

BOLIGSTANDARD, BYGGEKOSTNADER,  
FINANSIERING OG HUSLEIER

En oversikt over søknader om lånetilsagn og om konvertering  
av byggelån som er innvilget av Husbanken i

1948

## Innhold.

### Innhold:

- I. Innledning. Oversikt over materialet.
- II. Byggenes og leilighetenes egenskaper.
- III. Byggekostnadene.
- IV. Finansieringen.
- V. Husleiene.
- VI. Utlånene i Finnmark og Nord-Troms.

### Tabeller samlet tilslutt:

1. Sknader som gjelder ene- og tomannsboliger fordelt på fylker og kommunegrupper og på tilsagn og konvertering.
2. Sknader som gjelder andre bygg fordelt fylkesvis, på byggets art og på tilsagn og konvertering.
3. Leilighetene fordelt fylkesvis og på byggets art.
4. Byggene fordelt på kommunegrupper og på leilighetenes brutto golvflate særskilt for eneboliger og for tomannsboliger.
5. Leilighetene for de forskjellige arter bygg fordelt på antall rom.
6. Antall eneboliger og tomannsboliger fordelt på kommunegrupper og på antall bad og innlagt vann og kloakk.
7. Gjennomsnittlige byggekostnader pr. leilighet særskilt for ene- og tomannsboliger fordelt på fylker og kommunegrupper.
8. Gjennomsnittlige byggekostnader pr. m<sup>2</sup> brutto golvflate for ene- og tomannsboliger under ett, fordelt på fylker og kommunegrupper og på tilsagn og konverteringer.
9. Gjennomsnittlige husbanklån pr. m<sup>2</sup> brutto golvflate for ene- og tomannsboliger under ett, fordelt på fylker og kommunegrupper og på tilsagn og konvertering.
10. Husbanklån i prosent av forrentningsverdi for ene- og tomannsboliger under ett, fordelt på fylker og kommunegrupper og på tilsagn og konvertering.
11. Oversiktstabell over byggekostnader og finansiering for større bygg.
12. Rentebærende husbanklån pr. 31/12 1948 fylkevis fordelt.

## I. Innledning. Oversikt over materialet.

Denne oversikten gjelder lånesaker som er endelig innvilget av Husbankens hovedstyre og avdelingsstyrer i 1948. I analysen er sakene fra Finnmark og Nord-Troms holdt utenfor. De vil bli behandlet særskilt senere, men noen enkelte tall derfra er tatt med i et par av tabellene, og et par korte merknader om utlånene der oppe er tatt med nedenfor som et eget avsnitt VI.

Det er i året 1948 gitt følgende antall konverterings-tilsagn og bevilgninger ved Husbankens hovedkontor og avdelingskontorer (de få tilleggstilsagn og tilleggsbevilgninger ikke regnet med i antallet når det gjelder tillegg til tilsagn og bevilgninger gitt i 1948) :

	Tilsagn	Bevilgninger	Sum
Hovedkontoret	2.019	2.916	4.935
Avd.kontoret for Vestlandet	941	743	1.684
" " " Trøndelag	209	161	370
" " " i Bødø	369	241	610
Alle kontorer unntatt i Hammerfest	3.538	4.061	7.599
Avd.kontoret i Hammerfest	1.790	81	1.871
Innvilget ialt	5.328	4.142	9.470

Hovedgrunnen til at antallet bevilgningssaker ved Hovedkontoret er større enn antallet tilsagnssaker, er at en ved begynnelsen av året hadde liggende et større antall konverteringssøknader (søknader om bevilgning), som en ikke hadde rukket å behandle, mens en ved utløpet av året var atskillig bedre å jour. Ved avdelingskontoret i Hammerfest var behandlingen av konverteringssøknader ikke kommet noe særlig i gang ennå i 1948. Når tilsagnssakene var i flertall fra de andre avdelingskontorene, synes det å tyde på stigende bruk av Husbanken i disse distriktene.

Tallene i tabellen ovenfor stemmer ikke med tallene ellers i denne oversikten. Tabellene gjelder de saker en har fått med i den statistiske analysen. Her har en måttet basere seg på arbeidskort som samtidig blir brukt ved saksbehandlingen. Fordi arbeidspresset i Husbanken ikke har tillatt å føre statistikk etter hvert som lånetilsagn og bevilgninger ble gitt, og heller ikke har tillatt en tilstrekkelig etterkontroll, har det ikke lyktes å få med alle sakene.

Den statistiske undersøkelse er lagt slik an at oppgavene om rene ene- og tomannsboliger (eventuelt med ubetydelig areal til andre formål enn beboelse) er blitt behandlet maskinelt (med hullkortsystem) mens en for alle andre typer bygg har brukt håndsortering. Disse andre bygg har en i oversikten delt i 5 grupper (a, b, c, d og e). Hva slags bygg hver av disse gruppene inneholder, står nærmere omtalt nedenfor under avsnitt II. Gruppen a, som omfatter ene- og tomannsboliger med et visst golvareal til annet enn bolig, hører jo på mange måter sammen med de rene ene- og tomannsboligene, og er i endel tabeller slått sammen med disse.

I denne oversikten har en fått med 6.552 saker som gjelder ene- og tomannsboliger i hele landet unntatt Finnmark og Nord-Troms. Frå de samme distriktene har en med 547 saker som gjelder andre bygg, tilsammen altså 7.099. Det mangler altså 500 saker eller ca. 6,5% av samtlige. Disse er sannsynligvis såpass spredt at de ikke skulle forskyve resultatet av analysen noe vesentlig.

Fordelingen av de 6.552 ene- og tomannsboligene på fylker, kommunegrupper og på tilsagn og konverteringer går fram av tabell nr. 1.

En har funnet det hensiktsmessig å dele fylkene i følgende 4 kommunegrupper: Byer, omegnskommuner, andre tettgrender og rene landkommuner. I årsstatistikken for 1947 hadde en bare en tredeling idet omegnskommunene og de andre tettgrendene ble regnet som en gruppe. En fulgte ifjor Arbeidsdirektoratets inndeling når det gjaldt skillet mellom tettgrender og rene landkommuner. En har funnet at denne inndelingen ikke helt svarer til Husbankens behov. Det er derfor foruten spaltningen av gruppen tettgrender foretatt den forandring at en del kommuner er blitt flyttet fra gruppen rene landkommuner til gruppen tettgrender og omvendt. Spaltninger i kommunegrupper i denne oversikten er derfor ikke helt sammenlignbar med årsstatistikken for 1947. Alt ialt er det blitt noe flere kommuner i gruppen tettgrender. Gruppen omegnskommuner inneholder nå ialt 63 kommuner med ca. 15,3% av landets folkemengde, og gruppen andre tettgrender ialt 94 kommuner med ialt 12,5% av folkemengden. I denne oversikten er også Aker regnet med til Oslo by, mens den i statistikken for 1947 var regnet som tettgrend i Akershus fylke.

Tabell a gir en oversikt over materialet sammenlignet med det materialet en hadde med i 1947-statistikken.

Tabell A.

	1947 (Hele landet)					1948 (Finnmark og Nord-Troms ikke med- regnet)				
	Ene- boliger	Tomanns- boliger	Større og blandede bygg	Sum	%	Ene- boliger	Tomanns- boliger	Større og blandede bygg	Sum	%
Byer	366	1048	1464	2872	35,7	685	2240	3819	6744	49,1
Omegns- kommuner	1063	1212	878	3153	39,1	1160	1560	541	3261	23,7
Andre tettgren- der						551	630	216	1397	10,2
Rene landkom- muner	1139	696	194	2029	25,2	1297	950	93	2340	17,0
Sum	2568	2950	2536	8054	100	3693	5380	4669	13.742	100,-
%	31,9	36,6	31,5	100		26,9	39,1	34,0	100	

Tabellen viser en forskyvning fra eneboliger til tomannsboliger og større bygg, men dette er ikke en reell tendens, idet en ville fått omtrent samme prosentfordeling for 1947-statistikken hvis en også der hadde holdt utenfor Finnmark og Nord-Troms. Også forskyvningen fra landkommunene til byene i tabellen skyldes vesentlig dette forholdet.

Også tabell 12 gir en oversikt over den geografiske fordelingen av utlånsmassen (de rentebærende lånene (ikke alle tallene er tatt nøyaktig pr. årsskiftet, men avvikelsen er bare ca. 1 promille)). En merker seg spesielt at Oslo har bortimot fjerdeparten av lånene.

## II. Byggenes og leilighetenes egenskaper.

Blandt de ene- og tomannsboliger som er representert i materialet med 6.552 saker er en del tatt to ganger, idet Husbanken har gitt disse byggene både lånetilsagn og lånebevilgning i 1948. I den statistiske undersøkelse av husenes egenskaper har man plukket vekk disse dobbelttellingene slik at materialet kommer til å bestå av 6.333 hus. Herav er 3643 eneboliger og 2690 tomannsboliger. Husene inneholder tilsammen 9.023 leiligheter, endel enkeltrom adskilt fra leilighetene beregnet til å leie ut som hybler, samt noe areal beregnet til annet formål enn beboelse. Det golvareal som faller utenom leiligheten er ikke spesifisert i denne undersøkelsen. Men dette areal er i de fleste tilfelle ubetydelig i forhold til leilighetsarealet, så man kan regne med at det ikke skulle ha noe å si for gjennomsnittene.

I tabell 3 er samtlige leiligheter både for ene- og tomannsboliger og for andre bygg fordelt fylkesvis og på byggenes art. Her er også leiligheter i bygg, som er tatt med i gruppe a i tabell 2 slått sammen med ene- og tomannsboligene.

I byene og omegnskommunene er omtrent 40% av eneboligene på 1 etasje, mens det bare er tilfelle med ca. 28 % i de andre tettgrendene og i de rene landkommunene. For alle kommunegruppene er dette mer enn etter statistikken for 1947, særlig for byene. Det er særlig 2 etasjestypen det er blitt færre av, og denne omfatter nå bare omkring 10 % av eneboligene i omegnskommunene og de rene landkommunene, og bare ca. 20 % i byene og de andre tettgrendene. 1½ etasjehusene utgjør over halvparten av eneboligene i alle kommunegruppene utenfor byene, og er særlig vanlig i de rene landkommunene. For tomannsboligene er det nå bare snaut 20% som er på 1½ etasje i byene, (mot 26 % i 1947), mens 1½ etasjehusene utgjør omtrent 40 % i tettgrendene og omtrent halvparten i de rene landkommunene.

I tabell 4 er ene- og tomannsboligene fordelt etter brutto golvflate i de forskjellige kommunegruppene. De anførte gjennomsnittene svarer også temmelig nøyaktig til midttallene og er derfor sammenlignbare med tallene fra 1947-statistikken. De viser en stigning i arealet både for eneboliger og for tomannsboliger som i alle kommunegrupper ligger omkring 5 %. Ifølge tabell 5 er det ikke noen tilsvarende stigning i gjennomsnittlig antall rom pr. leilighet, iallfall ikke for eneboligene, så stigningen må

skyldes økning i romstørrelsen. (Det spiller neppe noen stor rolle for sammenligningen av Finnmark og Nord-Troms ikke er med 1948-statistikken). Flere av de største eneboligene inneholder nok et visst golvareal til annet formål enn bolig. Av eneboligene er det flest på 4 rom og kjøkken, men både 5-romstypen og av 3-romstypen er det nesten like mange. Blant leilighetene i tomannsboligene er over halvparten 3-romsleiligheter. I byene hadde bortimot 80 % av tomannsboligene to leiligheter med like mange rom i hver, mens det bare var tilfelle med snaut 60 % av tomannsboligene i de andre kommunegruppene.

Utstyrstandarden i ene- og tomannsboligene går fram av tabell 6 og av nedenstående prosentfordelinger.

Tabell B.

	Prosent av <u>eneboligene</u> som har innlagt :			Prosent av <u>tomannsboligene</u> som har innlagt :		
	hverken vann eller kloakk	enten vann eller kloakk	både vann og kloakk	hverken vann eller kloakk	enten vann eller kloakk	både vann og kloakk
Byer	0.4	0.3	39.3	0.1	0.5	99.4
Omegnskomm.	1.6	6.7	91.7	0.6	4.2	95.2
Andre tettgr.	3.2	5.4	91.4	1.6	4.4	94.0
Rene landk.	7.5	11.5	81.0	2.1	10.5	87.4
Alle komm.	2.7	7.0	89.3	0.8	3.8	95.4

Det går her fram at i byene har så å si alle både ene- og tomannsboligene innlagt vann og kloakk. I omegnskommunene og de andre tettgrendene ser tomannsboligene ut til å være bedre utstyrt enn eneboligene. Som rimelig kan være ligger de rene landkommunene i en lavere klasse, men også her har den alt overveiende del av byggene vann og kloakk. Også her er tomannsboligene de best utstyrte.

Nedenfor er satt opp en tabell over fordelingen av ene- og tomannsboliger etter antall vanklosett og antall bad.

Tabell C

	Prosent av <u>eneboliger</u> som har nederstående antall vanklosett			Prosent av <u>tomannsboliger</u> som har nederstående antall vanklosett		
	0	1	2 og flere	0	1	2 og flere
Byer	5.3	79.2	15.5	1.0	7.7	91.3
Omegnsk.	33.2	59.4	7.3	25.6	23.6	50.8
Andre tettgr.	38.7	59.3	2.0	29.1	34.5	36.4
Rene landk.	75.9	24.1	0.-	65.5	21.7	12.8
Alle grupper	43.9	55.6	0.4	22.9	17.8	59.3

Tabell D.

	Prosent av <u>eneboliger</u> som har nedenstående antall bad:			Prosent av <u>tomannsboliger</u> som har nedenstående antall bad :		
	0	1	2 og flere	0	1	2 og flere
Byer	7.9	90.5	1.6	1.8	25.9	72.3
Omegnsk.	29.0	70.1	0.8	19.6	51.7	28.6
Andre tettgr.	34.8	64.9	0.4	25.6	53.8	20.3
Rene landk.	63.0	36.8	0.1	47.6	45.3	7.1
Alle grupper	37.3	61.4	0.6	17.8	40.1	42.0

Gruppen med ett bad inkluderer også hus med badstu. Sammenligning mellom de forskjellige kommunegrupper gir samme resultat som for vann og kloakk. Av tomannsb. utenfor byene har omtrent 1/2 parten i bad. I stor utstrekning gjelder nok dette 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-etasjes hus, hvor leiligheten i 2. etasje er mindre enn i første og ofte mindre tilfredsstillende. Utstyrstandarden er omtrent som etter 1947-statistikken. Den viktigste forskjellen er at det nå er forholdsvis litt flere av eneboligene i de renelandkommunene som helt mangler bad, litt flere av tomannsboligene i tettgrendene som bare har ett bad og endel flere av tomannsboligene i byene som har et bad til hver leilighet. Når det gjelder husenes tekniske kvalitet bruker Husbanken å dele den inn i gruppene, meget god teknisk standard, god, og dårlig teknisk standard.

I tabell e har en satt opp en fordeling av ene- og tomannsboligene etter teknisk standard.  
Tabell E.

	Eneboliger				Tomannsboliger			
	meget god	god	dårlig	Sum	meget god	god	dårlig	Sum
Byer	426	253	6	685	529	589	2	1120
Omegnsk.	554	569	26	1149	253	509	13	775
Tettgr.	116	408	29	553	41	263	10	314
Landk.	194	1022	78	1294	60	391	20	471

Bedømmelsen gjelder konstruksjonen (med dimensjoner) isolasjon etc. Den er nok noe strengere i byer og ellers for distrikter hvor bygningsloven gjelder enn for de rene landdistriktene. Den blir dessuten forskjellig når det blir søkt tilsagn og man bare har byggebeskrivelsen å gå fram etter, og når det blir søkt konvertering og holdt ferdigtakst som også gir grunnlag for bedømmelse av selve utførelsen. Det kan også være brukt en noe forskjellig målestokk ved bedømmelsen ved de forskjellige avdelingskontorene og hovedkontoret. Oppgavene her er ikke sammenlignbare med oppgavene fra 1947, der en hadde fått en bedømmelse av den tekniske standard og utstyrstandarden under ett. En vil se at den tekniske standard - i større grad enn for utstyrstandarden - synes å være bedre i omegnskommunene enn i de andre tettgrendene.

De byggene som ikke er rene en- og tomannsboliger har en delt inn i 5 grupper:

- a. En og tomannsboliger som dessuten inneholder et visst golvareal til annet enn bolig.
- b. Hus med 3, 4, 5 eller 6 leiligheter (eventuelt også med et mindre golvareal til annet enn bolig).
- c. Serier av hus, hver med 4 leiligheter eller mindre.
- d. Boligblokker.
- e. Forretningsbygg (oftest med en del av golvarealet som bolig).

Nedenfor skal en kort omtale hver av disse gruppene. Bortsett fra gruppe a gjelder det helt overveiende bygg som ligger i byene eller deres nærmeste omegn og hvor leilighetene nesten alltid er utstyrt med vann, kloakk, elektrisitet, bad og w.c.

a.

Dette er mest hus som foruten en eller to leiligheter inneholder en butikk, et verksted (f.eks. skredderverksted, skomakerverksted) eller et kontor (f.eks. et legekantor) og hvor den som eier huset bor der og har sitt arbeid der. Det fins mange bolighus der enkelte rom helt eller delvis brukes til annet enn bolig, og det har til en viss grad måttet bero på et skjønn hvor store og hvor selvstendige disse rommene skulle være for at en skulle regne huset med til denne gruppen. I alt har en i denne gruppen med 64 enboliger og 52 tomannsboliger som tilsammen utenom boliger, forretningslokaler etc. inneholder 75 hybler som ligger adskilt fra leiligheten og som regel leies ut til folk som er ansatt hos huseierne. Gjennomsnittlig brukes ca. 38% av golvflaten i disse husene (ca. 80 kvm. pr. hus) til andre formål enn bolig. Boligene er stort sett nokså rommelige, gjennomsnittlig med 3,60 rom pr. leilighet. Disse blandede hustypene synes å være mest vanlige i Møre og Romsdal og i Nordland. I analysen ellers er disse husene slått sammen med de andre en- og tomannsboligene hvor de utgjør en såpass liten prosent (ca. 3% av golvarealet) at deres spesielle egenskaper ikke slår noe særlig ut i gjennomsnittene.

b.

I denne gruppen har en samlet hus som danner overgangsformen fra villa til boligblokk. Det gjelder vesentlig firemannsboliger. Av andre bygg har en først og fremst fått med en del hus på Vestlandet og i Møre og Romsdal, som egentlig er tomannsboliger med ekstra leilighet i underetasje. Omtrent 55% av leilighetene i disse byggene ligger i byene og ca. 30% i omegnskommunene. Forholdsvis flest av dem finner en på Vestlandet og i Møre og Romsdal. Byggene eies overveiende av enkeltpersoner, men omtrent 1/5-part av dem er organisert som boligselskaper. Dette siste gjelder særlig omkring Trondheim, og dessuten et par serier av firemannsboliger som har vært bygd under felles administrasjon, men som skal eies av små boligselskaper som hver bare eier et hus. Noen få bygg eies av kommuner og noen få av flere enkeltpersoner i sameie. Er det sameie, er det imidlertid nesten alltid bare to eiere, slik at det er noen av leilighetsinnehaverne som ikke er medeiere av huset. Byggene i denne gruppen er overveiende trehus unntagen på Vestlandet (særlig i Bergens-distriktet) og i Østfold, hvor det forekommer atskillige murhus. Også i disse murhusene er det vanligvis tre-

bjelkelag. Leilighetene i denne gruppen er gjennomgående forholdsvis små, ca. 30% av dem er bare på 2 rom og kjøkken, og det gjennomsnittlige antall rom pr. leilighet er bare 2.78.

c.

I denne gruppen har en tatt med småhus som bygges i serier som er organisert under ett. I noen få tilfeller eies disse byggene av kommuner eller kommunale institusjoner, ellers eies de av boligselskaper. Her har en også tatt med rekkehusene, som bare spiller størst rolle i Osloområdet, hvor en har noen større serier, men som det i det siste også er blitt en del av i provinsbyene. Av de 57 seriene en har med er det 4 som omfatter bare eneboliger og disse omfatter ialt bare 20 av de nesten tusen leiligheter en har i denne gruppen. Bortimot halvparten av leilighetene i gruppen faller på tomannsboliger og bortimot tredjeparten på 3- og 4-mannsboliger. Disse seriene forekommer først og fremst i og omkring Oslo og Bergen, men adskillige av dem er også spredt i og omkring provinsbyene. Over 3/4 av leilighetene i denne gruppen ligger imidlertid i byer og omtrent 1/6 i omegnskommuner. Seriene med 3- og 4-mannsboliger ligger fortrinnsvis på Vestlandet og i Møre og Romsdal mens seriene omkring Oslo og på Østlandet ellers fortrinnsvis omfatter tomannsboliger og delvis rekkehus. De fleste husene i denne gruppen er trehus. Unntak gjelder vesentlig for seriene på 3- og 4-mannsboliger i og omkring Bergen. Over halvparten av trehusene i denne gruppen er ferdighus (vesentlig lemmehus), dels importerte svenske og finske ferdighus men vel så mange norske. I denne gruppen er det flere 4-romsleiligheter enn 3-romsleiligheter, men også en del småleiligheter (1/7-part av leilighetene er på 2 rom og kjøkken).

d.

I denne gruppen, som en har karakterisert som boligblokker, har en fått med alle hus med syv eller flere leiligheter (bortsett fra rekkehusene). Av de 52 lånesakene i denne gruppen har en fem saker med 46 leiligheter hvor huseierne er privatpersoner og to saker med 20 leiligheter hvor husene eies av kommuner eller kommunale institusjoner. De resterende 97% av leilighetene ligger i bygg som eies av boligselskaper. Nesten alle disse er leieboeraksjeselskaper og de aller fleste er datterselskaper av boligbyggelag som er organisert for å være stadige byggeorganisasjoner. 99% av leilighetene i denne gruppen ligger i byer og 78% ligger i Oslo og Bergen med nærmeste omegn. 54% av alle leilighetene i gruppe d eies av datterselskaper av OBOS. Det fins også i denne gruppen noen få trehus (mindre bygg med 7 - 10 leiligheter), men den overveiende del av byggene oppføres i teglstein med betong etasjeskillere og delvis med ytterveggene isolert med siporex. Betongbygg er det bare noen få av. Det er mest 3-etasjes bygg, men også en god del på 4 og 5 etasjer, vesentlig i Oslo. Dessuten er det en del mindre prosjekter på 2 og 2½ etasje, vesentlig i de mindre byene. Omtrent halvparten av leilighetene i Oslo i denne gruppen har sentralvarme, mens det gjelder for noe mindre enn halvparten av de andre leilighetene i gruppen. Snautt 5% av leilighetene er basert på bare ovnsfyring, mens resten (ca. halvparten av alle) har elektrisk oppvarming, som regel kombinert med en eller to ovner i hver leilighet og/eller en kamin. I denne gruppen er det mange småleiligheter, få fireromsleiligheter og nesten ingen større. Vel halvparten av leilighetene

er på 3 rom og kjøkken. Av de 491 1-romsleilighetene er 390 bygd av Obøs for alderstrygdede. Holder en den utenfor går gjennomsnittlig antall rom pr. leilighet i gruppen opp fra 2.6 til 2.9.

e.

Med noen ganske få unntak gjelder denne gruppen gjenreisningsbygg i byer eller på andre sentrale krigsskadede steder. Det golvarealet en her har regnet med er det samlede inntektsgivende areal. Av det ligger ca. 12 % i kjeller eller underetasje (vesentlig brukt til lager) og ca. 4 % på loft (hybler, lager). Av det samlede inntektsgivende areal blir ca. 63 % brukt til annet enn bolig og det samme gjelder om ca. 57 % av arealet i de ordinære etasjer. I Steinkjer og Namsos er det foruten betongbygg også adskillige mur- og trehus i denne gruppen, men ellers er det nesten utelukkende betonghus. Over halvparten av disse byggene har sentralvarme, resten har for det meste elektrisk oppvarming, oftest kombinert med ovner. Foruten de 115 leilighetene som disse byggene inneholder (gjennomsnittlig 2.3 leiligheter pr. bygg), inneholder også adskillige av dem hybler som ligger adskilt fra leilighetene. I alt er det 49 hybler. Leilighetene i denne gruppen har nokså varierende størrelse, men er gjennomsnittlig nokså store, 3,3 rom pr. leilighet og med store rom.

Tabell F viser de gjennomsnittlige golvarealene pr. leilighet.

Tabell F.

Gjennomsnittlig golvflate pr. leilighet i større bygg

	a	b	c	d	e	Sum
Tilsagn	92	78	86	85	101	85
Konvertering	95	75	88	62	85	71
Ialt	93	76	86	76	99	79.5

### III. Byggekostnadene.

Som en også var inne på i den statistiske oversikten for 1947 er det meget vanskelig å bearbeide statistikk over byggekostnader, slik at den gir et klart uttrykk for hva som er grunnen til at kostnadene varierer fra sted til sted og fra det ene slags bygg til det annet; og når en ikke kan gjennomføre en ordentlig detaljanalyse må en nøye seg med å konstatere forskjellen i kostnadsnivåer og å trekke fram endel av årsakene, uten med særlig nøyaktighet å kunne si hvor stor rolle de forskjellige årsaker spiller.

En vil også i noen utstrekning forsøke å få fram utviklingen i byggekostnadene i de forskjellige distriktene fra 1947 til 1948, men også her støter en på spesielle vansker. Dels kan en forsøke å analysere denne utviklingen ut fra en sammenligning mellom kostnadstallene i Husbankens statistikk for 1947 og kostnadstallene i Husbankens statistikk for 1948. 1947-statistikken omfatter mest hus som hadde det meste av sin byggeperiode i 1947, men også ganske mange som ble bygd i 1946, og noen forholdsvis få som ikke ble satt igang før i 1948. Forhåndskalkylene fra søknader om lånetilsagn og regnskapstallene fra søknader om konvertering av byggelån ble i 1947-statistikken behandlet under ett, men fordi det var mest søknader om lånetilsagn som var med i 1947-statistikken er det forhåndskalkylene fra 1947 som først og fremst preger tallene. Tallene for de ulike fylker kan imidlertid være sterkere og svakere preget av regnskapstall og av kostnader for bygg i 1946, uten at det er helt på det rene hvilken rolle dette spiller. I 1948-statistikken har en bearbeidet forhåndskalkylene for søknadene om lånetilsagn og regnskapstallene for konverteringssøknadene hver for seg. Forhåndskalkylene er vesentlig for 1948, mens regnskapstallene i konverteringssakene gjelder bygg, som dels har vært oppført i 1948, men i vel så stor utstrekning i 1947, og i noen utstrekning også bygg som har holdt sin byggetid i 1946. Ingen av de kostnadstallene som en har representert derfor et bestemt år. Det ville dessuten kreve en meget detaljert analyse å skaffe en tilfredsstillende oversikt over hva som er grunnen, hvis for eksempel forhåndskalkylene i et bestemt distrikt viser lavere tall enn regnskapstallene for bygg som ble oppført i samme distrikt året før. Det kan selvsagt skyldes nedgang i byggekostnadene eller overgang til rimeligere hus typer eller mindre flott utstyr, men det kan også skyldes at forhåndskalkylene ikke er holdbare, spesielt hvis mye av byggearbeidet utføres som regningsarbeid. Derimot regner en med at hvis forhåndskalkylene (tilsagnene) i 1948 viser vesentlig høyere byggekostnader enn konverteringssakene, som først og fremst gjelder bygg for 1947, må det i alminnelighet bety at byggekostnadene er steget, enten på grunn av direkte kostnadsstigning eller på grunn av overgang til dyrere byggemåte, flottere utstyr eller lignende.

Tabell 8 viser de alminnelige kostnadene pr. m<sup>2</sup> brutto golvflate. For one- og tomannsboliger for de enkelte fylker og innen disse igjen særskilt for tilsagns- og konverteringssaker i byer, omegnskommuner og andre tett-  
-gnender og rene landkommuner.

Sammen med oppgaven over byggekostnadene pr. leilighet i tabell nr. 7 og byggekostnadsoppgave for større bygg i tabell 11, gir disse tallene en oversikt over kostnadsnivået.

En vil se at av byene har byene i Troms de høyeste byggekostnader pr. m<sup>2</sup> for ene- og tomannsboliger. Her synes det å være foregått en temmelig sterk utglidning, men senest høsten 1948 tok Avdelingskontoret affære og satte bestemte grenser for byggekostnader det ville godkjenne, og dette vil forhåpentlig bringe kostnadene nedover igjen. Ellers er kostnadene meget høye i Oslo og nesten like høye i Kristiansund N. og Molde og i Bergen. Byene i Nordland sett under ett har noe lavere kostnader enn dette. Høye er også kostnadene i Vestfold og Østfold-byene. Tallene for ene- og tomannsboliger i byene i Akershus og Sogn og Fjordane og i Bergen og Trondheim (Sør-Trøndelag) representerer så få hus at de er lite utsagnskraftige. De laveste byggekostnadene finner en i Telemark, mens også byene i Rogaland og Vest-Agder, og tildels i Aust-Agder viser forholdsvis rimeligere kostnader. De høye kostnadene nordpå og i Kristiansund N. og Molde skyldes bl. a. lange transporter for materialer og særlig press på byggemarkedet på grunn av gjenreisningen, delvis også dyrere grunnarbeid (fjellgrunn).

Av omegnskommunene er det igjen kommunene i Troms og dernest omkring Oslo og Bergen (Hordaland) som har de høyeste byggekostnadene. Svært høye er dernest kostnadene i Vestfold og forholdsvis høye er de i Østfold, Opland, Vest-Agder og fra Romsdal og nordover (men kostnadene omkring Trondheim er lavere enn omkring Oslo og Bergen). Forholdsvis rimelige byggekostnader finner en er i Buskerud, Telemark og Aust-Agder og i Romsdal og Sunnmøre. I de tettgrendene som ikke ligger direkte opp til byene er byggekostnadene noe lavere enn i omegnskommunene. Her finner en også høye kostnader i Østfold (Askim) og Hedmark (Elverum). Ellers ligger kostnadene forholdsvis jevnt med gjennomsnittstall på kr. 240.- til kr. 290.- pr. m<sup>2</sup> gulvflate de fleste steder. Også i denne gruppen finner en rimelige kostnader i Telemark og Rogaland. For de rene landkommuner finner en de høyeste kostnadene i Nord-Norge og i Nordmøre og i Romsdal, som rimelig er, særlig på grunn av transporten av trematerialer etc. Dessuten ligger også kostnadene i denne gruppen høyt i Vestfold og Vest-Agder, som synes å ha mindre forskjell i byggekostnadene mellom by og land enn de fleste andre fylker.

Byggekostnadene for ene- og tomannsboligene med et visst areal til andre formål og for firemannsboligene avviker ikke svært meget fra kostnadene for de rene ene- og tomannsboligene i samme distrikt. Byggekostnadene for seriebyggene er preget av at de fleste av dem ligger i og omkring Oslo og Bergen. Byggene i Oslo-distriktet er blitt særskilt dyre (vel kr. 500.- pr. brutto m<sup>2</sup>). De er preget av en del ferdighusserier og en større rekke seriehus i betong. Byggekostnadene for blokkbebyggelsen synes derimot nå å være blitt minst like høye i Bergen som i Oslo, hvor de synes å ha stabilisert seg omkring kr. 480.- pr. brutto m<sup>2</sup> for vanlig standard leilighetstype. Av forretningsbyggene er byggene i Trøndelag gjennomgående noe billigere enn byggene i Nordland

og Møre og Romsdal. En av grunnene til dette er sikkert at disse byggene i Steinkjer og Namsos delvis føres opp i mur og tre, mens betongbyggene dominerer helt blant forretningsbyggene i gjenreisningsbyene i Møre og Romsdal og i Nordland.

En skulle ikke vente særlig stor stigning i byggekostnadene fra 1947 til 1948. Byggekostnadsindeksen tyder på at en skulle regne med en stigning på 7 - 8 % av byggekostnadene fra 1/1 til 1/9-1947, og at byggekostnadene siden den tid skulle ha vært temmelig uforandret og høyden ha steget et par prosent. Husbankens materiale tyder på at utviklingen i de faktiske kostnader har vært ganske forskjellig fra strøk til strøk. Det synes på det rene at det har vært betydelig stigning i byggekostnadene i Troms og Vestfold og Møre og Romsdal. Atskillig stigning finner en også i Hedmark og Opland og på Vestlandet, og delvis også på Sørlandet og i Nordland. For Oslo-området er det vanskelig å trekke sammenligning, fordi en har tatt Aker med under Oslo, mens det før er tatt med under Akershus, men det synes grunn til å tro at stigningen her er stoppet opp, og det samme synes å være tilfelle i Østfold, hvor kostnadene også var høye, og i Trøndelag. Gjennomsnittlig synes stigningen å stemme forholdsvis bra med byggekostnadsindeksen, slik at ekstrakostnadene på grunn av tomgang etc. synes å ha vært nokså uforandret i denne perioden.

I byene varierer byggekostnadene for eneboligene som oftest mellom 35 - 41.000.- kroner (jfr. tabell 7). De høye tallene for Bergen, Trondheim (Sør-Trøndelag) og Sør- og Midt-Troms representerer bare noen få hus hver og kan ikke sies å være karakteristiske. Derimot ligger byggekostnadene for eneboliger i Oslo og i byene i Opland, Nordland, Nordmøre og Romsdal og Østfold over det vanlige nivået. Byggekostnadene for eneboliger i omegnskommunene ligger atskillig lavere og gjennomsnittlig stort sett fra 25 - 37.000.- kroner, med bare Akershus over denne grensen. Eneboligene i de andre tettgrendene har stort sett gjennomsnittskostnader i de forskjellige fylkene fra 24 - 32.000.- kroner og eneboligene i de rene landkommunene har fylkesgjennomsnitt på 21 - 24.000.- kroner med unntak for tre fylker (Sør- og Midt-Troms, Vestfold og Hordaland).

Leilighetene i tomannsboligene er som rimelig kan være gjennomgående betydelig billigere enn eneboligene. Fylkesgjennomsnittet i byene ligger stort sett på 26 - 35.000.- kroner med Telemark billigere enn dette og Oslo, Bergen og Sør- og Midt-Troms dyrere. Fylkesgjennomsnittet i omegnskommunene ligger på 17 - 26.000.- kroner med Aust-Agder billigere og Sør-Trøndelag (Strinda), Sør- og Midt-Troms og Akershus dyrere. Byggekostnadene for tomannsboligene i de andre tettgrendene har fylkesgjennomsnitt på 15 - 23.000.- kroner med unntak for Vest-Agder som er billigere, mens de tilsvarende fylkesgjennomsnittet for de rene landkommunene ligger på kr. 14 - 18.000.- kroner med unntak for Aust-Agder som er billigere og Sør- og Midt-Troms som er dyrere.

Av tabell 11 vil en se at byggekostnadene uten tomt for leiligheter i firemannsboliger o.l. hus gjennomsnittlig

ligger omtrent på 30.000.- kroner, i seriehuse på 41.000.- kroner og i blokkbebyggelsen på vel 37.000.- kroner. For blokkbebyggelsen er gjennomsnittstallet for familieleilighetene noe høyere (antakelig noe over 40.000.- kroner), idet det gjennomsnitt en har beregnet er trukket ned en del av det store antall 1-romsleiligheter i denne gruppen.

Sammenlignet med de gjennomsnittstallene pr. leilighet som en har regnet ut for 1947 (jfr. Stortingsmelding nr. 18/1949, side 6) viser ene- og tomannsboligene i byene en del stigning, mens ene- og tomannsboligene i tettgrendene viser nedgang. Dette skyldes først og fremst at Aker - som trekker gjennomsnittene svært opp - er flyttet over fra tettgrender til byer. Alt i alt viser nok gjennomsnittene en viss stigning, men stigningen ut over det som skyldes økningen i leilighetsstørrelsene (jfr. under avsnitt II) er meget liten. For de rene landkommunene synes det å være svært liten stigning for kostnadene pr. enebolig, mens kostnadene pr. leilighet i tomannsboligene er steget noe mere, sannsynligvis fordi tomannsboligene nå i noen større utstrekning gjøres fullverdige som tomannsboliger.

#### IV. Finansieringen.

Husbankens rentebærende lån beregnes som kjent på grunnlag av en forrentningsverdi eller eventuelt på grunnlag av den nedskrevne verdi (finansieringsbehov ÷ nedskrivning) dersom denne er lavere enn forrentningsverdien. I det overveiende antall tilfeller er forrentningsverdien den laveste av disse to, slik at den blir lagt til grunn. I de aller fleste tilfeller blir forrentningsverdien mellom 75 og 85 % av finansieringsbehovet. Det er særlig på de dyre stedene at en ofte ikke kan sette en forrentningsverdi som er høyere enn ca. 75 % av finansieringsbehovet (byggekostnader medregnet verdien av eventuelt kjøpt tomt). På de billigere stedene og de fleste steder ute i landdistriktene, kommer en oftest opp i forrentningsverdier på 80 - 85 % av finansieringsbehovet. Unntak gjelder dog for landdistriktene i Nord-Norge der byggekostnadene på grunn av transportkostnader etc. må bli forholdsvis høye, uten at inntektsmulighetene gjør det forsvarlig å sette en tilsvarende høyere forrentningsverdi. Der blir derfor ofte forskjellen mellom finansieringsbehovet og forrentningsverdien temmelig stor.

Forskjellen mellom finansieringsbehovet og forrentningsverdien skulle etter de prinsipper Husbankens låneordning er bygd på i alminnelighet dekkes av nedskrivningsbidraget. Dette slår også stort sett til når byggekostnadene er rimelige og det bygges leiligheter som ikke er stort over 80 m<sup>2</sup>. Her kan nedskrivningsbidraget vanligvis dekke omtrent 15 % av finansieringsbehovet og stundom opptil 20 % eller enda litt mer i enkelte tilfeller. Når byggekostnadene er så høye i forhold til den sosialt forsvarlige husleie at forrentningsverdien kommer ned i 75 - 80 % av finansieringsbehovet, vil det som regel bli en større eller mindre del av den kapital som en ikke regner med å kunne få forrentet, som ikke dekkes av nedskrivningsbidrag og som derfor byggherren må bære i form av egenkapital. Det samme er tilfelle hvis leilighetene blir vesentlig over 80 m<sup>2</sup>, fordi nedskrivningsbidraget, som bare stiger til 80 m<sup>2</sup>, da vil utgjøre en mindre del av finansieringsbehovet.

For ene- og tomannsboliger blir det i de alt overvelende antall tilfeller gitt nedskrivningsbidrag, bare i få tilfeller faller bidraget bort på grunn av lånsøkerens økonomiske stilling. Men svært ofte er nedskrivningsbidraget mindre enn det maksimumsbeløp som er fastsatt i vedkommende kommune. I enkelte tilfeller gjøres det fradrag på grunn av lånsøkerens økonomiske stilling, men langt oftere skyldes fradraget kvalitetsmangler ved huset eller at en leilighet er mindre enn 80 m<sup>2</sup>. Kvalitetsmanglene kan foruten mangel på bad og eventuelt på innlagt vann, svært ofte bestå i at en leilighet som ligger i 2.etasje i 1½-etasjes tomannsboliger, har mye skråtak og er lite tilfredsstillende som særskilt familieleilighet. Det gjennomsnittlige nedskrivningsbidrag pr. leilighet ligger derfor betydelig under de maksimumsnedskrivningsbidrag på 8.000 - 4.800.- kroner som gjelder i de forskjellige sonene. Gjennomsnittsbidraget pr. leilighet ligger de fleste steder i sone 1 på mellom 6 og 7.000.- kroner og i sone 5 omkring 3.000.- kroner. I enkelte tilfeller er bidragene satt lavere fordi kommunen har ønsket det.

Tabell 10 viser det rentebærende lån i prosent av forrentningsverdien for de enkelte fylker og kommunegrupper og særskilt for tilsagnssaker og konverteringssaker. En vil se at i byene er som regel gjennomsnittstallet mellom 80 og 85 %. For konverteringene er noen av gjennomsnittene omkring og delvis over 90 %. Dette skyldes lånesaker fra den midlertidige Husbankordning hvor en har vært bundet til belåning som var svært høy i forhold til den forrentningsverdi en kunne regne med. I begge tettgrendgruppene ligger låneprosenten noe lavere, med gjennomsnitt på stort sett 75 - 85 % og i de rene landkommunene synes finansieringen gjennomgående å være en del lettere med gjennomsnittlige låneprosenter på 65 - 80 %. Gjennomgående er låneprosentene avgjort høyest i Nord-Norge hvor byggekostnadene stort sett ligger høyere enn i forhold til belåning en kan regne med, hvor de ligger nokså høyt også i landdistriktene. Disse gjennomsnittene skjuler selvsagt ganske store variasjoner. Det forekommer enkelte lån helt ned til under 30 % av forrentningsverdien, og lån på under 50 % av forrentningsverdien er ikke sjeldne i rene landkommuner og forekommer også i en del strøk i omegnskommunene og de andre tettgrendene. I byene er imidlertid temmelig få lån under 70 % av forrentningsverdien.

Egenkapitalen dreier seg for eneboliger og tomannsboliger i byene gjerne om 15 - 20 % av finansieringsbehovet dersom byggekostnader og leilighetsstørrelse er rimelig, men for store og dyre hus blir det gjerne krevd mer, delvis betydelig mer. I landkommunene er egenkapitalen større og noe mer varierende også for rimelige bygg, idet lånemulighetene ikke blir utnyttet i samme grad. I de aller fleste kommuner utenom byene blir gjennomsnittlig 5 - 10 % av finansieringsbehovet dekket ved gratis arbeidsinnsats av lånsøkeren evt. med hjelp av slekt og venner, i form av utgraving, maling etc. I byene under ett er det gjennomsnittlig noe under 5 % som dekkes på denne måten, men det er flere byer hvor byggherrens egen arbeidsinnsats dekker mer enn 5 % av byggekostnadene. I endel tilfeller, vesentlig i byene og tettgrendene, forekommer det også nedskrivningsbidrag fra byggherrens arbeidsgiver, og dette dekker da gjerne 5 - 10 % av finansieringsbehovet. Det er ikke så mange slike tilfeller at det spiller noen stor

rolle for gjennomsnittstallene for hele landet, men i enkelte distrikter betyr de atskillig.

Tabell 9 viser lån til ene- og tomannsboliger pr. m<sup>2</sup> gulvflate. Lån pr. m<sup>2</sup> blir ofte på grunn av de bruksmessige fordelene satt litt høyere for 1-etasjes hus enn for 1½- og 2-etasjes hus. Disse gjennomsnittene viser derfor noe høyere tall enn det en gjennomgående vil ha for 1½- og 2-etasjes hus. En vil se at lånene i Oslo og Bergen ligger omkring 350.- kroner pr. brutto m<sup>2</sup>, og i byene ellers stort sett varierer fra ca. 300.- kroner pr. m<sup>2</sup> (Troms) til 200.- kroner pr. m<sup>2</sup> og delvis litt under (Telemark og Vest-Agder). Alt i alt ligger nok belåningen i byene noe høyere pr. m<sup>2</sup> enn i 1947 og det skyldes ikke bare at de dyre Aker-byggene nå er kommet med i denne gruppen. I gruppen omegnskommuner er det 3 fylker som har gjennomsnittlige lån på over 250.- kroner pr. brutto m<sup>2</sup>, nemlig Troms, Akershus og Hordaland. Fordi Aker er tatt ut av denne gruppen er det litt vanskelig å sammenligne med 1947-statistikken, men en må gå ut fra at forskjellen er svært liten. Det synes mest sannsynlig at den gjennomsnittlige belåningen nå er lavere enn i 1947. Fylkesgjennomsnittene ligger nemlig stort sett fra 130 til 220 og midttallet i 1947 var ca. 185. Omegnskommunene har noe høyere belåning enn de andre tettgrøndene. I gruppen rene landkommuner ligger belåningen stort sett på 100 til 150.- kroner pr. brutto m<sup>2</sup> eller omtrent samme nivå som i 1947.

Det rentebærende lån pr. leilighet varierer nok så meget fra sted til sted etter leilighetens størrelse og kvalitet. For eneboliger i byene ligger gjennomsnittet på litt under 25.000.- kroner, i tettgrønder på ca. 18.000.- kroner og i de rene landkommunene på snaut 13.000.- kroner. I forhold til 1947 betyr dette økning i byene, hvor de høye Aker-tallene nå trekker oppover, mens forandringen i forhold til 1947-tallene er svært liten i de andre kommunegruppene. For tomannsboligene har vi også en økning i byene på grunn av Aker-tallene fra ca. 17.000.- kroner pr. leilighet i 1947 til vel 18.000.- kroner i 1948. Her synes også tettgrøndene å ha en liten økning til et gjennomsnitt på ca. 14.000.- kroner. Denne økningen skyldes formentlig at tomannsboligene i 1948-statistikken gjennomgående er noe større og sannsynligvis også noe bedre planlagt som tomannsboliger enn tomannsboligene i tettgrøndene i 1947-statistikken. Noe tilsvarende gjør seg gjeldende for tomannsboligene i de rene landkommunene.

Gjennomsnittstallene fra finansieringsplanen for de større byggene finner en i tabell 11. I gruppe b (firemannsboliger etc.) er låneprosenten omtrent som for ene- og tomannsboligene i de tilsvarende strøkene, mens en i gruppe c og d som fortrinnsvis representerer de kooperative boligbyggene, i stor utstrekning har måttet gå til lån på over 90 % av forrentningsverdien. For forretningsbyggene (gruppe e) har en også måttet gå til belåning utover de 80 % som en vanligvis har satt som maksimumsnorm. Dette siste skyldes i stor utstrekning at en har vært bundet fordi byggene har vært kommet så langt før lånsøknad ble sendt inn. De rentebærende lån pr. m<sup>2</sup> er omtrent som etter 1947-statistikken, og lånene pr. leilighet er lavere fordi leilighetene gjennomsnittlig er noe mindre. Nedskrivningsbidragene pr. leilighet er gjennomgående noe lavere i de større boligbyggene enn i ene- og tomannsboligene i tilsvarende distrikter. Dette skyldes først og fremst

at disse byggene inneholder såvidt mange småleiligheter som ikke får nedskrivningsbidrag, og delvis også leiligheter som ikke får maksimalt bidrag fordi de er under 85 m<sup>2</sup>.

#### V. Husleiene.

For eneboliger i byene vil beløpene til renter og avdrag til Husbanken i de nærmeste årene gjennomsnittlig utgjøre mellom 900.- og 1.000.- kroner pr. år. For eneboliger i tettgrender blir det tilsvarende beløp snaut 700.- kroner og for eneboliger i rene landkommuner snaut 500.- kroner. For 2-mannsboliger i byene blir rente- og avdragsbeløpet gjennomsnittlig bortimot 1.400.- kroner. I tettgrender får en på tilsvarende måte bortimot 1.100.- kroner og for 2-mannsboliger i rene landkommuner bortimot 800.- kroner. Pr. leilighet blir dette da for 2-mannsboliger ~~bortimot~~ henholdsvis 700.-, 550.- og 400.- kroner. Dette er alt sammen tall som avviker svært lite fra de tilsvarende tallene i 1947-statistikken.

Det vil stort sett være disse beløpene som huseierne først og fremst regner som sin husleie. Men for å komme fram til de fullstendige husleiebeløpene, som også er de beløp som eierne av 2-mannsboligene har rett til å ta ved utleie av den ene leiligheten, må en gjøre tillegg både for forrentningen og amortiseringen av egenkapitalen og for utgifter til vedlikehold, forsikring og eventuelle avgifter, som vannavgift, feieravgift etc. Regner en med disse postene, vil en stort sett komme fram til beløp som ligger 60 - 80 % høyere enn de ovenfornevnte tallene slik at en får husleier i eneboligene som varierer fra 16 - 1700.- kroner i byene, til 7 - 800.- kroner i de rene landkommunene i gjennomsnitt. For 2-mannsboliger får en tilsvarende en variasjon fra 11 - 1200.- kroner i byene til 650 - 700.- kroner i de rene landkommunene. De leilighetene som leies ut i 2-mannsboliger vil imidlertid være noe billigere fordi de gjennomsnittlig er både noe mindre og noe dårligere utstyrt enn eierens egen leilighet.

For de større byggene er de beregnede husleiene inklusive fullt vedlikehold og forrentning av egenkapitalen nevnt i tabell 11. I de kooperative byggene (gruppe c og d) vil imidlertid den husleie som betales til boligselskapene være mindre enn dette, fordi leilighetsinnehaveren selv skyter inn egenkapital som her er regnet forrentet, og som regel selv bærer hele eller en vesentlig del av det indre vedlikeholdet av leiligheten. Gjennomsnittlig kan dette formentlig bety bortimot 300.- kroner pr. leilighet i gruppe c og bortimot kr. 200.- i gruppe d slik at den leie som betales i boligselskaper gjennomsnittlig blir henholdsvis ca. 1.600.- kroner og ca. 1.450.- kroner. I gruppe d vil gjennomsnittsleien for en familieleilighet være noe høyere enn disse 1.450.- kroner, anslagsvis 1.550.- kroner, idet gjennomsnittet for gruppen er trukket endel ned av den femtepart av leilighetene som er 1-romsleiligheter.

## VI. Utlånene i Nord-Troms og Finnmark.

I innledningen foran er nevnt antallet lånsøknader som er innvilget i Nord-Troms og Finnmark fordelt på de forskjellige slags bygg. Ellers er utlånene i Nord-Troms og Finnmark ikke tatt med i analysen foran. Forholdene i dette distriktet er såvidt spesielle at det ikke er rimelig å slå tallene for de forskjellige postene i finansieringsplanen for bygg der oppe sammen med de tilsvarende tall for resten av landet. For det første gjelder utlånene nesten bare gjenreisningsbygg etter krigsskade, hvor krigsskadeerstatningen dekker en ikke uvesentlig del av finansieringsbehovet. Dessuten er satsene for nedskrivningsbidrag til boliger gjennomgående omtrent dobbelt så høye i Nord-Troms og Finnmark som for resten av landet, og nedskrivningsbidragene pr. leilighet blir derfor vesentlig større der oppe selv etter fradrag for den nedskrivning som krigsskadestrygden gir (erstatningen utover omsetningsverdien for det krigsskadede hus på skadetidspunktet). Særskilte forhold har også gjort seg gjeldende for finansieringen i Nord-Troms og Finnmark, fordi Husbanken der også har gitt lån til bygg på jordbrukskvelemdommer. Fjøsene regnes å ha en svært lav forrentningsverdi og får derfor også meget lavere rentebærende lån, og for dem er det derfor en langt større del av finansieringsbehovet som dekkes av nedskrivningsbidrag enn den delen som dekkes av det rentebærende lån. Der hvor det foreligger lånsøknad både for våningshus og for fjøs på samme eiendom blir belåningen sett i sammenheng. For låntakeren er det ønskelig - for å få små avdrag - å få lagt mest mulig av belåningen på våningshusene, hvor lånet vanligvis avdras med  $1 \frac{1}{3} \%$  av det opprinnelige lån pr. år, og minst mulig av lånet på fjøset hvor avdraget vanligvis er  $2 \frac{1}{2} \%$ . Av denne grunn blir ofte lånet for fjøset redusert enda mer enn den lave forrentningsverdien gjør nødvendig. I endel tilfeller blir hele det rentebærende lån på eiendommen plassert på våningshuset. Blant annet alle disse forholdene har gjort det ønskelig å skille den statistiske behandling av utlån i Nord-Troms og Finnmark ut fra resten av statistikkoversikten. Her skal en derfor ganske kort nevne et par tall på dette området.

Behandlingen av lånesaker i Nord-Troms og Finnmark har både i 1947 og 1948 overveiende omfattet behandling av søknader om lånetilsagn (foruten av søknader om byggelån). Lånene er bare i meget liten utstrekning endelig bevilget, og de tall som er regnet med for byggekostnader og for finansieringen er derfor stort sett de som en regnet med i forhåndskalkylen. Med de betydelige svingninger i byggekostnadene som en har hatt i Nord-Troms og Finnmark - først oppover i 1947 og begynnelsen av 1948 og så noe nedover sommeren og høsten 1948 - må en regne med at kostnadstallene vil kunne avvike atskillig fra dem som det har vært kalkulert med. Derimot skulle nedskrivningsbidragene og forhåpentlig også det rentebærende lån bli stående omtrent på de beløp en har regnet med. Tabell G gir noen tall for de gjennomsnittlige beløp det er gitt tilsagn om i rentebærende lån og nedskrivningsbidrag pr. lånesak i 1947 og 1948.

Tabell G.

Rentebærende lån og nedskrivningsbidrag i Nord-Troms og Finnmark.

	Rentebærende lån	Nedskrivningsbidrag	Sum av rentebærende lån og nedskrivningsbidrag	Nedskrivningsbidrag i % av sum av rentebærende lån og nedskrivningsbidrag
1947	11.800.-	9.800.-	21.600.-	45 %
1948	10.000.-	9.300.-	19.300.-	48 %

Disse tallene omfatter alle lånesaker, både eneboliger og tomannsboliger, større bygg og uthus. Av større bygg er det imidlertid bare 15 stykker med en samlet golvflate på ca. 8.400 m<sup>2</sup>, så disse byggene spiller ikke noen større rolle i bildet, - det gjør derimot fjøsbygningene. En vil legge merke til at gjennomsnittlig er både det rentebærende lån pr. lånesak og nedskrivningsbidraget gått ned fra 1947 til 1948, og det rentebærende lånet er gått mest ned, slik at nedskrivningsbidraget utgjør en større prosent av den samlede belåningen i 1948 enn i 1947. Dette skyldes i første rekke at en i 1948 har med forholdsvis flere fjøsbygninger.

Tabell nr. I. Antall søknader som gjelder ene- og tomannsboliger fordelt på fylker, kommunegrupper, tilsagn og konverteringer.

1948

Fylker	Byer		Omegns-kommuner		Andre tett-greder		Rene landskomm.		Sum	
	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.
Østfold	57	73	120	215	11	27	18	27	206	342
Akershus	3	5	150	195			66	134	219	334
Oslo	269	232							269	232
Hedmark	29	41			24	16	96	263	149	320
Opland	17	54	47	95	17	21	109	121	190	291
Buskerud	26	40	27	51	46	88	42	45	141	224
Vestfold	31	79	73	150	4		27	51	135	280
Telemark	62	123	47	122	3	3	49	106	161	354
Aust-Agder	19	49	8	20	2	1	25	56	54	126
Vest-Agder	27	40	17	57	15	32	13	25	72	154
Rogaland	81	94	72	106	33	56	61	55	247	311
Hordaland			104	73	63	73	124	56	291	202
Bergen	5	8							5	8
Sogn og Fjordane	9	4			22	19	40	13	71	36
Sunnmøre			9	26	24	15	19	15	52	56
Nordmøre og Romsdal	49	29	27	15	22	10	38	6	136	60
Sør-Trøndelag	4	-	37	36	26	30	23	6	90	72
Nord-Trøndelag	53	20	8	10	23	30	15	7	99	67
Nordland	73	66	23	16	69	33	52	16	217	131
Sør- og Midt-Troms	23	23	31	16	6	11	31	7	91	57
Sum	837	980	800	1203	410	465	848	1009	2895	3657

	Tilsagn og konverteringer tilsammen.
Hovedkontoret	4449
Herav filialen i Kristiansund N.	196
Avdelingskontoret for Vestlandet	1279
Avdelingskontoret for Trøndelag	328
Avdelingskontoret i Bodø	496
Avdelingskontoret i Hammerfest	1394
Hele landet	7946

Tabell 2. Søknader som gjelder andre bygg, fordelt fylkesvis, på byggets art og på tilsagn og konverteringer.

Fylker	Byggets art										Sum	
	a		b		c		d		e		Tils.	Konv.
Östfold		1	1	10	3	1	1				5	12
Akershus		1	1	1	2	2					3	4
Oslo		1	5	9	9	3	13	10			27	23
Hedmark	1		1				1	1		1	2	3
Opland			3	8	2	1	1				6	9
Buskerud			2	13	1	1					3	12
Vestfold			6	10	1	1	1	1			8	12
Telemark	1		3		1	1					5	1
Aust-Agder						1						1
Vest-Agder		2	1	6	2		1	2	1		5	10
Rogaland	2	4	22	19	2	2	2				28	25
Hordaland	5	5	24	20	3	1	1	1	2		35	27
Bergen			12	8	6	1	6	3	2		26	12
Sogn og Fjordane	4	4	3	4							7	8
Sunnmøre	3	5	6	8			1	1		1	10	15
Nordmøre og Romsdal	13	8	16	26	4		1		8	2	42	36
Sör-Tröndelag			5	11							5	11
Nord-Tröndelag		3	1	1	3	1	1	2	10	2	15	9
Nordland	20	15	8	12	1			1	13	2	42	30
Sör- og Midt-Troms	8	1	1	1							9	2
Nord-Troms	3										3	
Finnmark	6		2		1				6		15	
Sum	66	50	122	168	41	16	30	22	42	8	301	264

I tillegg hertil kommer: I Finnmark og Nord-Troms 652 fjös  
I Telavåg i Hordaland 30 "  
og 42 sjöhus

- En- og tomannsboliger som dessuten inneholder et visst gulvareal til annet enn bolig.
- Hus med 3, 4, 5 eller 6 leiligheter (eventuelt også med et mindre gulvareal til annet enn bolig).
- Serier av hus, hver med 4 leiligheter eller mindre.
- Boligblokker.
- Forretningsbygg (oftest med en del gulvareal som bolig).

Tabell 3. Antall leiligheter fordelt fylkesvis, og på byg-  
gés art.

Fylker	ene- bol.	tom- bol.	b	c	d	e	Sum
Östfold	306	474	40	70	8		898
Akershus	381	324	7	70			782
Oslo	142	702	51	309	1658		2862
Hedmark	300	230	3		72	1	606
Opland	299	344	40	34	12		729
Buskerud	235	238	56	30			559
Vestfold	203	320	64	11	45		643
Telemark	377	244	10	11			642
Aust-Agder	143	52		8			203
Vest-Agder	102	252	25	18	139		536
Rogaland	259	658	93	88	42		1140
Hordaland	263	444	153	70	22	3	955
Bergen	4	18	79	124	364	21	610
Sogn og Fjordane	58	110	26				194
Sunnmøre	45	140	48		26	6	265
Nordmøre og Roms- dal	99	236	152	74	8	15	584
Sör-Tröndelag	94	136	67				297
Nord-Tröndelag	114	108	8	36	32	21	319
Nordland	248	296	72	8	8	36	668
Sör- og Midt- Troms	83	140	7				<del>230</del> 1490
Sum	3755	<del>5466</del>	1001	961	2436	103	<del>13.722</del> 14982

Gruppe a er her slått sammen med de vanlige en- og tomanns-  
boliger, mens b, c, d, og e betyr det samme som i tabell 2.

Tabell 4. Eneboligene fordelt på brutto gulvflate i de forskjellige kommunegrupper.

Antall hus som har en brutto gulvflate mellom nevnte grenser:

Kommune- gruppe	Antall hus som har en brutto gulvflate mellom nevnte grenser:																									Sum	Gjennem- snitt
	25	35	45	55	65	75	85	95	105	115	125	135	145	155	165	175	185	195	205	215	225	235	245	255			
Byer	1	0	2	17	30	64	82	81	79	86	107	54	45	19	9	5	2	0	0	0	1	0	0	1	685	112.8	
Omegnsk.	2	11	69	112	136	138	165	146	155	125	46	20	17	17	5	4	1	3	1	1	0	0	0	3	1160	102.4	
Andre tettgr.		9	29	40	49	60	90	77	71	57	30	17	6	6	6	5	1	2	1	0	0	0	0	1	551	106.0	
Rene landkomm.	6	23	77	88	103	118	176	212	198	131	75	33	25	9	7	3	3	3	1	4	1	1	2	1297	106.5		
Alle grupper	1	8	145	192	270	352	398	512	514	510	420	205	115	67	29	21	7	8	3	5	2	1	1	7 2693	106.3		

Tomannsboligene fordelt på samlet brutto gulvflate i de forskjellige kommunegrupper.

Antall hus som har en samlet brutto gulvflate, for begge leiligheter, som ligger mellom nevnte grenser:

Kommune- gruppe	Antall hus som har en samlet brutto gulvflate, for begge leiligheter, som ligger mellom nevnte grenser:																									Sum	Gj.snitt pr. lei- lighet
	65	75	85	95	105	115	125	135	145	155	165	175	185	195	205	215	225	235	245	255	265	275	285	295			
Byer	1	2	7	21	40	67	67	184	135	93	200	99	82	41	28	22	10	7	5	4	2	1	2	1120	84.8		
Omegnsk.	2	4	23	48	94	110	115	82	83	64	60	34	20	13	4	4	7	6	3	1	0	0	1	780	74.7		
Andre tettgr.	1	1	2	14	21	33	44	44	24	35	27	12	10	8	7	5	1	0	1	1	0	0	2	315	75.2		
Rene landkomm.	2	6	16	29	52	68	93	53	52	20	26	16	12	5	7	3	4	3	1	0	0	1	6	475	73.6		
Alle grupper	3	6	14	60	119	219	289	519	543	305	204	161	124	67	46	34	22	16	10	6	2	2	11 2690	78.8			

Tabell nr. 5. Leilighetene fordelt etter antall rom ekskl. kjøkken for de forskjellige arter bygg.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	ukj.	Sum	Gj.snitt pr. leil.
Eneboliger	5	149	907	1102	1030	366	117	13	2	2	3693	4,3
Tomannsboø.	167	1079	2847	1087	161	33	6				5380	3,0
a	8	15	66	47	20	4	7	1			168	3,6
b	77	315	531	117	29	3					1072	2,7
c	32	132	320	384	48	60	1				977	3,5
d	491	352	1300	280	10	3					2436	2,6
e	4	28	30	39	10	2		2			115	3,3
Sum	784	2070	6001	3056	1308	471	131	16	2	2	13841	3,3

Betydningen av a, b, c, d, og e er den samme som i tabell nr. 2.

Tabell 6. Ene- og tomannsboliger fordelt etter innlagt vann og kloakk.

Eneboliger	Antall hus som har:				
	hverken vann eller kloakk	enten vann eller kloakk	både vann og kloakk	uoppgitt	Sum
Byer	3	2	680		685
Omegnskomm.	19	78	1061	1	1159
Andre tettgrender	18	30	505	2	555
Rene landkomm.	97	149	1050	2	1298
Alle komm.grupper	137	259	3296	5	3697
<b>Tomannsboliger</b>					
Byer	1	6	1112	1	1120
Omegnskomm.	5	33	742		780
Andre tettgrender	5	14	297		316
Rene landkomm.	10	50	414	1	475
Alle komm.grupper	21	103	2565	2	2691

Ene- og tomannsboliger fordelt etter antall bad.

Eneboliger	Antall hus med følgende antall bad:				
	0	1	2	flere enn 2	uoppg.
Byer	54	620	11		
Omegnskomm.	336	813	8	1	1
Andre tettgrender	193	360	2		
Rene landkomm.	818	478	1		1
Alle komm.grupper	1401	2271	22	1	2
<b>Tomannsboliger</b>					
Byer	20	290	805	5	
Omegnskomm.	153	403	221	2	1
Andre tettgrender	81	170	64		1
Rene landkomm.	226	215	34		
Alle komm.grupper	480	1078	1124	7	2

Ene- og tomannsboliger fordelt etter antall vannklosett.

Eneboliger	Antall hus med følgende antall vannklosett:				
	0	1	2	flere enn 2	uoppg.
Byer	36	543	102	4	
Omegnskomm.	385	689	81	4	
Andre tettgrender	215	300	29	11	
Rene landkomm.	985	295	18		
Alle komm.grupper	1621	1827	230	19	2
<b>Tomannsboliger</b>					
Byer	11	86	902	121	
Omegnskomm.	200	184	371	25	
Andre tettgrender	92	109	108	7	
Rene landkomm.	311	103	58	3	
Alle komm.grupper	616	480	1439	156	7

Tabell 7.

Gjennomsnittlige byggekostnader uten tomt pr. leilighet, særskilt for ene- og tomannsboliger fordelt på fylker og kommunegrupper.

Avrundede tall

Fylker	Eneboliger				Tomannsboliger			
	Byer	Omegns-komm.	Tett-greder	Land komm.	Byer	Omegns-komm.	Tett-greder	Land komm.
Östfold	43000	30000	32000	22000	33000	23000	23000	15000
Akershus	35000	40000	-	23000	28000	29000	-	14000
Oslo	59000	-	-	-	42000	-	-	-
Hedmark	37000	-	28000	22000	33000	-	21000	16000
Opland	52000	36000	29000	21000	29000	20000	18000	15000
Buskerud	37000	25000	24000	21000	32000	18000	17000	14000
Vestfold	40000	35000	30000	29000	33000	26000	-	18000
Telemark	32000	26000	25000	22000	20000	17000	-	14000
Aust-Agder	37000	27000	24000	22000	27000	14000	-	12000
Vest-Agder	37000	33000	28000	24000	28000	22000	13000	16000
Rogaland	41000	29000	26000	22000	31000	19000	15000	15000
Hordaland	-	34000	32000	27000	-	26000	21000	24000
Bergen	75000	-	-	-	41000	-	-	-
Sogn og Fjordane	39000	-	36000	22000	26000	-	20000	18000
Sunnmøre	-	26000	25000	19000	-	19000	20000	15000
Nordm. og Romsd.	46000	37000	26000	24000	32000	25000	19000	16000
Sör-Tröndelag	69000	36000	27000	21000	35000	30000	20000	16000
Nord-Tröndelag	39000	30000	27000	24000	30000	17000	19000	18000
Nordland	47000	31000	29000	23000	34000	24000	23000	18000
Sörög Midt Troms	61000	36000	24000	29000	39000	30000	16000	20000

Tabell 8. Gjennomsnittlige byggekostnader pr. m<sup>2</sup> brutto gulvflate for ene- og tomannsboliger under ett, fordelt på fylker og kommunegrupper og på tilsagn og konverteringer.

Fylker	Byer		Ømegnskommuner		Andre tettgrender		Rene landskomm.	
	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.
Östfold	403	395	326	298	318	286	231	189
Akershus	310	385	382	396			219	201
Oslo	491	497						
Hedmark	384	342			317	311	236	193
Opland	367	354	338	300	293	254	203	180
Buskerud	376	391	280	255	252	290	225	182
Vestfold	419	412	340	352	350		276	251
Telemark	312	285	266	251	230	203	198	195
Aust-Agder	351	342	266	224	232	290	196	193
Vest-Agder	326	340	339	282	285	217	216	219
Rogaland	333	329	273	262	220	208	212	200
Hordaland			362	390	298	286	314	242
Bergen	466	471						
Sogn og Fjordane	323	272			293	282	221	195
Sunnmøre			251	230	289	215	197	170
Nordmøre og Romsdal	471	485	323	257	220	212	224	259
Sör-Trøndelag	423		343	303	243	235	193	182
Nord-Trøndelag	373	280	308	233	263	204	217	226
Nordland	430	440	338	309	295	260	263	233
Sör- og Midt- Troms	574	493	396	414	295	275	308	252

478

Tabell 9.

Gjennomsnittlige husbanklån pr. m<sup>2</sup> brutto golvflate for ene- og tomannsboliger under ett, fordelt på fylker og kommunegrupper og på tilsagn og konvertering.

Fylker	Byer		Omegns-kommuner		Andre tett-grender		Rene landskomm.	
	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.
Östfold	251	245	197	172	199	173	138	105
Akershus	202	261	259	269	-	-	145	111
Oslo	346	352	-	-	-	-	-	-
Hedmark	262	214	-	-	193	194	147	121
Opland	232	224	207	187	186	150	108	97
Buskerud	245	232	179	162	<del>143</del> 143	164	136	108
Vestfold	233	246	207	215	196	-	167	147
Telemark	197	176	156	142	132	113	118	114
Aust-Agder	227	204	163	125	145	144	115	110
Vest-Agder	201	199	209	178	173	138	115	118
Rogaland	230	213	171	158	138	124	125	105
Hordaland	-	-	251	256	182	178	128	111
Bergen	369	343	-	-	-	-	-	-
Sogn og Fjordane	220	174	-	-	202	178	131	97
Sunnmøre	-	-	170	132	149	104	123	98
Nordm. og Romsdal	277	261	184	170	138	107	124	131
Sör-Tröndelag	285	-	220	198	146	147	118	96
Nord-Tröndelag	240	<del>209</del> 156	210	152	163	125	125	138
Nordland	245	249	207	178	171	153	146	111
Sör-og Midt Troms	306	300	293	255	178	131	164	135

Tabell 10. Husbanklån i prosent av forrentningsverdien for ene- og tomannsboliger under ett, fordelt på fylker og kommunegrupper og på tilsagn og konverteringer.

Fylker	Byer		Omegns-kommuner		Andre tettgrender		Rene landkomm.	
	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.	Tils.	Konv.
Östfold	83	83	82	80	77	78	76	68
Akershus	82	89	82	83			79	70
Oslo	88	86						
Hedmark	85	78			85	84	76	<del>72</del> 73
Opland	82	82	84	81	80	76	72	75
Buskerud	82	85	81	81	75	76	78	72
Vestfold	82	83	83	82	80		78	76
Telemark	82	79	77	73	83	64	71	76
Aust-Agder	85	80	77	75	76	72	73	70
Vest-Agder	81	89	85	81	81	77	66	67
Rogaland	82	75	77	72	75	73	75	69
Hordaland			82	84	65	80	67	70
Bergen	84	94						
Sogn og Fjordane	86	83			85	84	72	67
Sunnmøre			79	72	81	58	72	67
Nordmøre og Romsdal	85	95	80	74	77	57	76	76
Sör-Tröndelag	88		84	87	79	78	77	41
Nord-Tröndelag	86	74	83	74	83	80	75	70
Nordland	82	82	84	73	85	74	83	53
Sör- og Midt-Troms	90	85	84	84	83	65	86	81

Tabell 11.

Oversiktstabell over byggekostnader og finansiering  
for større bygg. Gjennomsnittstall.

	a	b	c	d	e	Sum
Byggekostnader uten tomt pr. leil.	-1)	30.100	41.000	37.200	-1)	-1)
Forretningsverdi pr. leil.	-1)	23.500	33.900	28.700	-1)	-1)
Rentebærende lån pr. leil.	-1)	19.800	30.800	26.500	-1)	-1)
Rentebærende lån i % av forrentn.verdi	78	84	91	92	82	88
Nedskrivningsbidrag pr. leil.	-1)	4.535	6.454	6.455	-1)	-1)
Byggekostnader uten tomt pr. br. m <sup>2</sup>	310	382	476	485	495 <sup>2)</sup> (589) <sup>3)</sup>	453
Rentebærende lån pr. br. m <sup>2</sup>	190	259	359	345	336 <sup>2)</sup> (400) <sup>3)</sup>	330
Husleie pr. leil. pr. år ca.	-1)	1.300	1.900	1.650	-1)	-1)

- 1) Lær seg ikke beregne tilfredsstillende fordi byggene inneholder så meget som ikke er boliger.
- 2) Pr. brutto m<sup>2</sup> samlet inntektsgivende golvflate.
- 3) Pr. brutto m<sup>2</sup> golvflate i vanlige etasjer (unntatt loft og kjeller eller underetasje).

Tabell 12. Rentebærende Husbanklån pr. 31/12-1948 fylkesvis fordelt.

Fylke	Lånetsilsagn etter midler- tidig ordning, ikke endelig bevilget 1)	Lånetsilsagn etter ende- lig ordning, ikke endelig bevilget	Bevilget	Sum
Östfold	5.801.887,41	13.863.100,-	10.692.300,-	30.357.287,41
Akershus	3.773.995,-	14.653.200,-	12.857.000,-	31.284.195,-
Oslo	12.881.450,-	81.773.900,-	38.561.700,-	133.217.050,-
Hedmark	2.860.793,01	6.995.800,-	7.313.000,-	17.169.593,01
Opland	2.097.509,-	8.283.700,-	7.078.300,-	17.459.509,-
Buskerud	1.310.477,-	7.943.500,-	7.277.300,-	16.531.877,-
Vestfold	2.100.619,45	9.320.600,-	11.607.100,-	23.028.319,45
Telemark	3.467.725,71	7.802.250,-	7.542.200,-	18.812.175,71
Aust-Agder	1.074.463,42	2.391.850,-	2.398.300,-	5.864.613,42
Vest-Agder	622.300,-	9.101.300,-	6.433.300,-	16.156.900,-
Møre og Romsdal	7.941.058,18	21.369.700,-	7.748.800,-	37.059.558,18
Rogaland	4.403.991,-	15.027.300,-	11.166.100,-	30.597.391,-
Hordaland	4.083.427,-	16.834.649,-	7.645.100,-	28.563.176,-
Bergen	6.828.457,-	24.199.500,-	3.954.600,-	34.982.537,-
Sogn og Fjordane	773.585,-	2.442.400,-	1.151.700,-	4.367.685,-
Sör-Tröndelag	8.995.108,75	5.035.700,-	3.569.000,-	17.599.808,75
Nord-Tröndelag	1.480.682,-	9.865.700,-	2.941.100,-	14.287.482,-
Nordland	4.591.335,76	19.075.700,-	8.786.500,-	32.453.535,76
Troms	1.639.050,-	11.268.609,-	2.360.500,-	15.268.159,-
Finnmark	716.571,69	23.427.846,-	1.682.800,-	25.827.017,69
Sum	77.444.266,38	310.676.304,-	162.767.300,-	550.887.870,38

1) Sum av rentebærende lån og nedskrivningsbidrag.

*Bjuter*

Statistisk oversikt over Husbankens utlån  
i Nord-Troms og Finnmark i 1948.  
Opplysninger om byggenes egenskaper, finan-  
siering og husleie.  
Oversikt over fjøsbygg i Nord-Troms og  
Finnmark.

Oversikt over materialet, samt byggenes og leilighetenes egenskaper.

Da det statistiske materiale for Nord-Troms og Finnmark kom inn etter at bearbeidelsen av materialet for resten av landet var så og si ferdig, fant en det mest hensiktsmessig å gi ut Finnmarks-statistikken som en særskilt oversikt.

Materialet for Nord-Troms og Finnmark lider av de samme mangler som materialet for resten av landet. D.v.s. man har ikke kunnet føre kontroll med at alt er kommet med, så totaltallene er usikre og gjennomgående for små, mens en derimot må gå ut fra at gjennomsnittene og prosentfordelingene gir et forholdsvis godt uttrykk for virkeligheten.

Da konvertering av lånsaker ikke for alvor var kommet igang i de nordligste landsdeler i 1948 har en ikke i statistikken skildt på tilsagn og konverteringer, men regnet at det alt overveiende av de lånsakene som ligger til grunn er tilsagnssaker, slik at verditallene i statistikken stort sett gjelder forhåndskalkulasjoner og ikke regnskapstall.

Tab. 1 inneholder antall bygg og tabell 2 antall leiligheter fordelt på ene- og tomannsboliger, større boligbygg og forretningsbygg. I gruppen ene- og tomannsboliger er også inkludert det som er kalt gruppe a i statistikken for resten av landet, d.v.s. ene- og tomannsboliger med en del gulvflate til andre formål enn beboelse. Det var nemlig bare kommet et par hus i denne gruppen, mens det i gruppen for rene ene- og tomannsboliger sannsynligvis hadde sneket seg inn flere hus av denne typen likevel.

I resten av tabellene som inneholder gjennomsnitt og fordelinger har vi bare tatt med ene- og tomannsboliger, da de andre gruppene er så fåtallige at et gjennomsnitt ikke kan regnes å ha større verdi som uttrykk for en tendens eller et nivå.

Tab. 3, tab. 4 og tab. 5 gir uttrykk for leilighetenes størrelse. Den gjennomsnittlige gulvflate pr. leilighet er som nedenstående tabell viser litt mindre både i ene- og tomannsboliger enn i resten av landet mens antall rom pr. leilighet ser ut til å være temmelig likt. Romstørrelsene i eneboligene er altså meget mindre i Finnmark og Nord-Troms enn i resten av landet og en svak tendens i samme retning synes også å gjøre seg gjeldende for tomannsboligene.

Gjennomsnittlig gulvflate pr. leilighet.

	Enebol.	Tomannsbol.
Nord-Troms og Finnmark	87	72
Resten av landet	106	79

Gjennomsnittlig antall rom pr. leilighet.

	Enebol.	Tomannsbol.
Nord-Troms og Finnmark	4,3	2,8
Resten av landet	4,3	3,0

Tab. 6 Og tab. 7 gir uttrykk for leilighetenes utstyrsstandard. De viser den prosentvise fordeling av ene- og tomannsboliger i de forskjellige kommunegruppene henholdsvis etter innlagt vann og kloakk og etter antall w.c. Til sammenligning med resten av landet har man satt opp nedenstående tabeller.

	Enebol.			Tomannsbol.		
	Prosent av husene som har:					
	hverken v. eller kl.	enten v. eller kl.	både v. og kl.	hverken v. eller kl.	enten v. eller kl.	både v. og kl.
N.Troms og Finnmark	9	6	85	1	2	97
Resten av landet	4	7	89	1	4	95

Enebol.Tomannsbol.

2.

Prosent av husene som har følgende antall vannklosett:

	0	1	2 og over	0	1	2 og over
Nord-Troms og Finnmark	68	31	1	11	24	65
Resten av landet	44	49	7	23	18	59

Enebol.Tomannsbol.

Prosent av husene som har nedenstående antall bad.

	0	1	2 eller fler	0	1	2 eller fler
Nord-Troms og Finnmark	36	63	1	6	80	14
Resten av landet	38	61	1	18	40	42

Eneboligene er tydeligvis litt dårligere utstyrt i Nord-Troms og Finnmark og tomannsboligene litt bedre enn gjennomsnittlig for resten av landet.

Byggkostnader og finansiering.

Byggkostnadene for eneboligene og tomannsboligene er det gitt en oversikt over for i tabell 8 og 9.

Byggkostnadene pr. m<sup>2</sup> ligger i byene på 400 - 450 kr. pr. m<sup>2</sup>, et nivå som er noe lavere enn i Oslo og Bergen og de fleste gjenreisningsbyene ellers i landet, men høyere enn byene ellers. Dette er imidlertid i det alt vesentlige forhåndskalkyler, og en må regne med endel overskridelser. Tomannsboligene er dyrere pr. m<sup>2</sup> enn eneboligene, dels på grunn av bedre utstyr, og dels fordi leilighetene er mindre. Både i tettgrendene på landet og de rene landkommunene ligger imidlertid kvadratmeterprisene betydelig høyere enn i tilsvarende distrikter i resten av landet selv om de er lavere enn i Finnmarksbyene. I tettgrendene er kostnadene pr. m<sup>2</sup> bortimot 50% høyere enn det som er vanlig i tilsvarende strøk ellers i landet, og i de rene landkommunene vel 50% høyere. Og prisene er også betydelig høyere enn i tilsvarende distrikter i resten av Nord-Norge. Detteskyldes først og fremst at byggeforholdene på landet i Finnmark og i Nord-Troms avviker langt mindre fra byforhold enn tilfellet er i resten av landet. Byggingen på landsbygda i Finnmark utføres i stor utstrekning av de samme byggmestrene og bygningsarbeiderne som i byene, og nesten alltid med samme kontraktsformer og arbeidstariffer. En stor rolle spiller det også at Finnmarksbygdene praktisk talt ikke har noen lokal trelastproduksjon som byggherrene kan få til rimelig pris. Byggkostnadene pr. leilighet ligger rimeligere an i forhold til resten av landet enn byggkostnadene pr. m<sup>2</sup>, fordi det bygges mindre leiligheter i Finnmark og Nord-Troms. Dette gjelder særlig eneboligene, som i de forskjellige distrikter gjennomsnittlig har fra 14 til 21 % mindre gulvareal enn i tilsvarende strøk i resten av landet. Eneboligene i byene har derfor omtrent samme gjennomsnittskostnad som i byene i resten av landet, og eneboligene på bygdene koster også bare vel 25 % mer enn i tilsvarende strøk i resten av landet. For tomannsboligene er det vesentlig i byene at leilighetsstørrelsen er vesentlig mindre i Finnmark og Nord-Troms, og der ligger prisen pr. leilighet bare lite over byene ellers i landet og under prisen i Oslo og de andre største byene. På landsbygda er det forholdsvis svært få tomannsboliger i Finnmark og Nord-Troms; men de som forekommer, er - i motsetning til i resten av landet - ikke stort mindre enn i byene, og leilighetsprisen ligger derfor høyt sammenlignet med resten av landet - gjennomsnittlig omkring 50 % høyere.

Finansieringsplanen får et helt annet preg i Finnmark og Nord-Troms enn i resten av landet. Dette skyldes at satsene for nedskrivningsbidrag er satt så meget høyere der oppe på grunn av påregnet relativt lavt inntektsnivå og på grunn av høye byggekostnader i forhold til tilsvarende strøk ellers -, og at de aller fleste byggherrer har en krigsskadeerstatning å sette inn. Nedskrivningsbidraget fra Husbanken dekker gjennomsnittlig omkring 30 % av finansieringsbehovet for eneboligene og omkring 25 % for tomannsboligene. Det rentebærende lånet dekker henholdsvis ca. 30 % og bortimot 40 %, mens de resterende ca. 40 % for eneboligene og vel 35 % for tomannsboligene dekkes av krigsskadeerstatning med tillegg, tomt og annen egenkapital. Men det er stor forskjell mellom de forskjellige distriktene. Landdistriktene har stort sett de største nedskrivningsbidragene. Dette skyldes først og fremst at en har regnet med at i Finnmark er forskjellen mellom byggekostnadene i byene og på landet liten, og mindre enn forskjellen mellom de tilsvarende inntektsnivåene (i motsetning til resten av landet hvor en har regnet at det motsatte er tilfellet). Men det skyldes også i noen utstrekning at krigsskadeerstatningene er mindre i landdistriktene, slik at det blir mindre å trekke fra i ved fastsettelsen av Husbankens nedskrivningsbidrag på grunn av nedskrivning fra krigsskadetrygden. I de rene landdistriktene dekker derfor nedskrivningsbidraget gjennomsnittlig meget nær tredjeparten av finansieringsbehovet for eneboligene og bortimot 30 % for tomannsboligene. For eneboligene er her nedskrivningsbidraget større enn det rentebærende lånet. Tettgrendene - som er sterkt preget av Kirkenes og noen av de største fiskeværene har mindre nedskrivningsbidrag enn byene. Her dekker nedskrivningsbidragene snaut fjerdeparten av finansieringsbehovet, mens det dekker vel fjerdeparten i byene. Både i byer og tettgrender er de rentebærende lån fra dobbelt så store som nedskrivningsbidragene og ned til en og en halv gang så store. Pr. m<sup>2</sup> kommer de rentebærende lånene - på grunn av de store nedskrivningsbidragene - til å ligge omtrent på samme nivå som i de aller billigste av de tilsvarende strøkene i resten av landet. Forrentningsverdien er også satt omtrent på samme nivå som i disse billige strøkene, og lånene i % av forrentningsverdien er derfor også omtrent de samme som der. Flere detaljer om finansieringen går fram av tabellene 10, 11, 12 og 13.

#### Husleiene.

De husleiene (resp. husutgiftene for eneboliger og for eierens leilighet i tomannsboliger) som blir resultatet av finansieringen, er det gitt nærmere tall for i tabellene 14 og 15. Husleiene i byene ligger omtrent på nivå med husleiene i småbyene ellers, mens husleiene på landet ligger noe høyere enn husleiene i tilsvarende landdistrikter ellers i landet. Her skal en være oppmerksom på at denne husleien inkluderer renter og amortisasjon på egenkapitalen. For eneboligene - som er den dominerende boligform i Finnmark og Nord-Troms - føles jo ikke disse rentene og avdragene som husleie på vanlig vis; og fordi de fleste byggherrer i Finnmark og Nord-Troms har en krigsskadeerstatning å sette inn, har de gjennomsnittlig en relativt større egenkapital å sette inn enn byggherrene ellers i landet, og dermed blir det også en større del av de beregnede husleiebeløpene som ikke føles som vanlig husleie. På den annen side må en være oppmerksom på at det gjennomsnittlige husleienivået blir høyere i resten av landet, fordi det blir så langt sterkere dominert av leien i etterkrigsbygging.

Tabellene 16 og 17 viser at omtrent sjettedeparten av Husbankens lån til boligbygging i Finnmark og Nord-Troms gis til folk som ikke har krigsskadeerstatning å bygge for.

### Fjösbyggene.

Tabell 18 gir oversikt over de 651 fjösbyggene som avdelingskontoret i Hammerfest har gitt tilsagn om eller bevilget lån og/eller nedskrivningsbidrag til i 1948.

En vil se at eiendommenes samlede areal er langt større i Nord-Troms enn i Finnmark. Dette henger sammen med de spesielle eiendomsforholdene i Finnmark, hvor det meste av utmarken tilhører staten. Av dyrket og av dyrkbart areal er det bare ubetydlig mer i gjennomsnitt pr. bruk i Nord-Troms enn i Finnmark. Likevel bygges det gjennomsnittlig endel større fjös i Nord-Troms enn i Finnmark, og også avdelingskontoret er kommet til at det er berettiget med endel større fjös der. jfr. opplysningene om "rödvendig grunnflate". Det er altså gjennomsnittlig noe større muligheter for før ved et bestemt dyrket areal i Nord-Troms enn i Finnmark. De større fjösene i Nord-Troms har da også gitt noe utslag, ikke bare i höye byggekostnader pr. fjös, men også i höyere lån og nedskrivningsbidrag. Også krigsskadeerstatningen er litt höyere pr. fjös i Nord-Troms enn i Finnmark, men forskjellen her er liten.

Jordbrukseieendommene i Finnmark og Nord-Troms er små, ifölge oppgavene med et gjennomsnittlig dyrket areal på bare 21,4 dekar. Etter avdelingskontorets vurdering kan en ikke regne med at de kan fö stort mere enn 3 "beregnete storfe" gjennomsnittlig pr. bruk. Her er de forskjellige arter av småfe regnet om til storfe i forhold til förforbruket. Lånsökerne har selv regnet med å kunne fö gjennomsnittlig 4,6 "beregnete storfe", og har planlagt sine fjös på grunnlag av det. Avdelingskontoret har hele tiden selv vurdert den nödvendige størrelse for fjöset og bare gitt nedskrivningsbidrag i forhold til denne størrelse, som gjennomsnittlig har en ca. 17 % mindre grunnflate enn det fjös som faktisk er blitt bygd. Forskjellen mellom det fjös som er blitt bygd, og det som avdelingskontoret anså nödvendig, er dog endel mindre for de som ble behandlet i 1948 enn de som ble behandlet i 1947.

Byggekostnadene pr. m<sup>2</sup> grunnflate var endel höyere i 1948 enn i 1947, nemlig henholdsvis kr. 261,- og kr. 228,-. Det föreliggende materiale gir ikke det nödvendige grunnlag for å bedømme om dette er en ren kostnadsstigning, eller om det i stor utstrekning også skyldes bedre utstyr i fjösene o.l. (ildsikre husdyrrom, gjödselkjeller, lannkom, silo, kokerom).

Finansieringsplanen er omtrent bygd opp på samme måte som for fjös som er belånt i 1947. Fremdeles er det meget nær halvparten av finansieringsbehovet som dekkes av nedskrivningsbidrag (46 %). Det rentebærende lånet dekker med sine kr. 1800,- pr. fjös noe over 9 % av finansieringsbehovet (byggekostnadene) eller litt mer enn i 1947 da det dekket 3 %. Også kravet til egenkapital utenom krigsskadeerstatningen var noe større i 1948 med bortimot 11 % mot ca. 6 % i 1947. Krigsskadeerstatningene som med tillegg kommer opp i bortimot kr. 6.500,- pr. fjös lå noe höyere enn erstatningene for de fjös som ble belånt i 1947, som gjennomsnittlig lå under kr. 6.000,-. Fordi byggekostnadene er höyere i 1948 dekker likevel erstatningene en mindre del av finansieringsbehovet, nemlig temmelig nöyaktig tredjeparten i 1948 mot ca. 37 % i 1947.

Forrentningsverdien for disse fjösene må naturligvis i höy grad bli satt skjönsmessig, og det må derfor ikke legges for stor vekt på de tallene som er oppgitt for dem. Også når det gjelder de rentebærende lånene og den egenkapital som settes inn utenom krigsskadeerstatningen må tallene tas med reservasjon, fordi det kan foregå forskyvning mellom det rentebærende lån som plasseres på fjös, og det som plasseres på våningshuset der hvor lånsaken for begge bygningene behandles samtidig. Av disse grunner må en heller ikke legge for mye i de tallene som er gitt for Husbank-lån i prosent av forrentningsverdien.

Tabell 1.

Antall bygg.

Eneboliger

Tomannsboliger.

	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket	Byer	Tettgr.	Landkom.	Fylket
Nord-Troms	-	111	159	270	-	9	7	16
Finmark	55	281	551	887	94	80	36	210
Begge fylker	55	392	710	1157	94	89	43	226
		<u>Større boligbygg</u>				<u>Forretningsbygg</u>		
Finmark	3	1	-	4	2	3	-	5

Tabell 2.

Antall leiligheter i:

Eneboliger

Tomannsboliger.

	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket
Nord-Troms	-	111	159	270	-	18	14	32
Finmark	55	281	551	887	188	160	72	420
Begge fylker	55	392	710	1157	188	178	86	452
		<u>Større boligbygg</u>				<u>Forretningsbygg</u>		
Finmark	8	16	-	24	7	3	-	10

NT 302  
F. 1157  
452  
34  
1643

Tabell 3.

Antall eneboliger fordelt etter br. gulvflate.

Br.gulvfl. i m <sup>2</sup>	fra til	35	45	55	65	75	85	95	105	115	125	135	145	155	165	Sum
		44	54	64	74	84	94	104	114	124	134	144	154	164 og over		
Eyer				4	1	8	17	10	6	3	2	1	2	1	0	55
Tettgr.			17	30	57	62	68	65	51	16	15	8	1	2	0	392
Landk.		9	14	53	167	141	144	82	71	14	7	3	3	1	1	710
Sum		9	31	87	225	211	229	157	128	33	24	12	6	4	1	1157

576  
35190  
59970  
124000

Antall tomamsboliger fordelt etter br. gulvfl.

Br.gulvfl. i m <sup>2</sup>	under 95	95	105	115	125	135	145	155	165	175	185	195	200	205	Sum
		104	114	124	134	144	154	164	174	184	194	204	214 og over		
Eyer		4	3	5	15	19	13	13	3	15	1	3	0	4	94
Tettgr.	1	5	7	11	14	15	5	6	5	3	4	0	0	0	76
Landk.	1	3	5	4	4	9	5	2	3	0	1	0	1	3	41
Sum	2	12	15	20	33	43	23	21	17	8	6	3	1	7	211

14070  
9460  
5810  
30270

215

Tabell 4.

Gjennomsnittlig gulvflate pr. leilighet i br. m. <sup>2</sup>

	<u>Eneboliger</u>				<u>Tomannsboliger</u>			
	Byer	tettgr.	landk.	Fylket	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket.
Nord-Troms	-	92	85	88	-	73	66	70
Finmark	97	31	84	87	75	70	71	73
Begge fylker	97	91	84	87	75	72	70	72

Tabell 5.

Gjennomsnittlig antall rom pr. leilighet.

	<u>Eneboliger</u>				<u>Tomannsboliger</u>			
	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket.
Nord-Troms	-	5,6	4,0	4,6	-	3,2	3,8	3,4
Finmark	4,3	4,4	4,1	4,2	3	2,4	2,8	2,7
Begge fylker	4,3	4,7	4,0	4,3	3	2,5	2,9	2,8

Tabell 6.

Fordeling av hus i Nord-Troms og Finnmark etter innlagt vass og kloakk.

Byer	Tettgrender				Landkommuner				Alle komm. grupper									
	hv.v. el.kl.	ent.7 el.kl.	både v. og kl.	hv.v. el.kl.	ent.v. el.kl.	både v. og kl.	hv.v. el.kl.	ent.v. el.kl.	både v. og kl.	hv.v. el.kl.	ent.v. el.kl.	både v. og kl.	hv.v. el.kl.	ent.v. el.kl.	både v. og kl.			
Eneb.	2	1	0	98	54	8	16	4	88	35	10	71	8	57	82	9	6	85
Tomannsb.	2	2	0	98	42	0	0	0	100	84	5	2	7	3	88	1	2	97

Prosent av husene som har:

Tabell 7.

Fordeling av hus etter antall vannklosetter.

Byer	Tettgrender			Landkommuner			Alle komm. grupper							
	0, 1, 2 eller mer.	1, 2 eller mer.	0, 1, 2 eller mer.	0, 1, 2 eller mer.	1, 2 eller mer.	0, 1, 2 eller mer.	0, 1, 2 eller mer.	1, 2 eller mer.	0, 1, 2 eller mer.					
Eneb.	9	82	9	64	35	1	75	25	0	68	31	1		
Tomannsb.	1	112	87	14	27	59	28	46	26	11	24	65		

Prosent av husene som har nedenstående antall vannklosett:

Tabell 7 b.

Fordeling av hus etter antall bad.

Eneboliger.

Byer	Tettgrender			Landkommuner			Alle kommunegrupper.		
	0	1	2 el. fler.	0	1	2 el. fler.	0	1	2 el. fler.
	Prosent av husene som har nedenstående antall bad:								
Nord-Troms	37	62	1	37	60	3	37	61	2
Finnmark	39	60	1	37	63	0	36	63	1
Begge fylker	38	61	1	37	62	1	36	63	1

Tomannsboliger.

Byer	Tettgrender			Landkommune			Alle kommunegrupper.		
	0	1	2 el. fler.	0	1	2 el. fler.	0	1	2 el. fler.
	Prosent av husene som har nedenstående antall bad:								
Nord-Troms	0	100	0	33	67	0	15	85	0
Finnmark	7	80	13	12	82	3	6	79	15
Begge fylker	6	82	12	15	80	3	6	80	14

43

89

94

7 35 1

716

389

Tabell 8.

Eneboliger      Gjennomsnittlige byggekostnader pr. leilighet.      Tomannsboliger.

	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket.
Nord-Troms	-	36000	30800	32950	-	24900	23500	24320
Finmark	38900	32980	28990	30860	34100	28580	26130	30670
Begge fylker	38900	33840	29400	31350	34100	28240	25720	30270

Tabell 9.

Gjennomsnittlige byggekostnader pr. m<sup>2</sup> br. gulvflate

Eneboliger      Tomannsboliger.

	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket.
Nord-Troms	-	392	363	376	-	341	357	347
Finmark	402	362	344	354	453	407	368	423
Begge fylker	402	370	349	359	453	390	366	418

Tabell 10.

Gjennomsnittlig vedskrivningsbidrag pr. leilighet.

	Eneboliger						Tomannsboliger			
	Byer	Omegns komm.	Andre tettgr.	Rene landkomm.	Hele fylket	Byer	Omegns komm.	Andre tettgr.	Rene landkomm.	Hele fylket.
Nord-Troms	-	-	7.970	11.630	10.120	-	-	6.950	8.680	7.690
Finmark	9.520	-	8.630	9.540	9.160	10.230	-	6.040	7.330	7.660
Sum	9.520	-	8.250	10.000	9.380	10.230	-	6.130	7.540	7.670

Tabell 11.

Gjennomsnittlig husbanklån pr. leilighet.

	Eneboliger						Tomannsboliger			
	Byer	Omegns komm.	Andre tettgr.	Rene landkomm.	Hele fylket	Byer	Omegns komm.	Andre tettgr.	Rene landkomm.	Hele fylket.
Nord-Troms	-	-	11.720	9.420	10.370	-	-	8.960	8.280	8.670
Finmark	16.980	-	11.330	7.140	9.070	13.670	-	11.620	9.010	12.130
Sum	16.980	-	11.440	7.650	9.380	13.670	-	11.380	8.900	11.910

Tabell 12.

Gjennomsnittlig husbanklån pr. m<sup>2</sup> br. gulvflate.

<u>Eneboliger</u>		<u>Tomannsboliger.</u>						
	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket
Nord-Troms	-	128	111	118	-	123	126	124
Finmark	176	124	85	104	182	166	127	167
Sum	176	125	91	107	182	157	127	165

Tabell 13.

Gjennomsnittlig husbanklån i % av forrentningsverdien.

<u>Eneboliger</u>		<u>Tomannsboliger.</u>						
	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket.
Nord-Troms	-	81	76	78	-	74	75	74
Finmark	81	74	61	68	74	75	66	73
Sum	81	76	64	70	74	75	67	73

Tabell 14

Gjennomsnittlig husleie pr. leilighet.

Eneboliger

Tomannsboliger.

	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket	Eyer	Tettgr.	Landk.	Fylket.	Fylket.
Nord-Troms	-	1130	840	960	-	740	630	690	
Finmark	1340	1066	800	910	1050	970	780	970	
Sum	1340	1080	810	920	1050	950	766	960	

Tabell 15.

Gjennomsnittlig husleie pr. m<sup>2</sup> br. gulvflate.

Eneboliger

Tomannsboliger.

	Byer	Tettgr.	Landk.	Fylket	Eyer	Tettgr.	Landk.	Fylket.	Fylket.
Nord-Troms	-	12,28	9,90	10,90	-	10,10	9,60	9,90	
Finmark	13,80	11,70	9,50	10,50	14	13,80	11,-	13,40	
Sum	13,80	11,80	9,60	10,60	14	13,10	10,80	13,20	