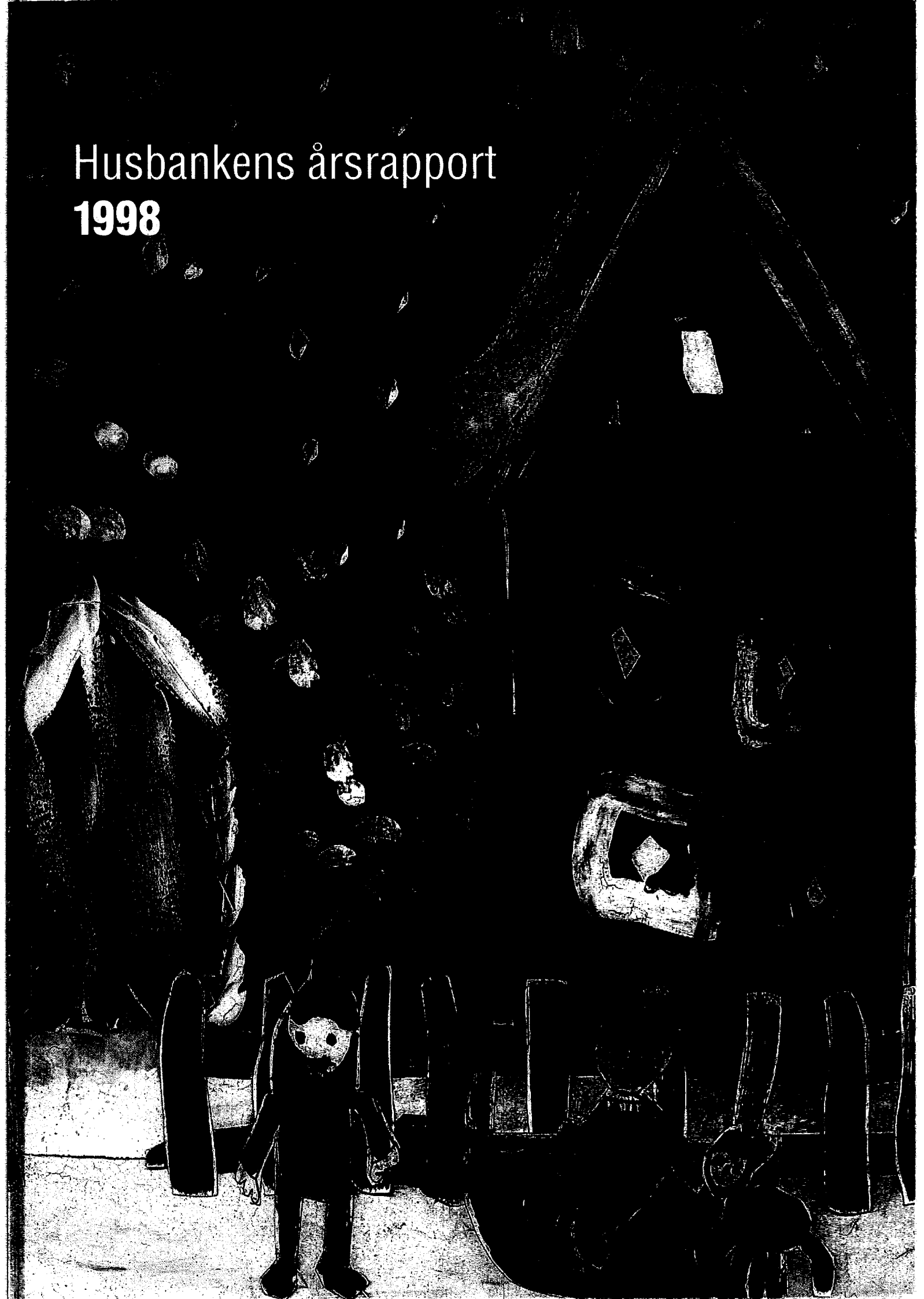


Husbankens årsrapport 1998



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.

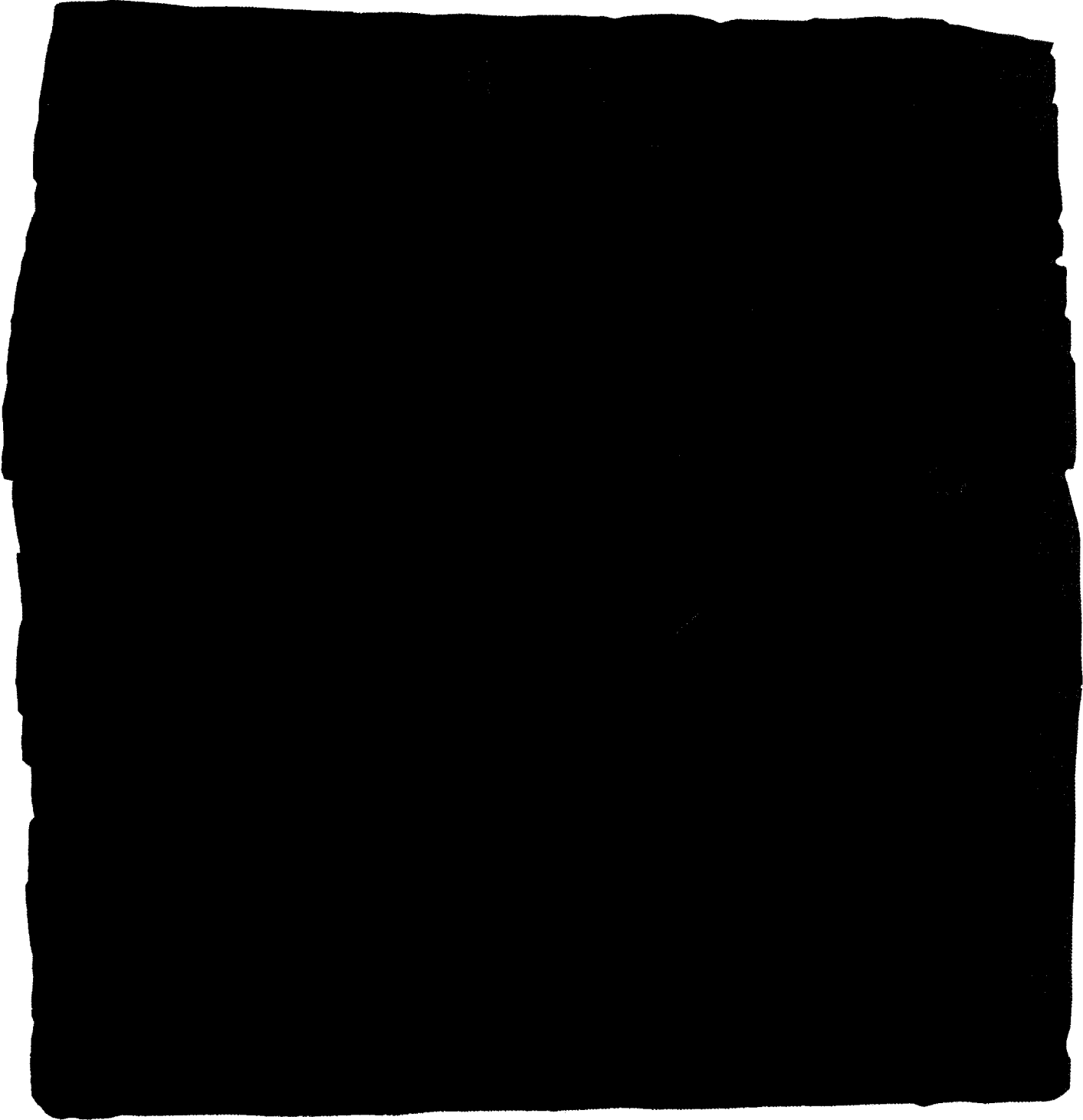
Kundene skal stå i sentrum for Husbankens tjenester og service, og for hvordan vi løser våre oppgaver.

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	Årsmelding frå hovudstyret
11	Regnskap
21	Husbankens mål og virkemidler
27	God boligdekning og et godt fungerende bolig- og byggemarked
23	Utlånsramme og tilskuddsbevilgninger
28	Oppføringslån
29	Tilskudd og lån til omsorgsboliger og sykehjem
33	God boligfordeling
34	Boligtilskudd til etablering
35	Etableringslån
36	Kjøpslån
39	Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø
41	Lånetillegg ved oppføringslån
41	Utbedringslån
42	Tilskudd til boligkvalitet
43	Tilskudd til tilpasning av bolig
43	Tilskudd til byfornyelse
44	Tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid
45	Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner
46	Miljøbyprogrammet
46	God byggeskikk
47	Lån til barnehager og skolefritidsordningen
49	Botrygghet
50	Bostøtte
51	Lånevilkårene
53	Låneforvaltning
54	Ut- og innbetalinger
55	Mislighold
56	Tap
57	Klagesaker
59	Husbankens administrasjon og organisering
62	Organisasjon
63	Styrer og geografisk inndeling
65	Fleirtalet valde fast rente
68	Hovedtall



Tegnet av Prudence Zulu

Årsmelding frå hovudstyret

Verkemidla til Husbanken

I hovudsak er verkemidla til Husbanken førte vidare både i 1997 og 1998 etter dei omfattande endringane som vart gjorde i 1996:

- rentesubsidiar på lån vart erstatta med tilskot
- nye marknadsbestemte husbankrenter
- innføring av kortsiktig flytande rente og langsiktig femårs fastrente
- kommunane skal spele ei større rolle i bustadetableringa for unge og vanskelegstilte

Styret finn grunn til å understreke kor viktig det er at verkemiddelsystemet er stabilt over ei viss tid. Det gir kundar og samarbeidspartnarar høve til å gjere seg kjende med ordningane til Husbanken og gir dei tillit til at ordningane er robuste mot kortsiktige svingingar i økonomien elles. Det gjer det òg mogleg for Husbanken på ein systematisk måte å justere verkemidla i lys av røynslene med sikte på å nå måla sine betre.

Stabilitet kan likevel ikkje vere eit mål i seg sjølv. Evalueringar av verkemidla viser òg at både låne- og tilskotsordningane gjer at ein langt på veg når dei bustadpolitiske måla som er sette. Framleis er det etter styret si oppfatning knappe rammer som er den viktigaste avgrensande faktoren for målet om at alle skal kunne disponere ein god bustad i eit godt bumiljø.

Den ustabile rentemarknaden som har prega norsk økonomi i 1998, har vist at Husbanken har eit fleksibelt og føreseieleg rentesystem. Den flytande renta i rentemarknaden steig kraftig i andre halvdel av 1998. Rentesystemet inneber at renteauken først blir gjort gjeldande for kundane i Husbanken frå 1999, men auken vart gjort kjend frå 1998. Samtidig låg den femårige fastrenta i Husbanken på eit relativt gunstig nivå. Dette har ført til at kundane i Husbanken i stor mon har valt å gå over til fastrente. Ved årsskiftet var godt og vel 70 000 av den samla låneporteføljjen til Husbanken på 125 000 lån overførte til fastrente. Rentesystemet til Husbanken medverkar dermed til å moderere den auken i buutgifter som renteutviklinga på andre bustadlån vil føre til.

Eit svært grundig og omfattande informasjonsopplegg og eit praktisk og effektivt opplegg for

saksbehandling og handtering av lånedokument ligg bak den massebehandlninga av fastrentelån som banken gjennomførte i andre halvdel av 1998. Det er styret si oppfatning at administrasjonen har gjennomført denne monalege ekstrainsatsen på ein grundig, effektiv og kundevenleg måte. Styret kan ikkje sjå at denne ekstrainsatsen i nemmeverdige grad har redusert servicenivået for andre sentrale bustadpolitiske oppgåver som banken har gjennomført.

Bustadmarknaden

Bustadmarknaden i 1998 starta på ei oppgangsbølge med auka ordretilgang og høg igangsetjing av nye bustader. Det var stigande omsetning av brukte bustader og sterk prisstiging. Etter den kraftige renteoppgangen i byrjinga av andre halvår 1998 stoppa veksttendensane opp, og resultatet vart for året sett under eitt redusert igangsetjing av nye bustader og også lågare investeringar i byggemarknaden elles. Prisoppgangen på brukte bustader minka mot slutten av året.

Igangsetjinga av nye bustader har dei siste åra svinga mykje. Etter ei nybygging på 21 300 bustader i 1997, fall bustadproduksjonen i fjor til 19 600 bustader, dvs. om lag som 1996-nivået. Høgare prisar i bruktbustadmarknaden skulle normalt føre til større nybygging. Ein bustadproduksjon på dette nivået er ikkje tilstrekkeleg til å møte behova som kjem av folkevekst og endringar i hushaldsdanning. Som ei følge av den auka igangsetjinga i 1997 vart det i 1998 fullført 20 700 bustader, eller 2 000 fleire enn året før.

For å kunne nå det bustadpolitiske målet om ein jamn bustadproduksjon og ei effektiv utnytting av ressursane i byggenæringa ser styret det som viktig at dei utlåns- og tilskotsrammene Husbanken har, er tilstrekkelege til å halde ved lag det aktivitetsnivået ein ønskjer. Det vil òg sikre bygging av rimelege bustader med god kvalitet, samtidig som det betrar sjansane til kjøp av ein rimeleg bruktbustad.

Nærmare om verksemda i 1998

1998 vart eit godt og aktivt år for Husbanken. Det var stor interesse for dei ulike tilboda og ordningane frå Husbanken. Utlånsmidlane

vart nytta fullt ut. For utlån til ulike formål stod det i 1998 til disposisjon åtte mrd kroner. Dei samla tilskotsmidlane til disposisjon utgjorde drygt 3,8 mrd kroner. Av dette utgjorde løyvinga til bustøtte vel 1,5 mrd kroner.

Etterspurnaden etter dei fleste typar lån frå Husbanken har vore stor og ført til press på ramma. I samråd med Kommunaldepartementet har hovudstyret derfor vedteke prioriteringsreglar. Frå våren 1998 har søknader om lån til kommunale omsorgsbustader og sjukeheimar vorte viste til Kommunalbanken og andre långivarar. For andre halvår vart dei behovsprøvde ordningane kjøpslån, etableringslån og personretta utbetningslån prioriterte, medan det vart innført nærmare kriterium for prioritering av søknader om oppføringslån. Saker der lån er kombinert med bustadtilskot til etablering, saker som gjeld funksjonshemma, og spesielle prosjekt med stor samfunnsnytte der det er viktig at banken er med på finansieringa, skulle prioriterast.

Ved det siste årsskiftet hadde banken ubehandla søknader om lån til oppføring, kjøp og utbetring for nær 3,7 mrd kroner, eller om lag 1,5 mrd kroner meir enn ved det førre årsskiftet. Dei prioriterte formåla etableringslån, kjøpslån og personretta utbetningslån utgjorde rundt 200 mill kroner, eller berre vel fem prosent av køen. Styret ser positivt på den auka utlansramma i 1999, som totalt sett gjer det enklare for banken å handtere den store søknadsmassen.

Hovudstyret merkar seg at Husbanken følgjer opp den sentrale satsinga på omsorgsbustader og sjukeheimsplassar. Aktiviteten er meir enn fordobla samanlikna med 1997. Banken har i 1998 gitt tilsegn om oppstartingstilskot til drygt 5 600 omsorgsbustader og sjukeheimsplassar, eller nær opp til måltalet i handlingsplanen for eldreomsorga. Styret har lagt stor vekt på at Husbanken skal medverke til kostnadskontroll og dermed til effektiv utnyttning av ressursane når det gjeld bygging av omsorgsbustader og sjukeheimar. Banken gjennomførte i 1998 via eksterne fagmiljø eit prosjekt som analyserte kostnads- og arealbruken for fire nybygde sjukeheimar. Med basis i dette vil banken arbeide vidare med

eit rettleingsmateriale som kan vere med på å dempe kostnadsutviklinga i sjukeheimsprosjekt.

I tråd med ei sterk prioritering av svakstilte grupper har etterspurnaden etter og forbruket av kjøpslån auka i 1998. Samtidig har engasjementet og interessa i kommunane for å bruke etableringslån auka. Dette er mellom anna ei følgje av ein omfattande ungdomskampanje som Husbanken gjennomførte i samarbeid med nokre av dei største kommunane i fjor, der både kino, radio og andre massemedium vart tekne i bruk.

I alt vart 10 900 nye bustader godkjende for husbankfinansiering. Av dette var 3 400 omsorgsbustader. Husbankgodkjende bustader i høve til totalt igangsette bustader var om lag 56 prosent.

Ei ny ordning med førehandsgodkjenning av prosjekt i regi av dei profesjonelle bustadutbyggjarane vart innført i haust. Ordninga er teken godt imot i byggebransjen og fungerer som eit veileigna verkemiddel for å gjere marknadstilpassinga lettare for utbyggjarane, betre økonomistyringa og lette handteringa av ein stor søknadsmasse i Husbanken.

Endringane i den flytande renta i Husbanken var i 1998 monaleg mindre enn endringane i bustadlansrenta i den private utlansmarknaden. Den flytande renta gjekk opp frå 4,2 prosent i første kvartal til 4,6 prosent i fjerde kvartal, men har stige markert i første og andre kvartal 1999, til høvesvis 6,7 og 8,1 prosent. Renta på fastrentelån i Husbanken har derimot ikkje utvikla seg parallelt. Lånekundane i Husbanken kunne hausten 1998 byte frå flytande rente til lån med fast rente på 5,5 prosent i fem år. Godt over 50 prosent av kundane valde å binde renta. Det vil seie at nærmare 80 prosent av utlanskapitalen var bunden opp til denne renta ved utgangen av 1998.

Ein aukande skilnad mellom rentevilkåra i Husbanken og marknaden elles – mellom fem og seks prosentpoeng hausten 1998 – medverka til svært låge ekstraordinære innbetalingar på lån. I alt gjekk dei ekstraordinære innbetalingane ned med 60 prosent frå 1997 til 1998 og utgjorde 2,4 mrd kroner.

Forvaltningskapitalen til banken gjekk opp frå om lag 78 mrd kroner til drygt 82 mrd kroner i løpet av året. Både låge ekstraordinære innbetalingar og høge utbetalingar av lån medverka til den auka utlånsmassen. Banken utbetalte 8,9 mrd kroner i nye lån. Beløpet er om lag like stort som grunnlaget for utbetalingane, dvs. tilsegnsbeløpa i 1997 og 1998. Låntakarane har i stor grad valt å konvertere husbanklånet, og det har ikkje vore det same fråfallet i tida mellom tilsegn og utbetaling som i dei seinare åra.

Frå 1997 vart bustøtteordninga under Kommunaldepartementet og butilskotsordninga under Sosialdepartementet samordna. Bustøtta skal medverke til at husstandar med låg inntekt skal kunne skaffe seg og bli buande i ein god bustad. Vidare skal ordninga jamne ut inntektsskilnader mellom pensjonistgrupper som følgje av skilnad i buavgifter. Ordninga vart i hovudsak ført vidare i 1998 med ei vidare harmonisering av regelverket mellom målgruppene barnefamiljar og pensjonistar. Nær 100 000 husstandar fekk i alt 1,5 mrd kroner i støtte.

Kommunane og Husbanken har etablert eit godt samarbeid når det gjeld bustøtte: Kommunane står for saksbehandlinga, og Husbanken syter for drift av det edb-baserte saksbehandlingssystemet og er klageinstans. Likevel er drifta av ordninga ressurskrevjande for begge partar. Ordninga har gjennomgått monalege forbetringar dei siste par åra, og det er styret si oppfatning at Husbanken og kommunane handterer denne viktige ordninga på ein god måte og i tråd med det som vart lagt til grunn ved samordninga i 1997.

Styret ser òg Husbanken som ein viktig bidragsytar i arbeidet med energiøkonomisering i bustader. Eitt av delmåla til banken er formulert slik: «Berekraftig utvikling skal vektleggjast gjennom miljøvenleg nybygging, god fortetting og utbetring, og god forvaltning av bustadmassen.» Husbanken aksepterer auka kostnadsrammer for godt dokumenterte og rimelege energisparingstiltak i nybyggingsprosjekt, og det blir gitt lånetillegg for å kompensere noko av meirkostnadene. Saman med fleire teknologiinstitusjonar deltok Husbanken i 1998 i arbeidet med eit forsøks-

bygg, Campus Kjeller, der fokus òg er sett på energi og teknologi. I dette framtidshuset blir valet av energikjelder og energiforbruket regulert av bebuarane ved hjelp av døgn- og vekeprofilar.

Den norske Bankforening tok i 1995 opp med EFTAs overvakingsorgan om Husbankens långjeving er i samsvar med EØS-avtalen. I 1996 fann ESA at Husbankens arbeid ikkje var i strid med avtalen og vedtok å avslutte arbeidet sitt med saka. Den norske Bankforening anka dette vedtaket inn for EFTA-domstolen. I mars i år ga domstolen si rettsavgjerd i saka. Domstolen slutta seg til hovudgrunngevinga for ESAs vedtak, nemleg at Husbanken utfører arbeid av almen økonomisk verdi («general economic interest»), men at det var naudsynt for ESA å arbeide vidare med visse sider av grunngevinga for standpunktet. Hovudstyret følgjer saka med stor interesse. Vi legg til grunn at sakas endelege utfall ikkje vil gjere det vanskelegare for banken å fylle sin svært viktige rolle i bustadpolitikken. Her vil mellom anna Husbankens långjeving vere eit viktig element.

Misleghald og tap

Nedgangen i tap og misleghald heldt fram i 1998 og nådde truleg ein botn. Tapa har ikkje vore så låge sidan 1980-åra. Det har vore lagt ned ein stor innsats over fleire år for å få best mogleg oversikt og kontroll over tapsutsette engasjement.

Det er eit strategisk mål for Husbanken å forvalte statlege midlar sikkert og effektivt. Styret ser det som svært viktig at banken tek vare på og vidareutviklar den kompetansen som er opparbeidd for å kunne handtere også framtidig misleghald og venta tap. Spesielt er det viktig å følgje opp tapsutsette engasjement. Målet er å avgrense tapa mest mogleg, samtidig som tilhøva blir lagde til rette slik at låntakarar kan bli buande i bustaden.

Ved utgangen av 1998 hadde Husbanken om lag 2 800 låneengasjement der det låg føre misleghald eldre enn 90 dagar. Dette utgjorde 2,32 prosent av det samla talet på utlån. Det siste året er misleghaldet vorte redusert med snautt 20 prosent. Den misleghaldne porteføljen utgjorde i beløp 1,1 mrd kroner, eller

1,4 prosent av samla restgjeld. Skilnaden målt i talet på lån i forhold til restgjeld kjem av at dei fleste større lån gitt til burettslag, stiftingar og kommunar ikkje blir misleghaldne.

Misleghaldstala har stadig vorte reduserte dei seinare åra. Det kjem i stor grad av den generelle økonomiske utviklinga, men òg av skarpere fokus i banken på misleghald og tap. I siste kvartal 1998 har nedgangen i talet på kundar med misleghald stoppa opp. Truleg er dette ein effekt av renteauken som har gjort seg gjeldande i andre låneinstitusjonar. Effekten av auka rente på lån i Husbanken vil kunne slå ut frå andre halvår 1999. Banken prioriterer ei tett oppfølging av nye misleghaldne engasjement.

Bokføringsprinsippet Husbanken følgjer for tap (kontantprinsippet), fører til etterslep i tapsføringa i forhold til private bankar. Dei private bankane gjer tapsavsetningar i forkant av realisasjon av pantet, medan Husbanken bokfører tapet først når det er endeleg konstatert.

Dei samla netto tapa for Husbanken i 1998 utgjorde 6,5 mill kroner (inklusive lån gitt av det tidlegare SIFBO). Dette er ein reduksjon på heile 90 prosent samanlikna med 1997. Husbanken tilbakeførte tap på 19,2 mill kroner som følgje av innbetalingar eller forventade innbetalingar på restkrav. Det har særleg vore ein markert nedgang i tapa på personlege låntakarar. Vedvarande låg rente på husbanklån, auka prisar på brukte bustader og tettare oppfølging

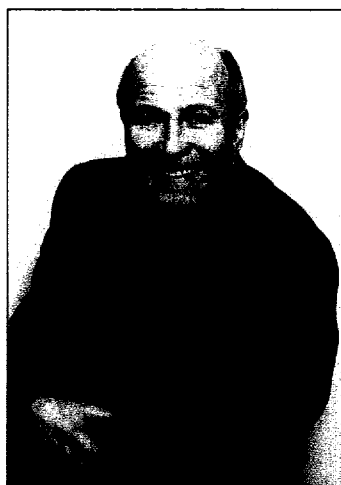
av misleghaldsporteføljen medverka til reduksjonen i tapa. Det vart ikkje bokført tap på utleigelån.

Etter gjennomgåing av delar av porteføljen for utleigelån som er gitt til stiftingar i perioden 1987–92, er tapspotensialet vurdert til 150–300 mill kroner, avhengig av kor lang attståande nedbetalingstid som er lagd til grunn for husbanklåna. Basert på eksisterande nedbetalingsprofil reknar ein at banken kan få ein auke i talet på førespurnader frå stiftingar, noko som kan resultere i tap alt i 1999. Det er i tillegg fleire andre faktorar som kan påverke omfanget av tapa: rentenivået, vurderingar av panteverdien ved eventuell sanering, drifta av stiftinga og nærmare vurdering av intensjonane bak utleigelåna.

Administrasjon og organisering

Som omtala i årsmeldinga for 1997 byrja Husbanken i fjor på ei omorganisering av den administrative verksemda. Målet med omorganiseringa var å gjere Husbanken best mogleg rusta til å møte dei framtidige utfordringane og utnytte mest mogleg effektivt dei ressursane og den kompetansen banken har. Mellom anna resulterte dette i at det vart etablert to nye avdelingskontor i Oslo for fylka på Austlandet og Sørlandet. Ressursar til dette vart overførte frå hovudkontoret. Den nye organisasjonsmodellen vart sett i drift frå 20. april.

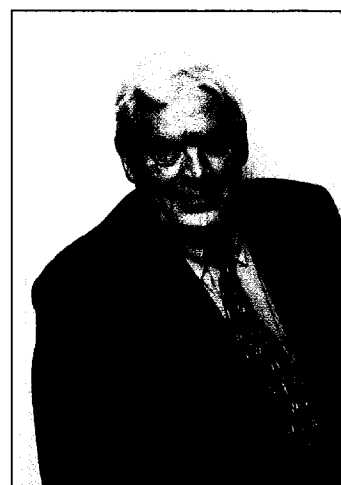
Særleg verksemda i Oslo har vore prega av denne omorganiseringa. Det vart mellom



Leder Ole Eimund Øverland



Monica Mæland



Thorbjørn Berntsen

anna gjennomført ein omfattande prosess der dei tilsette det galdt, vart innplasserte i avdelingane etter ei heilskapsvurdering av ønske, behov og kompetanse. Avdelingskontor Aust og Avdelingskontor Sør er samlokaliserte med hovudkontoret og har av effektivitetsomsyn felles sentralbord, resepsjon, arkiv og andre administrative tenester. Hovudkontoret utgjer no ei vesentleg mindre eining, som primært har styrings- og utviklingsoppgåver.

Arbeidet med innpassinga av nytt økonomireglement for staten har halde på heile året og vil halde fram i 1999. Konsernkontoordninga vart i løpet av året utvida til å omfatte fleire typar utbetalingar, medan ein ventar at innbetalingane vil gå etter den nye ordninga i løpet av 1999. Eit nytt økonomisystem vart sett i drift, med høve til framtidig elektronisk rapportering. Arbeidet med å utvikle enkle resultatindikatorar for tilskotsordningane vart ført vidare i 1998. Desse indikatorane er tekne inn i statsbudsjettet for 1999 og vil bli fast omtala i årsmeldingane.

IT-verksemnda

Informasjonsteknologien er no eit heilt avgjerande hjelpemiddel for all produksjon i Husbanken av tenester, informasjon, analysar og rapportering. I 1998 vart IT-strategien gjennomgått på nytt, og hovudstyret vedtok ein ny strategiplan. Strategien legg mellom anna vekt på at ein skal:

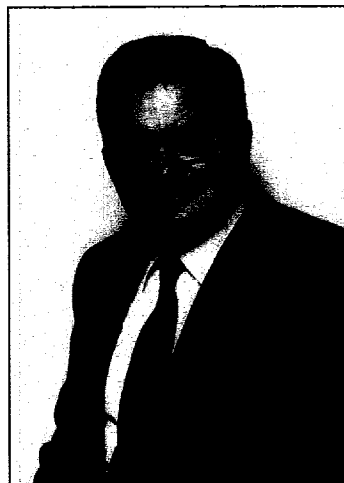
- utvikle tenester som held eit tilfredsstillande kvalitets- og servicenivå overfor kundane
- utvikle samarbeidet med eksterne samarbeidspartnarar gjennom elektroniske nettverk
- tilretteleggje meldingsformidling og dokumentutveksling på ein effektiv måte
- forbetre grunnlaget for målstyring gjennom rapportering og statistikk

I 1998 har utviklingsressursane vore prioriterte til arbeidet med eit datavarehus som underlag for meir effektiv rapportering og statistisk produksjon, og til introduksjon av eit oppgradert system for meldingsformidling og dokumentutveksling.

I dag er Husbanken si evne til å yte tenester overfor publikum i stor grad avhengig av føremålstenlege og effektive IT-tenester. Husbanken har i dei siste åra hatt problem med å halde på kompetente IT-medarbeidarar. Hovudårsaka har vore at særleg dei private bedriftene har kunna tilby langt meir konkurransedyktige og attraktive løns- og arbeidsordningar enn i den statlege sektoren. Når kompetente IT-medarbeidarar sluttar, er det vanskeleg å rekruttere på ny med same kompetansekrav. For å dempe skadeverknadene av den utilfredsstillande situasjonen har Husbanken saman med organisasjonane til dei tilsette ført særskilde forhandlingar med sikte på å rekruttere eller halde på spesielt kvalifisert arbeidskraft.



Barbro Lill Hætta



Trond Nordahl Pedersen



Anne Liv Reistad



Adm. dir. Lars Wilhelmsen

Førebuingane til overgangen til år 2000 er organiserte som eit eige prosjekt. Prosjektet kartlegg og analyserer heile IT-verksemda for å finne og korrigere eventuelle risikoområde. I dette inngår òg førespurnader til leverandørar og samarbeidspartnarar. Målet er at Husbanken sine stormaskinsystem, PC-ar, nettverk og andre system med mikroprosessorar skal fungere som normalt.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøutvalet ved hovudkontoret har i driftsåret 1998 hatt fire møte og behandla i alt 27 saker. Desse sakene er i hovudsak knytte opp mot bedriftshelsetenesta, velferdsmidlar, helse/miljø, fráværstatistikkar, og dessutan tilhøve som hadde samanheng med omorganiseringa i 1998.

Bedriftshelsetenesta har ført vidare det førebyggjande helsearbeidet og har hatt faste månadlege møte med personalseksjonen. Det nye AKAN-utvalet har i det første året sitt kome godt i gang med arbeidet. Utvalet har fått laga ein informasjonsbrosjyre som er distribuert til alle tilsette.

Langtidsfråværet i Husbanken har auka ganske mykje i løpet av tredje og fjerde kvartal, og det har ført til eit gjennomsnittleg totalt fråvær på 7,3 prosent for 1998. Dette er 1,7 prosentpoeng høgare enn i 1997. Alle avdelingar og avdelingskontor har etter oppmoding frå administrerende direktør rapportert om sjukefråværet i dei respektive avdelingane. Banken vil følgje utviklinga nøye og vurdere eventuelle nødvendige tiltak i samarbeid med bedriftshelsetenesta.

Medan utskifting i personalet (turnover) dei siste åra har vist ein fallande tendens og i 1997 var på 11,5 prosent, har prosentdelen som slutta i løpet av siste år, stige til 14,2.

Oppsummering

Husbanken hadde eit svært aktivt år i 1998. Etterspurnaden etter dei aller fleste låne- og tilskotsordningane var stor. Det vart nødvendig å innføre prioriteringsreglar for oppføringslån. Uroa i rentemarknaden påverka òg Husbanken. Det vart lagt ned ein monaleg ressursinnsats i å møte ønska frå låntakarane om å overføre låna til fastrentelån med fem års bindingstid.

Etter det hovudstyret kan sjå, har banken på ein god måte makta å følgje opp dei bustadpolitiske føringane som er gitt av Stortinget og regjeringa. Særleg viktig er det at måla i eldreplanen om bygging av nye omsorgsbustader og sjukeheimsplassar er nådde, og at ein i samarbeid med kommunane har makta å utnytte betre ordningane som rettar seg mot ungdom i etableringsfasen.

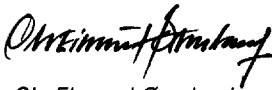
Etter det hovudstyret kan sjå, har 1998 òg vist at Husbanken har ein innsatsvillig og fleksibel organisasjon som på ein tilfredsstillande måte er i stand til å møte dei utfordringane som raske endringar i ytre rammevilkår gir for banken.



Resultatregnskap

	Note	1998 1 000 kr		1997 1 000 kr	
1 Renteinntekter	1	3 316 764		3 336 641	
2 Rentekostnader		3 393 763		3 413 124	
Netto rentekostnader			76 999		76 483
Rentestøtte, dekket av staten			-76 999		-76 483
3 Andre tilskudd til boligsektoren					
3.1 Bostøtte	2	1 480 971		1 295 362	
3.2 Bolig- og miljøtiltak	3	657 822		548 101	
3.3 Ormsorgsboliger og sykehjemsplasser		815 417		285 717	
3.4 Tilskudd til kompensasjon renter/avdrag	4	39 409		0	
3.5 Tilskudd til risikofond		106 600	3 100 219	0	2 129 180
Andre tilskudd til boligsektoren, dekket av staten			-3 100 219		-2 129 180
4 Administrasjonsutgifter					
4.1 Lønn og godtgjørelse	5	116 451		109 530	
4.2 Varer og tjenester		87 335		85 521	
4.3 Store innkjøp – edb		4 455	208 241	4 077	199 128
Administrasjonsutgifter, dekket av staten			-208 241		-199 128
5 Driftsinntekter og diverse innbetalinger					
5.1 Andre driftsinntekter	6	35 753		28 500	
5.2 Diverse innbetalinger	7	1 097		2 927	
5.3 Tilbakeføring tapsfond SIFBO	16	259 128		10 000	
5.4 Renter av statskassens fordringer		35 621	331 599	19 907	61 334
Driftsinntekter og diverse innbetalinger, overført til staten			-331 599		-61 334
6 Tap på utlån/engasjementer tidligere SIFBO					
6.1 Netto konstaterte tap – belastet risikofondet	15	6 520		87 830	
6.2 Konstaterte tap – tidligere SIFBO	16	0		2 008	
6.3 Drift/salg eiendommer tidligere SIFBO – overskudd	15	-2 544	3 976	-21 522	68 316
Netto tap utlån/engasjementer tidligere SIFBO, belastet/overført risikofondet og tapsfond (1997)			-3 976		-68 316

Balanse pr. 31.12.

	Note	1998 1 000 kr		1997 1 000 kr	
EIENDELER					
Likvide midler og innskudd					
 Ole Eimund Øverland leder					
Konter og innskudd i Norges Bank	8	10 072		4 097	
Innskudd i norske banker	8	943 602	953 674	1 219 479	1 223 576
Diverse kortsiktige krav					
Forfalte, ikke betalte renter		71 089		81 991	
Opptjente, ikke forfalte renter		766 675		604 862	
Andre kortsiktige krav		3 023		17 552	
Div. kortsiktige krav – tidligere SIFBO	9	0	840 787	30	704 435
Ordinære utlån					
Ordinære løpende pantelån og gjeldsbrevlån	10	81 953 257		77 395 399	
Utestående lån ved overtatte pant	11	1 677	81 954 934	10 124	77 405 523
Anleggsmidler					
	12		13 774		16 265
SUM EIENDELER		83 763 169		79 349 799	
GJELD OG EGENKAPITAL					
Kortsiktig gjeld					
I mellomregning med Finansdepartementet		451 370		692 058	
Annen kortsiktig gjeld	13	633 854	1 085 224	694 947	1 387 005
Ordinære innlån og annen langsiktig gjeld					
Lån fra staten	14		82 484 826		77 613 172
Egenkapital					
Grunnfond			20 000		20 000
Risikofond	15, 17	173 119		70 495	
Tapsfond – tidligere SIFBO	16	0	173 119	259 127	329 622
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		83 763 169		79 349 799	
Garantiansvar – tidligere SIFBO pr. 31.12.			6 268		9 951

Tilslagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån pr. 31.12.98 utgjorde 9 248 000 000 kroner
Tilslagte eller bevilgede, men ikke utbetalte tilskudd pr. 31.12.98 utgjorde 1 923 000 000 kroner

Oslo, den 31. desember 1998
18. mars 1999

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.

Overtagne 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 videreslag 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 og lignende i styrets beretning og i kapitlet 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.

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 størrelse på forvaltningskapitalen.

Noter til regnskapet

	1998	1997
Note 1 Renteinntekter	1 000 kr	1 000 kr
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	3 316 600	3 331 435
Morarenter*	0	4 946
Andre renteinntekter	164	260
Renteinntekter	3 316 764	3 336 641

* Morarenter ble tidligere bruttoført både som renteinntekt og rentekostnad. Fra 1998 skal morarenter trekkes ut i rentestøtten og inntektsbeløpet er derfor overført til posten »Andre driftsinntekter» – jf. note 6

	1998	1997
Note 2 Bostøtte	1 000 kr	1 000 kr
Bostøtte til barnefamilier	465 793	368 212
Bostøtte til pensjonister og uføre	1 015 178	924 149
Sum bostøtte	1 480 971	1 292 361

	1998	1997
Note 3 Bolig- og miljøtiltak	1 000 kr	1 000 kr
Tilskudd til byfornyelse og boligkvalitet	185 132	106 888
Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner mv.	8 398	8 558
Tilskudd til individuell gjeldssanering*	0	129
Boligtilskudd	444 397	413 109
Tilskudd til utvikling av bomiljø mv.	19 895	19 417
Bolig- og miljøtiltak	657 822	548 101

* Tilskudd til gjeldssanering inngår i 1998 i «Tilskudd til utvikling av bomiljø mv.» med 4,3 mill kroner

Note 4 Tilskudd til kompensasjon for utgifter til renter og avdrag

Ny tilskuddsordning fra 1998 på bakgrunn av St meld nr. 50 (1996–97) til kommuner som tar opp lån til finansiering av nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser, som kompensasjon for renter og avdrag.

Note 5 Lønn og annen godtgjørelse

Godtgjørelse til bankens hovedstyre og fire avdelingsstyrer utgjorde 415 276 kroner, godtgjørelse til kontrollkomiteens medlemmer 69 415 kroner og lønn til administrerende direktør 533 291 kroner. Honorar til ekstern revisor er utgiftsført med 432 900 kroner.

	1998	1997
Note 6 Andre driftsinntekter	1 000 kr	1 000 kr
Takstgebyrer	7 699	5 514
Gebyr for seksjonering	44	78
Inkassogebyr	87	82
Forvaltningsgebyr	16 160	15 967
Gebyr for gjeldsforsikring	911	1 073
Varslingsgebyr	4 718	4 023
Salg av datatjenester	1 616	1 705
Leieinntekter	45	55
Tilfeldige inntekter*	4 473	3
Andre driftsinntekter	35 753	28 500

* Økning i tilfeldige inntekter skyldes morarenter vedrørende utlån, som fra 1998 ikke lenger bruttoføres under rentestøtten – jf. note 1. Morarenter varierer i takt med mislighold og rapporteres derfor som «Tilfeldig inntekt»

	1998	1997
Note 7 Diverse innbetalinger	1 000 kr	1 000 kr
Refusjon arbeidsmarkedstiltak	0	208
Refusjon av fødselspenger	1 017	2 474
Avdrag statskassens alminnelige fordringer	80	245
Diverse innbetalinger	1 097	2 927

Note 8 Likvide midler og innskudd

Innskudd i Postbanken inngikk tidligere år i «Kontanter, innskudd Postbanken og Norges Bank». Denne regnskapspost omfatter heretter bare «Kontanter og innskudd Norges Bank», da Postbanken er omklassifisert til «Innskudd i norske banker». Endringen omfatter også tallene for 1997.

	1998	1997
Note 9 Diverse kortsiktige krav – tidligere SIFBO	1 000 kr	1 000 kr
Opptjente, ikke forfalte renter etableringslån*	0	0
Husleiefordringer	0	30
Div. kortsiktige krav – tidligere SIFBO	0	30

* Tidligere SIFBO er avviklet og utlånene ble i 1997 integrert i bankens utlånsportefølje. Opptjente renter på disse lån inngår heretter i «Opptjente, ikke forfalte renter». Tilsvarende er husleiefordringer fra 1998 inkludert i regnskapsposten «Andre kortsiktige krav»

Note 10 Ordinære pantelån og gjeldsbrevlån

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

Utviklingen i rentevilkår	1998		1997	
	flytende	fast	flytende	fast
Utlånsrente i prosent p.a. etterskuddsvis:				
1. kvartal	4,2	5,6	5,2	6,5
2. kvartal	4,1	5,6	4,8	6,5
3. kvartal	4,2	5,5	3,8	5,7
4. kvartal	4,6	5,5	3,8	5,7

Fordeling av utlån etter rentenivå:	1998		1997	
	Antall	1 000 kr	Antall	1 000 kr
Prosent				
0-3,6 Særvilkår/spesialvilkår	8 322	5 542 520	10 207	5 906 256
3,8-5,7 Flytende rente	89 397	57 699 207	115 836	70 768 964
5,5-7,2 Fast rente	28 445	18 713 207	1 651	728 306
Sum antall/restgjeld	126 164	81 954 934	127 694	77 405 523

I siste kvartal 1998 er det inngått fastrenteaftaler for ytterligere ca 43 000 lån. For disse endres lånerenten fra flytende til fast rente 5,5 prosent fra 01.01.1999.

Note 10 a) Restkrav tapsførte lån

Restkrav omfatter 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. I balansetallet for utlånene er disse restkrav fratrukket med 316 mill kroner. Regnskapet viser således nettotall for utlån begge år, i motsetning til tidligere da utlånene ble presentert med bruttotall.

	1998	1997
Note 11 Utestående lån på overtatte pant	1 000 kr	1 000 kr
Overtatte pant etter avdelingskontor:		
Oslo	170	1 601
Bergen	1 007	1 001
Trondheim	0	2 001
Bodø	300	671
Hammerfest	200	4 850
Utestående lån på overtatte pant	1 677	10 124

	1998	1997
Note 12 Anleggsmidler	1 000 kr	1 000 kr
Tidligere SIFBO:		
– Andelsboliger	6 889	8 514
– Eiendommer	6 885	7 751
Egen eiendom (bokført til kr 100)	0	0
Anleggsmidler	13 774	16 265

	1998	1997
Note 13 Annen kortsiktig gjeld	1 000 kr	1 000 kr
Betalte, ikke avregnet renter og avdrag*	186 414	311 399
Påløpne, ikke forfalte renter innlån	312 574	244 895
Betalte, ikke forfalte renter	120 025	128 647
Annen kortsiktig gjeld	14 841	10 006
Annen kortsiktig gjeld	633 854	694 947

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

	1998	1997
Note 14 Lån fra staten	1 000 kr	1 000 kr
Samlet innlån pr 01.01.	77 613 172	79 143 000
+ Opptak nye lån i året	8 824 713	5 891 513
- Nedbetaling avdrag	-3 953 059	-7 421 341
Lån fra staten	82 484 826	77 613 172

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsern-kontoordning. Avtaler med kontoførende banker er opprettet i samsvar nytt økonomireglement og tilhørende funksjonelle krav. Tidligere innlån med fem års rullering ble i 1997 konvertert til ett samlet innlån fra staten, med nye variable rente- og avdragsvilkår basert på gjennomsnittet av beregnede renter og realiserde avdrag på utlånene.

	1998	1997
Note 15 Risikofond	1 000 kr	1 000 kr
Inngående beholdning pr 1.1.	70 495	158 325
Bevilget i året	106 600	0
Avskrevet tap (netto 1997)	-25 707	-87 830
Godskrevet tilbakeført tap	19 187	0
Årsoverskudd drift tidligere SIFBO*	2 544	0
Utgående beholdning pr 31.12.	173 119	70 495

* Årsresultatet ble inntil 1997 overført Tapsfond – jf. note 16 for nærmere forklaring og spesifisering

	1998	1997
Note 16 Tapfond – tidligere SIFBO	1 000 kr	1 000 kr
Inngående beholdning pr 1.1.	259 127	249 613
Beholdning tilbakeført til staten	-259 127	-10 000
Avskrevet tap	0	-2 008
Årsoverskudd drift*	0	21 522
Godskrevet renter	0	0
Utgående beholdning pr 31.12.	0	259 127

Resterende beholdning ble overført staten og fondet avvirket pr 1.1.1998. Fremtidige inntekter og tap vil således bli ført mot bankens risikofond.

* Spesifikasjon av årsoverskudd drift:	1998	1997
Overskudd husleier	1 419	1 167
Netto renteinntekt	482	1 160
Netto gevinst/tap ved salg boliger	246	48
Inngått på tidligere avskrevet **	418	19 147
Sum	2 545	21 522

** Utlånsporteføljen i tidligere SIFBO er overført Husbanken og tilbakeførte tap på utlånene er godskrevet Risikofondet i 1998

Note 17 Ikke realiserte tap

Tap ved tvangssalg der størrelsen på oppgjøret er kjent, men hvor dette først finner sted i 1999, omfatter 26 lån med til sammen 1,3 mill kroner i realiserbare tap. Av disse hadde fem lån dato for tapsberegning i 1998, men oppgjør hadde ikke funnet sted pr 31.12.98. En av disse sakene medfører ikke tap for Husbanken. Samlet forventet tap i denne gruppen utgjør 0,5 mill kroner. For de resterende 21 lånene skal oppgjøret skje i 1999. Av disse lånene medfører ni saker ikke noe tap for Husbanken. Samlet tap for denne gruppen vil utgjøre 0,8 mill kroner.

Revisjonsberetning



PricewaterhouseCoopers DA
N-0245 Oslo
Telefon 23 16 00 00
Telefaks 23 16 10 00

Til Det Kongelige Kommunal-
og regionaldepartement Oslo - Dep.

Revisjonsberetning for 1998

Vi har revidert årsoppgjøret for Den Norske Stats Husbank for 1998. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, resultatregnskap, balanse og noter, er avgitt av bankens styre og administrerende direktør.

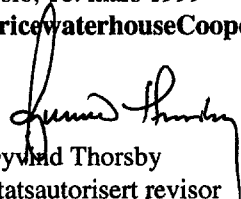
Vår oppgave er å granske bankens årsoppgjør, regnskaper og behandlingen av dens anliggender for øvrig.

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, 18. mars 1999
PricewaterhouseCoopers DA


Øyvind Thorsby
Statsautorisert revisor

Uttalelse fra kontrollkomiteen

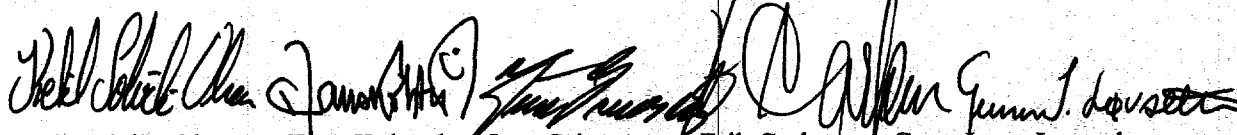
Uttalelse fra kontrollkomiteen i Den Norske Stats Husbank for regnskapsåret 1998.

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 årsregnskap for 1998 med revisors beretning.

Komiteen har ingen merknader å fremføre.

Oslo, 23. mars 1999



Ketil Solvik-Olsen Hans Kolstad Ivar Grimsmo Erik Carlsen Gunnar Løvseth



Tegnet av Anders Blom Jensen

Husbankens mål og virkemidler

Det overordnede mål og hovedmålene i boligpolitikken fastsettes av de politiske myndigheter. Målene legges årlig fram for Stortinget i statsbudsjettet.

Regjeringens overordnede boligpolitiske mål er:

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

Ut fra dette er det utledet fem boligpolitiske hovedmål:

- 1. God boligdekning og et god 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. Husbanken spiller en helt avgjørende rolle når det gjelder de tre første hovedmålene: god boligdekning, god boligfordeling og gode boliger, men spiller også en betydelig rolle for å nå målet om botrygghet.

Husbankens virkemidler har derimot ikke vært direkte innrettet på å ivareta mål om organisering av eie- og leieforhold, som primært ivaretas gjennom boliglovgivningen og andre former for statlig virkemiddelbruk. Imidlertid har banken i sin strategiplan fram mot år 2000 lagt til grunn at Husbankens virkemidler ikke skal begunstige bestemte eierformer framfor andre.

Husbanken har en rekke virkemidler for å bidra til å nå de boligpolitiske målene. Virkemiddelbruken ble lagt om i 1996 da rentesubsidiene knyttet til långivningen ble avviklet og nye målrettede tilskuddsordninger ble opprettet. I hovedsak er det boligpolitiske opplegget videreført i årene etter. Sammenliknet med 1997 fikk banken en reduksjon av lånerammen i 1998. På den annen side fortsatte ordningen med en låneramme som banken kunne disponere fritt til ulike formål. Det har gjort det mulig å utnytte lånerammen effektivt for å nå de boligpolitiske målene.

Tabell 1 Mål- og virkemiddelmatrise for Husbankens virksomhet

	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 41)	
Barnehagelån			■ (side 46)	
Selektive lån				
Etableringslån	<input type="checkbox"/>	■ (side 35)	<input type="checkbox"/>	
Kjøpslån	<input type="checkbox"/>	■ (side 36)		
Lån til omsorgsboliger mv	■ (side 31)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Generelle tilskudd				
Kvalitetstilskudd			■ (side 42)	
Byfornyelse			■ (side 43)	
Utvikling av bomiljø mv			■ (side 44)	
Tilstandsvurdering			■ (side 44)	
Selektive tilskudd				
Bostøtte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		■ (side 50)
Boligtilskudd til etablering	<input type="checkbox"/>	■ (side 34)		
Boligtilskudd til tilpasning		<input type="checkbox"/>	■ (side 43)	
Til omsorgsboliger/sykehjem		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– oppstartingsstilskudd	■ (side 29)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– kompensasjonstilskudd	■ (side 30)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andre virkemidler				
Lånerammer	■ (side 23)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lånetillegg	<input type="checkbox"/>		■ (side 41)	
Låneutmåling	■ (side 28)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Areal-/kostnadsgrenser	■ (side 28)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rådgivning/informasjon			■	
Låneforvaltning				
Rådgivning				■ (side 56)
Gjeldsordningslov				■ (side 56)
Gjeldsforsikring				■ (side 51)
Lånevilkår	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		■ (side 51)

Regjeringens sterke satsing på sykehjems-
plasser og eldreboliger fortsatte i 1998.
Stortinget økte Husbankens bevilgning av
tilskudd til bygging av omsorgsboliger og
sykehjems plasser med mer enn 900 mill kroner.
Dette inkluderte et nytt tilskudd på 240 mill
kroner til kommunene som kompensasjon for
renter og avdrag ved lånefinansieringen av
denne virksomheten.

Den sterke satsingen på bostøtte etter sammen-
slåing av Kommunaldepartementets bostøtte-

ordning og Sosialdepartementets botilskudds-
ordning fortsatte i 1998.

Matrisen ovenfor illustrerer hvordan
Husbankens virkemidler er rettet inn mot
de fire aktuelle hovedmålene.

Som det framgår av matrisen virker de fleste
virkemidler på flere mål. En nærmere omtale
av virkemidlene og en vurdering av målopp-
nåelse i meldingsåret er gitt under behandlingen
av det enkelte hovedmål.

Med bakgrunn i ønsket om størst mulig måloppnåelse, har Husbanken satt seg følgende mål for den interne virksomheten i banken:

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

Husbanken har én låneramme. Dette gjør rammestyringen og långivningen mer fleksibel, og gjør det enklere å nå de boligpolitiske målene bedre enn tidligere, da lånemidlene var fordelt på forskjellige utlånsrammer.

De tilskuddsordningene som Husbanken forvalter, er stort sett av en slik art at det gis tilsagn om tilskudd på et tidlig stadium i planleggingen et byggeprosjekt, mens den faktiske utbetaling ikke foretas før prosjektet er ferdigstilt. På grunn av dette etterslepet og fordi statsbudsjettet føres etter kontantprinsippet, har Husbanken foretatt 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 utbetales samme året som midlene er bevilget.

For å komme bort fra de store årlige overføringene har Stortinget vedtatt at det skal innføres tilsagnsfullmakter for Husbankens store tilskuddsordninger. Fra og med 1.7. 1998 er det innført tilsagnsfullmakter på oppstartings-tilskuddet, mens det fra og med 1999 også er innført for tilskudd til byfornyelse og boligkvalitet samt boligtilskudd til etablering, utbedring og utleieboliger.

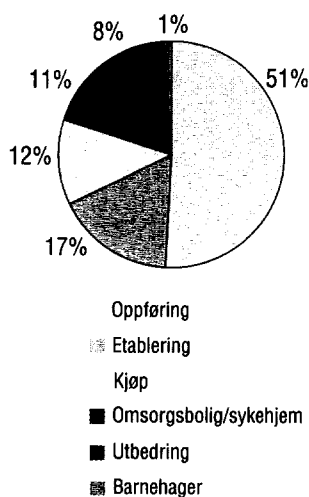
Tabell 2 Disponible tilskuddsrammer og disponerte beløp 1998 og 1997, mill kroner

			1998	1997
	Bevilget beløp	Overførte/ annullerte midler	Disponibelt beløp	Disponert beløp
Sum tilskudd	3 752,4	47,2	3 799,6	3 707,2
Byfornyelse/boligkvalitet	170,0	4,7	174,7	242,2
Funksjonshemmedes organisasjoner	8,4	¹⁾	8,4	8,6
Boligtilskudd	434,0	33,0	467,0	452,6
Utvikling av bomiljø mv	18,0	1,6	19,6	20,6
Oppstartingsstilskudd til omsorgsboliger mv	1 535,0	7,9	1 542,9	1 517,5
Kompensasjonstilskudd	80,0	¹⁾	80,0	²⁾ 39,4
Bostøtte	1 507,0	¹⁾	1 507,0	1 295,4

1) Ikke overførbar

2) Ny i 1998

Figur 1
Husbankens utlån 1998.
Tilsagn fordelt etter formål



I 1998 ble det også innført et nytt tilskudd til dekning av renter og avdrag for omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Under denne ordningen ble det utbetalt 39,4 mill kroner til 1 130 omsorgsboliger og 450 sykehjemsplasser i 1998. Totalt delte Husbanken ut tilskudd inklusive bostøtte for 3,8 mrd kroner i 1998 mot 2,7 mrd kroner i 1997. Økningen på 1,1 mrd kroner skyldes i hovedsak større bevilgning av tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Bostøtte og oppstartings-tilskuddet var de to største tilskuddsordningene også i 1998, med i overkant av 1,5 mrd kroner for hver ordning.

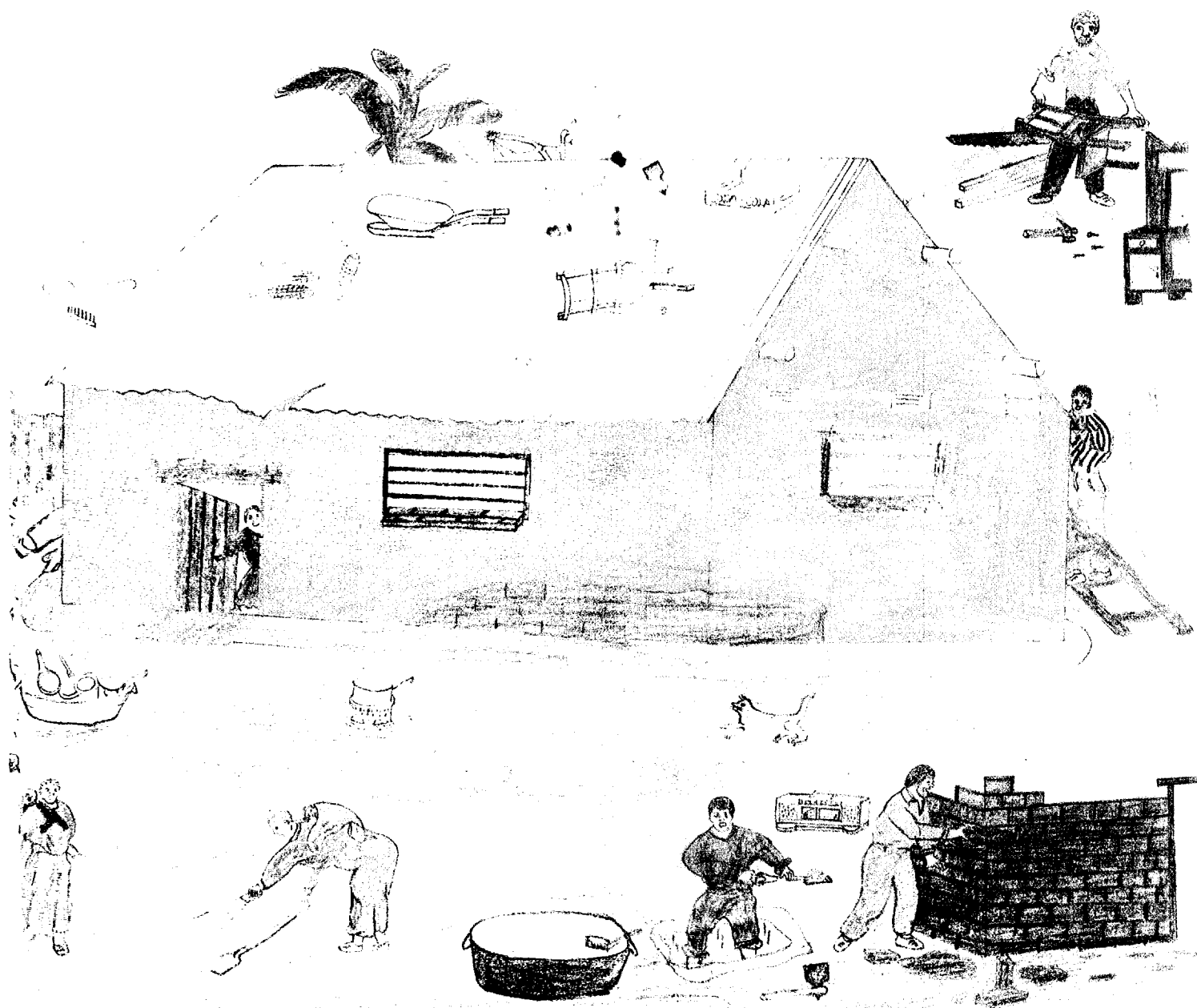
Husbankens utlånsramme var i 1998 på totalt 8 mrd kroner, mot 8,7 mrd kroner i 1997. Hele utlånsrammen ble brukt i 1998. På lånesiden var det allerede sommeren 1998 nødvendig å innføre streng prioritering. Etter sommerferien var det sterk reduksjon i gitte tilsagn om oppføringslån, på grunn av den lave utlånsrammen. Høsten 1998 innførte Husbanken prosjektgodkjenning i utbyggere saker, dvs i prosjekter hvor

profesjonelle utbyggere bygger for videre salg. Tidligere fikk alle boliger i et utbyggerprosjekt tilsagn om lån. Nå gis ikke det endelige tilsagnet før kjøperne av utbyggerboligene selv eventuelt søker om lån i Husbanken. Bakgrunnen for denne omleggingen er at det sjelden er slik at alle som kjøper bolig av en utbygger, søker om lån i Husbanken. Den nåværende utlånspraksis bidrar til en mer effektiv utnyttelse av lånerammen. Husbanken opprettholder sin kvalitetspåvirkning på hele prosjektet ved at utbyggerne søker om og får en prosjektgodkjenning. Dette sikrer at boligene oppfyller Husbankens kostnads-, areal- og kvalitetskrav. Husbankens kostnads- og kvalitetspåvirkning av nyoppførte boliger blir dermed større enn det antall boliger som vi faktisk finansierer.

Som det framgår av tabell 3 ble i 1998 en større andel av utlånsrammen brukt til etableringslån og kjøpslån. Disse lånordningene er prioritert innenfor den gitte lånerammen.

Tabell 3 Utlån etter formål. Disponert beløp 1998 og 1997, mill kroner

Disponibel utlånsramme	1998		1997	
	Disponibel utlånsramme	Disponert beløp	Disponert beløp	Disponert beløp
I alt	8 000	8 003,7	8 712,2	8 712,2
Nye boliger		4 036,6	5 183,9	5 183,9
Omsorgsboliger/sykehjem		889,6	1 062,9	1 062,9
Utbedring		675,9	735,3	735,3
Etablering		1 373,5	1 054,6	1 054,6
Kjøp		986,4	558,3	558,3
Barnehager		41,7	117,2	117,2



Tegnet av Njovu Whiteson

God boligdekning og et godt fungerende bolig- og byggemarked

HOVEDMÅL 1

Husbanken skal medvirke til at:

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

Husbankens viktigste virkemidler for å nå disse målene er:

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

Husbanken ga tilsagn om oppføringslån til 7 515 boliger i 1998, mens det ble totalt igangsatt ca 19 600 boliger. I tillegg har Husbanken gitt tilskudd til oppføring av vel 3 400 nye omsorgsboliger. Dermed tilfredsstiller 56 prosent av alle igangsatte boliger i 1998 Husbankens kostnads-, areal- og kvalitetskrav.

Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem (oppstartingstilskudd) er mer enn fordoblet fra 1997 til 1998. Husbanken ga tilskudd til 5 616 boenheter i 1998. Bare rundt en fjerdedel av disse hadde husbanklån etter at Husbanken gjennomførte en streng prioritering av lånerammen, og i stor grad viste lånefinansieringen av omsorgsboliger og sykehjem til andre finansinstitusjoner som Kommunalbanken.

Byggekostnadene for husbankfinansierte boliger økte i 1998 med 6,4 prosent. Fra tredje kvartal 1997 til tredje kvartal 1998 økte Statistisk sentralbyrås prisindeks for nye eneboliger med 9,7 prosent.

Gjennomsnittsåreale for igangsatte husbankfinansierte boliger var 106 kvm i 1998. Samtidig var størrelsen på alle igangsatte boliger 128 kvm.

Oppføringslån

For å nå målet om å dekke det samlede boligbehovet er oppføringslånet det viktigste boligpolitiske virkemiddelet Husbanken har. Det skal medvirke til å dekke behovet for nye, gode, rimelige og nøkterne boliger med nærmere definerte bolig- og miljøkvaliteter. Enhver god bolig har levetid som går ut over det som den enkelte legger til grunn ved investeringstidspunktet. Husbanken skal gjennom sin påvirkning stimulere til at det blir økt samsvar mellom investorens mer kort-siktige beslutninger og det som er samfunns-økonomisk mer lønnsomt på lengre sikt. Dette bygges inn i bruken av oppføringslån, blant annet ved å stimulere til livsløpskvalitet og miljøhensyn.

Ordnningen er ikke behovsprøvd og er i prinsippet tilgjengelig for alle på like vilkår. Husbanken foretar ikke tilsvarende kredittvurderinger som private banker og gir lån også på steder med lav annenhåndsverdi for boliger. Alle kan få oppføringslån til finansiering av boligen, forutsatt at boligen tilfredsstillen en minstestandard og er tilpasset Husbankens areal- og kostnadsnormer. Dette innebærer i praksis at lånene avgrenses til boliger og personer som er tjent med en nøktern standard. Lånekunder får bistand til å tilpasse kostnader ved boligprosjektet til økonomisk evne. Oppføringslån sammen med etableringslån – eventuelt i kombinasjon med boligtilskudd – bidrar til at husstander med lavere inntekter, spesielt unge førstegangsetablerende, kan bosette seg i en ny bolig.

Totalt ble det igangsatt bygging av ca 19 600 boliger i 1998, mens Husbanken ga tilsagn/godkjente prosjekter for oppføringslån til 7 515 nye boliger. I det sistnevnte bolig-tallet er det regnet med 839 boliger under den nye ordningen med prosjektgodkjenning til utbyggere, jf. omtale av denne ordningen på side 24 i kapitlet om mål og virkemidler. Dessuten har Husbanken gitt tilsagn om oppstartingsstilskudd til oppføring av drøyt 3 400 nye omsorgsboliger. Dermed tilfredsstillen 56 prosent av alle boliger igangsatt i 1998 Husbankens kostnads- og kvalitetskrav. I 1997 var det mindre enn 50 prosent av alle igangsatt boliger som tilfredsstilte disse kravene. I 1998 ble det totalt tatt i bruk 20 700 nye

boliger, hvorav 9 800 eller 48 prosent har fått utbetalt lån i Husbanken. Året før var denne husbankandelen 40 prosent. Den økte andelen har sammenheng med det gunstige rentenivået i Husbanken og den store økningen i byggingen av omsorgsboliger i 1998.

Tabell 4 Nøkkeltall: Oppføringslån til boliger*

	1998	1997
Tilsagn (mill kr)	4 037	5 095
Søknader under behandling pr 1.1. (boliger)	2 053	971
Mottatte søknader (boliger)	9 307	10 953
Godkjente søknader (boliger)	7 616	8 512
Søknader under behandling pr 31.12. (boliger)	2 844	2 053
Utbetalt beløp (mill kr)	4 676	3 865
Gjennomsnitt pr bolig (ved tilsagn)		
Bruksareal (kvm)	106	114
Tomtekostnader (kr)	788 400	739 200
Anleggskostnader (kr)	948 800	892 900
Husbanklån (kr)	598 800	598 600
Husbanklånets andel av anleggskostnader (pst)	63	67

* Ekskl. omsorgsboliger/sykehjemsplasser

Til tross for at det på vårparten ble registrert en vekst i søknadsinngangen for oppføringslån på 30–40 prosent, mottok til slutt Husbanken 10 prosent færre søknader om oppføringslån i 1998 enn i 1997, målt ved antall boliger. Den viktigste årsaken antas å være den stramme rammesituasjonen. Allerede sommeren 1998 måtte det innføres streng prioritering av søknader om oppføringslån, og dette ble godt kjent i markedet. På grunn av denne prioriteringen

Tabell 5 Igangsatte boliger, fullført og under arbeid pr 31.12.1998 og 1997, totalt. Husbankens andel

	1998	1997
Igangsatte boliger	19 646	21 259
Fullførte boliger	20 659	18 659
Boliger under arbeid pr 31.12.	18 681	19 895
Husbanken, nye boliger		
Søknadsinngang	13 017	13 138
Tilsagn/godkjente*	10 934	9 921
Bevilgning	9 832	7 476

* Summen av nye boliger med oppføringslån og antall omsorgsboliger med oppstartingsstilskudd

ble det godkjent 12 prosent færre nye boliger i 1998 enn i 1997. Banken hadde ved siste årsskifte ubehandlede søknader for ca 1,8 mrd kroner, mot 1,3 mrd kroner ved utgangen av 1997.

Boligdekningen målt ved faktiske boligfrekvenser for ulike husholdningstyper er lavest for personer i alderen 20–29 år og for aldersgruppen over 70 år, ifølge data fra siste boforholdsundersøkelse til Statistisk sentralbyrå. Mye av de siste årenes boligsatsing i Husbanken rettes inn mot disse målgruppene.

I tillegg til at oppføringslån skal medvirke til å sikre boligdekningen har ordningen også viktige fordelingspolitiske effekter. Inntektsstatistikk viser at husstander som får husbanklån har en middels inntekt. Gjennomsnittlig brutto husstandsinnkomst for personlige lånsøkere var på 293 000 kroner for de som fikk oppføringslån i 1998. For befolkningen sett under ett lå den gjennomsnittlige bruttoinntekten (for inntektsåret 1996) på 303 000 kroner. I tillegg går størstedelen av oppføringslånene til de yngste aldersgruppene. I 1998 gjaldt dette i overkant av 60 prosent av de personlige lånsøkerne.

Boligmarkedet i 1998 har vært preget av stigende omsetning av boliger og sterk prisstigning, selv om prisoppgangen avtok noe mot slutten av året. For å bidra til effektiv og ressursøkonomisk boligbygging foretar Husbanken kostnadskontroll og arealbegrensning i tilknytning til sin långivning. Fra 30.09.97 til 30.09.98 har byggekostnadene for husbankfinansierte eneboliger steget med til sammen 6,5 prosent, mens Statistisk sentralbyrås prisindeks for alle nye eneboliger har gått opp med 9,7 prosent i samme periode. Dette kan tyde på at boliger med husbanklån har mindre kostnadsvekst enn andre boliger. Dessuten har husbankfinansierte boliger gjennomgående mindre bruksareal enn de privatfinansierte. Som det framgår av figur 4 var bruksarealet på 106 kvm for husbankfinansierte boliger i 1998, mens gjennomsnittlig størrelse på igangsatte boliger totalt var 128 kvm (jf. figur 2).

Som et ledd i arbeidet med å nå målet om gode, hensiktsmessige boliger i gode bomiljøer

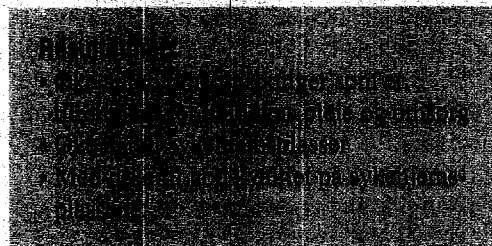
premierer Husbanken bolig- og miljøkvaliteter gjennom lånetillegg. Slike tillegg kan blant annet gis til områdene helse og miljø, tilgjengelighet og utomhuskvaliteter. I 1998 fikk 72 prosent av boligene med oppføringslån lånetillegg for en eller flere av disse kvalitetene. Den tilsvarende andelen året før var 70 prosent. Nærmere omtale er gitt 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. Ordningene er sentrale virkemidler i handlingsplanen for eldre vedtatt i Stortinget i forbindelse med St.meld nr 50 (1996–97), Handlingsplan for eldreomsorgen.

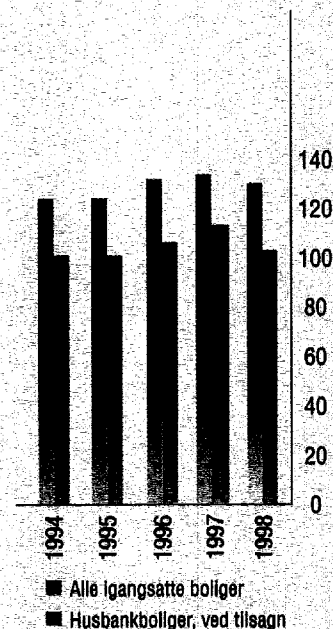
Oppstartingsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

I tråd med nytt reglement for staten, har Husbanken utviklet resultatmål og oppfølgingskriterier for denne tilskuddsordningen.



Tabell 6 Oppfølgingskriterier for oppstartingsstilskuddet og resultater

	1997
Antall omsorgsboliger og sykehjem med innvilget tilskudd	2 482
Antall omsorgsboliger med innvilget tilskudd	1 547
Antall sykehjemsplasser med innvilget tilskudd	733
Kombinerte prosjekter	202
Andel sykehjem som oppfyller Husbankens kvalitetsnorm (pst)	87



Figur 2 Størrelsen på nye boliger 1994–98 målt ved bruksareal

Tabell 7 Andre nøkkeltall: Oppstartings-tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

	1998	1997
Disponibel bevilgning (mill kr)	1 542,9	638,1
Tilsagn (mill kroner)	1 517,5	637,1
Herav økte tilskudd til prosjekter fra tidligere år	232,9	220,7
Søknader under behandling pr 1.1. (boenheter)	1 446	586
Mottatte søknader (boenheter)	5 527	3 461
Innvilgede søknader (boenheter)	5 616	2 482
Søknader under behandling pr 31.12. (boenheter)	1 104	1 446

Husbanken ga tilsagn om tilskudd til i alt 5 616 boenheter i 1998. Bevilgningen til dette tiltaket ble mer enn fordoblet i forhold til 1997, jf. tabell 7. Ifølge handlingsplanen for eldreomsorgen var målet 5 800 boenheter i 1998. Målet ble altså nesten nådd etter en kraftig økning fra 1997 (mer enn en dobling). Kommunene har kommet godt i gang med å oppfylle handlingsplanens mål på 24 400 boenheter i løpet av handlingsplanperioden. Planperioden er forlenget med to år fram til år 2003.

Av tabell 6 framgår at 81 prosent av alle sykehjemsrom som mottok tilskudd i 1998 tilfredstilte Husbankens rettleidende kvalitetsnorm. Denne normen forutsetter minimum 24 kvm privatareal. I 1997 var denne andelen på 87 prosent. At andelen har gått noe ned skyldes i hovedsak at en større del av sykehjemsplassene er etablert gjennom utbedring. Alle nye sykehjemsplasser i 1998 tilfredstilte imidlertid kvalitetsnormen.

Kommunene eier ca 3 700 av alle boenhetene som fikk tilskudd i 1998, mens ca 1 000 er borettslagsboliger hvorav ca 800 er tilknyttet Norske Boligbyggelags Landsforbund. Nær 5 200 boenheter eller 92 prosent skal tas i bruk av eldre.

I Oslo og Akershus ga Husbanken tilsagn om tilskudd til ca 1 000 omsorgsboliger og sykehjemsplasser og i de tre nordligste fylkene ble det gitt tilskudd til ca 900 til sammen.

Tabell 8 viser at gjennomsnittlige anleggskostnader for en nyoppført omsorgsbolig i 1998 var på ca 960 000 kroner. Det tilsvarende tallet for 1997 var om lag 840 000 kroner. I gjennom-

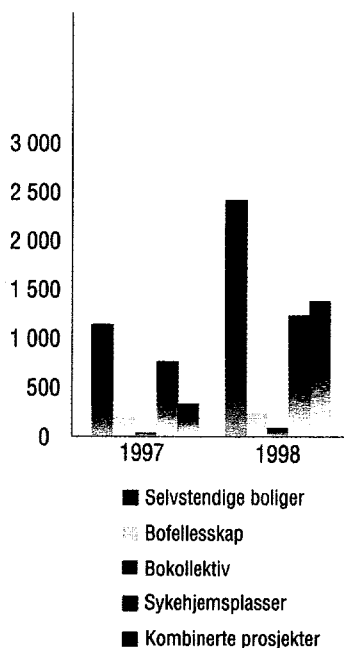
snitt fikk hver omsorgsbolig 172 000 kroner i tilskudd i 1998, mot 145 000 kroner i 1997. De nyoppførte sykehjemsplassene kostet i gjennomsnitt ca 1 160 000 kroner i 1998 og 860 000 kroner i 1997. De økte anleggskostnadene må sees i sammenheng med at gjennomsnittlig bruksareal har gått opp fra 60 til 70 kvm. I totalkostnadene inngår felles- og servicearealer. Disse skal til dels brukes av flere enn de som skal bo der.

En evaluering av ordningen foretatt av Norges byggforskningsinstitutt viser at det har vært en betydelig økning av botilbudet til eldre siden 1994, dvs i perioden som ordningen med lån og tilskudd til bygging av omsorgsboliger og sykehjem har eksistert. Både antall institusjonsplasser og antall boliger er økt. Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at i 1997 ble det registrert nær 40 000 boenheter til pleie- og omsorgsformål i kommunene. Siden 1994, da ordningen ble innført, har det blitt over 11 000 flere registrerte boenheter. Av disse er om lag 5 300 tilrettelagte omsorgsboliger bygget med tilskudd fra Husbanken.

Kompensasjonstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Ordningen var ny i 1998. Dette tilskuddet kompenserer for utgifter til renter og avdrag på lån til omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Kommunene vil gjennom oppstartings-tilskuddet og kompensasjonstilskuddet få dekket kostnader ved nybygging og utbedringer opp til 830 000 kroner pr sykehjemsplass og 740 000 kroner pr omsorgsbolig. Med oppstartings-tilskudd på henholdsvis 375 000 kroner pr sykehjemsplass og 175 000 kroner pr omsorgsbolig, utgjør maksimalt beregnings-

Figur 3 Oppstartings-tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Type boenhet 1997-1998



Tabell 8 Oppstartings-tilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Gjennomsnittlig anleggskostnad pr enhet (kroner)

	1998	1997
Ved oppføring		
Omsorgsboliger	959 200	841 000
Sykehjemsplasser*	1 166 600	860 700
Ved utbedring		
Omsorgsboliger	840 000	437 600
Sykehjemsplasser	618 000	312 200

* Inkl. kostnader til fellesareal

Tabell 9 Lån til omsorgsboliger og sykehjem

grunnlag for kompensasjonstilskuddet 455 000 kroner pr sykehjemsplass og 565 000 kroner pr omsorgsbolig. Kompensasjonstilskuddet blir gitt til kommuner med prosjekter der det er gitt tilsagn om oppstartingstilskudd etter 1. januar 1997 til dekning av renter og avdrag som har påløpt fra 1. januar 1998.

I 1998 ble det utbetalt 39,4 mill kroner i kompensasjonstilskudd. Av dette var det 450 sykehjemsplasser som mottok i alt 8,9 mill kroner, og 1 130 omsorgsboliger som mottok i alt 30,5 mill kroner. Det var færre boenheter som kom til utbetaling enn det som ble lagt til grunn i statsbudsjettet for 1998.

Lån til omsorgsboliger og sykehjem

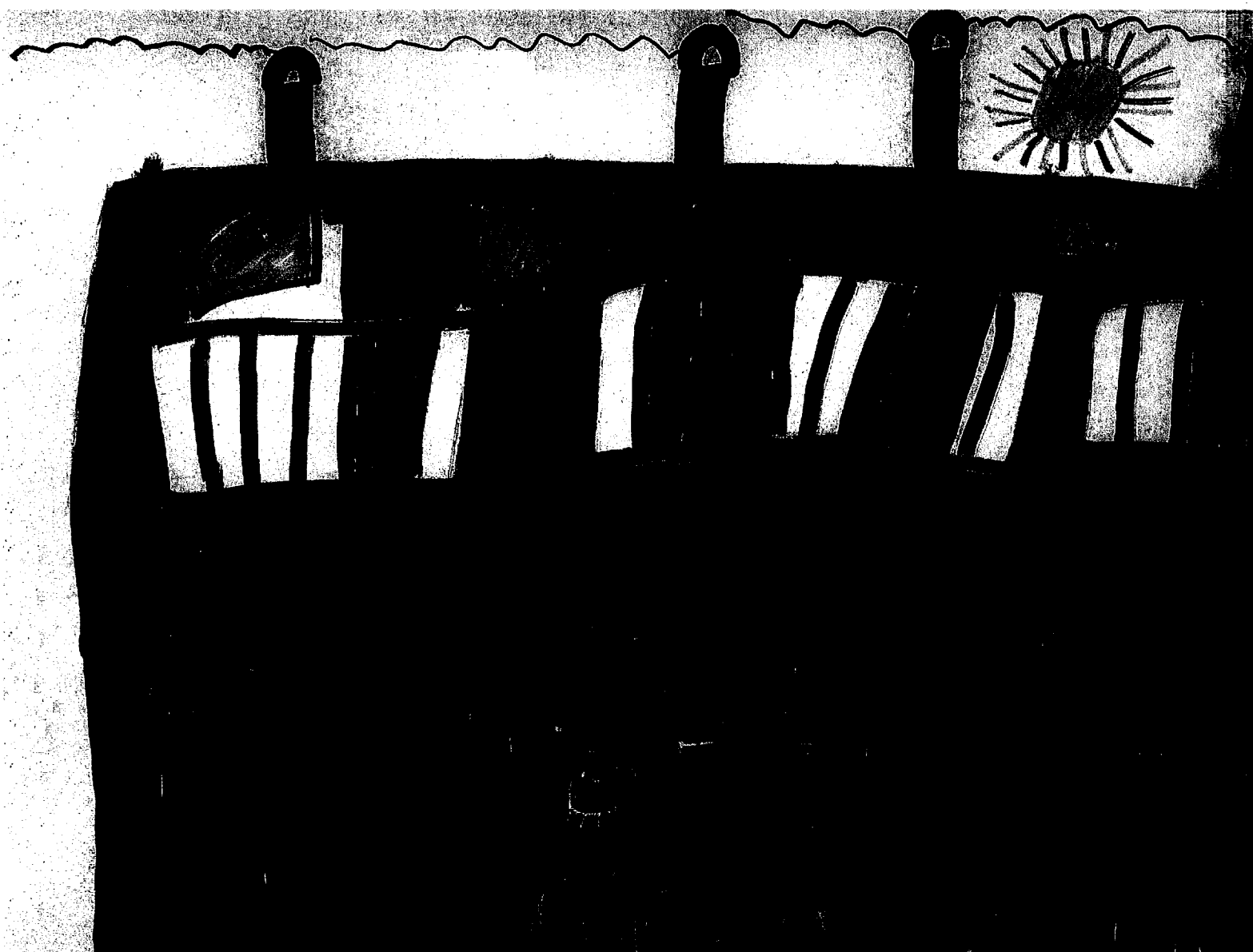
I 1998 godkjente Husbanken søknader om lån til drøyt 1 300 boenheter, mot 1 700 boenheter i 1997. Dette er en nedgang på 20 prosent.

For å oppnå at det ble finansiert flest mulig omsorgsboliger og sykehjemsplasser – i en situasjon med stort press på utlånsrammen – og for å øke samlet boligpolitisk måloppnåelse, oppfordret Husbanken tidlig i 1998 kommunene til også å henvende seg til Kommunalbanken eller private kredittinstitusjoner for å ta opp

	1998	1997
Realisert forbruk (mill kroner)	890	1 063
Søknader under behandling pr 1.1. (boenheter)	709	162
Mottatte søknader (boenheter)	3 210	2 185
Innvilgede lånetilsagn (boenheter)	1 325	1 657
Herav i tilknytning til sykehjem (sykehjemsplasser)	145	192
Søknader under behandling pr 31.12. (boenheter)	1 575	709

lån der. Gjennom dette tiltaket kunne det avsettes mer utlånsmidler til de behovsprøvde og prioriterte ordningene kjøpslån, etableringslån og personrettede utbedringslån. I 1998 godkjente Husbanken søknader om lån til 24 prosent av omsorgsboligene og sykehjemsplassene som fikk tilskudd, mot 67 prosent i 1997.

Om lag en tredel av lånene ble gitt til kommuner, mot halvparten i 1997. De resterende ble i hovedsak gitt til borettslag og stiftelser. Halvparten av boenhetene ligger i blokk. Rundt 200 av boenhetene som har fått lån i 1998 ligger i Nordland fylke, mens bare 24 ligger i Oslo og seks i Finnmark.



Tegnet av Vibeke Stavdal

God boligfordeling

HOVEDMÅL 2

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. Husstander som har skaffet seg en nøktern bolig, skal gis mulighet til å beholde denne**
- 4. Unge skal kunne etablere seg i en god bolig**

I tillegg til de bidragene som oppnås gjennom de generelle boligtiltakene er 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 rimelig kreditt til bolig**
- **Kjøpslån til vanskeligstilte husstander**

Over statsbudsjettet ble det bevilget 434 mill kroner til boligtilskudd i 1998.

Ca 3 000 boliger for vanskeligstilte fikk boligtilskudd til etablering i 1998. Av disse var ca 850 utleieboliger.

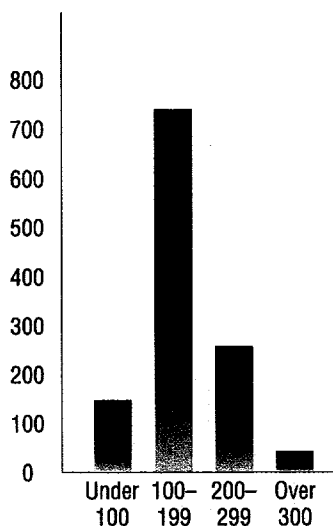
Nesten 1 500 mill kroner er fordelt av Husbanken i bostøtte til eldre, trygdede og barnefamilier. Rundt 100 000 husstander mottok bostøtte i 1998. Bostøtte er nærmere omtalt under hovedmål 4 – *Botrygghet*.

Etableringslån nyttes i hovedsak som toppfinansiering ved boligetablering.

Kommunene tok opp etableringslån for nesten 1 400 mill kroner i Husbanken i 1998, som er en økning på ca 30 prosent fra 1997. I alt 8 200 husstander fikk etableringslån. Dette var om lag sju prosent flere enn i 1997, men samtidig fikk husstanden i gjennomsnitt 10 000 kroner mer i lån. Kjøpslån gis som grunnfinansiering til husstander med spesielle behov til kjøp av brukt selveierbolig. Det ble gitt kjøpslån til ca 2 100 boliger i 1998. Dette er ca 60 prosent flere enn i 1997. Økningen skyldes først og fremst at det er åpnet for at flere unge med problemer på boligmarkedet kan få lån.

Husbanken samarbeider nært med kommunene når det gjelder finansiering av boliger til svakstilte. Det sys ofte sammen finansieringspakker som består av grunnfinansiering i form av oppføringslån eller kjøpslån fra Husbanken med topplån som gis etter kommunal prioritering.

Figur 4
Boligtilskudd til etablering.
Antall personer fordelt på
inntektsgrupper i 1998.
Inntekt i 1 000 kroner



Finansiering av boliger til vanskeligstilte

En av de viktigste boligpolitiske oppgavene for Husbanken er å finansiere egnede boliger til vanskeligstilte husstander, og bidra til at de kan bli boende i disse boligene. Dette er husstander med svak økonomi blant funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte, flyktninger, unge førstegangsetablerende, eldre og barnefamilier.

Husbanken og kommunene har flere ulike virkemidler som gjør det mulig å sette sammen finansieringspakker av lån, tilskudd og eventuelt bostøtte 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, flyktninger 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. Boligtilskudd til tilpassing er nærmere omtalt under hovedmål 3 side 39.

Boligtilskudd til etablering er det virkemidlet som kan benyttes overfor de som har størst behov for økonomisk hjelp. Målgruppene er husstander med lav inntekt, og tilskuddet utgjør normalt inntil 30 prosent av boligkostnadene.

Resultatmål og oppfølgingskriterier

Fra og med 1998 er det innført resultatmål og oppfølgingskriterier for boligtilskudd til etablering.

Resultatmål

- Medvirke til at unge i etableringsfasen uten nødvendige økonomiske midler kan etablere seg i egen bolig
- Medvirke til at andre økonomisk vanskeligstilte grupper kan etablere seg i egen bolig
- Medvirke til utbedring og tilpassing av boliger, slik at økonomiske vanskeligstilte, eldre og funksjonshemmede kan disponere en god og egnet bolig
- Øke antall utleieboliger med lavt boutgiftsnivå

Tabell 10 **Oppfølgingskriterier for boligtilskudd til etablering.**
Antall boliger med innvilget i 1998 og 1997

Oppfølgingskriterier	Brukergruppe/ søkekriterium	1998	1997	Endr pst	1998	1997	Endr pst
		Gitt av Husbanken			Gitt av kommunene		
Antall tilskudd til etablering til unge under 30 år	Antall unge under 30 år	94	121	-22	559	802	-30
Antall tilskudd til etablering til andre grupper (fordelt på mottakergrupper)	Totalt	1 207	1 350	-11	1 707	1 684	6
	Ungdom	216	144	50	381	633	-43
	HVPU	56	207	-73	6	12	-50
	Flyktninger	62	191	-68	32	21	52
	Vanskeligstilte	602	562	7	685	631	9
	Funksjonshemmede	261	169	54	330	296	11
	Andre	10	77	-87	383	91	
Antall tilskudd gitt til utbedring eller tilpassing av bolig (fordelt på brukergrupper/mottakergrupper)*	Totalt				5 509	6 432	-13
	Funksjonshemmede				1 847	1 926	-4
	Eldre				2 776	3 431	-19
	Sosialt vanskeligstilte				976	1 075	-9
Antall utleieboliger som er omfattet av innvilget tilskudd**	Stiftelser, kommuner, fylker og andre	838	936	-10			

* Tilskuddene fordeles bare av kommunene

** Tilskudd innvilges bare av Husbanken

- Boligtilskuddet kan videretildeles fra kommunene

Fra 1996 kunne de kommunene som ønsket det, få tildelt egen ramme for boligtilskudd til etablering, og selv ha ansvaret for tildelingen av tilskudd til personlige søkere. I 1998 valgte ca 230 kommuner å administrere ordningen selv. Søknader om tilskudd til utleieboliger avgjøres i Husbanken. De kommuner som kan dokumentere størst behov blir prioritert.

Det totale forbruket av boligtilskudd utgjorde 467 mill kroner, hvorav 215 mill kroner ble fordelt til kommunene for videretildeling. I alt 250 mill kroner ble tildelt direkte fra Husbanken. Av overføringene til kommunene gjaldt 135 mill kroner tilskudd til etablering og 80 mill kroner tilskudd til tilpassing av bolig (se omtale under hovedmål 3).

Kommunene tildelte etableringstilskudd til om lag 1 800 boliger i 1998. Iberegnet tilskudd direkte fra Husbanken til utleieboliger, fikk ca 3 000 boliger boligtilskudd til etablering i 1998. Det var om lag samme antall boliger som i 1997. Blant unge under 30 år fikk 653 boligtilskudd til etablering, mot 923 i 1997.

Målgruppe

Målgruppen for boligtilskudd til etablering er: fysisk og psykisk utviklingshemmede uten nødvendige økonomiske midler, særlige vanskeligstilte husstander uten nødvendige økonomiske midler (husstander som er i sosial krisesituasjon, som er under sosial rehabilitering eller integrering, med spesielle boligbehov) og unge i etableringsfasen. Retningsgivende maksimal inntektsgrense er ca 160 000–180 000 kroner i brutto inntekt for en en-personshusstand. For husstander med flere personer økes inntektsgrensen med ca 20 000 kroner pr medlem. Retningsgivende maksimalgrense for egenkapital/formue er ca 20 000 kroner. Ved hjelp av SSB-statistikk har Husbanken anslått at målgruppen til boligtilskudd til etablering utgjør rundt 100 000 husstander. Anslaget er også basert på opplysninger (Boforholdsundersøkelsen 1995) om antall husstander i etableringsfasen som har egen bolig. I 1998 var det i underkant av 13 000 husstander som enten mottok boligtilskudd til etablering, kjøpslån eller etableringslån.

Målgruppen for boligtilskudd til tilpassing er husstander med minst ett medlem som er funksjonshemmet, over 60 år eller sosialt vanskeligstilte. I 1998 var det 5 600 husstander som mottok boligtilskudd til tilpassing.

Mottakernes sosioøkonomiske status

53 prosent av tilskuddsmottakerne er under 35 år. Gjennomsnittlig inntekt blant tilskuddsmottakerne var på 140 000 kroner i 1998, og 64 prosent av mottakerne hadde en inntekt på under 200 000 kroner. Tilsvarende tall for 1997 er hhv 136 000 kroner i gjennomsnittsinntekt og 74 prosent med inntekt under 200 000 kroner.

Utleieboliger

Til sammen 838 utleieboliger fikk boligtilskudd til etablering i 1998, mot 926 utleieboliger i 1997. I gjennomsnitt mottok disse boligene 245 000 kroner i tilskudd. 64 prosent av utleieboligene er eid av kommuner eller kommunale stiftelser.

Etableringslån

- Mange unge får sin første bolig

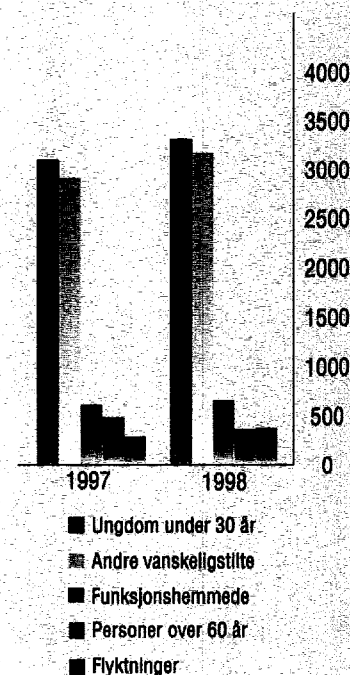
Kommunenes videreutlån økte med 30 prosent fra 1997 til 1998. Den positive utviklingen har sammenheng med at kommunene nå satser sterkere på dette virkemiddelet. I tillegg har de økte mulighetene for oppbygging av tapsfond via boligtilskuddet bidratt til å redusere kommunenes risiko ved å yte etableringslån til vanskeligstilte. Noe av økningen kan også tilskrives Husbankens ungdomskampanje, som har fokusert nettopp på ungdommens mulighet til å få boliglån i form av etableringslån gjennom kommunene.

I alt fikk 8 179 husstander etableringslån av kommunene i 1998, mot 7 655 husstander i 1997. Gjennomsnittslånet var på 185 800 kroner mot 176 100 kroner i 1997. I alt 54 prosent av husstandene som fikk etableringslån har en inntekt på under 200 000 kroner, mot 64 prosent i 1997. Ca 3 400 eller 41 prosent av låntakerne var under 30 år.

To av tre lån går til etablering i brukte boliger, mens ett av seks gis til nye boliger. Om lag 8 prosent av lånene ble gitt til refinansiering.

Fra og med 1997 kan kommunene sette av

Figur 5
Etableringslån. Husstander fordelt etter mottakergrupper 1997-1998



Tabell 11 Nøkkeltall for etableringslån

	1998	1997
Bevilget fra Husbanken (mill kroner)	1 374	1 055
Utbetalt fra Husbanken (mill kroner)	1 392	1 073
Antall mottatte søknader i kommunene	13 337	12 103
Innvilgede søknader	8 179	7 655
Avslåtte søknader	5 158	4 448
Tildelt fra kommunene (mill kroner)	1 549	1 385

inntil 20 prosent av boligtilskuddet de mottar til å dekke eventuelle framtidige tap på sine etableringslån. I 1998 satte kommunene totalt av 30,2 mill kroner til tap og har ved utgangen av året bygd opp samlede tapsfond på i alt 75,2 mill kroner. I løpet av 1998 realiserte kommunene 2,7 mill kroner i tap på etableringslån.

Som nevnt har ordningen med avsetning til tapsfond bidratt til å øke det kommunale engasjementet. For eksempel har Oslo kommune økt sitt låneopptak av etableringslån med nesten 50 prosent i forhold til 1997.

Kjøpslån – til bosetting av funksjonshemmede eller andre vanskeligstilte

Låneordningen skal sikre grunnfinansieringen ved kjøp av brukt selveid bolig til vanskeligstilte grupper. Dette gjelder rimelige boliger som er tilpasset søkerens spesielle boligbehov og økonomi.

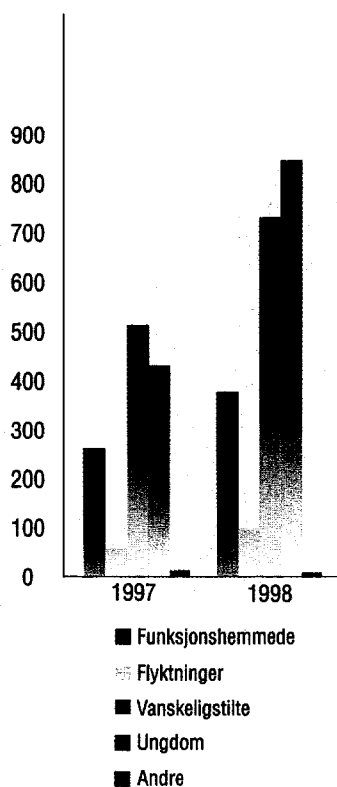
Låneordningen er behovsprøvd i forhold til inntekt og den generelle økonomiske situasjonen. Vansker med å få lån i det private kredittmarkedet eller behov for rimelige lånevilkår kan være et utgangspunkt for å få kjøpslån. Husstander som fikk kjøpslån i 1998 hadde en gjennomsnittlig inntekt på 142 000 kroner som utgjør ca 47 prosent av gjennomsnittlig inntekt i Norge. Tilsvarende tall for 1997 var 145 000 kroner, noe som utgjorde ca halvparten av gjennomsnittsinntekten i Norge. For funksjonshemmede som har behov for spesielle boligløsninger, er det ingen økonomisk behovsprøving. Det var likevel ikke noen vesentlig forskjell på inntekten til unge i etableringsfasen, funksjonshemmede eller flyktninger. Kjøpslånordningen hadde en sterk vekst fra

1996 til 1997. Denne veksten har fortsatt i 1998. Årsaken er at ordningen er åpnet for flere unge i etableringsfasen. I 1996 utgjorde disse 2 prosent av totalen, mens de i 1997 utgjorde 35 prosent. I 1998 utgjorde denne gruppen 40 prosent av mottakerne av kjøpslåns-kundene. Av 2 099 lån som totalt ble gitt i 1998 var 665 til unge under 30 år.

I 1998 ble det i alt gitt 980 mill kroner i kjøpslån til 2 100 boliger. Gjennomsnittslånet var på 467 000 kroner og boligene kostet i gjennomsnitt 621 000 kroner. De tilsvarende tallene for 1997 var 556 mill kroner til 1 300 boliger, med et gjennomsnittslån på 428 000 kroner og en gjennomsnittspris pr bolig på 535 000 kroner. Det betyr at gjennomsnittlig kjøpesum gikk opp med 16 prosent fra 1997. Årsaken til denne prisøkningen kan være endret sammensetning av brukergruppene. Som nevnt fikk gruppen ungdom en langt større del av lånene i 1998, og denne gruppen antas å ha noe større kjøpekraft enn de øvrige mottakergruppene. Til sammenlikning økte prisene på brukte boliger totalt med 7 prosent i følge Statistisk sentralbyrås bruktboligindeks. Boliger finansiert med kjøpslån er likevel svært rimelige når vi tar i betraktning at gjennomsnittlig kjøpesum utgjorde rundt 1 mill kroner for samtlige boliger som ble omsatt i 1998.

Til sammen 1 250 av 2 100 boliger som fikk kjøpslån i 1998 var eneboliger. Nesten 400 boliger var til funksjonshemmede, ca 100 til flyktninger og ca 750 til andre vanskeligstilte.

Figur 6 Kjøpslån etter mottakergruppe 1997–1998



Tabell 12 Nøkkeltall for kjøpslån

	1998	1997
Bevilget beløp (mill kroner)	986	558
Søknader under behandling pr 1.1. (boliger)	667	53
Mottatte søknader (boliger)	4 076	2 276
Innvilgede søknader (boliger)	2 099	1 299
Søknader under behandling pr 31.12. (boliger)	346	667
Lån pr bolig (kroner)	467 000	428 000
Kjøpesum pr bolig (kroner)	621 000	535 000
Utbetalt beløp (mill kroner)	942	515



Tegnet av Mwale A. Mabvuto

Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø

HOVEDMÅL 3

Under hovedmålet om å oppnå gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø er det formulert tre boligpolitiske delmål:

- 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 sammensetning av låne- og tilskuddsordninger samt de kriterier som er lagt til grunn for å oppnå lån, lånetillegg og tilskudd, er samlet sett de virkemidler som benyttes for å oppnå målene. Husbankens virkemidler er inndelt i følgende ordninger:

- Lån til oppføring av bolig (jf. omtale side 28)
- Lånetillegg til ekstra bolig- og miljøkvaliteter
- Tilskudd til boligkvalitet
- Utbedringslån på sosialt grunnlag og tiltak innen bolig-, miljø og byfornyelse
- Tilskudd til byfornyelse
- Tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag
- Prosjekteringstilskudd til funksjonshemmede og eldre
- Tilskudd til tilpassing av boliger
- Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner
- Tilskudd til informasjon og utvikling av bomiljø, boligforvaltning og boligpolitikk
- Lån til barnehager og skolefritidsordningen

Til sammen 59 prosent av Husbankens ramme på åtte mrd kroner for utlån er benyttet til oppføringslån (inkl. lånetillegg) og utbedringslån der kriteriene for tilsagnet borger for god kvalitet i boligene.

I 1998 ble det gitt lånetillegg til ekstra kvaliteter i 5400 nye boliger. Dette er 72 prosent av alle som fikk oppføringslån. I alt 47 prosent av boligene fikk tillegg for livsløpsstandard og 44 prosent fikk tillegg for helse- og miljøkvaliteter.

Utbedringslån for 676 mill kroner ble fordelt på ca 7 000 boliger, 67 mill kroner ble benyttet til tilskudd til byfornyelse og 8,5 mill kroner ble gitt i tilskudd til tilstandsvurdering som omfattet 24 195 boliger.

Tilskudd til boligkvalitet for 104,5 mill kroner ble gitt til rundt 4 350 boliger.

For å bedre tilgjengelighet ble det gitt prosjekteringstilskudd til 352 boliger, tilskudd til tilpasning til 5 599 boliger, og funksjonshemmedes organisasjoner fikk samlet et tilskudd på 5,4 mill kroner.

Til utvikling av ny kunnskap og informasjon ble det i 1998 gitt tilskudd på ca 15 mill kroner til 52 prosjekter.

Interessen for bygging av barnehager var lav i 1998. Det ble kun gitt lån til 697 barnehageplasser, en reduksjon på 1 400 plasser fra året før.

Lånetillegg ved oppføringslån

Husbankens basislån til oppføring av ny bolig forutsetter en oppfylt minstestandard, der det stilles krav til tomtetilpasning, lysforhold og fordeling av areal. Dersom det velges økt kvalitet utover dette i form av tilgjengelighet, helse-, miljø- og utomhuskvaliteter, gis det lånetillegg. For god byggeskikk og oppnåelse av alle lånetillegg for tilgjengelighet og utomhuskvaliteter, kan det også gis kvalitets-tilskudd (jf. nærmere omtale nedenfor).

I 1998 ble det gitt tilsagn/prosjektgodkjenning til oppføring av 7 515 boliger som oppfylte minstestandarden. I alt 72 prosent eller 5 395 boliger fikk lånetillegg og 4 351 boliger fikk tilskudd til boligkvalitet.

Livsløpsstandard

I 1998 ble det gitt lånetillegg for livsløpskvalitet til nesten 50 prosent av de 7 500 boligene som Husbanken lånefinansierte med oppføringslån. Andelen har økt med ca to prosentpoeng fra 1997, og nivået er nå tilnærmet det samme som i første halvdel av 90-årene. Den positive økningen antas å være et utslag av at lånetillegget i 1998 ble forhøyet med 15 000 kroner. For å videreutvikle denne trenden er dette lånetillegget vedtatt økt med ytterligere 10 000 kroner i 1999 til 50 000 kroner.

Helse- og miljøkvaliteter

Husbankens lånetillegg til oppføringslån for helse- og miljøtiltak er basert på en premiering av byggetekniske tiltak, inneklima og miljøtiltak. Snaut 45 prosent (ca 3 350) av de boligene som fikk tilsagn om oppføringslån i 1998 kvalifiserte til lånetillegg. Dette kvalitets-tillegget bidrar til sunt innemiljø og/eller redusert energibruk til oppvarming av bolig, og/eller til redusert forbruk og økt gjenbruk av naturressurser og materialer og samordnet forvaltning, drift og vedlikehold av boliger.

Lånetillegg til utomhuskvaliteter

Lånetillegget omfatter kvaliteter i utearealer, terreng- og vegetasjon og tiltak for økt trafiksikkerhet. Det gis lånetillegg for hvert av de tre områdene. Dersom lånetillegg oppnås for alle områdene, utløses tilskudd til utomhuskvalitet.

Resultatene for 1998 har gitt økt kvalitet til rundt 2 000 boliger både med hensyn til ute-

areal og trafiksikkerhet og for vel 1500 med hensyn til terreng og vegetasjon. I alt 1 429 boliger oppfylte alle kravene og fikk tilskudd i tillegg. Det har også i 1998 vært stor pågang av saker til Husbankens arkitekter om forhåndsvurdering av nye boligprosjekter. Inkludert er saker hvor det senere velges annen finansieringskilde, men hvor Husbankens faglige vurdering brukes aktivt i prosjektets markedsføring – som et nøytralt kvalitetsstempel.

Utbedringslån

Utbedringslån skal bidra til å sikre gode boliger og gode bomiljøer innenfor den eksisterende boligmassen. Lånerammen til utbedringslån er fordelt på personrettede lån til enkeltpersoner og prosjektrittede lån til bolig- og miljøtiltak og byfornyelse. Sistnevnte gjelder lån som skal bidra til å bedre levekårene i byfornyelsesområder i de største byene der boligstandard skal bringes opp mot dagens nybyggingsnivå. Oslo, Bergen og Trondheim er prioritert til fornyelse.

Om lag 7 000 boliger fikk i 1998 tilsagn om utbedringslån. I forhold til 1997 er dette en nedgang på 21 prosent i antall boliger, målt i kroner er det en nedgang på sju prosent. Ned-

Tabell 13 Nøkkeltall for utbedringslån

	1998	1997
Tilsagn totalt (mill kroner)	675	735
Utbetalt beløp (mill kroner)	806	501
Mottatte søknader (boliger)	12 676	10 748
Innvilgede søknader (boliger)	7 017	8 891
Søknader under behandling pr 31.12. (boliger)	3 936	2 270
- Bomiljølån		
Tilsagn (mill kroner)	489	490
Innvilgede søknader (boliger)	5 503	6 987
- Byfornyelse		
Tilsagn (mill kroner)	75	92
Innvilgede søknader (boliger)	689	942
- Personrettede lån		
Tilsagn (mill kroner)	112	153
Innvilgede søknader (boliger)*	879	963

* I tillegg har kommunene innvilget etableringslån til utbedring av 796 boliger i 1998, og 714 boliger i 1997

gangen har sammenheng med at flere utbedringsprosjekter i store borettslag i den tette etterkrigsbebyggelsen nå er over. I 1998 var det flere enkeltboliger og mindre prosjekter som fikk tilsagn om utbedringslån. Det er i tråd med at personrettede utbedringslån skulle prioriteres.

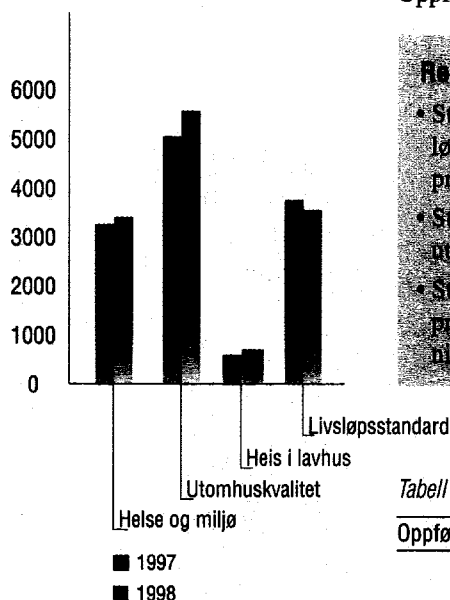
Tilskudd til boligkvalitet

Husbanken stimulerer til god boligkvalitet gjennom finansiering av nye boliger og utbedring av eksisterende boliger. Definerte kriterier i forhold til lån, lånetillegg og tilskudd til boligkvalitet, er virkemidlene som benyttes for å oppnå god boligkvalitet.

Intensjonen med tilskudd til boligkvalitet er å stimulere til god kvalitet ved oppføring av boliger og fornyelse av boliger og bomiljø i bymessige strøk. Tilskudd til boligkvalitet skal stimulere til kvaliteter som markedet alene ikke ville ha realisert.

For kvalitetstilskuddet er det fra og med 1998 innført resultatmål og oppfølgingskriterier. Oppfølgingskriteriene framgår av tabell 14.

Figur 7
Boliger med lånetillegg for tilleggskvaliteter 1997-1998



Resultatmål

- Stimulere til gode og rimelige helhetsløsninger ved fornyelses- og forsettingsprosjekter i byer og tettbygde strøk
- Stimulere til god tilgjengelighet og god utomhuskvalitet ved nybygging
- Stimulere til forsøksbygging for å utprøve ny kunnskap og bærekraftige løsninger knyttet til boligbygging

Tabell 14 Oppfølgingskriterier for tilskudd til boligkvalitet

Oppfølgingskriterier	1998	1997
Totalt antall boliger med kvalitetstilskudd	4 351	4 039
Fornylse og fortetting	1 430	2 251
Utomhuskvalitet	1 429	1 235
Tilgjengelighet/heis	643	623
Byggeskikk	1 603	560
Forsøksbygging	83	31
Husbankfinansierte prosjekter som er gitt tilskudd	58	47
Andel i prosent*	58	47

* I prosent av antall nye boliger med oppføringslån

Her ser en at det i 1998 ble gitt kvalitetstilskudd til 4 350 boliger. Det tilsvarende antall for 1997 var 4 050 boliger. 33 prosent av alle boliger med tilskudd til boligkvalitet har fått tilskudd til fornyelse og fortetting, mens 37 prosent har fått tilskudd for god byggeskikk. Etterspørselen etter kvalitetstilskudd var så stor i 1998 at Husbanken allerede tidlig på året måtte stoppe å gi nye godkjenninger om tilskudd til fornyelse og fortetting. Tilskudd til fornyelse og fortetting ble gitt til installasjon av heis, utbedring og fornyelse av utearealer og sammenslåing av leiligheter. Totalt ble det gitt tilskudd for 104,5 mill kroner i 1998.

Kvalitetstilskudd til installasjon av heis

I 1998 er det gitt tilskudd til installasjon av 66 heiser i eksisterende bebyggelse. Heisene har gitt økt tilgjengelighet til 420 boliger. 643 nye boliger i lavbygg fikk kvalitetstilskudd for installasjon av heis og oppfylte kriterier om livsløpsstandard. Etter at tilskuddet i løpet av 1997 ble kjent i markedet, har det vært stor aktivitet i borettslag, blant gårdeiere og i bransjen for å gjøre seg nytte av midlene. Ved utgangen av 1997 var det mange ferdigbehandlede søknader som fikk tilsagn i begynnelsen av 1998. En jevn strøm av søknader i løpet av året har gitt kjø og manglende muligheter for tilsagn på grunn av for små rammer til formålet.

I 1998 var det 83 boliger som fikk kvalitetstilskudd til forsøksbygging, jf. tabell 14. Husbanken gir tilskudd til forsøksbygging for å utprøve ny kunnskap og miljøvennlige løsninger.

Husbanken har gjennom bruk av kvalitetstilskudd oppnådd en klar bevisstgjøring om

bolig- og miljøkvaliteter i boligene. I 1998 er det en tydelig økning i andelen boliger som fikk tilskudd for å ha lagt inn økt kvalitet. Andelen har gått opp med drøyt 10 prosentpoeng fra 1997.

Økning i antall tilgjengelige boliger

Husbanken har en rekke låne- og tilskuddsordninger som stimulerer til økt tilgjengelighet, og summen av disse gir stadig økning i antall tilgjengelige boliger. Ved oppføring av nye boliger er det stor interesse for å bygge med livsløpsstandard og i eksisterende boliger er det stor interesse for å installere heis. I tillegg er det i 1998 også oppført en rekke omsorgsboliger med god tilgjengelighet, jf. omtale under hovedmål 1. For tilpasning av egen bolig er det jevn etterspørsel etter lån og tilskudd, jf. omtale av tilskudd i avsnittet nedenfor.

Tilskudd til tilpasning av bolig

I 1998 har kommunene gitt tilskudd til tilpasning av 5 599 boliger. Rundt 65 millioner ble brukt til formålet i 1998. Tilskuddene er gjennomgående små, over halvparten er under 10 000 kroner. Tilskuddene etterspørres i hovedsak av eldre som vil tilpasse boligen for å kunne bli boende i egen bolig. Ordningen er behovsprøvd – 55 prosent av mottakerne hadde en bruttoinntekt på mindre enn 100 000 kroner. Hele 98 prosent av tilskuddet går til utbedring av eksisterende boliger. En evaluering av ordningen (Byggforsk prosjektrapport 246/1998) bekrefter at stønadsmottakerne skårer lavt på tradisjonelle sosioøkonomiske kriterier. Blant stønadsmottakerne over 65 år har 90 prosent utdanning tilsvarende grunnskolenivå eller lavere. Gjennomgangen gir et bilde av den typiske tilskuddsmottakeren som enke med svak økonomi, som sitter igjen etter mannens bortfall i en selveierbolig. Til sammen går 1/3 av tilskuddene til denne gruppen.

Tabell 15 Tilskudd til tilpasning av boliger

	1998	1997
Fordelt av kommunene (mill kroner)	64,8	71,2
Herav avsatt til tap på etableringslån	0,2	–
Behandlede søknader (boliger)	7 647	8 865
Innvilget tilskudd (boliger)	5 599	6 432
Gj. snittlig tilskudd pr bolig (kroner)	11 800	11 100

Prosjekteringstilskudd ved tilpasning av bolig

2,7 mill kroner ble brukt til arkitektbistand til prosjektering av tilpasning av 352 boliger i 1998.

Tilskuddet kan dekke inntil 15 timer prosjekteringshjelp og tilskuddet går til dekning av prosjekteringsutgifter som eldre og funksjonshemmede har i forbindelse med oppføring, utbedring eller kjøp av bolig. I enkelte distrikter er det vanskelig å få tak i kvalifisert prosjekteringshjelp, men det er økende behov ettersom ordningen blir kjent.

Tilskudd til byfornyelse

Bærekraftig utvikling gjennom miljøvennlig utbygging, god fortetting, utbedring og forvaltning av boligmassen stimuleres blant annet gjennom tilskudd til byfornyelse og boligkvalitet ved fornyelse og fortetting og gjennom tilskudd til tilstandsvurdering.

Tabell 16 Tilskudd til byfornyelse, mill kroner

	1998	1997
Totalt forbruk	130,4	130,4
Programtilskudd – Oslo kommune	98,0	75,7
Programtilskudd – Bergen kommune	17,0	34,0
Prosjektilskudd mv	15,4	20,7

Tilskudd til byfornyelse skal bidra til at fornyelsen av boliger og bomiljøer i definerte byfornyelsesområder kan gjennomføres slik at det oppnås akseptable kostnader og god kvalitet.

Den disponible tilskuddsrammen for året var ca 67 mill kroner som var en reduksjon på nesten 50 prosent i forhold til fjoråret. Oslo og Bergen har fått rammer til prioriterte programområder i byfornyelsen. I Trondheim ble det gitt tilskudd til enkeltprosjekter.

Byfornyelse i Oslo

Oslo hadde som mål å bruke 106 mill kroner på byfornyelse i 1998. Husbanken har gitt 38 mill kroner i programtilskudd for 1998. Oslo kommune la om sin byfornyelsesstrategi våren 1998 og påpekte at reduksjonen i disponible tilskuddsmidler bremsset Oslos nye initiativ.

Oslo har inngått avtaler om full bygningsutbedring av 150 boliger og full gårdsromutbedring for 111 boliger. I tillegg er det gitt tilskudd til enkelttiltak for ca 1 000 boliger til bad/wc, brannsikring, fuktsikring, etterisolering, balkonger og heis. Det er også gitt tilskudd til utredning/forprosjekt om installasjon av heis i gårder for til sammen 750 boliger hvorav ca halvparten har fått støtte til installasjon av heis.

Byfornyelse i Bergen

Bergen kommune fikk i 1998 17 mill kroner. Om lag halvparten av Bergen kommunes programtilskudd gjennom de siste årene er benyttet på Nedre Nygård, totalt 62 mill kroner fra Husbanken. Offentlige tilskudd har vært 113 mill kroner. De resterende tilskuddsmidlene er gått til prosjekter i andre byfornyelsesområder. I sistnevnte områder har det i hovedsak vært tale om opprettelse av gatetun, lekeareal og utbedring av gateløp som kompensasjon for manglende gårdsrom. Disse prosjektene har utløst en omfattende boligutbedring i privat regi. Nedre Nygård fremstår i dag som et svært attraktivt boligområde. Ved oppstart var det 228 boliger, i dag er det under bygging eller planlegging 487 boliger på området. I tillegg til en radikal utbedring av utearealet (gatetun mm) har byfornyingen ført til en foretting på ca 260 boliger. I tillegg kommer et tidligere næringsbygg som er bygget om til 52 studenthybler.

Byfornyelse i Trondheim

Til Trondheim er det i 1998 gitt tilsagn om tilskudd til byfornyelse for 10,5 mill kroner, mens det i året før ble gitt tilsagn for 20,7 mill kroner.

Årets tilsagn er blitt brukt til ulike miljøtiltak/prosjekt på Møllenberg og Lademoen for totalt ca 8,2 mill kroner. I tillegg er det gitt tilsagn til bygningsfornyelse for 1,5 mill kroner på Lademoen.

Tilskudd til boligkvalitet til fornyelse og foretting

Det ble brukt 37,7 mill kroner til dette formålet i 1998. Tilskuddet ble fordelt på 1 430 boliger. Satsingsområdet fornyelse og foretting er svært aktuelt og tilskuddet omfattet 865 boliger der utbedring av utearealer og endring av boligstruktur var formålet.

Tilskudd til tilstandsvurdering

Husbankens tilskudd til tilstandsvurdering av borettslag skal bidra til at store utbedringsarbeider blir gjort i tide, og at bolig- og (bo)miljøsidene baseres på en samlet vurdering av økonomi, miljø og teknisk tilstand. Tilskuddene gis til borettslag og sameier med flere enn 10 boliger.

Tilskuddene har i 1998 gått til vurdering av bygninger og fellesanlegg over hele landet. Det var en økning i søknader om planlegging av miljøfornyelse av utomhusanlegg, men de fleste tilskuddene går til planlegging av utbedring og fornyelse av bygninger. Godt og vel 24 000 boliger fikk tilskudd i 1998. Totalt ble 8,5 mill kroner bevilget til ordningen.

Tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid

Til å fremme gode og trygge bomiljø har Husbanken en tilskuddsordning der det gis tilskudd til forsøks- og utviklingsprosjekter og til informasjonstiltak. Tilskudd til utvikling og informasjon kan gis til utvikling av kommunal boligpolitikk og boligplanlegging, utvikling av ny kunnskap om modeller og metoder for tiltak knyttet til bolig- og miljøspørsmål og til utvikling av kompetanse og formidling av kunnskap.

Gjennom tilskuddsordningen er det gitt tilskudd for 14,1 mill til 52 prosjekter i 1998.

Bomiljø – forvaltning og sosial organisering

Husbanken ga i 1998 tilsagn til tretten søknader der det blant annet utprøves bedring av bomiljø ved hjelp av miljøvaktmestre og bomiljøarbeidere. Den sentrale Bomiljøtjenesten ved Byggforsk ble etter evaluering besluttet nedlagt i 1998, men det ble samtidig iverksatt arbeid med tanke på oppbygging av bomiljøtjenester lokalt i de største kommunene. Byggforsk er sentral gjennom sitt prosjekt om utarbeidelse av utviklingsprogram for flerkulturelle bomiljø i Norge, et tema som det også arbeides med innen NBBL.

Natur og miljø – energi, økologi og ressursforvaltning

Innen dette innsatsområdet ble det gitt tilskudd til ti prosjekter. Det norske hageselskap får

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

Det Norske Hageselskapet har i 1998 iverksatt et prosjekt der det skal utarbeides grunnlagsmaterieil for opprustning av uteområder. Prosjektet er kalt «Kunsten å trives» og skal resultere i planleggingsmaterieil for borettslag og liknende.

I prosjektet Miljøvennlige og rimelige lavenergiboliger forskes det på utvikling av alternative varmesystemer i boliger og i prosjektet Miljøledelse i bygg- og anleggsbedrifter sees det på håndtering av byggeprosessen.

Bolig- og miljøfornyelse

I 1998 ble det gitt tilskudd til ni prosjekter innen temaet bolig- og miljøfornyelse, bl a om metodeutvikling for miljørettet bolig- og miljøfornyelse i OBOS i Oslo. Siktemålet for dette prosjektet er å oppnå en helhetlig grøntstruktur mellom boligområdene, sentrum og friområdene.

Bærekraftig byutvikling i Grorudalen er et annet prosjekt som er gitt tilskudd for gjennomføring av konferanse og utarbeidelse av rapport om temaet. Utarbeidelse av fornyelse- og fortetningsplan for Iladalen i Oslo er under arbeid, og det er gitt tilskudd til utarbeidelse av en lærebok i planlegging og fortetting av småhusområder.

Stavanger kommune ferdigstilte en grønn veileder for Trehusbyen i 1998 samt at det ble utgitt en rapport fra NIBR om Sentrumsnære boliger i 1998.

Plan, arkitektur, byggeskikk og boligkvalitet

Dette innsatsområdet rommer mange utviklingsområder, og det ble arbeidet med fjorten prosjekter i 1998. Hammerfest kommune er gitt tilskudd til gjennomføring av en arkitektkonkurranse om omsorgsboliger, Norske arkitekters landsforbund har fått midler til opprettelse av en referansedatabase for arkitekturprosjekter

i Norge og det er gitt tilskudd til oppfølging av arbeidet med utstillingen «Boliger for folk flest».

Tilskudd til prosjekter om byggeskikk er beskrevet på side 46 under Byggeskikk.

Kommunal boligpolitikk

Innen dette temaet har det vært få søknader, seks prosjekter er gitt tilskudd. Fredrikstad har igangsatt en undersøkelse rundt barnefamilier og boforhold, Sjetnemarka grendelag utarbeider plangrunnlag for tilrettelegging av egen alderdom i nærmiljø, og i Tromsø er det gitt tilskudd til utvikling av ungdomsboliger på Thomasbakken. NBBL fikk midler til en rekke prosjekter som har tilknytning til kommunal boligpolitikk.

Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner

Organisasjonene fikk 5,4 mill kroner til drift, informasjon og utviklingsarbeid i 1998.

Norges handikapforbund (NHF), Norges blindeforbund, Boligselskapet LHL, Funksjonshemmedes fellesorganisasjon (FFO), Norsk forbund for utviklingshemmede og Norges byggforskningsinstitutt har fått tilskudd til driftsmidler i 1998. Alle organisasjonene, Byggforsk og Sintef arbeider med utdanningsprosjektet Universell utforming av bolig, bygning og utemiljø. Det er også gitt tilskudd til en rekke utdanningsinstitusjoner for gjennomføring av forsøk og utvikling av materieil.

Tabell 17 Tilskudd til bomiljøutvikling mv

	1997
Tilskudd til bomiljø, boligforvaltning og boligpolitikk	
Realisert forbruk (mill kroner)	13,6
Mottatte søknader (saker)	65
Innvilget tilskudd (saker)	63
Tilskudd til tilstandsvurdering	
Realisert forbruk (mill kroner)	7,0
Innvilget tilskudd (saker)	235
Innvilget tilskudd (boliger)	25 041
Tilskudd til funksjonshemmedes organisasjoner	
Realisert forbruk (mill kroner)	7,0
Innvilget tilskudd (saker)	10

Husbankens tilskudd til forvaltning og drift av gjennomgangsboliger ble besluttet avvirket i 1998

I 1998 ble det besluttet å avvikle Husbankens tilskudd til forvaltning og drift av gjennomgangsboliger. Gjenstående lån til tretten boligprosjekter ble nedbetalt med 4,5 mill kroner over tilskuddet i 1998. Tilskudd til drift betales etterskuddsvis og tilskudd for 1998 vil bli betalt for siste gang i 1999.

Miljøbyprogrammet

I 1997 ble det etablert en faggruppe for Byboliger og lokalsamfunn i tilknytning til Miljøverndepartementets miljøbyprogram. Kommunal- og regionaldepartementet har ansvar for arbeidet og Husbanken er sekretariat. I arbeidet deltar de fem miljøbyene Tromsø, Bergen, Kristiansand, Fredrikstad og i Oslo bydel Gamle Oslo sammen med flere berørte departementer. Formålet med gruppens arbeid er å bidra til utvikling av gode, miljøvennlige boliger og boligområder for en variert befolkning i byer og tettsteder. Boligbebyggelsen skal planlegges, fornyes og utvikles ut fra økologiske målsettinger. Det er utarbeidet en handlingsplan for arbeidet fram til programmets slutt i år 2000. I denne planen inngår en rekke nøkkelprosjekter i miljøbykommunene og i Trondheim. I 1998 er det holdt faggruppesamlinger, seminar og en studietur til København for å studere byboliger og byfornyelse.

God byggeskikk

– økende interesse for estetikk

Det er økt interesse for byggeskikk. Byggeskikkutvalget har drevet et omfattende informasjonsarbeid. I samarbeid med Husbanken stimuleres det til utviklingsprosjekter og konkrete tiltak ved utbygging. Sistnevnte går ut på å få til samspill med naturgitte og bebygde omgivelser og en utforming og materialbruk som passer til stedet.

Tilskudd til byggeskikk

Husbanken stimulerer til god byggeskikk gjennom kvalitetstilskudd til boliger og boligområder som er spesielt godt utformet. Tilskuddet gis ved nybygging eller forbedring av eldre boliger. Tilskuddet til antall boliger som

fikk tilskudd for god byggeskikk er nesten tredoblet fra 1997, jf. tabell 14. Tilskuddet er på 10 000 kroner pr bolig.

Ny kunnskap om byggeskikk

Gjennom tilskudd til utvikling og informasjon stimuleres det til utvikling av ny kunnskap innenfor bomiljø, natur- og miljø, bolig- og miljøfornyelse og plan, arkitektur og byggeskikk.

Gjennom tilskudd til utviklings- og informasjonsarbeid har Husbanken i 1998 blant annet gitt støtte til gjennomføring av regionalt opplysningsarbeid om byggeskikk i Bergensregionen, tilskudd til et treårig prosjekt for utvikling av kunnskap rundt temaet bærekraftig byggeskikk og tilskudd til Norsk Forms forskningsprosjekt om empirisk kunnskap om estetikk i bygde omgivelser. Til utarbeidelse av et arkitekturleksikon om norsk byggetradisjon er det også gitt økonomisk støtte. Arbeidet med heftet om byggeskikk og estetikk i kommunene Nordal, Stordal og Stranda i Møre- og Romsdal ble ferdigstilt i 1998.

Byggeskikkutvalget

Byggeskikkutvalgets oppgave er å arbeide for å bedre norsk byggeskikk ved hjelp av informasjon og holdningsskapende tiltak. Utvalget skal støtte opp under tiltak som fremmer god byggeskikk og være rådgiver for statlige, kommunale og frivillige organer som har betydning for byggeskikken. Utvalget består av åtte regjeringsoppnevnte medlemmer og har fem observatører (Husbanken, Kommunal- og regionaldepartementet, Kulturdepartementet, Landbruksdepartementet og Miljøverndepartementet). For perioden 1996–1999 ble utvalgets mandat utvidet til også å omfatte miljø og bærekraftig utvikling.

Bærekraftig Byggeskikk

I 1996 ble det tre-årige prosjektet Bærekraftig Byggeskikk etablert med engasjements-tilknyttet prosjektledelse finansiert gjennom Husbankens tilskuddsordning. I 1998 ble det arbeidet med:

- Utvikling av en strategiplan for arbeidet med bærekraftig byggeskikk
- Videreutvikling av et analyseverktøy

- Temanummer av bladet Byggeskikk om bærekraftig byggeskikk
- Oppfølging av fire forsøksbyggeprosjekt

Opplæringsprogrammet

I løpet av året er det gjennomført ni lokale kurs – hvorav syv i samarbeid med kommuner i seks av landets fylker. I samarbeid med Norsk Form startet planlegging og gjennomføring av regionale kurs. En markedsundersøkelse med dybdeintervjuer med representanter fra kommuner i Telemark, Vestfold og Østfold klarla ønsker og holdninger til slike regionale kurs. Resultatene fra undersøkelsen viser at ideen om å arrangere regionale kurs er meget godt mottatt blant politikere og administrasjonen i kommunene.

Som del av opplæringsprogrammet er det innledet et samarbeid med Boligprodusentenes Forening, Forum for Bygningskontroll og Husbanken om etablering av et byggeskikk-kurs for ledelse og selgere i ferdighusbransjen. Første kurs vil bli gjennomført våren 1999 i Stavangerområdet.

Det er samarbeidet med Det Kongelige Selskab for Norges Vel i gjennomføring av en konferanse om hyttebygging. Samarbeidet er i løpet av året videreført i planleggingen av en ny hyttekonferanse i 1999.

Statens Byggeskikkpris 1998

Rasteplasser og utsiktspunkt på Strynefjellsvegen og Sognefjellsvegen fikk Statens Byggeskikkpris for 1998. Prisen ble tildelt Skodvin og Jensen Arkitektkontor AS og arkitekt Carl-Viggo Hølmebakk som utførende arkitekter, og Statens Vegvesen ved Vegdirektoratet og vegkontorene i Oppland og i Sogn og Fjordane som byggherre.

«Mitt hus er din utsikt»

Et rikt illustrert veilederhefte på 150 sider forfattet av Lene Schmidt og Hanne Wilhjelm forelå ferdig trykket ved årets slutt. Heftet er distribuert til landets kommuner, fylkeskommuner, boligbyggelag, entreprenører og byggmestere med flere. Heftet blir benyttet i opplæringsprogrammet.

Byggeskikkbladet

Bladet Byggeskikk har også i 1998 kommet ut med fire nummer.

Lån til barnehager og skolefrilidsordningen

Husbanken innvilget i 1998 lån til 18 barnehager mot 43 i 1997, som betyr en nedgang på 58 prosent. Samlet tilsagnsbeløp til ordningen var 41,9 mill kroner fordelt på 697 nye barnehageplasser. Dette var en nedgang på nesten 1 400 barnehageplasser i forhold til året før.

Husbankens lån til barnehager har hatt en utflating de siste årene og en drastisk reduksjon i 1998.

Tabell 18 Nøkkeltall for lån til barnehager og skolefrilidsordningen

	1997
Realisert forbruk (mill kr)	117
Antall barnehageplasser	2 064
Lån pr plass (kr)	56 000
Antall barnehager	43
Gjennomsnittlig bruksareal (kv ² m) pr plass	7,7
Anleggskostnader pr plass (kr)	75 600
Husbanklånets andel av anleggskostnadene (prosent)	74



Tegnet av Caroline Lillando

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 kapitlet om låneforvaltning)**
- **Fleksible nedbetalingsordninger**
- **Muligheter for individuelle betalingsavtaler**
- **Gjeldsforsikring**

Nær 100 000 husstander mottok bostøtte i 1998 med i alt 1,5 mrd kroner som er ca 200 mill kroner mer enn året før. Bostøtten ble forbedret for enslige pensjonister ved at godkjente boutgifter for én- og to-personshusholdninger ble de samme. For øvrig ble regelverket i hovedsak videreført fra 1997.

Rentesystemet i Husbanken viste seg robust mot sterke svingninger i markedet i 1998. Den flytende husbankrenten steg på slutten av året, og det lå an til fortsatt økning i 1999. Fastrenten holdt seg imidlertid på et meget lavt nivå, og mer enn halvparten av husbankkundene valgte å gå over til fast rente. Ved utløpet av året var 70 000 lån bundet til fem års fastrente.

Husbanken tilbyr fleksible nedbetalingsordninger. Kundene kan fritt velge mellom serie- og annuitetslån, løpetid inntil 30 år, avdragsfri periode inntil åtte år og kvartalsvise eller månedlige terminer.

Husbanken tilbyr også økonomisk rådgivning til alle kunder som har betalingsproblemer. Ofte inngås individuelle avtaler som bidrar til å løse betalingsproblemer.

Alle nye låntakere får tilbud om å tegne gjeldsforsikring gjennom Husbanken. Ved utgangen av året hadde 17 200 låntakere slik gjeldsforsikring.

Tabell 19 Nøkkeltall, bostøtte (alle gjennomsnittstall er basert på andre termin)

	1998	1997
Bevilgning (mill kroner)	1 507	1 309
Totalt utbetalt for året (mill kroner)	1 481	1 295
Antall søkere	106 247	107 668
Antall husstander med innvilget bostøtte	98 828	97 221
Gjennomsnittlig husstandsinnkomst pr år	75 603	71 700
Gjennomsnittlig godkjent boutgift pr år (kroner)	36 180	35 100
Gjennomsnittlig bostøtte pr år (kroner)	14 451	13 300
Godkjente boutgifter i prosent av inntekt før bostøtte	48	49
Godkjente boutgifter i prosent av inntekt etter bostøtte	29	30

Bostøtte

– til eldre, trygdede og barnefamilier med svak økonomi

Bostøtteordningen er et boligpolitisk virkemiddel som skal bidra til at husstander med lav inntekt og høye boutgifter skal kunne skaffe seg og/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 et inntektspolitisk virkemiddel.

Kommunene administrerer bostøtteordningen i samarbeid med Husbanken. Kommunene står for saksbehandlingen. Husbanken er klageinstans og sørger for driften av det edb-baserte saksbehandlingssystemet i samarbeid med IBM på Hamar.

Bevilgningen for 1998 var på 1 507 mill kroner, mens det ble utbetalt bostøtte for 1 481 mill kroner. Rundt 100 000 husstander mottok bostøtte i 1998. Gjennomsnittlig utbetaling pr mottaker var på 4 817 kroner pr termin (14 451 kroner pr år). I 1998 utgjorde gjennomsnittlige godkjente boutgifter 36 180 kroner og gjennomsnittsinntekten 75 603 kroner pr år for en husstand som mottok bostøtte.

Målgruppe

Som støtteberettiget person regnes: a) barn under 18 år, b) personer som har fylt 65 år, c) personer som har uførepensjon, grunnstønad, hjelpestønad eller yrkesskadeerstatning etter lov om folketrygd, personer som har attføringspenger, rehabiliteringspenger, etterlattepensjon eller overgangsstønad etter folketrygdens bestemmelser om ytelser til etterlatte, personer med yrkesskadetrygd eller krigspensjon,

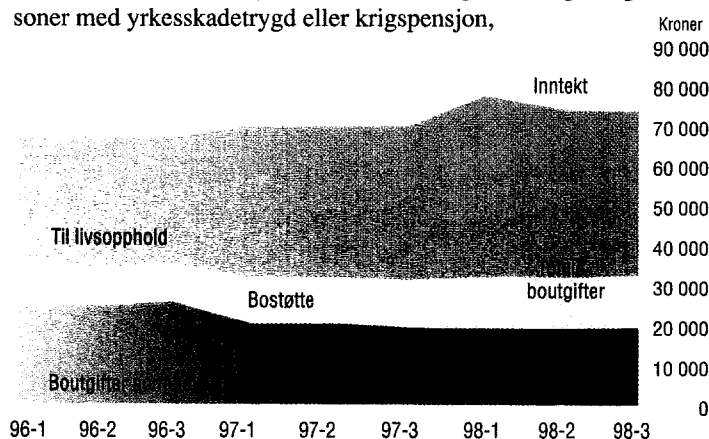
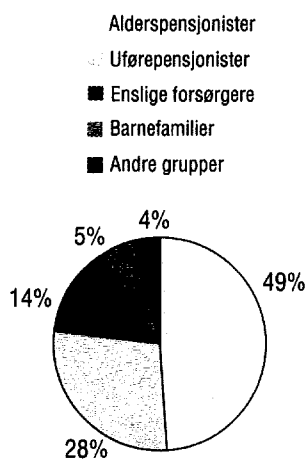
d) person med pensjon fra annet EØS-land med samme formål som de nevnte norske,

e) personer som mottar norske statlige, fylkeskommunale eller kommunale uføre- eller etterlattepensjoner og f) personer med ytelser etter lov om sosiale tjenester som eneste inntektskilde med forventet varighet i minst ett år.

I utregningen av bostøtte til den enkelte søker, beregnes det i hvert tilfelle en øvre inntektsgrense. Dersom husstanden har inntekter over denne grensen mottas ikke bostøtte. For eldre, uføre og etterlatte var denne grensen i 1998 på ca 136 000 kroner for en husstand med ett medlem og 144 000 kroner for en husstand med to medlemmer. For andre trygdede og barnefamilier var tilsvarende inntektsgrenser hhv 107 000 kroner og 126 000 kroner.

I tillegg til krav til husstanden, stilles det også krav til boligen. Boligen må være en selvstendig bolig som enten har påhvilende lån i

Figur 8 Husstander som mottok bostøtte i 1998 etter type husstand



Figur 9 Sammenheng mellom inntekt, boutgifter og bostøtte 1996–1998

Husbanken, er en bolig i et borettslag, eller en utleiebolig eid av kommuner eller kommunale stiftelser. Ved hjelp av inntektsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå har Husbanken anslått målgruppen blant barnefamilier som bor i ovennevnte type bolig til 35–40 000 husstander. I 1998 var det ca 15 000 barnefamilier som mottok bostøtte.

I 1998 var det rundt 20 000 husstander som mottok ca 90 mill kroner totalt i kompensasjon under overgangsordningen som Stortinget vedtok i forbindelse med samordningen av botilskuddet til Sosial- og helsedepartementet og bostøtteordningen til Husbanken. Denne samordningen skjedde i 1997.

Lånevilkårene

– økning i den flytende renten, mange over på fastrente

Fra 1996 falt rentesubsidiene som ble bevilget over statsbudsjettet bort, og rentene er markedsbestemte. Husbanken tilbyr kundene fleksible nedbetalingsordninger både når det gjelder betalingsform, nedbetalingstid og avdragsfri periode. Dessuten kan kundene velge mellom fast og flytende rente.

Den flytende renten beregnes på grunnlag av renten på tre måneders statssertifikater tillagt en margin på 0,5 prosentpoeng. Fastrenten beregnes på grunnlag av statsobligasjoner med fem års binding tillagt en margin på 0,5 prosentpoeng. Både flytende og fast rente bestemmes tre måneder før den fastsettes, slik at kundene har full forutsigbarhet for renten tre måneder på forhånd.

Utviklingen i rentemarkedet viste sterk vekst i rentene i annen halvdel av 1998. Siden endringer i husbankrenten skjer tre måneder på etterskudd i forhold til det øvrige rentemarkedet, har ikke husbankrentene steget like sterkt som det øvrige rentemarkedet. Stigningen vil komme i 1999, selv om det

øvrige rentemarkedet skulle gå ned. Den faste husbankrenten har i samme periode holdt seg på et stabilt og relativt lavt nivå.

I siste kvartal i 1998 visste Husbankens kunder at den flytende renten ville gjøre et betydelig hopp, og de fleste kundene valgte å gå over til fast rente. Etterslepet i fastsettelsen av rentene førte til at Husbanken kunne tilby gunstig fastrente i 2. halvår, noe som mer enn 50 prosent av kundene benyttet seg av før årsskiftet. Dermed var hele 70 000 lån eller 79 prosent av Husbankens lånemasse på ca 125 000 lån bundet i fastrentekontrakter ved utløpet av året. Så å si alle borettslagene har valgt fast rente, rundt tre av fire kommuner, men bare vel halvparten av privatkundene. For nærmere omtale av rentespørsmål, se egen temaartikkel på side 65.

Gjeldsforsikring

Husbanken anbefaler låntakere å trygge sin bosituasjon gjennom gjeldsforsikring. Alle nye låntakere får tilbud om å tegne gjeldsforsikring gjennom 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 1998 gjennomførte Husbanken en kampanje for å få flere til å tegne gjeldsforsikring. Om lag 20 000 låntakere fikk tilbud om å tegne gjeldsforsikring. Det ble sendt tilbud til alle nye personlige låntakere i Husbanken.

Ved utgangen av året hadde 17 200 låntakere/medforsikrede gjeldsforsikring ved død. Videre har 3 350 også dekning ved varig ervervsuførhet. Samlet var 12 200 lån eller ca ti prosent av alle husbanklån gjeldsforsikret.

I løpet av 1998 har 121 lån i Husbanken blitt helt eller delvis nedbetalt gjennom gjeldsforsikringen. Erstatningsbeløpet totalt utgjorde 21,3 mill kroner.

Tabell 20 Renteutviklingen i Husbanken. Nominell rente i prosent

	1998				1999	
	1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal	1. kvartal	2. kvartal
Flytende rente	4,2	4,1	4,2	4,6	6,7	8,1
Fast rente	5,6		5,5		5,8	



Tegnet av Benedikte Kluck

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

Banken skal:

- **Utvikle og forvalte effektive og målrettede virkemidler**
- **Forvalte statens midler effektivt og sikkert**

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.

Ved utgangen av 1998 utgjorde Husbankens forvaltningskapital 82 mrd kroner og omfattet 126 000 lån. Som følge av høye utbetalinger og lave ekstraordinære innbetalinger økte utlånskapitalen med seks prosent siste året.

Drøyt to prosent av lånemassen eller ca 2 800 lån ble misligholdt. Dette er en reduksjon på 650 lån fra året før.

Det samlede netto tapet i 1998 var på 6,5 mill kroner, som er mindre enn 0,1 promille av forvaltningskapitalen. Tapene har ikke vært så lave siden åttiårene.

Tabell 22 Utlån fordelt på rentesatser pr 31.12.1998

Rentesats	Antall lån	Prosent	Mill kr	Prosent
0,0	3 012	2,4	1 830,9	2,2
1,0-4,0	4 042	3,2	2 918,6	3,6
4,1-5,0	90 560	71,8	58 459,1	71,3
5,1-6,0*	27 072	21,5	18 117,5	22,1
Over 6,0	1 478	1,2	628,8	0,8
I alt	126 164	100,0	81 954,9	100,0

* Fra 1.1.99 har om lag 70 000 lån eller vel 64 mrd kroner av lånemassen en rente i dette intervallet

Ut- og innbetalinger

- av lån

Husbanken utbetalte 8,8 mrd kroner i nye lån i 1998. Dette er en økning på 54 prosent i forhold til 1997. Betydelig flere kunder valgte å benytte seg av tilsagnet og konverterte dette til lån, slik at frafallet har vært lavt i 1998.

Økningen sees i sammenheng med de gunstige rentebetingelsene Husbanken har, spesielt på fastrentelån.

De ordinære avdragene beløp seg til 1,9 mrd kroner. Ekstraordinære innbetalinger ble betydelig redusert, og utgjorde kun 2,3 mrd kroner. Dette er en nedgang på 62 prosent i forhold til 1997.

Høye utbetalinger og lave avdrag totalt medførte at lånemassen økte med 6 prosent i 1998. Ved utgangen av året var utestående lånemasse 82 mrd kroner.

Utbetalinger av tilskudd

Husbanken utbetalte i underkant av 3 mrd kroner i tilskudd i 1998. Av dette var 1 480 mill kroner bostøtte. Videre utgjorde tilskudd knyttet til boliger for eldre 855 mill kroner. De resterende tilskuddsmidlene fordelte seg på ulike bolig- og bomiljøtiltak med til sammen 658 mill kroner.

Renteinntekter og renteutgifter

Prinsippet for betaling og føring av renter er slik at Husbanken betaler renter til staten tilsvarende det full rentebelastning på alle lån utgjør. Differansen mellom dette beløpet og det beløpet Husbanken mottar fra kundene utgjør

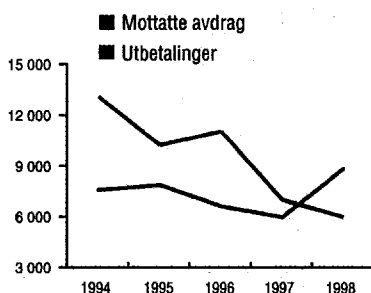
rentestøtten. Etter omleggingen av Husbankens låne- og tilskuddssystem i 1996 gis ikke lenger rentestøtte til nye lån. Rentestøtten er bare knyttet til eldre lån gitt på spesielle vilkår. Dette omfatter lån gitt til finansiering av utleieboliger og lån gitt på særvilkår. Rentestøtten utgjorde 77 mill kroner i 1998.

Etter omleggingen av Husbankens rentesystem i 1996 har flytende og fast rente i Husbanken vært knyttet til renten på henholdsvis korte og lange statspapiere. I tillegg gis renten et påslag på 0,5 prosentpoeng. Ved en beregnet gjennomsnittlig lånemasse på 80 mrd kroner for året utgjør påslaget isolert sett en brutto merinntekt til staten som følge av Husbankens virksomhet på 385 millioner kroner. Marginen er bare delvis begrunnet i Husbankens administrasjon og tap, og statens avkastning på egenkapital. Fastsettingen av størrelsen på rentemarginen er også boligpolitisk begrunnet ut fra hva som er nødvendig differanse fra ordinære, private boligrenter for at Husbanken skal kunne oppnå de spesielle målene som er knyttet til Husbankens utlån. Marginstørrelsen er dermed også vurdert i forhold til rentenivået i kreditmarkedet for øvrig (jf. St. prp nr 1 (1996-97)). Husbankens utlånsvilkår minus rentemarginen tilsvarer dermed statens beregnede kostnader ved låneoptak.

Innlån

Husbanken opptar ikke egne innlån som lånes ut til publikum. Stortinget bevilger en egen låneramme over statsbudsjettet. Husbanken dekker så utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i Norges Bank gjennom statens konsernkontoordning.

Figur 10 Mottatte avdrag og utbetalinger av lån 1994-1998. Mill kroner



Tabell 21 Låneengasjement, mill kroner

	1998	1997
Utestående lån	81 955	77 745
Samlet innlån	82 485	77 613
Utbetalte lån	8 825	5 954
Ordinære avdrag	1 950	1 105
Ekstraordinære avdrag og innfrielser	2 359	5 882
Renteinntekter	3 317	3 255
Renteutgifter	3 394	3 332
Rentestøtte	77	76

Tabell 23 Fordeling av lån under nedbetaling etter formål 1998 og 1997

	1998		1997	
	Mill kr	Antall lån	Mill kr	Antall lån
Lån i alt	81 748,0	126 764	77 744,9	127 694
Ordinære oppføringslån				
Lån med tilsagn før 1973	58,0	746	58,1	1 894
Lån med tilsagn 1973-79	6 046,0	20 857	6 750,9	22 508
Lån med tilsagn fra og med 1980	48 081,2	84 815	48 091,5	67 794
Lån med tilsagn fra og med 1996	27 582,8	12 086	6 448,2	6 210
I alt	82 268,0	98 704	61 348,7	98 406
Etableringslån				
Etableringslån I	6 121,0	5 322	6 087,4	6 821
Etableringslån II	107,0	772	1 192,8	803
Lån med tilsagn fra og med 1996	2 712,3	746	1 115,6	382
I alt	9 040,3	6 840	8 395,8	8 006
Kjøpslån				
Lån til rentedekning mm.	2 000,4	4 366	2 307,6	5 525
Utbædringslån				
Lån med tilsagn før 1979	87,1	2 360	85,6	3 379
Lån med tilsagn fra og med 1980	3 043,0	7 468	3 620,5	8 864
Lån med tilsagn fra og med 1996	1 107,7	736	649,9	412
I alt	4 237,8	10 564	4 356,0	12 645
Låntaker				
Kommune/hylke	1684	10 320	16 106	11 960
Selskaper	190	1 027	2 237	1 921
Borettslag	21 04	6 066	20 357	5 054
Enkeltpersoner	14 684	109 008	32 132	104 957
Stiftelser	8 219	2 791	5 675	2 460
Andre	1 920	1 402	1 238	1 242

Mislighold

1998 har vært preget av lavt mislighold til tross for betydelig renteøkning på slutten av året.

Tabell 24 Mislighold

Antall	1997
Misligholdte lån (over 3 mind)	3 497
Begjæringer om tvangssalg	1 166
Gjennomførte tvangssalg	231
Gjeldsordninger	650
Restkrav	2 400

Ved utgangen av 1998 var misligholdet målt i antall lån 2,3 prosent av totalt utlån. Dette er en nedgang på 18 prosent fra 1997. Målt i forhold til total restgjeld utgjorde misligholdet kun 1,4 prosent. Forskjellen målt i antall lån i forhold til restgjeld skyldes at de fleste større lån gikk til borettslag, stiftelser og kommuner ikke er misligholdt.

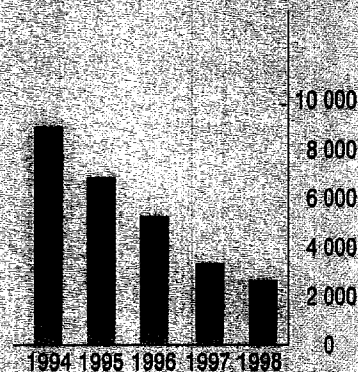
Misligholdssituasjonen i 1998 kjennetegnes av porteføljekontroll og tett oppfølging av nytt mislighold.

Økonomisk rådgivning

Det kom til lite nytt mislighold i 1998 og dette bidrar til å presse misligholdstallene ned. De fleste sakene lar seg løse på et forholdsvis tidlig tidspunkt.

Det brukes betydelig ressurser på gjengangere som ikke får løst sine saker før det nærmer seg gjennomført tvangssalg. Gruppen dette gjelder har det ofte trangt økonomisk, men mangler i tillegg evne/vilje til å styre egen økonomi. Grunnen til at Husbanken legger ned betydelige ressurser i dette arbeidet skyldes at låntakerne vanskelig kan finne et alternativ til Husbanken. Gjennom økonomisk rådgivning og tett oppfølging bidrar vi derfor til at låntaker kan beholde sin bolig. Generell renteøkning bidrar til

Figur 11
Antall misligholdte lån 1994-1998



at denne gruppen står overfor et ytterligere økonomisk press som de må takle.

1998 kjennetegnes av et lavere antall søknader om gjeldsordninger etter gjeldsordningsloven.

Inkasso

Det ble sendt 962 begjæringer om tvangssalg i 1998, og dette er en nedgang på 17 prosent i forhold til 1997. Nedgangen skyldes færre nye mislighold, og at flere saker lar seg løse før det sendes begjæring om tvangssalg. Det har også vært forsøkt alternative virkemidler for å få låntaker til å betale i stedet for å igangsette en prosess som kan resultere i at låntaker mister boligen sin.

Antall gjennomførte tvangssalg i 1998 ble 134, mot 231 i 1997. Antall tilbakekalte tvangssalg ble redusert fra 1 179 i 1997 til 914 i 1998. Andelen tvangssalg som ble tilbakekalt som følge av at låntaker var i jour med betaling, som følge av innfrielse og som følge av frivillig salg hadde imidlertid økt fra 65 prosent i 1997 til 73 prosent i 1998.

Restkrav

Husbanken likebehandler låntakere som ble utsatt for tvangssalg eller for frivillig salg. Dette innebærer at restkravet som hovedregel forfølges, men Husbanken kan ettergi hele eller deler av kravet. Den regnskapsmessige håndteringen er imidlertid forskjellig ved at restkrav etter tvangssalg som hovedregel tapsføres. Dette er ikke tilfelle for restkrav etter frivillig salg.

Ved utgangen av 1998 var det ca 2 300 restkrav hvorav 1 950 av disse var restkrav etter tvangssalg. Opprinnelige krav beløp seg til ca 400 mill kroner, og restgjelden utgjorde ca 340 mill kroner. Opprinnelig restkrav etter tvangssalg hadde et snitt på ca 190 000 kroner i porteføljen. Restkrav etter frivillig salg var i snitt ca 100 000 kroner.

I løpet av 1998 registrerte Husbanken innbetalinger på restkrav for til sammen ca 14 mill kroner eller 4 prosent av gjestående restgjeld. Innbetalingene utgjorde ca 3 prosent av gjestående restgjeld for restkrav etter tvangssalg og ca 18 prosent av gjestående restkrav etter

frivillig salg. Innbetalinger og fremtidige forventede innbetalinger bidro til å holde tapene på et minimum i 1998.

Tap

Samlede netto tap for 1998 utgjorde 6,5 mill kroner, og dette var en reduksjon på 90 prosent i forhold til 1997.

For personlige låntakere var samlet tap på 22,4 mill kroner. Av dette var 3 mill kroner knyttet til etableringslån overtatt fra tidligere SIFBO. Husbanken tilbakeførte tap på 19,2 mill kroner som følge av innbetalinger eller forventede innbetalinger på restkrav. Netto var tapet på personlige låntakere 3,2 mill kroner. Tilsvarende tall for 1997 var 45,9 mill kroner.

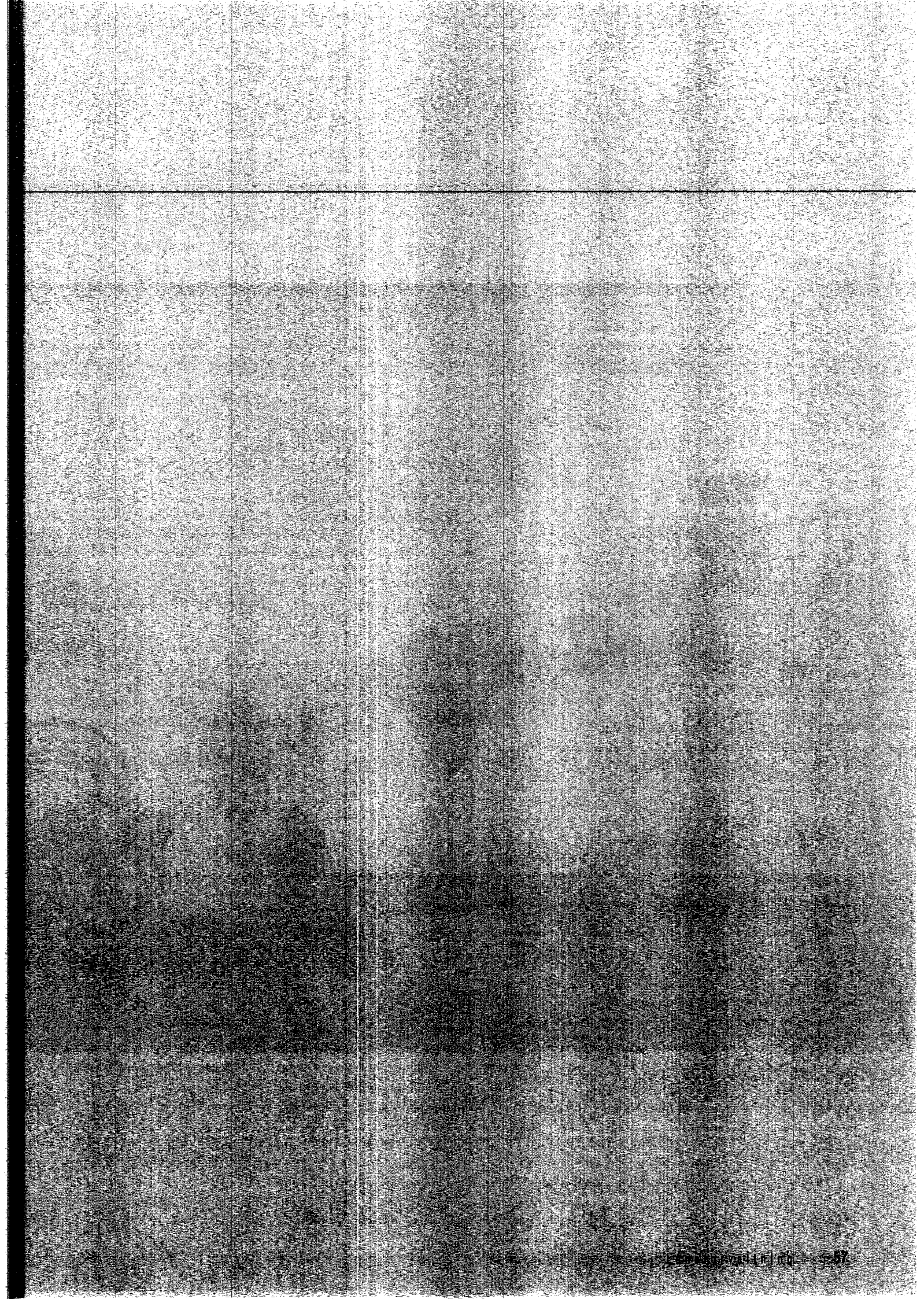
For ikke-personlige låntakere ble et tap på 3,3 mill kroner belastet risikofondet i 1998. Det ble ikke tatt tap på engasjementer til utleieformål. I 1997 utgjorde tapene på denne gruppen låntakere 24,7 mill kroner, hvorav 2 mill kroner gjaldt engasjementer til utleieformål.

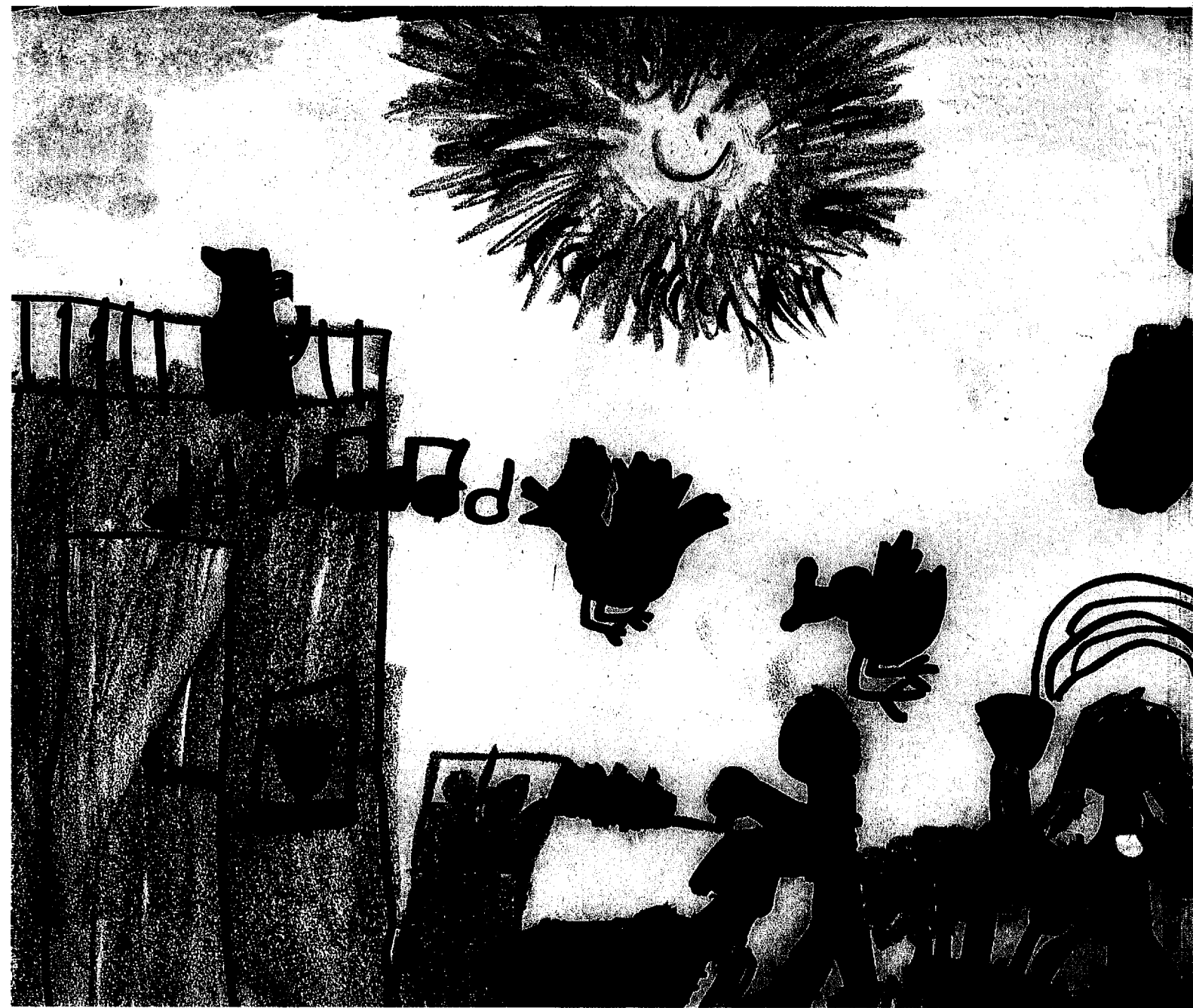
Samlet netto tap i 1999 anslås til 50 mill kroner, som innebærer en betydelig økning fra 1998. Dette gjelder i en viss grad tap på personlige låntakere som følge av økt rente. Det forventes at tap på ikke-personlige låntakere øker som følge av tap på stiftelser til utleieformål hvor lån ble gitt fram til 1993.

Klagesaker

Fra 1. januar 1993 har kundene hatt anledning til å klage på vedtak om lån og tilskudd gitt av Husbanken til en egen uavhengig klagenemnd. I 1998 fikk klagenemnda oversendt 144 saker, hvorav mer enn halvparten gjaldt søknader om kjøpslån. Dette var i alt 68 flere saker enn året før. Klageren fikk helt eller delvis medhold i seks saker. Ti saker ble trukket tilbake eller oversendt Husbanken og omgjort her.

Husbanken behandler selv klager på bostøtte. Banken behandlet 8 648 klagesaker i 1998, mot 8 277 året før. Økningen tilskrives at antall bostøttesøkere har gått opp. I tillegg har Husbanken behandlet 34 klager på vedtak under overgangsordningen for tidligere mottakere av botilskudd.





Tegnet av Benedikte Aas Johansen

Husbankens administrasjon og organisering

Husbanken skal vere eit effektivt verktøy for å gjennomføre bustadpolitikken til regjeringa.

Ifølgje dei interne måla for Husbanken skal banken:

- **Yte god service, informasjon og rettleiing**
- **Utvikle ein effektiv, rasjonell og endringsdyktig organisasjon**

I 1998 har Husbanken sett i verk ei omfattande omorganisering for å kunne forbetre kunde-kontakt og service og i tillegg effektivisere og tilpasse organisasjonen til endra rammevilkår. Mellom anna har dette resultert i etableringa av to nye avdelingskontor i Oslo for kunde-behandling i fylka på Aust- og Sørlandet. Hovudkontoret utgjer no ei vesentleg mindre eining, som primært har styrings- og utviklingsoppgåver.

Informasjonsteknologien er eit heilt avgjerande hjelpemiddel for produksjon av tenester, informasjonsverksemd, analyse og rapportering i Husbanken. I 1998 vart det vedteke ein ny strategiplan for informasjonsteknologi.

Talet på stillingar utgjorde 358 i 1998, som er ein reduksjon på 9,5 samanlikna med året før. Det er registrert ein viss auke i stillings-overgangar (turnover) det siste året.

Tabell 25 Nøkkeltal for administrasjon

Administrativ verksemd i 1998

Husbanken starta i 1997 ei omorganisering av den administrative verksemda. Målet med omorganiseringa var å gjere banken best mogleg rusta til å møte dei framtidige utfordringane og utnytte ressursane og kompetansen i Husbanken mest effektivt. Mellom anna resulterte dette i etableringa av to nye avdelingskontor i Oslo for fylka på Aust- og Sørlandet. Den nye organisasjonsmodellen vart sett i drift frå 20. april 1998.

Verksemda i Oslo har særleg vore prega av denne omorganiseringa. I 1998 vart det mellom anna gjennomført ein omfattande prosess der dei tilsette det galdt, vart innplasserte i avdelingane etter ei heilskapsvurdering av ønske, behov og kompetanse. Avdelingskontor Aust og avdelingskontor Sør er samlokaliserte med hovudkontoret og har av effektivitetsgrunnar felles sentralbord, resepsjon, arkiv og andre administrative tenester. Hovudkontoret, som består av direksjon/stab, ei marknadsavdeling, ei planavdeling og ei administrasjons- og IT-avdeling, utgjør no ei monaleg mindre eining.

IT-verksemda

Informasjonsteknologien er no eit heilt avgjerande hjelpemiddel for produksjon av tenester, informasjonsverksemd, analyse og rapportering i Husbanken. I 1998 vart IT-strategien gjennomgått på nytt, og hovudstyret vedtok ein ny strategiplan. Strategien legg vekt på mellom anna:

- Å utvikle tenester som held eit tilfredsstillande kvalitets- og servicenivå overfor kundane
- Å utvikle samarbeidet med eksterne samarbeidspartnarar gjennom elektroniske nettverk
- Å leggje til rette meldingsformidling og dokumentutveksling på ein effektiv måte
- Å forbetre grunnlaget for målstyring gjennom rapportering og statistikk

Ressursane til utvikling av informasjonsteknologien har i 1998 vore prioriterte til arbeidet med eit datavarehus som underlag for meir effektiv rapportering og statistikkproduksjon og til innføring av eit oppgradert system for meldingsformidling og dokumentutveksling.

	1998	1997
Stillingar	358,0	367,5
Slutta (permisjon, anna arbeid)	36,0	41,0
Pensjonerte (alder, uføre)	5,0	11,0
Forbruk (mill kroner)		
Løn	116,4	109,5
Varer og tenester	87,1	85,5
Store edb-innkjøp	4,7	4,1

Auka bruk av informasjonsformidling og datautveksling via Internett er eit døme på teknologi som påverkar Husbanken si evne til å yte tenester til publikum.

Husbanken si evne til å yte tenester til publikum er i stor grad avhengig av føremåls-tenlege og effektive IT-tenester og nødvendig kompetanse. Husbanken har i dei siste åra hatt problem med å rekruttere eller halde på kompetente IT-medarbeidarar. Hovudårsaka er at særleg dei private bedriftene har kunna tilby langt meir konkurransedyktige og attraktive løns- og arbeidsordningar enn i den statlege sektoren. Gjennom forhandlingar mellom banken og organisasjonane til dei tilsette har ein kome fram til ein særskild lønsavtale som vil kunne dempe skadeverknadene av den utilfredsstillande situasjonen.

Førebuingane til overgangen til år 2000 er organiserte som eit eige prosjekt. Prosjektet kartlegg og analyserer heile IT-verksemda for å finne og korrigere eventuelle risikoområde. Som eit ledd i dette arbeidet blir det òg gjort førespurnader til leverandørane og samarbeidspartnarane våre. Målet er at Husbanken sine stormaskinsystem, PC-ar, nettverk og andre system med mikroprosessorar skal fungere som normalt både før, under og etter år 2000.

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøutvalet ved hovudkontoret har i 1998 behandla i alt 27 saker. Dei er i hovudsak knytte opp mot bedriftshelsetenesta, velferds- midlar, helse/miljø, fráværstatistikk, og gjeld dessutan forhold som hadde samanheng med omorganiseringa i 1998.

Tabell 26 **Befolkningsgrunnlag og utestående lån
for avdelingskontora i Husbanken pr 31.12.98**

	Folketal	Prosent	Mill kr	Prosent
Avd.kontor Aust	1 577 708	35,5	26 442	32,3
Avd.kontor Sør	865 765	19,5	14 789	18,0
Bergen	1 034 500	23,3	17 575	21,4
Trondheim	504 448	11,3	11 202	13,7
Bodø	305 796	6,9	6 925	8,4
Hammerfest	157 243	3,5	5 022	6,1
Til saman	4 445 460	100,0	81 955	100,0

Rapportar som blir behandla i arbeidsmiljø-utvalet, er mellom anna årleg rapport til Arbeidstilsynet over verne- og miljøarbeidet, årleg rapport frå bedriftshelsetenesta og diverse rapportar knytte til helse, miljø og tryggleik.

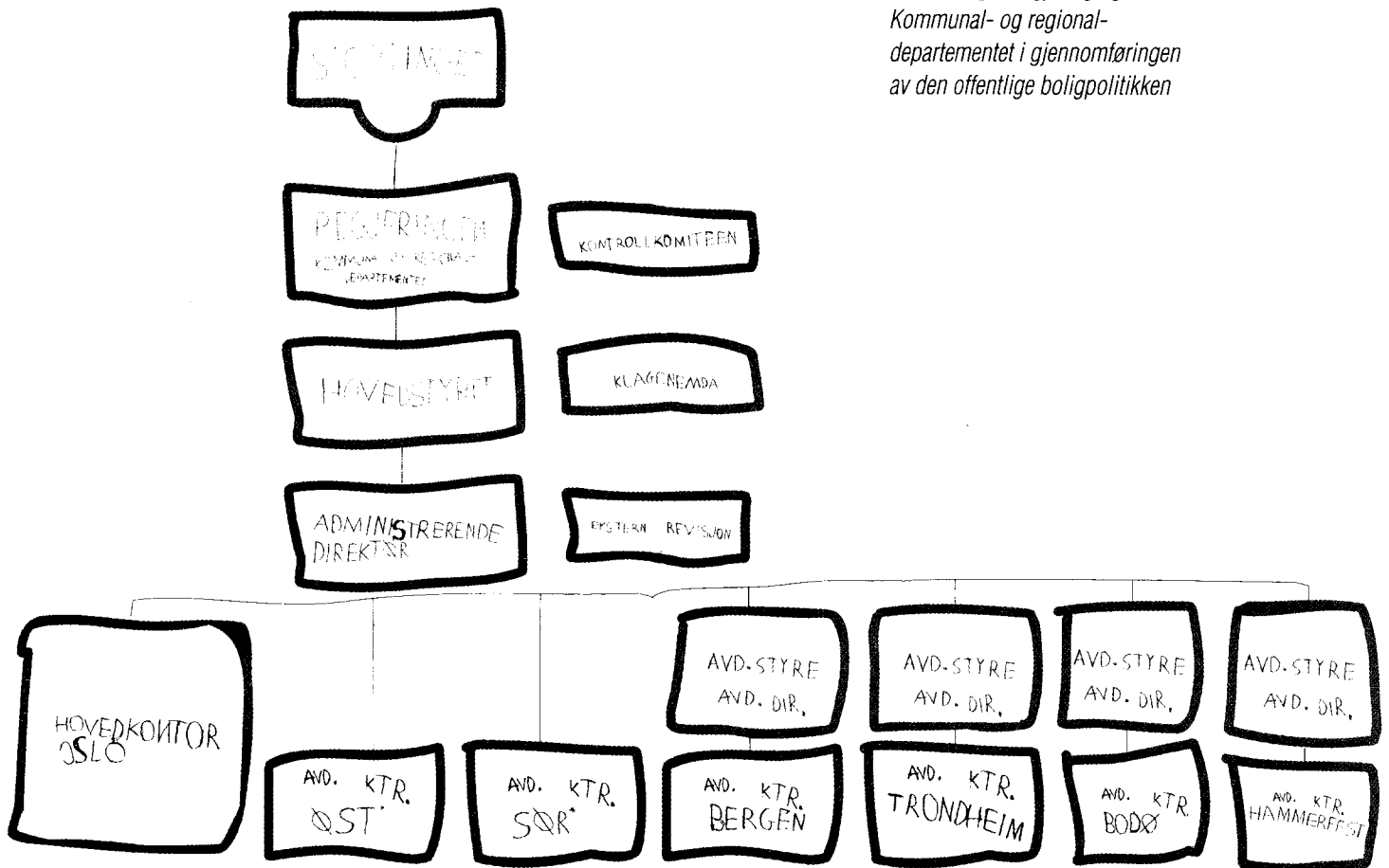
Langtidsfråværet i Husbanken har auka monaleg i løpet av tredje og fjerde kvartal, og det

har ført til eit gjennomsnittleg totalt fråvær på 7,3 prosent for 1998. Dette var 1,7 prosentpoeng høgare enn i 1997.

Mens utskifting i arbeidsstokken (turnover) dei siste åra har vist ein fallande tendens og i 1997 var på 11,5 prosent, har prosentdelen som slutta i løpet av det siste året, stige til 14,2 prosent.

Organisasjon

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



* Husbankens hovedstyre fungerer som avdelingsstyre for avdelingskontorene Sør og Øst.

Husbankens kontrollkomité til 1. juli 98:

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

Husbankens kontrollkomité fra 1. juli 98:

Ketil Solvik-Olsen, leder
Hans Kolstad, nestleder
Else Tellefsen
Ivar Grimsmo
Erik Carlsen

Styrer og geografisk inndeling

Bodø

Nordland, Sør-Troms og Svalbard

Avdelingsstyret til 1. juli 98:

Asbjørn Brekken, leder
Steinar Pleym Pedersen
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

Avdelingsstyret fra 1. juli 98:

Sidsel Eivik Madland, leder
Steinar Pleym Pedersen
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

Hammerfest

Nord-Troms og Finnmark

Avdelingsstyret til 1. juli 98:

Torger Salamonsen, leder († 29.04.98)
Elisabeth Gulbrandsen
Snorre Sundquist, avdelingsdirektør

Avdelingsstyret fra 1. juli 98:

Alf Birger Olsen, leder
Elisabeth Gulbrandsen
Snorre Sundquist, avdelingsdirektør

Trondheim

Nordmøre, Romsdal, Sør-Trøndelag
og Nord-Trøndelag

Avdelingsstyret til 1. juli 98:

Kjell Granbo, leder
Ingrid Johnsen
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

Avdelingsstyret fra 1. juli 98:

Kristian Wibe, leder
Anne Sophie Hunstad
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

Bergen

Rogaland, Hordaland, Sogn
og Fjordane og Sunnmøre

Avdelingsstyret til 1. juli 98:

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

Avdelingsstyret fra 1. juli 98:

Marit Lefdahl, leder
Svein K. Søyland
Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

Oslo

Husbankens hovedstyre til 1. juli 98:

Kurt Mosbakk, leder
Ole Eimund Øverland, nestleder
Anne Berit Andersen
Oddrun Pettersen
Bjørn Hesselberg
Trond Nordahl Pedersen
Lars Wilhelmsen, administrerende direktør

Husbankens hovedstyre fra 1. juli 98:

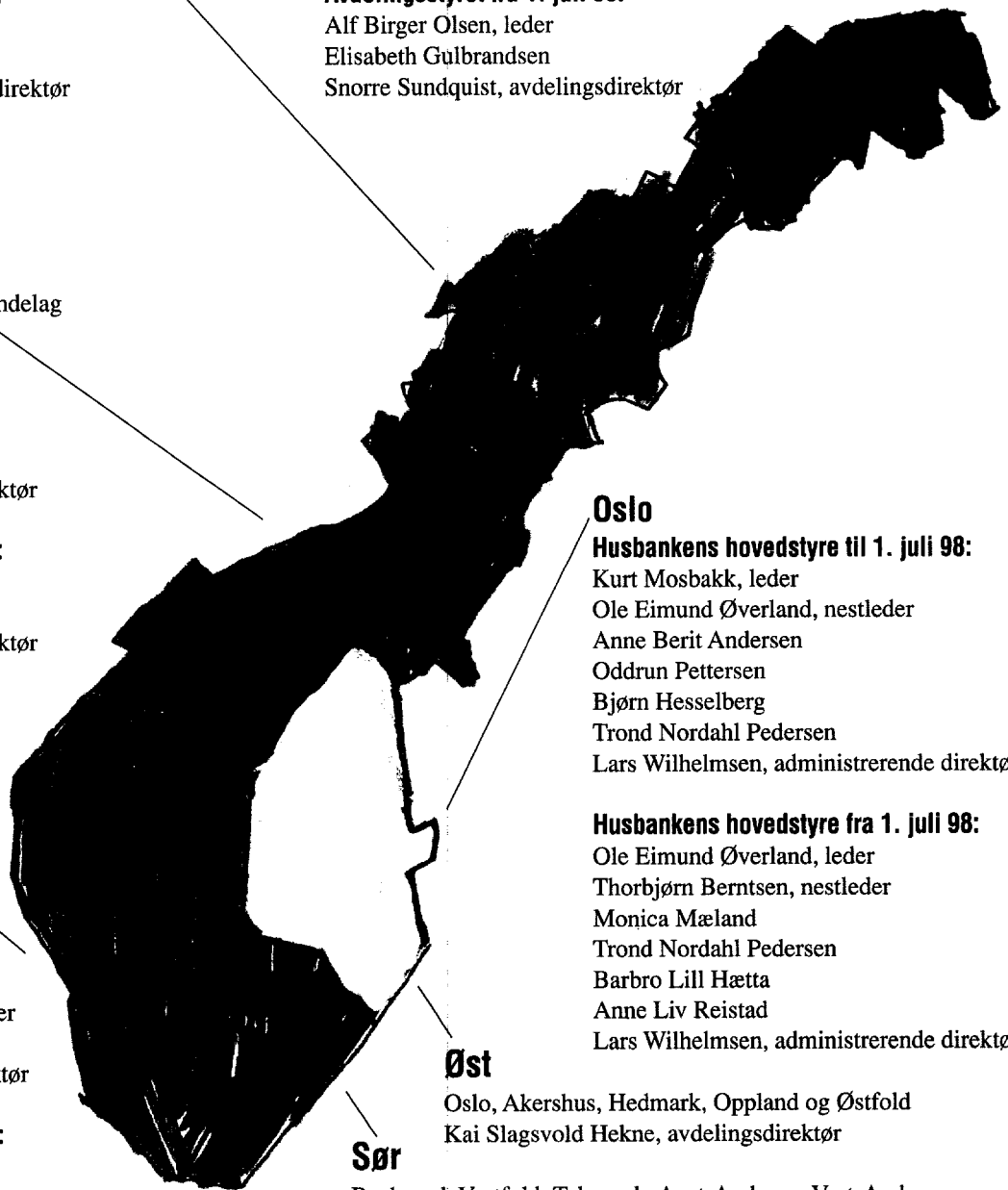
Ole Eimund Øverland, leder
Thorbjørn Berntsen, nestleder
Monica Mæland
Trond Nordahl Pedersen
Barbro Lill Hætta
Anne Liv Reistad
Lars Wilhelmsen, administrerende direktør

Øst

Oslo, Akershus, Hedmark, Oppland og Østfold
Kai Slagsvold Hekne, avdelingsdirektør

Sør

Buskerud, Vestfold, Telemark, Aust-Agder og Vest-Agder
Hans Christian Hauge, avdelingsdirektør



Kartene er tegnet av Axel Sjølov

Fleirtalet valde fast rente

Frå september 1998 og fram til årsskiftet har talet på lån i Husbanken med fast rente auka frå 1 700 til 70 400. I alt 56 prosent av låna og 79 prosent av lånemassen hadde då fast rente.

For første gong sidan Husbanken innførte det nye rentesystemet i 1996, er den faste renta lågare enn den flytande.

Etter at Husbanken hadde informert låntakarane hausten 1998, gjekk bustadsamvirket ut med ei klar tilråding til medlemmene sine om å binde renta. Heile 97 prosent av låna til burettslaga gjekk over til fast rente. Også ein stor del (71 prosent) av låna til kommunane fekk fast rente.

Kor mange som har valt fast rente, varierer etter låneordningane. Private personar med utbedringslån har i mindre grad enn andre valt å binde renta. I valet av fast rente kan det verke som om det går eit skilje mellom ressurssterke og ressursvake grupper.

Medan berre 1 700 av låna i Husbanken så seint som i september 1998 hadde fast rente, så hadde heile 70 400 lån fast rente ved utgangen av året. 68 700 lån fekk dermed endra rentevilkåra frå flytande til fem års fast rente i fjerde kvartal. I alt 56 prosent av låna og 79 prosent av lånemassen har no fast rente. Den store skilnaden mellom relativ del av lån og lånevolum som no har fast rente, inneber at det gjennomsnittlege fastrentelånet er på 911 600 kroner, medan det flytande er på 303 500 kroner.

I første kvartal 1999 er den flytande renta i Husbanken 6,7 prosent. Låntakarar som valde fast rente i andre halvår 1998, har no ei rente på 5,5 prosent på låna sine. Låntakarar med flytande rente som vel fast rente i første halvår 1999, får ei rente på 5,8 prosent. Det er første gongen sidan Husbanken innførte det nye rentesystemet i 1996, at den faste renta er lågare enn den flytande, jf. figur 12.

Den faste renta vil vanlegvis liggje noko over den flytande renta. Det kjem av at långivaren ønskjer kompensasjon for den renterisikoen som er knytt til å gi lån med fast rente. Dersom långivaren ventar at rentene kjem til å stige, vil den faste renta liggje monaleg over den flytande. I ein situasjon der långivaren ventar at renta på sikt kjem til å falle, vil den faste renta kunne bli lågare enn den flytande.

Fastrentelån er lite kjent i Noreg, og den spesielle varianten til Husbanken er naturleg nok endå mindre kjend. Kva det inneber å binde renta, kan vere vanskeleg forstå. Det er heller ikkje enkelt å informere om systemet frå Husbanken si side. Avveginga mellom det fagleg korrekte og det lett forståelege byr på utfordringar. Husbanken kan heller ikkje rå låntakarane til å velje fast eller flytande rente. Vår rolle er å gi informasjon. Låntakarane må sjølve velje lånevilkåra.

Etter at Husbanken hadde informert låntakarane hausten 1998, gjekk bustadsamvirket ut med ei klar tilråding til medlemmene sine om å binde renta. Heile 97 prosent av låna til burettslaga vart då også bundne. Også ein stor del av låna til kommunane vart bundne (71 prosent). Berre vel halvparten av låna til private låntakarar vart overførte til fast rente, jf. tabell 27.

Tabell 27 Relativ prosentdel av lån med fast rente etter type låntakar 31.12.98, prosent

I alt	Burettslag	Kommunar	Private	Stiftingar
56	94	71	52	67

Medan prosentdelen av lån med fast rente for finansiering av nye bustader, etableringslån og kjøpslån ligg rundt 60, hadde berre 42 prosent av utbetningslåna fast rente, jf. tabell 28.

Nærmare undersøkingar viser at burettslaga og kommunane i stor grad har valt fast rente på utbetningslåna sine, medan berre 32 prosent av dei private låntakarane gjorde det same. Utbetningslån til privatpersonar er hovudsakleg gitt til vanskelegstilte.

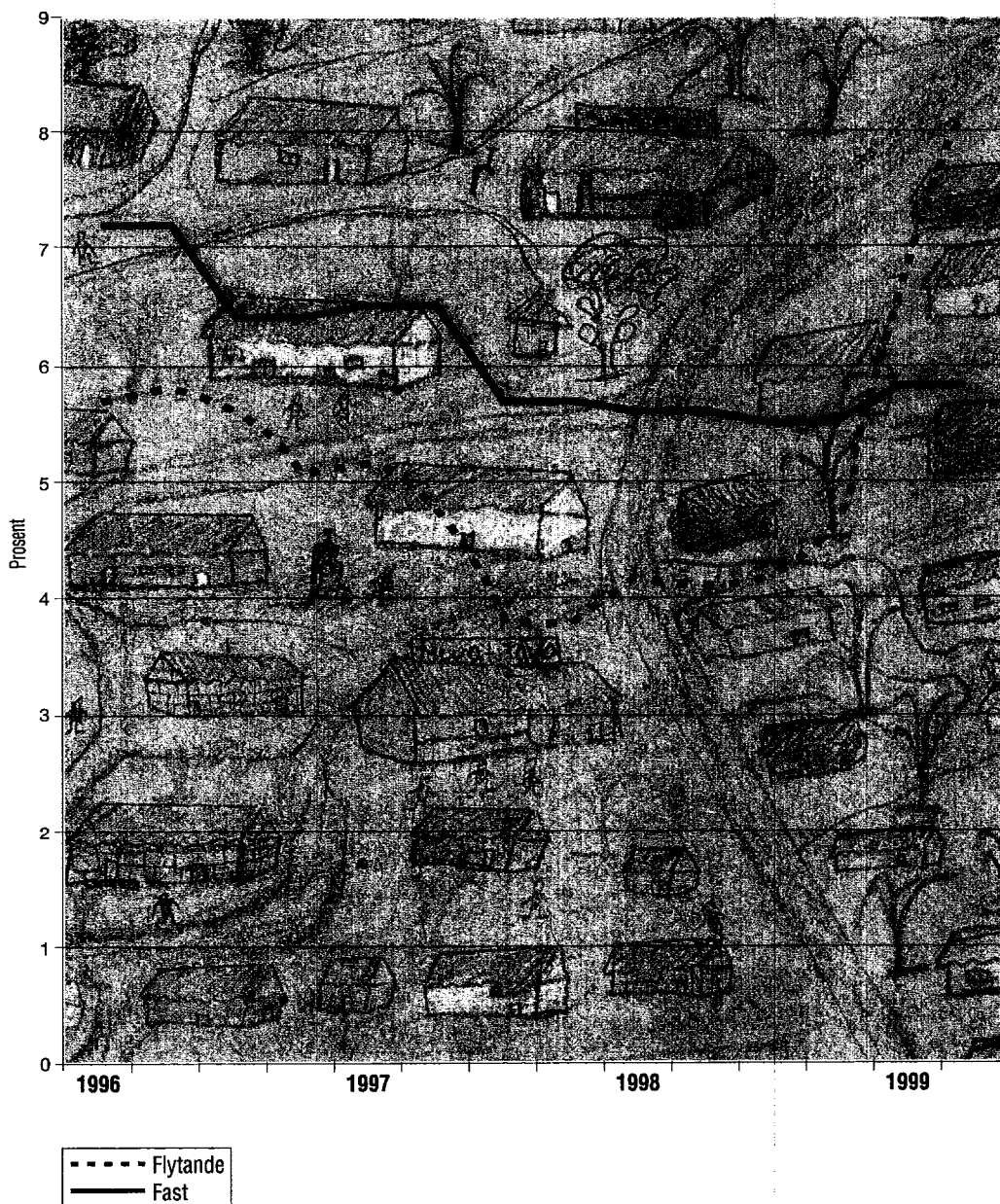
Også andre funn indikerer at relativt færre av dei vanskelegstilte låntakarane har valt fast rente. Husbanken gav fram til 1996 lån på særtilkåra til spesielt vanskelegstilte. Berre 40 prosent av dei private låntakarane med slike lån har valt fast rente. Medan 54 prosent av dei personlege låntakarane med kjøpslån har valt fast rente, er den tilsvarende prosentdelen for etableringslån gitt direkte frå Husbanken til personlege låntakarar berre 29.

Fordelinga mellom dei som valde fast rente, og dei som lét vere, kan dermed synast å innebære ei skeiv fordeling mellom ressurssterke grupper og dei ein reknar for meir ressursvake. Husbanken ser det som ei utfordring å ta dette inn over seg i det vidare arbeidet for vanskelegstilte.

Tabell 28 Relativ andel av lån med fast rente etter type lån pr 31.12.98, prosent

I alt	Lån til nye bustader	Utbetningslån	Etableringslån	Kjøpslån
56	59	42	61	58

Figur 12 Flytande og fast rente i Husbanken frå 1996 til 1999



Hovedtall

	1998		1997	
	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Utlån, tilsagn				
Total	8 004		8 712	
Oppføringslån				
Nye boliger	4 037	7 515 boliger	5 184	8 512 boliger
Lån til omsorgsboliger mv	890	1 325 boenheter	1 063	1 657 boenheter
Lån til barnehager	42	697 plasser	117	2 064 plasser
Utbedrings- og etableringslån				
Utbedringslån	676	7 017 boliger	735	8 891 boliger
Etableringslån	1 373	386 kommuner	1 055	313 kommuner
Kjøpslån	986	2 099 boliger	558	1 299 boliger
Kostnader/finansiering*	Nye boliger	Endr. i pst**	Nye boliger	
Gjennomsnittlig bruksareal (BRA)	106 kvm	-7,3	114 kvm	
Kostnader i gj.snitt pr bolig (kr)				
Tomtekostnader	160 000	4,1	153 700	
Byggekostnader	786 600	6,4	739 200	
Anleggskostnader	946 600	6,0	892 900	
Husbanklån i pst av anleggskostnader	63,2	-5,7	67,0	
Tilskudd, bevilget fra Husbanken	Mill kr	Antall	Mill kr	Antall
Total	3 708		2 656	
Byfornyelse	67	10 300 boliger	130	20 694 boliger
Tilskudd til boligkvalitet	108	4 351 boliger	112	4 039 boliger
Boligtilskudd – etabl. og utleie	387	3 004 boliger	373	3 013 boliger
Boligtilskudd – tilpassing	80	405 kommuner	80	427 kommuner
Oppstartingsstilskudd til omsorgsboliger	1 518	5 616 boenheter	637	2 482 boenheter
Kompensasjonstilskudd til omsorgsboliger	39	1 580 boenheter	–	–
Andre tilskudd	28	627 saker	29	605 saker
Bostøtte	1 481	98 828 husstander	1 295	97 221 husstander
Utbetalinger	Mill kr		Mill kr	
Lån	8 825		5 954	
Bostøtte/botilskudd	1 481		1 295	
Tilskudd til byfornyelse/boligkvalitet	185		107	
Boligtilskudd	444		413	
Tilskudd til omsorgsboliger mv.	855		286	
Andre tilskudd	28		28	

* Ekskl omsorgsboliger

** I forhold til 1997

Hovedtall

Forvaltning	1998		1997	
	Mill kr	Pst	Mill kr	Pst
Gjennomsnittrente pr 31.12.				
Innlån		4,25		4,37
Utlån		4,17		4,29
Renteutgifter	3 394		3 413	
Renteinntekter	3 317		3 337	
Rentestøtte	77		76	
Mottatte avdrag	4 309		6 987	
Samlet innlån	82 485		77 613	
Utestående lån	81 995		77 745	
Utbetalingsforpliktelser	11 171		9 900	
Mislighold	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Tap	6,5		87,8	
Tap i pst av forvaltningskapital		0,008		0,112
Misligholdte lån		2 840		3 497
Misligholdte lån i pst av alle lån		2,3		2,8
Begjæringer om tvangssalg		962		1 156
Gjennomførte tvangssalg		134		231
Gjeldsordninger		702		650
Eiendommer i forvaltning pr 31.12.		54		73
Administrasjon	Mill kr	Antall/pst	Mill kr	Antall/pst
Gebyrinntekter	30		27	
Administrasjonsutgifter	208		199	
Administrasjonsutgifter i prosent av forvaltningskapital		0,25		0,26
Antall stillinger		358		367,5
Driftskostnader pr stilling (kr)	581 000		541 500	

Den Norske Stats Husbank

Hovedkontoret

Avdelling Øst
Avdelling Sør
Fridtjof Nansens vei 17
Postboks 5130 Majorstua
0302 Oslo
Telefon: 22 96 16 00
Telefaks: 22 96 17 00

Den Norske Stats Husbank

Avdelling Bergen
Østre Muralmenning 7
Postboks 7650
5020 Bergen
Telefon: 55 23 42 00
Telefaks: 55 23 07 37

Den Norske Stats Husbank

Avdelling Trondheim
Petter Egges plass 2
7005 Trondheim
Telefon: 73 89 23 00
Telefaks: 73 89 23 01

Den Norske Stats Husbank

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

Den Norske Stats Husbank

Avdelling Hammerfest
Strandgt. 49
Postboks 480
9615 Hammerfest
Telefon: 78 42 74 00
Telefaks: 78 42 74 10

Husbankens internettadresse: www.husbanken.no

HB 3.G.2

Utgitt av Den Norske Stats Husbank

Mai 1999

Opplag: 8 500

Design: Anisdahl, Sand & Partnere

Produksjon og trykk: a.s Joh. Nordahls Trykkeri

Foto: May B. Langhelle og Odd Nergård

Forsideillustrasjon: Thea Apeland Moen

Illustrasjoner: Tegningene i årsrapporten er laget av barn i norske borettslag og barn fra bydelene Ng'ombe og Bauleni i Zambias hovedstad Lusaka. Til sammen deltok nesten 300 barn i alderen sju til fjorten år i tegnekonkurransen *Her bor jeg – der bor du*. Konkurransen ble arrangert av Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) med støtte fra NORAD og Husbanken. Tanken bak konkurransen var å bidra til økt forståelse av bosituasjon, bomiljø og bosettingsspørsmål i sør og nord. Barna tegnet sitt eget bomiljø og hvordan de forestilte seg at bomiljøet var i det andre landet. Husbanken takker NBBL for lånet av tegningene.

 **Husbanken**