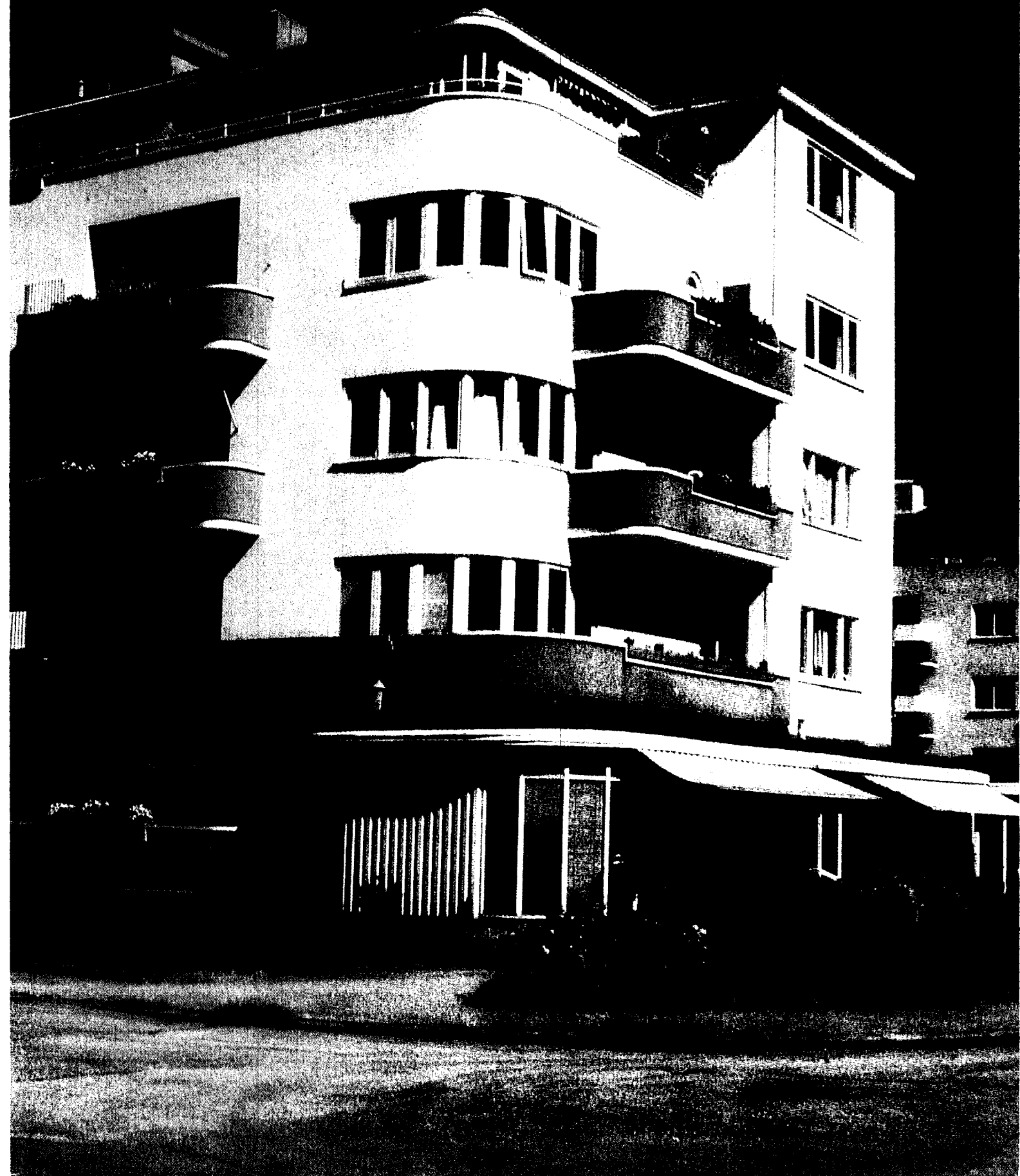


# Husbankens årsrapport 1999



# Husbankens visjon

---

Husbanken skal vere ein effektiv styringsreiskap i bustadpolitikken. Med ein endringsdyktig organisasjon skal vi raskt kunne omsetje bustadpolitiske mål og retningslinjer til effektiv tenesteyting. Husbanken skal sikre god utnytting av ressursane, og vere ein kunnskapsbank for bustadsektoren.

Kundane skal stå i sentrum for Husbankens tenester og service og for korleis vi løyser oppgåvene våre.

Husbanken skal vere samarbeidsorientert, særleg mot andre aktørar – private og offentlege – som er viktige for ei vellykka gjennomføring av bustadpolitikken.

Husbanken skal vere ein god og krevjande arbeidsplass med kompetente leiarar og medarbeidarar, og med moderne teknologi.

---

Alle bustadprosjekta som presenterast i årsrapporten er henta frå boka *Århundrets norske boligprosjekter. 1900 – 2000*. Boka er ein katalog over spesielt gode, representative eller kulturhistoriske prosjekter som vart bygd mellom 1900 og 2000. Alle bustadprosjekta finn ein òg på Internett: [www.mnal.no/nalit/boligdatabase](http://www.mnal.no/nalit/boligdatabase)  
Boka er forfatta av sivilarkitekt MNAL Johan-Ditief Martens, og det er Norsk Arkitektmuseum og Husbanken som gjev ut boka i 2000.

**Forsida:** Solbygg Byggeår (ferdig): 1946 **Adresse: Gate/veg:** Agder allé 4 **Stad:** Kristiansand

**Einingar:** 98 **Finansiering:** Husbanken **Arkitekt:** Thilo Schoder

**Byggherre:** Agder allé boligaktieselskap, no Agder allé 4 as

**Hovudentreprenør:** Kruse Smith, Kristiansand

**Nærmare omtale:** Prosjektet omfattar 98 bustader. Av desse er 72 stk. treroms, 2 stk. fireroms, 6 stk. seksroms og 18 stk. eittroms.

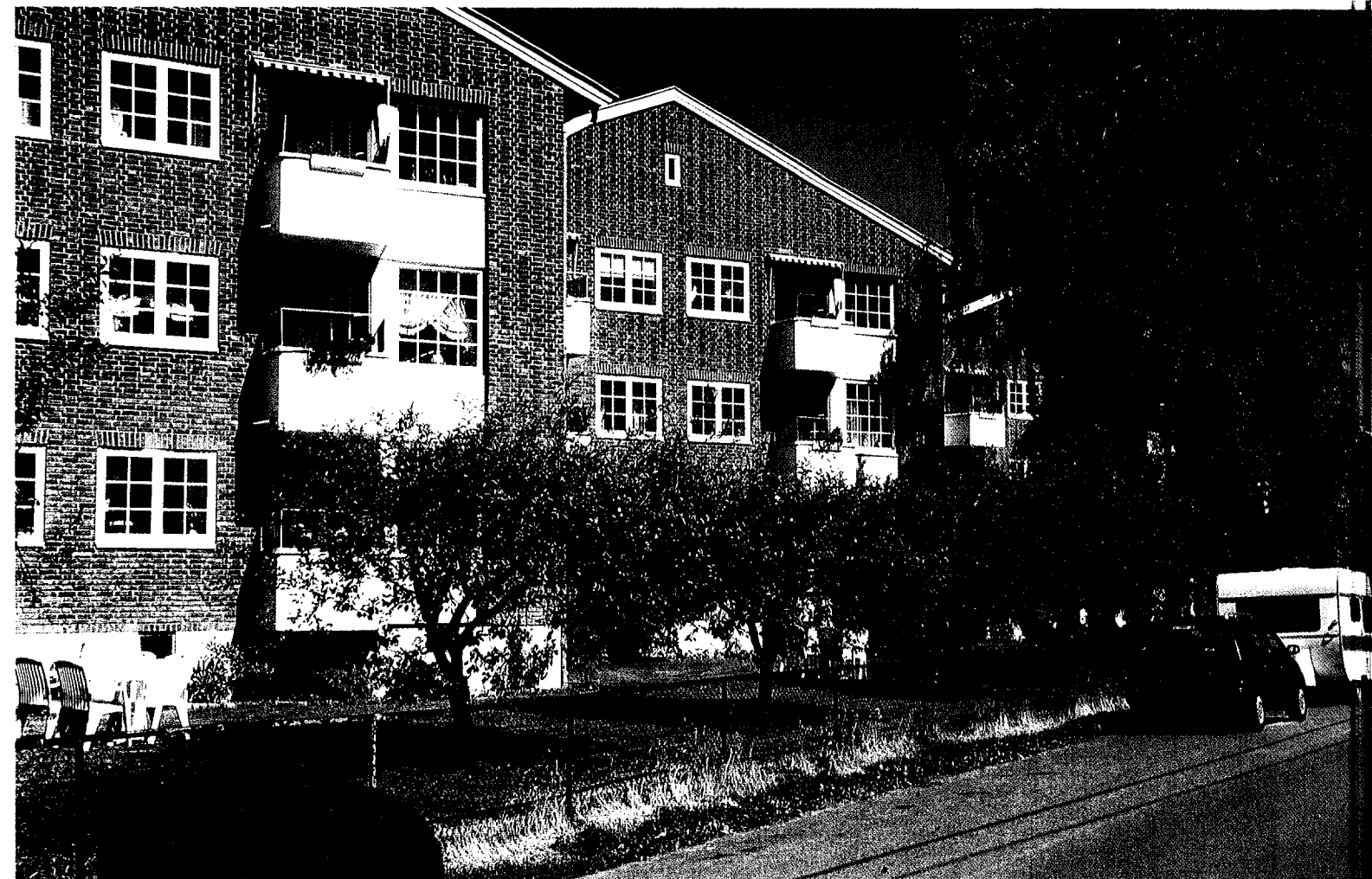
**Arealutnytting:** grunnflate 5629 m<sup>2</sup>, netto bustadareal 9529 m<sup>2</sup>, anna areal 660 m<sup>2</sup>, tomt 7278 m<sup>2</sup>.

Thilo Schoder flytta frå Tyskland til Kristiansand i 1932. Han var utdanna i den «klassiske» skulen og hadde ei rad fine prosjekt bak seg då han reiste frå Tyskland. I Noreg følgde han dei funksjonalistiske straumdraga og laga fleire fine prosjekt i tre før den andre verdskrigen. I tillegg til dette funksjonalistiske bustadprosjektet teikna han fleire eine- og firemannsbustader.

**Fotograf:** Mette Sjølie

# Innhald

<b>3</b>	<b>Årsmelding og rekneskap</b>
3	Melding frå hovudstyret
8	Rekneskap
<b>17</b>	<b>Mål og verkemiddel</b>
19	Rammevilkår for Husbanken 1996 til 2000
20	Tilsegnfullmakter og aktivitetsnivå
<b>23</b>	<b>God bustaddekning og ein godt fungerande bustad- og byggjemarknad</b>
24	Oppføringslån til nye bustader
25	Tilskot og lån til omsorgsbustader og sjukeheimar
<b>29</b>	<b>God bustadfordeling</b>
30	Finansiering av bustader til vanskelegstilte
30	Bustadtilskot til etablering
31	Etableringslån
32	Kjøpslån
<b>35</b>	<b>Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø</b>
36	Lånetillegg – oppføringslån
36	Utbetringslån
37	Lån til barnehagar og skulefritidsordningar
37	Tilskot for bustadkvalitet
38	Tilskot til tilpassing av bustad
38	Tilskot til tiltak mot radon
38	Tilskot for bustadkvalitet ved fornying og fortetting
39	Tilskot til byfornyng
40	Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk
41	Miljøby-programmet
41	Betre arealutnytting
42	Statens Byggjeskikkutval
<b>45</b>	<b>Butryggleik</b>
46	Bustønad
48	Lånevilkåra
48	Økonomisk rådgiving
48	Gjeldsforsikring
<b>51</b>	<b>Husbankens låneforvaltning og administrasjon</b>
52	Ut- og innbetalingar av lån
52	Misleghald
54	Tap
55	Husbankens administrasjon
58	Organisasjon
59	Styrer og geografisk inndeling
<b>61</b>	<b>Husbankbustad nummer éin million</b>
<b>64</b>	<b>Hovudtal</b>



# B

**B**akkehaugen Borettslag **Byggj ar (ferdig):** 1949 **Adresse: Gate/veg:** Godals vei 14-36 **Stad:** Oslo  
**Einingar:** 62 **Finansiering:** Husbanken **Arkitekt:** Thorleif Jensen **Byggherre:** Aker Boligbyggelag (OBOS)  
**Hovudentrepren r:** Nils S. Stiansen

**N rm re omtale:** Anlegget består av 36 stk. treroms og 26 stk. fireroms leilegheiter fordelt p  fire blokker. Kvar blokk er tredelt og forskuva for at leilegheitene skal f  mest mogleg sol fr  vest.

**Publisert:** Byggekunst 1951: 2

**Fotograf:** Johan-Ditlef Martens

# Melding frå hovudstyret

## Innleiing

1999 vart eit godt og aktivt år for Husbanken. Det var stor interesse for dei ulike tilboda og ordningane som Husbanken står for, og det er avgjerande for at banken skal kunne spele den bustadpolitiske rolla som Stortinget og regjeringa har føresett. Utlånsmidlane vart nytta fullt ut. For utlån til ulike formål stod det til disposisjon 9 mrd. kroner i 1999.

Dei samla tilskotsmidlane utgjorde drygt 4,1 mrd. kroner. Også tilskotsmidlane vart utnytta fullt ut, bortsett frå tilskot til omsorgsbustader og sjukeheims plassar, der det stod att eit mindre beløp.

Bruken av verkemidla til Husbanken vart i hovudsak ført vidare i 1999 i tråd med dei prinsippa som vart dregne opp i 1996. Hovudstyret ser den gode måloppnåinga i 1999 i samanheng med dette. Eit stabilt verkemiddel-system 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. Dette gjer det òg mogleg for Husbanken å vidareutvikle og forbetre verkemidla i lys av røynslene med sikte på å forbetre måloppnåinga på ein systematisk måte.

Verkemidla må evaluerast samanhengande og utviklast i lys av heile samfunnsutviklinga. Med dei bustadpolitiske måla som gjeld, meiner likevel hovudstyret framleis at knappe tilskotsrammer er den faktoren som er mest til hinder for ei god måloppnåing.

I løpet av 1998 gjekk 70 000 av den samla låneporteføljen til Husbanken på 125 000 lån over til fastrente. Den faste renta låg under den flytande renta i Husbanken i 1999 òg, og i alt var ca. 90 000 av dei 125 000 låna i banken bundne til fastrente ved slutten av året. Styret meiner at rentesystemet til Husbanken er gunstig for kundane, og at dette har medverka til å moderere den auken i buutgiftene som renteutviklinga dei to siste åra på andre bustadlån har ført til for mange.

## Bustadmarknaden

Etter den kraftige renteoppgangen hausten 1998 var bustadmarknaden ved inngangen til 1999 prega av uvisse. Bustadbygginga fekk ein

noko treg start. Rentesvingingane ser likevel ikkje ut til å ha lagt nokon vesentleg dempar på etterspurnaden, og den sterke veksten i prisane både på nye og brukte bustader har halde fram i 1999. Særleg har etterspurnaden etter bustader vore aukande i dei største byane, som òg har fått den sterkaste prisoppgangen. Dette har ført til regional ubalanse i bustadmarknaden. Den sterke prisveksten på bustader dei seinare åra har i hovudsak kome som ei følgje av stor inntektsvekst i hushalda, samtidig som auka sparing har gjort hushaldssektoren mindre sårbar overfor renteauke.

Parallelt med ein gradvis rentenedgang viste ordretilgangen på bustadbygg ein kraftig oppgang i andre halvår, både for nybygg og rehabiliteringsprosjekt. Dette resulterte i at det vart sett i gang bygging av om lag like mange nye bustader som i 1998, dvs. om lag 19 500 nye bustader. Eksakte tal for kor mange nye bustader som vart sette i gang, ligg ikkje føre på grunn av mangelfull innrapportering frå kommunane til Statistisk sentralbyrå.

Bustadbygginga har vore låg i slutten av 1990-åra sett i forhold til den etterspurnaden ein kunne vente ut frå folketalsutvikling, inntektsutvikling, rentenivå og sparing. Dette biletet blir endå tydelegare når ein tek omsyn til at rundt 20 prosent av bustadproduksjonen dei to siste åra består av sterkt subsidierte omsorgsbustader. Ei viktig årsak har truleg vore høge prisar på nyproduksjon samanlikna med prisane på marknaden for brukte bustader. Prisane på bruktbustadmarknaden er no på eit slikt nivå at det framover bør kunne ventast større nybygging. Tilbakemelding frå bustadbyggjelag og private bustadprodusentar, mellom anna i Oslo-området, tyder på at dette er rett.

Hovudstyret finn det utilfredsstillande at manglande rapportering om igangsetjing og fullføring av nye bustader gjer det vanskeleg å måle og følgje opp vesentlege resultat på bustadsida. Ein låg bustadproduksjon i forhold til det nivået som er i tråd med folkeveksten og endringane i korleis hushalda er samansette, gjer det spesielt viktig å kunne slå fast kor stor bustaddekninga er.

### Nærmare om verksemda i 1999

Etterspurnaden etter dei fleste av låneordningane til Husbanken har vore så stor at det var press på den samla utlånsramma. Etter ei samla bustadpolitisk vurdering vedtok hovudstyret derfor våren 1999 at alle søknader om lån til omsorgsbustader og sjukeheimar som hovudregel skulle visast vidare til Kommunalbanken eller andre långivarar. Dette er prosjekt der bustadpolitisk påverknad blir følgd opp av tilskota frå Husbanken. Hovudstyret vedtok vidare i andre halvår å nedprioritere ordinære oppføringslån. Dette galdt likevel ikkje lån til individuelle kjøparar av bustader i prosjekt der Husbanken tidlegare hadde gitt prosjektgodkjenning. Tilsegner om oppføringslån til funksjonshemma, der lån blir kombinerte med bustadtilskot til etablering, ofte til utleigebustader, skulle prioriterast på linje med dei behovsprøvde ordningane kjøpslån, etableringslån og personretta utbetningslån.

Alt i alt hadde banken ved slutten av året ubehandla søknader om lån til oppføring, kjøp og utbetring for vel 3,4 mrd. kroner, eller 300 mill. kroner mindre enn ved det førre årsskiftet.

I tråd med ei sterk prioritering av vanskelegstilte grupper har det frå kommunane vore større etterspurnad etter og bruk av etableringslån i 1999. Samtidig har lån til kjøp av brukt bustad stabilisert seg på eit høgare nivå. For første gong var det fleire einskildpersonar som søkte om kjøpslån, enn einskildpersonar som søkte om oppføringslån til ny bustad. Hovudstyret har òg merka seg den sterke auken i bruk av utbetningslån.

Når det gjeld bruk av tilskotsmidlar, har banken lagt vekt på bustadtilskotet som eit effektivt verkemiddel når unge og vanskelegstilte skal etablere seg i sjølveigarbustad eller utleigebustad. I 1999 vart det gitt tilskot til 1 445 hushald for kjøp av eigen bustad og til 910 utleigebustader. Etter styret si meining er det likevel nødvendig med større løyvingar til bustadtilskot for å kunne følgje opp betre ønsket frå Stortinget om både fleire utleigebustader og større innsats for bustadlause. Arbeidet med bustadsosiale handlingsplanar i kommunane tilseier òg større ressursinnsats. Hovudstyret ser derfor svært positivt på at Stortinget fann plass til ein auke i tilseignsramma til bustad-

tilskotet på 70 mill. kroner frå 1999 til 2000, og at regjeringa vil følgje utviklinga nøye når det gjeld bygging og etablering av utleigebustader, og eventuelt vurdere ramma på nytt i samband med revidert budsjett 2000.

I samband med den sterke satsinga på omsorgsbustader og sjukeheimsplassar er styret svært nøgd med at måлтаlet på 5 800 bueingar i handlingsplanen for eldreomsorga vart nådd med solid margin. Husbanken har i 1999 gitt tilsegner om oppstartingstilskot til i alt 6 285 bueingar. Dette inkluderer 118 omsorgsbustader i samband med opptrappingsplanen for psykisk helse. Hovudstyret har lagt stor vekt på at Husbanken skal medverke til kostnadskontroll og dermed til effektiv utnytting av ressursane når det gjeld bygging av omsorgsbustader og sjukeheimar. Hovudstyret ser derfor med uro på det høge kostnadsnivået som har etablert seg i denne delen av byggingeverksemda.

Ein reknar at det totalt vart sett i gang bygging av rundt 19 500 bustader i 1999. Av dette er 4 200 omsorgsbustader og 15 300 ordinære bustader. Husbanken finansierte alle omsorgsbustadene med oppstartingstilskot og del-finansierte vel halvparten av den ordinære bustadbygginga med lån. I tillegg har Husbanken finansiert vel 2 000 sjukeheimsplassar med oppstartingstilskot.

Endringane i den flytande renta i Husbanken var i 1999 monaleg større enn året før. Den flytande renta gjekk opp frå 4,6 prosent i fjerde kvartal 1998 til høvesvis 6,7 og 8,1 prosent i første og andre kvartal 1999, men renta gjekk ned att til 6,6 prosent på slutten av året. Renta på fastrentelån i Husbanken har som nemnt lege lågare. Ved utgangen av året hadde vel 70 prosent av lånekundane i Husbanken bunde renta, mot drygt 50 prosent ved det førre årsskiftet. Styret konstaterer òg at fastrenta i Husbanken, som i andre halvår 1999 låg på 5,6 prosent, var klart lågare enn renta på bustadlån i den private utlånsmarknaden.

Den markerte skilnaden mellom fastrenta i Husbanken og bustadlånsrenta i marknaden elles medverka til at ekstraordinære innbetalningar på lån låg på det same låge nivået som i 1998 – i overkant av 2 mrd. kroner.

At mange låntakarar har gjort avtalar om fastrente, medverkar i seg sjølv til denne utviklinga. Forvaltningskapitalen til banken gjekk opp frå om lag 82 mrd. kroner til snautt 87 mrd. kroner i løpet av året. Også høge utbetalningar av lån medverka til den auka utlånsmassen. Banken utbetalte 9,4 mrd. kroner i nye lån.

Innanfor bustøtteordninga vart det i 1999 teke vidare steg for å harmonisere regelverket mellom dei to målgruppene barnefamiliar ofl. og pensjonistar. Den øvre grensa for buutgifter som blir tekne med i berekninga av bustøtte til barnefamiliar, vart auka til same nivået som for alders-, uføre- og attlevandepensjonistar. Også privatfinansierte utleigebustader med ein nøktern og god standard er no tekne med i bustøtteordninga. Styret ser det derfor som positivt at Husbanken allereie har fått mange søknader frå barnefamiliar til denne typen bustader. Stortinget har vedteke at overgangsordninga som gjeld for alle som fekk nedgang i bustøtta på grunn av samordninga av bustøtteordninga og den tidlegare butilskotsordninga, skulle innebere ein kompensasjon på 60 prosent i 1999. Det førte til at om lag 16 000 fekk utbetalt kompensasjon under overgangsordninga. Til saman fekk vel 100 000 husstandar i alt 1,6 mrd. kroner i bustøtte i 1999.

Kommunane og Husbanken har etablert eit godt samarbeid om bustøtte: Kommunane står for saksbehandlinga, og Husbanken syter for drift av det edb-baserte saksbehandlingssystemet, står for handheving og utvikling av regelverket og er klageinstans. Ordninga er effektivt driven, men klagebehandlinga er likevel svært ressurskrevjande. Styret har merka seg at det har vorte lengre saksbehandlingstid ved klagebehandlinga. Husbanken har teke mål av seg til å redusere behandlingstida, som no er urovekkjande lang.

### Misleghald og tap

Tapa heldt seg i 1999 på det same låge nivået som året før, men det vart registrert ein mindre oppgang i talet på misleghaldne lån. Rekna brutto gjekk tapa litt ned, men på grunn av reduserte tilbakeføringar av tap som følgje av innbetalningar eller inngåtte avtalar vart resultatet ein liten oppgang i nettotapa. Tapa har likevel ikkje vore så låge sidan 1980-åra.

Husbanken haustar no fruktene av ein monaleg innsats over fleire år når det gjeld å følgje opp tapsutsette engasjement. I tillegg dreg banken fordel av god økonomi hos kundane. Det er eit strategisk mål for Husbanken å forvalte statlege midlar sikkert og effektivt. Spesielt er styret innstilt på 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 1999 hadde Husbanken om lag 3 500 låneengasjement der det låg føre misleghald som var eldre enn 90 dagar. Dette utgjorde 2,86 prosent av det samla talet på utlån, mot 2,32 prosent ved det førre årsskiftet. Misleghalde beløp utgjorde 90 mill. kroner, medan låneporteføljen som låg bak utgjorde 1,5 mrd. kroner eller 1,8 prosent av samla forvaltningskapital. Skilnaden i prosent mellom når ein reknar i talet på lån, i forhold til når ein reknar på grunnlag av restgjelda, kjem av at dei fleste større låna som er gitt til burettslag, stiftingar og kommunar, ikkje er misleghaldne.

Det er særleg det tidlege misleghaldet (frå tre til sju månader) som har auka det siste året. At auken har samanheng med endringar i husbankrenta, reknar ein som lite sannsynleg, i og med at ein stor majoritet av låntakarane har bunde renta. Truleg er dette ein effekt av den renteaugen som har gjort seg gjeldande i andre låneinstitusjonar. Banken prioriterer ei tett oppfølging av nye misleghaldne engasjement.

Husbanken sitt bokføringsprinsipp for tap (kontantprinsippet), fører mellom anna med seg eit etterslep i tapsføringa samanlikna med i private bankar. Dei private bankane gjer tapsavsetningar på førehand i høve til realisasjon av pantet, medan Husbanken bokfører tapet først når det er endeleg konstatert.

Tapsfondet vart belasta med 23,5 mill. kroner i tap på einskildsaker, medan det vart tilbakeført 16 mill. kroner. Det samla netto tapet for Husbanken i 1999 utgjorde såleis 7,5 mill. kroner. Tapa på personlege låntakarar har halde seg uendra frå året før. Det vart ikkje nokon tap på engasjement til utleigeformål i 1999.

Det er gjort ei ny gjennomgåing av porteføljen for utleigelån som er gitt til stiftingar i perioden



Leiar Ole Eimund Øverland



Nestleiar Thorbjørn Berntsen



Barbro Lill Hætta



Monica Mæland



Trond Nordahl Pedersen

frå 1987 til 1992. I tillegg til å vurdere rekneskapsmaterialet har Husbanken teke stilling til forretningsdrifta og marknadssituasjonen for stiftingane. Gjennomgåinga viser at langt dei fleste av stiftingane, vel 70 prosent, kan greie gjeldsskyldnadene sine, og ein kan rekne med at dei ikkje vil føre til tap for Husbanken. Tapspotensialet er no rekna til 60 mill. kroner innanfor ein tidshorisont på tre til fem år. Dette overslaget er basert på ein føresetnad om vidare aktiv oppfølging frå Husbanken, og vilje til å utvise fleksibilitet dersom det er nødvendig, eventuelt ved å utvide løpetida for låna ut over dei opphavlege 30 åra. I eit femårs-perspektiv er ikkje rentenivået noko usikkert moment, ettersom nesten alle stiftingane har bunde renta til 5,5 prosent. Hovudstyret er svært tilfreds med at ei aktiv oppfølging av desse engasjementa ser ut til å ha medverka til å redusere tapspotensialet vesentleg samanlikna med tidlegare overslag for denne typen lån.

Det samla nettotapet aukar venteleg til 30 mill. kroner pr. år dei neste to åra. Auken kjem til dels av reduserte tilbakeføringar.

#### Administrasjon og organisering

I 1999 har tendensen frå åra før til at saksbehandlinga blir dreia mot meir arbeidsintensive ordningar enn tidlegare, halde fram. Både behandlinga av bustadtilskot, kjøpslån og lån og tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar er langt meir krevjande og arbeidsintensiv enn saksbehandlinga som gjeld oppføringslån. Samtidig har bankens eigen ressursituasjon vore pressa. I store delar av året var det nødvendig å setje i verk tilsetjingsstopp. Dei knappe personressursane gjorde mellom anna at utviklingsoppgåvene måtte nedprioriterast i høve til driftsoppgåvene. Sjølv om dette har ført til auka slitasje i delar av organisasjonen til Husbanken, er hovudstyret godt nøgd med at banken samla sett har handtert denne situasjonen godt, og at fleire effektiviseringstiltak er gjennomførte.

Saksbehandlingstida er ikkje vorten lengre i løpet av året, men ein ligg framleis ein god del etter dei driftsmåla som er vedtekne. Styret meiner dette er uheldig, og vil leggje vekt på at saksbehandlingstida må forbetrast i tida framover. Styret har merka seg at det trass i ein vanskeleg ressursituasjon var planlagt

47 sentrale utviklingsprosjekt i meldingsåret. Omtrent halvparten vart avslutta, medan 30 prosent ikkje vart avslutta på grunn av ein vanskelegare ressursituasjon enn ein la til grunn ved byrjinga av året.

Med utgangspunkt i målet regjeringa har fastsett om å utvikle og forbetre forholdet mellom forvaltninga og brukarane, har Husbanken sett i gang arbeid med å utarbeide servicefråsegner. Formålet er at banken på ein konkret, kortfatta og forståeleg måte skal gi brukarane informasjon som er nyttig og føremålstenleg. Dette gjeld til dømes saksbehandlingstid, kva høve det er til å klage, o.a.

I samband med det statlege prosjektet *Eit enklare Noreg* er Husbanken førebels inne med tre prosjekt.

I 1998 vart det gjennomført ei omorganisering i banken med sikte på betre kundebehandling og auka bustadpolitisk måloppnåing. Mellom anna vart det oppretta to nye avdelingskontor i Oslo for kundar frå Austlandet og Sørlandet, og det vart skipa ei planavdeling og ei marknadsavdeling. Omorganiseringa vart evaluert hausten 1999. Evalueringa tilseier ikkje at ein bør gjere store endringar i den organisasjonsmodellen som vart vald, men det vart avdekt nokre veike sider som bør forbetrast for at modellen skal fungere etter føresetnadene. Dette vil det bli arbeidd vidare med i 2000.

#### It-verksemnda

Bankens it-verktøy er no heilt avgjerande for all verksemd både når det gjeld kundebehandling, informasjon og rapportering. It-strategien for Husbanken vart gjennomgått og vedteken av styret i 1998 og er i hovudtrekk følgd i år òg.

Førebuinga av overgangen til år 2000 stod sentralt i 1999. Overgangen vart organisert som eit eige prosjekt. Prosjektet kartla og analyserte heile it-verksemnda for å finne og korrigere eventuelle risikoområde. I dette opplegget vart det òg teke kontakt med leverandørane og samarbeidspartnarane våre. Alt våren 1999 gjennomførte administrasjonen ein omfattande test av it-systemet med godt resultat. Overgangen til eit nytt tusenår har heller ikkje ført

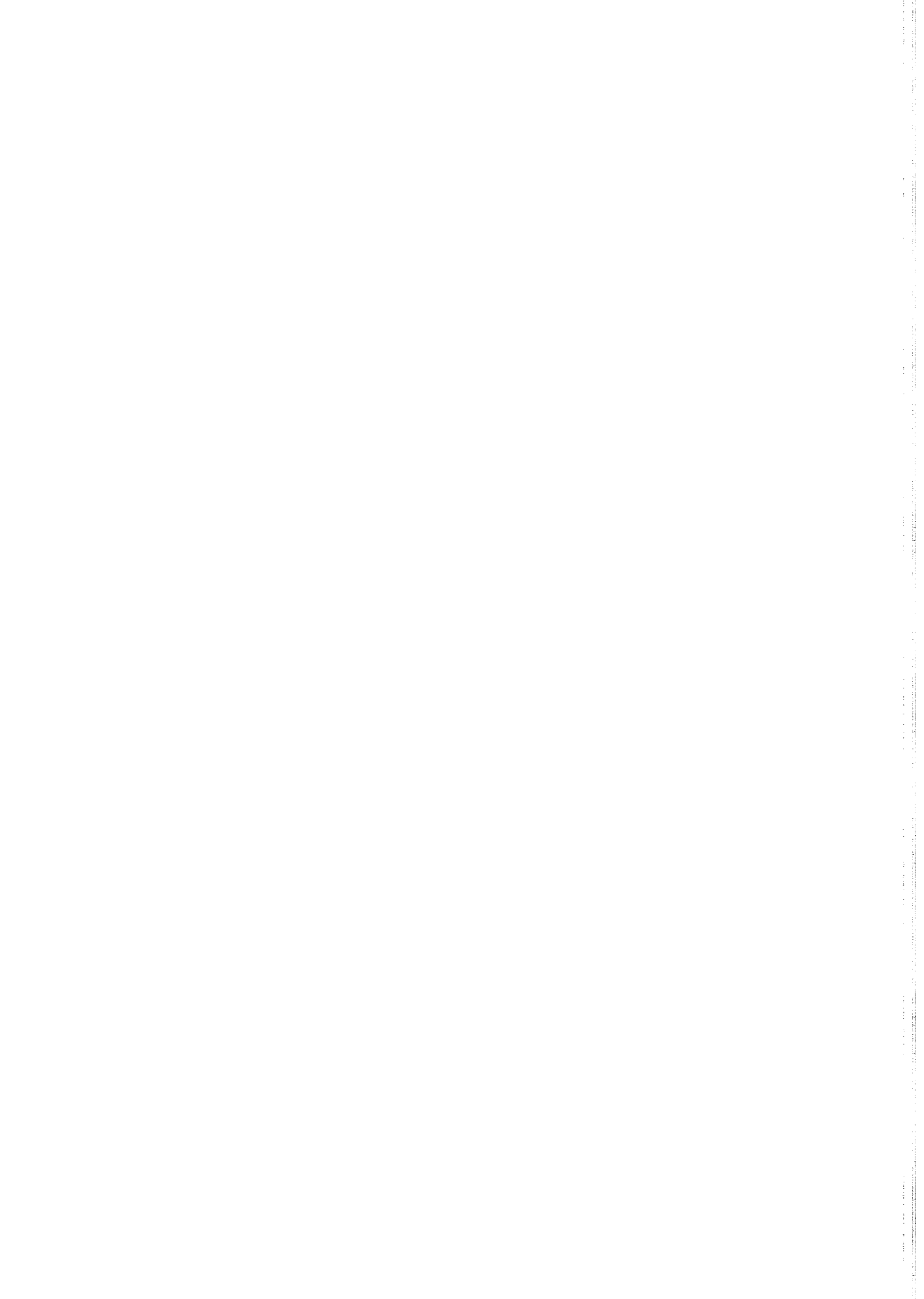


Tabell 21 Låneengasjement, mill.kroner

	2000	1999
<b>Utestående lån</b>	<b>90 321</b>	<b>86 556</b>
<b>Samla innlån</b>	<b>90 713</b>	<b>86 840</b>
<b>Utbetalte lån</b>	<b>9 005</b>	<b>9 276</b>
<b>Avdrag</b>	<b>5 063</b>	<b>4 921</b>
<b>Renteinntekter</b>	<b>4 818</b>	<b>4 750</b>
<b>Renteutgifter</b>	<b>4 895</b>	<b>4 845</b>
<b>Rentestøtte</b>	<b>77</b>	<b>95</b>

Tabell 25 Fordeling av lån under nedbetaling etter føremål 2000 og 1999

	2000		1999	
	Mill. kr.	Talet på lån	Mill. kr.	Talet på lån
<b>Lån i alt</b>	<b>90 321,3</b>	<b>123 518</b>	<b>86 556,2</b>	<b>124 964</b>
<b>Ordinære oppføringslån</b>				
Lån med tilsagn før 1996	45 588,9	74 933	48 610,3	80 302
Lån med tilsagn frå og med 1996	21 727,1	20 678	17 190,5	16 829
	<b>67 316,0</b>	<b>95 611</b>	<b>65 800,8</b>	<b>97 131</b>
<b>Etableringslån</b>				
Etableringslån I	4 008,1	4 054	4 637,2	4 627
Etableringslån II	888,2	647	994,7	684
Lån med tilsagn frå og med 1996	5 131,6	1 344	3 922,5	1 072
	<b>10 027,9</b>	<b>6 045</b>	<b>9 554,4</b>	<b>6 383</b>
<b>Kjøpslån</b>	<b>4 753,3</b>	<b>9 874</b>	<b>3 919,8</b>	<b>8 478</b>
<b>Lån til rentedekning mm.</b>	<b>2 240,6</b>	<b>2 847</b>	<b>2 032,2</b>	<b>2 906</b>
<b>Utbetringslån</b>				
Lån med tilsagn før 1996	2 961,2	7 542	3 195,3	8 876
Lån med tilsagn frå og med 1996	3 022,3	1 599	2 053,7	1 190
	<b>5 983,5</b>	<b>9 141</b>	<b>5 249,0</b>	<b>10 066</b>
<b>Låntaker</b>				
Kommune/fylke	17 820	9 679	17 703	10 010
Selskaper	2 796	1 836	2 683	1 883
Borettslag	24 260	5 392	22 398	5 133
Enkeltpersoner	38 251	103 479	36 798	104 837
Stiftelser	6 760	2 809	6 605	2 807
Andre	434	323	369	294



med seg nemneverdige problem. Hovudstyret er såleis tilfreds med måten administrasjonen har handtert denne oppgåva på, og kan konstatere at dei omfattande førebuingane banken gjorde til overgangen til eit nytt tusenår, har vore vellykka, og at it-systema framleis fungerer tilfredsstillande. Informasjonsformidling og datautveksling via Internett har òg vorte utvikla ein god del vidare i 1999, og det er vist stor interesse i marknaden for nettsidene til banken. Ein første versjon av eit datavarehus for betre og meir effektiv rapportering vart teken i bruk i 1999.

Husbanken har i dei siste åra hatt problem med å halde på kompetente it-medarbeidarar. I 1999 er det gledeleg å registrere at det har vore ein moderat gjennomtrekk når det gjeld it-medarbeidarane. Truleg har den særskilde lønsavtalen for it-medarbeidarar, som vart etablert i 1998 og vidareført i 1999, slått positivt ut. Ressurssituasjonen har likevel vore pressa, først og fremst fordi banken har hatt ein samla budsjettssituasjon som ikkje har gjort det mogleg å styrkje bemanninga gjennom nyrekruttering.

### Arbeidsmiljø

Høgt aktivitetsnivå, avgrensa ressursar og tilsetjingsstopp har vore ei ekstra utfordring for arbeidsmiljøet i banken i 1999. Det er vedteke å opprette eit felles arbeidsmiljøutval for hovudkontoret, avdelingskontor Aust og avdelingskontor Sør. Det nye utvalet vil bli konstituert primo 2000.

Avdelingskontora i Trondheim, Bodø og Hammerfest har alle egne arbeidsmiljøutval.

Avdelingskontoret i Bergen har valt ei anna løysing, med eit felles utval for arbeidsmiljø-saker og likestillingsaker og som samarbeidsforum mellom leiinga og dei tillitsvalde etter hovudavtalen, SAMU.

Bedriftshelsetenesta har ført vidare det førebyggjande helsearbeidet. Trass i stort arbeidspress er sjukefråværet redusert, og langtidssjukefråværet ved Oslo-kontora har gått ned frå 5,2 prosent i 1998 til 4,0 prosent i 1999. Hovudstyret er tilfreds med ei slik utvikling. Styret er òg tilfreds med at Husbanken har utarbeidd egne retningslinjer for oppfølging av langtidssjukmelde og for bedriftsinterne attføringstiltak. Det er ikkje rapportert om skadar eller ulykker på arbeidsplassen.

Styret legg òg vekt på det gode samarbeidet mellom leiinga av administrasjonen og dei tillitsvalde som eit viktig ledd for å utvikle eit godt arbeidsmiljø. Mellom anna blir saker etter hovudavtalen og tilpassingsavtale vedteken i 1999 etter arbeidsmiljølova behandla som hovudavtalesaker i faste møte mellom leiinga og dei tillitsvalde.

Det siste året har vore eit år med mange og store utfordringar for dei tilsette i Husbanken. Etterspurnaden etter ordningane banken administrerer, har vore svært stor, og ambisjonsnivået for utgreiings- og profileringsarbeidet har vore høgt. Samtidig har budsjettssituasjonen vore pressa. Etter hovudstyret si oppfatning har likevel administrasjonen i banken løyst oppgåvene sine svært godt, og styret ønskjer å takke dei tilsette for den innsatsen dei har lagt ned i året som er gått.



Anne Liv Reistad



Adm. dir. Lars Withelmsen

# Resultatrekneskap

	Note	1999 1 000 kroner		1998 1 000 kroner	
<b>1 Renteinntekter</b>	1	<b>4 750 849</b>		3 316 764	
<b>2 Rentekostnader</b>		<b>4 845 374</b>		3 393 763	
Netto rentekostnader			<b>94 526</b>		76 999
<b>Rentestønnad som er dekt av staten</b>			<b>-94 526</b>		-76 999
<hr/>					
<b>3 Andre tilskot til bustadsektoren</b>					
3.1 Bustønad	2	<b>1 555 840</b>		1 480 971	
3.2 Bustad- og miljøtiltak	3	<b>611 549</b>		657 822	
3.3 Omsorgsbustader og sjukeheimsplassar		<b>891 821</b>		815 417	
3.4 Tilskot til kompensasjon renter/avdrag	4	<b>201 659</b>		39 409	
3.5 Tilskot til risikofond	13	<b>0</b>	<b>3 260 869</b>	106 600	3 100 219
<b>Andre tilskot til bustadsektoren som er dekte av staten</b>			<b>-3 260 869</b>		-3 100 219
<hr/>					
<b>4 Administrasjonsutgifter</b>					
4.1 Løn og godtgjersle	5	<b>119 397</b>		116 451	
4.2 Varer og tenester		<b>81 131</b>		87 335	
4.3 Store innkjøp og vedlikehald		<b>3 250</b>	<b>203 778</b>	4 455	208 241
<b>Administrasjonsutgifter som er dekte av staten</b>			<b>-203 778</b>		-208 241
<hr/>					
<b>5 Driftsinntekter og diverse innbetalningar</b>					
5.1 Andre driftsinntekter	6	<b>47 548</b>		35 753	
5.2 Diverse innbetalningar	7	<b>2 772</b>		1 097	
5.3 Tilbakeføring tapsfond for SIFBO	14	<b>0</b>		259 128	
5.4 Renter av krav frå statskassa		<b>39 438</b>	<b>89 759</b>	35 621	331 599
<b>Driftsinntekter og diverse innbetalningar som er overførte til staten</b>			<b>-89 759</b>		-331 599
<hr/>					
<b>6 Tap på utlån frå Husbanken/engasjement for tidlegare SIFBO</b>					
6.1 Netto konstaterte tap som er belasta risikofondet	13	<b>7 521</b>		6 520	
6.2 Drift/sal av eigedommar frå tidlegare SIFBO (overskot)	13	<b>-2 277</b>	<b>5 245</b>	-2 544	3 976
<b>Netto tap på utlån og engasjement på tidlegare SIFBO som er belasta/overført risikofondet</b>			<b>-5 245</b>		-3 976

## Balanse pr. 31.12.

Note	1999		1998	
	1 000 kroner		1 000 kroner	
<b>EIGEDLAR</b>				
<b>Likvide midlar og innskot</b>				
Kontantar og innskot i Noregs Bank		3 855	10 072	
Innskot i norske bankar		263 259	943 602	953 674
<b>Diverse kortsiktige krav</b>				
Forfalne, ikkje betalte renter		82 351	71 089	
Opptente, ikkje forfalne renter		1 074 064	766 675	
Andre kortsiktige krav		1 716	3 023	840 787
<b>Ordinære utlån</b>				
Ordinære løpande pantelån og gjeldsbrevlån	8	86 552 717	81 953 257	
Uteståande lån ved overtekte pant	9	3 501	1 677	81 954 934
<b>Anleggsmidlar</b>	10			13 774
<b>SUM EIGEDLAR</b>		<b>87 993 273</b>	<b>83 763 169</b>	
<b>GJELD OG EIGENKAPITAL</b>				
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
I mellomrekning med Finansdepartementet		44 560	451 370	
Anna kortsiktig gjeld	11	921 156	633 854	1 085 224
<b>Ordinære innlån</b>				
Lån frå staten	12	86 839 676		82 484 826
<b>Eigenkapital</b>				
Grunnfond		20 000	20 000	
Risikofond	13	167 875	173 119	193 119
<b>SUM GJELD OG EIGENKAPITAL</b>		<b>87 993 273</b>	<b>87 763 169</b>	
Garantiansvar for tidlegare SIFBO pr. 31.12.		4 202		6 268

  
Ole Eimund Øverland  
leiar

  
Thorbjørn Berntsen  
nestleiar

  
Barbro Lill Hætta

  
Trond Nordahl Pedersen

  
Erik Schwabe

  
Lisa Blom  
direktør

  
Frank Lund  
underdirektør, regnskapsseksjonen

Tilsagde eller løyvde, men ikkje utbetalte lån pr. 31.12.99: 6 983 000 000 kroner  
Tilsagde eller løyvde, men ikkje utbetalte tilskot pr. 31.12.99: 2 550 000 000 kroner

Oslo, den 31. desember 1999  
31. mars 2000

# Rekneskapsprinsipp

## **Rekneskapsprinsipp**

Årsrekneskapen for Husbanken er sett opp etter rekneskapsprinsipp som tilfredsstillar dei krava som er stilte i lov og forskrifter for banken. Banken kjem ikkje inn under rekneskapslova og reglane frå Kredittilsynet for bankrekneskap.

## **Renteinntekter og rentekostnader**

Både renteinntektene og rentekostnadene blir tekne inn i resultatrekneskapen etter kvart som rentene blir opptente som inntekter eller blir pådregne som kostnader (periodisering).

## **Føring av andre inntekter og kostnader**

Desse inntektene og kostnadene blir tekne inn i rekneskapen etter kontantprinsippet.

## **Overtekne eigedommar**

Desse eigedommane er tekne inn i rekneskapen med overtakingsprisen på tvangsauksjon. Eigedommane er ikkje nedskrivne til pårekna marknadsverdi på overtakingstidspunktet.

## **Tap på utlån**

Banken utgiftsfører og tek med tap i årsrekneskapen først når tapet er endeleg konstatert. Det vil seie at tap blir registrerte ved tvangssal og etter vidaresal av eigedommar som banken sjølv overtek ved tvangssal, og når oppgjeret er motteke. Ein vesentleg del av rekneskapsførte tap er renter fram til realisasjonstidspunktet.

Tapet blir tilbakeført dersom det blir gjort betalingsavtale og lånet på ny er oppretta som ei ordinær fordring.

Banken tek ikkje med pårekna tap på overtekne eigedommar, krav om tvangssal og andre mis-

leghaldne lån i årsrekneskapen. Det inneber at det i rekneskapen for banken ikkje er gjort berekningar og avsetningar for spesifiserte tap. Det er heller ikkje i årsrekneskapen gjort berekningar og avsetningar for uspesifiserte tap. For at ein skal kunne vurdere tapsrisikoen som ligg i utlånsporteføljen til banken, er det gitt kommentarar til og opplysningar om misleghald, tvangsauksjonar og liknande i meldinga frå styret og i delen om låneforvaltning.

## **Inntektsføring av renter på misleghaldne utlån**

Banken stoppar ikkje inntektsføringa av renter på slike utlån. Rentene blir rekna med og inntektsførte fram til tidspunktet for bokføring av konstatert tap.

## **Tilskot**

Tilskot som blir avskrivne over åtte eller ti år, er lagde inn i bankens utlånsreskontro, men er frå 1997 tekne ut or balanseoppstillinga, slik at rekneskapen viser kor stor forvaltningskapitalen reelt sett er.

## **Tilbakebetalte bustadtilskot**

Tidlegare år vart bustadtilskot som mottakarar betalte attende, godskrivne tilskotsposten etter kvart. Dette førte til at utgiftene til bustadtilskot vart presenterte med netttotal i rekneskapen. Etter at det vart innført tilsegnsmakt for denne tilskotsordninga i 1999, blir dei tilbakebetalte bustadtilskota behandla og presenterte etter bruttoprinsippet. Dette inneber at tilbakebetalte tilskot blir godskrivne staten som inntekt i statsrekneskapen. Tilbakebetalingar frå tilskotsmottakarar påverkar dermed ikkje den årlege tilsegnsramma banken har for nye tilskot.

## Notar til rekneskapen

	1999	1998
<b>Note 1 Renteinntekter</b>	<b>1 000 kr</b>	1 000 kr
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	4 750 741	3 316 600
Andre renteinntekter	108	164
<b>Renteinntekter</b>	<b>4 750 849</b>	3 316 764

Frå 1998 blir morarenter dregne frå i rentestønad, og inntektsbeløpet er overført til posten «Andre driftsinntekter» – jf. note 6.

	1999	1998
<b>Note 2 Bustønad</b>	<b>1 000 kr</b>	1 000 kr
Bustønad til barnefamiljar	401 254	465 793
Bustønad til pensjonistar og uføre	1 154 585	1 015 178
<b>Sum bustønad</b>	<b>1 555 840</b>	1 480 971

	1999	1998
<b>Note 3 Bustad- og miljøtiltak</b>	<b>1 000 kr</b>	1 000 kr
Tilskot til byfornyning og bustadkvalitet	149 291	185 132
Tilskot til organisasjonar for funksjonshemma m.m.	4 076	8 398
Bustadtilskot	438 241	444 397
Tilskot til utvikling av bumiljø m.m.	19 941	19 895
<b>Bustad- og miljøtiltak</b>	<b>611 549</b>	657 822

Tilskot til gjeldssanering inngår i «Tilskot til utvikling av bumiljø m.m.» med 85 900 kroner for 1999 og 4 258 723 kroner i 1998.

#### Note 4 Tilskot til kompensasjon for utgifter til renter og avdrag

Den nye tilskotsordninga vart etablert i 1998 på bakgrunn av St.meld. nr. 50 (1996–97). Tilskotet går til kommunar som tek opp lån til finansiering av nye omsorgsbustader og sjukeheimplassar. Tilskotsordninga gir kompensasjon for faktiske meirutgifter til slike lån.

#### Note 5 Løn og anna godtgjersle

Godtgjersla til hovudstyret for banken og fire avdelingsstyre utgjorde 455 974 kroner, godtgjersla til medlemmene av kontrollkomiteen 59 272 kroner og løn/godtgjersler til administrerande direktør 602 323 kroner. Honorar til ekstern revisor er utgiftsført med 447 900 kroner, og av dette er 42 900 kroner til medverknad. Det er ikkje gjevne lån eller tilskot til leinga for banken eller leiaren for hovudstyret.

	1999	1998
Utgifter til pensjonsordning for tilsatte	5 034	4 982
Telefongodtgjersle for tilsatte	114	112
Gjennomsnittleg tal på årsverk	320	323

	1999	1998
<b>Note 6 Andre driftsinntekter</b>	<b>1 000 kr</b>	1 000 kr
Takstgebyr	7 173	7 699
Gebyr for seksjonering	54	44
Inkassogebyr	67	87
Forvaltningsgebyr	15 844	16 160
Gebyr for gjeldsforsikring	837	911
Varslingsgebyr	5 610	4 718
Sal av datatenester	1 605	1 616
Leigeinntekter	60	45
Tilfeldige inntekter*	16 298	4 473
<b>Andre driftsinntekter</b>	<b>47 548</b>	35 753

\* Auken i tilfeldige inntekter frå året før består i hovudsak av morarenter frå kundar (+ 3,5 mill. kroner) og tilbakebetalte bustadtilskot (+ 8,4 mill. kroner)

	1999	1998
	1 000 kr	1 000 kr
<b>Note 7 Diverse innbetalinger</b>		
Refusjon av fødselsspenget	2 567	1 017
Avdrag på alminnelige krav frå statskassa	205	80
<b>Diverse innbetalinger</b>	<b>2 772</b>	<b>1 097</b>

#### Note 8 Ordinære pantelån og gjeldsbrevlån

Banken tilbyr alternative rentevilkår. Låntakarane kan velje mellom flytande eller fast rente. For løpande lån med flytande rente kan det avtalast endring til fast rente med fem års bindingstid.

a) Utviklinga i rentevilkår	1999		1998	
Utlånsrente i prosent p.a. etterskotsvis:	flytande	fast	flytande	fast
1. kvartal	6,7	5,8	4,2	5,6
2. kvartal	8,1	5,8	4,1	5,6
3. kvartal	7,3	5,6	4,2	5,5
4. kvartal	6,6	5,6	4,6	5,5

Frå 2000 vil rentetilbodet for fastrente bli endra kvar månad. Etter utløpet av kvar månad blir det bestemt kva fastrentesats som skal tilbydast, med verknad tre månader etter observasjonsmånaden.

b) Fordeling av utlån etter rentenivå:	1999		1998	
Prosent	Kor mange	1 000 kr	Kor mange	1 000 kr
<b>0-5,6</b> Særvilkår/spesialvilkår	8 943	5 807 699	8 322	5 539 258
<b>4,6-6,6</b> Flytande rente	31 211	10 822 016	89 397	57 713 478
<b>5,7-7,2</b> Fast rente	84 810	69 866 502	28 445	18 702 198
Sum restgjeld	<b>124 964</b>	<b>86 556 217</b>	126 164	81 954 934

#### c) Restkrav på tapsførte lån

Restkrav omfattar tapsførte utlån etter realisering av pant der kravet mot låntakaren ikkje er fråfalle. Fordringane inngår i brutto utlånsportefølje og blir haldne oppe for oppfølging og mogleg inn driving. I balansetalet for utlåna er desse restkrava dregen frå med 289 mill. kroner. Rekneskapen viser såleis banken sine netttotal for utlån.

Note 9 Utestående lån ved overtekne pant	1999		1998	
	Kor mange	1 000 kr	Kor mange	1 000 kr
Overtekne pant etter avdelingskontor:				
Avdelingskontor Aust	1	170	1	170
Avdelingskontor Bergen	3	1 001	3	1 007
Avdelingskontor Trondheim	1	300		0
Avdelingskontor Bodø	2	620	1	300
Avdelingskontor Hammerfest	4	1 410	1	200
<b>Utestående lån ved overtekne pant</b>	<b>11</b>	<b>3 501</b>	<b>6</b>	<b>1 677</b>

Note 10 Anleggsmidler	1999	1998
	1 000 kr	1 000 kr
Tidlegare SIFBO:		
– Partsbustader	5 599	6 889
– Eige dommar	6 211	6 885
Eiga eige dom (bokført til kr 100)	0	0
<b>Anleggsmidler</b>	<b>11 810</b>	<b>13 774</b>



	1999	1998
<b>Note 11 Anna kortsiktig gjeld</b>	<b>1 000 kr</b>	1 000 kr
Betalte, ikkje avrekna renter og avdrag*	222 262	186 414
Påkomne, ikkje forfalne renter, innlån	403 709	3 2 574
Betalte, ikkje forfalne renter	291 130	120 025
Anna kortsiktig gjeld	4 055	4 841
<b>Anna kortsiktig gjeld</b>	<b>921 156</b>	<b>633 854</b>

\* Ordinære og ekstraordinære innbetalningar ved årsskiftet som ikkje er avrekna mot låna

	1999	1998
<b>Note 12 Lån frå staten</b>	<b>1 000 kr</b>	1 000 kr
Samla innlån pr. 01.01.	82 484 826	77 6 3 172
+ Opptak nye lån i året	9 275 819	8 824 713
- Nedbetaling avdrag	-4 920 969	-3 953 059
<b>Lån frå staten</b>	<b>86 839 676</b>	<b>82 484 826</b>

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsverksemda ved trekkfullmakt i statens konsern-kontoordning. Avtalar med kontoførande bankar er oppretta i samsvar med nytt økonomireglement og dei funksjonelle krava som høyrer til. Innlåna har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarar med gjennomsnittet av pårekna renter på utlån og realiserte avdrag frå kundar.

	1999	1998
<b>Note 13 Risikofond</b>	<b>1 000 kr</b>	1 000 kr
Inngående beholdning pr 01.01.	173 119	70 495
Løyvd i året	0	106 600
Avskrive tap	-23 453	-25 707
Godskrive tilbakeført tap	15 932	19 187
Årsoverskot drift tidlegare SIFBO*	2 277	2 544
<b>Utgående beholdning pr 31.12.</b>	<b>167 875</b>	<b>173 119</b>

* Spesifikasjon av årsoverskot drift:	1999	1998
Overskot husleiger	1 161	1 418
Netto renteinntekt	233	462
Netto gevinst/tap ved sal bustader	779	246
Inngått på tidlegare avskrivne tap	103	418
<b>Sum</b>	<b>2 277</b>	<b>2 544</b>

	1999	1998
<b>Note 14 Tapsfond – tidlegare SIFBO</b>	<b>1 000 kr</b>	1 000 kr
Inngående beholdning pr 01.01.	0	259 127
Behaldning som tilbakeført til staten	0	-259 127
<b>Utgående beholdning pr 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resterande beholdning vart overført staten, og fondet vart avvikla pr. 01.01.1998. Husleiger, salsgevinstar/tap på bustader og tap på utlån er frå og med 1998 godskrivne/belasta risikofondet – jf. note 13.

#### Note 15 Ikkje realiserte tap

Tap ved tvangssal der storleiken på oppgjeret er kjend, men der oppgjeret først skjer i 2000, omfattar 21 lån med til saman 1,6 mill. kroner i realiserbare tap. Av desse hadde 5 lån dato for tapsberekning i 1999, men oppgjeret hadde ikkje skjedd pr. 31.12.99. Ei av desse sakene fører ikkje til tap for Husbanken. Samla venta tap i denne gruppa utgjer 0,5 mill. kroner. For dei resterande 16 låna skal oppgjeret skje i 2000. Av desse låna fører sju saker ikkje til noko tap for Husbanken. Samla tap for denne gruppa vil utgjere 1,1 mill. kroner.

# Revisjonsmelding



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

Til Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement

## Revisjonsmelding for 1999

Vi har revidert årsrekneskapen for Den Norske Stats Husbank for rekneskapsåret 1999. Vi har også revidert opplysningane i årsmeldinga om årsrekneskapen og føresetnaden om at drifta skal halde fram. Årsrekneskapen er samansett av resultatrekneskap, balanse og opplysningar i notar. Årsrekneskapen og årsmeldinga er lagde fram av styret og administrerande direktør for banken. Vår oppgåve er å vurdere og uttale oss om årsrekneskapen og andre tilhøve slik revisorlova krev.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorlova, lov om Den Norske Stats Husbank, Kommunal og regionaldepartementenes instruks og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krev at vi planlegg og utfører revisjonen slik at han gir oss den tryggleiken vi treng for at årsrekneskapen ikkje inneheld vesentleg feilinformasjon. Revisjon omfattar kontroll av utvalde delar av materialet som ligg til grunn for informasjonen i årsrekneskapen, vurdering av dei rekneskapsprinsippa som er nytta, og av vesentlege rekneskapsestimat, og dessutan vurdering av innhaldet i og presentasjonen av årsrekneskapen. I den grad det følgjer av god revisjonsskikk, omfattar revisjon også ein gjennomgang av forvaltninga av formua og rekneskaps- og intern kontroll-systema i banken. Vi meiner at revisjonen vår gir eit forsvarleg grunnlag for konklusjonane.

Vi meiner at

- årsrekneskapen er lagt fram i samsvar med lov og forskrifter for Den Norske Stats Husbank.
- leiinga har oppfylt plikta si til å syte for ordentleg og oversiktleg registrering og dokumentasjon av rekneskapsopplysningar i samsvar med norsk god rekneskapsskikk
- opplysningane i årsmeldinga om årsrekneskapen og føresetnaden om at drifta skal halde fram er konsistente med årsrekneskapen og er i samsvar med lov og forskrifter

Med omsyn til dei rekneskapsprinsippa som er nytta, viser vi til nærmare omtale av dei i årsmeldinga

Oslo, 31. mars 2000

PricewaterhouseCoopers DA

  
Øyvind Thorsby  
Statsautorisert revisor

# Fråsegn frå kontrollkomiteen

## Fråsegn frå kontrollkomiteén


Fråsegn frå kontrollkomiteén i Den Norske Stats Husbank for rekneskapsåret 1999

Kontrollkomiteén har i samsvar med forskrifter ført kontroll og tilsyn med verksemda til banken. Komiteén har sett til at verksemda har gått føre seg på ein tillitvekkjande og føremålstenleg måte og i samsvar med lova og det regelverket banken pliktar å rette seg etter.

Komiteén har òg gjennomgått årsmeldinga frå hovudstyret og årsrekneskapa for 1999 med melding frå revisor.


Komiteén har ingen merknader å kome med.

Oslo, 5. april 2000

  
Ketil Solvik-Olsen

  
Hans Kolstad

  
Else Tellefsen

  
Erik Carlsen



Ådyrdalen Borettslag Byggeår (ferdig): 1951 Adresse: Gate/veg: Selvbyggerveien 24–38  
Stad: Oslo Etasjer: 48 Finansiering: Husbanken Arkitekt: Thomas Tostrup  
Byggherre: partshavarane/sjølbyggjarar videntreprenør: Ungdommens Selvbyggerlag  
Barnare område: Ungdommens Selvbyggerlag (USBL) vart skipa i 1948 etter initiativ frå Norsk  
Leieboersamband. Målet var at ungdommen sjølv skulle vere med å bygge bustaden sin på dugnad. USBL  
vart tildelt kommunale tomter på Årvoll i 1950, der dei til saman reiste 1 100 bustader. Sjølvbyggjarhusa,  
Stig I og Stig II, vart reiste som to- og firemannsbustader i bindingsverk. Til saman vart  
det lagt ned 732 000 dugnadstimar til kr 2,75. Dei med flest dugnadstimar vart tildelte leilegheit  
først. Dugnaden, som vart gjord etter vanleg arbeidstid og i helgene, var svært krevjande,  
og USBL vedtok å gå bort frå dugnadsmodellen til fordel for industrielt byggjeri i 1953.  
Ferdigjert: USBL 25 år, USBL, Oslo 1973  
Fotograf: Johan-Ditlef Martens

# Mål og verkemiddel

---

Målstrukturen i bustadpolitikken har vist seg robust mot endringar i samfunns-tilhøva og har i hovudsak stått fast i den siste tiårsperioden. Stortinget vedtek årleg måla i statsbudsjettet.

Det overordna bustadpolitiske målet for regjeringa er:

**Alle skal kunne disponere ein god bustad i eit godt bumiljø.**

Bustadpolitiske hovudmål:

- 1. God bustaddekning og ein bustad- og byggjemarknad som fungerer godt**
- 2. God bustadfordeling**
- 3. Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø**
- 4. Butryggleik**
- 5. Ei funksjonell og rettferdig organisering av eige- og leigeforhold**

Husbanken er det viktigaste verktøyet for regjeringa for å nå dei bustadpolitiske måla.

Husbanken har ei rad verkemiddel for å medverke til å nå dei måla regjeringa har sett. Verkemiddelbruken vart lagd om i 1996, då rentesubsidiane som var knytte til långivinga, vart avvikla og nye målretta tilskotsordningar vart oppretta. I hovudsak er det bustadpolitiske opplegget ført vidare i åra etter, også i 1999.

Når det galdt budsjettet, vart låneramma auka frå 1998 til 1999 med 1 mrd. kroner til 9 mrd. kroner. Den sterke satsinga frå regjeringa i samband med handlingsplanen for eldre heldt fram, og Stortinget auka løyvinga til oppstartingstilskot til sjukeheimar og omsorgsbustader og kompensasjonstilskotet til det same føremålet. Derimot vart bustadtilskotet og kvalitetstilskotet samtidig redusert.

Tabell 1 Mål- og verkemiddelmatrise for verksemda til Husbanken

	1. God bustad- dekning og ein bustad og bygge- marknad som fungerer godt	2. God bustad- fordeling	3. Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø	4. Butryggleik
<b>Generelle lån</b>				
Oppføringslån	■ (side 24)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Barnehagelån			■ (side 37)	
<b>Selektive lån</b>				
Etableringslån	<input type="checkbox"/>	■ (side 31 )	<input type="checkbox"/>	
Kjøpslån	<input type="checkbox"/>	■ (side 32 )		
Utbeingslån			■ (side 36)	
Lån til omsorgsbustader o.a.	■ (side 27)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Generelle tilskot</b>				
Kvalitetstilskot			■ (side 37)	
Byfornyng			■ (side 38)	
Bumiljø og utvikling			■ (side 40)	
Tilstandsvurdering			■ (side 40)	
Radontilskot			■ (side 38)	
<b>Selektive tilskot</b>				
Bustønad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		■ (side 46)
Bustadtilskot til etablering	<input type="checkbox"/>	■ (side 30)		
Bustadtilskot til tilpassing		<input type="checkbox"/>	■ (side 38)	
Til omsorgsbustader og sjukeheimar				
– oppstartingstilskot	■ (side 25)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
– kompensasjonstilskot	■ (side 26)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Andre verkemiddel</b>				
Lånetillegg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■ (side 36)	
Låneutmåling	■ (side 24)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Areal- og kostnadsgrenser	■ (side 25)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rådgiving og informasjon			<input type="checkbox"/>	
<b>Låneforvaltning</b>				
Rådgiving				■ (side 48)
Betalingsavtalar				■ (side 48)
Gjeldsordningslov				<input type="checkbox"/>
Gjeldsforsikring				■ (side 48)
Lånevilkår	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		■ (side 47)

Tabellen ovanfor illustrerer korleis verkemidla til Husbanken verkar inn på dei fire aktuelle hovudmåla.

Som det går fram av matrisa, verkar dei fleste verkemidla på fleire mål. Ein nærmare omtale av verkemidla og ei vurdering av måloppnåinga i meldingsåret er gitt under behandlinga av dei einskilde hovudmåla.

Med bakgrunn i ønsket om størst mogleg måloppnåing har Husbanken sett seg desse måla for den interne verksemda i banken:

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

Under dette hovudmålet har Husbanken formulert fire hovudoppgåver:

1. Forvalte og utvikle effektive og målretta verkemiddel
2. Yte god service, informasjon og rettleiing
3. Forvalte statlege utlån effektivt og sikkert
4. Utvikle ein rasjonell, tilpasningsdyktig og effektiv organisasjon

**Rammevilkår for Husbanken 1996 til 2000**

I 1996 vart verkemiddelapparatet i Husbanken omarbeidd ganske mykje. Rentestøtta for lån vart avskaffa, og midlane vart i staden gitt i

form av målretta tilskot. Tabell 2 gir ei oversikt over dei tilskotsmidlane Husbanken disponerer i perioden 1996 til 2000.

Tabell 2 Husbanken sine verkemiddel. Rammer for aktivitetsnivået 1996 til 2000. Mill. kroner

	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Tilskotsrammer i alt</b>	<b>2 001</b>	<b>2 624</b>	<b>3 764</b>	<b>4 139</b>	<b>4 315</b>
Bustønad <sup>1)</sup>	820	1 314	1 507	1 576	1 623
Tilskot til byfornyng og bustadkvalitet	228	228	180	175	125
Bustadtilskot til etablering, utbetring og utleigebustader	560	447	434	494	489
Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk	18,0	20,0	19,6	30,4	28,0
Tilskot til organisasjonar <sup>2)</sup> for funksjonshemma	8,4	8,4	8,4	..	..
Oppstartingsstilskot	367	607	1 535	1 582	1 617
Kompensasjonstilskot <sup>3)</sup>	..	..	80	282	433
<b>Utlånsramme</b>	<b>9 000</b>	<b>8 500</b>	<b>8 000</b>	<b>9 000</b>	<b>11 000</b>

1) Butilskotsordninga frå Sosial- og helsedepartementet og bustøtteordninga frå Kommunal- og regionaldepartementet vart slått saman i 1997

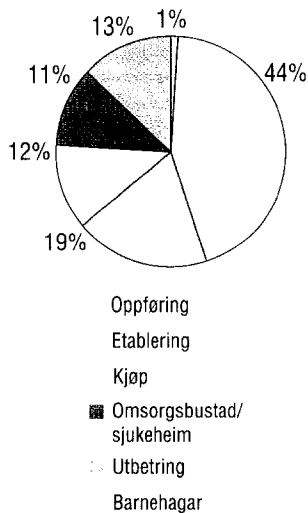
2) Posten vart teken med i tilskot til utvikling av bumiljø o.a. frå og med 1999

3) Nytt tilskot i 1998

Tabellen viser den store satsinga på bygging av bustader for eldre frå og med 1998. Dette kjem fram i auken når det gjeld oppstartingsstilskotet, og innføringa av kompensasjonstilskotet i 1998. Vidare har samanslåinga av dei to bustøtteordningane ført til eit monaleg større beløp

over denne budsjettposten. I tillegg er det gjort stadige forbetringar i bustønaden. Bustadtilskot til etablering og tilskot til byfornyng og bustadkvalitet har hatt ein nedgang i desse åra. Dette gjeld spesielt tilskot til byfornyng og bustadkvalitet.

Figur 1  
Husbankens utlån i 1999.  
Tilsegn fordelt etter føremål



## Tilsegnfullmakter og aktivitetsnivå

Tilskotsordningane som Husbanken forvaltar, er stort sett av ein slik art at det blir gitt tilsegn om tilskot på eit tidleg stadium i planlegginga av eit byggjeprojekt, medan den faktiske utbetalinga ikkje blir gjort før prosjektet er ferdigstilt. Byggjeprosessen tek ofte meir enn eit år, slik at tilsegn og utbetaling vanlegvis ikkje kjem i same budsjettåret. Tidsforskuvinga mellom tilsegn og utbetaling, og den situasjonen at det vart overført store beløp frå eitt budsjettår til det neste, var bakgrunnen for at det i 1998 vart innført eit budsjetteringssystem med tilsegnfullmakt for oppstartingstilskotet. I 1999 vart systemet òg teke i bruk for tilskot til byfornyning og bustadkvalitet og for bustadtilskot til etablering. Tilsegnfullmakter blir no gitt for tilsegner som ein ventar kjem til utbetaling i seinare år, medan tilsegner som

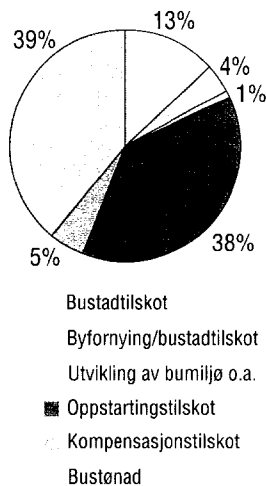
ein ventar kjem til utbetaling i budsjettåret, ligg i det beløpet som er løyvd for den einkilde budsjettposten. I det løyvde beløpet ligg det midlar til å dekkje utbetalingar av tilsegner som er gitt i tidlegare år.

Etter at det nye budsjetteringssystemet vart teke i bruk, er det ikkje like enkelt å lese aktivitetsnivået for det gjeldande budsjettåret ut av dei beløpa som er løyvde. Aktivitetsnivået er no gitt dels via tilsegnfullmakter og dels i form av delar av løyvinga. Det nye budsjetteringssystemet stiller større krav til gode overslag over utbetalingstakten for dei ulike tilskotsordningane og mykje meir administrativ oppfølging i Husbanken. Tabell 3 viser dei ulike storleikane som blir brukte i budsjettet i samband med det nye budsjetteringssystemet.

Tabell 3 Sentrale storleikar for postar med nytt budsjetteringssystem i 1999. Mill. kroner

	Disponibel løyving	Tilsegnfullmakt	Tilsegnsramme
Tilskot til byfornyning og bustadkvalitet	98,2	76,8	175,0
Bustadtilskot til etablering o.a.	325,0	169,1	493,9
Oppstartingstilskot	1 172,6	1 188,5	1 582,0

Figur 2  
Husbankens tilskot i 1999



Disponibel løyving viser beløpet som Husbanken kan utbetale over posten i 1999. I dette beløpet ligg tilsegner som blir gitt i 1999, og som ein ventar blir utbetalte same året. For oppstartingstilskot inngår i tillegg saker som fekk tilsegn i 1998, og som ein ventar vil bli utbetalte i 1999. Tilsegnfullmaktene viser beløpet Husbanken kan gi tilsegner for i 1999, og som ein ventar skal bli utbetalt i seinare år. Tilsegnsramma viser det totale

aktivitetsnivået, dvs. kor stort beløp det totalt kan givast tilsegner for i budsjettåret.

## Utlånsramme og tilskotsløyvingar

Husbanken har éi låneramme. Dette gjer ramlestyringa og långivinga fleksibel og gjer det enklare å nå dei bustadpolitiske måla betre enn tidlegare, då lånemidlane var fordelte på ulike utlånsrammer.

Tabell 4 Disponible tilskotsrammer og disponerte beløp (tilsegner) 1999 og 1998. Mill. kroner

	Disponibelt beløp 1999	Disponert beløp 1999	Disponert beløp 1998
<b>Sum tilskot</b>	<b>4 139,7</b>	<b>3 952,2</b>	<b>3,707,2</b>
Byfornyning/bustadkvalitet	175,0	175,0	174,7
Bustadtilskot	493,9	493,9	467,1
Utvikling av bumiljø o.a.	30,6	30,6	27,5
Oppstartingstilskot	1 582,0	1 495,2	1 517,5
Kompensasjonstilskot	282,0	201,7	39,4
Bustønad	1 576,2	1 555,8	1 481,0



Totalt delte Husbanken ut tilskot medrekna bustøtte for snautt 4 mrd. kroner i 1999. Dette var 245 mill. kroner meir enn i 1998. Større bruk av tilskot har si årsak både i høgare løyving til bustøtte og i den automatiske auken i kompensasjonstilskotet som kjem av at fleire bueningar etter kvart er inne i ordninga.

Utlånsramma til Husbanken var i 1999 på totalt 9 mrd. kroner, mot 8 mrd. kroner i 1998. Som i 1998 var det i andre halvår nødvendig å setje i verk ei streng prioritering etter låneformål. Dei behovsprøvde låneordningane etableringslån, kjøpslån og personretta utbetningslån vart prioriterte. Heile utlånsramma vart brukt i 1999.

Tabell 5 Utlån etter formål. Disponert (tilsagt) beløp i 1999 og 1998. Mill. kroner

	Disponibel utlånsramme i 1999	1999	1998
		Disponert beløp	Disponert beløp
<b>I alt</b>	<b>9 000</b>	<b>8 999,8</b>	<b>8 003,7</b>
Nye bustader		4 002,9	4 036,6
Omsorgsbustader og sjukeheimar		962,9	889,6
Utbetring		1 168,4	675,9
Etablering		1 667,2	1 373,5
Kjøp		1 066,8	986,4
Barnehagar		131,6	41,7

Som det går fram av tabell 5, vart ein større del av utlånsramma brukt til etableringslån og

utbetningslån i 1999. Dette var i tråd med vedtekne prioriteringar.



**M**annsverk  
**Byggjeår (ferdig):** 1959  
**Adresse:** Gate/veg: Mannsverk,  
Natlandsveien, Nordahl Rolfsens vei,  
Gerhard Grans vei (Landås)  
**Stad:** Bergen  
**Einingar:** 588  
**Finansiering:** Husbanken  
**Arkitektar:** Aall & Løkeland  
og M. & J. Svenningson  
**Byggherre:** Bergen kommune  
**Hovudentreprenør:**  
Kaare Backer, grunn og fundament;  
Adolf Madsen, betong og montasje, ofl.  
**Nærmare omtale:** Mannsverk heitte  
opphavleg Paddemyr og vart prosjektert  
og bygd av Bergen kommune frå 1956 til  
1959. Prosjektet omfattar ti fireetasjars  
blokker og ei høgblokk på 13 etasjar.  
Bustadene er bygde av ferdigstøypte  
betongelement. Området vart seinare  
overteke av Vestlandske Boligbyggelag  
(Vestbo). Området er eit pionerprosjekt  
når det gjeld industrialisering av  
bustadbygginga i Noreg.  
**Fotografar:** Mette Sjølie  
og Steinar Anda



# God bustaddekning og ein godt fungerande bustad- og byggjemarknad

## HOVUDMÅL 1

- 1. Husbanken skal medverke til at det samla bustadbehovet blir dekt, og at den samla bustadproduksjonen skal vere jamn.**
- 2. Husbanken skal medverke til effektiv og ressursøkonomisk bustadbygging og stimulere til nøkterne og rimelege bustader.**

Dei viktigaste verkemidla Husbanken har for å nå desse måla, er:

- **Oppføringslån til finansiering av nye bustader**
- **Tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar (oppstartingstilskot og kompensasjonstilskot)**
- **Bustadtilskot til etablering i ny bustad (er omtala under hovudmålet om god bustadfordeling)**

Husbanken gav tilsegner om oppføringslån til 8 500 bustader i 1999, medan det totalt vart sett i gang om lag 19 500 bustader. I tillegg gav Husbanken tilskot til oppføring av om lag 4 200 nye omsorgsbustader. Dermed tilfredsstillar to av tre bustader som vart sette i gang i 1999, kvalitetskrava til Husbanken.

Husbanken gav tilskot til 6 285 omsorgsbustader og sjukeheimsplassar i 1999. Det er godt over målet i eldreplanen på 6 070 einingar. Berre om lag 1 400 av bueiningane var lånefinansierte i Husbanken. Årsaka er at det vart gjennomført ei streng prioritering av lånemidlar, på same måten som i fjor.

## Oppføringslån til nye bustader

Husbanken fekk i 1999 søknader om oppføringslån til 10 372 bustader. Dette er ein auke på ca. 6 prosent samanlikna med året før. Det er dei private utbyggjarane som står bak den auka søknadsinngangen. Det vart i 1999 godkjent 8 530 bustader for oppføringslån.

Tabell 6 Nøkkeltal: Oppføringslån til bustader\*

	1999	1998
Tilsegner (mill. kroner)	4 003	4 037
Søknader under behandling pr. 01.01. (bustader)	2 844	2 053
Mottokne søknader (bustader)	10 372	9 807
Godkjende søknader (bustader)	8 530	7 515
Søknader under behandling pr. 31.12. (bustader)	1 705	2 844
Utbetalt beløp (mill. kroner)	4 205	4 675
<b>Gjennomsnitt pr. bustad (ved tilsegn)</b>		
Bruksareal (m <sup>2</sup> )	110	107
Tomtekostnader (kroner)	187 400	160 000
Byggjekostnader (kroner)	866 200	786 600
Anleggskostnader (kroner)	1 053 600	946 600
Husbanklån (kroner)	640 100	598 800
Husbanklånet sin del av anleggskostnader (prosent)	61	63

\* Unnateke omsorgsbustader/sjukeheims plassar

## Oppføringslån

Oppføringslånet skal medverke til å dekkje behovet for nye, gode, rimelege og nøkterne bustader med nærmare definerte bustad- og miljøkvalitetar. Alle gode bustader har ei levetid som går ut over det som ligg til grunn ved investeringstidspunktet. Husbanken skal gjennom påverknad stimulere til at det blir betre samsvar mellom det investoren ønskjer ut frå eit meir kortsiktig perspektiv, og det som er samfunnsøkonomisk lønsamt på lengre sikt. Dette blir bygd inn i bruken av oppføringslån, mellom anna ved å stimulere til livsløpskvalitet og miljøomsyn.

Det er eit mål at oppføringslån frå Husbanken skal verke til å dempe kostnadene for nye bustader. Husbanken skal samtidig medverke til berekraftige prosjekt med kvalitet, og søkje å stimulere bustadbygginga i storbyane.

Ordninga er i prinsippet tilgjengeleg for alle på like vilkår. Husbanken gjer ikkje tilsvarande

kredittvurderingar som private bankar, og kan gi lån også på stader med låg andrehandsverdi for bustader. Alle kan få oppføringslån til finansiering av bustaden, føreset at bustaden tilfredsstillar ein minstestandard og er tilpassa areal- og kostnadsnormene til Husbanken. Dette inneber i praksis at låna blir avgrensa til bustader og personar som er tente med ein nøktern standard. Oppføringslån saman med etableringslån – eventuelt i kombinasjon med bustadtilskot for dei mest vanskelegstilte – medverkar til at husstandar med lågare inntekter, spesielt unge som etablerer seg for første gong, kan skaffe seg ein ny bustad.

Tabell 7 Igangsette bustader, fullførte bustader og bustader under arbeid pr. 31.12.1999 og 1998, totalt. Husbanken sin del

	1999	1998
Igangsette bustader*	19 500	19 646
Fullførte bustader**	..	20 659
Bustader under arbeid pr 31.12.	..	18 681
<b>Husbanken, nye bustader</b>		
Søknadsinngang	13 416	13 017
Tilsegner/godkjende***	12 707	10 934
Løyving	10 820	9 832

\* Overslag for 1999

\*\* Tal frå SSB ikkje tilgjengeleg

\*\*\* Summen av nye bustader med oppføringslån og omsorgsbustader med oppstartstilskot

Totalt vart det truleg sett i gang bygging av om lag 19 500 bustader i 1999, medan Husbanken gav tilsegner eller godkjende prosjekt for oppføringslån til 8 530 nye bustader. I det sistnemnde bustadtalet er det inkludert rundt 4 000 bustader under ordninga med prosjektgodkjenning til utbyggjarar. Denne ordninga vart innført i 1998. Dessutan har Husbanken gitt tilsegner om oppstartstilskot til oppføring av om lag 4 200 nye omsorgsbustader. Dermed tilfredsstillar to av tre bustader som er sette i gang i 1999, kvalitetskrava til Husbanken. I 1998 var det 56 prosent av alle igangsette bustader som tilfredsstilte desse krava. Den høgare prosentdelen kan ha samanheng med det gunstige rentenivået for fastrente-lån i Husbanken og det auka nivået for bygging av omsorgsbustader. Talet på lånetilsegner til Oslo viser likevel framleis ein tendens som går nedover, frå 208 bustader i 1998 til 166 i 1999.

Husbanken fekk 6 prosent fleire søknader om oppføringslån i 1999 enn i 1998, målt i talet på

bustader. Den auka etterspurnaden kjem av høgare utlånsramme og låg rente på fastrentelån. Den høgare utlånsramma og auka bruk av prosjektgodkjenning gjorde det mogleg – trass i streng prioritering av søknader om oppføringslån i andre halvår – å godkjenne 14 prosent fleire nye bustader i 1999 enn i 1998. Det førte til at massen av ubehandla søknader ved siste årsskiftet var noko mindre enn ved utgangen av 1998.

Bustaddekninga – målt i talet på bustader pr. 1 000 innbyggjarar – er rekna til 431 i 1997, basert på data frå den siste buforholdsundersøkinga. Trass i at bustadbygginga dei siste åra har vore lågare i Sverige og Danmark enn i Noreg, var bustaddekninga i grannelanda våre ein god del høgare, nemleg 475 i Sverige og 464 i Danmark pr. 1 000 innbyggjarar. Truleg er årsaka til noko av denne underdekninga at det blir bygd for få utleigebustader til personar i aldersgruppa frå 20 til 29 år, som er den befolkningsgruppa som har lågast bustaddekning.

I tillegg til at oppføringslån skal medverke til å sikre bustaddekninga, har ordninga òg ein viktig fordelingspolitisk effekt. Inntektsstatistikk viser at husstandar som fekk husbanklån i 1999, hadde litt over middels inntekt. Bruttoinntekta til husstandar med finansiering i private bankar var likevel gjennomsnittleg om lag 40 prosent høgare enn for husbankkundane. Dette viser ei spørjeundersøking frå Byggforsk mellom husstandar som anten hadde bygd eller kjøpt ein nybygd bustad i 1996 og 1997. Oppføringslåna går i hovudsak til dei yngste aldersgruppene. I 1999 galdt dette i overkant av 80 prosent av dei personlege lånsøkjjarane.

Bustadmarknaden har òg i 1999 vore prega av sterk prisstiging, og prisoppgangen var spesielt stor for brukt bustader i burettslag. For å medverke til effektiv og ressursøkonomisk bustadbygging utfører Husbanken kostnadskontroll og arealavgrensing i tilknytning til långivinga. Frå 1998 til 1999 har byggjekostnadene for husbankfinansierte einestader stige med til saman 9,4 prosent pr. bustad og 7,0 prosent rekna pr. kvadratmeter. Til samanlikning har prisindeksen frå Statistisk sentralbyrå for alle nye ferdigstilte einestader gått opp med 7,7 prosent i same perioden. Gjennomgåande er

desse bustadene sette i gang på eit tidlegare tidspunkt enn dei bustadene som fekk lånetilsegn frå Husbanken i 1999, og dei fangar dermed ikkje opp den akselererande prisstiginga utover i 1999 i same grad. Sjølv om tidsaspektet gjer samanlikninga noko vanskeleg, er Husbanken likevel uroleg for kostnadsutviklinga.

Som eit ledd i arbeidet med å nå målet om gode, føremålstenlege bustader i gode bumiljø, premierer Husbanken bustad- og miljøkvalitetar gjennom lånetillegg. Slike tillegg kan givast til bustader med livløpsstandard og til områda helse, miljø og tryggleik, gode tilkomsttilhøve og utomhuskvalitetar. I 1999 fekk 79 prosent av bustadene med oppføringslån lånetillegg for éin eller fleire av desse kvalitetane. Den tilsvarende prosentdelen året før var 72. Nærmare omtale er gitt under hovudmål 3: Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø.

### Tilskot og lån til omsorgsbustader og sjukeheimar

Tilskots- og låneordningane for omsorgsbustader og sjukeheimar skal stimulere kommunane til å opprette nye bustader som er tilrettelagde for pleie og omsorg (omsorgsbustader), og sjukeheimsplassar. Ordningane er sentrale verkemiddel i handlingsplanen for eldre, som er vedteken i Stortinget i samband med St. meld. nr. 50 (1996–97), Handlingsplan for eldreomsorgen. Seinare har Stortinget vedteke ei utviding av ordningane etter behandling av St. prp. nr. 63 (1997–98), Om opptrappingsplan for psykisk helse 1999–2006.

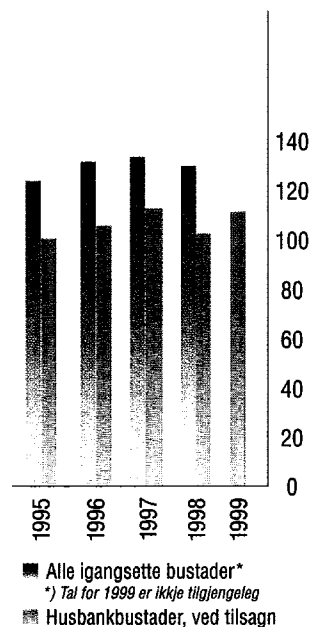
### Oppstartingsstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar

I tråd med nytt reglement for staten har Husbanken utvikla resultatmål og oppfølgingskriterium for denne tilskotsordninga.

#### Resultatmål:

Stimulere til oppretting og utbetring av 6 070 omsorgsbustader og sjukeheimsplassar med godkjend kvalitet.

Figur 3  
Storleiken på nye bustader 1995–99 i bruksareal



Tabell 8 Oppfølgingskriterium og resultat for oppstartingsstilskotet

	1999	1998
<b>Totalt tal på omsorgsbustader og sjukeheimar med innvilga tilskot</b>	<b>6 285</b>	<b>5 616</b>
– Nye bueiningar med innvilga tilskot	5 414	4 623
– Utbetra bueiningar med innvilga tilskot	871	993
– Prosentdel av sjukeheimar i alt som oppfyller Husbankens kvalitetsnorm	91,1	80,4
– Prosentdel av nye sjukeheimar som oppfyller Husbankens kvalitetsnorm	95,5	88,4
– Prosentdel av utbetra sjukeheimar som oppfyller Husbankens kvalitetsnorm	76,4	62,9

Husbanken gav i 1999 tilsegn om tilskot til i alt 6 285 bueiningar inklusive 118 bueiningar etter opptrappingsplanen for psykisk helse. I handlingsplanen for eldreomsorga var målet sett til 5 800 bueiningar i 1999. I tillegg skulle det givast tilskot til 270 omsorgsbustader i samband med opptrappingsplanen for psykisk helse. Målet i eldreplanen vart altså nådd med solid margin. Måloppnåinga for opptrappingsplanen heng noko etter i det første året av planperioden, både fordi det tek tid å innarbeide ei ny tilskotsordning, og fordi registreringa av prosjekt først kom i gang i juni i meldingsåret.

Av tabell 8 går det fram at vel 91 prosent av alle sjukeheimsrom som fekk tilskot i 1999, tilfredsstilte Husbanken si norm for privatereale. Denne kvalitetsnorma føreset at privaterealet er minimum 24 m<sup>2</sup>. I 1998 var denne prosentdelen på vel 80. Både kvaliteten på nye og utbetra sjukeheims plassar har stige, jf. tabell 8.

Tabell 9 Nøkkeltal: Oppstartingsstilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar

	1999	1998
Disponibel løyving (mill. kroner)	1 582,0	1 542,9
Tilsegner (mill. kroner)	1 495,2	1 517,5
Søknader under behandling pr. 01.01. (bueiningar)	1 104	1 446
Mottokne søknader (bueiningar)	7 066	5 527
Innvilga søknader (bueiningar)	6 285	5 616
– Av dette sjukeheimar (bueiningar)	2 108	1 751
Søknader under behandling pr. 31.12. (bueiningar)	1 336	1 104

Som det går fram av tabell 9, er tilsegnbeløpet redusert i høve til 1998, trass i ein monaleg auke i talet på bueiningar. Forklaringa er at over 230 mill. kroner gjekk med i 1998 til etterbetaling av tilskot til prosjekt frå tidlegare år.

Kvar tredje bueining som fekk oppstartingsstilskot i 1999, var ein sjukeheims plass. Drygt 5 300 bueiningar, eller 85 prosent, skal takast i bruk av eldre.

Tabell 10 Oppstartingsstilskot til omsorgsbustader og sjukeheims plassar. Gjennomsnittleg anleggskostnad pr. eining (kroner)\*

	1999	1998
<b>Ved oppføring</b>		
Omsorgsbustader	1 097 200	959 000
Sjukeheims plassar	1 259 100	1 166 600
<b>Ved utbetring</b>		
Omsorgsbustader	658 600	840 000
Sjukeheims plassar	856 300	618 000

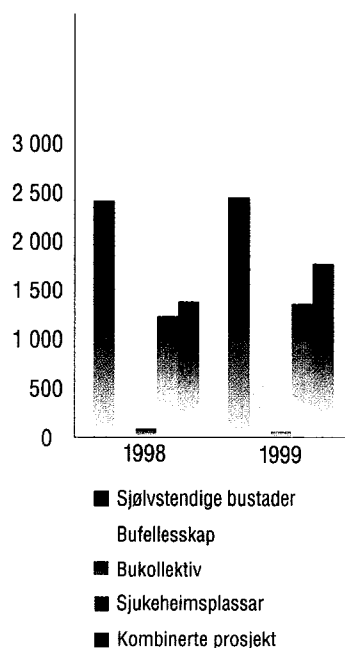
\* Inkludert kostnader til felles- og serviceareal

Tabell 10 viser at gjennomsnittlege anleggskostnader for ein nyoppført omsorgsbustad i 1999 var på ca. 1,1 mill. kroner, ein auke på vel 14 prosent frå året før. Dette var meir enn kostnadsauke for ordinære bustader, som utgjorde vel 11 prosent. I gjennomsnitt fekk kvar omsorgsbustad 175 000 kroner i tilskot i 1999, mot 172 000 kroner i 1998. Gjennomsnittlege kostnader for dei nyoppførte sjukeheims plassane steig med 8 prosent frå 1998. Dette var klart mindre enn for ordinære bustader. I totalkostnadene for sjukeheimar er det medrekna felles- og serviceareal. Desse areala blir til dels brukte av fleire enn dei som bur der.

#### Kompensasjonstilskot til omsorgsbustader og sjukeheims plassar

Dette tilskotet kompenserer for utgifter til renter og avdrag på lån til omsorgsbustader og sjukeheims plassar. Kommunane får gjennom oppstartingsstilskotet og kompensasjonstilskotet dekt kostnader ved nybygging og utbetringar opp til 830 000 kroner pr. sjukeheims plass og 740 000 kroner pr. omsorgsbustad. Med oppstartingsstilskot på 375 000 kroner pr. sjukeheims plass og 175 000 kroner pr. omsorgsbustad utgjør maksimalt utrekningsgrunnlag

Figur 4 Oppstartingsstilskot til omsorgsbustader og sjukeheims plassar. Type bueining 1998–1999



Tabell 11 Lån til omsorgsbustader og sjukeheimar

for kompensasjonstilskotet 455 000 kroner pr. sjukeheimplass og 565 000 kroner pr. omsorgsbustad.

I 1999 vart det utbetalt 203,9 mill. kroner i kompensasjonstilskot. Dette gjekk til 1 441 sjukeheimplassar, som fekk i alt 47,4 mill. kroner, og 3 762 omsorgsbustader, som fekk i alt 156,5 mill. kroner. Det var nokre færre bueiningar som fekk tilskot, enn det som vart lagt til grunn i statsbudsjettet for 1999.

#### Lån til omsorgsbustader og sjukeheimar

I 1999 godkjende Husbanken søknader om lån til drygt 1 400 bueiningar, mot 1 300 bueiningar i 1998.

Vi hadde ein situasjon med stort press på utlånsramma, men ønskte å få finansiert flest mogleg omsorgsbustader og sjukeheimplassar. For å betre den samla bustadpolitiske måloppnåinga måtte kommunane i 1999 òg vende seg til Kommunalbanken eller private kredittinsti-

	1999	1998
Realisert forbruk (mill. kroner)	963	890
Søknader under behandling pr. 01.01. (bueiningar)	1 575	709
Mottekne søknader (bueiningar)	3 044	3 210
Lånetilsegner (bueiningar)	1 402	1 325
Av dette i tilknytning til sjukeheimar (sjukeheimplassar)	110	145
Søknader under behandling pr. 31.12. (bueiningar)	1 619	1 575

tusjonar for å ta opp lån der. Det vart ikkje innvilga lån til søknader som kom inn til Husbanken etter 1. mai 1999. Det galdt både kommunar, private utbyggjarar og bustadbyggjelag. Gjennom dette tiltaket kunne det setjast av meir utlånsmidlar til dei behovsprøvde og prioriterte ordningane etableringslån, kjøpslån og personretta utbetningslån.

I 1999 godkjende Husbanken søknader om lån til 22 prosent av omsorgsbustadene og sjukeheimplassane som fekk tilskot, mot 24 prosent i 1998.



# M

adlamarka sør **Byggjeår (ferdig):** 1972 **Stad:** Hafrsfjord **Einingar:** 98  
**Finansiering:** Husbanken **Arkitektar:** Ingeborg og Knut Hoem **Byggherre:** Boligbygg AL  
**Hovudentreprenør:** Boligbygg AL

**Nærmare omtale:** Prosjektet består av 58 rekkjehus, grupperte og forskuva rundt eit felles grøntområde, og 40 småleilegheiter (toroms) i nordvestre delen av tomta. Rekkjehustomtene er 8 m breie og ca. 40 m djupe. Ein har lagt vinn på å få fram ein bustadskvalitet, med individuell parkering/garasje ved kvar bustad. Snittet med pulltak gir andre etasje vindaug/utsyn mot inngangssida og ikkje ned i hagen til naboen. Kvar bustad får ein fin usjenert privat hage, samtidig som inngangssida vender ut mot eit felles tun.

**Publisert:** Byggekunst 1973:5  
**Fotograf:** Johan-Ditlef Martens



# God bustadfordeling

## HOVUDMÅL 2

Husbanken skal medverke til at:

- 1. Bustadfordelinga skal vere betre enn inntektsfordelinga tilseier.**
- 2. Vanskelegstilte og husstandar med svak økonomi skal kunne skaffe seg ein god og rimeleg bustad.**
- 3. Husstandar som har skaffa seg ein nøktern bustad, skal få sjanse til å behalde han.**
- 4. Unge skal kunne etablere seg i ein god bustad.**

I tillegg til den innsatsen som blir gjord gjennom dei generelle bustadtiltaka, er dei viktigaste verkemidla Husbanken har for å nå desse bustadpolitiske måla:

- **Bustadtilskot til etablering i ny bustad**
- **Bustøtte til eldre, trygda og barnefamiliar med svak økonomi**
- **Etableringslån til funksjonshemma, vanskelegstilte og unge som har problem med å skaffe rimeleg kreditt til bustad**
- **Kjøpslån til vanskelegstilte husstandar**

Nær 13 000 husstandar fekk hjelp til bustadetablering av Husbanken i 1999 gjennom etableringslån, kjøpslån eller bustadtilskot til etablering.

Meir enn 8 000 husstandar fekk etableringslån gjennom kommunane. Mange unge fekk finansiert den første bustaden sin ved hjelp av etableringslån. Meir enn 40 prosent av husstandane var ungdom under 30 år.

Etterspurnaden etter kjøpslån til busetjing av funksjonshemma eller andre vanskelegstilte auka sterkt i 1999. Det var fleire einskildpersonar som søkte om kjøpslån enn som søkte om oppføringslån til ny bustad. Om lag 2 300 husstandar fekk innvilga kjøpslån. I gjennomsnitt var kjøpslånet på 466 000 kroner.

Bustadtilskot til etablering blir gitt både av Husbanken og frå kommunane. Husbanken gav bustadtilskot til etablering til vel 1 200 husstandar og kommunane til vel 1 100 husstandar i 1999.

## Finansiering av bustader til vanskelegstilte

Ei av dei viktigaste bustadpolitiske oppgåvene for Husbanken er å finansiere høvelege bustader til vanskelegstilte husstandar, og medverke til at dei kan bli buande i desse bustadene.

Mellom vanskelegstilte finn vi husstandar med svak økonomi innanfor gruppene funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktningar, unge som etablerer seg for første gong, eldre og barnefamiljar.

Husbanken og kommunane har fleire ulike verkemiddel som gjer det mogleg å setje saman finansieringspakkar av lån, tilskot og eventuelt bustøtte som er tilpassa den evna husstanden har til å greie utgiftene sine til bustad og livsopphald.

## Bustadtilskot til etablering – til husstandar med svak økonomi

Bustadtilskotet skal medverke til at husstandar med vedvarande svak økonomi innanfor gruppene funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktningar og unge i etableringsfasen skal få nøkterne og høvelege bustader. Bustadtilskotet blir gitt til etablering i eigen bustad, til tilpassing av bustad for eldre og funksjonshemma og

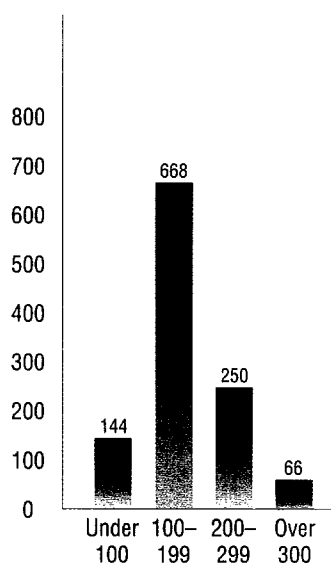
til utleigebustader for dei same brukargruppene. Kommunane kan i tillegg nytte opp til 20 prosent av tilskotet dei tek imot, til å dekkje tap på etableringslån. Bustadtilskot til tilpassing er nærmare omtala under hovudmål 3: Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø.

## – bustadtilskotet kan vidaretildelast frå kommunane

Kommunar som ønskjer det, kan få tildelt ei eiga ramme for bustadtilskot til etablering og sjølve ta ansvaret for å tildele tilskot til personlege søkjarar. I 1999 valde om lag 250 kommunar å administrere ordninga sjølve. Søknader om tilskot til utleigebustader har så langt vorte avgjorde i Husbanken. Dei kommunane som kan dokumentere størst behov, og som kan skaffe fram prosjekt som er eigna for målgruppa, blir prioriterte.

Totalt utgjorde tilsegnene om bustadtilskot 494 mill. kroner i 1999, og av dette vart 219 mill. kroner fordelte til kommunane for vidaretildeling. I alt 275 mill. kroner vart tildelte direkte frå Husbanken. Av overføringane til kommunane galdt 139 mill. kroner tilskot til etablering og 80 mill. kroner tilskot til tilpassing av bustad (sjå omtale under hovudmål 3).

Figur 5  
Bustadtilskot til etablering.  
Talet på personar fordelte på  
inntektsgrupper i 1999.  
Inntekt i 1 000 kroner



Tabell 12 Oppfølgingskriterier for bustadtilskot til etablering.  
Talet på bustader med innvilga tilskot i 1999 og 1998\*

Oppfølgingskriterium/ brukargruppe	1999			1998		
	I alt	Frå Husbanken	Frå kommunane	I alt	Frå Husbanken	Frå kommunane
Talet på tilskot til etablering gitt til unge under 30 år (unnatak: utleigebustader)	440	70	370	486	100	386
Tilskot til etablering og utleigebustader i alt	2 355	1 237	1 118	2 234	1 207	1 027
Ungdom	453	275	178	434	216	218
Fysisk funksjonshemma	261	111	150	265	137	128
Psykisk funksjonshemma	201	85	116	266	180	86
Flyktningar	85	70	15	84	62	22
Vanskelegstilte	938	529	409	987	602	385
Eldre	166	163	3	10	3	7
Ikkje spesifiserte	251	4	247	188	7	181
Talet på utleigebustader som er omfatta av innvilga tilskot	910	910	–	838	838	–

\* Tala for kommunane omfatar tilskot som er innrapporterte til Husbanken fram til 31.12.

## Resultatmål og oppfølgingskriterium

Frå og med 1998 er det innført resultatmål og oppfølgingskriterium for bustadtilskot til etablering.

### Resultatmål

- Medverke til at unge i etableringsfasen utan tilstrekkelege økonomiske midlar kan etablere seg i eigen bustad
- Medverke til utbetring og tilpassing av bustader, slik at økonomisk vanskelegstilte, eldre og funksjonshemma kan disponere ein godt eigna bustad (sjå hovudmål 3 side 38)
- Auke talet på utleigebustader med buutgifter på eit lågt nivå

Kommunane tildelte etableringstilskot til drygt 1 100 husstandar i 1999. Legg vi til dei direkte tilskota frå Husbanken til etablerar- og utleigebustader, fekk om lag 2 350 husstandar bustadtilskot til etablering i 1999. Tilsvarende tal pr. 31.12. 1998 var om lag 2 200 husstandar i alt. Høgare disponibel tilskotsramme, jf. tabell 2, utløyste oppgangen på drygt 5 prosent frå 1999 til 1998. 440 unge under 30 år fekk bustadtilskot til etablering i 1999, mot 486 i 1998.

Ved hjelp av SSB-statistikk har Husbanken berekna at målgruppa for bustadtilskot til etablering utgjer rundt 100 000 husstandar. Overslaget er òg basert på opplysningar om kor mange husstandar i etableringsfasen som har eigen bustad (buforholdsundersøkinga 1995). I 1999 var det i underkant av 12 800 husstandar som fekk bustadtilskot til anten etablering, kjøpslån eller etableringslån.

Målgruppa for bustadtilskot til tilpassing er husstandar med minst ein medlem som er funksjonshemma, over 60 år eller sosialt vanskelegstilte. I 1999 var det 5 619 husstandar som fekk bustadtilskot til tilpassing.

Snau 20 prosent av tilskotsmottakarane i 1999 var ungdommar under 30 år. Gjennomsnittleg inntekt for tilskotsmottakarane var på om lag 175 000 kroner i 1999, og 72 prosent av mottakarane hadde ei inntekt på under 200 000 kroner. Tilsvarende tal for 1998 var 164 000 kroner i gjennomsnittsinntekt og 74 prosent med inntekt under 200 000 kroner.

## Utleigebustader

Til saman 910 utleigebustader fekk bustadtilskot til etablering i 1999, mot 838 utleigebustader i 1998. I gjennomsnitt vart det gitt 171 000 kroner i tilskot til desse bustadene. Tre av fire utleigebustader som fekk bustadtilskot i 1999, er det kommunar, eller stiftingar som kommunane kontrollerer, som eig.

## Etableringslån

### – mange unge får sin første bustad

Føremålet med ordninga er å medverke til at husstandar med svak økonomi og/eller spesielle behov får sjansen til å skaffe seg rimeleg topp- og tilleggsfinansiering når dei etablerer seg i nøkterne bustader.

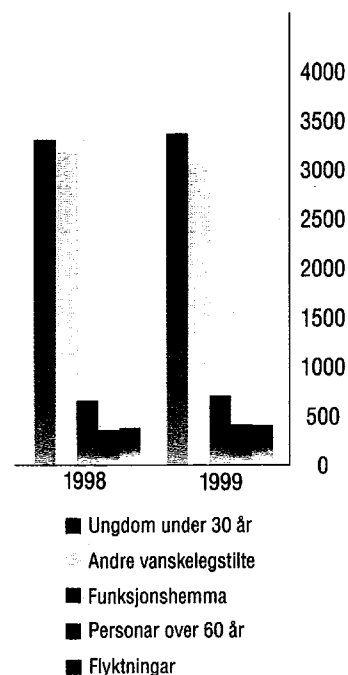
Det er kommunane som står for tildeling av etableringslån, som er finansierte med låneopptak i Husbanken. Kommunane auka opptaka sine av etableringslån med drygt 20 prosent frå 1998 til 1999. Den positive utviklinga har samanheng med at kommunane no satsar sterkare på dette verkemiddelet. I tillegg har den auka handlefridommen til å byggje opp tapsfond via bustadtilskotet medverka til å redusere risikoen ved å yte etableringslån til vanskelegstilte.

I alt fekk 8 115 husstandar etableringslån av kommunane i 1999, mot 8 179 husstandar i 1998. Gjennomsnittslånet var på 210 000 kroner, mot 185 800 kroner i 1998. Relativt fleire fekk lån til kjøp av brukt bustad i 1999. I slike tilfelle er gjennomsnittslånet høgast. Om lag halvparten av husstandane som fekk etableringslån, hadde ei inntekt på under 200 000 kroner, mot 54 prosent i 1998.

Tabell 13 Nøkkeltal for etableringslån

	1999	1998
Løyvd frå Husbanken (mill. kroner)	1 667	1 374
Utbetalt frå Husbanken (mill. kroner)	1 657	1 392
I kommunane		
Mottekne søknader	13 273	13 337
Innvilga søknader	8 115	8 179
Avslåtte søknader	5 158	5 158
Tildelt frå kommunane (mill. kroner)	1 704	1 549

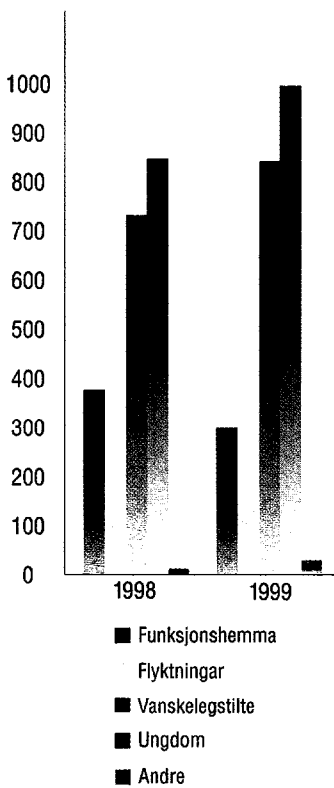
Figur 6 Etableringslån. Husstandar fordelt etter mottakergrupper 1998 til 1999



Tabell 14 Nøkkeltal for kjøpslån

	1999	1998
Løyvd beløp (mill. kroner)	1 067	986
Søknader under behandling pr. 01.01. (bustader)	346	667
Mottekte søknader (bustader)	4 110	4 076
Innvilga søknader (bustader)	2 288	2 099
Søknader under behandling pr. 31.12. (bustader)	362	346
Lån pr. bustad (kroner)	465 600	467 000
Utbetalt beløp (mill. kroner)	1 052	942

Figur 7  
Kjøpslån etter mottakargruppe  
1998-1999



Den største brukargruppa er som i fjor ungdommar under 30 år, som fekk vel 3 400 lån i 1999. Det utgjør 42 prosent av alle etableringslåna. To av tre lån gjekk til etablering i brukte bustader, mens eitt av seks vart gitt til nye bustader. Om lag 10 prosent av låna vart gitt til refinansiering.

Frå og med 1997 kan kommunane setje av inntil 20 prosent av bustadtilskotet dei tek imot, til å dekkje eventuelle framtidige tap på etableringslåna. I 1999 sette kommunane totalt av 33 mill. kroner til tap, og dei har ved utgangen av året bygd opp samla tapsfond på i alt på 105 mill. kroner. I løpet av 1999 realiserte kommunane 4 mill. kroner i tap på etableringslån.

### Kjøpslån – til bustader for funksjonshemma eller andre vanskelegstilte

Låneordninga skal sikre grunnfinansieringa ved kjøp av brukt sjølvveigarbustad til vanskelegstilte grupper. Dette gjeld nøkterne bustader som er tilpassa dei spesielle bustadbehova søkjarane har, og økonomien deira.

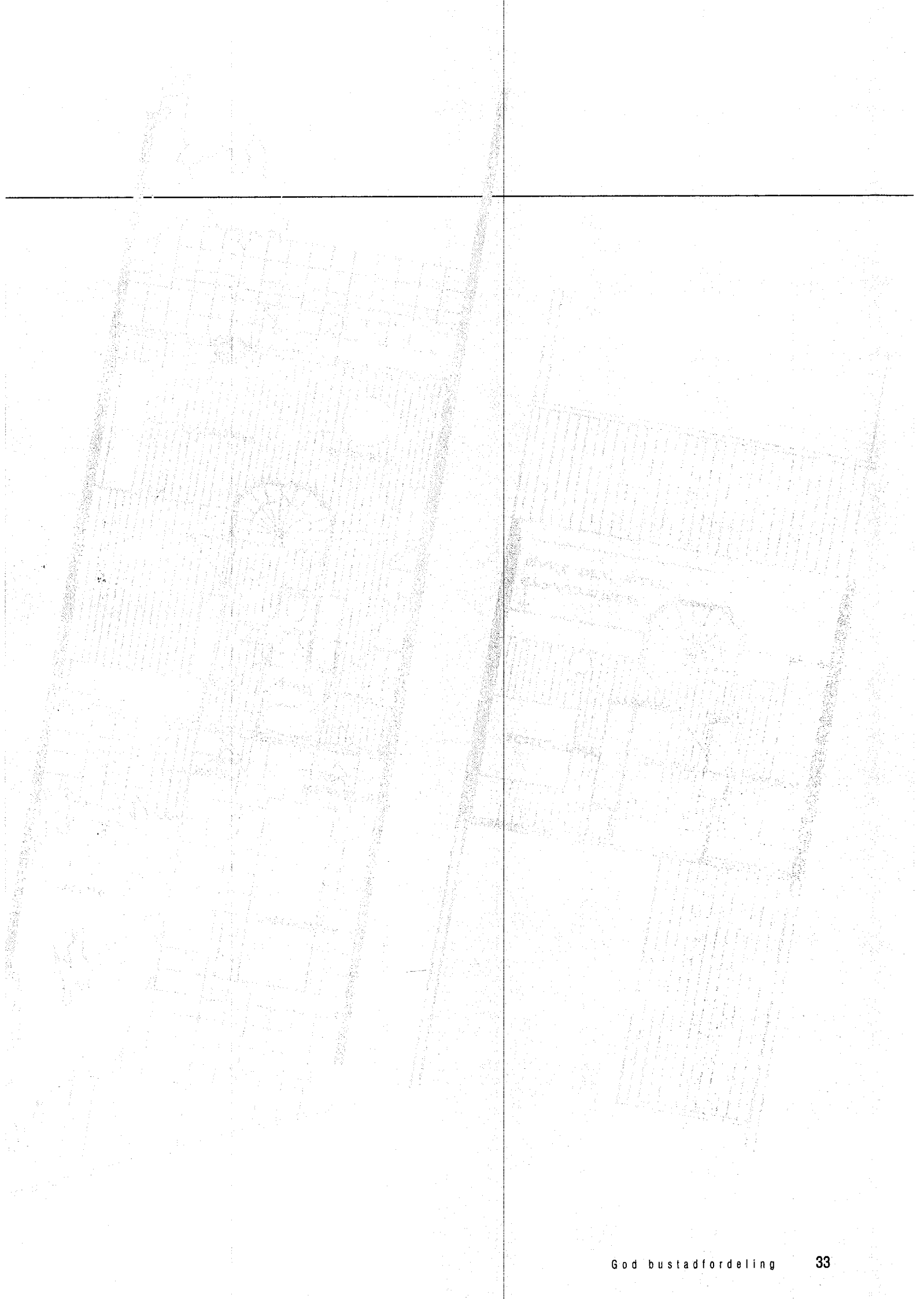
Låneordninga er behovsprøvd i høve til inntekt og den generelle økonomiske situasjonen. Vanskar med å få lån på den private kredittmarknaden eller behov for rimelege lånevilkår kan vere eit utgangspunkt for å få kjøpslån. Husstandar som fekk kjøpslån i 1999, hadde ei gjennomsnittleg husstandsinnkomst på 225 000 kroner, og det er om lag 68 prosent av gjennomsnittleg inntekt i Noreg. For funksjonshemma som har behov for spesielle bustadløyvingar, er det inga økonomisk behovsprøving.

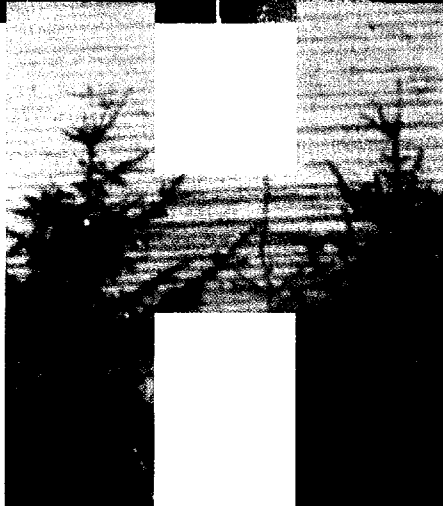
Det var likevel ikkje nokon vesentleg skilnad på inntekta til funksjonshemma i høve til gjennomsnittsinntekta til husstandane som fekk kjøpslån i 1999.

Interessa for kjøpslån var stor i 1999 òg. Det var fleire einskildpersonar som søkte om kjøpslån, enn einskildpersonar som søkte om oppføringslån til ny bustad. Årsaka er at ordninga er opna for fleire unge i etableringsfasen. Av 1 950 lån som totalt vart gitt til personar i 1999, var 1 171, eller 60 prosent, til unge under 35 år.

I 1999 vart det i alt gitt 1 067 mill. kroner i lån til nærmare 2 300 bustader. Gjennomsnittslånet var på 465 600 kroner.

Vel 1 200 av 2 300 husstandar som fekk kjøpslån i 1999, skulle kjøpe einebustader. Nesten 300 bustader var til funksjonshemma, vel 50 til flyktningar og drygt 800 til andre vanskelegstilte.





augtussa Borettslag **Byggeår (ferdig):** 1976 **Stad:** Tjensvoll  
**Tomteutnytting (TU):** 28 prosent **Einingar:** 282 **Finansiering:** Husbanken  
**Arkitekt:** Brantenberg, Brantenberg & Hjortøy **Byggherre:** Stavanger Boligbyggelag  
**Hovudentreprenør:** Block Watne as

**Nærmare omtale:** Borettslaget Haugtussa består av 283 systembygde rekkjehus i tre, i én og to etasjar i ein nordskråning med utsikt. Trafikksystemet byggjer på eit separert system med egne gangveggar og leikeplassar/tun skilde frå to store bilbryggjer. Prosjektet er eit resultat av ein arkitektkonkurranse for Tjensvoll-utbygginga som vart utlyst av Stavanger kommune i 1968 for rundt 2000 bustader. Konkurransen vart vunnen av Andersen & Skjånes AS og Alex Christiansen. Andrepremien gjekk til dette prosjektet, som vart gjennomført i eitt av områda. Snittet er utforma for å fange opp sola frå sør og utsikta mot nord. Plansystemet er utforma for brukarmedverknad og variasjon av ulike bustadtypar, mykje inspirert av Skjjettenbyen.

**Publisert:** Byggekunst 1976: 5

**Fotograf:** T. Brantenberg

# Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø

## HOVUDMÅL 3

Under hovudmålet om gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø er det formulert tre bustadpolitiske delmål:

- 1. Bustader skal ha god kvalitet og vere funksjonelle. God byggjeskikk skal stimulerast.**
- 2. Det skal leggjast vekt på ei berekraftig utvikling gjennom miljøvenleg nybygging, god fortetting og utbetring og god forvaltning av bustadmassen.**
- 3. Det skal leggjast til rette for eit godt bumiljø gjennom attraktive fellesareal, grønne lunger, tilrettelegging for leik og trygge trafikkforhold.**

Verkemidla til Husbanken er ordningane nedanfor, som ofte blir sette saman i finansieringspakkar for at ein betre skal kunne nå måla:

- **Lån til oppføring av bustad (jf. omtale under hovudmål 1)**
- **Lånetillegg for ekstra bustad- og miljøkvalitetar**
- **Tilskot for bustadkvalitet**
- **Utbetningslån**
- **Tilskot til tiltak mot radon i bustader**
- **Tilskot til byfornyng**
- **Tilskot til tilstandsvurdering gjord av burettslag**
- **Prosjekteringstilskot til bustader for funksjonshemma og eldre**
- **Tilskot til tilpassing av bustader**
- **Tilskot til informasjon og utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk**
- **Lån til barnehagar og skulefritidsordninga**

I 1999 vart det gitt lånetillegg for ekstra kvalitetar til 6 771 nye bustader. Dette er 79 prosent av alle som fekk oppføringslån. I alt 48 prosent av bustadene fekk tillegg for livsløpsstandard, og 53 prosent fekk tillegg for helse- og miljøkvalitetar.

Utbetningslån for 1 137 mill. kroner vart fordelte på om lag 10 000 bustader. 90 mill. kroner vart nytta til tilskot til byfornyng, og 7 mill. kroner vart gitt i tilskot til tilstandsvurdering, som omfatta nær 18 000 bustader. Tilskot for bustadkvalitet for vel 77 mill. kroner vart gitt til rundt 4 450 bustader.

Til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk vart det i 1999 gitt tilskot på om lag 30 mill. kroner til 116 prosjekt.

## Lånetillegg – oppføringslån

Husbankens basislån til oppføring av ny bustad føreset at ein minstestandard med krav til tomtetilpassing, lysforhold og arealfordeling skal vere oppfylt. Dersom det blir valt høgare kvalitet enn dette når det gjeld lagleg tilkomst, vektlegging av helse, miljø og tryggleik og utomhuskvalitetar, blir det gitt lånetillegg. Lånet kan supplerast med tilskot dersom krava for å få lånetillegg når det gjeld lagleg tilkomst og utomhuskvalitet er oppfylte. Prosjekt som oppfyller krava til utomhuskvalitetar kan òg få byggjeskikkstilskot.

I 1999 vart det gitt tilsegn/prosjektgodkjenning til oppføring av 8 530 bustader som oppfyller minstestandarden. I alt 79 prosent, eller 6 771 bustader, fekk lånetillegg, og 4 454 bustader fekk tilskot for bustadkvalitet.

### Livsløpsstandard

I 1999 vart det gitt lånetillegg for livsløpsstandard til nesten 48 prosent av dei 8 530 bustadene som Husbanken lånefinansierte med oppføringslån. Denne prosentdelen har stige dei to siste åra og er no omtrent på same nivå som i første halvdel av 1990-åra. Den positive utviklinga er truleg eit utslag av at lånetillegget vart auka med 15 000 kroner i 1998 og ytterlegare med 10 000 kroner i 1999 til 50 000 kroner.

### Helse, miljø og tryggleik

Husbankens lånetillegg til oppføringslån for vektlegging av helse, miljø og tryggleik har vore eit prioritert område i 1999, og tillegget er auka frå 25 000 til 50 000 kroner. Omfanget av ordninga har òg auka, og meir enn halvparten av bustadene (4 536) fekk dette tillegget i 1999.

Kvalitetstillegget er basert på ei premiering av byggetekniske tiltak, inneklima og miljø- og tryggleikstiltak, og det medverkar til å få eit sunt innemiljø, redusert energibruk til oppvarming, meir gjenbruk av naturressursar og materiale og betre tilrettelegging for tryggleik i bumiljøet.

### Lånetillegg for utomhuskvalitet

Lånetillegget blir gitt for kvalitetar når det gjeld uteareal og terreng/vegetasjon og for tiltak for betre trafikktryggleik. Det blir gitt lånetillegg for kvart av dei tre områda. Dersom det blir gitt lånetillegg for alle områda, blir det utløyst eit tilskot for utomhuskvalitet.

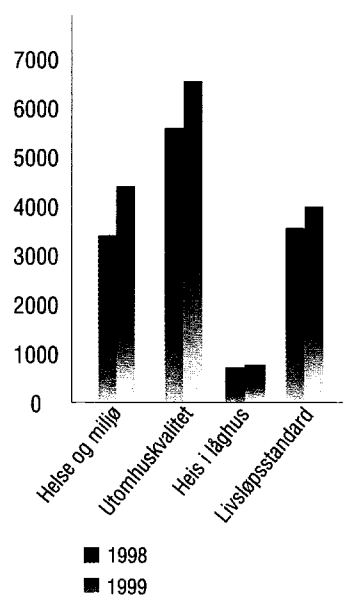
Det vart gitt lånetillegg for auka kvalitet til 2 300 og 2 400 bustader når det gjeld høvesvis uteareal og trafikktryggleik, og til lag 1 800 bustader til tilpassing av terreng og vegetasjon. I alt 1 525 bustader oppfylte alle krava og fekk tilskot i tillegg. I 1999 har det vore stor pågang av saker til Husbankens arkitektar om førehandsvurdering av nye bustadprosjekt. Dette gjeld òg prosjekt der det seinare vart valt ei anna finansieringskjelde.

## Utbetningslån

Utbetningslån skal medverke til å sikre gode bustader og gode bumiljø innanfor den eksisterande bustadmassen. Låneramma for utbetningslån er fordelt på personretta lån til einskildpersonar og prosjektretta lån til bustad- og miljøtiltak og byfornyng. Det sistnemnde gjeld lån som skal medverke til å betre levekåra i byfornyngsområde i dei største byane, der bustadstandarden etter kvart skal kome opp mot nybyggingsnivået i dag. Oslo, Bergen og Trondheim er prioriterte til fornyng.

Det har vore stor etterspurnad etter utbetningslån i 1999, og Husbanken har prioritert ordninga høgt. Det vart gitt tilsegn om utbetnings-

Figur 8 Bustader med lånetillegg for tilleggskvalitetar 1998–1999



Tabell 15 Nøkkeltal: Utbetningslån

	1999	1998
Tilsegner (mill. kroner)	1 137	676
Utbetalt beløp (mill. kroner)	1 215	805
Mottokne søknader (bustader)	15 490	12 678
Innvilga søknader (bustader)	9 999	7 017
Søknader under behandling pr. 31.12. (bustader)	5 637	3 936
<b>Bumiljøtiltak</b>		
Tilsegner (mill. kroner)	787,3	466,1
Innvilga søknader (bustader)	7 714	5 284
<b>Byfornyng</b>		
Tilsegner (mill. kroner)	117,5	74,8
Innvilga søknader (bustader)	508	635
<b>Sosialt grunnlag</b>		
Tilsegner (mill. kroner)	170,2	99,9
Innvilga søknader (bustader)*	1 026	843
<b>Enøk</b>		
Tilsegner (mill. kroner)	46,1	22,9
Innvilga søknader (bustader)	703	219
<b>Antikvarisk grunnlag</b>		
Tilsegner (mill. kroner)	16,1	12,5
Innvilga søknader (bustader)	48	36

\* I tillegg har kommunane innvilga etableringslån til utbetring av 760 bustader



Tabell 16 Oppfølgingskriterium for tilskot til bustadkvalitet

lån for om lag 10 000 bustader i 1999, ein auke på heile 42 prosent rekna i tal på bustader og 68 prosent målt i kroner.

### Lån til barnehagar og skulefritidsordningar

Lån til barnehagar skal medverke til å dekkje behovet for gode barnehagar og skulefritids-plassar.

Husbanken har gjeve i alt 131,6 mill. kroner i lån til barnehagar og skulefritidsordningar i 1999 til 1 730 plassar. Dette er ein sterk auke frå 1998, då det blei gjeve 41,7 mill. kroner i lån til 697 plassar. Verksemda på dette området i 1999 er omtrent lik nivået frå 1996 og 1997.

### Tilskot for bustadkvalitet

Husbanken stimulerer til god bustadkvalitet gjennom å finansiere oppføring av nye bustader og utbetring av eksisterande bustader. Både lån, lånetillegg og tilskot for bustadkvalitet er verkemiddel som blir nytta for å oppnå god bustadkvalitet.

Intensjonen med tilskot for bustadkvalitet er å stimulere til god kvalitet ved oppføring av bustader og fornying av bustader og bumiljø i bymessige strøk. Tilskot for bustadkvalitet skal stimulere til kvalitetar som marknaden åleine ikkje ville ha realisert, men som er ønskjelege ut frå bustadpolitiske mål.

For kvalitetstilskotet gjeld følgjande resultatmål og oppfølgingskriterium. Oppfølgingskriteria går fram av tabell 16.

#### Resultatmål for tilskotet for bustadkvalitet

- Stimulere til gode og rimelege heilskaps-løysingar ved fornyings- og fortettingsprosjekt i bymessig konsentrert bustadmasse
- Stimulere til god kvalitet på bustader og bustadområde
- Stimulere til forsøksbygging for å få prøvd ut ny kunnskap og berekraftige løysingar knytte til bustadbygging
- Initiere god tilstandsvurdering av bustadbygg og bumiljø

Oppfølgingskriterium	1999	1998
Bustader i alt med kvalitetstilskot	4 454	4 351
Prosjekt med innvilga tilskot til fornying og fortetting	15	25
– talet på bustader	2 258	1 414
Prosjekt med innvilga tilskot for		
– Utomhuskvalitet	112	164
– talet på bustader	1 525	1 429
– God tilkomst	39	36
– talet på bustader	684	643
Prosjekt med innvilga tilskot for god byggjeskikk	26	36
– talet på bustader	813	1 603
Prosjekt med innvilga tilskot til forsøksbygging	5	2
– talet på bustader	142	83
Prosjekt med innvilga tilskot til tilstandsvurdering	211	255
– talet på bustader	17 829	24 195

I 1999 vart det gitt kvalitetstilskot til 4 454 bustader, mot 4 350 i 1998. Halvparten av alle bustader med tilskot for bustadkvalitet har fått tilskot til fornying og fortetting, og snaut 20 prosent har fått tilskot for god byggjeskikk. Eiterspurnaden etter kvalitetstilskot har vore svært stor både i 1998 og i 1999. Samtidig var løyvinga såpass knapp at det vart innført kvar-talsvise tildelingar. Tilskot til fornying og fortetting vart gitt til installasjon av heis, utbetring og fornying av uteareal og samanslåing av leilegheiter. Totalt vart det i 1999 gitt tilskot for 77,6 mill. kroner.

Husbanken har gjennom bruk av kvalitets-tilskot oppnådd ei klar bevisstgjerding om bustad- og miljøkvalitet, og det er stor interesse for å leggje inn auka kvalitet i prosjekta. Rammesituasjonen har likevel ført til ein nedgang i prosentdelen av bustader som fekk tilskot for å ha lagt inn auka kvalitet. Prosentdelen av bustader med kvalitetstilskot i forhold til talet på bustader som har fått tilsegner til oppføringslån (med unntak for omsorgsbustader), har gått ned frå 58 i 1998 til 52 i 1999. I 1999 var det 142 bustader som fekk kvalitetstilskot til forsøksbygging, jf. tabell 16. Husbanken gir tilskot til forsøksbygging for å prøve ut ny kunnskap og miljøvenlege løysingar.

#### Kvalitetstilskot til installasjon av heis

I 1999 vart det gitt tilskot til 23 prosjekt for installasjon av heis i eksisterande bygningsmasse. Heisane har gitt betre tilkomst til 431 bustader. 684 nye bustader i lågbygg fekk kvalitetstilskot for installasjon av heis og for

å ha oppfylt kriterier for livsløpsstandard. Etter at tilskotet vart kjent i marknaden, har det vore stor aktivitet i burettslag, mellom gardeigarar og i bransjen for å gjere seg nytte av midlane. Stor etterspurnad har gitt kø, og det har vorte umogleg å gi tilsegner på grunn av for små rammer til formålet.

### Auke i talet på bustader med god tilkomst

Husbanken har ei rad låne- og tilskotsordningar som stimulerer til betre tilkomst, og summen av desse ordningane gir ein jamn auke i talet på godt tilgjengelege bustader. Ved oppføring av nye bustader er det stor interesse for å byggje med livsløpsstandard, og i eksisterande bustader er det stor interesse for å installere heis. I tillegg vart det i 1999 òg oppført mange omsorgsbustader med god tilkomst, jf. omtale under hovudmål 1. For tilpassing av eigen bustad er det jamn etterspurnad etter lån og tilskot, jf. omtale av tilskot i avsnittet nedanfor.

### Tilskot til tilpassing av bustad

Tilskott til tilpassing skal hjelpe til at eldre og funksjonshemma får ein bustad som over tid fungerer godt i forhold til rørslevanskar eller anna funksjonshemming. I følgje retningslinene skal tilskottet gå til «små utbetringar/tilpassingar av bustader, spesialtilpassing ny bustad, garasje og utbetring av kommunale utleigebustader.»

Ei evaluering av ordninga (Byggforsk 246/1998) konkluderte med at det var eit klart behov for ordninga, og at ho verka etter intensjonane. Rapporten peika på somme punkter for forbetring som vi har prøvd å gjennomføre i 1999; betra informasjon om ordninga til brukarane og offentlege tilsette som har kontakt

med potensielle brukarar, og forenkling av regelverket for saksbehandling.

Kommunane har gitt tilskott til tilpassing til vel 5 600 bustader, omtrent det same talet som året før. I all hovudsak går tilskottet til eldre og funksjonshemma i noverande bruktbustader som dermed kan bli buande i bustaden lenger enn dei elles ville ha gjort. Tilskottet er behovsprøvd, og ca. 50 prosent av husstandane som mottok tilskott hadde ein samla bruttoinntekt på mindre enn 100 000 kroner.

### Prosjekteringshjelp

2,7 mill. kroner vart brukte i 1999 til arkitekt-hjelp for å prosjektere tilpassing av 351 bustader. Tilskottet dekkjer inntil 15 timar prosjekteringshjelp som eldre og funksjonshemma treng i samband med oppføring, utbetring eller kjøp av bustad. I somme distrikt er det vanskeleg å få tak i kvalifisert prosjekteringshjelp.

### Tilskot til tiltak mot radon

Ordninga vart innført i 1999. Tilskottet skal stimulera til tiltak som kan redusere radonnivået i bustader.

Snau 0,5 mill. kroner blei gjeve i tilskot til 48 bustader.

### Tilskot for bustadkvalitet ved fornying og foretting

Det vart brukt 38,2 mill. kroner til dette formålet i 1999, omtrent det same som året før. Tilskottet vart fordelt på 2 258 bustader. Satsingsområdet fornying og foretting er svært aktuelt. Tilskottet omfatta 1 903 bustader, der utbetring av uteareal og endring av bustadstruktur var målet.

### Tilskot til tilstandsvurdering

Husbankens tilskot til tilstandsvurdering som blir gjort av burettslag, skal medverke til at store utbetningsarbeid blir sette i gang i tide, og at bustad- og bumiljøside blir basert på ei samla vurdering av økonomi, miljø og teknisk tilstand. Tilskota blir gitt til burettslag og sameige med meir enn ti bustader.

Tilskota har i 1998 gått til vurdering av bygningar og fellesanlegg over heile landet.

Tabell 17 **Nøkkeltal: Tilskot til tilpassing av bustader**

	1999	1998
Fordelt av kommunane (mill. kroner)	62,0	64,8
Av dette avsett til tap på etableringslån	8,0	9,2
Behandla søknader (bustader)	7 490	7 547
Innvilga tilskot (bustader)	5 610	5 599
Gjennomsnittleg tilskot pr. bustad (kroner)	11 000	11 600

Nær 18 000 bustader fekk tilskot i 1999 med i alt 7 mill. kroner.

## Tilskot til byfornyng

Berekraftig utvikling gjennom miljøvenleg utbygging, god fortetting og utbetring og god forvaltning av bustadmassen blir mellom anna stimulert gjennom tilskot til byfornyng og bustadkvalitet ved fornyng og fortetting, og gjennom tilskot til tilstandsvurdering.

Tilskot til byfornyng skal medverke til at fornyng av bustader og bumiljø i definerte byfornyngsområde kan gjennomførast slik at ein får god kvalitet og akseptable buutgifter.

Den disponible tilskotsramma for året var ca. 90 mill. kroner, ein auke på 34 prosent samanlikna med fjoråret. Oslo og Bergen har fått rammer til prioriterte programområde i byfornyng. I Trondheim vart det gitt tilskot til einskildprosjekt.

Tabell 18 Tilskot til byfornyng, mill. kroner

	1999	1998
<b>Forbruk, totalt</b>	<b>89,7</b>	<b>66,9</b>
Programtilskot til Oslo kommune	60,0	38,0
Programtilskot til Bergen kommune	19,0	17,0
Prosjektilskot til Trondheim kommune	10,7	12,0

## Byfornyng i Oslo

Oslo kommune la stor vekt på tung byfornyng i 1999. Kommunen satsa på å få i stand utbet-

Tabell 19 Byfornyngstilskot i Oslo kommune i 1999

Type tiltak	Tilsegner	Bustader før	Bustader etter	Beløp i mill. kr.
<b>Ialt</b>	<b>123</b>	<b>4 783</b>	<b>4 988</b>	<b>60,0</b>
<i>Bustadfornyng</i>				
Gardsrom	27	1 568	1 568	22,3
Riving	2	-	-	2,1
Nybygg, «studentsilo»	1	0	226	3,8
Utbetring av understandard	12	280	259	17,6
<i>Einskildtiltak</i>				
- innanfor standarden	28	543	543	1,7
- ut over standarden	32	805	805	4,3
Andre tiltak	8	180	180	0,5
<i>Byrom</i>				
Offentlege areal	6	1 353	1 353	3,7
Personretta tilskot	6	859	859	4,1

ringsavtalar for bygningar og gardsrom, og støtta i tillegg einskildtiltak som kan få dårlege eigedommar opp i ønskjeleg standard.

Aktiviteten i byfornyng i Oslo i 1999 er oppsummert i tabellen foran, som viser korleis dei 30 mill. kronene er nytta, og kor mange bustader det gjeld før og etter at byfornyngs-prosjektet er gjennomført.

## Byfornyng i Bergen

Kommunen rapporterer om eit samla forbruk på i alt 19,5 mill. kroner i 1999. Dette er meir enn tilskotet frå Husbanken, og er mogleg fordi tilskot på ca. 0,5 mill. kroner frå året før vart annullert.

Tilskotet er i hovudsak nytta til å opparbeide og utbetre offentlege areal, parkar og byrom. Særleg er det i 1999 gjennomført slike miljøtiltak i Skansen friområde, Christi Krybbe bydelsplass og ved Georgernes Verft. Vidare er det gjennomført omfattande tiltak for brannsikring i indre by.

Tabell 20 Byfornyngstilskot i Bergen 1999

Type tiltak	Tilsegner	Bustader før	Bustader etter	Beløp i mill. kr.
<b>Ialt</b>	<b>74</b>	<b>2 709</b>	<b>2 715</b>	<b>19,5</b>
<i>Bustadfornyng</i>				
Utbetring av fabrikkbygning	1	0	6	0,4
Brannsikring	63	309	309	1,0
<i>Byrom</i>				
Offentlege areal	9	2 200	2 200	16,7
Anna	1	200	200	1,4

## Byfornyng i Trondheim

Tabell 21 Byfornyngstilskot i Trondheim i 1999

Type tiltak	Tilsegner	Bustader før	Bustader etter	Beløp i mill. kr.
<b>Ialt</b>	<b>20</b>	<b>3 463</b>	<b>3 465</b>	<b>18,4</b>
<i>Bustadfornyng</i>				
Gardsrom	1	1	1	0,1
Utbetring av understandard	10	23	25	3,9
Anna utbetring	1	48	48	1,3
<i>Byrom</i>				
Offentlege areal	5	3 341	3 341	12,4
Anna	3	-	-	0,7

Husbanken gav Trondheim kommune tilsegn om tilskot til byfornyng for 10,7 mill. kroner i 1999, mot 12,0 mill. kroner året før.

Tilsegna dette året har vorte brukt til ulike miljøtiltak og -prosjekt i Mellomveien, Kongens gate, Lademoen, Ila, Ilsvika, Øya og Elgseter.

Kommunen rapporterer om eit samla forbruk på i alt 18,4 mill. kroner i 1999. Dette er meir enn tilskotet frå Husbanken, og er mogleg fordi ca. 28 mill. kroner av tidlegare tilskot frå Husbanken var udisponerte ved inngangen til 1999.

### **Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk**

For å fremje gode og trygge bumiljø har Husbanken ei tilskotsordning der ein gir tilskot til forsøks- og utviklingsprosjekt og til informasjonstiltak. Tilskot kan givast til utvikling av kommunal bustadpolitikk og bustadplanlegging, til utvikling av ny kunnskap om modellar og metodar for tiltak knytte til bustad- og miljøspørsmål og til utvikling av kompetanse som gjeld formidling av kunnskap.

Driftstilskota til organisasjonar for funksjonshemma til gjennomgangsbustader vart avslutta etter 1998. Organisasjonar for funksjonshemma får framleis støtte til utviklings- og informasjonsprosjekt.

Husbanken har gitt tilskot til 116 prosjekt for 30,3 mill. kroner frå tilskotsordninga i 1999.

### **Lokale bustadsosiale handlingsplanar**

I 1999 vart det gitt tilsegner til elleve prosjekt som galdt bustadsosiale handlingsplanar. Åtte kommunar har sett i gang planarbeid med støtte frå ordninga. Oslo kommune, som i 1997 og 1998 fekk støtte til bydelsvise bustadprogram, fekk støtte til arbeidet med rullering av desse programma i 1999.

Ytterlegare elleve kommunar har fått tilsegner for anna arbeid i tilknytning til kommunal bustadstrategi. Temaa spenner frå bumiljø, bustadstruktur og ressurseffektivitet til miljøspørsmål.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) fekk tilsegn om støtte til eit prosjekt som tek

sikte på å involvere bustadbyggjelaga i arbeidet med å utvikle bustadsosiale handlingsplanar i kommunane.

Det er òg gitt støtte til utgreiing av bustadpolitiske verkemiddel. To av prosjekta handlar om korleis bustøtta påverkar bustadkonsumet, og om forholdet mellom bustøtte og sosialhjelp.

### **Kunnskap og kompetanse**

Innanfor innsatsområdet *Miljø, energi, økologi og ressursforvaltning* er det gitt tilskot til elleve prosjekt der energieffektivitet er temaet. Eitt av forskingsprosjekta studerer tiltak mot radon.

Det Norske Hageselskapet fekk 1,5 mill. kroner for rettleiing til kommunar, skular, velforeiningar og andre, og NBBL har fått 0,5 mill. kroner til forskings- og utviklingsfondet sitt.

NBBL har fått støtte til eit opplegg som skal styrkje arbeidet med bumiljø ved utviklinga av eit utdanningstilbod i bumiljøarbeid for tilsette og tillitsvalde.

I tilknytning til Miljøby-prosjektet er det gitt støtte til å utarbeide ein heilskapleg plan for Strandkanten bydel i Tromsø, der fleire grunneigarar har gått saman om å utvikle eit større område for 800 bustader.

Etter nedlegginga av Bomiljøtjenesten ved Norges byggforskningsinstitutt (NBI) støttar vi bumiljøprosjekt direkte i kommunane

### **Informasjon og formidling**

Prosjektet *Berekraftig byggeskikk* er finansiert over tilskotsordninga. Prosjektet har fått tilskot over ein periode på tre år, og blir avslutta som eit halvårig formidlingsprosjekt for å spreie dei røynslene som er gjorde. Det er gitt tilsegn til Landbruksforlaget til bok- og videoutgiving av ei lærebok om bygningsøkologi. Vidare er det gitt støtte til NBI for bokutgivingane *Småhusområder* og *Fukthåndbok*, og til Norsk Arkitekturmuseum for boka *Århundrets norske boligprosjekter 1900–2000*.

Husbanken arrangerte i 1999 to fagdagar for å formidle kunnskap og røynsler frå prosjekt støtta av tilskotsordninga. Temaa var lokale

strategiar for bustadsosialt arbeid og utbygging av omsorgsbustader.

Husbanken har òg gitt ut fem nummer i den nyskipa *samandragsserien*, som formidlar røynsler og kunnskap frå ulike interessante prosjekt.

### Behova til dei funksjonshemma

Norges handikapforbund (NHF), Norsk forbund for utviklingshemmede, Funksjonshemmedes fellesorganisasjon (FFO), Norges blindeforbund, Boligselskapet LHL, Norges byggforskningsinstitutt og Norsk institutt for by- og regionalforskning har fått tilskot til informasjons- og utviklingsarbeid i 1999.

Det er òg gitt tilskot til fleire organisasjonar og utdanningsinstitusjonar for å vidareføre arbeidet med utvikling av undervisningsopplegg og -materiell om universell utforming av bustader, bygningar og utemiljø.

Tabell 22 Tilskot til utvikling av bumiljø

	1999	1998
<b>Tilskot til bumiljø, bustadforvaltning, bustadpolitikk</b>		
Realisert forbruk (mill. kroner)	30,3	14,1
Mottekne søknader (saker)	140	52
Innvilga tilskot (saker)	116	52

### Miljøby-programmet

Miljøverndepartementets Miljøby-program har ein prosjektperiode frå 1992 til september 2000. Frå 1997 har faggruppa for bybustader og lokalsamfunn arbeidd med kvalitetsspørsmål som gjeld bybustader. Kommunal- og regional-

departementet har ansvaret for arbeidet, og Husbanken er sekretariat.

Formålet er å medverke til å utvikle gode, miljøvenlege bustader og bustadområde for ei variert befolkning i byar og tettstader, og medverke til at økologiske forhold tel med ved planlegging, fornying og utvikling av bustadområde. I 1999 har faggruppa arbeidd med oppsummering av røynsler som er gjorde under programmet, og som skal presenterast på eit miljøbyseminar i Bergen i januar 2000. Røynsler og tilrådingar for framtidig praksis er koordinerte mot dei andre faggruppene i programmet. Det vil ved avslutninga av programmet liggje føre to fagrapportar frå faggruppa, med temaa gode bybustader og levande lokalsamfunn.

### Betre arealutnytting

Husbanken er med i prosjektet *Betre arealutnytting i byar og tettstader*, som er leidd av Miljøverndepartementet i samarbeid med Kommunal- og regionaldepartementet, Landbruksdepartementet, Jordskifteverket og seks kommunar. Arbeidet byrja i 1997 og blir avslutta hausten 2000. Arbeidet er organisert med tre arbeidsgrupper – for juridiske, organisatoriske og økonomiske verkemiddel. Husbanken har ansvaret for det sistnemnde, der ECON, Senter for økonomisk analyse, er engasjert som fagsekretariat.

Utgangspunktet for arbeidet er nasjonale mål for berekraftig utvikling. Som følgje av desse måla bør område som alt er utbygde, utnyttast betre.

Ein midtvegsrapport frå prosjektet vart publisert september 1999.



## Statens Byggeskikkutval

Utvalet fekk i oppgåve å arbeide for å betre norsk byggjeskikk ved hjelp av informasjon og haldningsskapande tiltak.

Utvalet skulle støtte opp under tiltak som fremja god byggjeskikk, og vere rådgivar for statlege, kommunale og frivillige organ som har innverknad på byggjeskikken. Utvalet hadde åtte regjeringsoppnemnde medlemmer og fem observatørar (Husbanken, Kommunal- og regionaldepartementet, Kulturdepartementet, Landbruksdepartementet og Miljøverndepartementet). Husbanken var sekretariat for utvale

### Berekraftig byggjeskikk

Frå 1996 vart mandatet for utvalet utvida til å omfatte miljø og berekraftig utvikling. I denne samanhengen vart det treårige prosjektet *Berekraftig byggjeskikk* etablert med engasjementstilknytt prosjektleiing. Hovudinnsatsen i prosjektet i løpet av 1999 omfatta:

- Utvikling av ein strategiplan for arbeidet med berekraftig byggjeskikk
- Vidareutvikling av eit analyseverktøy
- Oppfølging av forsøksbyggjeprojekt
- Sluttrapport

Prosjektet er finansiert med tilskot frå Husbanken.

### Regionalt samarbeid

Eit prøveprosjekt basert på å styrkje byggjeskikkinnnsatsen gjennom eit samarbeid med Husbankens avdelingskontor i Bergen vart etablert i 1997. Ideen bak prøveprosjektet er at avdelingskontoret regionalt skal vere til hjelp for Byggeskikkutvalet med tenester i tråd med mandatet for utvalet. Dette arbeidet har av kapasitetsgrunnar ikkje vorte følgt godt nok opp i løpet av 1999.

### Opplæringsprogrammet

Det er i løpet av året gjennomført opplærings-tiltak i fire kategoriar:

1. *Kursserien «Byggeskikk og byggesak – møtested for bransje og kommune»*

Kursserien, som omfatta fire halvdagskurs i kvar av tre regionar, vart gjennomført i samarbeid med Boligprodusentenes Forening, Forum for Bygningskontroll og Husbanken.

Ved utgangen av året er det gjennomført sju kurs med om lag 100 deltakarar.

### 2. Regionale kurs

Dette omfatta fire todagarskurs som vart gjennomførte i samarbeid med Norsk Form og dei respektive fylkeskommunane og vertskommunane i fire regionar.

### 3. Lokale kurs

Det vart gjennomført fem lokale eindagskurs i samarbeid med einskildkommunar.

### 4. Medverknad i kursopplegg frå andre

Det vart etablert eit samarbeid med Det Kongelige Selskab for Norges Vel når det gjeld konferansar om hyttebygging. I 1999 vart konferansen *Berekraftig hyttebygging i skog og fjell* gjennomført.

Bustadkonferansen til Kommunenes Sentralforbund og NBBL i Kristiansand vart gjennomført med eige deltemakurs *Byggeskikk og tilgjengelighet*.

### Statens Byggeskikkpris 1999

Lillestrøm stasjonsområde vart tildelt Statens Byggeskikkpris for 1999. Prisen vart 15. september overrekket av statssekretær Per Olaf Lundteigen til Petter Bogen Arkitektkontor as, Oslo, Arne Henriksen Arkitekter as, Oslo, og Landskapsarkitektene Berg og Dyring as, Fagerstrand.

### «Mitt hus er din utsikt. God byggeskikk for hus og land – hva, hvorfor og hvordan»

Eit rikt illustrert rettleiarhefte forfatta av sivilarkitektane MNAL Lene Schmidt og Hanne Wilhelm låg føre ferdig trykt ved byrjinga av året. Heftet er distribuert til kommunane i landet, fylkeskommunane, bustadbyggjelag, entreprenørar/byggmeistrar ofl. og blir vidare nytta i opplæringsprogrammet.

### Byggeskikk

Bladet *Byggeskikk* har i 1999 kome ut med tre nummer: 1/99 om ferdighus og byggjeskikk, 2/99 om drift, vedlikehald og utvikling og 3/99 om Statens Byggeskikkpris 1999.

### Handlingsplan for arkitektur og design

Utvalet og sekretariatet deltok i arbeidet med handlingsplanen for arkitektur og design.

Ei marknadsundersøking mellom representantar frå kommunar i Telemark, Vestfold og Østfold vart gjennomført ved årsskiftet 1998/1999 for å klarleggje ønske og haldningar til regionale kurs i byggjeskikk. Resultata frå djupintervjua viser at ideen om å arrangere regionale kurs vart svært godt motteken av politikarar og administrasjon i kommunane.



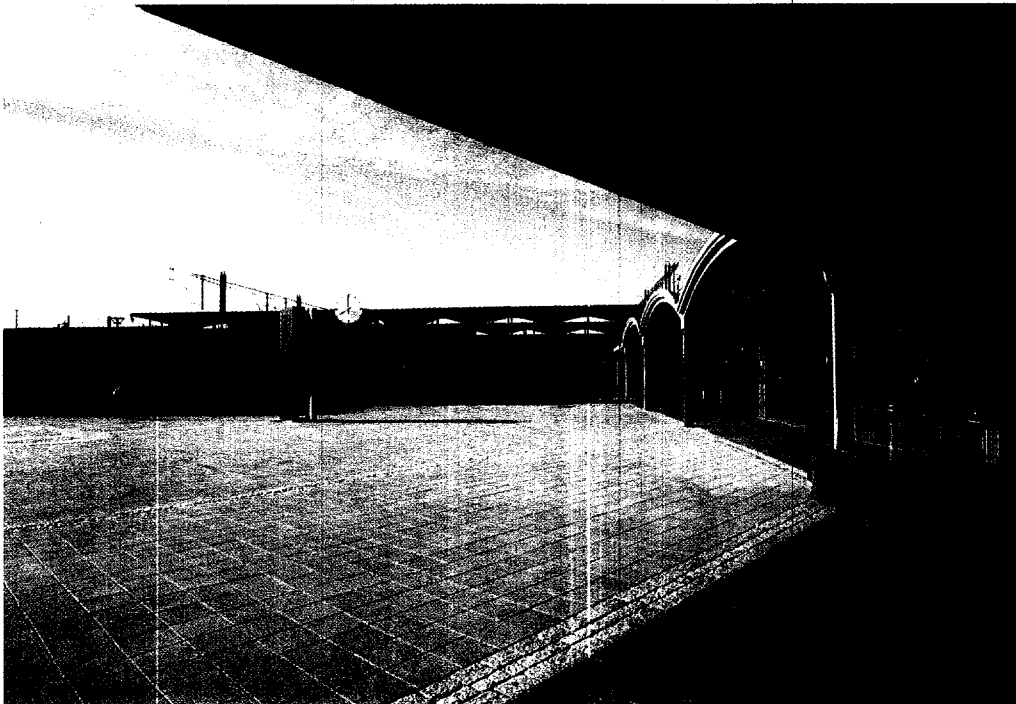
Med utgangspunkt i den aukande etterspurnaden etter råd og rettleiing peika utvale på behovet for styrkt samordning og ein auke av den statlege innsatsen innanfor byggjeskikkarbeidet.

### **Ny organisering av byggjeskikkarbeidet**

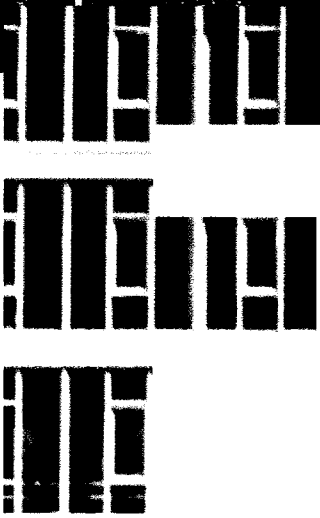
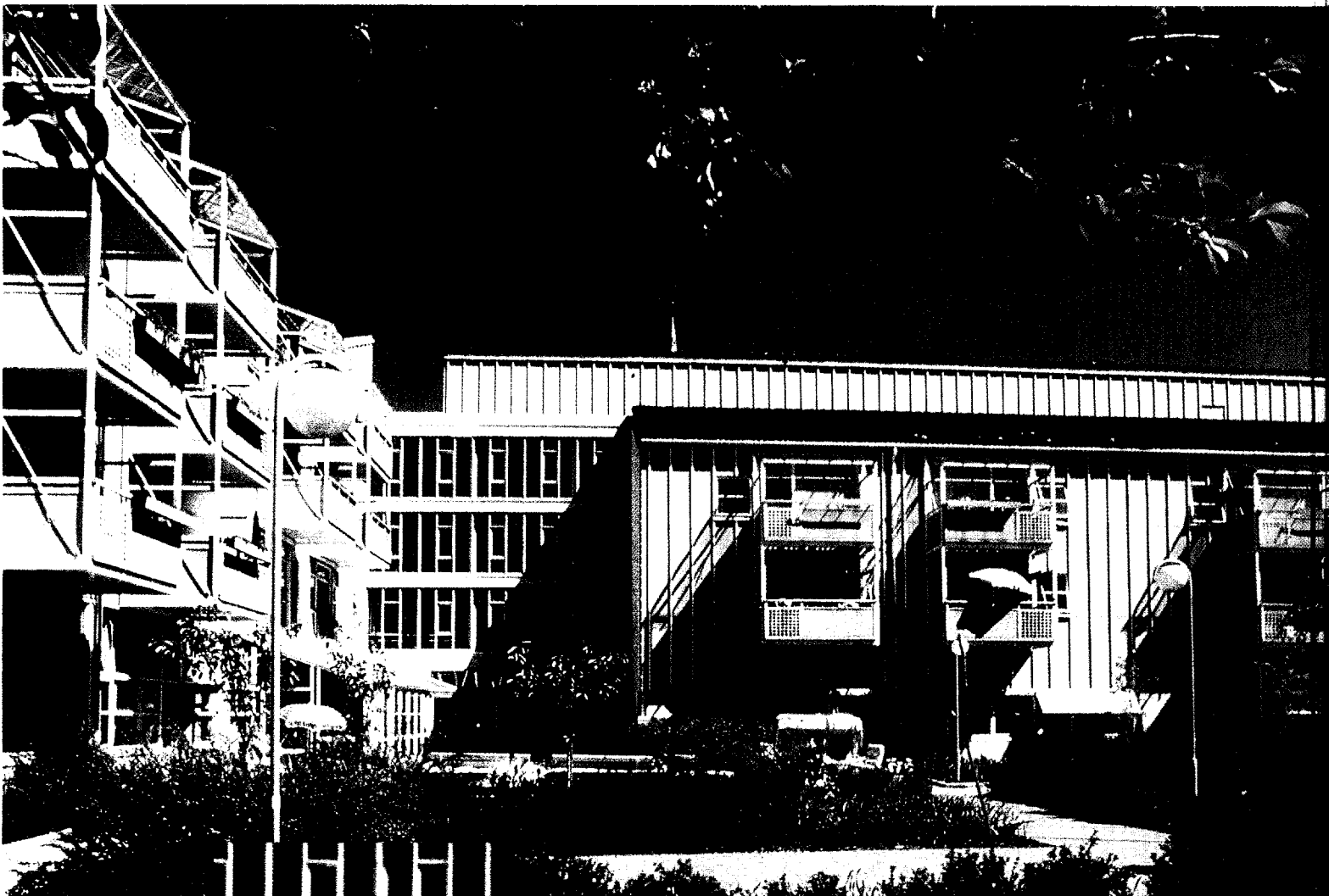
Den 9. desember gjennomførte utvalet eit seminar med om lag 50 deltakarar der fokus vart sett på den framtidige organiseringa av det statlege byggjeskikkarbeidet. Seminaret markerte avslutninga på fireårsperioden til det sitjande utvalet og 18 år med eit statleg byggjeskikkutval. I seminaret vart det mellom anna

gjort greie for korleis Husbanken vil organisere og drive arbeidet framover.

Sekretariatet har i løpet av siste halvår vore med i arbeidet med å utvikle ein prosjektavtale for prosjektet *Byggjeskikk* ved Husbankens avdelingskontor. Byggjeskikkutvalet vil ikkje bli oppnemnd på nytt, men arbeidet blir ført vidare både ved Husbankens hovudkontor og ved distriktskontora. Ei økonomisk styrking ligg til grunn for prosjektet. Utdeling av *Statens Byggjeskikkpris* og bladet *Byggeskikk* held fram.



Lillestrøm stasjonsområde fekk Statens Byggjeskikkpris for 1999. Foto: Terje Solvang



orsmannssenteret **Byggjeår (ferdig):** 1985 **Adresse: Gate/veg:** Dronningens gate, Stockfleths gate, Landstads gate **Stad:** Sandefjord **Einingar:** 57 **Finansiering:** Husbanken **Arkitekt:** Telje-Torp-Aasen Arkitektkontor as **Byggherre:** Sandefjord kommune **Hovudentreprenør:** Olav Klyve as

**Nærmare omtale:** Forsmannssenteret er resultat av ein arkitektkonkurranse i 1981. Konkurransen omfatta heile kvartalet, og dette eldresenteret/eldrebustadene er første byggjesteg. Andre byggjesteg er teikna som rekkjehus, men dei er ikkje oppførte enno. I tillegg er ein del bygningar bevarte. Kvartalet ligg sentralt i bystrukturen i Sandefjord. Mot aust ligg Kirkeparken. Utkastet til rekkjehusa er tilpassa det eldre trehusområdet i nærleiken, medan dette prosjektet markerer seg sterkare mot den storslåtte parken. Første etasje har fleire fellesfunksjonar i tillegg til at ein del areal blir leigde ut. Bustadene i 2.-4. etasje er på to rom på 50 og 54 m<sup>2</sup>.

**Publisert:** Byggkunst 1989: 6

**Fotograf:** arkitekten



Husbanken skal medverke til at:

- **Husstandar som har skaffa seg ein nøktern bustad, skal kunne greie å halde på han.**
- **Forbrukarinteressene til bustadkjøparane skal takast vare på.**
- **Buutgiftene skal stå i eit rimeleg samhøve med inntekta.**

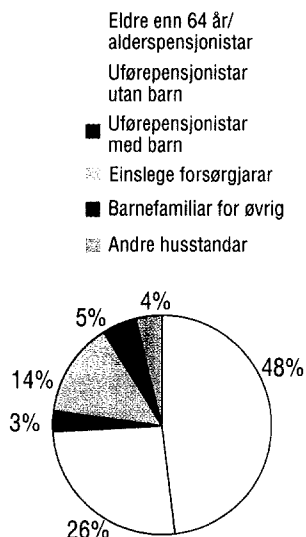
Dei viktigaste verkemidla Husbanken har for å nå desse bustadpolitiske måla, er:

- **Bustønad til eldre, trygda og barnefamiliar med svak økonomi**
- **Gunstige rente- og betalingsvilkår**
- **Økonomisk rådgiving (er omtala under kapittelet om låneforvaltning)**
- **Fleksible nedbetalingsordningar**
- **Høve til individuelle betalingsavtalar**
- **Gjeldsforsikring**

Meir enn 100 000 husstandar fekk bustønad i 1999 med i alt vel 1,5 mrd. kroner. Bustønaden vart utvida i 1999 slik at òg barnefamiliar i privatåtte utleigebustader kan få bustøtte. 4 700 nye husstandar fekk dermed bustønad med oppstartingsstilskot frå Husbanken. Også husstandar i omsorgsbustader som vart lånefinansierte utanfor Husbanken, men med oppstartingsstilskot frå Husbanken, fekk rett til bustønad i 1999.

Rentesystemet i Husbanken viste seg robust mot svingingar i marknaden i 1999. Fastrenta var stabil på eit svært lågt nivå på 5,8 prosent i 1. halvår og 5,6 prosent i 2. halvår. 90 000 lån av 125 000 lån er bundne til fem års fastrente.

Figur 9  
Husstandar som fekk ordinær bustønad for 2. termin 1999 etter type husstand



### Bustønad til husstandar med låg inntekt og høge buutgifter

Bustønad skal medverke til at husstandar med låg inntekt og høge buutgifter kan skaffe seg og bli buande i nøkterne bustader. Støtta er i hovudsak retta mot eldre, trygda og barnefamiljar. Ordninga skal òg utjamne inntektskilnader mellom pensjonistgrupper som følgje av skilnader i buutgiftene. Bustøtteordninga er både eit bustadpolitisk og eit inntektspolitisk verkemiddel.

Husbanken administrerer bustøtteordninga i samarbeid med kommunane. Husstandane må sjølve søkje om støtte, og kommunane står for saksbehandlinga. Særskilte manuelle sakar behandlast i Husbanken. Husbanken er òg klageinstans og syter for drifta av det edb-baserte saksbehandlingssystemet i samarbeid med IBM på Hamar.

Løyvinga i revidert statsbudsjett for 1999 var på 1 576,2 mill. kroner, og det vart utbetalt bustøtte for 1 555,8 mill. kroner. Dette omfattar både ordinær bustønad og kompensasjon under overgangsordninga som Stortinget vedtok i samband med samordninga av butilskotet frå Sosial- og helsedepartementet og bustøtteordninga frå Husbanken. Denne samordninga vart gjort i 1997.

Ordinær bustønad blir fordelt på tre terminar i året og blir utbetalt etterskotsvis i januar, mai og september. Totalt fekk snautt 117 000 husstandar utbetalt ordinær bustøtte ein eller fleire gonger i 1999. Av desse var det 73 prosent som fekk utbetalt støtte ved alle tre terminane. I tillegg fekk i underkant av 16 000 husstandar kompensasjon under overgangsordninga, anten åleine eller i tillegg til bustøtte. Tabell 23 viser gjennomsnittstal for inntekter, utgifter og tildelt bustøtte.

#### Målgruppe for den ordinære bustønaden

For å få ordinær bustønad må minst ein av medlemmene ha rett til støtte. Dei som har rett til støtte, er: a) barn under 18 år, b) personar som har fylt 65 år, c) personar som tek imot pensjon eller stønad gjennom folketrygda, d) personar som tek imot annan offentleg pensjon som er nærmare spesifisert i regelverket, og e) personar med ytingar etter lov om sosiale te-

nester som einaste inntektskjelde i minst eitt år. Utrekninga av bustøtte baserer seg på forholdet mellom buutgiftene og inntektene til søkjaren. Bustøtta blir rekna ut som 70 prosent av differansen mellom dei godkjende buutgiftene til husstanden, avgrensa oppover til eit visst beløp, og det husstanden sjølv må dekkje av buutgifter, med utgangspunkt i den samla inntekta husstanden har (jf. figur 10 på neste side). Kva buutgifter som blir godkjende, heng saman med korleis husstanden er samansett. Buutgiftsgrensa og eigendelen er i tillegg av-

#### Resultatmål og oppfølgingskriterium for bustønad

Medverke til at husstandar med alders-, uføre- og attlevandepensjonistar som har inntekt under eller lik minstepensjonen pluss 30 prosent, får kompensert for høge buutgifter i samhøve med inntekta.

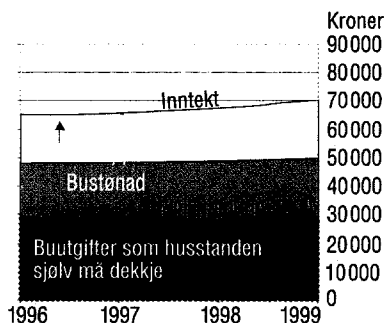
- Kor mange husstandar som får bustøtte
- Gjennomsnittleg brutto buutgift i prosent av inntekta, før og etter bustøtte, for husstandar som får bustøtte

Medverke til at andre hushald med låge inntekter kan ha eit høgare bustadkonsum enn det inntekta skulle tilseie (innanfor ramma av ein god, føremålstenleg og nøktern bustad).

- Kor mange husstandar som får bustønad, fordelt etter målgruppe

Tabell 23 Nøkkeltal for bustønad

	1999	1998
Løyving, mill. kroner	1 576	1 507
Totalt utbetalt for året, mill. kroner	1 556	1 481
<b>Mottakarar av ordinær bustønad i september (hovudutbetaling for 2. termin)</b>		
Talet på husstandar med innvilga ordinær bustønad	100 539	98 860
Gjennomsnittleg husstandsinnkomst pr. måned, kroner	6 601	6 278
Gjennomsnittleg godkjend buutgift pr. måned, kroner	3 424	3 177
Gjennomsnittleg bustønad pr. måned, kroner	1 282	1 218
Godkjende buutgifter i prosent av inntekta før bustønad	52	51
Godkjende buutgifter i prosent av inntekta etter bustønad	32	31



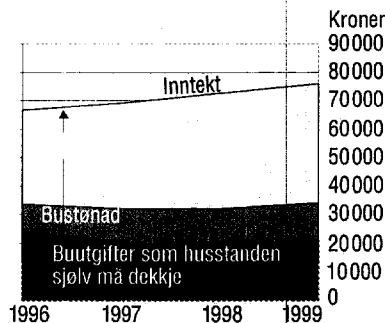
**Einsleg forsørgjar med eitt barn**

hengige av kor stor husstanden er. I 1999 vart bustøtteordninga forbetra for husstandar utan eldre eller pensjonistar ved at buutgiftsgrensene vart heva til nivået for uføre/alderspensionistar.

Utrekningsreglane gir skilnader i ytingane til ulike typar hushald, jf. figur 11.

Buutgiftsgrensene fører med seg at det i praksis òg eksisterer absolutte inntektsgrensar for å kome inn under bustøtteordninga. På same måten som med buutgiftsgrensene varierer inntektsgrensene i forhold til kor store husstandane er, og korleis dei er samansette. I 1999 var til dømes den absolutte inntektsgrensa for husstandar med eldre/alderspensionistar på 136 000 kroner pr. år for hushald med ein person og 144 000 kroner for husstandar med to personar. For einslege forsytarar og barnefamiljar utan pensjonistar var grensene for husstandar med to, tre og fire personar høvesvis 133 000 kroner, 147 000 kroner og 158 000 kroner.

Utrekningsreglane er utforma slik at når det gjeld husstandar som er like store og er likt



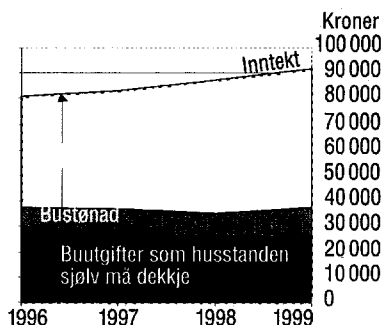
**Husstandar med ein person over 64 år eller med alderspensjon**

samansette, skal dei med minst betalingsevne få relativt mest i bustøtte.

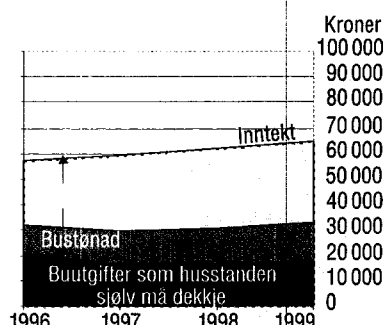
I tillegg til krav til husstanden blir det òg stilt krav til bustaden for at ein skal få bustøtte. Bustaden må vere ein sjølvstendig bustad med ein nærmare spesifisert minstestandard. Bustaden må anten ha eit lån frå Husbanken frå før, høyre til eit burettslag eller vere ein utleigebustad som ein kommune eller ei kommunal stifting eig. I 1999 vart det lempa på finansieringskravet til leigebustader, slik at òg husstandar med barn som bur i privatfinansierte leigebustader, kan få rett til bustøtte. Mot slutten av året hadde drygt 4 700 nye husstandar med barn i slike bustader fått tilkjent bustøtte. Frå og med 1999 vart det òg vedteke at omsorgsbustader med lån i andre finansinstitusjonar, men med tilskot frå Husbanken, skal kome inn under bustøtteordninga.

Etter samordninga med butilskotsordninga frå Sosial- og helsedepartementet var det ei stor gruppe bustønadmottakarar som vart unnatekne frå andre krav til bustaden enn at han skal vere sjølvstendig. Dette gjeld husstandar med eldre eller mottakarar av alders-, uføre- eller att-

*Figur 10*  
**Forholdet mellom inntektene til husstandane, godkjende buutgifter og ordinær bustønad 1996 til 1999, basert på gjennomsnittstal frå 2. termin**



**Husstandane med dei 30 prosent høgaste inntektene**



**Husstandane med dei 30 prosent lågaste inntektene**

*Figur 11*  
**Forholdet mellom inntektene til husstandane. Godkjende buutgifter og ordinær bustønad for husstandar med ein eldre/alderspensionist 1996 til 1999, basert på gjennomsnittstal frå 2. termin**

levandepensjon, som har ei inntekt som er lågare enn minstepensjonen pluss 30 prosent. I 2. termin 1999 høyrde 69 prosent av alle bustøttemottakarar til denne gruppa.

### Lånevilkåra

Husbanken tilbyr kundane fleksible nedbetalingsordningar både når det gjeld betalingsform, nedbetalingstid og avdragsfri periode. Dessutan kan kundane velje mellom fast og flytande rente.

### Gunstig renteutvikling i Husbanken

I 1996 vart det innført eit system med marknadsbestemt rente i Husbanken utan rentetrapp og subsidiar. Vi fekk eitt tilbod om flytande rente, der renta blir endra kvart kvartal, og eitt tilbod om fem års fastrente, der renta blir endra kvart halvår.

Begge rentetypane blir fastsette på grunnlag av observasjonar i rentemarknaden i ein periode som blir avslutta tre månader før renta blir gjort gjeldande. Dermed kan låntakaren vite kva rente som vil gjelde, tre månader på førehand. Dette har ført til at husbankrentene ikkje har stige til same tid og like sterkt som rentemarknaden elles i dei to siste åra. Særleg fekk den faste husbankrenta ei relativ hyggeleg utvikling, og ved årsskiftet 1999–2000 er så mange som 90 000 lån av i alt om lag 125 000 lån i Husbanken bundne til fast rente.

I statsbudsjettet for 2000 opplyser regjeringa at ho ønskjer å justere fastrenteordninga i Husbanken, mellom anna for at «endringar i det generelle rentenivået raskare skal gi seg utslag i fastrentetilbodet frå Husbanken». Den nye fastrenteordninga, som tok til å gjelde frå 2000, byggjer på dei same føresetnadene som tidlegare, men vil bli endra kvar måned, mot kvart halvår tidlegare.

### Økonomisk rådgiving

Gjennom økonomisk rådgiving og tett oppfølging av dei sakene som blir misleghaldne, medverkar Husbanken til at kundar som har økonomiske problem, både får rettleiing og ev. betalingsavtalar for uteståande terminar. Målet er å gi økonomisk rådgiving på eit så tidleg tidspunkt i misleghaldsfasen som mogleg, og såleis halde talet på tvangsauksjonar nede. Husbanken har avgrensa bruken av ressursar på dette området. Dels kjem dette av at prosentdelen av misleghaldne lån i byrjinga av året var relativt låg, men det har òg samanheng med at banken i periodar av året har prioritert saksbehandling av lån og tilskot.

### Gjeldsforsikring

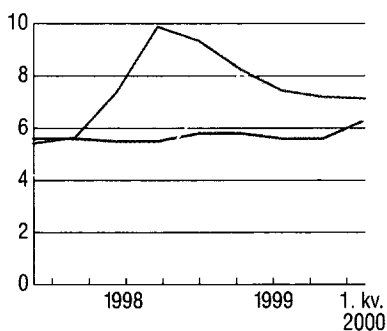
Gjennom ein avtale med Storebrand tilbyr Husbanken alle låntakarar forsikring. Forsikringa dekkjer husbankgjeld ved død eller varig nedsett arbeidsevne. Banken tilrår at alle tryggar seg gjennom gjeldsforsikring, og alle nye låntakarar får informasjon om forsikringsordninga.

I 1999 gjennomførte Husbanken ein kampanje for å få fleire til å teikne forsikring. Rundt 20 000 personlege låntakarar fekk eigne tilbod om gjeldsforsikring.

Ved utgangen av året hadde 16 450 låntakarar og medforsikra gjeldsforsikring ved død. Av desse var 3 700 òg dekte ved varig nedsett arbeidsevne. I alt dreiar det seg om 11 600 lån som er gjeldsforsikra, og det utgjer 9,3 prosent av alle låna i banken.

I løpet av 1999 har gjeldsforsikringa kome til utbetaling og heilt eller delvis dekt 98 lån. Erstatningsbeløpet utgjorde totalt om lag 15,6 mill. kroner. Dette er ein liten nedgang frå 1998, då gjeldsforsikringa dekte 121 lån med 21,3 mill. kroner.

Figur 12  
Husbankrenta og gjennomsnittrenta i private bankar\*



Husbankens flytande rente  
 ■ Husbankens fast rente  
 ■ Gjennomsnittleg rente i privatbankar

\* Innafor 60 prosent av takst.  
 Kjelde: Cicero Informasjon

Neste side:  
 Ein mottakar av bustenad har sendt dette brevet til Husbanken.  
 Brevet er gjengjeve med samtykkje frå skrivaren

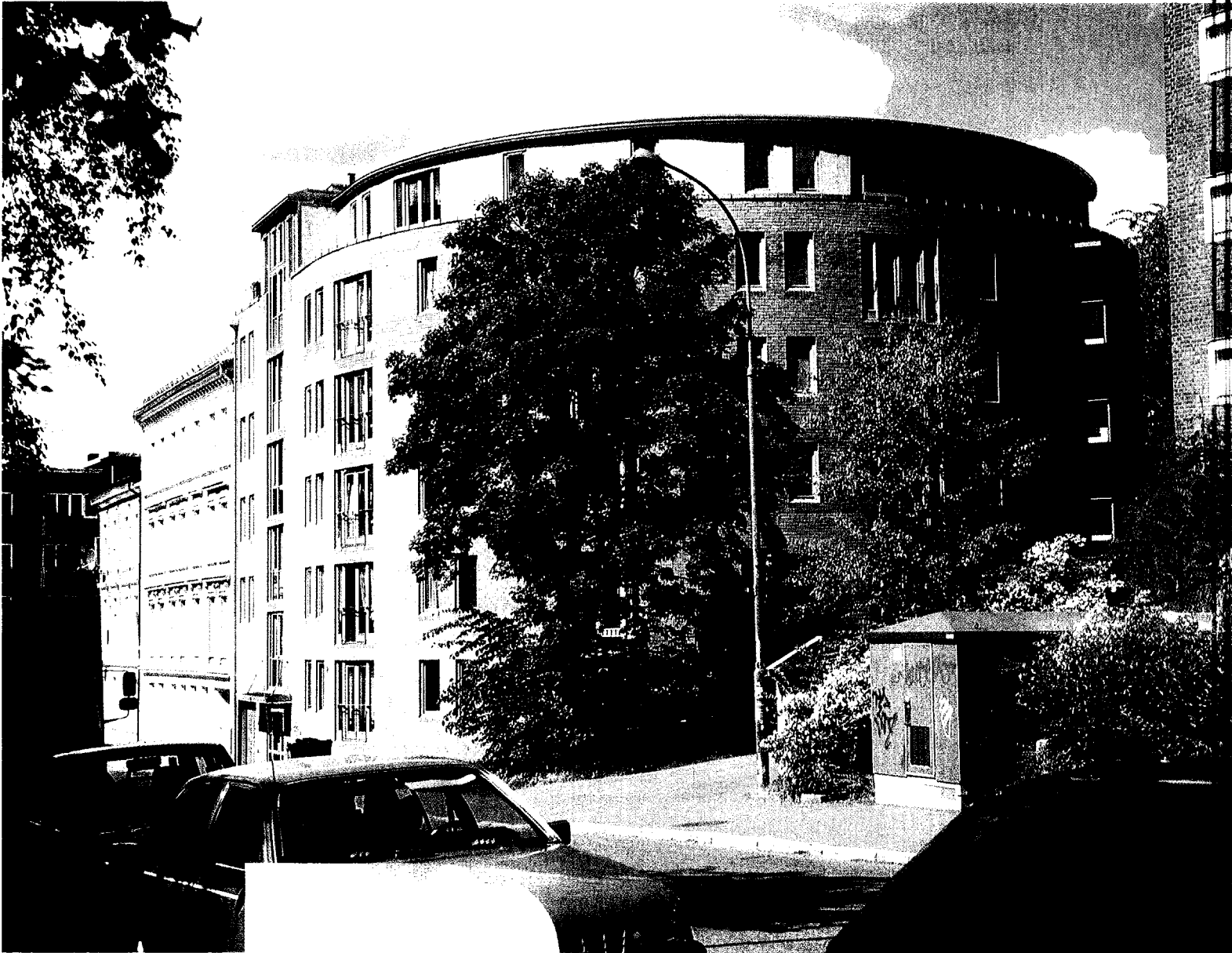
Til Den Norske Stats Husbank  
Majorstua 0302 Oslo

Dato. 12 januar - 00

Kjeller å ha blitt tildeelt Bostøtte nu et år  
føler jeg trang til å sende dere en stor takk,  
jeg er ikke av dem som har vært ute i arbeidslivet  
men har hatt nok med å ta meg av min familie  
som tallet 11 barn, fjøs med kuer, kalver og sauer,  
alt i en liten fjøs (bygd i 1949) Det var jo ikke  
så stort gårdsbruk, så mannen min hadde arbeid  
uten om i tillegg til å høste jora om sommeren.  
Så fjøsarbeid falt på meg så vel som å ta meg  
av innearbeid. Det var ikke noe som samlet  
noeng til meg til hjelp på min alderspensjon.  
Tänker med at jeg har lyst å takke, er for at dere  
kan vite at jeg er frekkelig takknemlig for  
de kroner jeg får, når en aldri har vært vant  
med å ha bli mye å rulle med, et del nesten rørende  
På grunn av alderen måtte vi bygge et lite hus  
nævere vei forbinde, men dessvære fikk vi ikke  
være så lunge idag i ny kisse for mannen døde  
etter bare halvannet år, så det ble tungt å måtte bli  
alene. Nu er familien all blitt til 36 barn barn  
24 oldiebarn, og flere kommer etter hvert.  
Det virker kanskje litt rart å få brev fra meg,  
men det er så uvant å få støtte, at det minste  
jeg må få gjøre er å si en hjertelig takk. Det  
varmer å hjelpe godt på til den som ikke er  
flott vant.

Venlig hilsen, og med ønske om  
et godt Nytt år

Skjalvor Lind  
Søråg  
8430 Myre



*rochmanns gate 6* **Byggjeår (ferdig):** 1992 **Adresse: Gate/veg:** Brochmanns gate 6  
**Stad:** Oslo **Einingar:** 34 **Finansiering:** Husbanken **Arkitekt:** Arkitektkontoret GASA as  
**Byggherre:** USBLs boligstiftelse **Hovudentreprenør:** As Veidekke, div. Oslo  
**Nærmare omtale:** Bustadene ligg sentralt på Bjølsen, ikkje langt frå Akerselva.

Bygningen består av totalt 34 utleigebustader, kvar på rundt 40 m<sup>2</sup>. Den tilbakedregne lofts-  
etasjen inneheld fire bustader. Arkitekten har gjennom ei sterk, rund form søkt å tilpasse  
seg ei trong tomt i eit område med murhus både frå det førre hundreåret og 1930-åra og  
dessutan betongblokker frå 1960–70-åra, samtidig som bygget skulle ha ein sterk eigen-  
identitet. Det er tolv garasplassar i kjellaren, og det gir ei parkeringsdekking på 0,35.

**Publisert:** Byggekunst:1994: 4

**Fotograf:** Johan-Ditlef Martens

# Husbankens låneforvaltning og administrasjon

---

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

Med bakgrunn i størst mogleg måloppnåing har banken prioritert følgjande hovudoppgåver i 1999:

- **Forvalte og utvikle effektive og målretta verkemiddel**
- **Forvalte statlege utlån effektivt og sikkert**
- **Yte god service, informasjon og rettleiing**
- **Utvikle ein rasjonell, tilpassingsdyktig og effektiv organisasjon**

Ved utgangen av 1999 utgjorde forvaltningskapitalen til Husbanken nær 87 mrd. kroner og omfatta 125 000 lån. Som følge av høge utbetalingar og låge ekstraordinære innbetalingar auka forvaltningskapitalen med 6 prosent siste året.

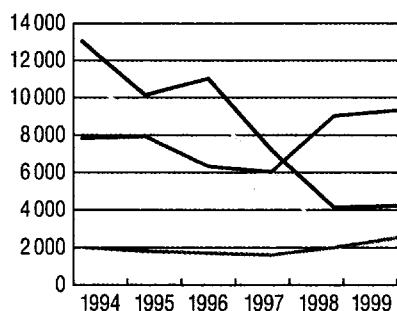
Misleghaldet auka i 1999 frå 68 mill. kroner til 90 mill. kroner, som utgjer 1 promille av forvaltningskapitalen. Det samla nettotapet var berre 7,5 mill. kroner. Tapet er på 1 mill. kroner meir enn året før, men utgjer mindre enn 0,1 promille av forvaltningskapitalen. Tapa har ikkje vore så låge sidan tidleg i 1980-åra.

I 1998 vart det gjennomført ei omorganisering i banken som vart følgd opp med ei evaluering i 1999. Kundane til banken er nøgde med det faglege nivået og den bustadfaglege kompetansen i banken, og meiner banken gir god service, informasjon og rettleiing. Kundane peikar òg på at banken kan verke tungrodd og byråkratisk, og at saksbehandlingstidene generelt er for lange. Husbanken har sett i verk effektiviseringstiltak for å redusere saksbehandlingstidene, og tala viser at vi er på rett veg.

It-verktøyet til banken vart gjennomgått i 1999 som ei førebuing til overgangen til år 2000. Arbeidet må seiast å ha vore svært vellykka, og det vart ikkje registerert nemneverdige problem ved overgangen til eit nytt tusenår.

Informasjonsformidling og datautveksling via Internett har òg vorte monaleg vidareutvikla i 1999, og det er vist stor interesse for nettsidene til banken. Samtidig har banken teke i bruk ein første versjon av eit datavarehus i 1999 for betre rapportering og leiingsinformasjon.

Figur 13  
Mottatte avdrag og utbetalinger  
av nye lån 1994 til 1999.  
Mill. kroner.



■ Mottokne avdrag totalt  
■ Ordinære avdrag  
■ Ekstraordinære avdrag  
■ Utbetalinger av nye lån

## Ut- og innbetalinger av lån

Husbanken utbetalte 9,3 mrd. kroner i nye lån i 1999. Dette er ein auke på 4 prosent samanlikna med 1998. Auken kjem av stigande låneramme og fleire tilsegner dei siste åra. Det er fleire kundar enn tidlegare som vel å nytte seg av ei tilsegn om husbanklån, slik at fråfallet etter tilsegnstidspunktet er svært lågt.

Dei ordinære avdraga utgjorde 2,6 mrd. kroner i 1999. Ekstraordinære innbetalinger utgjorde 2,3 mrd. kroner. Det var omtrent det same som i 1998, og monaleg lågare enn tidlegare år. Vi ser det i samanheng med gunstige rentevilkår og at fleirtalet av husbankkundane har bunde lånet til fast rente. Ved utgangen av 1999 var 72 prosent av låna bundne i fastrentekontraktar. Målt som del av uteståande lånemasse utgjorde dette 86 prosent.

Ved utgangen av året var uteståande lånemasse 86,6 mrd. kroner, ein auke på 5,6 prosent frå 1998.

## Utbetaling av tilskot

Husbanken utbetalte i overkant av 3,2 mrd. kroner i tilskot i 1999. 1,5 mrd. kroner av dette var bustønad. Nesten 900 mill. kroner vart utbetalte som oppstartingsstilskot til bygging av omsorgsbustader og sjukeheimplassar og 201 mill. kroner som kompensasjonstilskot til å dekkje renter og avdrag på lån til oppføring av omsorgsbustader og sjukeheimar. Resten av midlane gjekk til bustadtilskot til etablering, byfornyng og bustadkvalitet, og tilskot til utvikling av bumiljø o.a.

## Overdraging

Ein som kjøper ein bustad som er finansiert av Husbanken, kan søkje om å få overta husbank-

lånet. Kommunar, selskap og stiftingar kan òg søkje om å overta slike lån. I 1999 fekk Husbanken 7 300 søknader, og 7 000 lån vart overførte til nye låntakarar.

## Avtalegiro

I 1999 kunne Husbanken for første gong tilby kundane avtalegiro. Førabels er avtalegiro berre eit tilbod til låntakarar som ikkje har betalingsavtale med Husbanken, eller som har ei gjeldsordning. I 1999 vart det avtala 1 800 saker med avtalegiro.

## Renteinntekter og renteutgifter

Frå 1996 gir ikkje lenger Husbanken nye lån med rentesubsidiar. Særvilkårslån og utleigelån som er gitt tidlegare, blir likevel framleis ikkje rentebelasta fullt ut, som ei overgangsordning. Den manglande renteinntekta ein dermed får, blir gitt som rentestønad frå staten. Rentestønad omfattar no berre eldre lån på overgangsordningar, og utgjorde 94,5 mill. kroner i 1999.

Etter omlegginga av rentesystemet i Husbanken i 1996, vart flytande og fast rente knytt til renter på statspapir. Flytande rente er knytt til renta på statssertifikat med inntil tre månaders attståande løpetid. Fast rente i Husbanken er knytt til statsobligasjonar med inntil fem års attståande løpetid. I tillegg til renta blir det gitt eit påslag på 0,5 prosent.

## Innlån

Stortinget fastset låneramma til Husbanken i statsbudsjettet. Låneramma for 1999 var 9 mrd. kroner. Husbanken dekkjer utlånsverksemda ved trekkfullmakt i Noregs Bank.

## Misleghald

Etter ein samanhengande nedgang i talet på misleghaldne lån i 1990-åra synest denne utviklinga å ha stoppa opp. Både talet på misleghaldne lån og prosentdelen av total lånemasse viste ein auke i 1999. Ved slutten av året utgjorde talet på misleghaldne lån 2,86 prosent av samla utlånsportefølje, mot 2,32 prosent året før. Misleghalde beløp var 90 mill. kroner i 1999, mot 68 mill. i 1998.

Det er særleg nyare misleghald, frå 3 til 7 månader, som har auka. Nyare misleghald utgjorde i 1999 61 prosent av talet på misleghaldne lån.

Tabell 24 Låneverksemd i mill. kroner

	1999	1998
Uteståande lån	86 556	81 955
Samla innlån	86 840	82 485
Utbetalte lån	9 276	8 825
Ordinære avdrag	2 604	1 950
Ekstraordinære avdrag og innløysingar	2 317	2 359
Renteinntekter	4 750	3 317
Renteutgifter	4 845	3 394
Rentestønad	95	77



Tabell 25 Fordeling av lån som blir nedbetalte etter formål, i 1999 og 1998

	1999		1998	
	Mill. kroner	Talet på lån	Mill. kroner	Talet på lån
<b>Lån i alt</b>	<b>86 556,2</b>	<b>124 064</b>	<b>81 955,0</b>	<b>126 164</b>
<b>Ordinære oppføringslån</b>				
Lån med tilsegn før 1996	48 610,3	80 302	51 764,2	86 085
Lån med tilsegn frå og med 1996	17 190,5	16 829	12 122,1	12 084
<b>I alt</b>	<b>65 800,8</b>	<b>97 131</b>	<b>63 886,3</b>	<b>98 169</b>
<b>Etableringslån</b>				
Etableringslån I	4 637,2	4 627	5 421,0	5 421
Etableringslån II	994,7	684	1 078,0	722
Lån med tilsegn frå og med 1996	3 922,5	1 072	2 532,	2 742
<b>I alt</b>	<b>9 554,4</b>	<b>6 383</b>	<b>9 031,2</b>	<b>6 885</b>
<b>Kjøpslån</b>	<b>3 919,8</b>	<b>8 478</b>	<b>3 000,4</b>	<b>6 856</b>
Lån til rentedekning m.m.	2 032,2	2 906	1 514,3	3 026
<b>Utbetringslån</b>				
Lån med tilsegn før 1996	3 195,3	8 876	3 416,1	10 443
Lån med tilsegn frå og med 1996	2 053,7	1 190	1 106,7	785
<b>I alt</b>	<b>5 249,0</b>	<b>10 066</b>	<b>4 522,8</b>	<b>11 228</b>
<b>Låntakar</b>				
Kommunar/fylke	17 703	10 010	16 641	10 320
Selskap	2 683	1 883	1 918	1 617
Burettslag	22 398	5 133	21 064	5 058
Einskildpersonar	36 798	104 837	34 664	105 006
Stiftingar	6 605	2 807	6 209	2 761
Andre	369	294	1 459	1 402

Tabell 26 Nøkkeltal for misleghald

	1999	1998
Talet på lån	3 452	2 840
Prosentdel misleghaldne lån	2,86	2,32
Beløp, mill. kroner	90	68
Restgjeld, mill. kroner	1 547	1 133
Talet på krav om tvangssal	1 120	962
Talet på gjennomførte tvangssal	112	134
Talet på restkrav	2 150	2 300

Truleg kjem auken i misleghaldet av det høgare rentenivået både i Husbanken og spesielt i andre låneinstitusjonar. Dessutan går no ein større del av låna til økonomisk vanskelegstilte husstandar i staden for til generelle lån til nye bustader.

#### Inkasso

I 1999 var det ein auke i talet på krav om tvangssal – frå 962 i 1998 til 1 120 i 1999. Talet på gjennomførte tvangssal har derimot gått ned frå 134 i 1998 til 112 i 1999.

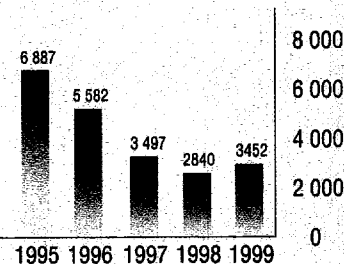
#### Restkrav

Husbanken likebehandlar låntakarar som blir utsette for tvangssal eller frivillig sal. Dette inneber at ein som hovudregel freistar å inn-drive restkrav, men Husbanken kan ettergi heile eller delar av kravet. Rekneskaps-handteringa er likevel ulik. Restkrav etter tvangssal blir tapsførte, men dette er ikkje tilfellet for restkrav etter frivillig sal.

Ved utgangen av 1999 var det om lag 2 150 restkrav, og 1 850 av sakene var restkrav etter tvangssal. Opphavleg krav utgjorde om lag 353 mill. kroner, og restgjelda utgjorde 291 mill. kroner.

I 1999 vart det gjort innbetalingar på restkrav for til saman 11,4 mill. kroner, mot 14 mill. kroner året før. Innbetalingane utgjorde 2,8 prosent av attståande restgjeld for restkrav etter tvangssal og 16,6 prosent av attståande restkrav etter frivillig sal. Nedgangen i innbetaling på restkrav medverka til ein svak auke i nettotapa til Husbanken for 1999.

Figur 14  
Talet på misleghaldne lån 1995 til 1999



Tabell 27 Nøkkeltal for tap, mill. kroner

## Tap

Ved utgangen av 1999 hadde Husbanken bokført eit samla bruttotap på 23,4 mill. kroner, mot 25,7 mill. kroner året før. Tapa er fordelte med 22,4 mill. kroner på personlege låntakarar, nøyaktig det same som året før, og 1,0 mill. kroner på ikkje-personlege, som er 2,3 mill. kroner lågare enn året før.

Sjølv om bruttotapa har gått ned i 1999, har nettotapa auka. Årsaka er at tilbakeføringane av tidlegare tap var lågare i 1999 enn året før. Tilbakeføringar på restkrav utgjorde i 1999 8,4 mill. kroner, og det vart tilbakeført 7,5 mill. kroner i samband med ei spesifisert tapsavsetning for renter som galdt overtekne pant.

	1999	1998
Brutto tap	23,4	25,7
– Personlege låntakarar	22,4	22,4
– Ikkje-personlege låntakarar	1,0	3,3
Tilbakeføringar av tidlegare tap	15,9*	19,2
Netto tap	7,5	6,5

\* Tidlegare spesifisert tapsavsetning for renter som gjeld overtekne pant, er heilt ut tilbakeført med 7,5 mill. kroner

Totalt tilbakeføringar i 1999 vart dermed 15,9 mill. kroner, mot 19,2 mill. kroner året før.

Tapa er framleis låge, men Husbanken ventar ein viss auke i tapa i åra som kjem, fordi ein stadig større del av låna går til økonomisk vanskelegstilte husstandar.

Tabell 28 Nøkkeltal for administrasjon

## Husbankens administrasjon

### Evaluering av omorganiseringa

I 1998 vart det gjennomført ei omorganisering i banken for å få til betre kundebehandling og større bustadpolitisk måloppnåing. Husbanken i Oslo vart omorganisert til to nye avdelingskontor for kundar frå Austlandet og Sørlandet, og med eit nytt hovudkontor. Omorganiseringa vart evaluert hausten 1999. Evalueringa tilseier ikkje store endringar i den organisasjonsmodellen som er vald, men set søkjelyset på ein del forhold som bør utviklast vidare for at modellen skal fungere etter føresetnadene.

Internt i banken ser vi eit behov for å utvikle ein felles bedriftskultur og eit nettverk som skal skape god kompetanse og kontakt i banken. Storkundane ønskjer ein fleksibel og ubyråkratisk bank og kortare saksbehandlingstider.

Ei rad positive element vart òg dregne fram i evalueringa. Dei tilsette strekar mellom anna under at samarbeidet på tvers av fagområda har betra seg, og at ansvarsforholda i banken har vorte klarare. I eksternundersøkinga blant storkundane i banken kjem det fram at kundane er nøgde med det faglege nivået i banken og med den bustadfaglege kompetansen. Dei synest at det er lett å kome i kontakt med den rette personen, og at banken gir god service, informasjon og rettleiing.

### Serviceivå

I 1999 har tendensen frå dei føregåande åra halde fram ved at saksbehandlinga blir dreia mot meir arbeidsintensive ordningar enn tidlegare. Både behandlinga av kjøpslån og lån og tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimar er langt meir krevjande og arbeidsintensiv enn saksbehandlinga av oppføringslån. Samtidig har ressursituasjonen i banken vore pressa. I store delar av året var det nødvendig å innføre å tilsetjingsstopp. Dei knappe personressursane gjorde mellom anna at utviklingsoppgåvene måtte nedprioriterast i høve til driftsoppgåvene. Sjølv om dette har ført til auka slitasje i delar av administrasjonen i Husbanken, har saksbehandlingstida framleis gått ned, og både den auka låneramma og tilskotsrammene er fordelte etter dei vedtekte retningslinjene.

	1999	1998
Talet på tilsette	356	358
Slutta (permisjon, anna arbeid)	29	36
Pensjonerte (alder, uførleik)	6	5
Forbruk, mill. kroner	203,8	208,2
Løn	119,4	116,5
Varer og tenester	81,1	87,3
Store edb-innkjøp	3,3	4,4

Med utgangspunkt i regjeringa sitt mål om å utvikle og forbetre forholdet mellom forvaltninga og brukarane, har Husbanken sett i gang arbeid med å utarbeide serviceerklæringar. Føremålet er at banken på ein konkret, kortfatta og forståeleg måte skal gi brukarane informasjon som er nyttig og føremålstenleg. Dette gjeld til dømes saksbehandlingstider, kva høve det er til å klage, o.a.

I samband med det statlege prosjektet *Eit enklare Noreg* er Husbanken førebels inne med tre prosjekt, som det vil bli arbeid vidare med i 2000.

### It-verksemda

It-verktøyet banken har, er no heilt avgjerande for heile verksemda, både når det gjeld kundebehandling, informasjon og rapportering. It-strategien for Husbanken vart gjennomgått og vedteken av styret i 1998 og er i hovuddrag følgd i år òg.

Førebuinga av overgangen til år 2000 stod sentralt i 1999. Overgangen vart organisert som eit eige prosjekt. Prosjektet kartla og analyserte heile it-verksemda for å finne og korrigere eventuelle risikoområde. I dette arbeidet vart det òg teke med førespurnader til leverandørane og samarbeidspartnarane våre. Allereie våren 1999 gjennomførte administrasjonen ein omfattande test av it-systemet med godt resultat. Overgangen til eit nytt tusenår har heller ikkje vist nemneverdige problem, og ein kan såleis konstatere at dei omfattande førebuingane banken gjorde av overgangen til det nye tusenåret, har vore vellykka, og at it-systema framleis fungerer tilfredsstillande.

Informasjonsformidling og datautveksling via Internett har òg vorte monaleg vidareutvikla i 1999, og det er vist stor interesse i marknaden

for nettsidene til banken. Ein første versjon av eit datavarehus for betre og meir effektiv rapportering er teken i bruk internt i banken i 1999. Ein ventar at datavarehuset skal gi monalege effektiviseringsgevinstar ved at leiingsinformasjon blir tilgjengeleg snøggare og i eit anna omfang enn tidlegare. Vidare vil ein del sentralt analysearbeid kunne gjerast betre enn før. Husbanken har i dei siste åra hatt problem med å halde på kompetente it-medarbeidarar. I 1999 er det gledeleg å registrere at det har vore ein moderat gjennomtrekk blant it-medarbeidarane. Truleg har den særskilde lønsavtalen for it-medarbeidarar som vart etablert i 1998 og ført vidare i 1999, slått positivt ut. Ressurssituasjonen har likevel vore pressa, først og fremst fordi den samla budsjettssituasjonen for banken ikkje har gjort det mogleg å auke bemanninga gjennom nyrekruttering.

#### **Arbeidsmiljø**

Høgt aktivitetsnivå, avgrensa ressursar og tilsetjingsstopp har vore ei ekstra utfordring for arbeidsmiljøet i banken i 1999.

Det er vedteke å opprette eit felles arbeidsmiljøutval for hovudkontoret, avdelingskontor Aust og avdelingskontor Sør. Avdelingskontora i Trondheim, Bodø og Hammerfest har alle eigne arbeidsmiljøutval. Avdelingskontoret i Bergen har valt ei anna løysing med felles utval for arbeidsmiljø saker og likestillingssaker og som samarbeidsforum mellom leiinga og dei tillitsvalde etter hovudavtalen, SAMU.

Bedriftshelsetenesta har ført vidare det førebyggjande helsearbeidet. Trass i stort arbeidspress er sjukefråværet for banken totalt tilfredsstillande. Langtidsfråværet har gått ned ved kontora i Oslo frå 5,2 prosent i 1998 til 4,0 prosent i 1999. For heile Husbanken er langtidsfråværet (meir enn to veker) på 2,5 prosent i 1999.

I 1999 registrerte banken at det framleis var ein nedgang når det gjeld arbeidsgivarskifte (turnover): 9,9 prosent, mot 11,5 prosent året før.

#### **Seniorpolitikk**

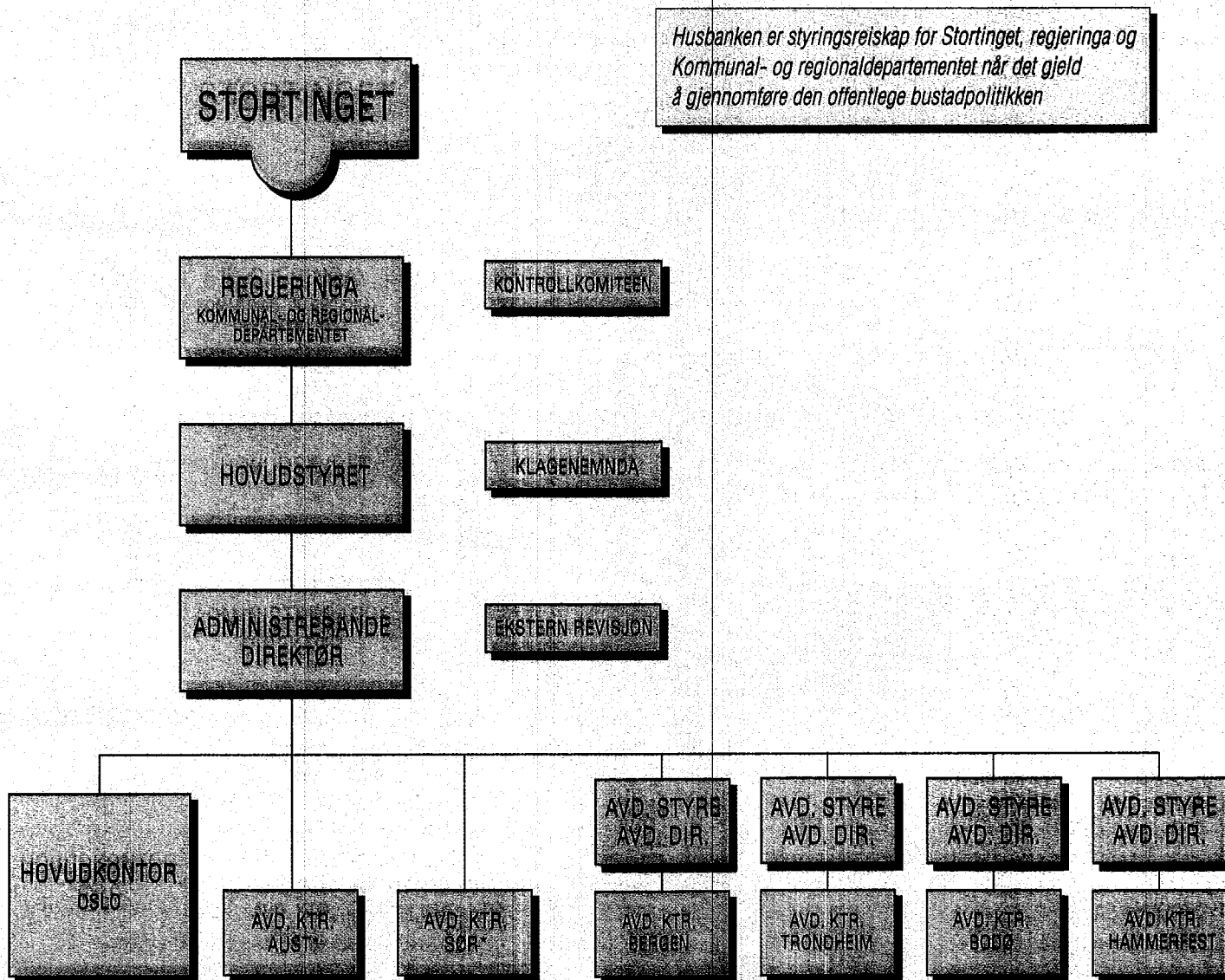
Husbanken legg stor vekt på å betre tilhøva for dei eldre tilsette gjennom ei såkalla seniorsatsing. Bakgrunnen for seniorsatsinga dei siste to åra er at nesten halvparten av dei tilsette i banken er seniorar, dvs. at dei er 45 år eller eldre. Mønsteret for arbeidsgivarskifte (turnover) er vidare slik at dei med kortast ansiennitet sluttar oftast. Dermed aukar prosentdelen av seniorar i åra som kjem. Den nye satsinga fokuserer på seniorane som ein positiv ressurs for banken, og gir seniorane tilbod om eigne seniorkurs og -samlingar. Satsinga vart avslutta med ein rapport til leiinga i banken om seniorpolitikken i framtida. Leiinga la til grunn at seniorpolitikk skal vere ein del av den vanlege personalpolitikken i Husbanken.

På ein konferanse om yrkesliv, aldring og livsløp i februar 1999 fekk Husbanken prisen for Årets seniorinitiativ 1998 frå dåverande arbeids- og administrasjonsminister Elbjørg Løwer. Statsråden drog fram tre berande element frå seniorpolitikken i banken, som ho sa var eit førebilete for andre:

- Seniorseminar er eit tilbod til alle over 45 år. Seminaret skal haldast minst kvart femte år
- Milepålesamtalar er ei utviding av tilsettesamtalar
- Tilbod om individuelle løysingar som tek omsyn til behova, ønska og moglegheitene til kvar einskild.

Dei aktive tiltaka i seniorpolitikken – informasjon, seniorseminar, milepålesamtalar og utviklingsplanar – blir førte vidare av personalseksjonen som eit tilbod til alle i målgruppa 45 år og eldre.

# Organisasjon



Husbanken er styringsreiskap for Stortinget, regjeringa og Kommunal- og regionaldepartementet når det gjeld å gjennomføre den offentlege bustadpolitikken

\* Husbankens hovudstyre fungerer som avdelingsstyre for avdelingskontora Sør og Aust

### Husbankens kontrollkomité for 1999:

Ketil Solvik-Olsen, leiar  
Hans Kolstad, nestleiar  
Else Tellefsen  
Ivar Grimsmo  
Erik Carlsen

# Styrer og geografisk inndeling

## Bodø

Nordland, Sør-Troms og Svalbard  
*Folketal i regionen:* 306 358  
*Utestående lån:* 7 634 mill. kroner

### Avdelingsstyret

Sidsel Eivik Madland, leiar  
Steinar Pleym Pedersen  
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør (fram til 31.10.)  
Astrid Nordahl, avdelingsdirektør (frå 01.11.)

## Hammerfest

Nord-Troms og Finnmark  
*Folketal i regionen:* 158 206  
*Utestående lån:* 5 062 mill. kroner

### Avdelingsstyret

Alf Birger Olsen, leiar  
Elisabeth Gulbrandsen  
Snorre Sundquist, avdelingsdirektør

## Trondheim

Nordmøre, Romsdal, Sør-Trøndelag  
og Nord-Trøndelag  
*Folketal i regionen:* 506 624  
*Utestående lån:* 11 867 mill. kroner

### Avdelingsstyret

Kristian Wibe, leiar  
Anne Sophie Hunstad  
Ralph Norberg, avdelingsdirektør

## Bergen

Rogaland, Hordaland, Sogn  
og Fjordane og Sunnmøre  
*Folketal i regionen:* 1 042 653  
*Utestående lån:* 19 242 mill. kroner

### Avdelingsstyret

Marit Botn Lefdahl, leiar  
Svein K. Søyland  
Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

## Oslo

### Hovudstyret

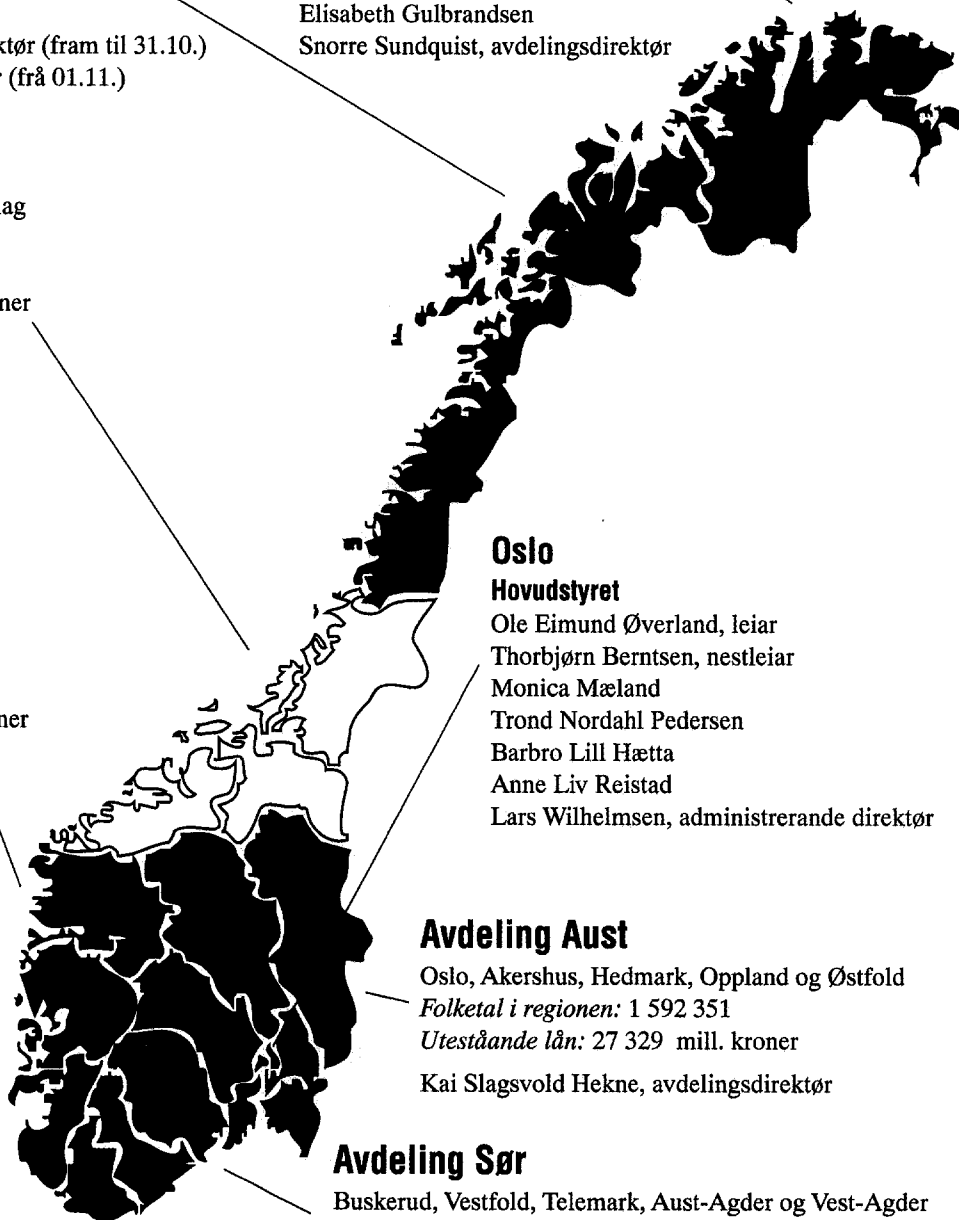
Ole Eimund Øverland, leiar  
Thorbjørn Berntsen, nestleiar  
Monica Mæland  
Trond Nordahl Pedersen  
Barbro Lill Hætta  
Anne Liv Reistad  
Lars Wilhelmsen, administrerende direktør

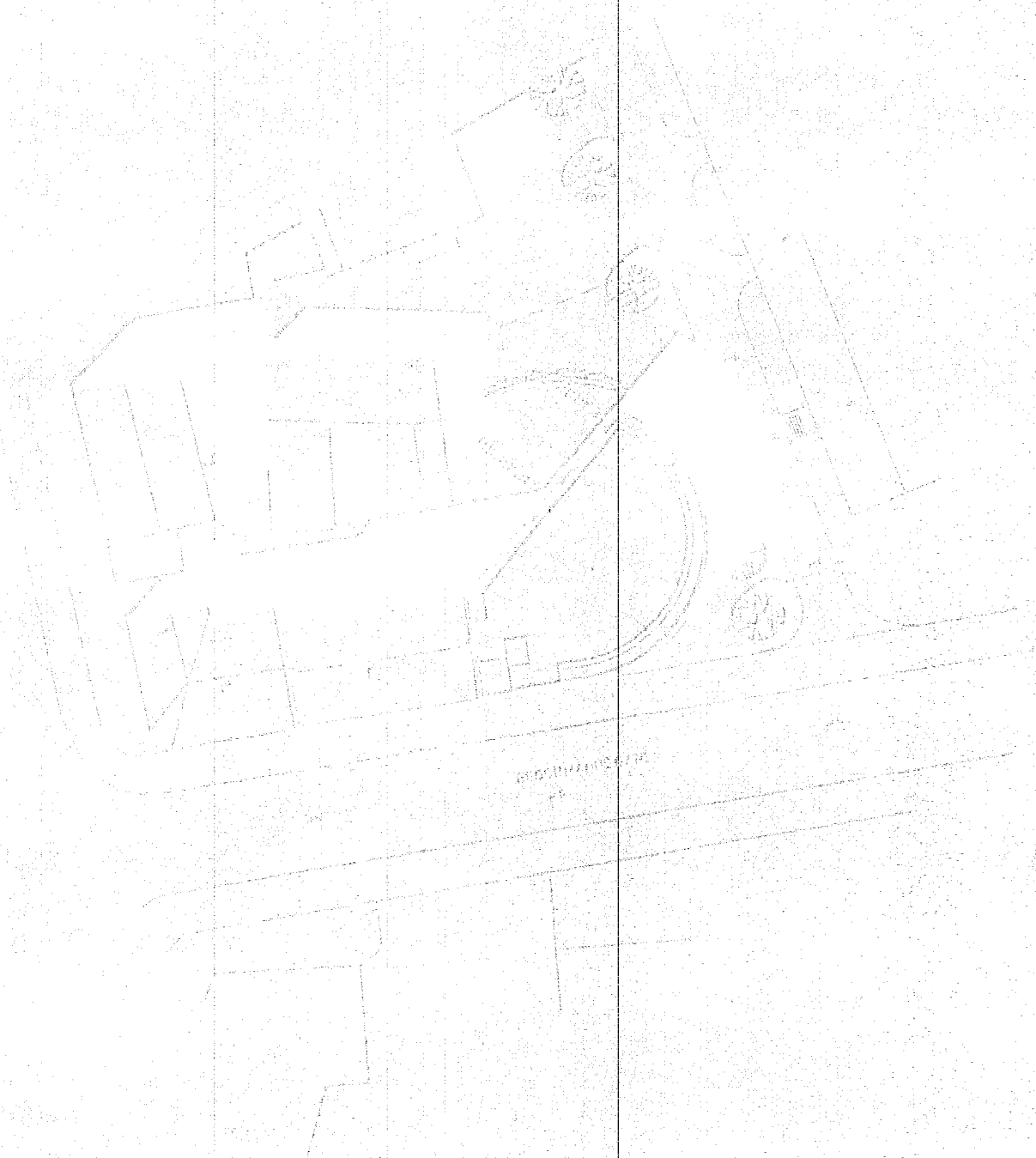
## Avdeling Aust

Oslo, Akershus, Hedmark, Oppland og Østfold  
*Folketal i regionen:* 1 592 351  
*Utestående lån:* 27 329 mill. kroner  
Kai Slagsvold Hekne, avdelingsdirektør

## Avdeling Sør

Buskerud, Vestfold, Telemark, Aust-Agder og Vest-Agder  
*Folketal i regionen:* 872 533  
*Utestående lån:* 15 692 mill. kroner  
Hans Christian Hauge, avdelingsdirektør





# Husbankbustad nummer 1 million



Husbankbustad nummer ein million. Bustaden er eit halvannan etasjes ferdighus med ei grunnflate på 88 kvadratmeter, totalt 102 kvadratmeter buflate. Bustaden vart levert av eit norsk ferdighusfirma.

Foto 1999: Bjørnar Johansen



Den første husbankbustaden vart bygd i 1947 og er eit halvannanetasjes hus i Solum i Telemark. Huseigaren, som var bygningssnikkar, teikna bustaden og gjorde alt byggjearbeidet sjølv. Grunnflata er på 56 kvadratmeter, totalt 103 kvadratmeter buflate.

Foto 1948: Harald Haukedal

Einebustaden ligg i Alta i Finnmark og vart teken i bruk 15. desember 1999. Fordi bustaden og bustadfeltet har kvalitetar knytte til god tilkomst for rørslehemma (livsløpsstandard), opparbeiding av uteareal, trafikktryggleik, helse og miljø, er det gitt ekstra gunstig finansiering i form av lån og tilskot. Ein million bustader svarar til vel halvparten av alle bustadene i Noreg i 1999.

Forutan å tilby langsiktig og gunstig finansiering som gir buutgifter til å leve med for folk flest, har Husbanken vore oppteken av at bustadene og bustadområda generelt skal ha god kvalitet, og det skal vere lagt til rette for eit godt bummiljø.

Den første husbankbustaden i Finnmark vart reist i Hammerfest i 1947. Bustaden er eit typehus i bindingsverk teikna av arkitektane Gunnar Bjerke og Anne Margrethe Haug. Grunnflata er 54 kvadratmeter buflate. Bustaden vart oppført av ein lokal tømmermeister.

Foto 1999: Ivar Hvattum





## Husbankbustad nummer éin million

I 1999 nådde Husbanken ein historisk milestolpe ved å gi lånetilsegn til bustad nummer éin million. Bustaden ligg i Alta i Finnmark og er eit typisk husbankhus – moderat stort. Det er utan unødvendig luksus, men fekk lånetillegg for gode tilleggskvalitetar, som livsløpsstandard, godt uteareal og vektlegging av helse, miljø og tryggleik.

Jubileet vart skikkeleg feira med overrekking av gåver frå Husbanken og leverandørar. Markeringa var den 15. desember 1999, og representantar frå Husbanken, Kommunal- og regionaldepartementet, leverandørar og pressa var til stades. Dette var ei god markering ved utgangen av tusenåret av ein mangeårig bustadpolitisk innsats frå Husbanken si side.

## Den Norske Stats Husbank

---

**Hovudkontoret**  
**Avdeling Aust**  
**Avdeling Sør**  
Fridtjof Nansens vei 17  
Postboks 5130 Majorstua  
0302 Oslo  
Telefon: 22 96 16 00  
Telefaks: 22 96 17 00

**Den Norske Stats Husbank**  
**Avdeling Bergen**  
Østre Muralmenning 7  
Postboks 7650  
5020 Bergen  
Telefon: 55 23 42 00  
Telefaks: 55 23 07 37

**Den Norske Stats Husbank**  
**Avdeling Trondheim**  
Petter Egges plass 2  
7005 Trondheim  
Telefon: 73 89 23 00  
Telefaks: 73 89 23 01

**Den Norske Stats Husbank**  
**Avdeling Bodø**  
Sjøgt. 15  
Postboks 384  
8001 Bodø  
Telefon: 75 54 93 00  
Telefaks: 75 54 93 99

**Den Norske Stats Husbank**  
**Avdeling Hammerfest**  
Strandgt. 49  
Postboks 480  
9615 Hammerfest  
Telefon: 78 42 74 00  
Telefaks: 78 42 74 10

**Husbankens internettadresse: [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)**

---

HB 3.G.2

Utgjeven av Den Norske Stats Husbank

Mai 2000

Opplag: 6 000

Grunndesign:

Anisdahl, Sand & Partnere

Layout/ombrekking:

Morten Hernæs, a.s Joh Nordahls Trykkeri

Produksjon og trykk:

a.s Joh. Nordahls Trykkeri

Foto av styremedlemene: May B. Langhelle og Odd Nergård

 **Husbanken**

### **Vellykka arbeidsfordeling**

Bustadmassen i Noreg er ein av dei beste i verda. Husbanken meiner å ha medverka til dette i stor grad gjennom låne- og tilskotsordningane sine. I tillegg må det kunne seiast at ein har fått til dette med etter måten tronge budsjett, sett i forhold til land det er naturleg å samanlikne seg med. Bustadpolitikken er basert på samarbeid og rollefordeling mellom Husbanken, kommunar, bustadsamvirket og private aktørar. Det er dette som blir omtala som «den norske modellen» internasjonalt, og som blir rekna som ei vellykka arbeidsdeling.

### **Mykje står att**

Sjølv om mykje er gjort for å betre bustadtilhøva, står det att fleire viktige utfordringar for Husbanken. Talet på bustader totalt er i tråd med det som trengst. Men det er mykje som står att før ein kan seie at bustadfordelinga er god nok, og at alle bustader har god kvalitet

og gode bumiljø. Trass i det store fornyingsarbeidet som er gjennomført, er det eit jamt, vedvarande behov for å ruste opp delar av den eksisterande bustadmassen. Å skaffe vanskelegstilte og bustadlaus høvelege bustader vil òg alltid vere ei viktig utfordring. Her er det meir arbeid som ventar. Nye straumdrag og behov stiller andre krav til bustadene og bumiljøa. Vi endrar oss, vi vil bu på andre måtar og til dels på andre stader enn tidlegare. Det er derfor viktig for Husbanken å vere fleksibel og ha evne til endring. I dei seinare åra har òg vektlegginga av berekraftperspektivet – større vekt på økologiske omsyn – vorte eit viktig moment i bustadsektoren.

Husbanken tek no fatt på arbeidet med å halde fram med å forbetre den eksisterande bustadmassen og å leggje til rette for den neste nye millionen med bustader på ein føremålstenleg måte.

# Hovudtal

1999			1998	
Utlån, tilseger	Mill. kroner	Kor mange	Mill. kroner	Kor mange
<b>Total</b>	<b>9000</b>		8004	
<b>Oppføringslån</b>				
Nye bustader	4003	8 530 bustader	4037	7515 bustader
Lån til omsorgsbustader m.m.	963	1 402 bueiningar	890	1325 bueiningar
Lån til barnehagar	132	1 730 plassar	42	697 plassar
<b>Utbeings- og etableringslån</b>				
Utbeingslån	1 168	9 999 bustader	676	7017 bustader
Etableringslån	1 667	387 kommunar	1373	386 kommunar
Kjøpslån	1 067	2 288 bustader	986	2099 bustader
<b>Kostnader/finansiering*</b>	<b>Nye bustader</b>	<b>Endr. i %**</b>	<b>Nye bustader</b>	
Gjennomsnittleg bruksareal (BRA)	109,8 kvm	2,2	107,4	
<b>Kostnader i gj.snitt pr bustad (kr)</b>				
Tomtekostnader	187 200	15,6	160 000	
Byggekostnader	866 200	9,4	786 600	
Anleggskostnader	1 053 400	10,5	956 600	
Husbanklån i pst av anleggskostnader	60,8	-3,2		
* ) Ekskl. omsorgsbustader				
** ) I høve til 1998				
Tilskot, løyvde frå Husbanken	Mill. kroner	Kor mange	Mill. kroner	Kor mange
<b>Total</b>	<b>3 951</b>		3708	
Byfornyng	90		67	
Tilskot til bustadkvalitet	78	4 454 bustader	108	4351 bustader
Bustadtilskot til etablering og utleige	414	2 355 bustader	387	3004 bustader
Bustadtilskot til tilpassing	80	404 kommunar	80	405 kommunar
Oppstartingsstilskot til omsorgsbustader m.m.	1 497	6 285 bueiningar	1518	5616 bueiningar
Kompensasjonstilskot til omsorgsbustader m.m.	204	5 203 bueiningar	39	1580 bueiningar
Andre tilskot	32	349 saker	28	627 saker
Bustøtte	1 556	100 539 husstandar	1 481	98 828 husstandar
Utbetalinger	Mill. kroner		Mill. kroner	
Lån	9 276		8 825	
Bustønad	1 556		1 481	
Tilskot til byfornyng og bustadkvalitet	152		185	
Bustadtilskot	438		444	
Tilskot til omsorgsbustader	1 093		855	
Andre tilskot	21		28	

# Hovudtal

1999			1998	
Forvaltning	Mill. kroner	Pst	Mill. kroner	Pst
Gjennomsnittrente pr 31.12.				
Innlån		5,70		4,25
Utlån		5,64		4,17
Renteutgifter	4 845		3 394	
Renteinntekter	4 750		3 317	
Rentestøtte	95		77	
Mottekne avdrag	4 921		4 309	
Samla innlån	86 840		82 485	
Utestående lån	86 556		81 995	
Utbetalingsforpliktelser	9 533		11 171	
Misleghald	Mill. kroner	Kor mange /pst	Mill. kroner	Kor mange /pst
Tap	7,5		6,5	
Tap i prosent av forvaltningskapital		0,009		0,008
Misleghaldne lån		3 452		2 840
Misleghaldne lån i pst. av alle lån		2,8		2,3
Krav om tvangssal		1 120		962
Gjennomførte tvangssal		112		134
Gjeldsordningar		604		702
Overtekne eigedommar i forvaltning pr. 31.12.		48		54
Administrasjon	Mill. kroner	Kor mange /pst	Mill. kroner	Kor mange /pst
Gebyrinntekter	31		30	
Administrasjonsutgifter	204		208	
Administrasjonsutgifter i prosent av forvaltningskapital		0,24		0,25
Gjennomsnittleg tal på årsverk		320		323
Driftskostnader pr. årsverk (kr)	631 000		644 000	

## Den Norske Stats Husbank

---

**Hovudkontoret**  
**Avdeling Aust**  
**Avdeling Sør**  
Fridtjof Nansens vei 17  
Postboks 5130 Majorstua  
0302 Oslo  
Telefon: 22 96 16 00  
Telefaks: 22 96 17 00

**Den Norske Stats Husbank**  
**Avdeling Bergen**  
Østre Murarmenning 7  
Postboks 7650  
5020 Bergen  
Telefon: 55 23 42 00  
Telefaks: 55 23 07 37

**Den Norske Stats Husbank**  
**Avdeling Trondheim**  
Petter Egges plass 2  
7005 Trondheim  
Telefon: 73 89 23 00  
Telefaks: 73 89 23 01

**Den Norske Stats Husbank**  
**Avdeling Bodø**  
Sjøgt. 15  
Postboks 384  
8001 Bodø  
Telefon: 75 54 93 00  
Telefaks: 75 54 93 99

**Den Norske Stats Husbank**  
**Avdeling Hammerfest**  
Strandgt. 49  
Postboks 480  
9615 Hammerfest  
Telefon: 78 42 74 00  
Telefaks: 78 42 74 10

**Husbankens internettadresse: [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no)**

---

HB 3.G.2

Utgjeven av Den Norske Stats Husbank

Mai 2000

Opplag: 6 000

Grunndesign:

Anisdahl, Sand & Partnere

Layout/ombrekking:

Morten Hernæs, a.s Joh Nordahls Trykkeri

Produksjon og trykk:

a.s Joh. Nordahls Trykkeri

Foto av styremedlemene: May B. Langhelle og Odd Nergård

 **Husbanken**