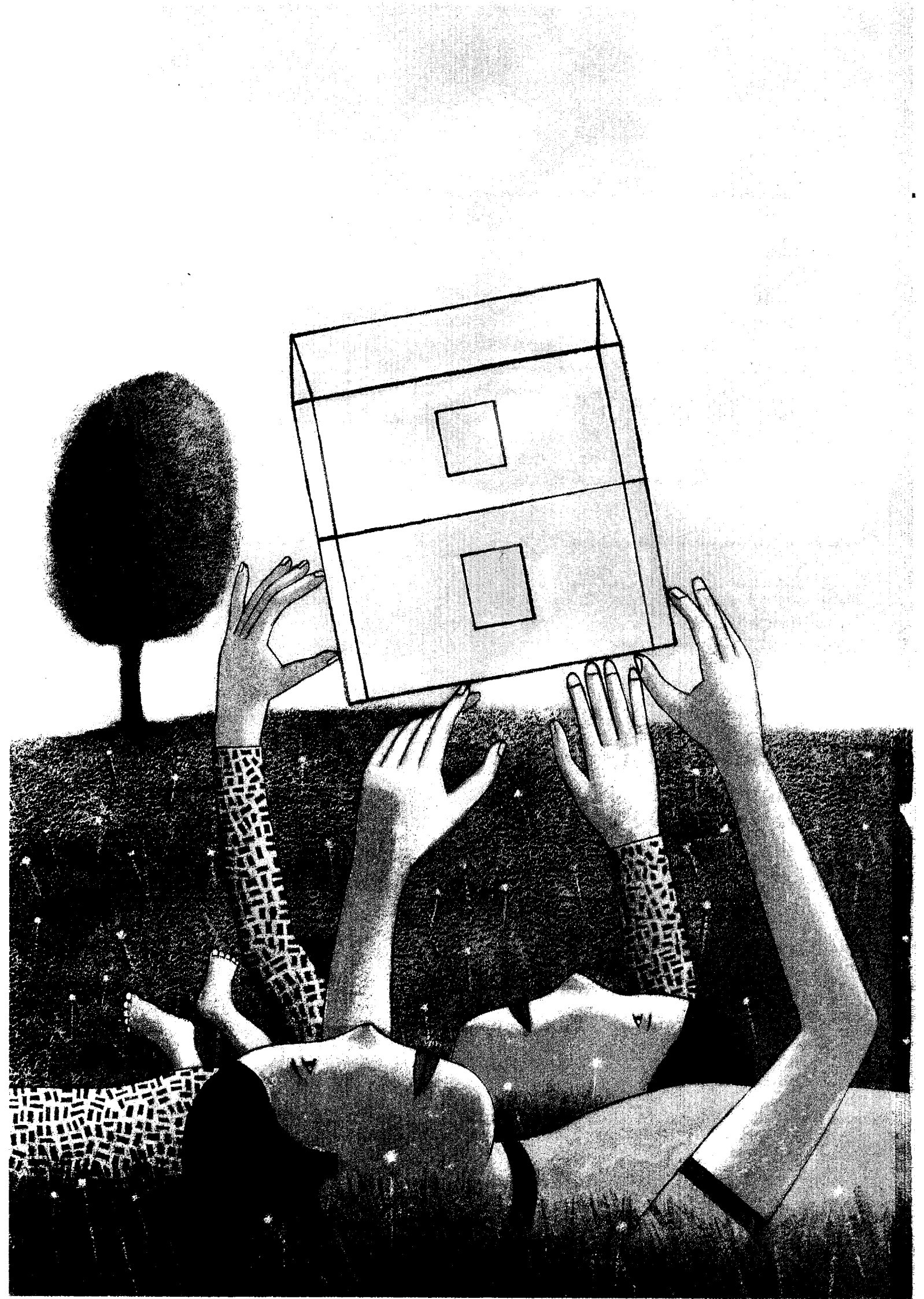
	1997	1996
Ved oppføring		
Omsorgsboliger	750,0	748,4
Sykehjemsplasser*	928,0	827,9
Ved utbedring**		
Omsorgsboliger	267,0	545,9
Sykehjemsplasser	1 200,0	583,1

* Inkl. kostnader til fellesareal

** To kostbare ombyggingsprosjekter (det ene fra Oslo) ga et markert hopp i utbedringskostnadene for sykehjemsplasser i 1997



For å dekke samlet boligbehov er oppføringslånet det viktigste boligpolitiske virkemidlet.
Foto: Steinar Blindheim



Hovedmål 2 – God boligfordeling

Husbanken skal 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. Gamle skal kunne bli boende i en god bolig som tilpasses endrede behov**

Husbankens viktigste virkemidler for å nå disse boligpolitiske målene:

- **Boligtilskudd til etablering i ny bolig**
- **Bostøtte til eldre, trygdede og barnefamilier med svak økonomi**
- **Etableringslån til funksjonshemmede, vanskeligstilte og unge som har problemer med å skaffe kreditt**
- **Kjøpslån til vanskeligstilte husstander**

Av den samlede bevilgningen til boligtilskudd på vel 450 mill kroner ble ca 210 mill kroner fordelt til vanskeligstilte til etablering i egen bolig. Drøyt 3 000 husstander fikk tilskudd i 1997. Omlag 165 mill kroner ble gitt som tilskudd til ca 950 utleieboliger for vanskeligstilte.

Etableringslån går i hovedsak som toppfinansieringen ved boligetablering. Kommunene har lånt ut om lag 1 385 mill kroner som etableringslån. Dette er nærmere 20 prosent mer enn i 1996. I alt 7 655 husstander fikk etableringslån.

Kjøpslån gis som grunnfinansiering til husstander med spesielle behov til kjøp av brukt selveierbolig. 1 300 husstander fikk kjøpslån i 1997. Dette er nesten dobbelt så mange som i 1996. Økningen skyldes først og fremst at flere unge med problemer på boligmarkedet har fått lån.

Virkemidlene for boligetablering av vanskeligstilte er evaluert i en rapport fra Byggforsk. Evalueringen peker blant annet på boligtilskuddsordningen som en god og målrettet ordning.

Finansiering av boliger til vanskeligstilte

En av de viktigste boligpolitiske oppgavene for Husbanken er å finansiere boliger til vanskeligstilte husstander slik at de kan få nøkterne og egnede boliger. Dette er husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktninger og unge førstegangsetablerende.

Husbanken og kommunene har flere ulike virkemidler slik at det skal bli mulig å sette sammen finansieringspakker av lån og tilskudd, tilpasset husstandens evne til å betjene sine utgifter til bolig og livsopphold.

Boligtilskudd til etablering -til husstander med svak økonomi

Boligtilskuddet skal medvirke til at husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flytninger, eldre og unge i etableringsfasen skal få nøkterne og egnede boliger. Boligtilskuddet blir gitt til etablering (i egen bolig og til utleieboliger) og til tilpassing av bolig. Tilskuddsordningen til tilpassing av bolig er nærmere omtalt under hovedmål 3 – *Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø*.

Boligtilskudd til etablering er det virkemiddelet som kan benyttes overfor dem som har størst behov for økonomisk hjelp. Målgruppene har svært varierende inntektsnivåer, og tilskuddet kan utgjøre inntil 50 prosent av boligkostnadene.

Boligtilskudd til etablering til personlige søkere – kan videreføres 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. I 1997 valgte 240 kommuner med 75 prosent av landets innbyggere å administrere ordningen selv. Husbanken har tildelingsansvaret for utleieboliger.

Det totale forbruket av boligtilskudd utgjorde 453 mill kroner, hvorav 229 mill kroner ble fordelt til kommunene for videretildeling. Av overføringene til kommunene gjaldt 149 mill

kroner tilskudd til etablering og 80 mill kroner tilskudd til tilpassing. Husbanken regner foreløpig med at 50 til 55 mill kroner er satt av til dekning av kommunenes tap på etableringslån (jf omtale under etableringslån). På grunn av overførte midler fra 1996, tildelte kommunene mer tilskudd enn det som var bevilget fra Husbanken i 1997.

Kommunene tildelte etableringstilskudd til i alt 1 663 husstander. Iberegnet tilskudd direkte fra Husbanken til prosjekter, fikk mer enn 3 000 husstander boligtilskudd til etablering i 1997.

De fleste mottakerne er under 40 år

Erfaringene så langt tyder på at kommunene administrerer ordningen i overensstemmelse med retningslinjene og de øvrige prioriteringene. Kommunene som selv har ordningen, har i større grad prioritert tilskudd til unge førstegangsetablerende enn de kommunene som oversender sakene til Husbanken for endelig avgjørelse. Når det gjelder de øvrige målgruppene er prioriteringen mer lik. Gjennomsnittlig bevilget tilskudd per bolig utgjør fra kommunene 91 000 kroner og fra Husbanken 122 000 kroner.

Den gjennomsnittlige inntekten per husstand som mottok tilskudd utgjorde om lag 138 000 kroner. Om lag 62 prosent av tilskuddsmottakerne i Husbanken har inntekter helt eller delvis basert på trygd, mens tilsvarende for kommunene utgjør 55 prosent. Blant mottakerne er 76 prosent yngre enn 40 år.

Resultatene tyder på at målene som er satt for bruken av boligtilskuddet langt på vei ble nådd. Det foreligger to rapporter som viser at ordningen virket etter hensikten: *Evaluering av omlegging av ordningen med boligtilskudd til etablering* fra Agderforskning. I tillegg foreligger det en foreløpig rapport fra Byggforsk som heter *Boligetablering – analyse av problemer og evalueringer av virkemidler*.

Utleieboliger

Husbanken finansierer utleieboliger på forskjellige måter avhengig av hvilken målgruppe boligene er tiltenkt. 940 boliger fikk boligtilskudd til etablering med gjennomsnittlig 176 000 kroner i tilskudd. De aller fleste utleieboligene som ble finansiert i

Tabell 10 Boligtilskudd til etablering, Antall boliger (inkl. utleieboliger) i 1997 etter brukergrupper (Husbanken og kommunene)

	Husbanken		Kommunene	
	Antall boliger	I prosent	Antall boliger	I prosent
I alt	1 350	100	1 663	100
Funksjonshemmede	279	20,7	231	13,9
Psykisk utv. hemmede	130	9,6	8	0,5
Flykning/innvandrere	44	3,3	20	1,2
Sosialt grunnleg	505	37,4	500	30,1
Unge i etableringsfasen	155	11,5	590	35,5
Andre	237	17,6	314	18,9

1997 var til vanskeligstilte husstander, og de fleste var nyoppførte boliger. I gjennomsnitt for hele landet kostet de utleieboligene som fikk boligtilskudd i underkant av 490 000 kroner og gjennomsnittsarealet var 70 kvm. Det var imidlertid svært store variasjoner i kostnader fra fylke til fylke.

Husbanken finansierte også 576 nyoppførte utleieboliger som var beregnet på det ordinære boligmarkedet, altså ikke ment for vanskeligstilte husstander. Disse boligene fikk bare lån, og ikke tilskudd fra Husbanken.

I tillegg kan det nevnes at 1 361 av alle omsorgsboligene (av disse er 1 048 selvstendige boliger) var beregnet for utleie.

I alt ble det gitt 165 mill kroner i boligtilskudd til etablering av utleieboliger. Det var om lag 30 mill kroner mindre enn i 1996. Sammenliknet med 1996 ble det gitt tilskudd til ca 500 færre utleieboliger, men tilskuddet per bolig utgjorde om lag 40 000 kroner mer enn i 1996.

Etableringslån Mange unge får sin første bolig

Kommunenes videreutlån økte med 310 mill kroner (29 prosent) i forhold til 1996. I alt fikk 7 655 husstander etableringslån av kommunene. Gjennomsnittslånet var på 176 000 kroner mot 145 000 kroner i 1996. To av tre husstander som fikk lån, hadde en årlig inntekt på under 200 000 kroner. Nær halvparten av låntakerne var under 30 år. Denne fordelinga er omtrent den samme som i 1996. To av tre lån går til etablering i brukte boliger, mens hvert femte lån gis til nye boliger. Sju prosent av lånene gis

Tabell 11 Nøkkeltall: Boligtilskudd til etablering

(Husbanken og kommunene)	1997	1996
Disponibel bevilgning (mill kr) *	451,9	515,8
Realisert forbruk totalt (mill kr)	452,6	515,5
Innvilget direkte av Husbanken (mill kr)	223,6	248,6
Bevilget til kommunene (mill kr)	149,0	186,9
Tildelt videre av kommunene (mill kr)	152,2	119,3
Innvilgede søknader (boliger)	3 013	3 704
Av Husbanken (boliger)	1 350	1 844
Av kommunene (boliger)	1 663	1 860

* Inkl. boligtilskudd til tilpasning

til refinansiering. I tre av fire tilfeller der Husbanken ga grunnfinansiering gjennom kjøpslån, ga kommunen toppfinansiering med etableringslån. I 1997 søkte 375 kommuner om lån. Alle kommunene fikk i 1997 det de søkte om.

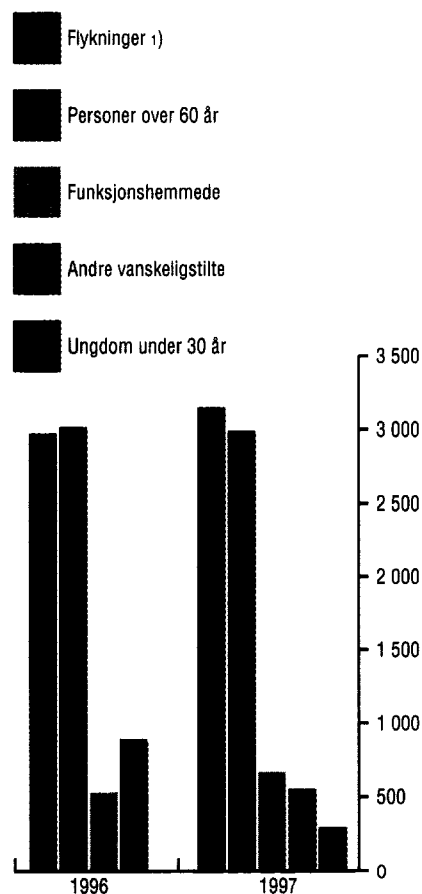
Kommunenes vilje og skjønn avgjørende

Etableringslånet er en av de ordningene som er opprettet for å gjøre det mulig for vanskeligstilte og husstander med svak økonomi å kunne skaffe seg en god og rimelig bolig.

Det er den enkelte kommunen som etter vurdering av sitt lånebehov, søker Husbanken om midler til videreutlån til sine egne innbyggere. Kommunen fastsetter også selv sine egne retningslinjer for etableringslån hvis de ikke vil bruke Husbankens standardretnings-

Figur 4

Etableringslån. Husstander fordelt etter mottakergrupper 1996 - 1997



1) I 1996 inngår flykningene i de andre gruppene

Tabell 12 Nøkkeltall: Etableringslån

	1997	1996
Bevilget fra Husbanken (mill kr)	1 055	1 390
Utbetalt fra Husbanken (mill kr)*	1 073	
I kommunen, antall		
Behandlede søknader	12 103	11 659
Innvilgede søknader	7 655	7 412
Avslåtte søknader	4 448	4 247
Tildelt fra kommunene (mill kr)	1 385**	1 076

* Tall for 1996 er ikke tilgjengelige

** Inkl. 37 mill kroner gitt til stiftelser

Samlet låneopptak skal godkjennes av fylkesmannen.

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 til spesielle behov for utforming.

Låneordningen er behovsprøvd i forhold til inntekt og den generelle økonomiske situasjonen. Blant annet kan vanskeligheter med å få lån i det private kredittmarked eller behov for rimeligere lånevilkår være et utgangspunkt for å kunne få kjøpslån. Husstander som fikk kjøpslån i 1997, hadde en gjennomsnittlig inntekt på 145 000 kroner dvs halvparten av total gjennomsnittlig husstandsinnkomst. Når det gjelder funksjonshemmede som har behov for spesielle boligløsninger, er det foreløpig ingen økonomisk behovsprøving. Det var ikke noen vesentlig forskjell på inntekten til unge i etableringsfasen og funksjonshemmede.

Størst økning av unge i etableringsfasen

Ordningen har i 1997 hatt en kraftig økning i forhold til 1996. Dette har sammenheng med at unge i etableringsfasen i større grad enn tidligere har kunnet benytte tilbudet. Lån til denne gruppen utgjør 35 prosent av totalen, i forhold til bare to prosent i 1996. For unge i etableringsfasen er det en øvre aldersbegrensning på 35 år, og en stor del av disse søkerne er også barnefamilier og enslige forsørgere. Av 1 299 lån som ble bevilget i 1997, ble 439 lån gitt til søkere i denne aldersgruppen. Det ble i 1997 åpnet for at det kan søkes om å få en forhåndsvurdering av husstanden slik at kunden kan få et forhåndstilsagn. Finansieringsbeviset oppgir en øvre kjøpesum i forhold til søkerens inntekt.

I 1997 ble det i alt gitt 558 mill kroner i lån til 1 299 boliger. Gjennomsnittlig ble det bevilget 428 000 kroner i lån per bolig og gjennomsnittsprisen var 535 000 kroner. Dette er en økning på rundt 90 000 kroner i lån per bolig og tilsvarende økning i pris. Egenkapitalbehovet blir ofte finansiert av kommunene med

linjer. De kommunale retningslinjene må godkjennes av Husbanken.

Stimulering av kommunene

Det er klare variasjoner mellom kommunene når det gjelder hvor aktivt låneordningen utnyttes som et virkemiddel for å skaffe vanskeligstilte en høvelig bolig. Husbanken ser det som en viktig oppgave å stimulere kommunene til å utnytte ordningen og se den i sammenheng med det totale ansvaret kommunen har for vanskeligstilte innbyggere.

Som et stimuleringsiltak vedtok regjeringa våren 1997 at kommunene kunne sette av inntil 20 prosent av det tildelte boligtilskuddet til dekning av eventuelle framtidige tap på etableringslån, mot tidligere ti prosent. Etter søknad kan det settes av ytterligere av boligtilskuddet. Kommunene står fra 1997 også friere til å velge lånevilkår etter hver enkelt låntakers behov.

Forsiktige kommuner

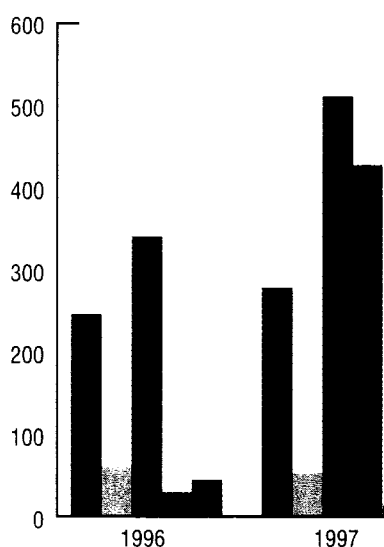
Kommunene har lånt et lavere beløp av Husbanken for 1997 enn for 1996, men videreutlånet fra kommunene har likevel økt fordi kommunene hadde store udisponerte midler til rådighet ved årets begynnelse.

Husbankens utbetalinger gjennom kjøpslånordningen viser en klart sterkere økning enn kommunenes bruk av etableringslån. Den forsiktige holdninga fra kommunenes side kan ha sin årsak i de store tapene i begynnelsen av dette tiåret, og den statlige økonomikontrollen av kommunene der

Figur 5

Kjøpslån. Antall boliger etter mottakergruppe. 1996 - 97

- Funksjonshemmet
- Flyktninger
- Vanskeligstilte
- Ungdom
- Andre



Tabell 13 Nøkkeltall: Kjøpslån

	1997	1996
Realisert forbruk (mill kr)	558	243
Overliggende søknader fra året før (boliger)	53	398
Mottatte søknader (boliger)	2 266	1 077
Innvilgede søknader (boliger)	1 299	720
Lån per bolig (kr)	428 000	337 700
Kjøpesum per bolig (kr)	535 000	459 000
Utbetalt beløp (mill kr)*	515	

* Tall for 1996 er ikke tilgjengelige

etableringslån og boligtilskudd.

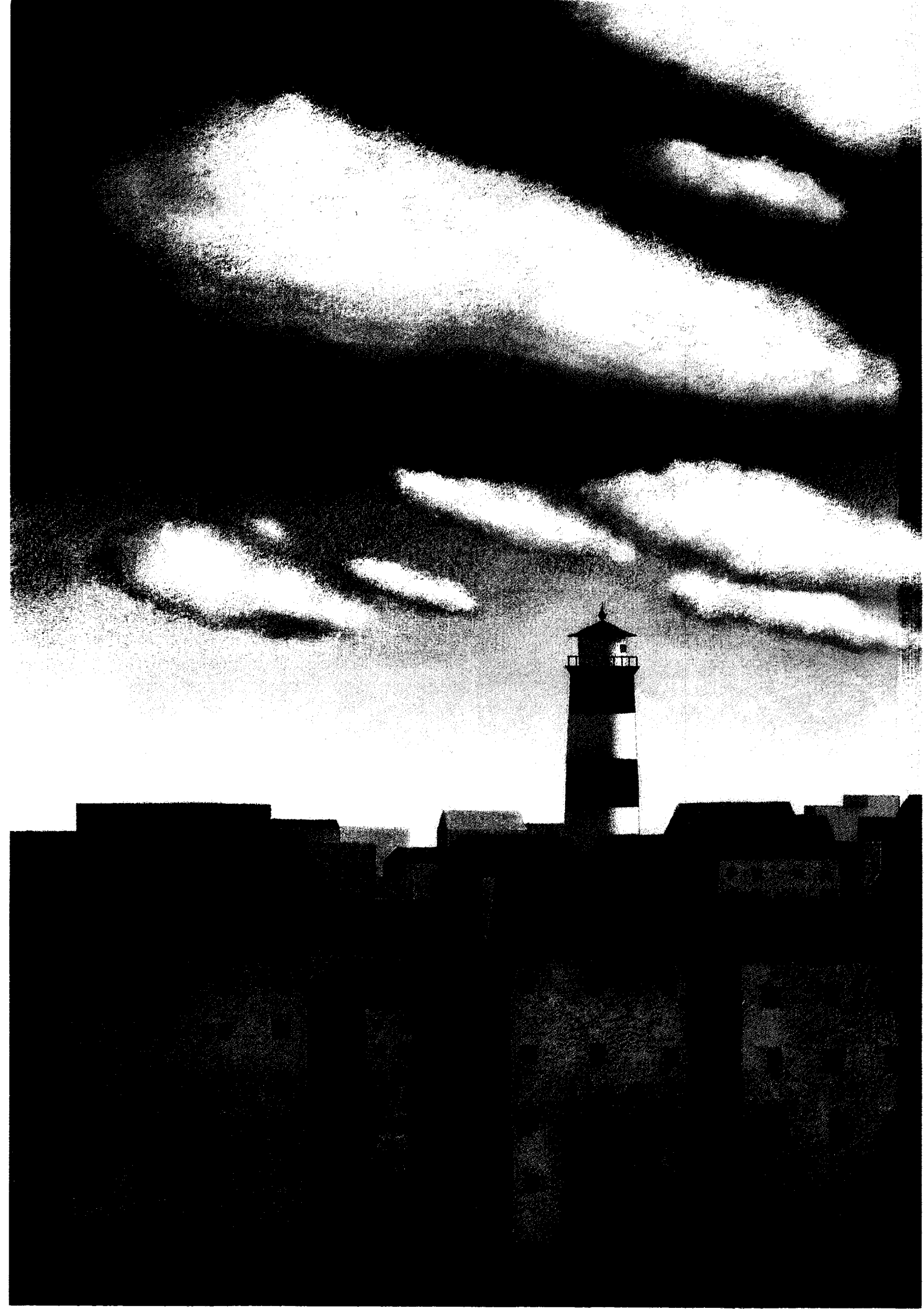
I alt 93 prosent av alle boligene som ble finansiert med kjøpslån, var selveide boliger,

og godt over halvparten av alle var eneboliger. Et spesielt trekk i 1997 var en særlig kraftig økning i Hammerfestkontorets distrikt (Finnmark og Nord-Troms), fra 42 boliger i 1996 til 185 boliger i 1997. En antar at dette kan henge sammen med at det ikke er så stort behov for å bygge nye boliger her fordi mange brukte boliger står ledige. Disse tas nå i bruk av unge i etableringsfasen.

Funksjonshemmedes andel av det bevilgede beløpet var på 114 mill kroner. Flyktninger fikk 25 mill kroner, andre vanskeligstilte 217 mill kroner, og de øvrige bevilgningene fordeler seg på blant andre psykisk utviklingshemmede.



*Ønsker man flere utleieboliger til vanskeligstilte, er det ikke nok med gode tilskuddsordninger. Kommunene må være aktive. Stiftelsen UBO, Lillo, Oslo.
Foto: Anne Aakervik*



Hovedmål 3 – Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø

Husbanken skal medvirke til at:

- 1. Boliger skal ha god kvalitet og være funksjonelle. God byggeskikk skal stimuleres**
- 2. Bærekraftig utvikling skal vektlegges gjennom miljøvennlig nybygging, god fortetting og utbedring og forvaltning av boligmassen**
- 3. Godt bomiljø skal tilrettelegges gjennom attraktive fellesarealer, grønne lunger, lekemuligheter og trygge trafikkforhold**

Husbankens viktigste virkemidler for å nå disse boligpolitiske målene er:

- **Lånetillegg til bolig- og miljøkvaliteter**
- **Tilskudd til boligkvalitet**
- **Boligtilskudd til tilpassing av bolig**
- **Utbedringstilskudd til byfornyelse**
- **Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag**
- **Tilskudd til utvikling av bomiljø, boligforvaltning og boligpolitikk**
- **Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner**
- **Prosjekteringstilskudd til funksjonshemmede og eldre**
- **Utbedringslån på sosialt grunnlag til bolig- og miljøtiltak og til byfornyelse**
- **Lån til barnehager og skolereform**

5 350 boliger har gjennom oppføringslånet fått lånetillegg for spesielle bolig- og miljøaktiviteter. Blant annet har rundt 40 prosent eller ca 3 900 av boligene som har fått oppføringslån, fått lånetillegg for livsløpstandard. I tillegg kommer 2 400 omsorgsboliger og sykehjemsplasser som også tilfredsstiller denne standarden.

Det er stor etterspørsel etter Husbankens kvalitetstilskudd, en tilskuddsordning som ble innført i 1996. Det ble bevilget 109 mill kroner til formålet i 1997, og alt ble benyttet. Hoveddelen av midlene gikk til satsningsområdet fornyelse og fortetting av bymessige områder, men også tilgjengelighet ved å installere heis, er prioritert.

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) har analysert ordningene med lånetillegg og kvalitetstilskudd og funnet at kvalitetstiltakene Husbanken har prioritert, er samfunnsmessig lønnsomme.

Figur 6

Antall boliger med boligkvalitetstilskudd



Lånetillegg - oppføringslån – premiering av bolig- og miljøkvaliteter

Husbankens lånesystem for ordinære nye boliger består av to hovedkomponenter; basislån og lånetillegg.

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

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.

Livsløpstandard

Det mest benyttede lånetillegget er tillegg for livsløpstandard (økt fysisk tilgjengelighet) som i 1997 ble gitt til i underkant av 4 000 boliger eller ca 40 prosent av boligene. Hvis boligen ligger i en bygning på minst to til fire etasjer hvor det installeres heis, kan det sammen med livsløpstandard gi boligkvalitetstilskudd.

I tillegg kommer ca 2 300 omsorgsboliger og sykehjemsplasser, hvor en god oppfyllelse av livsløpskriteriene er en forutsetning for finansieringen. Den relative andelen livsløpsboliger i Husbankens samlede markedssegment har falt de senere årene, fra ca 50 prosent i første halvdel av 90-årene til ca 40 prosent i 1996 og 1997. På denne bakgrunnen prioriterer Husbanken økning av lånetillegget for livsløpskvalitet som den eneste, men viktige endringen av lånetilbudet for 1998.

Helse- og miljøkvaliteter

På dette feltet foregår det en rask utvikling. Det gjelder både byggetekniske- og inneklimarelaterte forhold så vel som mer miljørettede tiltak i et større perspektiv. For 1997 ble dette lånetillegget gitt til drøyt 3 200 boliger, noe som innebærer en økning på ca 40 prosent fra 1996.

Utomhuskvalitet

Dette lånetillegget er tredelt: utearealer, terreng- og vegetasjon og trafiksikkerhet. Det

gis lånetillegg for hver av de tre delene, mens oppfyllelse av alle områder ikke bare tredobler lånetillegget, men gir også tilskudd til utomhuskvalitet.

Husbanken ga i 1997 lånetillegg til drøyt 1 800 boliger for trafiksikkerhet, ca 1 900 boliger for uteareal, mens noe over 1 300 boliger fikk for god terreng- og vegetasjonshåndtering. Drøyt 1 200 boliger eller ca ti prosent av de nye boligene som ble finansiert i Husbanken i meldingsåret, oppnådde alle tre lånetilleggene - med til sammen 60 000 kroner per bolig. I tillegg fikk de derfor også tilskuddet på utomhuskvalitet på 10 000 kroner per bolig. Lånetilleggene er en viktig del av arbeidet med å øke kvaliteten i nye boligområder.

Tabell 14 Nøkkeltall: Tilskudd til boligkvalitet

	1997	1996
Disponibel bevilgning (mill kr)	111,1	85,0
Realisert forbruk (mill kr)	111,8	77,9
Mottatte søknader (boliger)	7 886	4 089
Innvilgede søknader (boliger)	4 147	3 349
Gj. snittlig tilskudd per bolig (kr)	27 000	23 300

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 innenfor den eksisterende boligmassen.

Det ble gitt ca 735 mill kroner i utbedringslån i 1997, hvorav ca 152 mill kroner var utbedringslån til enkeltpersoner. De resterende ca 583 mill kroner var forbeholdt utbedringslån til: bolig- og miljøtiltak med ca 490 mill kroner og byfornyelse med ca 93 mill kroner.

Utbedringslån til bolig- og miljøtiltak

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

Tabell 15 Nøkkeltall: Utbedringslån

	1997	1996
Realisert forbruk (mill kr)	735	801
Utbetalt beløp (mill kr)	501	
Mottatte søknader (boliger)	10 762	10 448
Innvilgede søknader (boliger)	8 892	8 091
Bomiljølån		
Realisert forbruk (mill kr)	490	552
Innvilgede søknader (mill kr)	6 987	7 006
Byfornyelse		
Realisert forbruk (mill kr)	92	79
Innvilgede søknader (boliger)	942	231
Til personer		
Realisert forbruk (mill kr)	153	170
Innvilgede søknader (boliger)*	963	854

* I tillegg kan kommunene innvilge etableringslån til utbedring av boliger.

Rammen ble brukt nesten fullt ut med ca 488 mill kroner, fordelt på nærmere 7 000 boliger. Til sammenlikning var realisert forbruk 552 mill kroner i 1996 fordelt på et tilnærmet likt antall boliger. Gjennomsnittslånet gikk følgelig noe ned fra 1996 til 1997. Antall saker viser imidlertid en økning på ca 35 prosent fra forrige år, og nærmer seg situasjonen for 1995. Det innebærer sannsynligvis en dreining tilbake til tendensen med flere prosjekter fra mindre borettslag.

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 bebyggelsen fra 50- og 60-årene. Problemet er betydelig i store deler av bebyggelsen fram til midten av 1980-årene, noe som vil kreve store investeringer i et lengre perspektiv.

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, alt innenfor en akseptabel kostnad. Byfornyelsen kan også gis støtte gjennom tilskudd til byfornyelse.

Søknadsinngangen er fortsatt vesentlig lavere enn det som er ønskelig fra myndighetenes side. Dette skyldes blant annet at aktiviteten i Oslo mellom 1996 og 1997 har vært lav i påvente av en ny kommunestrategi og handlingsplan for byfornyelsen.

Om lag femten prosent økning i innvilgede tilsagn ga et realisert forbruk på ca 91 mill kroner i 1997 mot ca 79 mill kroner forrige år. 942 boliger ble utbedret.

Utbedringslån til enkeltpersoner

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.

Utbedringslån direkte fra Husbanken

Husbanken innvilger utbedringslån når kostnadene i prosjektet overstiger 100 000 kroner. Det er registrert en markert økning i antall søknader i forhold til 1996; fra 841 til over 1 400 i 1997. Realisert forbruk er imidlertid noe lavere enn forrige år; ca 150 mill kroner mot ca 170 mill kroner i 1996. Størrelsen på gjennomsnittslånet ble dermed betydelig redusert.

Forbruket av utbedringslån til enkeltpersoner ble lavere enn forventet. Det kan forklares med at mange eldre finansierer utbedring av boligen med egne midler. Satsingen på omsorgsboliger kan også ha medvirket til redusert forbruk.

Utbedringslån fra kommunene

Kommunene innvilget lån til utbedring når kostnadene er mindre enn 100 000 kroner per bolig. I 1997 ga kommunene ca 47 mill kroner i lån til 714 boliger til utbedring på sosialt grunnlag.

Tilskudd til boligkvalitet – stor interesse for tilskuddet

Tilskuddet til boligkvalitet ble iverksatt fra og med 1996, og inngår i en strategi for å bedre målrettingen av statens tilskudd til boligsektoren. Intensjonen med tilskuddet er å

stimulere til god kvalitet i nye boliger, samt innenfor 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.

Den budsjetterte rammen på ca 110 mill kroner ble brukt fullt ut i 1997, og Husbanken hadde ved årets slutt innkomne søknader under behandling for ytterligere 77 mill kroner. Tilskuddet ble i 1997 fordelt på ca 270 saker. Økningen fra 1996 er særlig registrert innen det nye satsingsområdet fornyelse og fortetting, hvor kvalitetsheving av utearealer står for en stor andel. Likeledes har bedring av fysisk tilgjengelighet i eksisterende boligmasse vært sterkt prioritert gjennom satsing på installasjon av heis i eldre boligblokker.

Avdekker oppdemmet behov

Selv om fjoråret delvis viste at det tar tid å etablere nye satsingsområder, har 1997 klart avdekket et oppdemmet behov for kvalitetsheving av flere elementer knyttet til et helhetlig

godt bomiljø - særlig i tette bystrøk. Et samarbeid mellom Husbanken og aktuelle kommuner er en forutsetning for arbeidet. I 1998 forventes det et enda nærmere samarbeid i konkrete satsingsområder - særlig i de mest belastede bystrøkene.

Etter omleggingen av Husbankens renteprinsipper kan det sies at lånetilleggene har en svakere stimulerings effekt enn i årene 1992 til 1995. Fra og med 1996 kan imidlertid nybyggingsprosjekter med gode kvaliteter premieres både med lånetillegg og kvalitets-tilskudd. Kvalitetstilskuddet til nye boliger, som har erstattet tidligere rentestøtte, har likevel bidratt til at Husbanken har kunnet finansiere en like stor andel boliger med slike kvaliteter som i de to foregående årene.

Kvalitetstilskudd kan gis for god byggeskikk, både innen fornyelse av eksisterende boligområder og nybygging. For fornyelsesprosjekter har det vist seg svært viktig å foreta en helhetsvurdering av boligområdet i hver enkelt sak. Gjennom ikke å betrakte bygningsmassen isolert, men også se på utearealenes fysiske kvalitet og bruksmessige egnethet.

Det gis også tilskudd til forsøksbygging. Tallet på saker vil variere sterkt fra år til år avhengig av tempo og fokus i forskningsinnsatsen fra offentlig og privat sektor. I 1997 støttet Husbanken prosjekter innen økologisk bygging og alternative energisystemer. Tallet på forespørslers har steget betydelig, og bankens engasjement vil måtte defineres nærmere.

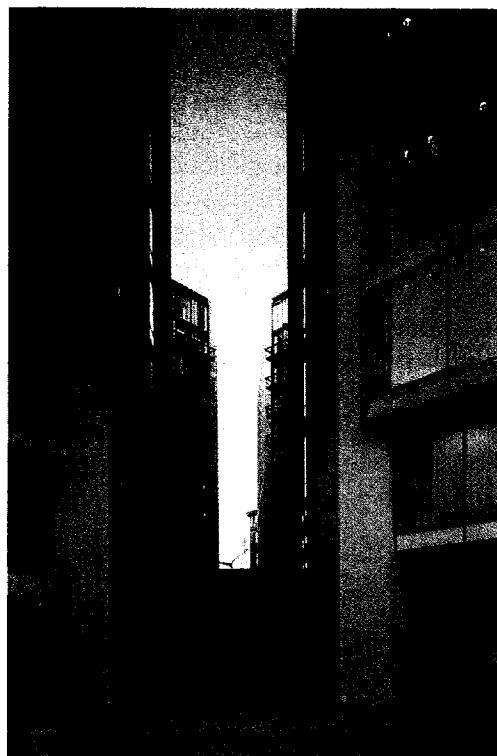
Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag o a

Tilskuddsordningen skal bidra til at store utbedringsarbeider blir gjort i tide, og at boligene og bomiljøet utbedres etter en samlet vurdering av økonomi, miljø og teknisk tilstand. Tilskuddene gis til borettslag og andre store boligbygg i tett bymessig bebyggelse over hele landet.

Det var en økning i søknader om planlegging av miljøfornyelse av utomhusanlegg, men de fleste tilskuddene går til planlegging av utbedrings- og fornyelsestiltak av bygninger.

Byggeskikkprisen 1997, Ibsenkvarartalet. Fasadene veksler mellom tunge, tette vegger i teglestein og lette vegger i stål og glass.

Foto: Jiri Havran



Tabell 16 Nøkkeltall: Tilskudd til byfornyelse

(mill kr)	1997	1996
Bevilgning	130,3	144,7
Forbruk, totalt	130,4	138,8
Programtilskudd - Oslo kommune	75,7	77,5
Programtilskudd - Bergen kommune	34,0	37,0
Prosjekttilskudd mv	20,7	24,3

I alt 25 000 boliger tilknyttet 235 borettslag fikk tilskudd i 1997. Totalt ble snaut sju mill kroner bevilget til ordningen. Av dette ble 3,5 mill kroner benyttet til en generell, helhetlig vurdering av prosjektet, mens 3,3 mill kroner ble benyttet til en mer detaljert undersøkelse av spesielle forhold, for eksempel våtrom, utomhusanlegg, heis, branntekniske forhold, betongskader m m.

Tilskudd til byfornyelse - til felles miljøtiltak

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

Tilskuddene ble i stor grad 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. Dette må ses i sammenheng med at Oslo kommune ennå ikke har fått satt i funksjon sitt nye system for tilskudd til byfornyelse.

Disponibelt tilskudd til byfornyelse var ca 131 mill kroner, og det ble brukt tilnærmet samme beløp - ca 130 mill kroner. Oslo kommune ble tildelt 76 mill kroner av disse midlene, og har øremerket en betydelig andel til offentlige arealer, blant annet parker.

Flere igangsatte prosjekter

En foreløpig evaluering viser at byfornyelsestilskuddet fører til økt måloppnåelse. Flere prosjekter blir igangsatt eller fremskyndet som følge av tilskuddsordningen.

Oslo og Bergen har fått rammer som ble videretildelt til prioriterte programområder i

byfornyelsen. I Trondheim ble det gitt tilskudd til enkeltprosjekter. Ordningen er benyttet til flere større fellestiltak. Derfor ble relativt få boliger direkte omfattet av tilskuddsordningen.

Viktige fellesområder er blitt rustet opp. Den innbyrdes fordelingen av tilskuddet etter tiltak avviker ikke markant fra 1996 til 1997.

Byggforsk gjennomførte i 1996 en evaluering av tilskuddet til byfornyelse for perioden 1994 til 1995 i Oslo, Bergen og Trondheim. Evalueringen drøftet hva midlene ble brukt til, hvilke områder som ble prioritert, størrelsen på egenkapitalen og fremdriften i prosjektene. Funnene i rapporten regnes også som representative for 1997. Evalueringen viste at ordningen ble brukt med ca tre femdelere til opparbeidelse av uteareal, mens de resterende to femdelene var fordelt på saneringstap og erstatning eller riving m v.

Lån til barnehager og skolereform

Formålet med ordningen er å dekke behovet for gode barnehager. Regjeringens mål er full barnehagedekning innen år 2000. Lån gis for det meste til nybygging, og benyttes både til barnehager inkludert familiebarnehager og skolefritidsordningen.

Husbanken innvilget i 1997 lån til 43 barnehager. Samlet tilsagnsbeløp for ordningen var 117 mill kroner som ga 2 091 nye barnehageplasser. Dette er en nedgang på drøyt 200 barnehageplasser i forhold til året før.

Tabell 17 Nøkkeltall: Lån til barnehager og skolereform, Husbanken

	1997	1996
Realisert forbruk (mill kr)	117	129
Antall barnehageplasser	2 091	2 303
Lån per plass (kr)	56 000	55 700
Antall barnehager	43	41
Gjennomsnittlig		
Bruksareal (kvm) per plass	7,7	7,8
Anleggskostnader per plass (kr)	75 600	80 200
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (prosent)	74	69

Tabell 18 Nøkkeltall: Tilskudd til utvikling av bomiljø m v

	1997	1996
Prosj. tilskudd til funksjonshemmede og eldre		
Realisert forbruk (mill kr)	2,7	1,9
Mottatte søknader (saker)	367	237
Innvilget tilskudd (saker)	307	208
Tilskudd – bomiljø, boligforvaltning, -politikk		
Realisert forbruk (mill kr)	13,6	13,5
Mottatte søknader (saker)	75	97
Innvilget tilskudd (saker)	63	65
Tilskudd til tilstandsvurdering		
Realisert forbruk (mill kr)	6,8	6,8
Mottatte søknader (saker)	249	262
Innvilget tilskudd (saker)	235	233
Innvilget tilskudd (boliger)	25 041	29 711
Tilskudd til funksjonshemmedes org.		
Realisert forbruk (mill kr)*	8,6	8,4
Mottatte søknader (saker)	11	11
Innvilget tilskudd (saker)	10	8

* Inkl. tilskudd til dekning av driftsutgifter ved gjennomgangsboliger for yrkeshemmede

Husbankens lån til barnehager har hatt en utflating de siste årene. Årsaken er hovedsakelig at Reform 97 er gjennomført. Seksåringene som før gikk i barnehage fram til syvårsalderen, har fra høsten 1997 gått inn i 1. klasse i grunnskolen. Fra høsten 1997 var tilbudet på barnehageplasser i flere kommuner større eller likt antall søknader om barnehageplass.

Prosjekteringstilskudd til funksjonshemmede og eldre

Prosjekteringstilskudd til funksjonshemmede går til dekning av prosjekteringsutgifter som eldre og funksjonshemmede har i forbindelse med oppføring, utbedring eller kjøp av bolig. Tallet på prosjekteringstilskudd har økt etter hvert som ordningen er blitt kjent i kommunene. I 1997 har økningen vært spesielt stor. Fra og med 1997 har det vært mulig for prosjekterende å få dekt alle reiseutgifter i forbindelse med disse oppdragene. Det har fått stor betydning for bruken av tilskuddet ute i distriktene. Tilskuddet kan dekke inntil femten timer prosjekteringshjelp, og tilskuddet til hver enkelt sak har variert fra 2 000 til maksimalt 8 000 kroner. I spesielle tilfeller, særlig ved lange reiseavstander er det gitt ytterligere tilskudd.

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 Husbankens arkitekter bidratt med råd og veiledning til den enkelte lokale arkitekt og gitt informasjon til kommunene. Kommunene bruker ordningen aktivt.

Tilskudd til tilpasning av bolig

Tilskuddet gis til husstander med svak økonomi som på grunn av funksjonshemming eller bevegelseshemmer, har behov for utbedringer av boligen. Det gis også tilskudd for å finansiere nødvendig spesialtilpasning i nye boliger.

427 kommuner fikk i alt 80 mill kroner som de videretildelte til i alt 6 400 antall boliger. Ordningen er godt kjent, og etterspørselen etter tilskudd er langt større enn rammene. Tilskuddene er gjennomgående små; over halvparten er under 10 000 kroner. De eldste benytter seg mest av ordningen, over halvparten var eldre enn 60 år. Å få utbedret boligen kan være et aktuelt virkemiddel som

Tabell 20 Fordeling av prosjekter som fikk støtte

Kategori	Antall	Tilskudd Beløp i 1000 kr
Bomiljøtjenesten	1	1 500
Hageselskapet	1	1 500
Bomiljøforvaltning og sosial organisering	21	4 548
Natur og miljø, energi, økologi og ressursforv.	7	840
Bolig og miljøfornyelse	3	530
Boligkvalitet, byggeskikk og arkitektur	22	3 093
Kommunal boligpolitikk	4	650
Totalt	59	12 661

alternativ til å bygge eller flytte til omsorgsbolig eller sykehjem. Rundt 30 prosent av de som fikk tilskudd var funksjonshemmede. Godt over halvparten av husstandene hadde en inntekt som var under 100 000 kroner. Mesteparten av tilskuddet går til utbedring av eksisterende boliger, bare fire prosent gikk til spesialtilpassing av ny bolig.

Tabell 19 Nøkkeltall: Tilskudd til tilpassing av boliger

	1997	1996
Realisert forbruk (mill kr)	71,2	75,2
Behandlede søknader (boliger)	8 865	9 965
Innvilget tilskudd (boliger)	6 432	7 197
Gj. snittlig tilskudd pr bolig (kr)	11 100	10 400

Tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid

Husbankens tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid skal benyttes til informasjons- og utviklingsprosjekter om bomiljø. Tilskuddet skal stimulere til utvikling av gode modeller og metoder for planlegging, bygging og fornyelse, organisering og forvaltning av boligområder.

I 1997 er 12,7 mill kroner benyttet til formålet, og det er gitt tilsagn til 59 prosjekter. Ordningen er nå blitt godt kjent. Tilskuddsrammen ble oppbrukt i løpet av sommeren, og det lå søknader i kø på ca fem mill kroner ved inngangen til 1998.

Eksempler på utviklings- og utredningsvirksomhet Husbanken finansierer

Bomiljøprosjekt

Innen området bomiljø går en rekke av prosjektene ut på å ansette bomiljøarbeidere i borettslag i en prosjektperiode på ett til tre år, til utredninger om flerkulturelle bomiljø og til forskningsmessige utredninger om bomiljø og levekår. Det er også gitt midler til prosjektet «Oppvekst i by» som setter fokus på barn og unges krav til bomiljø.

Bomiljøtjenesten

Husbanken har gitt en årlig støtte på 1,5 mill kroner til Bomiljøtjenesten som drives av

Byggforsk. Bomiljøtjenesten gir veiledning til beboere, lokale organisasjoner og kommuner om fysiske og sosiale tiltak i boligområder, modeller for samarbeid, økt deltakelse blant beboere samt konkret prosjektveiledning. Byggforsk har gitt ut egen årsmelding for Bomiljøtjenesten.

Det Norske Hageselskap

Hageselskapet gir veiledning til kommuner, skoler, velforeninger og andre. Det utgis informasjonsmaterieell og temablader og hver sommer avholdes det i samarbeid mellom Husbanken og Byggforsk et kurs i god planlegging rettet mot planleggere i kommunen. Husbanken har gitt en årlig støtte på 1,5 mill kroner til Hageselskapet.

Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner

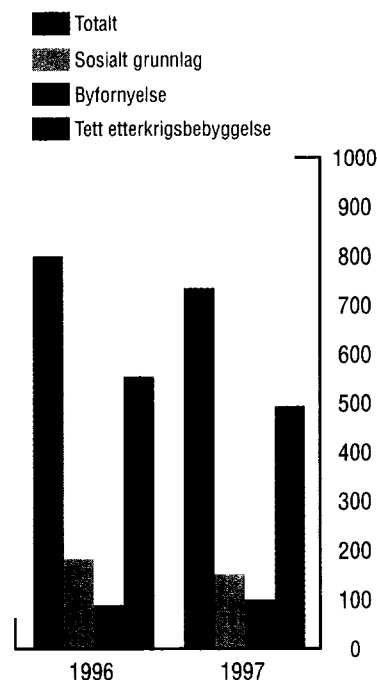
Tilskuddet benyttes til informasjonsarbeid om boligtiltak, prosjektering av boliger, veiledning i forbindelse med tilpassing av boliger og generell informasjon om fysisk tilgjengelighet for funksjonshemmede.

Innsatsområdene i 1997

- Markedsføring av prosjektet Boligpolitikken mot år 2010
- Kurs og opplæring av fagmiljø
- Utvikling av boliger for funksjonshemmede
- Utvikling av boligkvalitet og informasjon

Figur 7

Utbedringslån fordelt etter formål (ekskl. gjennom kommunene), 1996–97. Tilsagt beløp i mill kroner



Husbanken har i 1997 gitt 3,8 mill kroner i driftsmidler til funksjonshemmedes organisasjoner og Byggforsk. Enkeltprosjekter innen innsatsområdene har fått 1,6 mill kroner. I tillegg ble det bevilget 2,2 mill kroner til forvaltning og drift av gjennomgangsboliger for funksjonshemmede.

Byggeskikkutvalget

Utvalgets oppgave er å arbeide for å bedre norsk byggeskikk ved hjelp av informasjon og holdningsskapende tiltak. Fra 1996 ble utvalgets mandat utvidet til også å omfatte miljø og bærekraftig utvikling. Utvalget skal gi støtte til tiltak som fremmer god byggeskikk og være rådgiver for statlige, kommunale og frivillige organer som har betydning for byggeskikken. Utvalget består av åtte oppnevnte medlemmer og sekretariatet er lagt til Husbanken.

Utvalgets satsingsområder i 1997 har vært holdningsskapende tiltak overfor byggebransjen og byggherrer. Utvalget ønsker

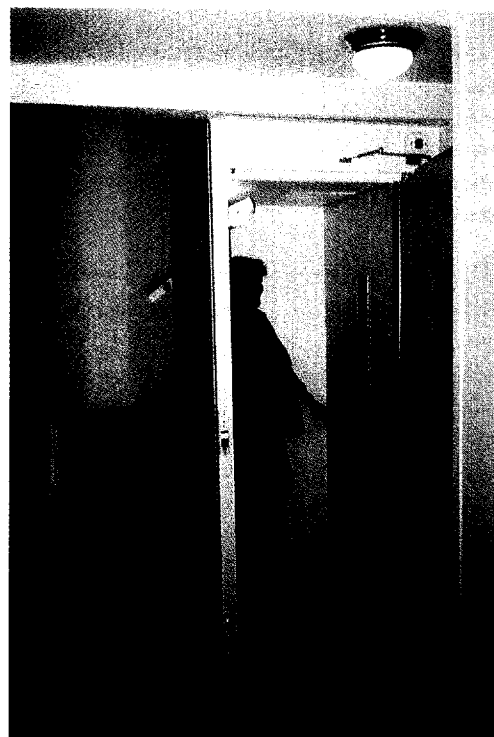
å satse på å utvikle en regional modell for organisering av byggeskikkarbeidet framover. Et prøveprosjekt ved Husbankens avdelingskontor i Bergen ble etablert på slutten av året.

Revisjon av plan- og bygningsloven som trådte i kraft 1 juli 1997, har skjerpet kravene til estetisk kvalitet i plan- og byggeprosjekter. Det har også ført til økt behov i kommunene for faglig assistanse fra Byggeskikkutvalget.

Motivasjons- og opplæringsprogrammet - en viktig pilar

Kurs rettet mot politikere og saksbehandlere er et av utvalgets største satsningsområder. 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 1997 ble det avholdt femten slike seminarer.

*Heis gir økt tilgjengelighet.
Trappehus før og etter
installasjon av heis i Niels
Juelsgate, Oslo.
Foto: Tone Rønnevig*



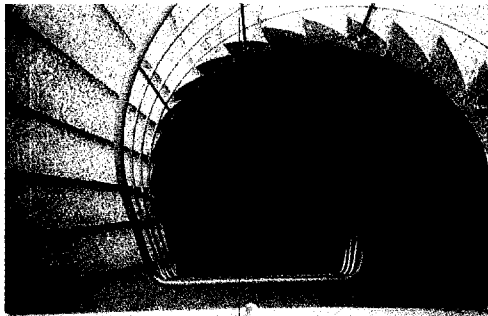
Ingeniørhøgskolene utdanner studenter som skal ut i stillinger der de på en eller annen måte er med på å forme våre fysiske omgivelser. Byggeskikkutvalget tilbyr derfor et opplæringsprogram tilpasset skolenes behov.

Ibsenkvartalet i Oslo

Byggeskikkprisen i 1997 gikk til Ibsenkvartalet i Oslo. Gunnarsjaa og Kolstad AS er arkitekter. Juryen framhever Ibsenkvartalet som en byreparasjon. De utførende har sett nye muligheter i et svært komplisert område. De har forholdt seg til de faktiske forhold og lykkes i å utforme et bygningskompleks oppå en motorvegtunnel gjennom byen. Anlegget består av fire parvis forbundne kontor- og forretningsbygg. Bygningene er fra åtte til elleve etasjer og gruppert rundt et utendørs torg som er offentlig tilgjengelig.

Miljøbyprogrammet

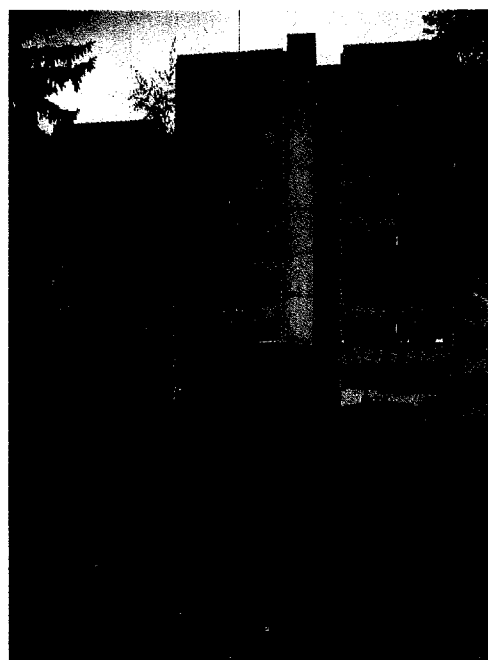
Fra 1997 er det etablert en faggruppe for «Byboliger og lokalsamfunn» i tilknytning til Miljøverndepartementets miljøbyprogram. Formålet er å utvikle gode, miljøvennlige boliger og boligområder for en variert befolkning både i byer og tettsteder.



Installasjon av heis i trappeløp – en utfordring. Fagerborggt. 40, Oslo.

Foto: Kristine Grüner, Access AS

Kommunal- og regionaldepartementet har ansvar for arbeidet og Husbanken er sekretariat. I arbeidet deltar de fem miljøbyene Tromsø, Bergen, Kristiansand, Fredrikstad og «Gamle Oslo» sammen med flere berørte departementer. Det er utarbeidet en handlingsplan for arbeidet fram til programmets slutt i år 2000. I denne planen inngår en rekke prosjekter i miljøbykommunene i tillegg til byene Stavanger og Trondheim. Det dreier seg om bygging, forvaltning og fornyelse av boliger med økologisk program, så vel som lokal planlegging og organisering som redskap for bærekraftig utvikling og forbedring av dårlige levekår.



Tilskuddet til boligkvalitet ved fornyelse og fortetting kan brukes utenfor de vanlige byfornyelsesområdene. Her er bydelen Romsås i Oslo. Den ble bygd tidlig på 1970-tallet og står nå foran en omfattende fornyelse.

Foto: Are Carlsen



Hovedmål 4 – Botrygghet

Husbanken skal medvirke til at:

- 1. Husstander som har skaffet seg 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:

- **Bostøtte til eldre, trygdede og barnefamilier med svak økonomi**
- **Gunstige rente- og betalingsbetingelser**
- **Økonomisk rådgivning (omtalt under delen om låneforvaltning)**
- **Fleksible nedbetalingsordninger**
- **Mulighet for individuelle betalingsavtaler**
- **Gjeldsforsikring**

Det nye markedsbaserte systemet for rentefastsetting som ble innført i 1996, ga meget konkurransedyktig rente i 1997. En rente på 3,8 prosent i 3. og 4. kvartal er det laveste rentenivået i Husbanken på mer enn 30 år.

Rundt 1 300 mill kroner er fordelt av Husbanken i bostøtte til eldre, trygdede og barnefamilier. Rundt 100 000 husstander mottok bostøtte i 1997.

Husbanken tilbyr økonomisk rådgivning til alle lånekunder som har betalingsproblemer. Banken kan inngå individuelle avtaler som ofte bidrar til å løse betalingsproblemene.

Tabell 21 Nøkkeltall: Bostøtte

	1997	1996
Bevilgning (mill kr)	1 314	820
Totalt utbetalt for året (mill kr)	1 295,4	817,5
Antall søknader	107 668	73 408
Antall husstander med innvilget bostøtte*	97 221	66 172
Gjennomsnittlig husstandsinnnt. pr år (kr)	71 700	67 700
Gjennomsnittlig boutgift pr år (kr)	35 100	36 500
Gjennomsnittlig bostøtte pr år (kr)	13 300	12 400
Boutgift i pst. av inntekt før bostøtte	49	54
Boutgift i pst. av inntekt etter bostøtte	30	36

* Gjennomsnitt er representert ved tall fra 2 termin

Regelverksendringer, samordning og overgangsordning påførte kommunene og Husbanken stor arbeidsmengde i 1997.

På grunn av regelverksendringer økte klagemengden betraktelig i 1997. I 1996 var tallet på klager 4 961, mens det i 1997 var økt til 9 903. Dette førte til lengre saksbehandlingstid enn det som var målet.

Samordning av bostøtte og botilskudd

Fra 1997 ble bostøtteordningen og Sosialdepartementets botilskuddsordning samordnet. Årsaken var at målgruppen i stor grad er felles for ordningene, og at en samordning etter regjeringens syn ville bidra til å styrke bostøtten som et effektivt virkemiddel både i innteks- og boligpolitikken. Videre ønsker man en sterkere konsentrasjon av bostøtten til husstander som har nøkterne, men høye boutgifter og lave inntekter.

Regelverket for alders-, uføre- og etterlattepensjonister er basert både på Husbankens regelverk for bostøtteordning og på regelverket til Sosialdepartementets botilskuddsordning. Målgruppene for begge ordningene er ivarettet av det nye regelverket. For å oppnå dette får husstander der det er uførepensjonister som ble uføre før fylte 26 år, en særlig gunstig behandling.




Samordningen førte ikke til endringer i regelverket for barnefamilier, og støttenivået for denne gruppen ble uendret.

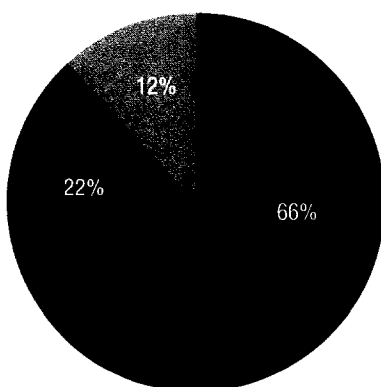
Overgangsordning

I samsvar med det som var forventet, førte sammenslåingen av de to ordningene til en omfordeling av støtte. Husstander som fikk reduksjon i støtten, var de som tidligere hadde mottatt støtte fra begge ordningene, de med spesielt høye boutgifter og de med store formuer. Videre fikk noen mindre i støtte fordi enkelte kommuner tidligere hadde godkjent høyere boutgifter enn det som var forutsatt i retningslinjene. Det viste seg også at reduksjonen i støttenivået generelt var større enn Stortinget hadde forventet.

Fig. 8

Bostøtte 2 termin 1997 fordelt etter gruppene nedenfor

-  Barnefamilier m/fl
-  Eldre/uføre med inntekt over minstepensjon pluss 30 prosent
-  Eldre/uføre med inntekt under/lik minstepensjon pluss 30 prosent



Prosent

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. Videre skal ordningen utjevne inntektsforskjeller mellom pensjonistgrupper som følge av ulike nivå i boutgiftene. Bostøtteordningen er således både et boligpolitisk og inntektspolitisk virkemiddel.

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

Bevilgningene for 1997 var på 1 314 mill kroner, mens det ble innvilget bostøtte for 1 295 mill kroner. Rundt 100 000 husstander mottok bostøtte i 1997. Gjennomsnittlig utbetaling var 4 450 kroner i terminen (13 300 kroner for året). I 1997 utgjorde gjennomsnittlige boutgifter 35 100 kroner av snittinntekten på 71 700 kroner for en husstand med bostøttemottaker.

Tabell 22 Renteutviklingen i 1997 i Husbanken. Prosent p a.

Reaksjonene på reduksjonen i støtte førte til at regelverket for bostøtte ble behandlet på nytt av Stortinget i juni 1997. Det ble vedtatt regelverksendringer for alders-, uføre- og etterlattepensjonister og en overgangsordning for dem som tidligere hadde vært omfattet av tilskuddsordningen. Ordningen for alders-, uføre- og etterlattepensjonistene ble forbedret ved at boutgiftstaket ble hevet, og dekningsprosenten ble økt fra 60 til 70 prosent. Videre skulle husstander under tilskuddsordningen få kompensert for nedgangen i støttenivå fra 1996 til 1997 i forhold til hva de kunne forventet ut fra gammelt regelverk. Kompensasjonen skal trappes ned med ti prosent hvert år, slik at det blir gitt 90 prosent dekning for 1998, 80 prosent i 1999, 70 prosent for år 2000 og 60 prosent for 2001 som også blir gjort gjeldende for senere år.

Det er 25 500 husstander som mottar kompensasjon, og kostnadene for ordningen var i 1997 rundt 152 mill kroner. Det gir en gjennomsnittlig utbetaling på om lag 6 000 kroner.

Lånevilkårene – laveste rente siden 60-tallet

Med unntak av lån til utleieformål gitt tidligere enn 1996 og visse lån gitt på særvilkår, er samtlige lån fra 1996 gitt med markedsbestemt ikke-subsidiert rente. Samtidig kan Husbanken innenfor visse grenser, tilpasse nedbetalingsprofilen til den enkelte kundes økonomi.

Kundene kan velge mellom fast eller flytende rente. Den flytende renten beregnes på grunnlag av markedet for tre måneders statscertifikater tillagt en margin på 0,5 prosentpoeng. Fastrenten beregnes på grunnlag av markedet for statsobligasjoner med fem års binding tillagt margin på 0,5 prosentpoeng. Den flytende renten justeres hvert kvartal dersom den gjennomsnittlige sertifikatsrenten endres med 0,1 prosentpoeng eller mer. Tilsvarende justeres renten for nye lån på fastrente hvert halvår.

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

Renta bestemmes tre måneder før den fastsettes, slik at kundene har full forutsigbarhet for renteutviklingen tre måneder på forhånd. Renteutviklingen i 1997 har vært meget gunstig for Husbanken. For første gang siden midt på sekstitallet gikk renten under fire prosent. Husbankrenta ligger lavt sammenliknet med andre kredittinstitusjoner. Ved inngangen til 1998 er husbankrenta ca ett prosentpoeng under gjennomsnittlig rente på tilsvarende lån fra private kredittinstitusjoner.

Gjeldsforsikring

Husbanken anbefaler låntakere å trygge sin bosituasjon gjennom gjeldsforsikring. Alle nye låntakere får tilbud om å tegne gjeldsforsikring i Husbanken. Forsikringen kan dekke husbankgjeld ved død eller varig ervervsuførhet. Det er imidlertid en forutsetning at alder og helse er i samsvar med forsikringsvilkårene. Ordningen er basert på en avtale mellom Husbanken og Storebrand Livsforsikring AS.

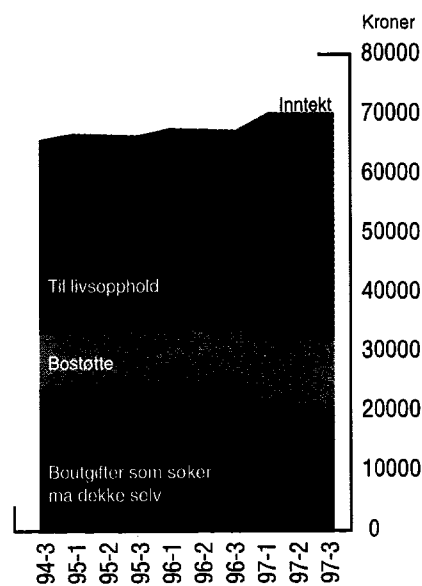
I 1997 gjennomførte Husbanken en kampanje for å få flere til å tegne gjeldsforsikring. I denne forbindelse fikk ca 18 000 låntakere tilbud om å tegne gjeldsforsikring. Videre ble det sendt ca 5 000 tilbud til nye låntakere i Husbanken.

Ved utgangen av året hadde ca 18 700 låntakere/medforsikrede gjeldsforsikring ved død. Videre har ca 2 900 også dekning ved varig ervervsuførhet. Samlet er ca ti prosent av alle husbanklån gjeldsforsikret.

Ved utgangen av året hadde gjeldsforsikringen helt eller delvis dekket 143 lån. Erstatningsbeløpet totalt utgjorde 25, 1 mill kroner.

Fig. 9

Sammenheng mellom
inntekt, boutgifter og bostøtte
1994 – 1997 for eldre over 65 år





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

Husbanken forvaltet i alt 128 000 lån for 78 000 mill kroner ved utgangen av 1997.

Under tre prosent av lånemassen, eller ca 3 500 lån ble misligholdt. Dette er en reduksjon på 2 100 lån fra året før.

Det samlede tapet i 1997 er på ca 70 mill kroner, mindre enn en promille av forvaltningskapitalen. Dette er mer enn en halvering fra året før.

Tabell 24 Utlån fordelt på rentesatser
per 31 desember 1997

Utbetalinger og innbetalinger – lån

Husbanken utbetalte nær seks mrd kroner i nye lån i 1997. Beløpet er lavere enn grunnlaget for utbetalingene, dvs tilsagnsbeløpene i 1996 og 1997. Årsaken er at mange låntakerne, særlig i første halvår, ikke valgte å benytte tilsagnet, men antakeligvis tok opp lån i en annen kredittinstitusjon. I særlig grad gjaldt det oppføringslån, både til ordinære boliger og boliger for spesielle brukergrupper. I annet halvår økte utbetalingene som følge av at husbankrenta var kommet på et konkurransedyktig nivå.

Med ordinære innbetalinger på 1,1 mrd kroner og ekstraordinære på nær 5,9 mrd kroner sank utestående lån med nær 1 mrd til 77,7 mrd kroner. De ekstraordinære innbetalingene sank med 35 prosent sammenliknet med 1996. Ekstraordinære innbetalinger fra personlige låntakere har ligget på et normalnivå siden siste halvår 1996. Kommunene fortsatte å innfri sine lån også første halvår 1997, men innfrielsene gikk markert ned i annet halvår.

Utbetalinger av tilskudd

Husbanken utbetalte 2 129 mill kroner i tilskudd i 1997, hvorav nær 550 mill kroner til diverse bolig- og bomiljøtiltak, 285 mill kroner til omsorgsboliger og sykehjem og 1,3 mrd kroner i bostøtte. Utbetalingen av tilskudd er

Rentesats	Antall lån	Prosent	Mill. kr.	Prosent
0,0	2 883	2,3	1 650,6	2,1
1,0 - 3,0	4 598	3,6	2 995,4	3,9
3,1 - 4,0	118 329	92,7	72 088,4	93,0
4,1 - 5,0	32	0,0	1,7	0,0
Over 5,0	1 852	1,5	786,7	1,0
I alt	127 694	100,0	77 522,8	100,0

sju prosent lavere enn i 1996. Nedgangen skyldes særlig omleggingen av botilskuddet (for pensjonister) som fra 1997 ble samordnet med bostøtten.

Renteinntekter og -utgifter

Systemet for fastsetting av utlånsrentene ble endret fra 1996, mens innlånssystemet ble lagt om fra 1 januar 1997. Det innebar blant annet at ansvaret for budsjettering av Husbankens lånebehov ble overført fra Finansdepartementet til Kommunal- og arbeidsdepartementet.

Innlånet skal primært dekke bankens lånebehov knyttet til lånevirkksomheten. Lånebehovet var 5 892 mill kroner i 1997.

Hovedprinsippet for føring av renter i Husbankens regnskap ble også endret. Fra og med 1997 skal Husbanken betale renter til staten med et beløp som tilsvarer full rente på alle utlån. Denne renteinntekten skal dekke statens utgifter på lån, iberegnet rentestøtte til Husbanken og en margin på 0,5 prosentpoeng. Rentestøtten er forskjellen mellom den inntekten banken ville fått inn dersom alle låntakerne betalte full rente, og den renten som faktisk blir innbetalt. Rentestøtten er i hovedsak knyttet til utleielånene som er rentefrie de ti første løpeårene, innvilget fram til 1993, og lån med spesielt gunstige vilkår innvilget før 1996. Endringen i prinsippet for hvordan renta blir fastsatt på bankens innlån, førte til en klar nedgang i rentestøtten fra 1996 til 1997.

Tabell 23 Nøkkeltall: Låneengasjement

Mill kr/antall	1997	1996
Utestående lån		
Antall lån	128 051	134 672
Beløp	77 745	78 624
Samlet innlån	77 613	79 143
Utbetalte lån - beløp	5 954	6 612
Avdrag og innfrielsler - beløp		
Ordinære	1 105	1 479
Ekstraordinære	5 882	9 561
Renteinntekter	3 255	4 916
Renteutgifter	3 332	6 964
Rentestøtte	76	2 048

Tabell 25 Fordeling av lån under nedbetaling etter formål 1997 og 1996

	1997		1996	
	Mill. kr.	Antall lån	Mill. kr.	Antall lån
Ordinære oppføringslån				
Lån med tilsagn før 1973	58,1	1 894	119,1	3 381
Lån med tilsagn 1973-79	6 750,9	22 508	7 572,4	25 363
Lån med tilsagn fra og med 1980	48 091,5	67 794	52 138,2	74 275
Lån med tilsagn fra og med 1996	6 448,2	6 210	2 698,0	2 099
I alt	61 348,7	98 406	62 527,6	105 118
Etableringslån				
Etableringslån I (tilsagn 1972 – 95)	6 087,4	6 821	7 479,5	6 143
Etableringslån II (tilsagn 1988 – 95)	1 192,8	803	1 352,7	894
Lån med tilsagn fra og med 1996	1 115,6	382	731,2	572
I alt	9 395,8	8 006	9 563,4	7 609
Kjøpslån	2 307,6	5 525	1 472,0	4 504
Lån til rentedekning mm. *	1 336,8	3 012	669,3	2 584
Utbedringslån				
Lån med tilsagn før 1979	85,6	3 379	121,3	4 044
Lån med tilsagn fra og med 1980	3 620,5	8 854	4 071,9	10 702
Lån med tilsagn fra og med 1996	649,9	412	198,3	111
I alt	4 356,0	12 645	4 391,4	14 857
Lån under nedbetaling I alt	77 744,9	127 594	78 623,7	143 672

* Ikke betalte renter er omgjort til lån

Mislighold – ytterligere ned

Misligholdet er redusert gjennom en årrekke, og ved utgangen av 1997 var bare 2,84 prosent av Husbankens lån misligholdt i mer enn tre måneder. Det innebærer en reduksjon på 37 prosent fra forrige årsskifte.

Misligholdt beløp utgjorde 1 428 mill kroner eller 1,84 prosent av Husbankens samlede utlån. Reduksjonen fra 1996 var på 41 prosent.

Det er rimelig å anta at den kraftige reduksjonen i hovedsak skyldes forhold i samfunnet som lav arbeidsledighet og rente samt stigende priser i brukmarkedet. Banken har dessuten lagt ned et betydelig arbeid med tapsutsatte lån de siste fem årene. Denne oppryddingen kan i dag anses som avsluttet.

Økonomisk rådgivning

Låntaker får tilbud om økonomisk rådgivning når utestående termin ikke blir betalt. Dette tilbudet kombinert med raskere oppfølging har bidratt til det lave misligholdstallet.

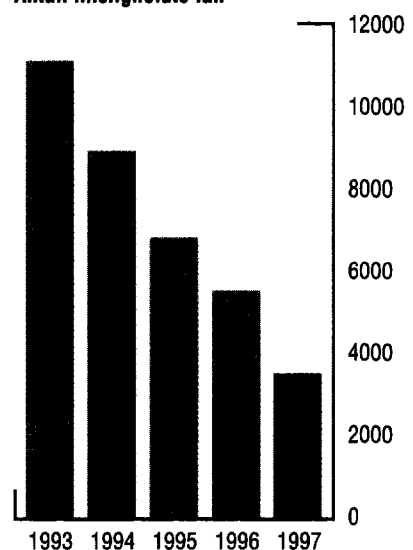
Overgangen fra kvartalsvise til månedlige terminer for låntakere med betalingsproblemer, har også bidratt til den gunstige utviklingen.

Tabell 26 Nøkkeltall: Mislighold

	1997	1996
Antall misligholdte lån (over 3mnd)	3 497	5 582
Begjæringer om tvangssalg	1 156	1 604
Gjennomførte tvangssalg	231	466
Gjeldsordninger	650	418
Restkrav	2 400	

Figur 10

Antall misligholdte lån



Arbeidet med å få til frivillige løsninger som innebærer at låntaker skal beholde boligen, pågår i mange tilfeller parallelt med rettslig inkasso iverksatt av Husbanken.

Færre inkassosaker

Redusert mislighold og økt rådgivning har resultert i færre begjæringer om tvangssalg, jf tabell 26. Reduksjonen fra 1996 var på 28 prosent. Antall gjennomførte begjæringer ble halvert fra foregående år og utgjorde 231 saker.

Stadig flere saker blir løst etter at begjæring er sendt, slik at låntaker kan beholde boligen sin. Tallene for 1997 viser at bare 20 prosent av begjæringene endte med et tvangssalg. I realiteten er løsningsgraden enda høyere fordi det stadig er et etterslep av aktive begjæringer. Stadig flere begjæringer tilbakekalles fordi låntaker ajourfører lånet eller fordi lånet blir innfridd.

Flere gjeldsordninger

Det er også gjort en betydelig innsats i arbeidet med gjeldsordninger etter at Gjeldsordningsloven trådte i kraft fra begynnelsen av 1993. Tallet på aktive gjeldsordninger utgjør nå ca 650. Tapene på disse lånene kommer først etter at gjeldsordningsperioden er avsluttet, dvs fra 1998 og utover.

Tap – tapstallene er lave

Tapene på Husbankens ordinære utlån er betydelig redusert fra 1996. For 1997 utgjør tapene samlet 87,8 mill kroner, og tilsvarer en halvering. Hele 72 prosent var tap på personlige låntakere. Resten er tap på ikke-personlige låntakere og iberegnet to mill kroner på lån til utleieboliger.

På tapsfondet for tidligere Sifbo ble det netto inntektsført 19,5 mill kroner for 1997. Denne inntekten skyldes i hovedsak overskudd på utleie og tilbakeføring av tidligere tap på etableringslån og garantier.

Tapene forventes ytterligere redusert til om lag 60 mill kroner i 1998. For de påfølgende årene har Husbanken budsjettert med en økning til mellom 115 og 120 mill kroner i året. Økningen skyldes i hovedsak forventet tap på

stiftelser til utleieformål hvor lån ble gitt fram til 1993. Med en stabil og lav rente vil tapene kunne bli lavere.

Restkrav - viktig del av arbeidet med tap og mislighold

Restkrav etter at boligen er solgt, blir en stadig større del av tapsporteføljen. Antall restkrav utgjorde ca 2 400 ved utgangen av 1997 med en samlet restgjeld på 364,7 mill kroner. Arbeidet er primært begrunnet ut fra forebyggende hensyn i forhold til framtidig mislighold. Husbanken praktiserer regler som innebærer at lån som er gitt med høy risiko, kan bli gitt særskilt behandling. Innbetalinger på restkrav utgjorde for hele året 11,1 mill kroner. En del av innbetalingene er kommet på lån som allerede var tapsførte. Disse innbetalingene blir derfor godskrevet risikofondet.

Sifbo-engasjementene – etter 5 år

Husbanken overtok høsten 1992 etableringslån, garantier og utleieboliger etter Selskapet for innvandrer- og flyktningeboliger. I løpet av en periode på fem år skulle de anslagsvis 2 500 boligene selges. Kun 54 boliger gjenstod ved utgangen av 1997. Disse boligene er beheftet med tidsbegrensede leiekontrakter, og verken kommunen eller beboer har hittil vært interessert i å kjøpe boligen. I enkelte tilfeller har også kommunen blitt stanset i forsøket på å kjøpe boliger som følge av vedtektsbegrensninger i borettslag.

Tabell 27 Nøkkeltall: Tidligere Sifbo-engasjementer etter fem år

Antall/mill kr	01.09.92	1997
Antall boliger	2 500	54
Utestående beløp		
Etableringslån	805	286
Garantier	67	10

Lånene og garantiene vil fortsette å løpe på ordinære vilkår til de er tilbakebetalt. Antall lån utgjorde 2 457, mens antall garantier var kommet ned i 125 ved utgangen av året.

Som følge av at femårsperioden for overtakelsen av Sifbo-boligene er avsluttet, og tapene sterkt redusert, vedtok Stortinget ved behandlingen av budsjettet for 1998 å avvikle det særskilte Sifbo-tapsfondet. I perioden mellom 1992 og 1997 er det bokført tap på til sammen 511 mill kroner. Framtidige tap skal dekkes over Husbankens risikofond.

Klagesaker – flere klager på bostøtte

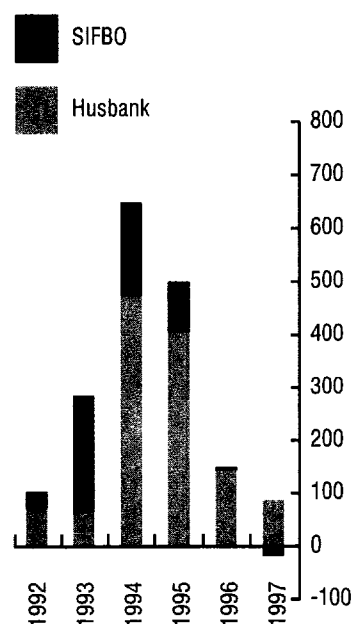
Fra 1 januar 1993 har kundene hatt anledning til å klage på vedtak om lån og tilskudd gitt av Husbanken til en egen uavhengig klagenemnd.

I 1997 fikk Klagenemnda oversendt 76 saker, 20 færre saker enn året før. Klageren fikk helt eller delvis medhold i fire saker. Ni saker ble trukket tilbake eller oversendt Husbanken og omgjort her. Nytt i forhold til tidligere år er at kjøpslånsaker dominerte klagebehandlingen.

Husbanken behandler selv klager på bostøtte. Det var en markert oppgang i antall klagesaker på bostøtteordningen i 1997. Banken behandlet 8 277 klagesaker, mot 4 961 året før. Oppgangen skyldes flere mottakere i bostøttesystemet og usikkerhet hos søkerne knyttet til store regelverksendringer.

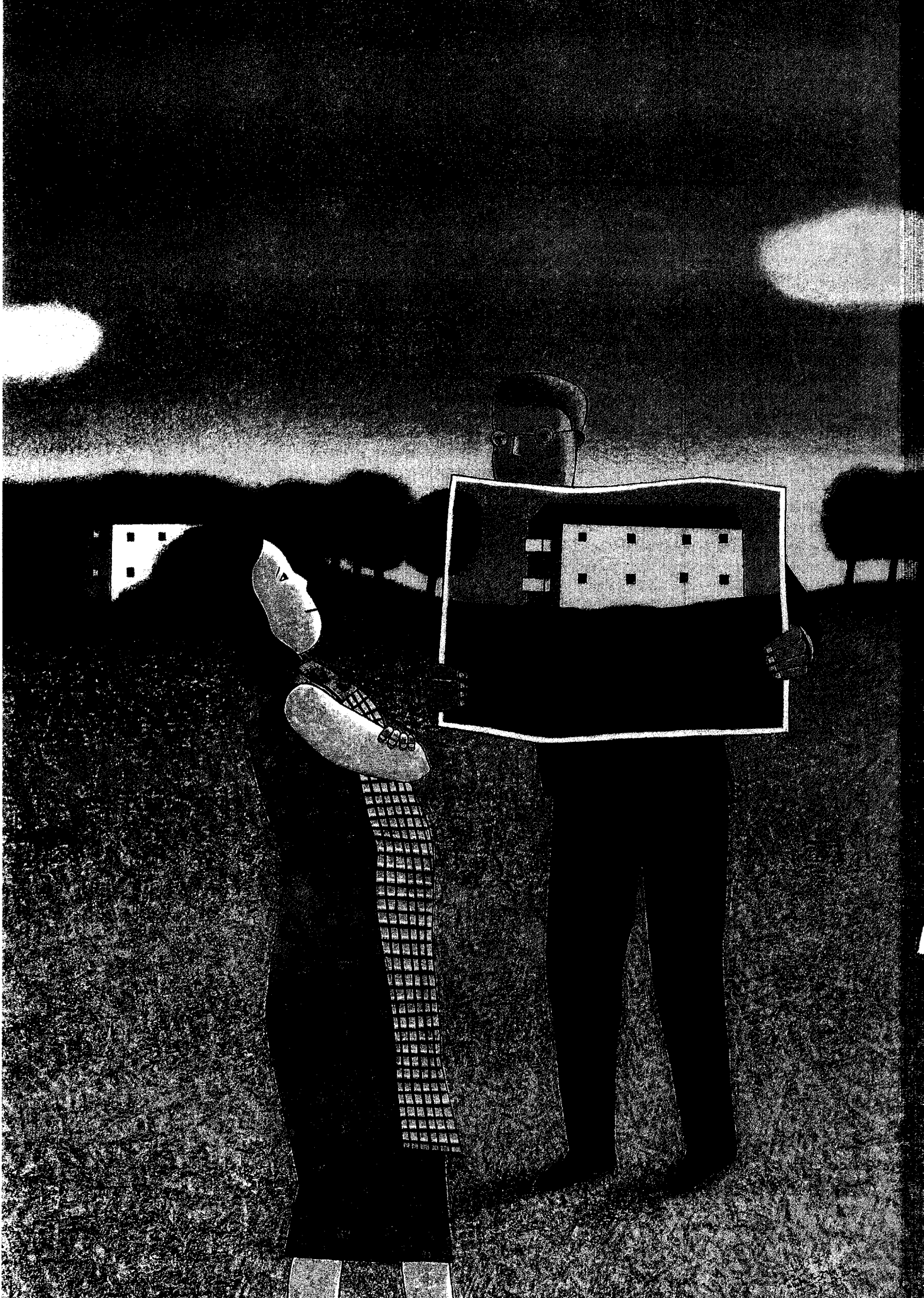
Figur 11

Tapsutviklingen 1992 – 1997, mill kr



Alle parter er tjent med at økonomisk rådgivning settes igang så tidlig som mulig.

Foto: Olaug Thortveit



Husbankens administrasjon og organisering

I 1997 har Husbanken gjennomført et omfattende omorganiseringsprosjekt for å kunne forbedre kundekontakt og service samt effektivisere og tilpasse organisasjonen til endrede rammebetingelser. Omorganiseringen vil bli gjennomført tidlig i 1998.

Fra 1 januar 1997 ble den felles EDB-avdelingen med Landbruksbanken avviklet, og det ble opprettet en egen IT-seksjon i Husbanken. Banken står nå bedre rustet til å møte utfordringene på IT-siden.

Høsten 1997 deltok Husbanken med flere lag både fra hovedkontoret og avdelingskontorene, i Manpowerstafetten i Holmenkollen. Banken satte preg på det omfattende arrangementet og vant Grete Waitz-statuetten for beste bedriftsprofil.

Tabell 28 Nøkkeltall: Administrasjon

	1997	1996
Hjemler	367,5	352,5
Sluttet (permisjon, annet arbeid)	41,0	29
Pensjonerte	11,0	8
Forbruk (millioner kr)		
Lønn	109,5	104,2
Varer og tjenester	85,5	82,5
Store edb-innkjøp	4,1	4,1

Organisasjon - 1997

I 1997 startet Husbanken en omorganisering av den administrative virksomheten. Målet er å bedre kundekontakten og servicen og effektivisere administrasjonen ytterligere. Husbankens ressurser og de tilsattes kompetanse skal utnyttes så effektivt som mulig for å nå de boligpolitiske målene. Service og kundens forhold til Husbanken vil stå i sentrum. Et eksternt konsulentfirma har vært engasjert til arbeidet, samtidig som det har vært et omfattende engasjement fra de tilsatte. Prosjektet har blant annet ført til at hovedkontoret vil få tre avdelinger mot tidligere fire, mens det opprettes to nye avdelingskontorer for Øst- og Sørlandet. Også de fire nåværende avdelingskontorene har gjennomgått sin organisasjonsstruktur.

Prosjektet vil fortsette i 1998 med detaljutforming, bemanning og iverksetting.

IT - virksomheten

Fra 1 januar 1997 ble det langvarige IT-samarbeidet med Landbruksbanken endret. Den tidligere felles edb-avdelingen ble i hovedsak overtatt av Husbanken, mens

Landbruksbanken beholdt en del personell til egne oppgaver. I alt femten stillingshjemler ble overført til Husbanken. Driftscentralen styres nå fra Husbanken, men utfører fremdeles driftsoppgaver for Landbruksbanken.

Endringene har for Husbankens del ført til et sterkere IT-miljø som vil bli bedre rustet til å møte framtidige utfordringer.

Med assistanse fra et eksternt konsulentfirma ble det høsten 1997 igangsatt en begrenset strategisk analyse av bankens IT-virksomhet. Noen av forslagene fra analysen var å gjøre informasjon bedre tilgjengelig ved hjelp av datavarehus og etablere større samkvem med omverden gjennom internett. Datavarehus er

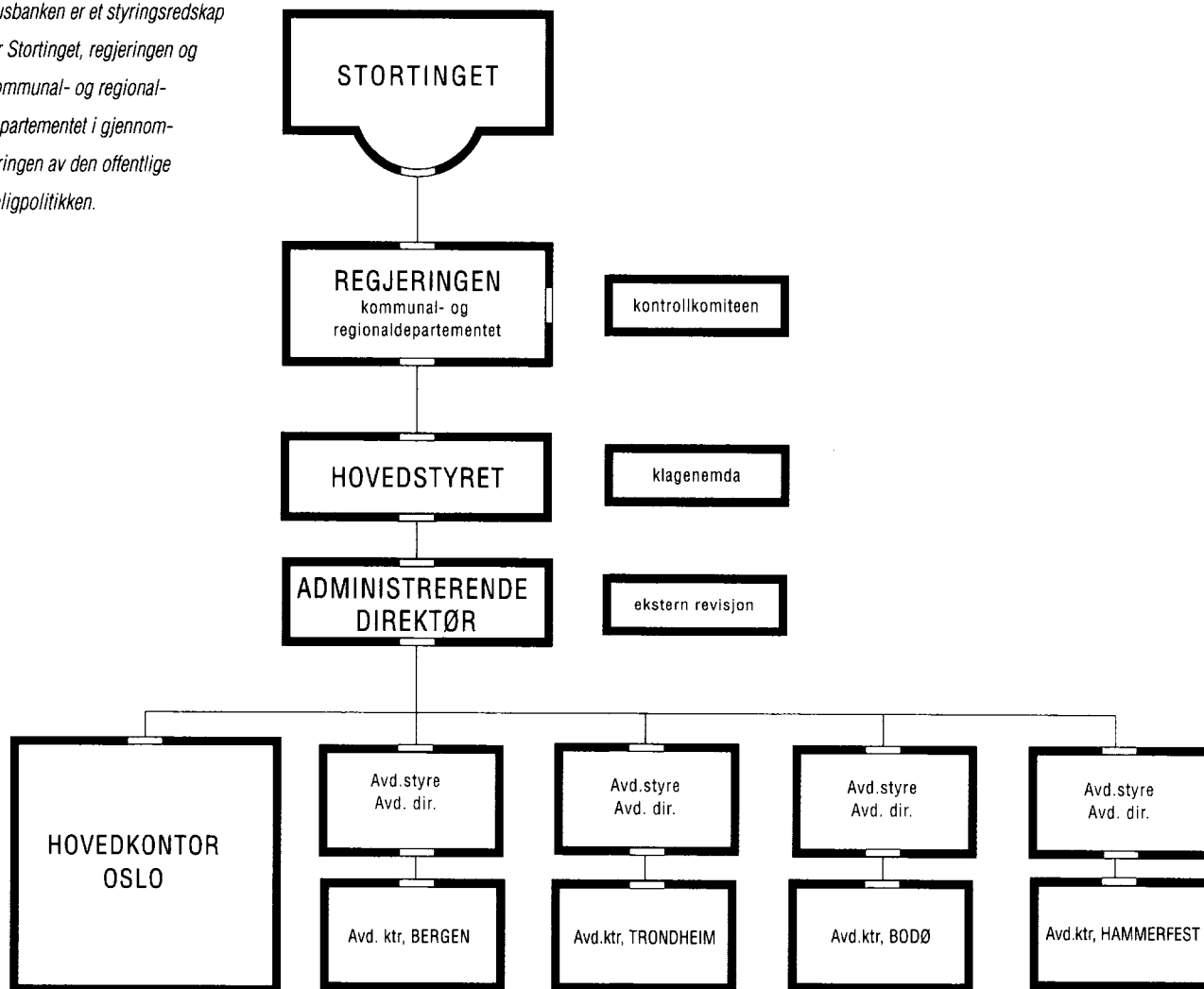
Husbanken vant profileringsprisen under Manpowerstafetten 1997

Foto: Anne Aakervik



Organisasjon

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



Husbankens kontrollkomité:

Erik Carlsen, leder

Hans Kolstad, nestleder

Else Tellefsen

Borgny Døving Stensvold

Ivar Grimsmo

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 Pleym Pedersen
Jostein Vikingstad, avd. direktør

Trondheim

Nordmøre, Romsdal, Sør-Trøndelag
og Nord-Trøndelag

Avd. styret

Kjell Granbo, leder
Ingrid Johnsen
Ralph Norberg, avd. direktør

Bergen

Rogaland, Hordaland, Sogn og
Fjordane og Sunnmøre

Avd. styret

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



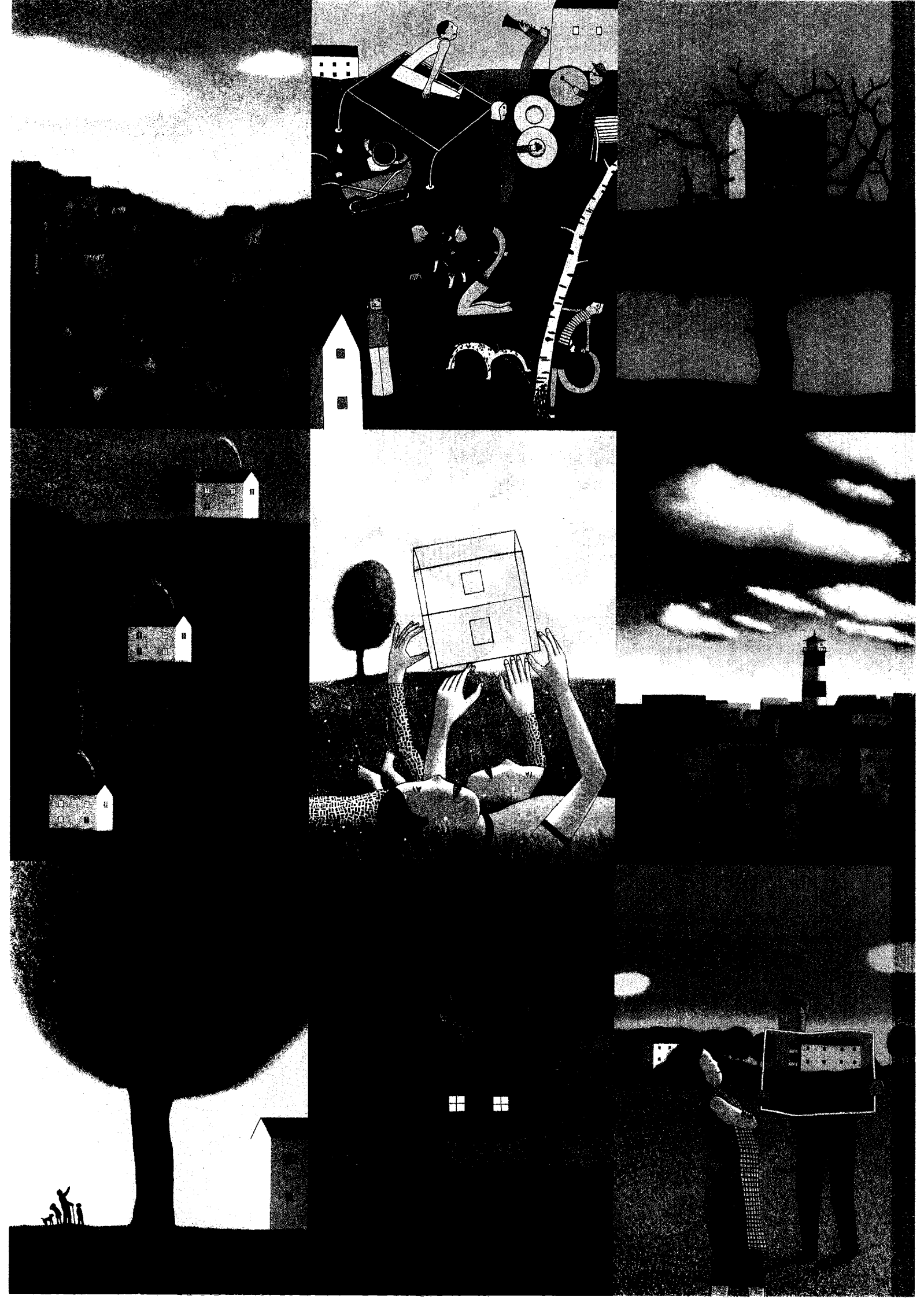
Oslo

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 (til 9.12.97)
Bjørn Hesselberg (fra 9.12.97)
Trond Nordahl Pedersen
Lars Wilhelmsen, adm. direktør



Bolig til vanskeligstilte: Hvordan virket omleggingen av Husbankens virkemidler

Av adm. direktør Lars Wilhelmsen, Husbanken.

Omleggingen av Husbanken i 1996 var et resultat av Stortingets behandling av St meld nr 34 (1994-95). Om Husbankens rentevilkår og subsidieprofil.

Den inneholdt fire viktige elementer:

- **Nye, markedstilknyttede prinsipper for fastsetting av husbankrenta**
- **Rentesubsidiene på lån ble fjernet og erstattet med tilskudd**
- **Kommunene skulle spille en større rolle når det gjelder å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet**
- **Åpning for direkte statlig innsats for å fornye boligområder**

Omleggingen kom blant annet som svar på behovet for et prinsipp for rentefastsetting som raskere kunne følge den løpende utviklingen i rentemarkedene. Det prinsippet som var i bruk fram til 1996, førte til at husbankrenta kom i utakt med markedet for øvrig, og husbanklånet ble i perioder uegnet som boligpolitisk virkemiddel.

Adm. direktør i Husbanken,
Lars Wilhelmsen.
Foto: Olaug Thortveit.



Reformen var også uttrykk for ønsket om å bruke boligsubsidiene mer målrettet. Innenfor begrensede budsjetttrammer hvor mange nye, viktige oppgaver slåss om plassen, øker kravet til at offentlige midler brukes effektivt mot dem som virkelig trenger hjelp. Boligpolitikken er ikke alene om å møte dette kravet.

Dessuten var det også et ønske om å komme bort fra de vanskelig målbare rentesubsidiene – og over til et mer oversiktlig og styrbart system med tilskudd.

Å utforme et nytt system og nye virkemidler er grunnleggende. Budsjetttrammene som systemet skal fungere innenfor, er derimot tema for hyppigere vurdering.

Totaltrammene er blitt holdt noenlunde stabile i disse årene. Det har imidlertid skjedd en vridning fra tildeling av subsidier til vanskeligstilte generelt og over til å fokusere på eldresatsing.

Nye rentepinsipper

Hvordan har så de nye renteprinsippene slått ut i forhold til Husbankens arbeid med å skaffe boliger til vanskeligstilte?

Viktigere enn prinsipper for rentefastsetting er selvsagt den faktiske utviklingen av rentenivået. Renta gikk raskt nedover i tida etter omleggingen.

Ikke siden sekstitallet har den flytende nominelle renta vært så lav som den var i annet halvår 1997 - nemlig rundt fire prosent. Alle som bor i boliger med husbankfinansiering, har nytt godt av dette. I så måte kom denne reformen på et perfekt tidspunkt. Den generelle rentenedgangen har mer enn oppveid bortfallet av rentesubsidier på ordinære husbanklån .

For svakstilte som hadde lån med ekstra subsidier – lån på særvilkår – må vi generelt kunne si at overgangsordningene som ble innført, sikret at disse ikke kunne komme uheldig ut. Tvert i mot kan det argumenteres for at disse har hatt fordel av den nye ordningen med flytende renta. Denne renta ligger i dag minst ett prosentpoeng under det rentenivået vi ville fått dersom en hadde fulgt det gamle prinsippet for fastsetting av renta. Vi må også kunne anta at hovedregelen er at flytende renter ligger under renter med lang bindingstid.

Det er knyttet usikkerhet til hvordan det nye rentesystemet vil fungere i forhold til vanskeligstilte dersom vi får et mer urolig rentemarked. Selv om bostøtteordningen fungerer som et sikkerhetsnett for enkelte av disse, vil mange ha store problemer med å takle økte boutgifter. Svingninger i takt med markedet ville vi imidlertid hatt under det gamle systemet også, selv om de ikke ville ha kommet så fort. Men politiske myndigheters mulighet til å avdemppe uheldige virkninger gjennom å innføre andre rentepinsipper – for eksempel for en tid – er den samme nå som før.

Tilskudd i stedet for rentesubsidier

Jeg syns vi har fått et tjenlig system for å yte boligstøtte til vanskeligstilte.

Systemet er mer fleksibelt i den forstand at det er mulig å jobbe mer målrettet mot spesielle grupper enn før. Tilskuddsutmålingen kan differensieres.

Det er også åpenbart at systemet gir bedre budsjettoversikt, er enklere å budsjettere, og det gir bedre grunnlag for de overordnede prioriteringene i boligpolitikken. Jeg tror det er viktig at vi har et system som gjør at flest mulig kan delta i den boligpolitiske debatten på en «informert måte». Debatten om utleieboliger

illustrerer dette. I dag kan denne debatten knyttes til hvor store tilskudd det skal gis til utleieboliger og hvor store rammer tilskuddsordningen bør ha. Dersom stimulering av utleieboligbygging fortsatt skulle skje gjennom framtidige rentesubsidier, lange rente- og avdragsfrie perioder og noe tilskudd, tror jeg det var forbeholdt noen svært få å ha oversikt over konsekvensene av virkemidlene.

Tilskudd i stedet for rentesubsidier gir også mindre lånebehov for den enkelte. Det betyr at eventuelle uheldige effekter av framtidige rentesvingninger blir mindre.

En ulempe er imidlertid den reduserte muligheten for å korrigere for endret livssituasjon etter at subsidiene er gitt. I praksis vil det være mye vanskeligere å be om tilbakebetaling av tilskudd enn det var å endre renta under lånets løpetid.

Kommunenes engasjement avgjørende

Vi har altså et formålstjenlig system, men det må utnyttes. Litt generelt uttrykt vil jeg si at det hele står og faller med kommunenes engasjement og innsats. Det er kommunene som har ansvaret for å skaffe bolig til dem som trenger hjelp til det. Uten at kommunene tar dette ansvaret på alvor, skjer det lite. Ønsker man for eksempel flere utleieboliger til vanskeligstilte, hjelper det lite med gode tilskuddsordninger hvis ikke kommunene tar initiativ og legger til rette for bygging i egen regi, eller gjennom nære samarbeidspartnere.

Etableringslån og kjøpslån

Etableringslån og kjøpslån er for øvrig fortsatt viktige virkemidler for å hjelpe vanskeligstilte.

Som toppfinansieringslån og også som grunnfinansieringslån til lånsøkere med liten kredittverdighet, fungerer disse låneordningene fremdeles som effektive virkemidler i boligpolitikken. Slike lån kan gis til personer som ellers ikke ville fått lån i det private markedet, og til lånebetingelser som er klart bedre enn hva andre banker eventuelt ville ha tilbudt.

Vi opplever nå at kjøpslån i økende grad blir tatt i bruk av kommunene som et virkemiddel til at vanskeligstilte skal kunne etablere seg i

egen bolig. Kjøpslån er lån til grunnfinansiering av brukte boliger.

Det er kommunene som forvalter etableringslåneordningen. Vi merker fortsatt at mange kommuner er forsiktig med å bruke ordningen, men vi ser en litt mer offensiv holdning til bruken av dette virkemiddelet. Tallene for 1997 viser at det er lånt ut nærmere 200 mill kroner mer enn i 1996. Men fortsatt pekes det på kommunenes totale risikoansvar som det store hinderet for at ordningen også skal bli virkelig populær hos rådmenn og økonomiansvarlige. Muligheten for å ta av boligtilskuddsrammen for å sette av til dekning av tap er imidlertid økt, og dette burde stimulere til bruk av etableringslån. Svært mange kommuner har da også benyttet seg av denne muligheten. Husbanken kunne selvsagt ha ønsket seg at dekning av slike tapsfond kunne ha blitt funnet utenfor tilskuddsrammen til de vanskeligstilte, men vi ser også logikken i at inndekningen finnes innenfor det som er satt av til subsidiering av vanskeligstiltes boligetablering.

Større ansvar til kommunene – positivt og problematisk

En del av omleggingen i Husbanken var at kommunene fikk tilbud om å forvalte hele den personrettede delen av boligtilskuddet. Første året var det ca 200 kommuner som takket ja, og i 1997 tok ytterligere 40 kommuner ansvar for ordningen. Bare to kommuner har sagt fra seg jobben igjen.

Vi har sett både klart positive og noen mer problematiske sider ved denne desentraliseringen.

Det vi ser som positivt er at de kommunene som har overtatt ordningen, har oppfattet dette som en tillitserklæring og at dette har motivert til godt og grundig arbeid. Den viktigste begrunnelsen for å legge ordningen til kommunenivå er jo også at kunnskapen og innsikten i den enkelte søkers situasjon og hvilke løsninger som er bra, er større jo nærmere du kommer den det gjelder. Agderforskning har evaluert ordningen i en rapport som kom i desember 1997. *Evaluering av omlegging av ordningen med boligtilskudd.*

De viktigste konklusjonene kan oppsummeres som: Kunden oppfatter at de får best hjelp i de kommunene som har overtatt ansvaret. Den nærheten kunden har til saksbehandleren, gjør at et eventuelt avslag blir lettere å forstå og akseptere.

Omleggingen ser ut til å ha betydning for kvaliteten på saksbehandlingen. I de kommunene som har overtatt ansvaret, blir arbeidet med slike saker:

- bedre rettet mot dem som trenger tilskudd mest
- bedre samordnet med andre ordninger
- høyere prioritert
- bedre organisert
- gjort av saksbehandlere med høyre kompetanse
- behandlet mer tilfredsstillende

I de kommunene som selv har ansvaret for vedtaket, ser det ut som om ungdom med lav inntekt/usikker jobb og sosialt vanskeligstilte, prioriteres høyest. I kommunene hvor Husbanken gjør det endelige vedtaket, ser det ut til at gruppen med fysisk funksjonshemmede prioriteres høyest.

Likhet eller forskjellsbehandling?

Spørsmålet om likebehandling uavhengig av bosted, dukker alltid opp i forbindelse med desentralisering av ansvar. Vår erfaring så langt er at kommunene i all hovedsak tildeler tilskudd ut fra søkerens behov og i tråd med retningslinjene. Det betyr selvsagt at vi får forskjellsbehandling i den forstand at hva som er den gode løsningen, vil variere med hvor du bor i landet. Det er jo nettopp slik forskjellsbehandling vi ønsker å legge til rette for gjennom desentralisering!

Mer problematisk er det at en desentralisering som innebærer at vi splitter opp en forholdsvis begrenset tilskuddsramme på svært mange små delrammer, gjør det vanskelig å utnytte totalrammen optimalt. Behovet for midler varierer sterkt fra kommune til kommune, og i de mindre kommunene vil det også være store

variasjoner over tid. Derfor kan et resultat av desentraliseringen bli at det i enkelte kommuner, i visse perioder, blir vanskelig å hjelpe dem som virkelig trenger det, mens det samtidig er motsatt i andre kommuner.

Et annet problem er at beslutningsprosessen går tregt i enkelte kommuner. Gode boligtilbud for søkere kan forsvinne fordi vedtak om tilskudd og lån bare fattes på faste tidspunkter. Det er ønskelig at søknader behandles løpende. Ikke alle kommuner har lagt fullmaktene så langt ned i systemet at det er mulig.

Innsats for "halvgamle" boligområder

Tilskuddsordningen som ble lagt for å fremme boligkvaliteten ved fornyelse og fortetting, er det siste elementet jeg vil nevne i forbindelse med omleggingen i 1996. Det nye tilskuddet kan brukes utenfor de tradisjonelle byfornyelsesområdene. Selv om dette tilskuddet ikke er rettet mot enkeltindivider, hører det hjemme i en diskusjon om våre virkemidler for svakstilte på boligmarkedet. Meningen med ordningen er ikke minst å gjøre en ekstra innsats for boligområder som har en dårlig utvikling, det vil si område der fysisk forfall går sammen med opphoping av levekårsproblemer.

De pengene som bevilges over statsbudsjettet til boligpolitiske tiltak gjennom Husbanken, er nå helt og holdent forbeholdt behovsprøvde ordninger og særlig prioriterte satsingsområder. Forskjellen i forhold til situasjonen før 1996, skal imidlertid ikke overdrives. Det aller meste av subsidiene gikk også da til slike ordninger. Vi har imidlertid fått et enklere og mer oversiktlig system som gir et bedre grunnlag for å foreta de overordnede prioriteringene i boligpolitikken.

Selv om lånene fra Husbanken nå gis uten rentesubsidiering over statsbudsjettet, har vi beholdt lån som et virkemiddel også i forhold til svakstilte. Vi har fått bekreftet at staten har en styrke på kredittmarkedet som gjør at slike lån blir gunstige.

Hovedtall

	1997		1996	
	Mill kr	Pst	Mill kr	Pst
Forvaltning				
Gjennomsnittrente pr 31.12				
Innlån		4.37		8.75
Utlån		4.29		5.00
Renteutgifter	3 413		6 964	
Renteinntekter	3 337		4 916	
Rentestøtte	76		2 048	
Mottatte avdrag	6 987		11 040	
Samlet Innlån	77 613		79 143	
Utestående lån	77 745		78 624	
Utbetalingsforpliktelser	9 900		7 920	
Mislighold	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Tap	87.8		143.8	
Tap i prosent av forv. kap.		0.112		0.183
Misligholdte lån		3 497		5 582
Misligholdte lån i pst av alle lån		2.8		4.3
Begjæringer om tvangssalg		1 156		1 604
Gjennomførte tvangssalg		231		466
Gjeldsordninger		650		418
Overtatte elend. i forv. pr 31.12		19		36
Administrasjon	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Gebyrinntekter	27		28	
Adm utgifter	199		191	
Adm utgifter i pst av forv. kap.		0.26		0.24
Antall stillingshjemler		367.5		352.5
Driftskostnader pr st.hjemmel(kr)	541 500		541 300	
Tidligere SIFBO	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Boliger under forvaltning		54		75
Utestående etableringslån	286	2 457	349	2 303
Tap	-17.2		6	
Garantier	10	125	22	221

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

Husbanken Trondheim

Peter Egges plass 2
Postadresse:
7005 Trondheim
Telefon: 73 89 23 00
Telefaks: 73 89 23 01

Husbanken Bodø

Sjøgt. 15
Postboks 384
8001 Bodø
Telefon: 75 54 93 00
Telefaks: 75 54 93 99

Husbanken Hammerfest

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

Husbankens internettadresse: www.sol.no/husbanken/

HB 3.G.2

Utgitt av

Den Norske Stats Husbank

Mai 1998

Opplag 8 500

Design: Anisdahl, Sand & Partnere

Illustrasjoner: Akin Düzakin

Trykk: Falch Fargetrykk



Husbanken