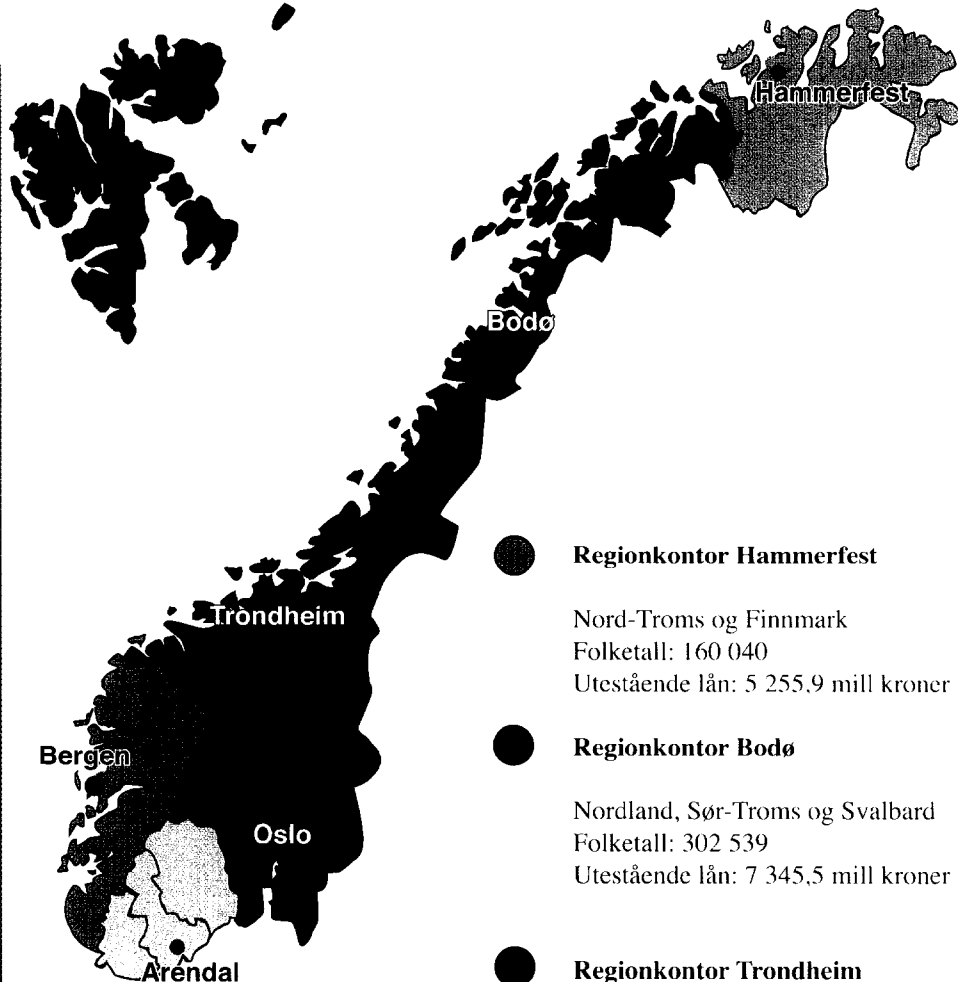




VIL DU VÆRE SÅ  
SNILL Å HJELPE  
EN BOLIGLØSSOM  
SLITER OG HARDET

# ÅRSMELDING 2004

TMKOLG



● **Regionkontor Hammerfest**

Nord-Troms og Finnmark  
Folketall: 160 040  
Utestående lån: 5 255,9 mill kroner

● **Regionkontor Bodø**

Nordland, Sør-Troms og Svalbard  
Folketall: 302 539  
Utestående lån: 7 345,5 mill kroner

● **Regionkontor Trondheim**

Møre og Romsdal, Sør-Trønderlag  
og Nord-Trønderlag  
Folketall: 645 697  
Utestående lån: 145 160,0 mill kroner

● **Regionkontor Bergen**

Sogn og Fjordane, Rogaland  
og Hordaland  
Folketall: 948 504  
Utestående lån: 21 123,1 mill kroner

● **Regionkontor Oslo**

Østfold, Akershus, Oslo, Hedmark,  
Oppland, Buskerud og Vestfold  
Folketall: 2 118 041  
Utestående lån: 38 189,5 mill kroner

○ **Regionkontor Arendal**

Telemark, Aust-Agder og Vest-Agder  
Folketall: 431 182  
Utestående lån: 7 872,7 mill kroner



## DETTE ER HUSBANKEN

*Husbanken er regjeringens viktigste verktøy i boligpolitikken og skal bidra til å oppfylle hovedmålet i boligpolitikken om at Alle skal kunne bo godt og trygt.*

### **Ny rolle i boligpolitikken**

Husbankens sentrale stilling innenfor norsk boligpolitikk helt fra starten i 1946 og fram til i dag er bekreftet av regjeringen og Stortinget i behandlingen av den nye Boligmeldingen som kom i mars 2004. Husbankens hovedfokus er endret fra generell boligforsyning til å skaffe egnede boligløsninger for vanskeligstilte og til å fremme miljø og universell utforming i boliger og bomiljø. Rollen som kompetansesenter og veileder er også videreutviklet og forsterket. Kommunene er bankens fremste samarbeidspartner for å nå de boligpolitiske mål.

### **Regionaliseringen fortsetter**

Internt i Husbanken har desentralisering av oppgaver og myndighet fortsatt med full tyngde i 2004. Regionkontorene fordeler bankens lån, tilskudd og bostøtte i samarbeid med kommunene, noe som gir nærhet til brukerne og fleksible løsninger.

### **Virkemiddelbruk**

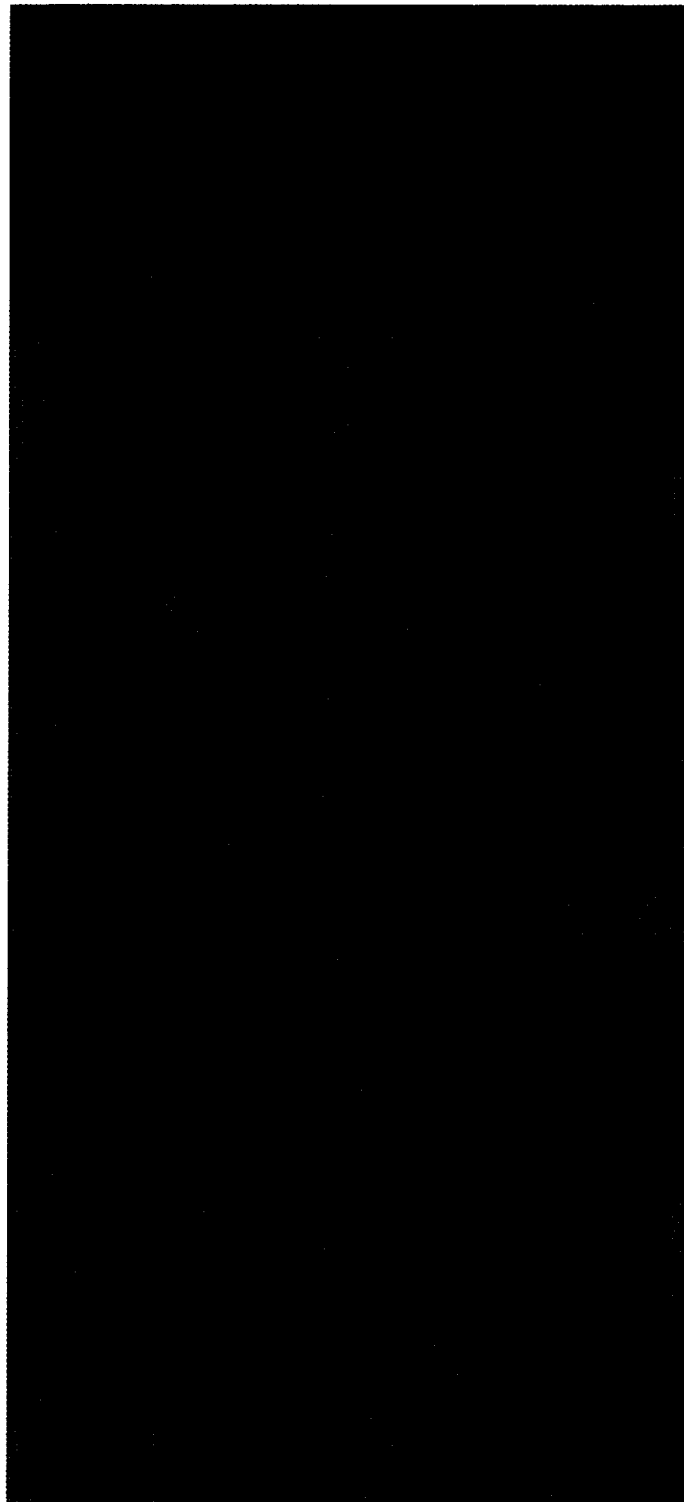
Videreutvikling av virkemidlene og forenkling av regelverket har hatt en særskilt plass de siste årene. Startlånet som viderefordeles av kommunene, er det mest sentrale virkemidlet for etablering av ungdom og vanskeligstilte.

Et nytt boliglån som forener de tradisjonelle utbedringslån og oppføringslån er utviklet og trer i kraft i 2005. Boligtilskuddet er blitt revidert og effektivisert og et nytt Kompetansetilskudd er utviklet til erstatning for det tidligere Utviklings- og informasjonstilskuddet. I finansieringen av boliger skal Husbanken oppnå tilleggs kvaliteter innenfor miljø/energi og universell utforming.

### **Framover**

Husbanken vil fortsatt innrette virksomheten mot å bidra til boligetablering for de aller mest vanskeligstilte som flyktninger og bostedsløse. I tillegg skal Husbanken bidra til at det bygges boliger med universell utforming og lavenergi.

I den strategiske plattformen som blir iverksatt i 2005, understrekes det at Husbanken skal være en aktiv pådriver i boligpolitikken og et kompetansesenter for boligrelatert kunnskap. For å lykkes i arbeidet ønsker Husbanken å stå for følgende verdier: **Åpenhet, mangfold og samspill.**



# ORGANISERING

Regionaliseringen av Husbankens virksomhet er ytterligere forsterket i 2004. Regionkontorene har all kunde- og kommunekontakt og er også delegert ansvar og myndighet for stadig flere konsernopp-gaver. Dette gir sammen med mål- og resultatstyringen, økt grad av selvstendighet til det enkelte kontor. Hovedkontoret og de tre sentrale kontorene har kontakt med overordnet myndighet, yter støtte til regionkontorene og koordinerer virksomheten.

Husbanken har etablert en flat organisasjonsstruktur med ni kontorer som egne resultatenheter ledet av en direktør. Administrerende direktør, stabsdirektøren og kontordirektørene danner direktørmøtet som er øverste administrative organ i Husbanken.

## Husbankens ledelse

**Administrerende direktør:** Geir Barvik

**Stabsdirektør:** Inger Vold Zapffe

**Regiondirektør Arendal:** Fatma Bhanji Jynge

**Regiondirektør Bergen:** Mabel Johansen

**Regiondirektør Bodø:** Astrid Nordahl

**Regiondirektør Hammerfest:** Snorre Sundquist

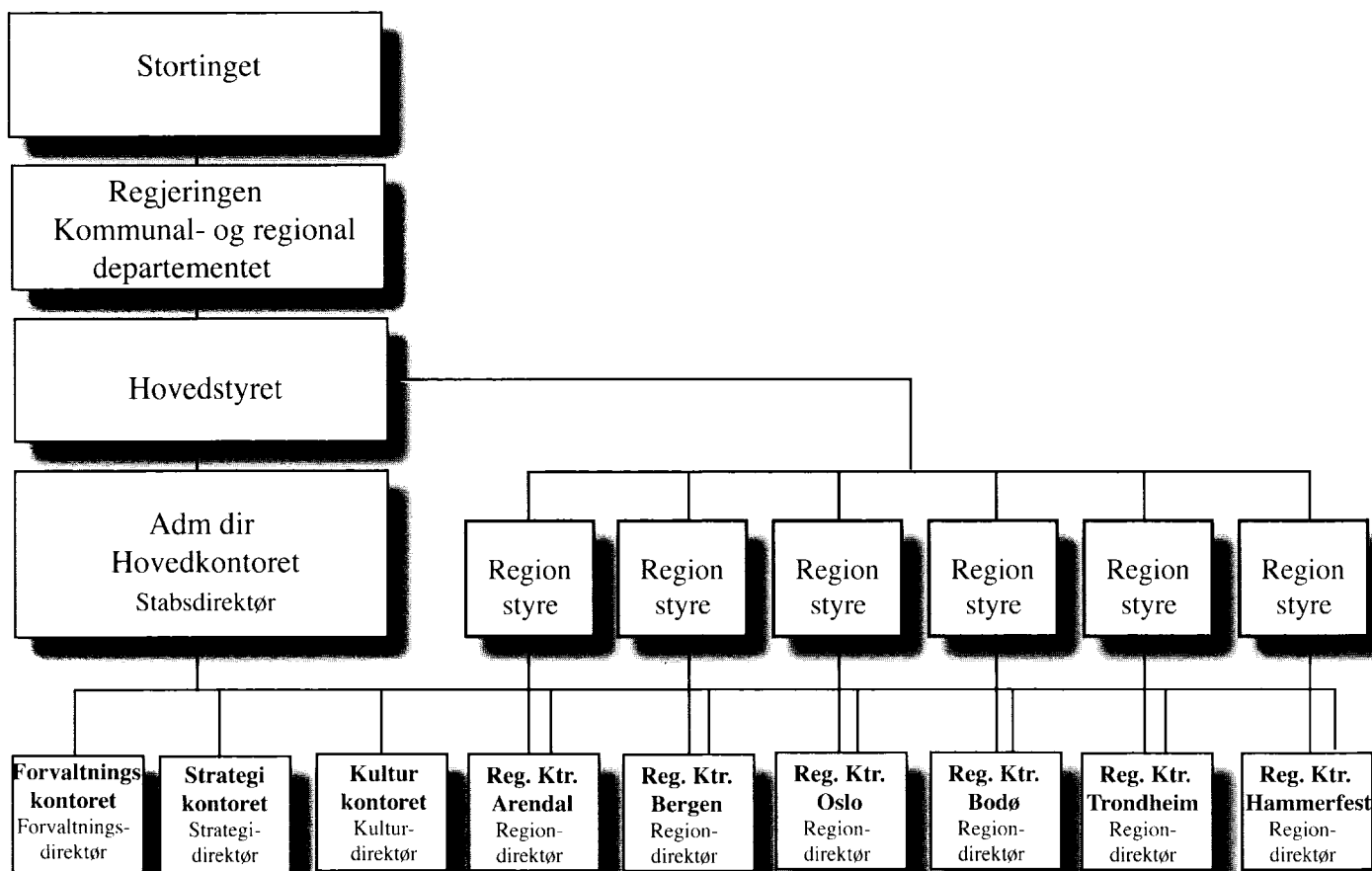
**Regiondirektør Oslo:** Bård Øistensen

**Regiondirektør Trondheim:** Brit Tove Welde

**Forvaltningsdirektør:** Rune Robertsen

**Strategidirektør:** Alv Humborstad Sørland

**Kulturdirektør:** Ole Bjørn Edner



## HØYDEPUNKTER

*Husbanken hadde stort fokus på boligpolitiske områder som forebygging og bekjemping av bostedsløshet og bosetting av innvandrere i 2004. Året var ellers preget av rekordhøy boligbygging og lav rente.*

- Det har blitt tusen færre bostedsløse enn i 1996 i følge en kartlegging Byggforsk gjennomførte i desember 2003. Rundt 425 av samfunnets mest vanskeligstilte har fått eller får bolig og oppfølging gjennom Prosjekt bostedsløse så langt.
- En felles bosettingsaksjon mellom Utlendingsdirektoratet, Kommunenes Sentralforbund og Husbanken førte til at nærmere 1 000 enslige flyktninger fikk bosted i en kommune.
- Husbanken ga i 2004 tilsagn til de siste 913 boligene under Opptrappingsplanen for psykisk helse. Dermed ble målet om 3 400 omsorgsboliger innenfor psykiatriplanen nådd. Når vi ser Handlingsplanen for eldreomsorgen og psykiatriplanen under ett, var i overkant av 31 000 boenheter ferdigstilt innen utgangen av året.
- Rundt 7 000 husstander fikk startlån fra kommunene til boligetablering. Det var om lag 500 flere enn i 2003.
- 2004 ga en bedre bostøtteordning for storbyene gjennom en bedre tilpasning mellom grensene for godkjente boutgifter (boutgiftstaket) og faktiske boutgifter i storbyene. Boutgiftstaket ble hevet med 10 000 kroner i Oslo og med 5 000 kroner i Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Drammen, Tromsø og Fredrikstad.
- Husbankrenten, dvs. den flytende renten, nådde i fjerde kvartal det laveste nivået noensinne. Den nominelle rentesatsen kom da ned i 2,3 prosent og lå da vel ett prosentpoeng under markedsrenten på boliglån. I de første husbankårene var rentesatsen 2,5 prosent. Det lave rentenivået resulterte også i en markert nedgang i antall misligholdte lån. Bare snaut 1,3 prosent av lånene ble misligholdt. Antall gjennomførte tvangssalg gikk også ned.
- Boligbyggingen var den høyeste på over 20 år. Rundt 30 000 boliger ble igangsatt. Oslo nådde også en solid topp med rundt 6 000 boliger eller 20 prosent av den totale igangsettingen. Husbanken bidro sterkt til bygging av mange mindre og nøkterne boliger i tråd med innretningen på boligbehov og etterspørsel etter boliger. Husbankboligene var gjennomsnittlig 40 kvm mindre enn gjennomsnittet for alle igangsatte boliger.
- Det var rekordhøy interesse for barnehagelån. Husbanken mottok over 90 søknader til etablering av drøyt 5 700 nye barnehageplasser i 2004, noe som er den høyeste søknadsinngangen som er registrert siden ordningen med barnehagelån ble innført.
- Til støtte for kommunene ble dataverktøyet Bokart tatt i bruk i arbeidet med boligsosiale handlingsplaner. Et ekstranett, som bedrer kommunikasjonen mellom Husbanken og kommunene, ble gjort tilgjengelig for alle kommuner og alle ansatte i Husbanken.
- Barne- og familiedepartementet og Husbanken har utviklet et nettsted med nyttig informasjon for alle som ønsker å starte egen barnehage. Nettstedet [www.etablerebarnehage.no](http://www.etablerebarnehage.no) ble åpnet av Barne- og familieminister Laila Dåvøy i mars. Denne satsingen har Husbanken fulgt opp med egne barnehageseminarer for private etablerere og kommuner.
- Temaveiledningen Bygg for alle ble lansert i april etter samarbeid mellom Statens bygningstekniske etat (BE) og Husbanken. BE og Husbanken har felles målsetning om at boliger, publikums- og arbeidsbygg skal være brukbare for alle med universell utforming.
- Husbankens fagdager i nord, som ble avviklet i mai i Tromsø, satte også fokus på universell utforming. Temaet ble grundig belyst av i alt 13 forelesere, og konferansen samlet 70 deltakere fra kommuner, byggebransjen, eiendomsutviklere og de som prosjekterer bygg og anlegg.
- Byggeskikkprisen 2004 ble delt mellom to byboligprosjekter – Skippergata 12 i Oslo og Lysaker brygge i Bærum. Feiringen av prisen ble markert med arrangementer på de respektive vinnerstedene.
- Sommeren 2004 ble byggingen av nytt hovedkontor i Drammen igangsatt. Kommunal- og regionalminister Erna Solberg besøkte Husbanktomta på Strømsø i august og ble orientert om byggeprosjektet. Erna Solberg var fornøyd med skissene til nybygg med bla. sterk vektlegging av universell utforming og bruk av norske materialer.
- Markeringen av ett års dagen til regionkontor Arendal fant sted 4. juni med konsert på seilskuta Havnøy. Før konserten var det byvandring med fokus på byggeskikk i Arendal.
- Boka "Æ bodde i Ubåten" – Streiftog i Husbankens historie i Hammerfest – ble utgitt 22. september. Boka er krydret med historier som beskriver utfordringene fra gjenreisningen og opp til våre dager.

## INTERVJU MED ADMINISTRERENDE DIREKTØR GEIR BARVIK

### Husbanken er en velferdsetat

*- Husbanken skal være en pådriver overfor kommuner, utbyggere og andre aktører, sier administrerende direktør Geir Barvik. - Det er en utfordring å legge nytt innhold inn i navnet. Husbanken er en velferdsetat.*

Hva er du mest fornøyd med av det Husbanken fikk til i 2004? Jeg er veldig fornøyd med at Prosjekt bostedsløse ble gjennomført på en god måte. Det har bidratt til økt aktivitet i arbeidet mot bostedsløshet i kommunene, og da særlig i de sju største byene. Jeg synes også Husbanken forvaltet boligtilskuddet, som er en knapp ressurs, bra i 2004. Blant annet i forhold til bosetting av flyktninger, der samarbeidet mellom Utlendingsdirektoratet, Kommunenes Sentralforbund og Husbanken førte til at flere enslige flyktninger ble bosatt i kommunene. Dette er eksempler på at Husbanken fikk til et godt samarbeid med norske kommuner i 2004.

Husbanken tok også initiativ til samarbeidsavtaler med flere store aktører i boligmarkedet. Slikt samarbeid gir ressursmessig gevinst både for utbyggerne og for Husbanken, som kan bruke mindre tid på søknadsbehandling og mer på påvirkning i forkant.

Oppfølgingen av boligmeldingen har vist at Husbanken har en dynamisk organisasjon. Jeg er imponert over medarbeidernes evne til å fokusere på nye oppgaver innenfor boligpolitikken. Internt er jeg også fornøyd med at vi på kort tid fikk til en prosess i forhold til videreutvikling av låneforvaltningen. Det er et gode i seg selv at vi bruker mindre ressurser på å forvalte de lånene vi har, og samtidig blir det frigjort ressurser til andre boligpolitisk viktige oppgaver.

*"Det er et paradoks ved velstandsutviklingen at selv om at den generelle velferden blir bedre for mange, så øker avstanden til de som faller utenfor"*

#### Hva er poenget med en offentlig boligpolitikk?

Alle erfaringer tilsier at man må ha en offentlig politikk som sørger for at en god bolig er et velferdsgode som skal være oppnåelig for alle. Det er et paradoks ved velstandsutviklingen at selv om at den generelle velferden blir bedre for mange, så øker avstanden til de som faller utenfor. Derfor er det helt opplagt viktig at staten og kommunene har en aktiv rolle i forhold til vanskeligstilte boligsøkere.

Offentlig boligpolitikk har også en oppgave i å sørge for en stabilitet i boligforsyningen utover det markedsaktørene kan få til alene. Da tenker jeg ikke bare på Husbanken, men i like stor grad på kommunenes rolle som tilrettelegger for boligbygging gjennom håndheving av plan- og bygningsloven, tomtepolitikken og så videre.

#### Hvilken rolle har Husbanken innenfor dette området?

Husbankens rolle i forhold til å gi lån til bygging av nye boliger er i dag rettet mot å nå kvalitetsmål innenfor universell utforming og miljø, mens Husbankens rolle i boligforsyningen er tonet ned. I dag er det såpass liten forskjell mellom Husbankens rentetilbud og private bankers tilbud, at det nesten blir litt søkt å snakke om velferdspolitikken i den lille rentegevinsten. Det handler mer om at Husbanken står for en trygghet og langsiktighet som gjør at det er interessant å opprettholde et slikt tilbud for utbyggerne.

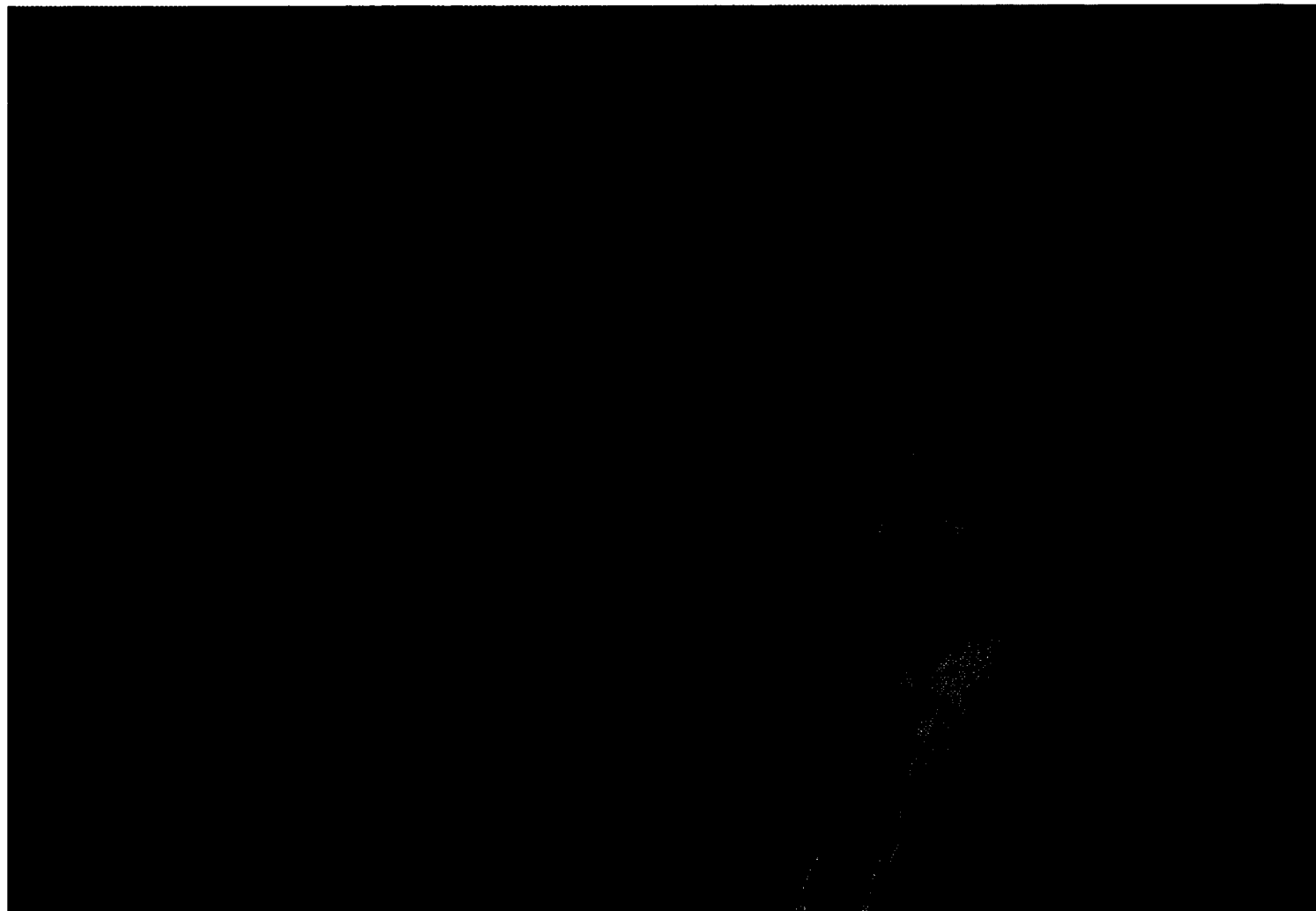
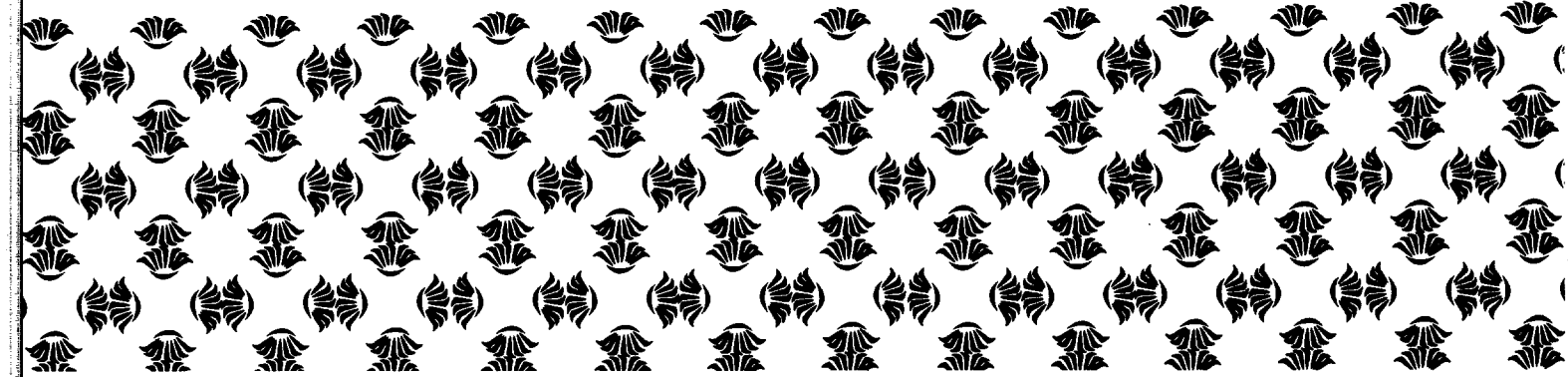
*"De profesjonelle aktørene opplever at Husbanken er løsningsorientert, lett å samarbeide med og bidrar til kompetanseheving på sine arbeidsområder"*

Hvert enkelt regionkontor har ansvar for å finne gode løsninger på de boligpolitiske utfordringene i sitt område, og den selvstendigheten inspirerer til regional kreativitet og nytenkning. Husbanken fikk svært gode tilbakemeldinger på dette i brukerundersøkelsen som ble gjennomført blant utbyggere og kommuner i 2004. De profesjonelle aktørene opplever at Husbanken er løsningsorientert, lett å samarbeide med og bidrar til kompetanseheving på sine arbeidsområder. Det er en flott tilbakemelding.

Startlån er et eksempel på en ordning der Husbanken tilbyr boligfinansiering i samspill med private banker og kommunene. Jeg mener at startlån til unge mennesker og andre som har problemer med å komme inn på boligmarkedet, er et meget godt boligpolitisk virkemiddel som andre land misunner oss. I stedet for å innføre rentestøtteordninger og tilskudd som er dyre for staten, og som ikke uten videre gir noen god gevinst for brukerne, så har man gjennom startlånet fått til en ordning som vil gi gode effekter over lang tid uten noen stor kostnad for det offentlige.

#### Hva er de viktigste utfordringene for Husbanken framover?

Husbanken skal styrke rollen som kompetansesenter for boligpolitikk, og arbeidet mot bostedsløshet er en hovedprioritet i



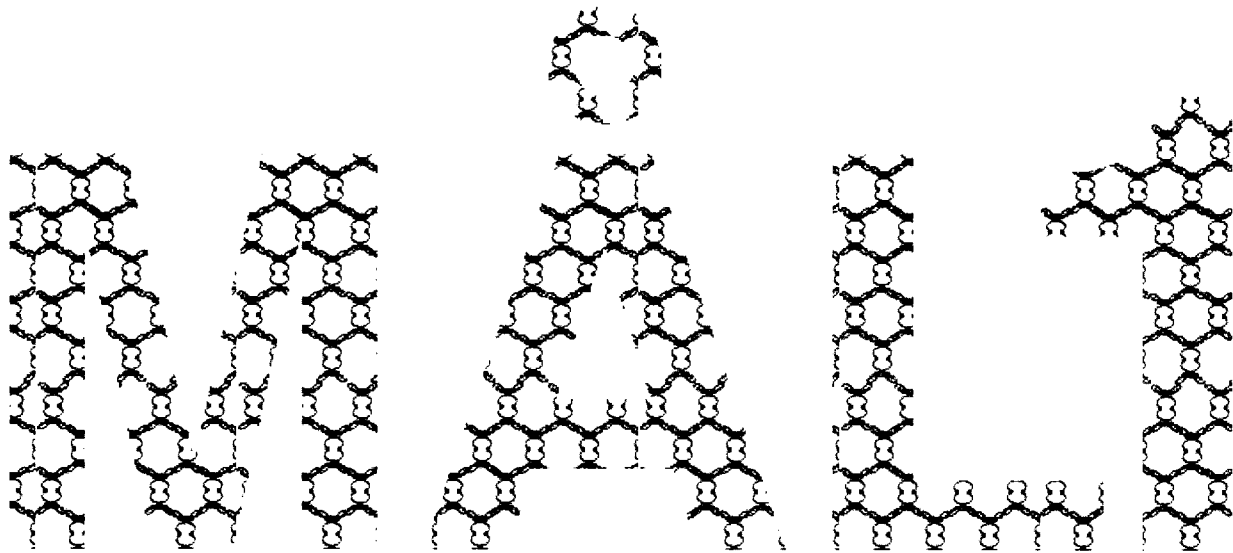
2005. Den nasjonale strategien "På vei til egen bolig" setter ambisiøse mål, blant annet for reduksjon i antall utkastelser. Jeg er opptatt av at vi ikke bare skal tenke kvantitet i forhold til ressursbruken på dette området. Det kan være lett å hjelpe unge mennesker i etableringsfasen, men tyngre å jobbe med de som er mest vanskeligstilte, for eksempel etter lengre opphold i fengsel eller på institusjon.

Innføringen av nytt grunnlån med krav til universell utforming og miljøkvaliteter ved boligene, vil også være en viktig oppgave i 2005. Universell utforming betyr at boligen skal

være tilgjengelig for alle gjennom hele livet, og tar man hensyn til dette allerede i prosjekteringsfasen, koster det ofte ikke noe ekstra. Når det gjelder miljøkvaliteter, skal vi bygge videre på den innsatsen som ble gjort i 2004, særlig med lavenergi-boliger.

**Ser du fram til at hovedkontoret flytter til Drammen 21. september?**

Ja, det gjør jeg virkelig. Det nye bygget er skreddersydd for Husbanken, og hele første etasje skal være åpen for publikum, med utstillinger, bibliotek, forelesningssal og kafé. Det blir en ny giv for hovedkontoret og de andre sentrale funksjonene som flytter til Drammen, sier Geir Barvik.



## God boligdekning og et godt fungerende bolig- og byggemarked

I boligmeldingen slår regjeringen fast at det er det private kredittvesenet som i hovedsak skal ta seg av boligfinansieringen i Norge. Husbanken skal supplere markedet på områder der det er ønskelig. I 2004 var bl a arbeidet med å redusere byggekostnadene et satsingsområde. For øvrig har Husbanken et særlig ansvar for å supplere det øvrige kredittmarkedet i distrikter med lav panteverdi og høy kredittrisiko. Følgende mål er satt for Husbankens medvirkning i bolig- og byggemarkedet:

### Husbanken skal medvirke til

- at boligbehovet blir dekket og til tilstrekkelig boligbygging
- effektiv og ressursøkonomisk boligbygging, samt stimulere til nøkterne og rimelige boliger
- økt kompetanse hos aktørene i bygg- og anleggsbransjen og kommunene

De viktigste virkemidlene Husbanken har for å nå disse målene, er:

- Lån til finansiering av nye boliger (oppføringslån i 2004, grunnlån fra 2005)
- Tilskudd til omsorgsboliger og sykehjem (oppstartingstilskudd og kompensasjonstilskudd)
- Boligtilskudd (omtalt under hovedmålet om god boligfordeling og botrygghet)
- Informasjon og rettleiding

### Eksplodivt boligmarked i 2004

Etter en relativt flat prisutvikling gjennom 2003, har boligprisene i 2004 steget betydelig. Samtidig var boligbyggingen den største på over 20 år. Fra 4. kvartal 2003 til 4. kvartal 2004 økte boligprisene i gjennomsnitt med 10,5 prosent, mens igangsettingen av nye boliger nådde opp i rundt 30 000 eller 20 prosent flere enn året før.

Tall fra Folke- og bolig tellingen 2001 viser at husholdningene blir stadig mindre. I gjennomsnitt var det 2,3 personer per husholdning, og husholdningene er gjennomgående minst i byene. I tråd med det endrede boligbehovet har da også etterspørselen vært størst etter mindre og mellomstore boliger, spesielt i de største byene. Veksten i boligprisene var høyest i

de tre største byene utenom Oslo, mens prisveksten i Oslo var på linje med landsgjennomsnittet. Samtidig representerer blokkleiligheter den hustypen som hadde størst prisøkning. Husbanken vil i høy grad bidra til å øke tilbudet av denne typen mindre og nøkterne boliger, slik at det kan oppnås bedre balanse på boligmarkedet. I 2004 har Husbanken godkjent for oppføringslån over 5 200 boliger i blokkbebyggelse, samtidig som nær 80 prosent av de i alt 9 450 boligene som Husbanken godkjente for oppføringslån, gjaldt ett-, to- eller tre-roms boliger (jf. figur 2).

Det ble totalt igangsatt bygging av noe over 7 500 eneboliger i 2004, mens bare 575 av dem skulle føres opp med lån fra Husbanken (jf. figur 1). Eneboligene utgjorde bare seks prosent av alle boliger med oppføringslån fra Husbanken, mot ti prosent i 2003.

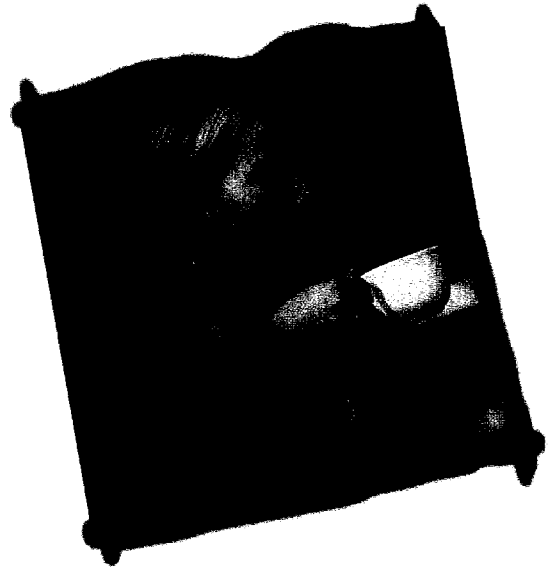
Oslo har opplevd en rekordhøy boligbygging. Her ble det satt i gang bygging av nærmere 6 000 boliger, som er mer enn en fordobling i forhold til 2003. Snaut en tredel av disse boligene var godkjent for oppføringslån fra Husbanken. Den høye nybyggingen sammen med en relativt høy husbankandel har nok bidratt til å dempe noe på den kraftige boligprisveksten som Oslo opplevde de nærmest foregående årene.

### Lavere boligareal

Husbanken bidro i 2004 til at det ble bygget en god del mindre og nøkterne boliger. Disse har et gjennomsnittlig bruksareal på 76 kvm, som er om lag 7 kvm mindre enn i 2003. Boligene med oppføringslån fra Husbanken var gjennomsnittlig om lag 40 kvm mindre enn gjennomsnittet for alle igangsatte boliger i 2004.

Gjennomsnittlig bruksareal for boliger godkjent for oppføringslån var høyest i Troms og Finnmark. Dette var også de fylkene som hadde den største andelen eneboliger (27-30 prosent), jf. det som er sagt i innledningen om Husbankens ansvar i distriktene. Mens eneboliger representerer de største boligene, representerer på den annen side leiligheter i blokk hustypen med det klart minste arealet. De drøyt 5 200 blokkleilighetene som fikk oppføringslån fra Husbanken i 2004 hadde et gjennomsnittlig bruksareal på 67 kvm. For vel 1 800 av disse





boligene som skal føres opp i Oslo, lå gjennomsnittet enda lavere - nemlig på 55 kvm. Det har bl.a. sammenheng med at rundt 40 prosent av de sistnevnte boligene er studentboliger.

#### Byggekostnadene steg mindre enn boligprisene

Bygge- og anleggskostnadene til boligene med husbanklån steg i gjennomsnitt med 4-5 prosent i forhold til nivået i 2003. Bruker vi dette som en indikasjon på utviklingen i kostnadene ved å bygge nye boliger, var prisveksten markert lavere for nye enn for brukte boliger i 2004 (se ovenfor). I tillegg til den rekordlave boligrenten, kan dette være noe av forklaringen på den sterke veksten i boligbyggingen i 2004.

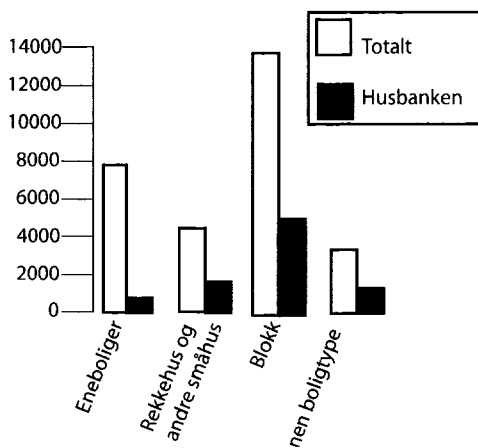
#### Målet om 3 400 psykiatriboliger ble nådd

Husbanken har i 2004 gitt tilsagn om oppstartingsstøtte til de siste 913 boligene innenfor Opptappingsplanen for psykisk helse 1999 – 2006. Dermed er målet i psykiatriplanen om 3 400 nye psykiatriboliger nådd.

Handlingsplanen for eldreomsorgen ble avsluttet i 2003. Samlet for de to planene har Husbanken i perioden 1998 – 2004 gitt tilsagn om oppstartingsstøtte til drøyt 42 100 boenheter. Disse er fordelt på 22 400 omsorgsboliger og 19 700 sykehjemsplasser. Ved utgangen av 2004 var noe i overkant av 31 000 boenheter ferdigstilt. Av disse er 13 200 boenheter i sykehjem.

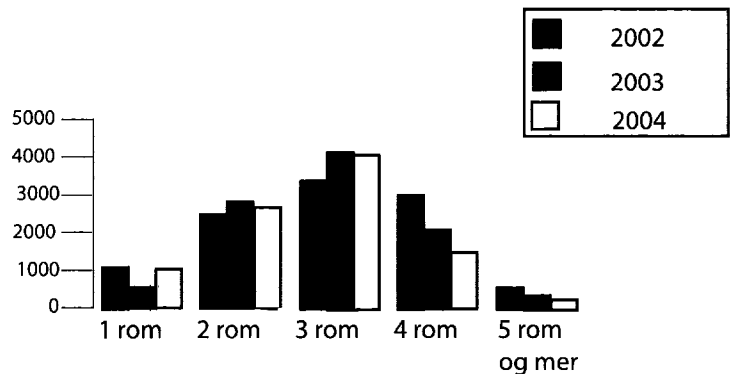
Figur 1.

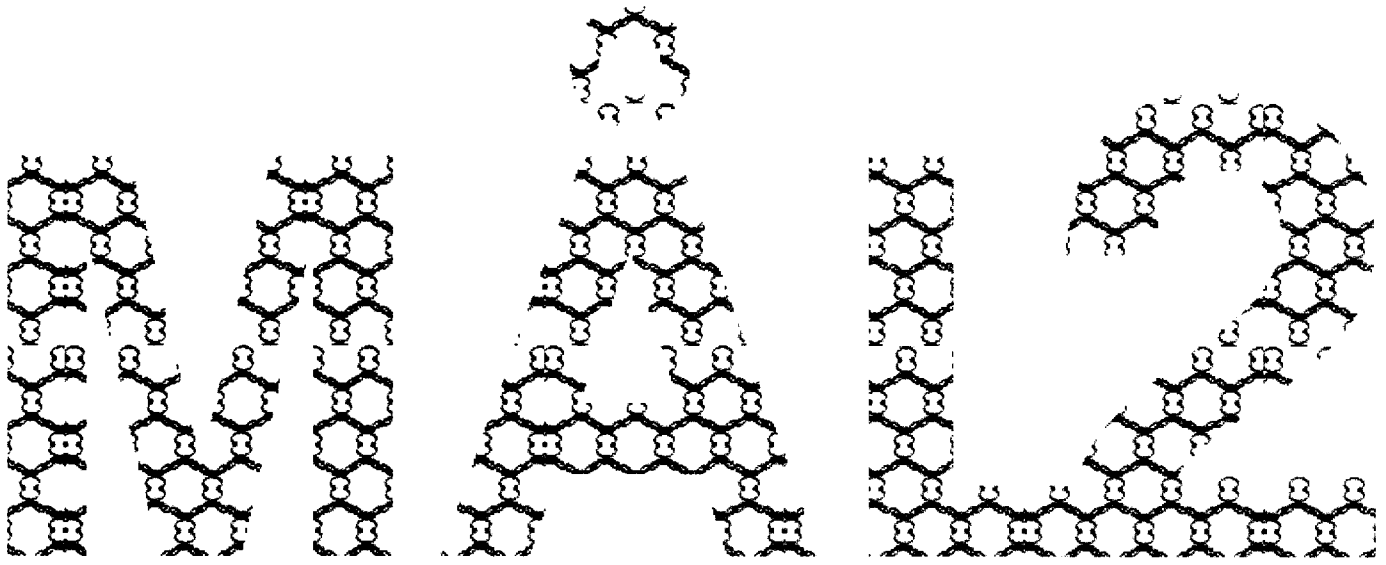
Fordeling av igangsatte bygg etter hustype 2004



Figur 2.

Boliger med oppføringslån fra Husbanken etter antall rom





## God boligfordeling og botrygghet

Husbanken skal medvirke til at:

- Boligfordelingen skal være bedre enn inntektsfordelingen
- Vanskeligstilte skal kunne skaffe seg en god og rimelig bolig
- Husstander som har skaffet seg en nøktern bolig settes i stand til å beholde denne

De viktigste virkemidlene for å nå disse målene er:

- Boligtilskudd til etablering
- Bostøtte til eldre, trygdede og barnefamilier med svak økonomi
- Startlån til vanskeligstilte som har problemer med å skaffe rimelig kreditt til bolig
- Gunstige rente- og betalingsvilkår
- Økonomisk rådgiving med bl.a. mulighet for fleksible nedbetalingsordninger og individuelle betalingsavtaler

Boligsosialt arbeid er et av Husbankens hovedsatsningsfelt. Viktige satsninger i 2004 har vært arbeidet med å forebygge og bekjempe bostedsløshet og bosetting av flyktninger. Bostøtten er forbedret og mer målrettet og boligtilskudd og startlån har bidratt til at mange husstander har fått etablere seg med eierboliger.

I stor grad arbeider Husbanken gjennom kommunene for å oppfylle de boligsosiale målene. Det skjer ved å overføre låne- og tilskuddsrammer for kommunal videreformidling til bolig-etablering for vanskeligstilte eller ved å gi tilskudd til bygging/kjøp/utbedring av kommunale utleieboliger. Husbanken stimulerer også kommunene til boligsosial planlegging gjennom å gi tilskudd til kartlegging av situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet og til utarbeidelse av boligsosiale handlingsplaner. Gjennom å tilby kartleggings- og planleggingsverktøy har den boligsosiale kompetansen i kommunene økt betydelig.

Bostøtten tildeles av Husbanken, men kommunene er sterkt inne i saksforberedelsen og oppfølgingen av vedtak. Kommunene oppfordres til aktivt å bruke bostøtten i forbindelse med kommunens tilbud til vanskeligstilte husstander.

Husbankens boligsosiale innsats gjelder også økonomisk rådgiving ved mislighold av husbanklånet. Det er et mål å få ned antall utkastelser. Husbanken har derfor et godt tilbud til de husstander som får betalingsproblemer.

Husbanken skal være et kompetansesenter for boligspørsmål. Kunnskapsutvikling innenfor det boligsosiale feltet er prioritert. Dette gjelder som nevnt ovenfor utvikling av plankompetanse, men også ren kunnskapsutvikling gjennom ulike forsknings- og utredningsprosjekter.

### Antall etableringer i eierbolig (startlån og boligtilskudd) og utleieboliger

Boligtilskuddet er ett av flere virkemidler for å gi vanskeligstilte på boligmarkedet mulighet til å få sin egen bolig. Tilskuddet kan gis enten til enkeltpersoner for etablering i egen bolig, til utbedring eller tilpassing av boligen for eldre og funksjonshemmede eller til utleieboliger. Ordningen er behovsprøvd.

### Resultatmål for boligtilskudd er:

- Tilskudd til etablering, utbedring og utleieboliger skal medvirke til at grupper med svak økonomi skal kunne disponere nøkterne og tjenlige boliger.

Det er gitt boligtilskudd til noe over 1 000 utleieboliger. Av disse er 39 pst ment for bosetting av flyktninger og 27 pst. for bosetting av bostedsløse. Dette er omtrent samme nivå som for 2003; både totalt og fordeling på flyktninger og bostedsløse.

Boligtilskuddet har bidratt til etablering i eierbolig for nærmere 1 500 husstander. 32 flyktningehusstander og 7 bostedsløse fikk hjelp med boligtilskudd for å etablere seg i eierbolig.

Startlån er en kommunal låneordning som kan finansiere hele boligkjøpet eller være toplån der andre finansinstitusjoner gir grunnfinansiering. Kommunene tar opp lån i Husbanken som så går til videre utlån til enkeltpersoner. Startlån er en prioritert låneordning i Husbanken, og kommunene får de lånemidlene de har behov for. Lånet er behovsprøvd og kan omfatte bl.a. unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige forsørgere,



funksjonshemmede, flyktninger, bostedsløse og andre økonomisk vanskeligstilte husstander.

#### Resultatmål for startlån er:

- Startlån skal medvirke til husstander med boligetableringsproblemer skal få mulighet til å etablere seg og bli boende i nøkterne og gode boliger

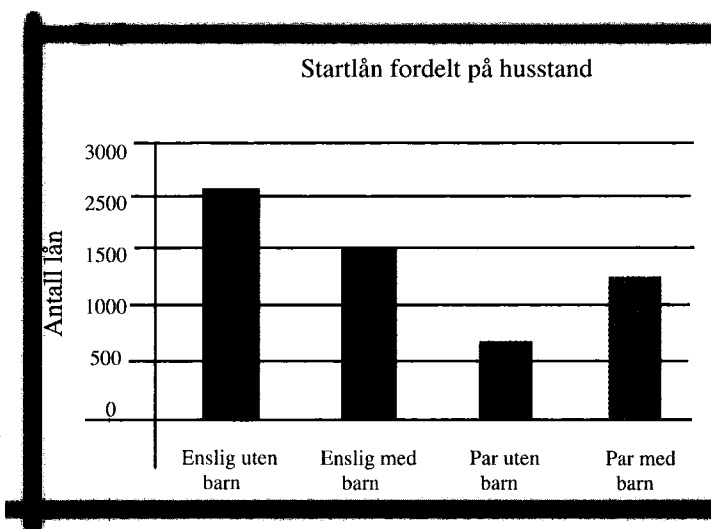
Det er en økning i bruken av startlån fra 2003 til 2004 på 7 prosent. I 2004 fikk nærmere 7 000 husstander finansieringsbistand til etablering i egen bolig hvorav rundt 400 flyktninger og 50 bostedsløse. 52 prosent av lånene gikk til førstegangsetablering og 50 prosent av lånene til unge (personer under 35 år). Startlån kan brukes både til toppfinansiering og til fullfinansiering. Det er en klar tendens til at de vanskeligstilte som ikke kan skaffe seg andre lån, fullfinansierer boligkjøpet ved startlån. Startlånet fungerer dermed som en fleksibel låneordning for vanskeligstilte med ulike behov.

Det er gledelig at bruken av startlån har økt. Husbanken ser på startlån som et svært godt virkemiddel for å sikre at vanskeligstilte får etablere seg på boligmarkedet med egen bolig. Boligtilskudd brukt sammen med startlån bidrar til at også de med en forholdsvis svak økonomi kan få en akseptabel gjeldsbelastning og bygge seg opp en boligkapital i en eierbolig. Det kan imidlertid se ut til å være et potensial for ytterligere bruk av startlån til boligetablering. Langt de fleste avslagene (62 prosent) skyldes manglende betalingsevne. Det er en utfordring å hjelpe disse vanskeligstilte til boligetablering.

Fordeling på husstandsgrupper viser at det var en overvekt av enslige som fikk startlån i 2004. Enslige med og uten barn utgjorde 65 prosent av alle mottakerne. Gjennomsnittlig startlån er høyere for husstander med barn enn uten; henholdsvis 465 000 kroner og 371 000 kroner.

Startlån har en klar lavinntektsprofil. 54 prosent av husstandene som fikk startlån hadde en husstandsinntekt under 300 000 kroner, mens nesten 80 prosent har husstandsinntekt på under 400 000 kroner.

Figur 3.



#### Bostøtte

Bostøtten skal medvirke til at alders-, uføre- og etterlattepensjonister, barnefamilier og andre husstander med svak økonomi skal kunne skaffe seg et høvelig og nøkternt eie- eller leiehusvære, og ha anledning til å bli boende der. Videre skal bostøtten jevne ut forskjeller i levekår mellom ulike pensjonistgrupper som følge av ulike boutgifter.

Regelverket for bostøtteordningen er innrettet slik at husstandene med de laveste inntektene og høyeste boutgiftene får mest i støtte. For å få bostøtte blir det stilt krav både til boligen og til husstanden. Forholdet mellom de samlede inntektene til husstanden og boutgiftene avgjør om det blir gitt bostøtte, og eventuelt hvor stort beløp som blir tildelt.

Fra og med 2004 har husstandene plikt til å melde fra om inntektsøkning siden likningsåret (to år tilbake). Meldeplikten gjelder for husstander som har hatt en inntektsøkning på mer enn 10 000 kroner pr. år for hver person over 18 år i husstanden.

Bostøtten blir fordelt på tre terminer i året og blir utbetalt etterskuddsvis. Fra og med januar 2005 får mottakerne utbetalt 1/4 av terminbeløpet hver måned. Ordningen med tertialvise vedtak fortsetter som i dag. Etterbehandling og behandling av klager skjer sammenhengende gjennom hele året.

#### Resultatmål for bostøtten er

- Bostøtten skal medvirke til at husstander med alders-, uføre- og etterlattepensjonister som har en inntekt under eller lik minstepensjon med tillegg på 30 prosent, får kompensert for høye boutgifter i forhold til inntekten.
- Bostøtten skal medvirke til at barnefamilier og visse andre husstander med lave inntekter skal kunne ha et høyere boligkonsum enn inntekten skulle tilsi, innenfor rammen av et godt, tjenlig og nøkternt husvære.

Det ble i 2004 utbetalt bostøtte for til sammen 2 036,4 mill. kroner. Reduksjonen i utbetalingene mellom 2003 og 2004 skyldes de ekstraordinære tiltakene i 2003 da alle fikk lagt til grunn sjablonen for lys og varme for 1. termin 2003 og boutgiftstakene ble midlertidig økt for gruppen barnefamilier m.fl. for 1.- og 2. termin 2003. Meldeplikt for inntektsøkninger ble innført i 2004. Dette bidro også nedgang i utbetalingene.

I perioden fra 1997 og fram til 2001 var det restanser på klagesaker, mens det i 2004 knapt var noen restanse. I 2004 ble det behandlet 7 020 klager, og av disse fikk 4 159, eller 59 prosent, medhold. Disse ble tilkjent til sammen 22,6 mill. kroner.

Hovedårsaken til at det blir klaget på det ordinære bostøttevedtaket, er at husstanden ønsker at endrede inntektsopplysninger skal legges til grunn for behandlingen av saken. Dette kommer også fram i resultatene av klagebehandlingen. Ca. 26 prosent av de behandlede klagenes i 2004 førte til endringer av inntektsopplysningene.

#### Nøkkeltall for bostøtten

	2004	2003
Bevilgning (mill. kr.)	2 048	2 084
Utbetalt (mill. kr.)	2 036	2 087 (*)
Mottakere av ordinær bostøtte i september (hovedutbetalingen for 2.termin)		
Antall husstander som fikk bostøtte	108 535	111 502
Gjennomsnittlig husstandsinnkomst pr. år (kr.)	100 442	97 248
Gjennomsnittlig godkjent boutgift pr. år (kr.)	54 411	53 700
Gjennomsnittlig bostøtte pr. år (kr.)	18 582	19 404
Godkjente boutgifter i prosent av inntekten før bostøtte	54	55
Godkjente boutgifter i prosent av inntekten etter bostøtte	35	35

\*) I tillegg ble det bevilget kroner 2 500 pr. husstand til kompensasjon for høye strømpriser, i alt 264 mill. kroner.

#### Økonomisk rådgiving

Resultatmål:

- Bidra gjennom økonomisk rådgiving til at husstanden kan opprettholde et tilfredsstillende boligkonsum.

Husbanken forsøker å holde antall begjæringer om tvangssalg på et lavest mulig nivå. Begjæring sendes først når alt annet er forsøkt, som for eks. betalingsavtaler, justeringer m.m. I 2004 ble det sendt 740 begjæringer, en reduksjon på 14 prosent. Samtidig var det i 2004 550 tilbakekallelser. Disse skyldes etablering av betalingsavtaler, betaling av utestående, innfrielse, frivillige salg og gjeldsordninger.

### Boligsosiale handlingsplanar

En boligsosial handlingsplan er en samordnet plan for vanskeligstilte husstander på boligmarkedet innenfor en helhetlig boligpolitikk. Husbanken har fra 1999 gitt kommunene tilskudd til å utarbeide lokale boligsosiale handlingsplaner. Kommunene kan nytte tilskuddet til å dekke utgiftene ved å være med på prosjektledersamlingene og til delfinansiering av prosjektledere.

I 2004 har 25 nye kommuner fått støtte til arbeidet. Færre kommuner enn tidligere etterspør nå tilskudd til planarbeid og det har naturligvis sammenheng med at de fleste kommuner av en viss størrelse har gjennomført planarbeidet eller er i gang med det. Ca. 80 prosent av befolkningen i Norge bor nå i kommuner som har fått støtte til planarbeid.

Ca. 75 prosent av kommunene som har fått støtte til planarbeid, har utarbeidet handlingsplaner. For mange av disse kommunene er det nå aktuelt å rullere og videreutvikle planene. Jevnlig kartlegging av boligbehov ved bruk av Bokart er et viktig virkemiddel i en slik videreutvikling. Bokart er et elektronisk system for kontinuerlig kartlegging av vanskeligstilte på boligmarkedet, og gjennomførte tiltak for disse. Systemet ble lansert i 2004 og ved årsskiftet var det rundt 50 kommuner som hadde bestilt systemet.

Bokart ble utviklet fordi flere kommuner uttrykte ønske om et elektronisk system som på en enkel måte ville gi oversikt over vanskeligstiltes boligbehov. Systemet bygger på den manuelle kartleggingsmetoden over 200 kommuner benyttet i forbindelse med utarbeiding av boligsosiale handlingsplaner. Brukervennlighet har vært sentralt, og her har kommunene bidratt med viktige innspill bl.a. ved at en testversjon har vært prøvd ut i 4 kommuner.

**Tabell 1. Kommuner med ferdige planer**

	I alt	1999 - 2003	2004
Kommuner med tilskudd.....	225	200	25
Ferdige planer.....	170	127	43

Som et ledd i arbeidet med å styrke og videreutvikle det boligsosiale arbeidet i kommunene, er det viktig å identifisere kommuner som har lyktes med å omsette planarbeidet til målrettet boligsosialt arbeid. Nordlandsforskning er i gang med en studie som tar sikte på å identifisere og skildre slike suksesshistorier og kriterier for suksess: Hva kjennetegner de kommunene som har lyktes i det boligsosiale arbeidet og hva har de lyktes med?

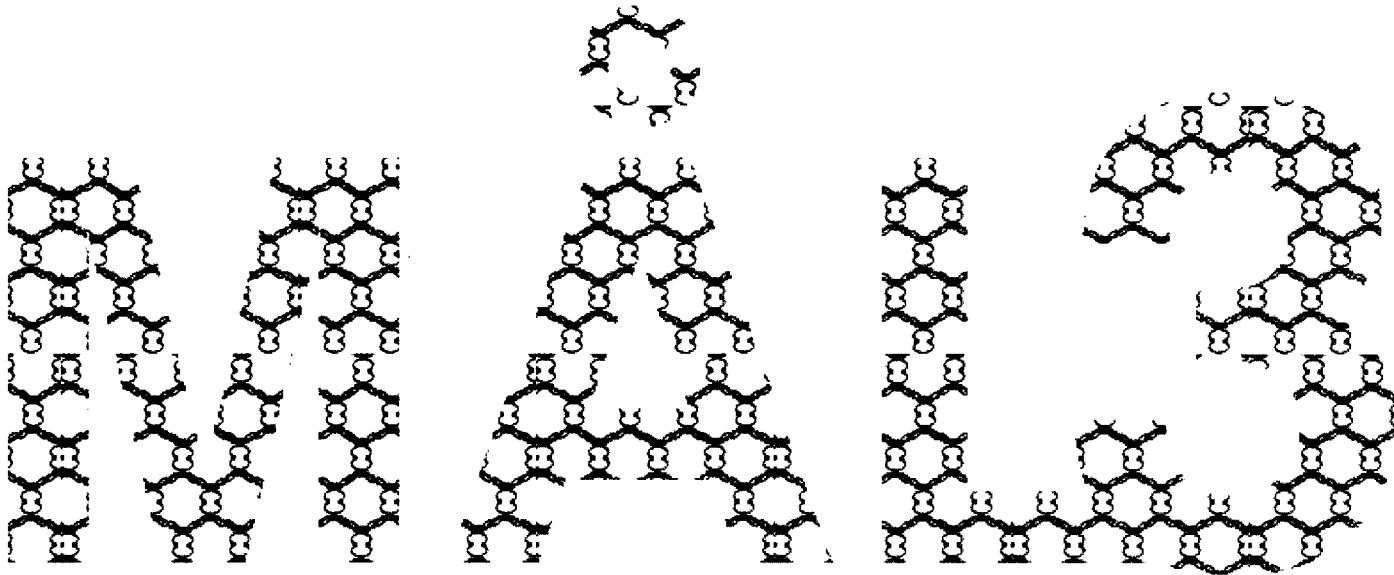
### Kompetansesenter for boligsosialt arbeid

Et viktig arbeid som ble fullført i 2004 var en kunnskapsoversikt på forskning om vanskeligstilte på boligmarkedet. Prosjektet er en del av den samarbeidsavtale om samfunnsvitenskapelig boligforskning som Husbanken har inngått med Byggforsk og NOVA (Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring). Rapporten presenterer en oversikt over relevant forskningsmateriale innen feltet, men i tillegg til å presentere hvert enkelt arbeid for seg, gis det en mer prinsipiell gjennomgang av hvem som er vanskeligstilt og hvilke situasjoner de vanskeligstilte befinner seg i. Deretter settes forskningen inn i en større sammenheng der relevante forskningsprosjekter presenteres i forhold til de ulike boligsosiale temaene. I tillegg er det også en anbefaling om videre forskning på feltet.

### Bosettingsaksjon for flyktninger

Husbankens arbeid mot bostedsløshet er nærmere omtalt i fagartikkelen på s. 23 Når det gjelder bosetting av flyktninger har Husbanken deltatt i en egen bosettingsaksjon for enslige flyktninger i høst. Denne aksjonen har vært et samarbeid mellom UDI, KS og Husbanken. Bakgrunnen for aksjonen var en stor overrepresentasjon av enslige som ble boende lenge i statlige flyktningemottak før det ble funnet en boligløsning for dem i en kommune. Sommeren 2004 utgjorde denne gruppen over 900 personer hvorav en stor del hadde ventet på bosetting i mer enn 6 måneder etter innvilget oppholdstillatelse.

Resultatene av bosettingsaksjonen har vært gode. Andelen enslige i mottak synker. I løpet av aksjonsperioden kom andelen for første gang på svært lenge under 50 prosent. Det har vært en betydelig reduksjon av antall personer som har ventet mer enn 6 måneder etter innvilget opphold. Andelen personer der det er inngått en konkret bosettingsavtale mellom UDI og en kommune, har holdt seg på et høyt nivå hele aksjonsperioden.



## **Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø**

Husbankens sterke satsing på boligkvalitet rettes inn mot grunnpilarene byggeskikk, universell utforming og miljø/energi. Ansvar er desentralisert til regionkontorene, og kommunene er en sentral målgruppe for samarbeid om bolig- og områdeutvikling.

### **Husbanken skal bidra til at:**

- boligene skal ha god kvalitet og være funksjonelle. God byggeskikk og universell utforming skal stimuleres.
- bærekraftig utvikling skal vektlegges gjennom miljøvennlig nybygging, god fortetting og utbedring og god forvaltning av boligmassen.
- godt bomiljø skal det legges til rette for gjennom attraktive fellesareal, grønne lunger, lekeplasser og trygge trafikkforhold.

### **De viktigste virkemidler for å nå disse målene er:**

- informasjon og kommunikasjon
- lån og tilskudd.

### **God byggeskikk**

Byggeskikk baseres på et samspill mellom de viktige kvalitetsdimensjonene. Kompetanseoverføring til kommunene og byggebransjen og arbeidet med Statens Byggeskikkpris utgjør hovedelementene i Husbankens byggeskikkarbeid. Statens byggeskikkpris ble i 2004 delt ut for 20. gang til to prosjekter i by – Skippergata 12 i Oslo og Lysaker brygge (1. byggetrinn) i Bærum.

Vektleggingen av kvalitet i de bygde omgivelser er tema som på forskjellige vis er med på å prege den offentlige debatt. Høyhus som sperrer utsikt og kaster skygger, blokker i villaområder, store hytter og tunge fysiske inngrep i landskapet er for eksempel hyppige temaer i lokale og nasjonale medier.

I 2004 har det sentrale byggeskikkarbeidet videreført strategier og tiltak på områdenivå og stedsanalyser. Dette er blant annet formidlet gjennom forskjellige kurs og konferanser.

Konsernansvaret for det nasjonale byggeskikk arbeidet ble i 2004 overført til regionkontor Arendal som dermed også er ansvarlig for å lage Husbankens byggeskikkstrategi.

### **Universell utforming**

Husbanken har i en årrekke bidratt til økt tilgjengelighet i nye boliger. Med universell utforming utvides siktemålet ved at alle mennesker skal kunne benytte boliger og boområder på en likestilt måte så langt det er mulig. (Se egen fagartikkel om universell utforming på side 22)

### **Tilskudd til boligkvalitet**

Formålet med tilskuddet er å stimulere til boligkvaliteter som er viktige ut fra samfunnshensyn i nye og eksisterende boligområder. Tilskuddet skal i første rekke gå til tiltak som normalt ikke ville ha vært gjennomført i boligmarkedet.

Tilskuddsrammen blir prioritert til tre satsingsområder: områdeutvikling og tilstandsvurdering (110 prosjekt), konkurranser, forsøk og pilotprosjekt (36 prosjekt) og fysiske tiltak knyttet til god adkomst og til helse, miljø og sikkerhet (HMS) (44 prosjekt).

### **Tilskudd til tilstandsvurdering**

I forbindelse med planlegging av større utbedringsarbeid kan Husbanken gi støtte til tilstandsvurdering. Tilskudd kan gis til borettslag og sameier o.l. med mer enn 10 boliger. Ordningen skal stimulere til planmessig bolig- og miljøfornyelse av god kvalitet.

Tilskuddsutmålingen vil avhenge av hvor stort borettslaget eller boligområdet er, og av omfanget av vurderingene som skal gjøres. I 2004 ble det søkt om tilskudd til 16 502 boliger, 21 prosent færre enn i 2003. Antall prosjekt det vart søkt om tilskudd til, gikk ned med 18 prosent i den samme perioden. 10 619 boliger ble godkjent for tilskudd på til sammen 4,3 mill. kroner, 47 prosent færre boliger enn i 2003.

### **Annen boligkvalitet**

Tilskudd til annen kvalitet omfatter prosjekter under resultatmålet gode boforhold og levekår, områdeutvikling, byfornyelse og bomiljøtiltak. Bærekraftig ressursbruk, som omfatter miljø



og energi, byøkologi og fortetting og biologisk mangfold. Ved utgangen av desember var 84 prosjekt godkjente for tilskudd på til sammen 17 mill. kroner innenfor dette området.

#### Radontilskudd (tilskuddet avvirket i 2004)

Tilskuddet skal stimulere til reduksjon av radonnivået i eksisterende boliger, jf. oppfølginga av Nasjonal kreftplan. 110 boliger ble godkjent for radontilskudd på til sammen 3,1 mill. kroner pga. en ekstraordinær bevilgning i desember 2003 samme år som Kreftplanen ble avsluttet. Det har kommet inn et betydelig antall klager på at ordningen opphørte.

#### Lån

**Oppføringslånets** lånetillegg skal stimulere til at nye boliger, får spesielle, ønskede tilleggskvaliteter – enten når det gjelder helse, miljø og sikkerhet, eller når det gjelder god adkomst. Størrelsen på lånetilleggene varierer mellom 20 000 kroner og 200 000 kroner for de ulike tilleggskvalitetene. En bolig kan få mange lånetillegg.

Satsing på universell utforming har vært i fokus i 2004, bla. økte lånetillegget for livsløpsstandard til 200 000 kroner. Det har blitt opprettet et nytt lånetillegg for besøksstandard på opptil 100 000 kroner. Et nytt lånetillegg for miljøatsing skal stimulere til særskilt satsing, eksempelvis på lavenergiboliger.

Litt over 80 prosent av de 9 450 boligene med oppføringslån hadde fått ett eller flere lånetillegg i 2004, en noe lavere andel enn året før. Årsaken til at andelen har gått ned er at langt flere av boligene som er finansiert i 2004, er små enheter i blokk og høyhus (se omtale under mål 1 om boligforsyning) og at antall omsorgsboliger som finansieres er sterkt redusert etter eldreplanen er fullført. Imidlertid er det slik at de boligene som har fått lånetillegg for tilleggskvaliteter, har flere tillegg enn før. Vel tredjeparten av boligene fikk fortsatt tillegg til livsløpsstandard samtidig som nærmere 10 prosent fikk det nye tillegget til besøksstandard (se tabell 2).

**Utbedringslån** skal stimulere til fornyelse av boliger og bomiljø for å fremme bolig- og miljøkvalitet. Lånet skal også legge til rette for boligbasert omsorg og tjene sosiale og kul-

turhistoriske formål. I 2004 ble det søkt om utbedringslån til 8 018 boliger – omtrent like mange som i 2003. Gjennomsnittlig søknadsbeløp gikk ned fra 155 000 kroner pr bolig i 2003 til 148 800 kroner pr bolig i 2004, en nedgang på fire prosent.

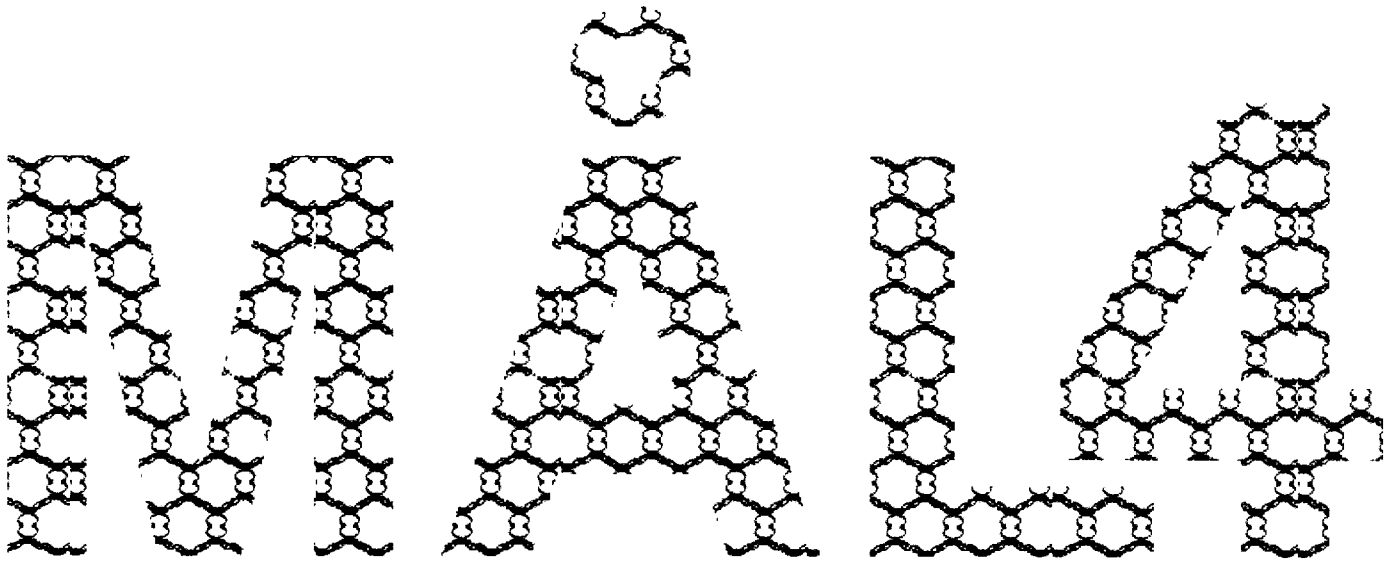
Bare 6 821 boliger ble godkjent til utbedringslån i 2004 mot 12 858 året før. Den sterke nedgangen hanger i i all hovedsak sammen med at det var en meget stor kø av saker fra 2002 som ble bevilget i 2003. Flest oppføringslån gikk til miljøtiltak og utbedringer i forbindelse med ENØK.

**Barnehagelån** skal bidra til at behovet for gode barnehager blir dekket. Lånet skal brukes til oppføring, tilbygg, kjøp eller utbedring av barnehager. Husbanken prioriterte barnehager innenfor den samlede lånerammen. I 2004 ble det søkt om lån til 5 704 barnehageplasser. Det er en økning på 32 prosent sammenlignet med 2003. Det har aldri blitt søkt om lån til så mange plasser. Svært mange søknader kom seint på året slik at bevilgningstallene ikke økte tilsvarende.

Det blir ikke gitt lån til barnehager som statlige institusjoner, etater og forvaltningsbedrifter eier. Det ble benyttet 657 mill. kroner i 2004 mot 596 mill. kroner året før. Det ble gitt lån til 4 646 plasser, en reduksjon på 7 prosent i forhold til året før.

Tabell 2. Oppføringslånets lånetillegg. Prosent.

	2003	2004
<b>Totalt</b>	<b>83,6</b>	<b>80,6</b>
Livsløpsstandard	37,4	26,1
Besøksstandard	–	9,6
Heis	12,9	16,7
Terrengvegetasjon	37,7	39,7
Gode uteareal	43,8	45,7
Trafikktrygghet	46,7	50,9
Helse, miljø og sikkerhet	66,2	64,7
Miljøtsasing	–	1,4
Distriktstillegg	4,7	3,1
Tillegg for pressområder	2,9	7,4
Andre lånetillegg	4,3	2,5



## Effektiv forvaltning og kompetansesenter

### Låneforvaltning

Husbanken skal gjennomføre regjeringens bolig og byggepolitikk på en god og effektiv måte gjennom å:

- forvalte ordningene på best mulig måte
- være et kompetansesenter for boligpolitikken
- sikre effektiv ressursutnyttelse.

### Rekordlav rente i Husbanken

Husbanken har et tilbud om flytende rente, der renta blir regulert hvert kvartal og et tilbud om fem års fastrente, der renta blir endret hver måned.

Begge rentetyperne blir fastsatt på grunnlag av observasjoner i rentemarkedet i en periode som blir avsluttet tre måneder før renta blir gjort gjeldende for flytende rente og to måneder før den blir gjort gjeldende for fastrente. Dermed kan låntagerne vite hvilken rente som vil gjelde, henholdsvis to og tre måneder på forhånd.

I 2003 lå Husbankens rente, på grunn av den sterke rentenedgangen, over det private markedet. I store deler av 2004 har Husbankens flytende rente ligget under de private bankene.

**Figur 4. Husbankrenten sammenlignet med renten i privatbankene**

### Flytende eller fast rente

Av Husbankens vel 100 000 lån har 56 prosent fastrente og 44 prosent flytende rente. Den 01. januar 2004 utløp fastrenteavtalen for ca 45 000 lån. Kundene fikk tilbud om å gå over til flytende rente (3,7 prosent) eller inngå ny fastrenteavtale (4,8 prosent). Hele 28 000 eller omtrent 62 prosent valgte å fortsette med fastrente for 5 nye år. Det var en høyere andel storkunder (kommuner, BRL, stiftelser og lignende) som valgte flytende rente. Hele 56,6 prosent valgte flytende mot 31,4 prosent av personkundene.

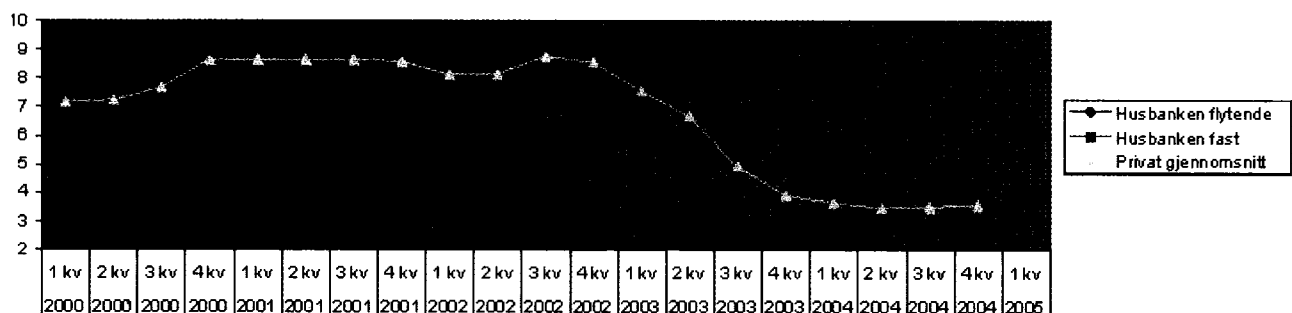
### Ny organisering av låneforvaltningsarbeidet

Husbanken har startet arbeidet med å sentralisere låneforvaltningen til ett kontor, til forskjell fra tidligere regionalisert modell. På denne måten blir arbeidet mer effektivt og det frigjøres tid til andre viktige oppgaver. Samtidig blir kostnadene knyttet til låneforvaltning tydeligere og det gir et godt grunnlag for sammenligning med andre aktører. Arbeidet med å overføre forvaltningsporteføljen til Forvaltningskontoret startet ved at porteføljen fra Bergen og Trondheim ble overført i 2004. Det er forventet at overføringen fra Bodø og Hammerfest vil skje i løpet av 2005.

### Fortsatt reduksjon i låneporteføljen

Antall lån var på 100 765, dette er en nedgang fra 115 216 året

**Flytende og fast rente i Husbanken sammenlignet med privatbankrenten**







før, eller 12,5 prosent. Utlånsmassen gikk ned med 6,7 prosent fra 101,1 milliarder kroner til 94,3 milliarder kroner. Reduksjonen skyldes at det fortsatt er mange som velger å refinansiere husbanklånet samt at ved videresalg kan kjøper normalt ikke lenger få overført Husbanklånet. I 2004 mottok Husbanken ekstraordinære innbetalinger på drøyt 11,9 milliarder kroner. Det er en økning på nærmere 47 prosent sammenlignet med året før.

#### **Utbetaling av tilskudd og lån**

Husbanken utbetalte drøyt 5,4 milliarder kroner i tilskudd til boligsektoren. Av dette beløpet ble vel 2 milliarder benyttet til bostøtte, 2,5 milliarder benyttet til tilskudd og kompensasjon i forbindelse med omsorgsboliger og sykehjem og 0,7 milliarder til boligtilskudd. Det ble utbetalt 9,4 milliarder kroner i nye lån, dette var en nedgang med 1,4 milliarder fra året før. Av nye lån utgjorde oppføringslån 4,5 milliarder, utbedringslån 1 milliard, barnehagelån 0,6 milliard og startlån 3,3 milliarder. Flere prosjekter som Husbanken har initiert, er realisert ved privat finansiering.

#### **Lavt mislighold og lavt, men økende tap**

Et mål for Husbanken er å forvalte statens midler effektivt og sikkert. Samtidig er det et mål for Husbanken å medvirke til at innbyggerne kan beholde en god bolig. Antall krav om tvangssalg ble redusert fra 860 i 2003 til 740 i 2004. Antall gjennomførte tvangssalg gikk også litt ned i denne perioden, fra 148 i 2003 til 143 i 2004.

I samme periode har antall misligholdte lån i Husbanken gått ned med vel 28 prosent, fra 2 801 i fjerde kvartal 2003 til 2 013 i fjerde kvartal 2004. Det er naturlig å se denne utviklingen i sammenheng med det historisk lave rentenivået i Husbanken.

Samlet bokført brutto tap utgjorde 36,0 millioner kroner pr. 31.12.04 mot 26,7 pr 31.12.03. Personlige låntakere sto for 22,0 millioner kroner av tapene. Tilbakeførte tap utgjorde 7,1 millioner kroner, nettotap var dermed på 28,9 millioner kroner mot 19,9 millioner i 2003. Dette er bare 0,03 prosent av låne porteføljen mot 0,02 prosent året før. Økningen skyldes både økte tap i forbindelse med personlige lån og tap i forbindelse med utleielån til stiftelser.

## **Kompetansesenter for boligpolitikk**

### **Kompetanseutvikling**

For å kunne møte vår nye rolle som kompetansesenter og veileder, startet Husbanken et kompetanseprogram for de ansatte. Saksbehandlerne har tilbud om kurs innenfor kommunekunnskap og veiledningskompetanse. Det er også satset mye på lederutvikling i 2004. Videre oppfordres Husbankens ansatte til å ta etterutdanning på universitet og høyskolenivå. Det er i den forbindelse inngått samarbeidsavtaler med flere høyskoler innenfor bla. boligsosialt arbeid og byggeskikk.

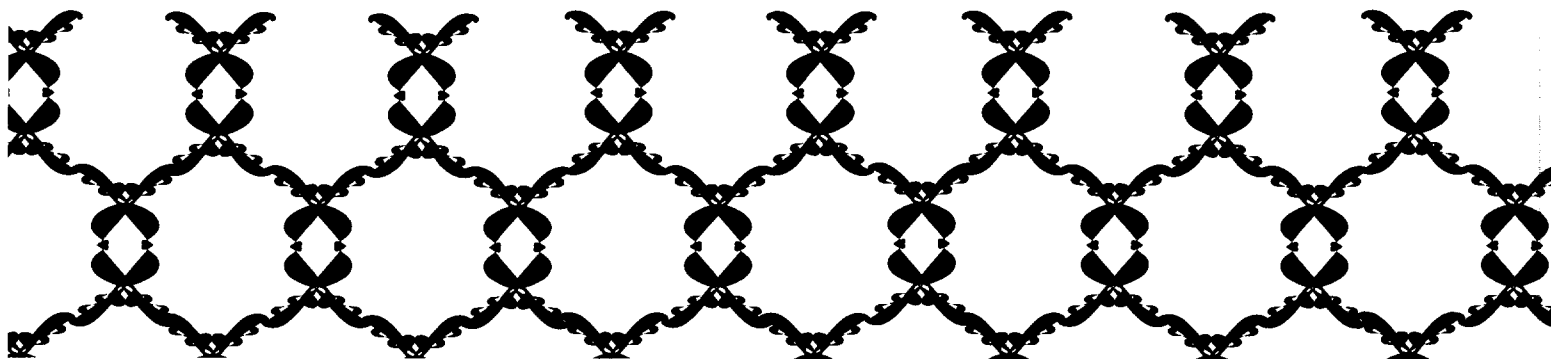
I 2004 ble arbeidet med å opprette et bibliotek påbegynt. Biblioteket skal innlede samarbeid med aktører innen bolig- og byggefag, slik at mest mulig av fagområdet blir dekket. Samtidig skal biblioteket formidle forskningsrapporter og lignende, som er finansiert med tilskudd fra Husbanken.

### **Tilskudd til utvikling av bomiljø, boligforvaltning og boligpolitikk**

Tilskuddet til utvikling av bomiljø, boligforvaltning og boligpolitikk har en viktig funksjon i forhold til Husbankens nye rolle som kompetansesenter. Tilskuddet skal bidra til

- å utvikle kommunale boligstrategier og lokale handlingsplaner for boligetablering
- å utvikle, informere og formidle kunnskap og kompetanse knyttet til bolig- og bomiljøspørsmål
- å medvirke til informasjon og formidling av kunnskap og kompetanse
- å bidra til bedre kunnskap og informasjon om boliger, bygninger og utemiljø knyttet til det som funksjonshemmede har behov for og fremme arbeidet i organisasjoner o.l.

Husbankens strategi for forskning og utredning, innebærer at en større del av tilskuddet til utviklings- og informasjonsarbeid blir fordelt fra regionkontorene. Slik ønsker Husbanken i større grad å kunne utnytte lokal kunnskap og nærhet til brukerne for å øke effektivitet og måloppnåelse.



I 2004 ble det gitt tilsagn til 143 prosjekter på i alt 31 mill kroner, mot 149 prosjekter og 36 millioner kroner i 2003.

Innenfor området kommunal boligpolitikk har bla. Tromsø og Oslo fått støtte til prosjekter som skal hjelpe bostedsløse å etablere seg i egen bolig og kunne fortsette å bo der. Innenfor området kompetanse og kunnskap har flere forskningsinstitusjoner fått tilskudd til å utvikle miljøboliger, bla. når det gjelder økologiske boligområder og kostnadseffektive lavenergiboliger.

#### **Husbankens personale**

Husbanken har 364 ansatte, 224 kvinner og 140 menn. Dette gir en kvinneandel med 62 prosent. De ansatte har en gjennomsnittsalder på 47,2 år og hele 75 prosent av de ansatte er over 40 år. Denne alderssammensetning gir Husbanken en solid utfordring på seniorpolitikk i årene som kommer. Det norske samfunnet er i økende grad flerkulturelt. Husbanken har 22 ansatte med ikke-nordisk bakgrunn, eller 6 prosent av de ansatte.

Husbankens endrede rolle som kompetansesenter har også gitt store utfordringer på opplæringsiden, og det er iverksatt et internt kompetanseprogram hvor veiledning og kommunekunnskap har vært prioritert i 2004. Flere av regionkontorene har etablert samarbeid om etterutdanning med de lokale høgskolesentrene samtidig som flere av personalet deltar i diverse etterutdanning i det ordinære utdanningssystemet.

#### **Likestilling**

*Hva er gjort i 2004*

- Utarbeidet den første samlede årsrapport for Husbanken på likestilling (for 2003). Årsrapporten var et første ledd i systematisk kartlegging av likestilling i Husbanken.
- Økt fokus på likelønn. Kvinneprofil ved lokale lønnsforhandlinger etter hovedtariffavtalen punkt 2.3.3 høsten 2004 førte til at hele 72 prosent av midlene gikk til kvinner.
- Økt kompetansen ved å delta på en rekke seminarer og lignende i regi av Likestillingssenteret.
- Tatt initiativ til en serie på tre seminarer om likestilling i arbeidslivet i samarbeid med Likestillingssenteret.

- Bidratt som foredragsholdere på Kvinneuniversitetets perspektivkonferanse for 2004.

#### *Styret*

Hovedstyret har kvinnelig styreleder. Av styremedlemmene er 1 kvinne og 3 menn. De seks regionstyrene har to kvinner og fire menn som styreledere og seks kvinnelige og seks mannlige styremedlemmer. Dette gir en kvinneandel på 44 prosent i styrene.

#### *Ledere*

Det er 29 kvinner og 26 menn som har en lederstilling. Dette gir en kvinneandel med 53 prosent, mot 50 prosent i 2003. Det er flest kvinnelige underdirektører, mens menn er i flertall på direktørnivå.

#### *Stillingsgrupper*

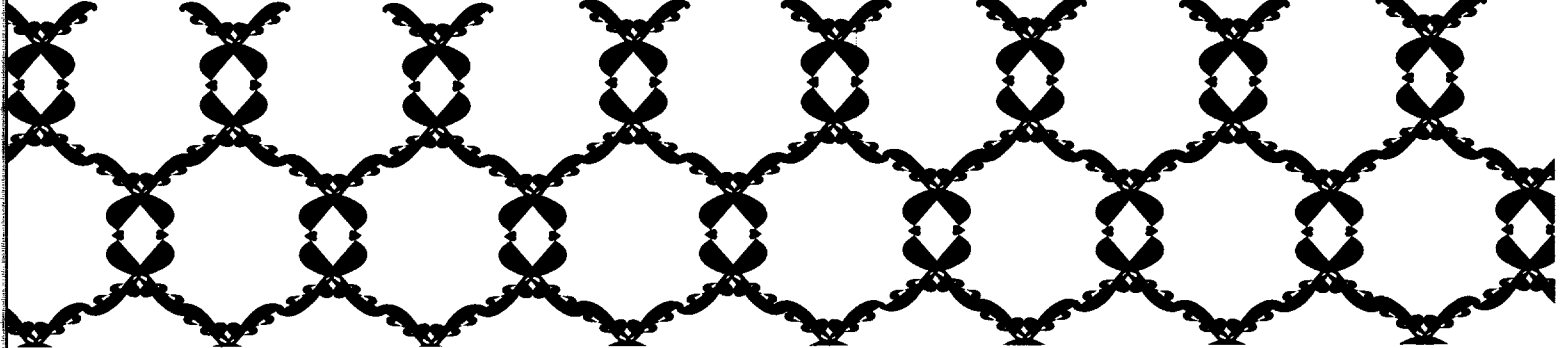
Det er fortsatt prosentvis større andel kvinner som arbeider i stillinger innenfor kontorstillinger og saksbehandlerstillinger. En forholdsmessig større andel av mennene jobber innenfor høyere fagstillinger uten lederansvar. Prosentandelen menn som arbeider i høyere fagstillinger har økt fra 14 prosent til 18 prosent. Dersom en ser på utviklingen i lederstillinger og høyere fagstillinger fra 2003 til 2004 kan det se ut til at kvinner gjør karriere som ledere, mens menn har en "alternativ karrierevei".

#### *Lønn*

Det er mange parametere som bestemmer lønnsnivået til den enkelte medarbeider. Her ser vi isolert på parameteret kjønn. Menn tjener i gjennomsnitt 5,8 lønnstrinn mer enn kvinner. I 2003 var forskjellen på 6,3 lønnstrinn. Lønnsdifferansen skyldes hovedsakelig at kvinner er overrepresentert i de lavest betalte stillingsgruppene.

Husbanken har små lønnsforskjeller mellom kvinner og menn, dersom vi sammenligner stillingskategori for stillingskategori. Blant ledere har kvinner noe høyere lønn enn menn. For førstekonsulenter og rådgivere, har menn noe høyere lønn. Dette skyldes hovedsakelig ansiennitet i stillingen.





### *Deltid og overtid*

I Husbanken er det 36 kvinner og 10 menn som arbeider deltid (80 prosent eller mindre). Det betyr at 16 prosent av kvinnene og 7 prosent av mennene arbeider deltid, eller totalt 13 prosent av de ansatte. Menn har et høyere uttak av overtid enn kvinner. Menn står for ca 60 prosent av overtiden.

### *Følgende tiltak er aktuelle:*

- Ha fokus på dimensjonen kjønn også i myndighetsutøvelsen, forskningsprosjekter og lignende. Dette tas inn ved revisjon av FoU-strategien.
- Fortsatt fokus på lønnsdiskriminering – uavhengig av kjønn.

### **HMS i Husbanken**

#### *Inkluderende arbeidsliv og sykefravær*

Husbanken inngikk samarbeidsavtale med Trygdeetatens arbeidslivssenter i 2002. Det fokuseres på forebyggende tiltak, forbedring i rutine på oppfølging av sykemeldte og tilrettelegging for medarbeidere med varig eller midlertidig nedsatt funksjonsevne. Nærmeste leder har et oppfølgingsansvar i forhold til hver enkelt medarbeider.

Totalsykefraværet har gått ned med nesten 2 prosentpoeng til 4,98 prosent i 2004, etter et høyt sykefravær i 2003. Langtidssykefraværet er nå på et "normalnivå" på rundt 3 prosent. Samtidig har korttidssykefraværet gått ned og er på laveste notering med 2,01 prosent. Bakgrunnstallene viser at det er en jevn nedgang i hele 2004. Dette tyder på at Husbankens samarbeidsavtale om et inkluderende arbeidsliv har hatt ønsket effekt på sykefraværet.

#### *Vernetjenesten og AMU*

Vernetjenesten og AMU er lokalt organisert. Antall verneombud varierer med kontorets størrelse. Samtlige kontorer har eget arbeidsmiljøutvalg eller samarbeidsutvalg som også behandler arbeidsmiljø saker. Kontorene har gjennomført forskjellige tiltak som vernerunder, stressmestringskurs, sykle til jobben-aksjonen, utarbeidelse av internkontrollsystem, pausegyms og grunnopplæring i arbeidsmiljø.

### **Grønn Husbank**

Kontorene har iverksatt en rekke tiltak i forbindelse med grønn Husbank. Det kan nevnes:

strømsparetiltak som å slå av lyset når man går fra kontoret, papirbruk (tosidig utskrift, lagre rapporter på CD istedenfor papir), oppfordring til å reise kollektivt, fruktabonnement, sykle til jobben-aksjonen og oppfordre til å tenke grønt ved valg av leverandør på alle typer innkjøp.

### **Internasjonalt arbeid**

Husbanken har prioritert internasjonalt arbeid sterkere de siste årene, og i 2004 har banken deltatt i en rekke sammenhenger. Den internasjonale aktiviteten har økt betydelig også ved regionkontorene.

For det første er slikt arbeid noe som vi pålegges å gjøre fra vår arbeidsgiver, departementet. Dernest har vi mye å lære av alle de erfaringene som andre land gjør seg på boligområdet. Det å delta i internasjonal utveksling og arbeid kan gir nye impulser, gir et bredere perspektiv og legger til rette for økt utvikling.

Det er i utgangspunktet departementet som har oppgaven med å representere Norge i internasjonale fora på bolig og byggområdet, men i en del tilfeller delegeres oppgavene til Husbanken.

Husbanken ser store fordeler ved å være oppdatert på den internasjonale utviklingen og helst i forkant av utviklingen rent faglig. Husbankens rolle som kompetansesenter kan neppe fylles om vi ikke også deltar i internasjonalt arbeid.

Regionkontorene har også økt sin internasjonale aktivitet i 2004. Særlig har regionkontor Hammerfest vært aktiv i forbindelse med å styrke boligsamarbeidet i Nordkalottregionen.

Regionkontor Trondheim har bidratt ved etableringen av et tverrfaglig undervisningsopplegg innenfor miljø og lavenergi i samarbeid mellom NTNU og Chalmers Høgskole i Gøteborg.

## FAGARTIKKEL 1

# 2004 ET FANTASTISK ÅR FOR LAVENERGIBOLIGER

### Realisering av lavenergiboliger

Husbankens satsing på lavenergiboliger gir resultater. Sammen med sentrale aktører bidrar Husbanken nå til 2000-3000 boliger med lavenergi- og Passivhusambisjoner. Resultatene har kommet etter en bevisst satsing med Husbanken som en drivkraft og innovativ veiviser i bolig- og byggsektoren for realisering av lavenergiboliger.

Husbanken bidrar til lavenergiboliger ved bruk av sin regionale struktur og gjennom samarbeid, kunnskapsformidling og økonomiske virkemidler rettet mot kommuner, bransjen og sluttbrukere. I Husbanken bruker vi begrepet lavenergiboliger om boliger som har et energibehov på mindre enn 100 kWh pr kvm og år beregnet samsvar med beregningsmodell og anvisninger som beskrevet i SINTEF-rapporten "Energimerking av nye boliger – Hovedprosjektrapport". Å bygge boliger som i praksis oppfyller dette kriteriet krever kunnskap og omtanke ved planlegging og bygging. Blant annet er riktig detaljering for å unngå kuldebroer og luftlekkasjer svært viktig. Slike boliger krever også balansert ventilasjon med høyeffektiv varmegjenvinning i tillegg til bygningskropp med svært gode varmeisolerende egenskaper. Typisk isolasjonstykkelse i vegg er 25 cm. 2004 har vært et fantastisk år for lavenergiboliger fordi:

### Støtten til forbildeprosjekter har gitt gode resultater

Med aktiv innsats fra Husbanken Regionkontor Trondheim var de første lavenergiboligene i Norge ferdig bygd på nyåret 2004, og innflyttet ved påsketider. Jadarhus og Mesterhus bygde boligene på henholdsvis Sola og Lillestrøm. Gode resultater og stor medieomtale fører til at de to boligprodusentene utvikler egne lavenergiløsninger for flere av de mest solgte hustypene sine. Flere andre boligprodusenter viser stor interesse for lavenergiboliger og utvikler egne lavenergiløsninger. Vi gleder oss til høsten 2005 da også Husby terrasse på Stjørdal med 56 lavenergiboliger i blokk ferdigstilles.

### Husbanken skaper viktige møteplasser og bygger kompetanse

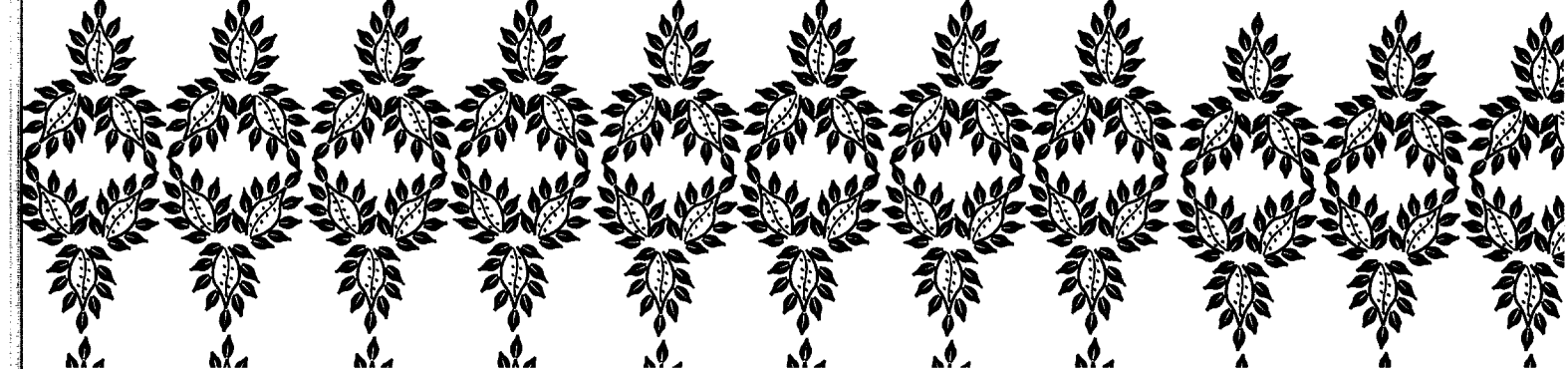
Sist i april arrangerte Husbanken i samarbeid med Lillehammer og omegn boligbyggelag en lavenergiboligkonferanse med internasjonale foredragsholdere på Lillehammer.

### PASSIVHUS OG LAVENERGIBOLIGER

- Passivhus er en tysk standard etablert og definert av Passivhaus Institut i Darmstadt, Tyskland. Dette instituttet sertifiserer både hus og komponenter. Man kan derfor ikke uten videre benevne et hus som passivhus.
- Ett av kriteriene for passivhus er at oppvarmingsbehovet ikke overskrider 15 kWh/m<sup>2</sup> per år. Typisk årlig forbruk for nye boliger i dag er 80 kWh/m<sup>2</sup> (i Oslo-klima)
- Totalt energibehov per år i et passivhus er typisk ca 65 kWh/m<sup>2</sup> per år. Typisk årlig forbruk for nye boliger i dag er 170 kWh/m<sup>2</sup> år (i Oslo-klima)
- Lavenergiboliger er ikke en definert standard. Husbanken omtaler lavenergiboliger som boliger med et totalt energibehov under 100 kWh/m<sup>2</sup> per år og et oppvarmingsbehov mindre enn 30 kWh per m<sup>2</sup> år.
- Les mer om passivhus og lavenergiboliger på: [www.passivhaus.de](http://www.passivhaus.de) og [www.lavenergiboliger.no](http://www.lavenergiboliger.no)

Konferansen samlet 165 deltakere fra hele landet. Husbanken fulgte opp høsten 2004 med å ta initiativ til opplæringsseminar og initiering av lavenergiboliger Norge Rundt i samarbeid med Boligprodusentenes Forening, Bygg-forsk, SINTEF og Enova. Seminarene omhandlet planlegging, bygging, markedsføring og finansiering av lavenergiboliger. Over 500 personer fra Husbanken og ulike miljøer innen bolig- og byggsektoren deltok på disse seminarene.

I mars 2004 publiserte Regionkontor Trondheim en pilotversjon av [www.lavenergiboliger.no](http://www.lavenergiboliger.no) på verdensveven. Uten noen form for lansering og annonsering har hele 4000 besøkt nettsidene. Besøktallet har vært sterkt økende den siste tiden og det er nå planlagt en utvikling og lansering av nettstedet.



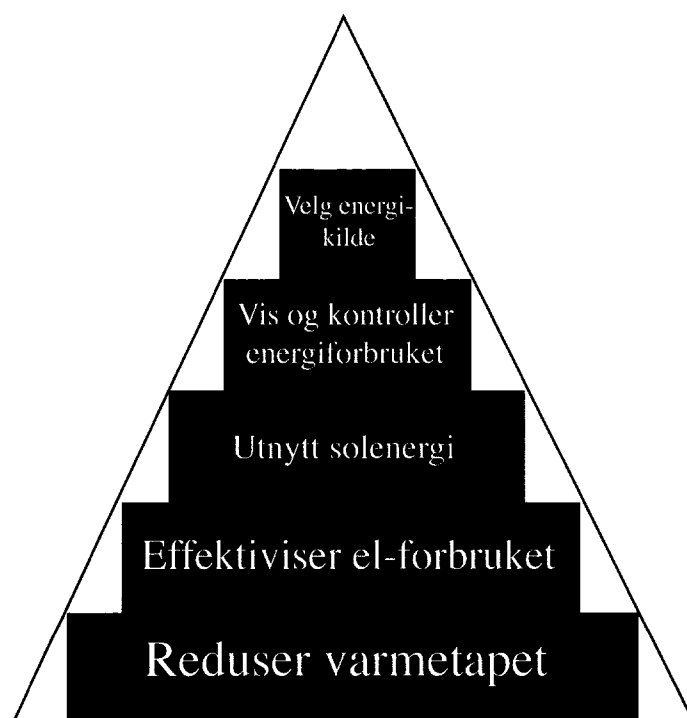
### **Energimerkeordningen av nye boliger ligger klar**

Husbanken og SINTEF tok initiativ til å utrede en mulig energimerkeordning av boliger. Hovedrapporten med forslag til energimerkeordning er avsluttet høsten 2004. Husbanken har finansiert prosjektet sammen med Enova. Målet med energimerkeordningen er å bidra til å innføre miljømål i boligsektoren, bidra til kvalitetssikring og å øke etterspørsel, produksjon og konkurranse av lavenergiboliger. Energimerkeprosjektet er også et viktig bidrag til det kommende energisertifikatet som skal implementeres med det nye energidirektivet.

### **Husbanken deltar i internasjonale energiprosjekter**

Med deltakelse i det internasjonale energiprojektet IEA Task 28 Sustainable Solar Housing, har Husbanken siden 2000 aktivt vært med å utvikle nytt veiledningsmaterieell for planlegging av lavenergiboliger, brosjyrer med eksempler på norske pilotprosjekter, håndbøker om markedsføring av bærekraftige boliger og utviklet norske pilotprosjekter. Husbanken har bygget allianser med de norske deltakerne i prosjektet og de 14 deltagerlandene fra Europa, Nord- og Sør-Amerika, Asia og Australia gjennom å være norsk prosjektleder.

Husbanken tar initiativ til internasjonalt, tverrfaglig samarbeid. Husbanken har tatt initiativ til samarbeid mellom NTNU og Chalmers Tekniske Høgskole i Göteborg på tema miljøvennlige boliger og tverrfaglig undervisning hvor det deles ut en miljøpris til beste studentprosjekt. Interessen er stor blant studentene og NTNU har vært nødt til å begrense antall deltakere. Studentboliger er felles oppgave i vårsemesteret 2005. Første prisutdeling er lagt til Göteborg i mars 2005. Husbanken deltar i juryen.



### **Kyotopyramiden - Passiv energidesign**

Passiv energidesign reduserer energibehovet trinn for trinn og starter med å redusere varmetapet. Riktig energikilde og oppvarmingsystem velges til slutt, etter at oppvarmingsbehovet er redusert til typisk 15-25 kWh/m<sup>2</sup> år. Energikilden bør velges ut fra eksisterende infrastruktur, og lokal tilgjengelighet, og kan f.eks. være fjernvarme i større byer og biobrensel i distriktene. Også elektrisk oppvarming er aktuelt når oppvarmingsbehovet blir svært lavt.



## FAGARTIKKEL 2

### UNIVERSELL UTFORMING



#### Å virkeliggjøre et ideal

##### Hva er universell utforming?

Målet er at alle samfunnsmedlemmer skal ha de samme muligheter til personlig utvikling, deltakelse og livsutfoldelse. Universell utforming er en overordnet strategi for å oppnå dette. Den innebærer at produkter, byggverk, anlegg og uteområder utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Strategien er en vid tilnærming for å oppnå tilgjengelighet for alle personer med redusert mulighet til å delta på grunn av nedsatt funksjonsevne. Universell utforming omfatter planlegging, bygging, drift og forvaltning av bygninger, anlegg og uteområder, tjenesteproduksjon og service, salg av produkter og bruk av informasjons- og kommunikasjonsteknologi. Det er poengtert at løsningene skal være varige, godt integrerte og der det er mulig; planlegges i forkant. Husbanken har, sammen med Statens bygningsteknisk etat, et særskilt ansvar for god tilgjengelighet i bolig, bygg og uteområder.

##### Husbanken har allerede en "tilgjengelighetshistorie"

Husbanken har gjennom flere tiår ved hjelp av lånetillegg til oppføringslånet fokusert på økt tilgjengelighet i boligmassen. Dette har i stor grad vært rettet mot behovet for bevegelsehemmede til å kunne benytte boliger og boområder. Livsløpsboligen har vært Husbankens merkevare. Den tar opp i seg mye av det som er filosofien bak universell utforming. Poenget med livsløpsboligen er at en person med funksjonsnedsettelse skal kunne fungere i en bolig så selvstendig som mulig. Andelen livsløpsboliger av nye boliger som er finansiert av

Husbanken har de siste årene ligget på mellom 36 og 40 prosent med en svak nedadgående tendens. Dette har bl.a. med at Husbanken nå i større grad finansierer mindre boliger i blokk der det har vist seg vanskeligere å få til livsløpsstandard. Antall husbankfinansierte boliger med livsløpsstandard i perioden 1998 - 2004 var rundt 28 000. I tillegg til dette har Husbanken gjennom Handlingsplan for eldreomsorgen 1998 - 2003 bidratt til bygging av 19 000 omsorgsboliger, alle med livsløpsstandard i perioden.

En annen utfordring er tilpasning av den eksisterende boligmasse. Husbanken fordeler hvert år tilskuddsrammer til kommunene for å stimulere til bygningsmessige tilpasninger i eksisterende boliger. Tiltakene skal gjøre det mulig for personer med nedsatt funksjonsevne å kunne bo og fungere i boligen så selvstendig som mulig og så lenge som mulig.

##### 2004 - Et viktig år som peker framover

Husbanken og Trygdeetaten har inngått et samarbeid om bedre tilrettelegging av boliger for funksjonshemmede. Et modellforsøk skal prøves ut i et utvalg kommuner. Målet med samarbeidet er at funksjonshemmede skal få en mer hensiktsmessig boligløsning gjennom en bedre tilpasning av bolig og at brukerne skal oppleve en helhetlig rådgivning fra de offentlige etatene.

Samarbeidet mellom etatene som har et ansvar når personer med nedsatt funksjonsevne skal få tilpasset sin bolig, vil være i sentrum i det videre arbeidet. Her inngår de ulike aktørene på kommunalt nivå, Husbanken og Hjelpemiddelsentralen. Formålet er å sikre at det finnes en synlig og tilgjengelig boligrådgivningsfunksjon i kommunen. Denne skal sørge for at bruker tilbys og ytes nødvendig hjelp når funksjonsevnen ikke lenger gjør det mulig å fungere i egen bolig.

I 2004 markerte også oppstart på prosjektet "Informasjonsprogrammet - Universell utforming i byggsektoren." Dette er et samarbeidsprosjekt mellom Husbanken og Statens bygningstekniske etat. Programmet omfatter utvikling og gjennomføring av følgende aktiviteter:

- Samordning av statlig innsats innen universell utforming
- Informasjon og introduksjonskurs i universell utforming
- Utdanning - Grunnutdanning og etterutdanning
- Evaluering av tiltak i informasjonsprogrammet

Fra 1.juli 2005 vil Husbanken introdusere en ny låneordning til erstatning for oppføringslånet og utbedringslånet. Det er et mål å styrke lånet som et boligpolitisk virkemiddel rettet mot universell utforming og miljøvennlige boliger både ved nybygging, i den eksisterende boligmassen og ved transformasjon av andre bygg til bolig. Prosjekter som tilfredsstillers kvalitetskravene får velge låneutmåling selv inntil 80 prosent. Oppføringslånets detaljerte krav fjernes (minstestandard, arealberegningssystem, øvre og nedre arealgrense m.v.)



# FAGARTIKKEL 3. FRA BOSTEDSLØS TIL NABO



## Bostedsløshet

Et hjem er selve grunnlaget og utgangspunktet for vårt øvrige liv i både familie, arbeid og fritid. Kartlegginger fra Byggforsk i 1996 og 2003 viste en nedgang i registrerte bostedsløse i Norge fra 6200 til 5200. Sammenlignet med andre land er ikke dette høyt, men bostedsløshet er en så stor belastning for den enkelte at det i Norge er enighet om at bostedsløshet skal bekjempes.

I Oslo var det en nedgangen fra 1996 til 2003 med ca 1000 bostedsløse. For det øvrige land er det en liten økning med store variasjoner mellom enkeltkommuner. Det er flest bostedsløse i de store byene. Problembelastningen blant de bostedsløse i 2003 er gjennomsnittlig vesentlig større enn i 1996.

Personer som opplever bostedsløshet er forskjellige og må behandles individuelt, men det fins fellestrekk en kan arbeide ut fra. Omtrent 1/3 av de bostedsløse trenger behandling eller omfattende omsorgstjenester for å kunne bo i egen bolig. 1/3 trenger bistand for å bli boende i egen bolig, mens 1/3 vil kunne klare seg selv i egen bolig. Manglende bolig gjør det svært vanskelig å leve et familieliv eller ha en stabil jobb. Situasjonen skaper eller forsterker rusmisbruk, psykiske og psykosomatiske lidelser. I Norge, hvor de fleste har høy levestandard og god bolig, medfører bostedsløshet tap av selvfølelse og stigmatisering fra omgivelsene.

## Prosjekt bostedsløse

Husbanken hadde fra 2001 til 2004 ansvar for et statlig prosjekt for utvikling av metoder og modeller for å hjelpe bostedsløse med bistandsbehov til varig bolig. Målet var utvikling av kommunale strategier for å motvirke bostedsløshet, samt å danne grunnlag for en nasjonal strategi. Tiltak i Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Drammen dannet grunnlaget for utviklingsarbeidet. Noen tiltak drives av frivillige organisasjoner etter avtaler med de respektive kommuner. Det var i desember 2004 registret 34 botiltak med til sammen 412 leieboere i prosjektet.

Tidligere bostedsløse fungerer godt i selvstendig bolig når de systematisk følges opp med kommunale tjenester. De fleste har

blitt boende i sine leiligheter. Erfaringene fra bokollektiver med felles kjøkken, bad/WC og/eller oppholdsrom er langt dårligere. Erfaringene er i samsvar med internasjonal forskning som viser at egen bolig har effekt for livskvalitet; og kombinert med faglig oppfølging skapes det stabile boforhold.

Prosjekt bostedsløse har også vist at kommunale strategier innbefattet systematisk og tverrfaglig samarbeid i kommunens første-linjetjeneste, kan løse boligproblemer før bostedsløshet oppstår.

## Ikke i mitt nabolag.

Noen ganger, spesielt ved etablering av samlokaliserte boliger for vanskeligstilte, forekommer naboprotester. Dette er så vanlig at det har fått en egen betegnelse i internasjonal litteratur: NIMBY (Not In My Back Yard).

Noen planlagte botiltak innen prosjekt bostedsløse er ikke etablert som følge av naboaksjoner. Samtidig ser vi at boligetableringene med oppfølging som er gjennomført, ikke er til sjenanse. Tidligere bostedsløse skiller seg ikke mer ut enn det som er vanlig i nabolag.

## På vei mot egen bolig

I Boligmeldingen, St.m. 23 (2003/2004), ble følgende resultatmål foreslått i en Nasjonal strategi mot bostedsløshet for perioden 2005 – 07:

- Antall utkastelser skal reduseres med 30%
- Ingen skal tilbringe tid i midlertidige boligløsninger ved løslatelse fra fengselsopphold
- Ingen skal tilbringe tid i midlertidige boligløsninger etter utskrivelse fra institusjon
- Ingen skal tilbys døgnovernatting uten kvalitetsavtale
- Ingen skal oppholde seg mer enn tre måneder i midlertidig botilbud.

Stortinget sluttet seg til dette i juni 2004. Husbanken er statlig koordinator for satsningen, noe som innebærer at dette arbeidet har høyeste prioritet. Overfor kommunene vil fylkesmenn og Husbankens regionkontorer i samarbeid med øvrige statlige instanser være pådrivere for strategien. Strategien er en oppfølging av Prosjekt bostedsløse og innebærer "I forkant arbeid" for å motvirke bostedsløshet.

# HÖVEDSTYRETS ÅRSBERETNING FOR 2004







### Gjennomføring av boligpolitikken

I begynnelsen av året fremla regjeringen en ny boligmelding som ble behandlet av Stortinget i juni. (St.meld.nr.23 (2003 – 2004)). Visjonen er at alle skal kunne bo godt og trygt. Målet er at flest mulig skal være selvhjulpne på boligmarkedet og forsørget av egen arbeidsinntekt. Regjeringens hovedstrategi er å legge til rette for et velfungerende boligmarked og føre en politikk som gir stabile, lave renter og høy og stabil sysselsetting. Det konstateres at den norske modellen med at flest mulig skal eie sin egen bolig har vært vellykket og at de fleste i dag bor i gode boliger med rimelige bokostnader som de selv betaler.

Det private kredittvesen forutsettes å ha en stor rolle i boligfinansieringen. Det er særlig på to områder regjeringen ser det som nødvendig å benytte statlige virkemidler. For det første gjelder det å skaffe boliger til de som er vanskeligstilte på boligmarkedet og som trenger hjelp til å etablere seg eller til å bli boende i en fullverdig bolig. Dette vil være Husbankens viktigste oppgave og inngår som et ledd i regjeringens velferdspolitik. Dernest er det et mål å øke antallet universelt utformede og miljøvennlige boliger.

Hovedstyret ser dette som samfunnsmessig viktige og utfordrende oppgaver som Husbanken har gode forutsetninger og nødvendig handlingsrom for å ivareta.

### Rekordhøy boligbygging

Den samlede boligbygging i Norge var rekordhøy i 2004 med ca. 30 000 igangsatte boliger. Det er bygging av boligblokker i de store byene som har økt mest. Samtidig har rentenivået vært historisk lavt og det har vært lett å få lån til bolig de fleste steder. I enkelte distrikter med svakt boligmarked og lav panteverdi kan det imidlertid være vanskelig å få lånefinansiering i det private kredittvesen.

Søknadsinngangen til Husbanken har også vært stor og utlånsrammen på 14,5 milliarder kroner ble i sin helhet oppbrukt med unntak av 0,5 milliard kroner øremerket for omsorgsboliger i utlandet. Det ble gitt lån til nesten 10 000 nye boliger.

Husbankens lån har bidratt til at vanskeligstilte og ungdom har fått mulighet til å etablere seg i boliger med en god, nøktern standard. Videre er det bygget boliger som vil kunne benyttes av de aller fleste grupper – også av eldre og andre med nedsatt funksjonsevne. Husbanken har medvirket til at det er bygget boliger og tilrettelagt boligområder med viktige miljøkvaliteter. I distrikter med svakt boligmarked har Husbanken finansiert nøkterne boliger når kjøp av brukt bolig ikke har kunnet dekke det aktuelle boligbehovet.

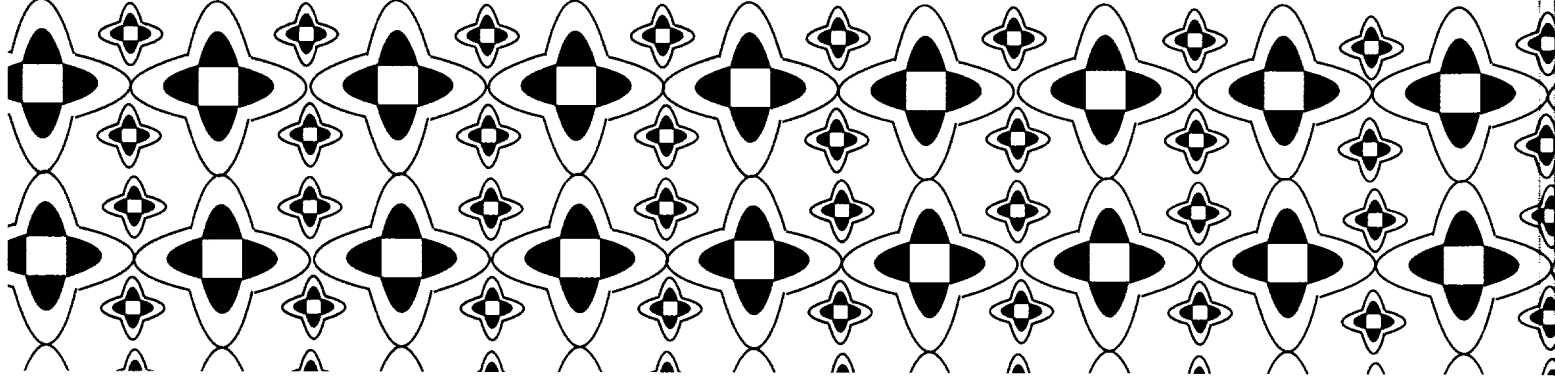
I flere pressområder har det vært en sterk kostnadsøkning selv om byggeprisindeksene har steget moderat. Nye boligprosjekter blir i økende grad priset ut fra hva markedet kan forventes å betale uavhengig av byggekostnadene. Regjeringen har igangsatt et femårig samarbeidsprogram mellom private aktører og myndighetene med målsetting å redusere byggekostnadene. Husbanken vil delta i dette arbeidet.

I siste halvår har det blitt arbeidet med utforming av et nytt boliglån som vil bli introdusert i løpet av 2005. Dette lånet er skissert i boligmeldingen og vil kunne gis både til bygging og utbedring. I utgangspunktet vil låntaker selv kunne velge låneutmåling og systemet med lånetillegg for prioriterte tilleggskvaliteter vil bli avvirket.

Hele den øremerkede utlånsrammen på 0,5 milliard kroner til omsorgsboliger og sykehjem i utlandet står ubenyttet på samme måte som i 2003, til tross for ulike markedsføringstiltak. Det har vært en viss interesse for dette lånet, men ingen prosjekter ble realisert i 2004. Noen prosjekter er fortsatt i en utredningsfase. Husbanken vil nå forsterke informasjonen om denne låneordningen for å sikre at kommuner og andre potensielle lånsøkere kjenner godt nok til den.

I 2004 ble det finansiert 530 studentboliger. Husbanken utbetalte statstilskuddet på vegne av Utdannings- og forskningsdepartementet og fullfinansierte studentboligene med lån.

Interessen for å ta opp lån til å bygge barnehager var rekordhøy i 2004. Husbanken mottok 90 søknader til mer enn 5 700 nye barnehageplasser. Mange av disse søknadene kom imidlertid



sent på året slik at de først vil være ferdigbehandlet tidlig i 2005. I 2004 ble det finansiert bygging av ca 4 650 barnehageplasser. Dette er en liten nedgang fra året før, da det ble finansiert ca 5 000 plasser.

Husbanken lanserte i 2004, i samarbeid med Barne- og familiedepartementet, et eget nettsted som skal gjøre det lettere for dem som ønsker å starte en barnehage. Det er også gjennomført seminarer med dette formålet.

#### **Samarbeid som strategi**

I boligmeldingen legger regjeringen vekt på at Husbanken skal utvikle seg til å bli et kompetansesenter innen boligsektoren. Kompetansen i sektoren er i dag fordelt på en rekke ulike offentlige og private aktører. Styret vil understreke at Husbankens rolle i stor grad vil bli å opprette et godt samarbeid med de ulike aktørene. Det vil være viktigere å spille på disse og gjøre den samlede kunnskapen mer tilgjengelig enn å bygge opp en stor kunnskapsbase i Husbanken. I dette arbeidet vil det være en strategi å benytte Internett i stadig større grad. Videre vil det bli lag vekt på å bringe de ulike aktørene sammen i konferanser og på andre arenaer for kunnskapsformidling og -utvikling.

Som et ledd i arbeidet med å utvikle Husbanken til et kompetansesenter innenfor boligrelaterte spørsmål, er det utviklet et nært samarbeid med flere forskningsinstitusjoner. Blant annet er det inngått en treårig samarbeidsavtale med Norges byggforskning sinstitutt og Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).

Kommunene er Husbankens viktigste samarbeidspartner i gjennomføring av boligpolitikken. Et kommunalt engasjement er en forutsetning for at boligpolitikken overfor vanskeligstilte og ungdom skal være vellykket. Husbanken har lagt stor vekt på å utvikle samarbeidet mellom bankens regionkontorer og kommunene. Det er etablert et godt samarbeid med Kommunenes Sentralforbund.

Videre er det et utstrakt samarbeid med andre statlige etater som Statens bygningstekniske etat, Utlendingsdirektoratet og Sosial- og helsedirektoratet. I 2004 er det inngått en egen

samarbeidsavtale med Rikstrygdeverket.

I saksbehandlingen vil Husbanken i større grad legge opp til forhåndskonferanser med utbyggere for på et tidlig tidspunkt å legge premissene for kvaliteter og finansiering av byggeprosjektet. I løpet av relativt få år har søknadsmassen i Husbanken endret seg ved at størstedelen av søknadene nå kommer fra profesjonelle utbyggere som bygger boliger for salg, mens de fleste søknadene tidligere kom fra enkeltpersoner. I 2004 utgjorde utbyggerboligene 75 prosent av de nye boligene. Markedet har således respondert på de politiske signalene som er gitt.

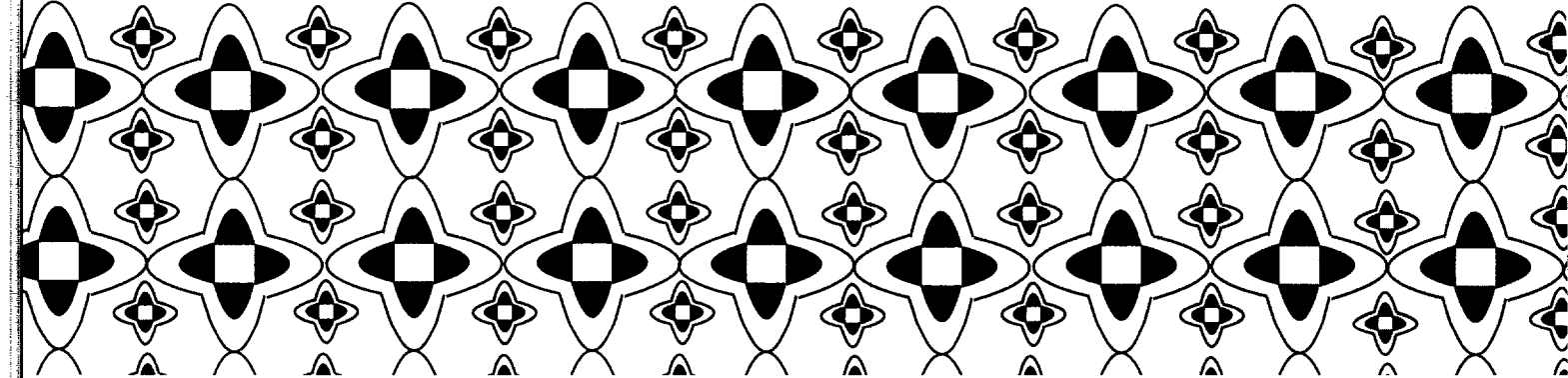
I samarbeid med Statens bygningstekniske etat er det utgitt en veileder om universell utforming av byggverk og uteområder og det er avholdt fagdag med kommunene som primærmålgruppe.

Det viktigste økonomiske virkemiddelet når det gjelder kunnskaps- og kompetanseoppbygging, har vært tilskuddet til utvikling av bomiljø, boligforvaltning og boligpolitikk. I 2004 ble det gitt støtte til vel 140 prosjekter av denne tilskudds-posten. En stor del av tilskuddene gis av regionkontorene. Fra 2005 vil dette tilskuddet bli slått sammen med boligkvalitetstilskuddet til et nytt tilskudd for kompetanseoppbygging.

#### **Vanskeligstilte på boligmarkedet har førsteprioritet**

Regjeringen har utformet en nasjonal strategi mot bostedsløshet; "På vei til egen bolig" hvor det er satt konkrete, ambisiøse mål – bli med hensyn til reduksjon av antall utkastelser. Arbeidet med bekjempelse av bostedsløshet vil ha høyeste prioritet fremover og organiseringen av arbeidet er nå under etablering. Husbanken vil ha en koordinerende rolle i dette arbeidet.

Samarbeidsprosjektet mellom flere departementer og kommuner om utvikling av modeller og metoder for å forebygge og motvirke bostedsløshet ble avsluttet i 2004. Prosjektet ble initiert i regjeringens fattigdomsmelding (St.meld nr 6 (2002-2003)). Det er gjennomført en rekke boligtiltak i samarbeidskommunene, i regi av prosjektet. Disse blir nå evaluert.



I løpet av prosjektperioden har bostedsløshetsproblematikken blitt satt på dagsordenen og mange kommuner legger et stort arbeid i å fremskaffe boliger til denne gruppen. Byggforsk har beregnet at det nå er 5 200 bostedsløse i Norge. Dette innebærer at antallet er redusert med 1 000 personer siden forrige kartlegging.

Bosetting av flyktninger har også i 2004 hatt høy prioritet. Det er lagt vekt på å informere kommunene om finansieringsmulighetene og tre av fire nye utleieboliger for vanskeligstilte går til flyktninger og bostedsløse. I alt ble det finansiert ca 550 nye boliger for flyktninger.

Også i 2004 har det vist seg særlig vanskelig å skaffe boliger for enslige flyktninger i kommunene. Mange enslige er blitt boende uforholdsmessig lenge i statlige mottak også etter at de har fått oppholdstillatelse. På høsten gjennomførte Statens utlendingsdirektorat (UDI), Kommunenes Sentralforbund og Husbanken en aksjon hvor målsettingen var å bosette 900 enslige flyktninger på kort tid. Aksjonen var svært vellykket og måltallet ble nådd.

Målet i opptrappingsplanen for psykisk helse om å fremskaffe 3 400 flere psykiatriboliger ble oppnådd i løpet av året. Husbanken ga tilskudd til de vel 900 siste boligene i 2004.

Bostøtten er en svært viktig ordning for å sikre mange husstander med lave inntekter en forsvarlig boligstandard. Dette løpende tilskuddet er med på å sikre at mange eldre og barnefamilier kan bli boende til tross for lave inntekter.

Totalt ble det utbetalt i overkant av 2 milliarder kroner i bostøtte i 2004. Dette er en liten nedgang fra 2003 som skyldes ekstraordinære tiltak i 2003, blant annet økt bostøtte på grunn av høye strømpriser. Ved siste termin i 2004 var det vel 110 000 husstander som fikk bostøtte. Dette var en liten nedgang sammenlignet med siste termin i 2003 noe som vesentlig skyldes innføring av meldeplikt ved inntektsøkninger på mer enn 10 000 kroner per person. Dette kan for eksempel gjelde bosstøttemottakere som har vært på trygd eller under utdanning og som er kommet i lønnet arbeid.

Fra og med siste termin får de støtteberettigede nå utbetalt bostøtten hver måned. Gjennomsnittlig fikk hver husstand en månedlig bostøtte på i overkant av 1 500 kroner.

#### **Ungdom på boligmarkedet**

Startlån er det viktigste virkemiddelet for å hjelpe ungdom til å etablere seg på boligmarkedet. Kommunene tar opp lån i Husbanken og videreutlåner til husstander som trenger hjelp til boligetableringen.

Kommunene ga nesten 7 000 startlån på til sammen over 2,9 milliarder kroner i 2004. Året før ble det gitt ca 6 500 lån. Godt over 40 prosent av lånene går til førstegangsetablerere. Halvparten av låntakerne er under 35 år.

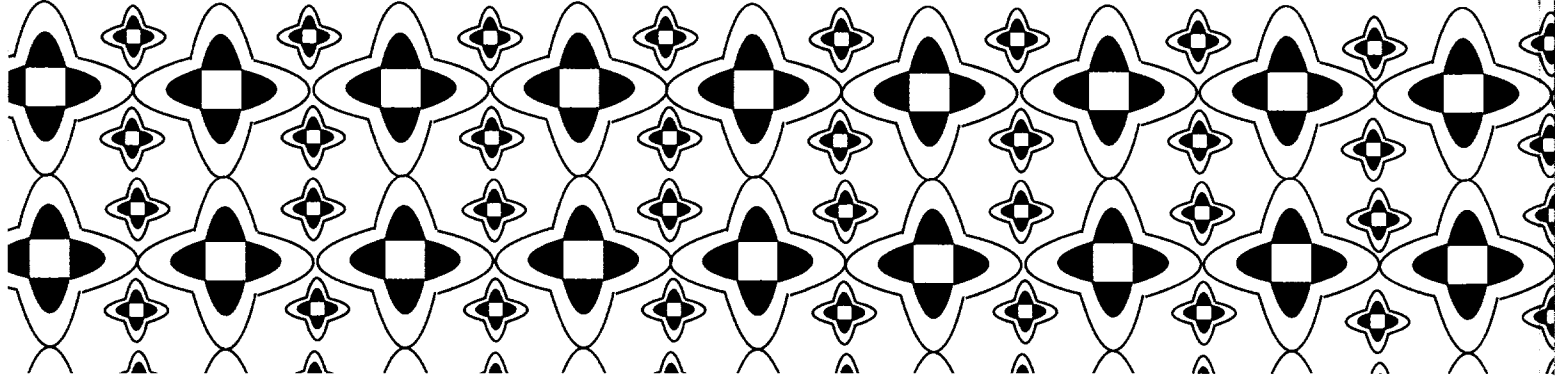
Kjøp av brukt bolig vil som regel være det rimeligste alternativet når ungdom skal etablere seg. Styret er derfor fornøyd med at startlånet i stor utstrekning benyttes til kjøp av brukt bolig. Dette gjaldt nesten 80 prosent av lånene som ble gitt i 2004.

Styret har merket seg at flere boligprodusenter har lagt ned mye arbeid i å utvikle nye boligkonsept som skal være rimelige og spesielt tilpasset ungdomsgruppen. Etter at Husbanken avvirket den såkalte minstestandarden, står produsentene friere i å utarbeide små, rimelige boligtyper beregnet på ungdom. Flere utbyggere har vist interesse for å inngå intensjonsavtaler med Husbanken for å sikre en gunstig finansiering og samarbeide om en hensiktsmessig utforming av boligene.

#### **Gode boliger – økt fokus på universell utforming**

Den demografiske utviklingen i befolkningen viser at vi vil få en meget stor økning av antall eldre om noen år. Ikke minst i forbindelse med denne store eldrebølgen mener styret det viktig at nye boliger er mest mulig universelt utformet, slik at de kan benyttes av alle befolkningsgrupper – også av personer med nedsatt funksjonsevne.

Universell utforming handler om å planlegge og utforme omgivelser og produkter på en slik måte at de kan brukes av så mange som overhodet mulig. Husbanken har i mange år



stimulert til bygging av boliger med såkalt livsløpsstandard slik at boligene også kan brukes av rullestolsbrukere. I tiden fremover vil Husbanken i større grad legge vekt på universell utforming av hele boligområdet. Men også tettstedsutvikling, byplanlegging og offentlig infrastruktur er viktig for at alle grupper skal kunne delta i samfunnslivet og ikke bare fungere innenfor husets fire vegger. Styret vil understreke at universell utforming ikke bare er viktig for personer med varig nedsatt funksjonsevne, men for store deler av befolkningen i ulike livsfasene. For eksempel kan det være vanskelig å forsere hindringer og nivåforskjeller i gateplan og inngangspartier både når man tar seg frem med rullestol og med barnevogn. Styret vil trekke frem Kristiansand som eksempel på en kommune som ligger i forkant når det gjelder arbeidet med universell utforming.

I boligmeldingen trekker regjeringen frem viktigheten av å legge til rette for miljøvennlige boliger og boområder. Særlig er det viktig at nybyggingen er mest mulig bærekraftig i forhold til natur og ressursgrunnlaget. I 2004 har Husbanken i særlig grad fokusert på energiøkonomisering. Det har vært avholdt flere kurs og seminarer, til dels med internasjonal deltakelse. Husbanken har en ambisjon om å ligge i forkant på dette feltet og mener det er en realistisk målsetting med halvert energiforbruk i 50% av de husbankboligene som bygges i 2010. For øvrig vil Husbankens rolle også innenfor miljøområdet i første rekke være å samarbeide med eksisterende kompetansemiljøer, særlig ved å arbeide for spredning og anvendelse av ny kunnskap. Det nye grunnlånet skal stimulere til universell utformede og miljøvennlige boliger og boområder.

Hovedstyret er også opptatt av at det både i nybygging og i rehabilitering av eldre bebyggelse tas estetiske hensyn. Både bygningen i seg selv og den måten den inngår i omgivelsene på, er viktig.

Husbanken er sekretariat for Statens byggeskikkpris som i 2004 ble gitt til to prosjekter med nye byboliger i Skippergata i Oslo sentrum og Lysaker brygge i Bærum kommune. Det ble også gjennomført andre tiltak, blant annet en kampanje rettet mot flere av kystbyene på sørlandet for å øke bevisstheten for byggeskikk-kvalitetene i disse byene.

### **Effektiv forvaltning av utlånsmassen**

Samlet utlånsmasse er på vei ned og var ved utgangen av året på i underkant av 95 milliarder kroner. Nedgangen skyldes at mange lån innfris i forbindelse med salg og refinansiering.

Hovedstyret konstaterer at misligholdet er lavt og tapene relativt små til tross for at en stor del av lånene er gitt til personer med relativt lave inntekter eller i distrikter med relativt lav panteverdi. Bare snaut 1,3 prosent av lånene ble misligholdt, noe som er en klar nedgang i forhold til tidligere år og i stor grad må tilskrives det historisk lave rentenivået. Tapene er lave, bare 0,03 prosent av utlånsporteføljen. Styret er fornøyd med at administrasjonen utvikler et nytt verktøy for risikovurdering.

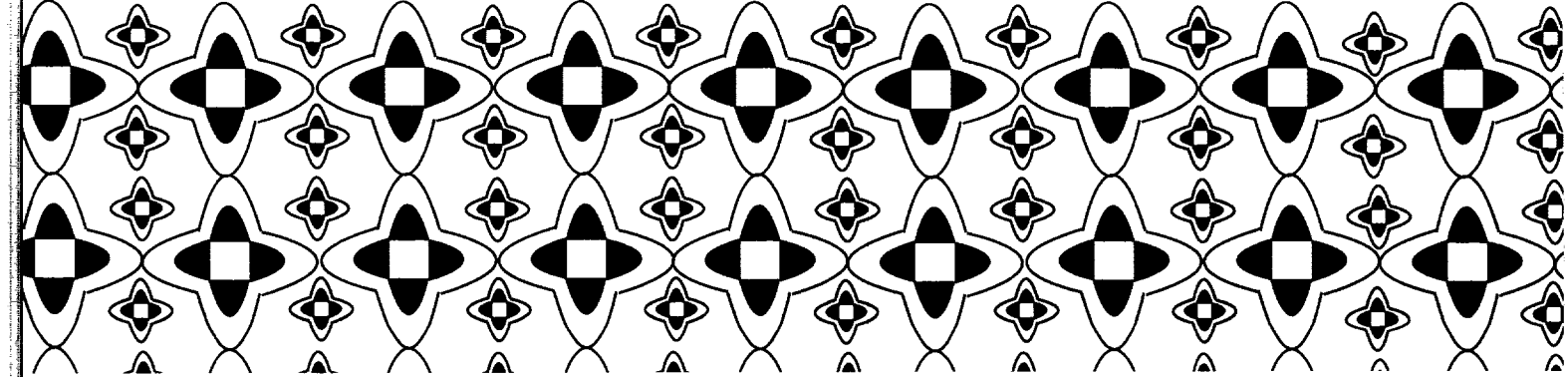
Husbanken er i ferd med å samle all låneforvaltning til ett kontor for å effektivisere forvaltningen og lettere kunne måle effektiviteten opp mot andre aktører og alternative forvaltningsmodeller. Styret mener det viktigste er at låneforvaltningen skjer mest mulig effektivt og at det frigjøres ressurser til boligpolitisk viktige oppgaver.

### **Husbankens organisasjon**

Husbankens utlån til personkunder er i stor grad overtatt av kommunene, mens Husbankens saksbehandlere i stadig større grad forholder seg til profesjonelle aktører og arbeider med kunnskapsoppbygging og rådgiving. Denne utviklingen innebærer et betydelig behov for kompetanseoppbygging internt. Husbanken har iverksatt et eget kompetanseprogram rettet mot egne ansatte.

Regionkontorene har ansvaret for all kundekontakt. Gjennom flere år har det vært arbeidet med å gi regionkontorene konsernoppdrag i tillegg til den ordinære søknadsbehandlingen. I 2004 har for eksempel Bergenskontoret og Oslokontoret hatt hovedansvaret med å utvikle det nye grunnlånet til nybygging og utbedring. Trondheimskontoret har ledet arbeidet med å utvikle en strategi for å øke andelen lavenergiboliger.

I løpet av året har regionkontor Oslo flyttet til Oslo sentrum. På slutten av 2003 ble det vedtatt å flytte hovedkontoret og andre sentrale kontorer til Drammen. Det er inngått avtale med utleier



som nå bygger et eget kontorbygg i Drammen for Husbanken. Bygget vil bli tatt i bruk i løpet av høsten 2005.

Husbankens ansatte har en gjennomsnittsalder på noe under 50 år. Færre enn 5 prosent er under 30 år og over 60 prosent mellom 40 og 60 år. Denne alderssammensetningen gir Husbanken en utfordring når det gjelder seniorpolitikk i årene som kommer. Det er inngått en samarbeidsavtale med trygdeetaten om et inkluderende arbeidsliv hvor det blant annet fokuseres på forebyggende tiltak, rutineene for oppfølging av sykemeldte og tilrettelegging for arbeidstakere med varig eller midlertidig nedsatt funksjonsevne.

Sykefraværet har gått ned i 2004. Totalfraværet gikk ned fra et relativt høyt nivå på 7 prosent i 2003 til 5 prosent i 2004 eller totalt 3 900 sykedager. Langtidsfraværet gikk markert ned og ligger nå på et "normalnivå", mens korttidsfraværet gikk svakt ned og ligger forholdsvis lavt. Det har ikke vært alvorlige skader eller ulykker i 2004.

I Husbankens styre er det en kvinneandel på vel 40 prosent, mens kvinneandelen av lederstillingene i administrasjonen er i overkant av 50 prosent. Det er fortsatt større andel kvinner som arbeider i kontorstillinger, mens en forholdsmessig større andel menn har høyere fagstillinger.

Det er små lønnsforskjeller mellom kvinner og menn innenfor hver stillingskategori. Det er gjennomført flere tiltak for å få en enda bedre likestilling mellom kjønnene, og ved de lokale lønnsforhandlingene i 2004 gikk mer enn 70 prosent av lønnsforhandlingspotten til kvinner.

#### **Fremtidsutsikter**

Boligmarkedet fungerer i hovedsak godt og langt de fleste er i stand til å skaffe seg en god bolig med boutgifter de klarer. Her er et lavt rentenivå selvsagt av betydning. Enkelte grupper har imidlertid behov for hjelp til å skaffe seg og beholde en fullverdig bolig. Dette gjelder i første rekke enkelte vanskeligstilte grupper hvor det er viktig at virkemidlene fortløpende tilpasses behovet for bistand.

For en stor del av ungdomsgruppen er det et stort og av-

gjørende økonomisk løft å etablere seg på boligmarkedet. De aller fleste vil på sikt klare seg godt uten offentlig hjelp, men det er etter styrets oppfatning viktig at det bygges boliger av ulik størrelse, at det arbeides for å dempe byggekostnadene og at det tilrettelegges gode finansieringsordninger som er tilpasset førstegangssetablerende på boligmarkedet.

Hovedstyret mener det fortsatt vil være viktig å opprettholde et høyt og stabilt nivå på nybyggingen i distrikter med tilflytting, for å hindre et sterkt prispress på brukte boliger. Samtidig bør det legges vekt på at nybygde boliger har kvaliteter som gjør dem anvendelige for husholdninger med forskjellige behov.

Regjeringen har fastslått at Husbanken fortsatt skal være myndighetenes viktigste boligpolitiske gjennomføringsorgan. Bankens eksponering mot markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko dekkes av den norske stat gjennom mellomregning. Husbanken har god økonomistyring og det er ikke tvil om at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

En del av Husbankens virkemidler er innrettet mot å forbedre miljøet. Ikke minst gjelder dette arbeidet med å redusere energibruken i boligmassen. Som kontorbedrift påvirker ikke Husbanken det ytre miljøet i særlig grad. Styret er fornøyd med at Husbanken vektlegger miljøhensyn også i den daglige driften og ønsker at banken fremstår som en grønn statsetat.



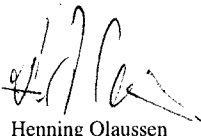

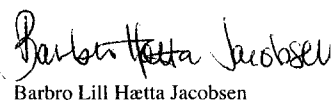
En ny strategisk plattform er under utarbeiding. Husbankens nye rolle som kompetansesenter for boligrelatert kunnskap og nettet som kontaktpunkt mot brukerne, vil bli vektlagt. Tre kjerneverdier for virksomheten skal fremheves; åpenhet, mangfold og samspill. Ny plattform vil bli vedtatt i 2005.

Hovedstyret vil rette en takk til alle medarbeiderne i Husbanken for den gode innsatsen som er gjort i 2004.

# RESULTATREGNSKAP

Beløp i 1000 kr			2003	2002
	Note			
<b>1</b>	<b>Renteinntekter</b>	1	6 067 506	5 859 312
<b>2</b>	<b>Rentekostnader</b>		6 105 340	5 912 870
	<b>Netto rentekostnader</b>		<b>37 834</b>	<b>53 558</b>
	Rentestøtte, dekket av staten		-37 834	-53 558
<b>3</b>	<b>Diverse tilskudd til boligsektoren</b>			
3.1	Bostøtte	2	2 350 410	1 788 793
3.2	Bolig- og miljøtiltak	3	688 608	907 425
3.3	Omsorgsboliger og sykehjemsplasser		1 513 895	1 608 334
3.4	Kompensasj. renter/avdrag omsorgsbol. og sykehjem	4	1 179 540	974 953
3.5	Prosjekt Bostedsløse og offentlig-privat samarbeid	5	10 650	10 612
3.6	Studentboliger	6	0	0
	<b>Sum</b>		<b>5 743 103</b>	<b>5 290 117</b>
	Diverse tilskudd til boligsektoren, dekket av staten		-5 743 103	-5 290 117
<b>4</b>	<b>Tilskudd til skoleanlegg</b>			
4.1	Rentekompensasjon	7	264 554	36 448
	Tilskudd til skoleanlegg, dekket av staten		-264 554	-36 448
<b>5</b>	<b>Administrasjonsutgifter</b>			
5.1	Lønn og godtgjørelse	8	148 111	144 593
5.2	Varer og tjenester		120 934	110 432
5.3	Større utstyrsanskaffelser		5 184	4 054
	<b>Sum</b>		<b>274 229</b>	<b>259 079</b>
	Administrasjonsutgifter, dekket av staten		-274 229	-259 079
<b>6</b>	<b>Driftsinntekter og diverse innbetalinger</b>			
6.1	Driftsinntekter	9	48 397	53 427
6.2	Diverse refusjoner/innbetalinger	10	22 397	20 754
6.3	Renter av statskassens fordringer		8 140	15 513
	<b>Sum</b>		<b>78 934</b>	<b>89 694</b>
	Driftsinntekter og diverse innbetalinger, overført til staten		-78 934	-89 694
<b>7</b>	<b>Tap på utlån/engasjementer</b>			
7.1	Netto konstaterte tap - belastet risikofondet	14	19 935	11 534
7.2	Drift/salg eiendommer - overskudd	14	-571	-5 107
	<b>Nettosum</b>		<b>19 364</b>	<b>6 427</b>
	Netto tap utlån og engasjementer belastet risikofond		-19 364	-6 427

BALANSE PR. 31.12

Beløp i 1000 kroner		2003	2002
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>	Note		
Eiendommer	11	2 730	3 463
Ordinære løpende pantelån og gjeldsbrevlån	12	101 071 394	102 245 545
Utestående lån ved overtatte pant	13	4 075	616
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>101 078 199</b>	<b>102 249 624</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Forfalte, ikke betalte renter		93 195	101 137
Opptjente, ikke forfalte renter		1 239 903	1 323 683
Andre kortsiktige krav		4 594	1 990
Innskudd i norske banker		179 420	265 726
Kassebeholdning og innskudd i Norges Bank		140	711
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 517 252</b>	<b>1 693 247</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 595 451</b>	<b>103 942 871</b>
<b>Beløp i 1000 kroner</b>		<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Grunnfond		20 000	20 000
Risikofond	14	126 361	145 726
<b>Sum egenkapital</b>		<b>146 361</b>	<b>165 726</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Innlån fra staten	15	100 705 019	102 521 667
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomværende med statskassen		20 845	103 226
Annen kortsiktig gjeld	16	1 723 226	1 152 252
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 744 071</b>	<b>1 255 478</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>102 595 451</b>	<b>103 942 871</b>
Garantiansvar - tidligere Sifbo pr. 31.12.		171	458
Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån utgjorde pr. 31.12.04: 13 087 537 000 kroner Tilsagte eller bevilgede, men ikke utbetalte tilskudd utgjorde pr. 31.12.04: 3 995 804 000 kroner Utbetalingsforpliktelse bostøtte for 3. termin 2003: 693 649 000 kroner			
31. desember 2004			
Oslo, den 11. mars 2005			
			
Monica Mæland	Rolf Myre	Henning Olausen	
			
Øystein Gottfred Sjøtveit	Barbro Lill Hætta Jacobsen		

## REGNSKAPSPRINSIPP

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

### **Fortsatt drift**

Regnskapet er gitt under forutsetning av fortsatt drift. Eventuell avvikling krever politisk vedtak i Stortinget.

### **Renteinntekter og rentekostnader**

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

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

Disse inntektene og kostnadene blir ført i regnskapet etter kontantprinsippet.

### **Overtatte eiendommer**

Disse eiendommene er tatt inn i regnskapet til overtakelsespris på tvangsauksjon. Eiendommene er ikke nedskrevet til antatt markedsverdi på overtakelsestidspunktet.

### **Tap på utlån**

Banken utgiftsfører tap i årsregnskapet først når tapet er endelig realisert. Det vil si at tap registreres ved tvangssalg og etter videresalg av eiendommer som banken selv overtar ved tvangssalg og oppgjøret er mottatt. En vesentlig del av regnskapsførte tap er renter fram til realisasjonstidspunktet.

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

Beregnete tap på overtatte eiendommer, begjærte tvangssalg og øvrige misligholdte lån tas ikke med i årsregnskapet. Det betyr at det i årsregnskapet ikke er gjort beregninger og avsetninger til spesifiserte tap. Det er heller ikke gjort beregninger og avsetninger til uspesifiserte tap. For å kunne vurdere tapsrisikoen som ligger i utlånsporteføljen, er det gitt kommentarer til og opplysninger om mislighold, tvangsauksjoner og lignende i hovedstyrets beretning og delen om låneforvaltning.

### **Inntektsføring av renter på misligholdte lån**

Inntektsføring av renter på slike lån stanses ikke. Rentene beregnes og inntektsføres fram til tidspunktet for realisert tap.

### **Tilskudd**

Tilskudd som avskrives over åtte eller ti år, er lagt inn i utlånsreskontroen, men er fra 1997 tatt ut av balansen, slik at regnskapet viser reell størrelse på forvaltningskapitalen.

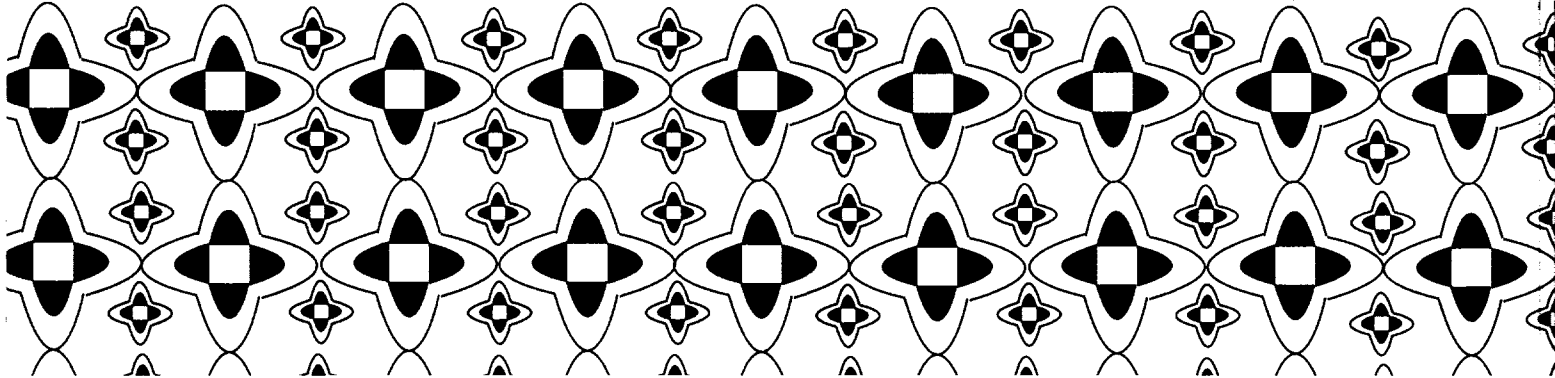
### **Tilbakebetalte boligtilskudd**

Etter at det i statsbudsjettet ble innført tilsagnsfullmakt for denne tilskuddordningen i 1999, blir tilbakebetalte boligtilskudd behandlet og presentert etter bruttoprinsippet. Dette innebærer at tilbakebetalte tilskudd blir godskrevet staten som inntekt i stasregnskapet. Tilbakebetalte tilskudd påvirker dermed ikke tilsagnsrammen for nye tilskudd.



# VOTER TIL REGNSKAPET

<b>Note 1- Renteinntekter</b>	2003	2002
Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	6 067 453	5 859 241
Andre renteinntekter	53	71
<b>Renteinntekter</b>	<b>6 067 506</b>	<b>5 859 312</b>
<b>Note 2- Bostøtte</b>	2003	2002
Bostøtte til barnefamilier	728 905	511 888
Bostøtte til pensjonister og uføre	1 357 835	1 276 905
Tilskudd til dekning økte strømutfgifter	263 670	0
<b>Bostøtte</b>	<b>2 350 410</b>	<b>1 788 793</b>
<b>Note 3- Bolig- og miljøtiltak</b>	2003	2002
Tilskudd til byfornyelse og boligkvalitet	51 271	91 386
Boligitilskudd	599 179	777 815
Tilskudd til utvikling av bomiljø mv.	28 752	33 943
Tilskudd til radonforebyggende tiltak i boliger	9 406	4 281
<b>Bolig- og miljøtiltak</b>	<b>688 608</b>	<b>907 425</b>
<b>Note 4- Kompensasjon for utgifter til renter og avdrag - omsorgsboliger og sykehjem</b>		
Tilskuddsordning fra 1998 (St meld nr. 50 (1996-97)) til kommuner som tar opp lån til finansiering av nye omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Tilskuddet skal sjablonmessig dekke utgifter til renter og avdrag på slike lån.		
<b>Note 5- Prosjekt bostedsløse og offentlig-privat samarbeid</b>		
I forbindelse med Utjanningsmeldinga (St meld nr.50 (1998-1999)), samarbeider Sosial- og helsedepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Husbanken om et 4-årig prosjekt "Utviklingsarbeid for vanskeligstilte bostedsløse." Med formål å forebygge bostedsløshet, er tilskudd utbetalt til forsøkskommunene Oslo, Bergen, Trondheim, Drammen, Kristiansand, Stavanger og Tromsø med tilsammen 7,95 mill. kroner og til hjelpeorganisasjoner/stiftelser med 2,0 mill. kroner i året. I tillegg er medgått 1 mill kroner til administrasjon og ekstern bistand i prosjektarbeidet, som er avsluttet i 2004. I forhold til behov og muligheter for offentlig-privat samarbeid (OPS) som forebyggende tiltak mot bostedsløshet, ble tilskudd på 450 000 kroner fra Kommunal- og regionaldepartementer benyttet til en utredningsrapport høsten 2004.		
<b>Note 6- Studentboliger</b>		
Tilskuddsordning som Husbanken forvalter for Utdannings- og Forskningsdepartementet (UFD) fra 2004. Tilskuddene skal sikre etablering av boliger ved høyere utdanningsinstitusjoner. UFD prioriterer søknader og gir tilsagn om statstilskudd, mens Husbanken administrerer ordningen.		
<b>Note 7- Rentekompensasjon skoleanlegg</b>		
Dette er en kompensasjonsordning som ble innført i 2002 for renteutgifter på lån til nybygg og utbedring av kommunale og fylkeskommunale skoleanlegg. Etter planen skal det samlet kunne gis rentekompensasjon for en total investeringsramme på 15 mrd.kroner. Den nasjonale investeringsrammen skal fordeles over 8 år og betinger årlige budsjettvedtak i Stortinget. Etter søknad tildeles rentekompensasjon for lånefinansiering, beregnet etter Husbankens flytende rente på lån med 20 års løpetid og 5 års avdragsfrihet. Ved utgangen av 2004 var det godkjent prosjekter for i alt 12,4 mrd. kroner. Beregningsgrunnlag samlet for årene 2002-2004 var 8,1 mrd. kroner. Utbetalt rentekompensasjon utgjorde 182 mill. kroner i 2004.		



#### Note 8- Lønn og annen godtgjørelse

Godtgjørelse til bankens hovedstyre og 6 regionstyre utgjorde 713 745 kroner. Lønn og godtgjørelser til administrerende direktør var 735 000 kroner. Utgiftsført honorar til ekstern revisor i 2004 var 424 700 kroner, fakturert à konto. Ekstern revisor har ikke utført andre tjenester enn lovpålagt revisjon. Leder av regionstyret i Hammerfest har lån med restgjeld 286 012 kroner og regiondirektør i Hammerfest har lån med restgjeld 793 955 kroner, begge med bankens ordinære vilkår og sikret med 1.prioritets pant i bolig. Øvrige styreledere og bankens ledelse har ikke lån eller mottatt tilskudd.

	2003	2002
Utgifter til pensjonsordning for ansatte	7 605	6 751
Telefongodtgjørelse/ADSL til ansatte	153	129
Antall årsverk	357	351

#### Note 9- Andre driftsinntekter

	2003	2002
Etableringsgebyr *)	0	0
Takstgebyrer	6 697	8 945
Gebyr for seksjonering	19	32
Forvaltningsgebyr	14 653	15 094
Gebyr for gjeldsforsikring	815	862
Varslingsgebyr	7 327	6 356
Tilkjente saksomkostninger	122	137
Salg av datatjenester	1 500	1 540
Leieinntekter	60	58
Morarenter **)	10 920	10 967
Tilbakebetalte boligtilskudd	6 280	9 352
Tilfeldige inntekter	4	84
<b>Andre driftsinntekter</b>	<b>48 397</b>	<b>53 427</b>

\*) Takstgebyret for nye lån er fra 2004 erstattet av etableringsgebyr.

\*\*\*) Siden 1998 trekkes morarenter fra i rentestøtten og inntektsbeløpet er derfor presentert som andre driftsinntekter.

#### Note 10- Diverse innbetalinger

	2003	2002
Refusjon av fødselspenger *)	1 682	1 675
Direkte refusjon av sykepenger *)	4 277	2 825
Refusjon lærlingelønn *)	78	96
Refusjon arbeidsmarkedstiltak *)	40	33
Arbeidsgiveravgift til folketrygdfondet	16 320	16 125
<b>Diverse innbetalinger</b>	<b>22 397</b>	<b>20 754</b>

\*) Kan disponeres over bankens administrasjonsbudsjett.

#### Note 11- Eiendommer

	2003	2002
Tidligere Sifbo:		
Andelsboliger	2 731	2 731
Selveierboliger	0	732
Egen eiendom (bokført til 100 kroner)	0	0
<b>Anleggsmidler</b>	<b>2 731</b>	<b>3 463</b>



**Note 12- Ordinære pantelån og gjeldsbrevlån**

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

**a) Utviklingen i rentevilkår**

Utlånsrente i % p.a. etterskuddsvis:

1.kvartal  
2.kvartal  
3.kvartal  
4.kvartal



2003		2002	
Flytende	Fast	Flytende	Fast
7,6	6,2 - 6,5	7,3	6,2 - 6,4
7,5	5,5 - 5,9	7,3	6,5 - 6,9
6,3	4,5 - 5,5	6,9	6,9 - 7,3
5,4	4,7 - 4,9	7,2	6,5 - 7,0

Grunnlaget for den flytende rente er gjennomsnitt for statskasseveksler i kvartalsvise observasjonsperioder, slik at renten for 1.kvartal bestemmes av utviklingen i 3.kvartal året før, osv. Rentetilbudet for fastrente endres månedlig. Etter utløpet av hver måned bestemmes hvilken fastrente som tilbys med virkning to måneder etter observasjonsmåneden.

**b) Fordeling av utlån etter rentenivå:**

0%-6,6% Særvilkår/spesialvilkår  
2,3 % Flytende rente \*)  
3,7-7,3% Fast rente  
**Sum antall/restgjeld**



2003		2002	
Antall	Beløp	Antall	Beløp
6542	3 763 260	6986	4 163 995
32584	21 640 465	35706	22 101 166
76090	75 671 744	83151	75 981 001
<b>115216</b>	<b>101 075 469</b>	<b>125843</b>	<b>102 246 162</b>

\*) Rentesats i 2003 og 2002 henholdsvis 5,4 og 7,2

**c) Restkrav på tapsførte lån**

Restkrav omfatter tapsførte utlån etter realisering av pant, hvor kravet mot låntaker ikke er frafalt. Fordringene inngår i brutto utlånsportefølje og beholdes for oppfølging og mulig inndrivelse. I balansetallet for utlånene er disse restkrav fratrukket med 231 921 805 kroner. Regnskapet viser således bankens nettotall for utlån.

**Note 13 - Utestående lån på overtatte pant**

Overtatte pant etter regionkontor:

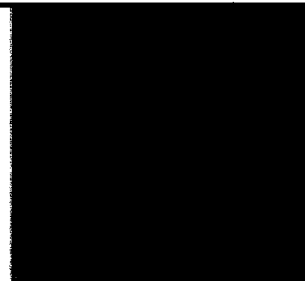
Bergen

Trondheim

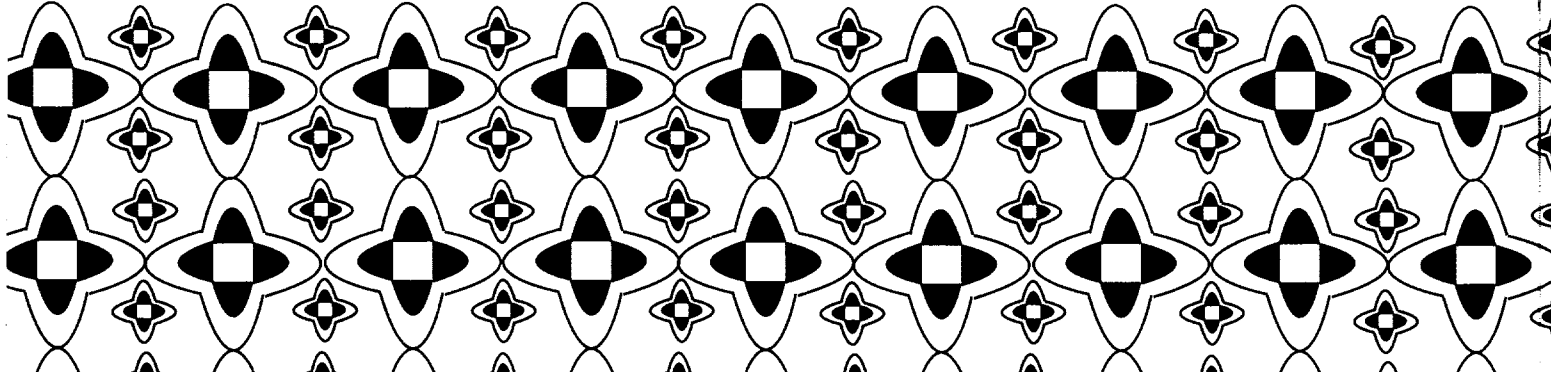
Hammerfest

**Utestående lån på overtatte pant**

Regionkontorene i Oslo, Arendal og Bodø har ingen overtatte panter.



2003		2002	
Antall	Beløp	Antall	Beløp
3	3 589	1	386
0	0	0	0
3	486	1	230
<b>6</b>	<b>4 075</b>	<b>2</b>	<b>616</b>



<b>Note 14- Risikofond</b>		<b>2003</b>	<b>2002</b>
Inngående beholdning pr. 1.1.		145 726	152 153
Bevilget i året		0	0
Avskrevet tap		-26 705	-15 437
Godskrevet tilbakeført tap		6 770	3 903
Årsoverskudd drift tidl. SIFBO *)		571	5 107
<b>Utgående beholdning pr. 31.12.</b>		<b>126 362</b>	<b>145 726</b>
*) Spesifikasjon av årsoverskudd drift:			
Overskudd husleier		398	363
Netto renteinntekt		63	284
Netto gev./tap ved salg boliger		92	4 435
Inngått på tidl. avskrevne tap		18	24
Sum overskudd tidl. SIFBO		571	5 106

<b>Note 15- Innlån fra staten</b>		<b>2003</b>	<b>2002</b>
Samlet innlån pr. 01.01.		102 521 667	96 232 012
+ Opptak nye lån i året		10 829 224	12 907 418
- Nedbetaling avdrag		-12 645 872	-6 617 763
<b>Lån fra staten</b>		<b>100 705 019</b>	<b>102 521 667</b>

Innlånssystemet fungerer slik at Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kontoførende banker er opprettet i samsvar med økonomireglement og tilhørende funksjonelle krav. Innlånene har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserede avdrag fra kunder. Den flytende og faste rentesatsen varierer i takt med markedsrente for henholdsvis 3-måneders statskasseveksler og 5-års statsobligasjonslån med tillegg av en margin på 0,5 prosentpoeng. Rentemarginen utgjorde en inntekt på 489 mill. kroner til staten i 2004.

<b>Note 16 - Annen kortsiktig gjeld</b>		<b>2003</b>	<b>2002</b>
Betalte, ikke avregnet renter og avdrag *)		777 784	199 683
Påløpne, ikke forfalte renter innlån		468 291	509 915
Betalte, ikke forfalte renter		460 179	430 245
Skyldig skattetrekk og pensjonstrekk		5 813	5 725
Annen kortsiktig gjeld		11 159	6 684
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		<b>1 723 226</b>	<b>1 152 252</b>

\*) Ordinære og ekstraordinære innbetalinger ultimo desember som avregnes mot lånene etter årsskiftet.

<b>Note 17- Ikke realiserte tap</b>	
Tap ved tvangssalg der størrelsen på oppgjøret er kjent, men hvor dette først finner sted i 2005, omfatter 28 lån med til sammen 2,8 mill. kroner i realiserbare tap. Av disse hadde 12 lån dato for tapsberegning i 2004, men oppgjør hadde ikke funnet sted pr. 31.12.04. Tre av disse sakene medfører ikke tap for Husbanken. Samlet forventet tap i denne gruppen utgjør 1,3 mill. kroner. For de resterende 16 lån er oppgjør og tapsberegning foretatt i 2005. Samlet tap for disse lån er beregnet til 1,5 mill. kroner.	

# REVISJONSMELDING

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** 

**PricewaterhouseCoopers AS**

Postboks 1621  
N-3007 Drammen  
Telefon 02316  
Telefaks 23 16 10 00

Til Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement

## Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Den Norske Stats Husbank for regnskapsåret 2004. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av bankens styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven, lov om Den Norske Stats Husbank, Kommunal- og regionaldepartementets instruks og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av bankens formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

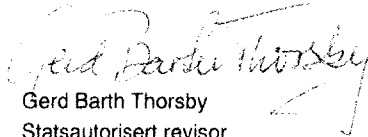
Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter for Den Norske Stats Husbank
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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

Drammen, 29. mars 2005

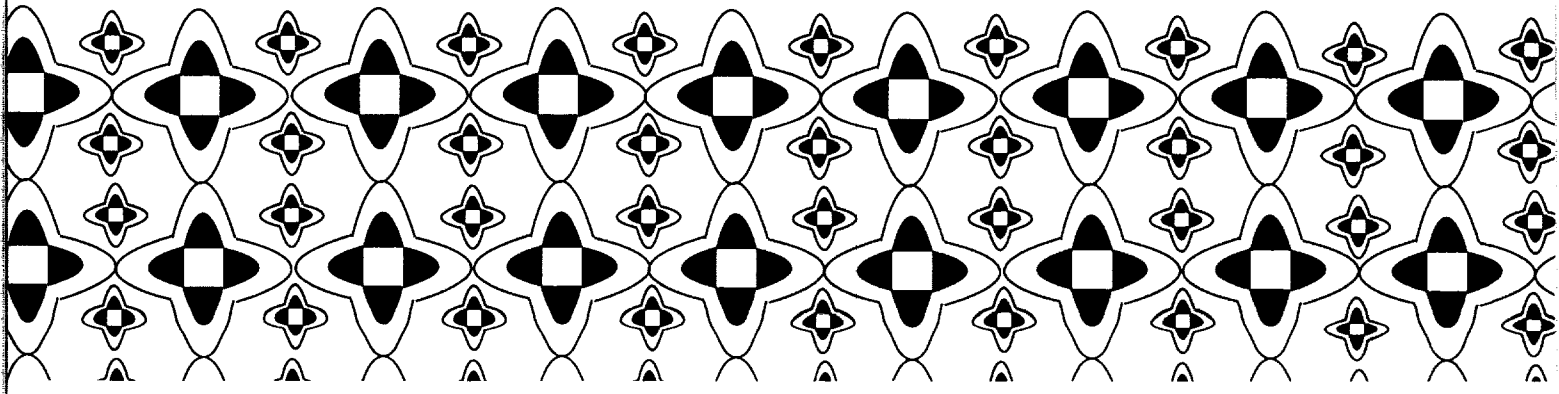
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Gerd Barth Thorsby  
Statsautorisert revisor

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Trondheim Tønsberg Ålesund  
PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemstirmer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen  
Medlemmer av Den norske Revisorforening | Foretaksregisteret: NO 987 009 713  
www.pwc.no

# HOVEDTALL FRA VIRKSOMHETEN

		2003	
		Mill kr	Antall
<b>Utlån, tilsagn/godkjenninger</b>			
Totalt		14 041	
<b>Oppføringslån</b>			
Nye boliger		7 855	9 839 boliger
Lån til omsorgsboliger m.m.		92	75 boenheter
Lån til barnehager		597	5 021 plasser
<b>Utbedringslån og startlån</b>			
Utbedringslån		1 613	12 858 boliger
Startlån		3 884	6 503 husstander
<b>Låneramme</b>		<b>14 500</b>	
<b>Kostnader/finansiering</b>		<b>Nye boliger</b>	
Gjennomsnittlig lån (kr)		852 700	
Gjennomsnittlig bruksareal (BRA)		82,9	
<b>Kostnader i gj.snitt pr bolig ( kr )</b>			
Tomtekostnader		214 900	
Byggekostnader		1 111 300	
Anleggskostnader		1 326 200	
Husbanklån i pst av anleggskostnader		64,3	
* Sammenliknet med 2003			
		2003	
		Mill kr	Antall
<b>Tilskudd, bevilget fra Husbanken</b>			
Totalt		5 621	
Boligtilskudd - etablering og utleie		592	2 841 boliger
Boligtilskudd - tilpassing		78	3 659 husstander
Oppstart.tilskudd-oms.boliger m.m.		1 253	4 197 boenheter
Kompens.tilskudd-oms.boliger m.m.		1 238	27 492 boenheter
Skoleanlegg - rentekompensasjon		265	296 prosjekter
Tilskudd til boligkvalitet		72	707 prosjekter
Tilskudd til utvikling av bomiljø		36	149 prosjekter
Bostøtte		2 087	125 450 husstander
		2003	
		Mill kr	
<b>Utbetalinger</b>			
Lån		10 829	
Bostøtte		2 087	
Tilskudd til boligkvalitet		61	
Boligtilskudd		599	
Oppstart.tilskudd til omsorgsboliger m.m.		1 514	
Kompens.tilskudd til oms.boliger m.m.		1 180	
Skoleanlegg - rentekompensasjon		265	
Tilskudd til utvikling av bomiljø		34	



<p><b>Forvaltning</b></p> <p>Gjennomsnittrente pr 31.12</p> <p>Innlån</p> <p>Utlån</p> <p>Renteinntekter</p> <p>Renteutgifter</p> <p>Rentestøtte</p> <p>Mottatte avdrag</p> <p>Samlet innlån</p> <p>Utestående lån</p> <p>Utlånsvekst</p> <p>Utbetalingsforpliktelser</p>		<p style="text-align: center;"><b>2003</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mill kr</th> <th>Pst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td>5,92</td></tr> <tr><td></td><td>5,93</td></tr> <tr><td>6 067</td><td></td></tr> <tr><td>6 105</td><td></td></tr> <tr><td>38</td><td></td></tr> <tr><td>12 646</td><td></td></tr> <tr><td>100 705</td><td></td></tr> <tr><td>101 071</td><td></td></tr> <tr><td>-1 175</td><td></td></tr> <tr><td>14 603</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Mill kr	Pst				5,92		5,93	6 067		6 105		38		12 646		100 705		101 071		-1 175		14 603	
Mill kr	Pst																									
	5,92																									
	5,93																									
6 067																										
6 105																										
38																										
12 646																										
100 705																										
101 071																										
-1 175																										
14 603																										
<p><b>Mislighold</b></p> <p>Tap (netto)</p> <p>Tap i prosent av utestående lån</p> <p>Misligholdte lån</p> <p>Misligholdte lån i pst av samlet utlån</p> <p>Begjæringer om tvangssalg</p> <p>Gjennomførte tvangssalg</p> <p>Gjeldsordninger</p> <p>Overtatte eiendommer i forv. pr 31.12</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;"><b>2003</b></th> </tr> <tr> <th>Mill kr</th> <th>Antall/pst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0,020</td></tr> <tr><td>1 664</td><td>2 801</td></tr> <tr><td></td><td>1,65</td></tr> <tr><td></td><td>860</td></tr> <tr><td></td><td>148</td></tr> <tr><td></td><td>585</td></tr> <tr><td></td><td>21</td></tr> </tbody> </table>	<b>2003</b>		Mill kr	Antall/pst	20			0,020	1 664	2 801		1,65		860		148		585		21				
<b>2003</b>																										
Mill kr	Antall/pst																									
20																										
	0,020																									
1 664	2 801																									
	1,65																									
	860																									
	148																									
	585																									
	21																									
<p><b>Administrasjon</b></p> <p>Gebyrinntekter</p> <p>Adm. utgifter</p> <p>Adm. utgifter i pst av utestående lån</p> <p>Gjennomsnittlig antall årsverk</p> <p>Driftskostnader pr årsverk ( kr )</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;"><b>2003</b></th> </tr> <tr> <th>Mill kr</th> <th>Antall/pst</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>31</td><td></td></tr> <tr><td>274</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0,27</td></tr> <tr><td></td><td>357</td></tr> <tr><td>767 500</td><td></td></tr> </tbody> </table>	<b>2003</b>		Mill kr	Antall/pst	31		274			0,27		357	767 500											
<b>2003</b>																										
Mill kr	Antall/pst																									
31																										
274																										
	0,27																									
	357																									
767 500																										

