

Den Norske Stats Husbank

ÅRSMELDING OG REGNSKAP

1956

OSLO 20. MARS 1957

Å R S M E L D I N G
for
DEN NORSKE STATS HUSBANK

1 9 5 6

1. Etter Regjeringens vedtak om utlånene fra de statsgaranterte banker i 1956 skulle Husbankens tilsagn om nye lån dette år holdes innenfor en ramme på 320 mill. kroner, som forutsattes å svare til ca. 13.700 leiligheter. Dette var et noe lavere beløp enn året før, da det var gitt tilsagn om rentebærende lån på 334 mill. kroner og nedskrivningsbidrag 97 mill. kroner, omfattende 14.936 leiligheter.

Husbanken har i 1956 gitt tilsagn om rentebærende lån med 322 mill. kroner og nedskrivningsbidrag med 88 mill. kroner; heri er inkludert låneforhøyelser ved tilleggstilsagn og bevilgninger på 9,7 mill. kroner i lån og 1,8 mill. kroner i nedskrivningsbidrag. Tilsagnene omfatter i alt bygg med 13.528 leiligheter med eget kjøkken eller tekjøkken, 747 hybler og ca. 15.100 m² brutto gulvflate til annet formål enn boliger. Fordelingen av lånetilsagnene på kvartaler og av tilsagnenes og leilighetene på bankens avdelinger fremgår av denne oppstilling:

Kontorer	Beløpene i mill. kroner					Nedskr. bidrag	Antall leiligheter
	1.kv.	2. kv.	3.kv.	4.kv.	Sum		
Hovedkontoret	37,8	56,5	47,4	56,4	198,1	48,8	7.982
Vestlandskontoret	9,1	22,2	16,9	16,9	61,1	16,2	2.624
Trøndelagskontoret	0,9	7,0	9,4	6,6	23,9	6,8	969
Bodøkontoret	5,8	9,9	8,2	6,2	30,1	8,8	1.317
Hammerfestkontoret	2,0	2,7	2,3	2,0	9,0	7,7	635
Alle kontorer	55,6	98,3	86,2	82,1	322,2	88,3	13.528

Husbanken har i 1956 i alt vesentlig praktisert ordningen med lånetilsagn innenfor en tilsagnsramme etter det samme opplegg som i 1955 og 1954. I rundskriv K 40 av 1. februar 1956 ble det gitt melding til kommunene om de retningslinjene som ville følge utleidninga av lån. Det ble også opplyst om at de siste 1000 leilighetene i 1955 ble utleidt med ettersatt pris.

Fra 1. januar 1956 ble det satt i verk nye bestemmelser om reguleringen av anleggs- og byggevirksomheten. Rasjoneringsbestemmelsene for cement, murstein og takstein ble oppnevnet. Driftsbygninger i jordbruksområdet, hytter på inntil 40 m² og garasjer og ombygninger og reparasjoner ble helt unntatt fra bestemmelsene. Bygge-loyvemyndigheten ble overført til fylkesforsyningssnemndene. Innenfor kvoter i gulv kvm. som ble satt opp av Kommunaldepartementet. Disse kvotene omfattet alle regulerte bygg med unntak for industribygg og statens bygg. Det var ikke satt opp noen særskilt boligkvote, men boligbygg med leiligheter svarer til den størrelse og standard som er en forutsetningen for finansiering i statsbankene, samt gjenreisningsbygg etter krigsskade, brann, naturkatastrofe o.l. skulle ha prioritet innerfor den samlede fylkeskvote. De tidligere gjeldende arealgrenser og forbudet mot eneboliger i tettbygde strøk ble opphevet. Innenfor rammen av kvoten kunne fylkesforsyningssnemnden gi byggeloyve til større boliger og til eneboliger i byer og tettgrender, men slike søknader skulle ikke ha prioritet.

I rundskriv K 42 av 1. februar 1956 uttalte Husbanken at den vansett opphevelsen av byggeloyveordningens arealbestemmelser i alt vesentlig ville følge samme praksis som hittil når det gjaldt hus typer og leilighetsareal som kunne godtas for

finansiering. Arealbestemmelsene ville således gjelde som maksimumsgrenser når det ikke forelå spesielle forhold. Det ville fortsatt kunne tas særskilt hensyn til boligbehovet hos større husstander. For slike husstander kunne det således gjøres regning med at mindre overskridelser av maksimumsgrensene ville bli godtatt, forutsatt at byggekostnadene var rimelige. I tømannsholiger måtte i tilfelle begge husstander ha minst fire husstandsmedlemmer, og det måtte innredes minst tre soverom i hver leilighet.

Byggervolumet i boligbyggingen gikk sterkt ned i 1956. Ifølge Boligdirektoratets statistikk ble det i årets løp tatt i bruk 27.400 leiligheter (freløpige tall) mot 32.000 leiligheter i 1955. Antall leiligheter under arbeid ved utgangen av 1956 var 22.400 mot 26.900 ett år tidligere. Etter dette kan en regne ned at det i løpet av året ble satt i gang bygging av ca. 22.900 leiligheter mot 28.900 leiligheter i 1955, altså en nedgang på vel 20%. Antall igangsatte leiligheter i 1956 ligger ca. 33% under det gjennomsnittlige årlige antall i årene 1951 - 1955 (ca. 34.000 leiligheter). Den store nedgangen i antall igangsatte leiligheter fra 1955 til 1956 skyldes før den største delen nedgang i antall leiligheter finansiert utenom Husbanken og Bustadbanken. Antallet privatfinansierte leiligheter lå i 1956 neppe over 5.000, eller vel 21% av den samlede antall. Nedgangen har sannsynlig i første rekke sammenheng med begrensningen av utlånene fra sparebankene og privatbankene.

Hovedtyngden av Husbankens virksomhet har i 1956 som i tidligere år falt i byene og tettgreniene. Som i de nærmest foregående årene lå noe over halvparten av det antallet leiligheter som det ble gitt lånetilsagn for, i byene, mens vel fjerdeparten lå i byenes omegnskommuner, og snaut 10% falt på hver av gruppene andre tettgrender og rene landkommuner. Utviklingen gikk som i de nærmest foregående årene i retning av en noe sterkere konsentrasjon om de mest sentrale strökene. Om en sammenlikner 1956 med 1955, kommer denne tendensen først og fremst til uttrykk i en viss økning i den andel av tilsagnsgivningen som falt på omegnskommunene til Oslo og Bergen. Omrent 30% av de leilighetene det ble gitt lånetilsagn for i 1956, lå i Oslo og dens omegnskommuner (i denne forbindelse kan nevnes at Oslo og omegnskommunene i 1955, som er det siste året det foreligger tall for, hadde ca. 27% av landets samlede folkemengdetilvekst, og kan regnes å ha hatt en tilvekst på 23 - 24% av summen av tilveksten i de kommunene hvor folketallet økte).

I likhet med de nærmest foregående årene var gjennomsnittsstørrelsen for de leilighetene det ble gitt lånetilsagn for, vel 3 rom og kjøkken med snaut 80 m² brutto gulvflate. Den tendensen til en svak stigning i det gjennomsnittlige leilighetsarealet som har gjort seg gjeldende fra 1952, synes imidlertid å være stoppet opp, idet gjennomsnittstallet for 1956 lå ubetydelig lavere enn tallet for 1955. Dette er skjedd på tross av en fortsatt svak økning i andelen av eneboliger (som nå utgjør 11 - 12% av de leilighetene det gis tilsagn til) og vertikalt delte hus (15%). Utsyrsstandarden synes imidlertid stadig å bli noe bedre, f.eks. når det gjelder bad og vannklosett (85% av alle leiligheter med tilsagn i 1956 hadde eget bad og vannklosett), og når det gjelder sentralvarme i boligblokker (74% av leilighetene). Utviklingen går også i retning av bedre varmeisolasjon, både ved bortfall av konstruksjoner med særlig dårlig varmeisolasjon og ved økning i andelen av høy-isolerte hus. 1956 er således det første året da Husbanken ikke har belånt noen boligblokker bygd i teglsteinshulmur uten tillæggsisolasjon. Av trehusene er det imidlertid fremdeles ikke stort mer enn fjerdeparten som har yttervegger med hulrom fylt med mineralull, og dermed beste isolasjon. Som nevnt nedenfor er det nå truffet tiltak for å oppmuntre bruken av godt varmeisoleringe konstruksjoner.

I 1957 må Husbankens tilsagn om nye rentebarende lån ifølge Regjeringens vedtak ligge innenfor en ramme på 340 mill. kroner, som forutsettes å svare til ca. 13.900 leiligheter. Husbanken er for sitt vedkommende tilbøyelig til å tro at økningen i tilsagnsbeløpet ikke - eller bare i ubetydelig grad - kan føre til økning i antall leiligheter som det kan gis tilsagn til i 1957 sammenliknet med antall leiligheter som fikk tilsagn i 1956.

2. Byggekostnadene steg en del i løpet av året. Byggdirektoratets byggeprisindeks, basert på en tomarmsbølig i lett trekkonstruksjon, steg således med ca. 3,5% fra begynnelsen av 1956 til utløpet av året. Gjennomsnittlig lå indeksen for 1956 ca. 2,5% høyere enn gjennomsnittsnivået for 1955, og 3,5% a 4% høyere enn gjennomsnittsnivået for den temmelig stabile perioden fra sommeren 1952 til sommeren 1955. Nivået ved utløpet av 1956 lå vel 5,5% over det nettopp nevnte gjennomsnittsnivået. På grunn av stigninger i materialpriser som dels allerede er gjennomført, og dels kan ventes i løpet av våren 1957, må det regnes med en ytterligere stigning på minst 2 a 3%. Prisutviklingen for mur- og betongbygg av de typer som vanligvis bygges, har ligget nokså nær opp til utviklingen for trehus, men har nok stilt seg noe gunstigere, fordi den viktigste faktor i prisstigningen har vært oppgangen i trelastprisen, som spiller mindre rolle for mur- og betonghusene. På grunnlag av beregninger foretatt av Landbrukets Priscentral synes det som det norske prisnivået for trelast med de justeringer som foretas våren 1957 kommer praktisk talt opp på nivå med verdensmarkedet. Da samtidig verdensmarkedet synes å være mindre aktivt enn i etterkrigsperioden hittil, skulle det være grunn til å regne med at den stadige og sterke stigning som de norske innenlandsprisene på trelast har vært undergitt de siste 5 - 6 årene, ikke kommer til å fortsette. Etterspørselspresset på det norske trelastmarkedet synes også å være falt bort. Utanom trelastprisstigningen er det først og fremst to andre faktorer som har ført til økning i byggeprisene i 1956 og begynnelsen av 1957, nemlig tariffrevisjonen i byggefagene sommeren 1956 og stigningen i prisene på brensel (olje og kull), som har ført til stigning i prisene på sement og teglverksprodukter. Tariffrevisjonen regnes å ha ført til en stigning i byggekostnadene på snaut 1%, mens stigninger i priser på byggematerialer på grunn av økningen av brenselsprisene sannsynligvis betyr noe mindre. Det kan være grunn til å merke at en sammenlikning av gjennomsnittsforgjenesten pr. time for voksne menn i byggevirksomhet etter Statistisk Sentralbyrås oppgaver viser at timefortjenesten fra sommeren 1955 til sommeren 1956 er steget med ca. 5% utover det som følger av tariffrevisjonen. Det lar seg imidlertid neppe fastslå i hvilken grad denne stigningen skyldes spesielle økninger av lønnssatsene, økende effektivitet, geografiske forskyvninger eller andre forhold.

Tomteprisene er også i løpet av 1955 og 1956 steget betydelig på mange steder. Stigningen varierer imidlertid meget sterkt fra sted til sted. Føreløpig kan den ikke antas gjennomsnittlig å ha gitt svært store utslag i tomtekostnadene for husbankbygg, fordi mange av byggene føres opp på tomter som var kjøpt eller festet før prisreguleringen for tomter ble opphevet hösten 1954, mens andre føres opp på tomter overlatt til under markedspris fra slektinger; mange kommuner fester også bort tomter under markedspris. En ekstra merkostnad er også kommet til for festede tomter ved den stigning i festeavgiftsprisen som har funnet sted i sammenheng med den alminnelige rentestigningen. Husbankens praksis med å gjøre fradrag i forrentningsverdien for 40 ganger festeavgiften har her ført til lavere lån og økende egenkapital. Husbankens hovedstyre vedtok derfor i april 1956 å minske kapitaliseringsfaktoren ved fradrag i forrentningsverdien for festeavgiften fra 40 til 33 1/3. Denne minskningen kompenserer imidlertid ikke fullt ut den gjennomsnittlige stigning i festeavgiftsprisen som har funnet sted siden bestemmelsen om en maksimal festeavgiftspris på 3 ble opphevet hösten 1954.

Den faktiske stigningen i byggekostnadene for husbankbygg fra 1955 til 1956, slik som disse kostnadene registreres ved behandlingen av lånsøknadene, ligger gjennomsnittlig litt i overkant av den stigning som byggekostnadsindeksene viser. Dette skyldes imidlertid sannsynligvis først og fremst geografiske forskyvninger til dyrere steder. De foreliggende tallene tyder på at bortsett fra slike forskyvninger, altså ved sammenlikning av kostnadene på hvert enkelt sted, har gjennomsnittsstigningen meget nær vært den samme som for byggekostnadsindeksene. Det synes derfor som økningen i standarden og rasjonaliseringen av byggevirksomheten stort sett har oppveiet hverandre.

På grunn av stigningen i byggekostnadene hadde en i løpet av året gjentatte ganger opp spørsmålet om en økning av lånenivået for å unngå at egenkapitalen ble for stor. Hovedstyret fattet midtsommers et vedtak om ikke å gjennomføre noen generell økning av lånenivået, men en økning på enkelte steder og for enkelte hus-typer, hvor behovet for det var særlig stort. De nærmere enkeltheter i justeringen ble vedtatt i løpet av hösten, men vedtakene kom så sent at de bare i meget liten utstrekning fikk virking for lånetilsagn gitt i 1956. De viktigste endringene

gjaldt en del ømegnskommuner omkring Oslo, eneboliger på landsbygda på Østlandet og blokkbebyggelsen på Vestlandet og i Trøndelag. Beregnet som gjennomsnitt for hele landet ble lånenivået justert opp med ca. 1½%. På grunn av det sene tidspunktet for vedtakene lå imidlertid det gjennomsnittlige lånenivået for 1956 bare ubetydelig over nivået for 1955. Den gjennomsnittlige egenkapitalen steg derfor merkbart. For de fleste hovedgrupper av bygg synes stigningen å ha vært omkring 700 - 1.000 kroner pr. leilighet. Derved er den gjennomsnittlige egenkapitalen for samtlige familieleiligheter kommet opp i ca. 9.800 kroner pr. leilighet (900 kroner mer enn året før), mens den for boligblokker er kommet opp i 7.300 kroner og for mindre hus bygd av boligbyggelag, i ca. 8.700 kroner. På grunnlag av det som en nå kan regne med med hensyn til byggekostnadsutviklingen, må det antas at økningen i egenkapitalen fra 1956 til 1957 vil bli minst like stor som fra 1955 til 1956, dersom det lånenivået som ble fastlagt hösten 1956, blir opprettholdt uforandret. Når Husbankens styre på tross av stigningen i egenkapitalen ikke gikk inn for en sterkere økning i lånenivået enn tilfelle var, skyldtes det først og fremst at hovedstyret har lagt stor vekt på de retningslinjer om en stram kredittpolitikk for å hindre kostnadsstigning og for å söke ressursene utnyttet best mulig, som er fastlagt i Nasjonalbudsjettet og andre retningslinjer for den økonomiske politikk. Ved vurderingen av saken la styret også vekt på at det har vist seg at det på tross av lånepolitikken hittil stadig har vært en viss tendens av å planlegge noe større og bedre utstyrte leiligheter. En la videre vekt på at en statistisk oversikt som ble utarbeidet for 1955 over Husbankens personlige lånsökere og over borettshavene i nye husbankbelånte boliglagsbygg, tyder på at det fremdeles er arbeidere og underordnede funksjonærer i vanlige økonomiske kår som dominerer blant dem som kommer inn i nye husbankleiligheter. Økningen i egenkapitalen synes derfor hittil ikke å ha ført til noen uheldig nedpressing av standarden i de nye boligene, eller noen uheldig fordeling av de nye boligene på sosialgrupper. Spørsmålet er imidlertid stadig under observasjon. Hovedstyret har i denne forbindelse merket seg de uttalelser om det betenklig ved høyere egenkapital som er kommet frem i Innst. S.nr. 78 (1957) fra Stortingets finanskomite, og i debatten i Stortinget den 11. og 12. mars 1947 om denne innstillingen.

Husbankens hovedstyre vedtok hösten 1956 en ordning med differensiering av lånenivået for trehus i forhold til varmeisolasjonen i ytterveggene og etter om det er ett, to eller tre glass i vinduene. Ordningen, som stort sett trådte i kraft fra 1. januar 1957, har til hensikt å stimulere til bedre varmeisolasjon. Husbanken sendte i den forbindelse ut i ca. 16000 eksemplarer et rundskriv, som bl.a. inneholdt en del teknisk veiledningsmateriale, utarbeidet av Boligdirektoratet. Differensieringen i lånenivået mellom godt og dårlig varmeisolerte bygg vil kunne bli opp til kr. 1.150 pr. leilighet, men den mest aktuelle differansen vil dog ikke overstige kr. 600 pr. leilighet. I en del distrikter gjennomføres differensieringen i alt vesentlig som en reduksjon av lånenivået for mindre godt varmeisolerte hus, mens den i andre distrikter i det vesentlige gjennomføres som en lånøkning for de best varmeisolerte byggene, og etter andre distrikter står i en mellomstilling. Ved avgjørelsen for de enkelte distrikten har det i stor utstrekning vært lagt vekt på om god varmeisolasjon har vært gjennomført i distriktet fra før, og om bedret varmeisolasjon vil føre til merkostnad. På grunn av lokaliseringen av de viktigste fabrikkene for de isolasjonsmaterialene som er aktuelle, og på grunn av de nødvendige kravene til vindtetthet, som blir særlig viktige i kyststrøkene, er det særlig i Nord-Norge og på Vestlandet at det vil bety økning i byggekostnadene å gå over til helt godt isolerte yttervegger. Det kan imidlertid neppe være tvilsomt at overgang til bedre varmeisolasjon vil være lønnsomt over hele landet. Gjennomsnittlig vil den differensieringen som er vedtatt for trehusene, bli gjennomført med omtrent halvparten av differensieringen som et fradrag i forhold til det tidligere lånenivået for hus med mindre god varmeisolasjon, og omtrent halvparten som tillegg for godt varmeisolerte hus. Det kan dermed regnes med at vedtaket om differensieringen praktisk talt ikke vil påvirke det gjennomsnittlige lånenivået i 1957. En differensiering etter varmeisolasjonen også for mur- og betongbygg er under overveielse.

3. Som ontalt i årsmeldingen for 1955 avga Husbanken uttalelse i brev til Finansdepartementet av 21. januar 1956 om innstillingen fra statsbankkomiteen av 1955.

Fleirtallet i Husbankens hovedstyre var enig med komitefleirtallet i at Husbankens virksomhet ikke burde omlegges fra totalfinansiering av byggene til toppfinansiering. Det samme fleirtallet frarådet at utlånsrenten ble satt höyere enn 3%, med mindre det skulle bli gjennomfört en meget vesentlig ökning i forsörgerstönanen i form av renterabatt. To av hovedstyrets medlemmer gikk inn for overgang til toppfinansiering og sluttet seg samtidig til forslaget om at utlånsrenten burde settes opp til 3½%.

Husbanken avgå senere en tilleggsuttalelse om innstillingen fra statsbankkomiteen i brev til Kommunaldepartementet av 25. april 1956. Banken gjorde her gjeldende at det kunne være grunn til å overveie om en eventuell renteökning burde gjennomføres på den måten at en satte flere rentesatser for bankens utlån. En lavere rentesats for den best prioriterte del av belåningen kunne kombinieres med en höyers rentesats for den dårligst prioriterte del. Byggherrene ville da i sterkere grad merke kostnadsökningar og kostnadsbesparelser ikke bare på egenkapitalen, men også på husleien. Den forholdsvis höye rentesats for toppbelåningen kunne derfor muligens ha en viss betydning som et ledd i tiltakene for å oppmuntre til besparelser og rasjonalisering. Dessuten kunne det bety en oppmuntring til betaling av ekstra avdrag.

I St.melding nr. 6 (1957) har Regjeringen redegjort for sitt syn på de spørsmål som er behandlet i innstillingen fra statsbankkomiteen. Det foreslås her forskjellige endringer, bl.a. i Husbankens utlåns- og stönadsvilkår når det gjelder nye lånetilsagn. Forslagene skal ikke ha virkning for lånetilsagn gitt før 1. januar 1957. De viktigste endringer som er foreslått er at renten for de ordinære rentebærende lån settes opp fra 2½% til 3½%. Samtidig økes renterabatten, og det forutsettes at ordningen skal tas i bruk også av Bustadbanken. Staten skal dekke 4/5 av utgiftene mot nøy 2/3. Bindingstiden for renten reduseres fra 15 til 5 år og for avdragsvilkårene fra 15 til 10 år. Tanken om forskjellige rentesatser for bunnlån og tøplån er ikke tatt opp. Nedskrivningsbidraget foreslås erstattet av et tilleggslån, som skal utmåles etter samme regler som nedskrivningsbidraget hittil, men som for øvrig i visse henseender skal være undergitt andre regler enn nedskrivningsbidragene. Det er således meningen at tilleggslånet skal avd as etter utlöpet av en ti-års periode. Det tas ikke endelig standpunkt til spørsmålet om avdrag på de tidligere gitte nedskrivningsbidrag, men meldingen går inn for at det bör holdes representative forsøktakster for de boliger som ble oppført i perioden 1946 - 1950.

En har imidlertid fått melding om at det er Regjeringens forutsetning at de nye utlåns- og stönadsvilkår skal gjøres gjeldende for lån imvilget etter 1. januar 1957, og banken har derfor tatt forbehold om dette i alle lånetilsagn som er avgitt etter nevnte tidspunkt.

Stortinget har behandlet St.melding nr. 6 (1957) i møter 11. og 12. mars 1957 og i det vesentlige godkjent Regjeringens forslag til nye retningslinjer. Det er forutsatt at gjenreisningsbygg m.v. ikke skal belastes med renteökningen. Renterabattordningen er forutsatt gjort obligatorisk. og muligheten av å utstrekke ordningen også til privatfinansierte bygg antas å burde overveies.

Sem ontalt i årsmeldingen for 1955 avgå Husbanken uttalelse i brev til Sosialdepartementet av 14. januar 1956 om den innstilling som ble avgitt i april 1955 fra komiteen til utredning av boligspørsmål og andre spørsmål vedrørende omsorgen for de eldre.

Husbanken har i 1956 hatt økt pågang av lånsöknader for bygg med små-leiligheter eller hybler for forskjellige kategorier av enslige. Størkest merkes kanskje den økte pågang når det gjelder bygg med små-leiligheter for alderstrygdede og pensjonister, og her kommer pågangen fra så vel rene landkommuner som fra byer og tettbygde strök. Det kommer også mange forespørsler om finansiering av bygg for sykepleiersker, hybelbygg for studenter og skoleungdom, foruten bygg som tar sikte på enslige personer i sin alminnelighet. I 1956 ble det gitt tilsagn til spesialbygg for enslige med et samlet antall små-leiligheter og hybler på ca. 1050.

Spørsmålet om Husbankens praksis ved finansiering av boliger for enslige var sterkt fremme under Stortingets forhandlinger 8. november 1956 om Innst. S. nr. 212/1956 om Husbankens årsmelding for 1955. Det fremkom til dels sterk kritikk av den praksis Husbanken har fulgt, og som har gått ut på at det ikke ytes nedskrivningsbidrag til små-leiligheter som bare er beregnet på en person, og til leiligheter som besettes med enslige personer uten forsørgelsesbyrde. Unntak har dog vært gjort for leiligheter som skal nytties av gamle eller uføre uten vanlig ervervssinntekt. Grunnen til den praksis Husbanken har fulgt, har bl.a. vært at en har regnet med at enslige i ervervsdyktig alder kan greie husleien i mindre leiligheter uten den husleiestøtte som ligger i nedskrivningsbidraget. For mange enslige har det imidlertid kunnet være vanskelig å skaffe et tillegg til egeninnskuddet svarende til sørrelsen av nedskrivningsbidraget. I de senere år har Husbanken derfor i en viss utstrekning fulgt den praksis helt eller delvis å kompensere det manglende nedskrivningsbidrag med forhøyelse av det rentebærende lån. På denne måten har sløyfingen av nedskrivningsbidraget ikke ført til en tilsvarende økning i egeninnskuddet for små-leiligheter.

Etter Stortingets behandling av St.melding nr. 6 (1957) kan en forutsette at det blir adgang til å innvilge rente- og avdragspliktig tilleggslån til boliger for enslige, som ikke får rente- og avdragsfritt tilleggslån.

Husbanken har latt utarbeide en folder som inneholder en oppfordring til bankens låntakere om å overveie å begynne å spare opp det halvårlige terminbeløp som bankinnskudd i vanlig bank eller i Postsparebanken. Folderen er sendt alle bankens låntakere, og sendes også til alle nye låntakere. Tiltaket har fått tilslutning fra Den norske Bankforening, Norges Postsparebank og Sparebankforeningen i Norge. En har regnet med at oppsparing av termininnskudd i bankene vil kunne være til fordel for låntakerne selv og for Husbanken, samtidig som det kan bidra til å øke oppsparingen i bankene.

Fra Prisdirektoratet har en fått oversendt utkast til nye regler for husleiefastsetting, som skal utferdiges med hjemmel i lov om husleier av 25. juni 1954, og som skal avløse de retningslinjer som er trukket opp i et rundskriv fra Prisdirektoratet av 21. mars 1947. Etter økningen av rentenivået og i vedlikeholdskostnadene og etter vedtakelsen av husleiereguleringsloven av 25. juni 1954 er disse retningslinjer ikke lengre tilfredsstillende. Husbanken avgav uttalelse i saken i skrivelse av 13. august 1956. Det har også senere vært forhandlet med Prisdirektoratet i sakens anledning. Det er nå opplyst at det antakelig først blir spørsmål om å gi nye forskrifter når gjeldende husleiereguleringslov som gjelder til 1. juli 1957, måtte bli avløst av en ny lov.

Husbanken har i brev til Kommunaldepartementet av 31. oktober 1956 avgitt uttalelse om innstilling fra borettslovkomiteen av 10. november 1955. Innstillingen inneholder utkast til lov om bortleie av boliger mot obligasjonsinnskudd, utkast til lov om borettslag og utkast til lov om boligbyggelag.

På forespørsel fra Husnemnda i Kristiansand har Husbanken i brev av 7. desember 1956 uttalt seg om bankens holdning til finansieringsspørsmålet for saneringsbygg. Spørsmålet er av spesiell interesse for Kristiansand kommune på grunn av at kommunen har tatt opp spørsmålet om sanering av et større område med eldre bebyggelse i byen. Husbanken meddelte kommunen at mens den hittil stort sett hadde holdt samme lønenivå for nye bolighus uten hensyn til byggenes beliggenhet, ville den nå være innstilt på å praktisere et noe høyere lønenivå for bygg i byens sentrale strøk enn det nivå som hadde vært gjeldende i de mer perifere strøk, hvor det vesentlige av boligbyggingen hadde funnet sted hittil etter krigen. I saneringskvartalene ville byen få sentralt beliggende boligbebyggelse, hvor befolkningen stort sett ville slippe reiseutgifter til og fra arbeidsstedet. Husbanken fant det rimelig ved beregningen av forrentningsverdien i noen grad å ta hensyn til dette forhold. En regnet også med å kunne töye beløningen et par prosent av forrentningsverdien når det var spørsmål om lån til saneringsbygg. For øvrig hadde Husbanken ikke anledning til å innrømme særbegunstigelser for saneringsbygg ved beregningen av rentebærende lån eller nedskrivningsbidrag.

4. På møte i Husbankens råd den 10. april 1956 ble årsberetning og regnskap for 1955 enstemmig godkjent. Melding ble gitt Stortinget i St. meld. nr. 59 (1956).

Pr. 31. desember 1956 hadde Husbanken utestående rentebærende pantelån på tilsammen Kr. 2.437.994.318,31 (utbetalt Kr. 2.565.287.012,- avdrag Kr. 128.192.693,69), hvorav ordinære lån Kr. 2.436.054.003,67, lån mot garanti av Gjenreisningsfondet Kr. 823.265,- og lån på 20 overtatte panter Kr. 217.049,64.

På samme tid utgjør utestående nedskrivningsbidrag Kr. 736.755.919,37 inklusive Kr. 265.760,- vedrørende nevnte 20 overtatte panter (Utbetalt Kr. 743.090.026,- tilbakebetalte nedskrivningsbidrag Kr. 6.332.489,63 og udekket ved tvangsausjon Kr. 1.617,-). Antall utbetalte lån var 50.189 og antall løpende lån 49.907, hvorav det på 472 lån gjensto bare nedskrivningsbidrag. Utestående lån og nedskrivningsbidrag fordelte seg slik på bankens avdelinger:

	<u>Ordinære lån:</u>	<u>Nedskrivningsbidrag:</u>
Hovedkontoret (Østlandet, Sørlandet, Nordmøre og Romsdal)	Kr. 1.538.251.597,36	Kr. 416.976.697,99
Vestlandsavdelingen	" 447.199.958,99	" 127.162.312,83
Trøndelagsavdelingen	" 165.668.934,25	" 45.922.102,-
Bodøavdelingen	" 191.324.734,52	" 51.856.023,-
Hammerfestavdelingen (Finnmark og de krigsherjede kommuner i Nord-Troms)	" 94.649.093,19	" 94.838.783,55
	<u>Kr. 2.437.994.318,31</u>	<u>Kr. 736.755.919,37</u>

Av lånene og nedskrivningsbidragene i hovedkontorets distrikt faller ca. 704,9 mill. kroner i lån og ca. 173,6 mill. kroner i nedskrivningsbidrag på Oslo.

Bankens forpliktelser i henhold til konverteringstilsagn eller gitte bevilninger som ennå ikke var kommet til utbetaling utgjorde Kr. 868.810.620,- som fordeles seg med Kr. 674.022.015,- på rentebærende lån (innbefattet Kr. 89.000,- med garanti av Gjenreisningsfondet) og Kr. 194.788.605,- på nedskrivningsbidrag. De tilsatte eller bevilgede, men ikke utbetalte lån og nedskrivningsbidrag fordelte seg slik:

	<u>Ordinære lån:</u>	<u>Nedskrivningsbidrag:</u>
Hovedkontoret	Kr. 435.708.700,-	Kr. 111.883.640,-
Vestlandsavdelingen	" 111.986.700,-	" 30.402.500,-
Trøndelagsavdelingen	" 47.268.400,-	" 11.468.600,-
Bodøavdelingen	" 52.065.700,-	" 14.949.000,-
Hammerfestavdelingen	" 26.992.515,-	" 26.084.865,-
	<u>Kr. 674.022.015,-</u>	<u>Kr. 194.788.605,-</u>

Av de ikke utbetalte lån og nedskrivningsbidrag i hovedkontorets distrikt faller ca. 227,2 mill. kroner i lån og ca. 53,4 mill. kroner i nedskrivningsbidrag på Oslo.

Utenom de vanlige nedskrivningsbidrag har Husbanken på vegne av Forsvarsdepartementet utbetalat nedskrivningsbidrag til et samlet beløp av Kr. 15.458.300,- hvorav Kr. 6.136.380,- i 1956 - i henhold til nevnte departements stönadsordning til privat boligbygging for Forsvarets personell (Stortingets vedtak av 12/6-1952, jfr. St. prp. nr. 59-1952). I tillegg hertil har Husbanken dessuten gitt tilsagn om slike nedskrivningsbidrag til et samlet beløp av Kr. 6.181.900,-.

På byggelån bevilget av Husbanken utesto ved årsskiftet 1956/57 Kr. 4.621.560,58 (620 byggelån, dessuten var bevilget 121 byggelån hvor det pr. 31/12-1956 ennå ikke var påbegynt utbetalinger). Hertil kommer at Norges Banks avdelinger i Hammerfest og Vardö for Husbankens regning hadde utbetalte i byggelån henholdsvis Kr. 4.607.548,42 (281 byggelån) og Kr. 199.789,56 (9 byggelån). Det samlede byggelånsbeløp utgjorde således Kr. 9.428.898,56 (910 byggelån). Dette representerer en merkbar nedgang også ved dette årsskifte, idet det tilsvarende beløp pr. 31/12-1955 var Kr. 13.684.363,26 og pr. 31/12-1954 Kr. 17.003.064,38. De byggelån som Norges Bank har ytet, er finansiert av Husbanken ved tilsvarende kontoinniskudd i vedkommende bankavdelinger, pr. 31. desember 1956 innestår til sammen Kr. 4.888.686,72 og ved forrige årsskifte Kr. 8.079.093,86. Denne nedgang i Husbankens innestående byggelånsmidler i Norges Bank har sammenheng med at Norges Bank nå avvikler de byggelån som den - på vegne og for regning av Husbanken - har bevilget i visse kommuner i Finnmark, jfr. senere under punkt 5.

Pr. 1. januar 1956 var det utbetalte Kr. 35.879.018,11 i konverteringsforskudd til 14 byggelånsbanker. Av disse har 2 oppgjort sine konti i løpet av 1956. Det er åpnet 3 nye konti for byggelånsbanker. I løpet av året er det blitt tilstått Kr. 6.900.000,- i nye konverteringsforskudd til 12 banker. Av konverterte byggelån er blitt avregnet Kr. 7.294.400,72 mot tidligere tilståtte konverteringsforskudd. Dessuten er et konverteringsforskudd stort Kr. 25.000.000,- tilbakebetalt, slik at saldo pr. 31/12-1956 for utbetalte konverteringsforskudd (inklusive belastede renter for 1956) utgjorde Kr. 10.484.617,39 fordelt på 15 banker.

I budsjettåret 1955/56 beløp utgiftene til stönad gjennom Husbanken seg til Kr. 126.247.920,31, herav faller Kr. 121.321.949,38 på nedskrivningsbidrag, Kr. 4.881.890,56 på renterabatt for familiær med flere barn og Kr. 44.080,37 på rentesubvensjon i anlæring eiendomsskatt. Av det samlede beløp er Kr. 35.536.037,36 betalt av kommunene, mens resten er betalt av staten med Kr. 90.711.882,95, hvorav Kr. 84.168.888,96 er statens regulære 2/3 - andel av stönaden, mens Kr. 6.542.993,99 er betalt av staten for helt eller delvis fritatte kommuner. Siden Husbankens opprettelse og inntil 31/12-1956 er utbetalte som samlet stönad gjennom Husbanken Kr. 756.085.466,96 (nedskrivningsbidrag Kr. 736.755.919,37, renterabatt Kr. 19.084.681,95, rentesubvensjon Kr. 244.865,64). Av det samlede beløp har kommunene betalt Kr. 202.379.895,35, mens staten har betalt 2/3 andel med Kr. 504.672.292,91 samt for helt eller delvis fritatte kommuner med Kr. 491.633.278,70, til sammen Kr. 553.755.571,61.

Ved utgangen av 1956 var ordningen med renterabatt for familiær med flere uforsørgebare barn innført i 78 kommuner - vesentlig byer og omegnsmunner - som i alt representerte bortimot to tredjedeler av de leiligheter som Husbanken har belånt. Rabattsatsene varierer fra Kr. 30,- til Kr. 120,- pr. barn pr. år. I 1956 var det i alt ca. 21.650 leilighetsinnehavere - med ca. 54.500 barn - som fylte vilkårene for å oppnå renterabatt. En regner at dette svarer til ca. 1/3-del av de husstander som bodde i bygg med utbetalte husbanklån i kommuner med renterabattordning på angivelige tidspunkt. Det er i året tilstått renterabatt til et samlet beløp av Kr. 5.601.968,12,-. Dette motsvarer 10 % av de samlede renteinntekter av Husbankens utstende ordinære pantelån i 1956. Folkemengden i de kommuner som har innført rabattordningen utgjør 1.291.000 (etter folketellingen pr. 1/1-1955) og svarer til 38 % av den samlede folkemengde.

Husbanken hadde pr. 31/12-1956 utbetalte i alt 32 lån mot garanti av Gjenreisningsfondet - som disponeres og styres av Kommunal- og Arbeidsdepartementet - til et samlet beløp av Kr. 878.000,-. Innbetalte avdrag beløp seg til Kr. 54.735,-. Det var videre gitt tilslagn om 3 lån og bevilget 2 lån som ennå ikke var utbetalte, til et samlet beløp på Kr. 89.000,-.

Ved utgangen av 1956 var det av Husbanken gitt tilslagn om pris tilskott til gjenreisningsbygg samt til bygg som føret opp til avløsning av boligbrakker - tilskudd som utbetales av Husbanken - til et samlet beløp på Kr. 14.451.848,-. Av dette beløp var det pr. 31/12-1956 utbetalte Kr. 9.977.698,-. Videre er det av Husbanken på vegne av Kommunal- og Arbeidsdepartementet siden 1. mars 1954 gitt tilslagn om pris-

tilskott til brakkesaneringsbygg utenom Finnmark og Nord-Troms til et beløp av Kr. 1.521.545,-. Disse tilskudd utbetales av Kommunaldepartementet.

I 1956 har Husbanken foretatt utbetalinger i 5.982 lånesaker med tilsammen 427,8 mill. kroner i rentebarende lån og 116,2 mill. kroner i nedskrivningsbidrag (eksklusive nedskrivningsbidrag fra Forsvarsdepartementet etter sørordningen for Forsvarets personell). Av disse lånesaker utgjorde 5.652 nye ordinære rentebarende lån, mens de resterende 330 vedrørte lånesaker hvor utbetalingen er blitt delt opp (delkonvertering). Innbetalte avdrag på rentebarende lån var 31,2 mill. kroner, slik at netto utlånsøking utgjorde 396,6 mill. kroner. Tilbakebetalte nedskrivningsbidrag var 1,- mill. kroner, slik at netto utbetalte nedskrivningsbidrag utgjorde 115,2 mill. kroner.

Til finansiering av bankens netto utlånsøking samt regulering av bankens gjeldsforpliktelser m.v. har banken i 1956 tatt opp lån fra "Statens konto for lån til statsbankene" på 377 mill. kroner. Lån fra staten tatt opp før 30. juni 1955 forrentes med 2 1/2 % p.a. Disse utgjør 1.409,5 mill. kroner. Fra 1/7-1955 betaler Husbanken 3 1/2 % p.a. renter for nye lån som opptas fra staten, og av slike har Husbanken tidligere mottatt 274,5 mill. kroner. Ved utløpet av 1956 har Husbanken således mottatt i alt 2.061 mill. kroner i lån fra staten. Differansen på 1 % mellom innlåns- og utlånsrenten dekkes over statsbudsjettet. Denne rentestønad utgjorde i 1956 Kr. 3.195.297,21 etter at beløpet er redusert med 1 mill. kroner i samsvar med budsjett-innstilling S.I.nr. 80-1956, vedtatt av Stortinget 28. april 1956.

Kortsiktige gjeldsbrevlån hos andre enn staten har vært uforandret 10 mill. kroner i 1956. Husbanken har i 1956 tatt opp 2 mør langsiktige gjeldsbrevlån - henholdsvis hos Statsbanenes Pensjonskasse og Statsbanenes Hjelpekas - til rest tilsammen Kr. 51.461.000,- pr. 31/12-1956.

Det er ikke tatt opp nye serielån i 1956. Pr. 31/12-1956 hadde Husbanken følgende serielån:

2 1/2 % 1948	serie I	(Opprinnelig 30 mill. kroner)		Kr.	24.769.000,-		
1 3/4 % 1948	"	I			20.000.000,-		
2 1/2 % 1949	"	I	(Opprinnelig 60 mill. kroner)		57.750.000,-		
1 3/4 % 1949	"	I			14.180.000,-		
2 1/2 % 1949	"	II	(Opprinnelig 83 mill. kroner)		70.939.000,-		
1 3/4 % 1949	"	II	(Opprinnelig 17 mill. kroner)		8.017.000,-		
1 3/4 % 1949	"	III	(Opprinnelig 50 mill. kroner)		26.088.000,-		
2 1/2 % 1950	"	I	(Opprinnelig 18 mill. kroner)		15.882.000,-		
2 1/2 % 1950	"	II	(Opprinnelig 52 mill. kroner)		50.440.000,-		
2 1/2 % 1950	"	III			41.004.000,-	2)	
1 3/4 % 1950	"	I			"	15.950.000,-	3)
				Kr.	344.989.000,-		

- 1) Lånetver på 40 mill. kroner, hvorav Husbanken ved utgangen av 1956 hadde i egen beholdning Kr. 25.820.000,-.
- 2) Lånet er opprinnelig på 70 mill. kroner, nå stort Kr. 67.900.000,-, herav i egen beholdning Kr. 26.896.000,-.
- 3) Lånet er opprinnelig på 30 mill. kroner, nå stort Kr. 17.144.000,-, herav i egen beholdning Kr. 1.194.000,-.

Husbanken hadde pr. 31/12-1956 innestående på 2 1/2 % rentebærende konti for kommuner et samlet beløp på Kr. 5.372.990,59, fordelt på 42 kommuner. Dette er omtrent samme beløp som ved forrige årsskifte. Beløpet representerer forskuddsinnbetalinger til dekning av kommunens andel av nedskrivningsbidrag, i henhold til en ordning med rentebærende forskuddskonti for slike innbetalinger, som det ble åpnet adgang til ved et rundskriv fra Husbanken av 12. juli 1952.

Før de vel 92.000 rente- og avdragsterminer som forfalt til betaling i 1956 gikk betalingen tilfredsstillende inn, således var det pr. 31/12-1956 i alt bare 464 misligholdte lån hvis forfall lå 1 måned eller mer tilbake. Disse lån fordeler seg med 176 lån på hovedkontoret, 46 ved avdelingskontoret for Vestlandet, 19 ved avdelingskontoret for Trøndelag, 65 ved avdelingskontoret i Bodø og 158 ved avdelingskontoret i Hammerfest. For 35 av lånene lå forfallet et halvt år eller mer tilbake i tiden; for 22 av disse eiendommer hadde Husbanken ikke auksjonsbegjæring. Dessuten hadde Husbanken pr. 31/12-1956 overtatt 20 pantsatte eiendommer, hvorav vedrører 18 i Finnmark og Nord-Troms, 1 i Nordland og 1 på Sørlandet. Av de 23 eiendommer som var overtatt av banken pr. 1/1-1956 er 3 eiendommer solgt og 16 tidligere eiere har betalt skyldig beløp og fått eiendommene tilbakeskjøtet. I løpet av 1956 har Husbanken overtatt 16 eiendommer, slik at den som nevnt i alt står som eier av 20 eiendommer. Av disse har 7 tidligere eiere avbetalt så meget på det misligholdte beløp at den resterende del sansynligvis vil bli innbetal i nær framtid. Det forhandles om salg i 3 saker, og i 3 saker er det sendt begjæring om utkastelse. 3 eiendommer er nylig overtatt av banken, og i 4 saker korresponderer avdelingskontoret med tidligere eiere og kommunene angående ordning av betalingen.

Renteinntekten av pantelån m.v. var i 1956 Kr. 56.662.457,91. Dertil har Husbanken i 1956 mottatt Kr. 3.195.297,21 i rentestøtte fra staten til delvis dekning av det rentetap som er oppstått ved at nye lån fra staten etter 1. juli 1955 har vært forrentet med 3 1/2 % p.a., mens renteinntekten av det tilsvarende utlån har vært 2 1/2 % p.a. Dette rentetap er beregnet til Kr. 4.195.297,21 hvorav Kr. 1.000.000,- er dekket av diverse rente- og agiogevinster, jfr. stortingsinnstilling S nr. 80-1956. Etter fradrag av Kr. 307.492,- i lovbestemt rente til Risikofondet utgjør renteoverskuddet deretter Kr. 1.006.703,77. I samsvar med nevnte stortingsinnstilling S nr. 80-1956 og med tilslutning fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet har Husbankens hovedstyre besluttet å henlegge til Agio- og rentereguleringsfondet Kr. 647.377,- av dette beløp, svarende til diverse rente- og agiogevinster i 1956 + Kr. 1.000.000,- som er anvendt til delvis dekning av rentetapet på de nye utlån. Resten av renteoverskuddet Kr. 359.326,77 som representerer forrentningen av Husbankens grunnfond, er i samsvar med husbank-lovens § 2 anvendt til delvis dekning av administrasjons- og takstutgifterne.

Husbankens renteoverskudd (inklusive rentene til Risikofondet) og disponeringen av overskuddet for de seks siste år stiller seg således:

(Alle beløp i tusen kroner)

Overført til	1951	1952	1953	1954	1955	1956
Risikofondet	271,8	278,6	285,5	292,7	300,-	307,5
Avsatt til						
Agio- og Rente-reguleringsfondet	2.450,5	2.535,8	2.124,-	2.150,4	1.752,-	647,4
Anvendt til delvis dekning av administrasjonsutgifter	323,9	364,8	377,3	500,-	357,6	359,3
	3.046,2	3.179,2	2.786,8	2.943,1	2.419,6	1.314,2

Som det fremgår av Balansekonto pr. 1/1-1957 er Risikofondet stort Kr. 12.607.156,- og Agio- og Rentereguleringsfondet Kr. 14.596.013,17.

Husbankens utlånsvirksomhet i de siste seks år fremgår av følgende oppstilling, i millioner i kroner:
(Tilsvarende spesifikasjon for årene 1947 - 1950 fremgår av årsmeldingen for 1955).

A. Rentebærende lån	1951	1952	1953	1954	1955	1956
Utbetalt på nye lån	287,4	239,7	280,-	321,8	469,7	427,8
Mottatte avdrag	10,1	14,3	16,8	22,5	24,4	31,2
Øking utestående lån	277,3	225,4	263,2	299,3	445,3	396,6
Utestående rentebærende lån pr. 31/12	807,3	1032,7	1295,9	1595,2	2040,5	2437,1
Tilsagte og bevilgede, men ikke utbetalte rentebærende lån pr. 31/12 (etter fradrag av annullerte tilsagn og bevilgninger)	502,-	655,3	881,2	907,2	775,5	674,-
Godkjente byggelån med konverteringsrett, etter den midlertidige husbankordning av 1946						
Saldo pr. 31/12	1,6	0,2	0,1	0,-	0,-	0,-
Sum engasjement pr. 31/12 i rentebærende lån	1310,9	1688,2	2177,2	2502,4	2816,-	3111,1
Årlig nettoøking i engasjement rentebærende lån (etter fradrag av annullerte tilsagn og innbetalte avdrag på løpende rentebærende lån)	254,3	377,3	489,-	325,2	313,6	295,1
B. Nedskrivningsbidrag	1951	1952	1953	1954	1955	1956
Utbetalt nedskrivningsbidrag	84,3	82,4	89,3	95,6	135,2	116,2
Tilbakebetalt nedskrivningsbidrag	0,5	1,4	1,2	1,1	0,8	1,-
Øking utestående nedskrivningsbidrag	83,8	81,-	88,1	94,5	134,4	115,2
Utestående nedskrivningsbidrag pr. 31/12	223,5	304,5	392,6	487,2	621,6	736,8
Tilsagte og bevilgede, men ikke utbetalte nedskrivningsbidrag (etter fradrag av annullerte tilsagn og bevilgninger)	178,3	210,8	258,2	262,8	224,9	194,8
Sum engasjement pr. 31/12 i nedskrivningsbidrag	401,8	515,3	650,8	750,-	846,5	931,6
Årlig øking i engasjement nedskrivningsbidrag (etter fradrag av annullerte tilsagn og tilbakebetalte nedskrivningsbidrag)	90,6	113,5	135,5	99,2	96,5	85,1

Til belysning av Husbankens øvrige virksomhet og innlån i de siste seks år
hitsetter en følgende oppstilling over bevegelsen i enkelte statusposter, i millioner
kroner:

Saldo

<u>Pr. 31. desember</u>	<u>1951</u>	<u>1952</u>	<u>1953</u>	<u>1954</u>	<u>1955</u>	<u>1956</u>
Byggelån ytet av Husbanken	23,4	18,4	17,3	17,1	13,7	9,4
Førskudd til byggelånsbanker på konverteringer	15,4	13,8	21,6	18,1	35,9	10,5
Serieobligasjonslån	434,8	425,5	415,5	405,1	358,1	345,-
Innlån fra staten:						
2 1/2 % lån	330,-	525,-	837,-	1165,-	1409,5	1409,5
3 1/2 % lån	0,-	0,-	0,-	0,-	274,5	651,5
Andre innlån	45,-	73,5	40,-	25,-	10,-	15,5

5. Antallet stillinger innen Husbankens administrasjon har i 1956 fortsatt vært 153, dvs. det samme samlede antall som siden 1952. Som i 1955 var 140 av disse stillingene ordinære, regulerte stillinger, mens det utover dette var 10 aspirantstillinger og 3 volontörstillinger. I budsjettforslaget for 1957/1958 har en heller ikke funnet grunn til å foreslå noen økning i antallet stillinger, men Husbanken tok forbehold om å komme tilbake til saken dersom behandlingen av forslagene om visse justeringer i statsbankenes utlånsregler og stönadsvilkår førte til at Husbanken ble pålagt vesentlig økte arbeidsoppgaver.

Ved den forlengelsen av sentraladministrasjonens kontortid som ble gjennomført fra 1. januar 1956, ble forskjellen mellom Husbankens og sentraladministrasjonens kontortid redusert fra ca. 130 timer til ca. 90 timer pr. år, og det personlige tillegg som utbetales funksjonærer i Husbanken for lengre kontortid enn i sentraladministrasjonen, ble tilsvarende redusert. Husbankens hovedstyre tok derfor opp spørsmålet om kompensasjon for denne redaksjonen av de personlige tillegg i form av avansementsstillinger i likhet med det som var blitt tilstått sentraladministrasjonen som kompensasjon for økningen i arbeidstdelen. På grunnlag av denne henvendelsen fikk Husbanken i mars 1957 med virkning fra 1. juli 1956 samtykke til omgjöring av 4 sekretärstillinger (med spesifisert arbeidsområde) til førstesekretärstillinger og av 4 assistentstillinger til fullmektig I-stillinger.

Arbeidsmengden ved Husbankens Hammerfestavdeling har i løpet av året gått markbart ned, fordi gjenreisningen i distriktet begynner å ebbe ut. 3 stillinger ved kontoret er overført eller vedtatt overført til hovedkontoret, og ytterligere overføring kan komme på tale etter hvert. Dessuten avvikles fra 1. juli 1956 en ordning som en har hatt i topp-perioden for gjenreisningen, hvoretter Norges Banks avdeling i Hammerfest har bistått Husbanken med administrasjonen av byggelån (en liknende ordning for Norges Banks avdeling i Vardö er allerede tidligere satt under avvikling). Videre har avdelingskontoret fra 1. oktober 1956 overtatt kontrollen med utbetalingene av lån og forvaltningen av lånemassen, som inntil da for dette avdelingskontorets distrikt i motsetning til for de andre avdelingskontorer, har vært utført ved hovedkontoret.

Husbankens hovedkontor fikk fra sommeren 1956 en høyst påkrevd utvidelse av lokalene for sin regnskapsavdeling i Fr. Nansenspl. 2.

Tilsynet med pantene har fortsatt etter samme retningslinjer som hittil. Vedlikeholdet av pantene har i det store og hele vært meget tilfredsstillende. Bare i ca. 4% av tilfellene har Husbanken funnet grunn til å påtale spesielle ting som manglet. I de fleste tilfelle har det da vært spørsmål om utvendig maling eller om takrenner. I et noe større antall tilfelle har det vært nødvendig å påtale at bortleie av leilighetene i huset ikke har vært gjennomført i samsvar med forutsetningen for Husbankens lån og nedskrivningsbidrag. Dette har særlig gjort seg gjeldende i mindre, horisontalt delte tomannsboliger, hvor huseieren enten har tatt huset i bruk som enebolig eller lagt ett rom av bortleieleiligheten til sin egen leilighet. For horisontalt delte tomannsboliger har påtale vært nødvendig i forbindelse med ca. 15% av de tilsynene som har vært holdt for slike bygg. Ved påtale er forhåldet i alminnelighet blitt rettet. I en del tilfelle har en godtatt den utleieordning som er truffet, enten med innbetalinger på nedskrivningsbidraget og eventuelt rentebærende lån, eller i enkelte tilfelle for store familier som en midlertidig ordning uten ekstra innbetalinger. I kommuner hvor det har vært mange tilfelle av at bortleie ikke har funnet sted etter forutsetningene, har saken vært tatt opp med kommunen, som da gjerne har vist seg positivt interessert og gjennomført en systematisk kontroll av de husbankbelånte eiendommene. På denne måten regner en med å ha fått redusert misbruket en god del. Arbeidet på dette grunnlaget fortsetter.

Oslo, 1. januar/20. mars 1957.

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Henry Jacobsen Per Borten Jacob Christie Kielland Nils Lökke

Johan Hoffmann
Adm. direktör.

D E N N O R S K E S T A T S H U S B A N K

Regnskap for 1956

V i n n i n g s - o g T a p s -

Debet:

Honorar til styrer, bankråd, kontrollkomite og revisjon	Kr.	126.253,20
Lönninger	"	1.882.176,85
Kontorutgifter m.v.	"	646.733,63
Amortiseringer på inventar og egen eiendom	"	56.929,02
Takstutgifter	"	317.716,76
Godtgjørelse til Norges Bank v/innlösning av obliga- sjoner og rentekuponger	"	52.679,76
Sum administrasjons- og takstutgifter m.v.	Kr. 3.082.489,22	
Renteutgifter	"	58.543.559,35
Overfört til Risikofondet 2 1/2 % rente for 1956	"	307.492,-
Renteoverskudd	Kr. 1.006.703,77	
hvorav er overfört til		
Agio- og Rentereguleringsfondet	"	647.377,-
Resten av renteoverskuddet Kr. 359.326,77 er anvendt til delvis dekning av administrasjons- og takstutgifter.		
	Kr. 62.580.917,57	

Aktiva:

<u>Kassebeholdninger</u>	Kr.	26.912,03
<u>Innestående i Norges Bank, Oslo, Hammerfest og Vardø</u>	"	6.363.467,17
<u>Innestående i byggelånsbanker</u>	Kr.	10.484.617,39
<u>Innestående i andre banker</u>	"	<u>8.911.723,56</u>
<u>Postgiro</u>	"	2.576.683,78
<u>Diverse debitorer</u>	"	6.318.747,73
<u>Byggelån</u>	"	9.428.898,56
<u>Påløpne byggelånsrenter pr. 31/12-1956</u>	"	251.891,63
<u>Pantelån (Ordinære rentebærende lån)</u>	"	2.436.877.268,67
<u>Overtatte pantar</u>		
Ordinære rentebærende lån	Kr.	217.049,64
Renter og omkostninger m.v.	"	<u>10.951,14</u>
	"	228.000,78
Opptjente - ikke forfalte - renter av pantelån	"	17.669.096,-
Forfalte - ikke betalte - renter av pantelån	"	183.455,20
<u>Inventar</u>	Kr.	535.290,19
+ amortisert	"	<u>488.122,25</u>
	"	47.167,94
<u>Egen eiendom</u>	Kr.	95.229,81
+ amortisert	"	<u>22.687,68</u>
	"	72.542,13
Forskuddsbetalte renter for 1957 av kortstiktige innlån	"	10.000,-
Norges Bank, Hammerfest og Vardø, separate konti for uoppkjøpt byggelånsprovisjon	"	50.471,88
Oppkjøpte egne ihendehaverobligasjoner	"	3.378.697,36

<u>Inntil 31/12-1956:</u>	Kr. 2.502.879.641,81
Utbetalte nedskr.bdr.	Kr. 736.755.919,37, hvorav i 1956
herav er debitert stat	" 539.986.462,98,
og kommuner	" 196.769.456,39,

I styret for Den Norske Stats

Henry Jacobsen

Per Borten

konto for 1956.

Kredit:

Inntekter av byggelån	Kr.	492.390,23
Renter av pantelån	"	55.511.038,21
Andre renteinntekter	"	402.513,77
Kursgevinst ved amortisasjon med oppkjøpte egne ihendehaverobligasjoner	"	256.515,70
Rentestøtte fra staten	"	3.195.297,21
Av administrasjons- og takstutgifter m.v. Kr. 3.082.489,22 er dekket av årets renteoverskudd	"	<u>359.326,77</u>
Resten	Kr.	2.723.162,45
er dekket av statskassen	"	2.723.162,45

Kr. 62.580.917,57

konto gr. 1. januar 1957.

Passiva:

Grunnfondet	Kr.	20.000.000,-
Risikofondet	"	12.607.156,-
Agio- og Rentereguleringsfondet	"	14.596.013,17

Innlån.

Diverse serielån (se etterstående spesifikasjon)	Kr.	344.989.000,-
Mottatt fra staten: 2½ % Kr. 1.409.500.000,- 3½ % " 651.500.000,- "		2.061.000.000,-
Kortsiktige innlån fra banker og andre	"	15.461.000,-
Forskuddsbetalte stönadsmidler fra kommuner på rentebærende konti	"	5.372.990,59

Statkassens støtte til boligbygging m.v.

Overfört fra 1955	Kr.	2.661.849,81
Mottatt i 1956	"	101.200.000,-
herav medgått til dekning av:	Kr.	103.861.849,81
statens 2/3-dels andel av nedskrivningsbidrag, rente- rabatt og rentesubvensjon Kr. 80.568.055,52		
til dekning av samme pos- ter for fritatte kommuner " 5.493.844,28		
Kr. 86.061.899,80		
Rentestøtte	"	3.195.297,21
	Kr.	89.257.197,01
Samt til dekning av Adm.- og takstutgifter ..	"	2.723.162,45
	"	91.980.359,46
	"	11.881.490,35

<u>Diverse kreditorer</u>	"	6.047.277,46
Betalte takstregninger vedrørende 1956	"	9.817,-
Uoppkjent byggelånsprovisjon	"	25.000,-
" " " på separate konti i Norges Bank, Hammerfest og Vardö	"	50.471,88
Påløpne renter av serieobligasjonslån, lån av Statkassen og kortsiktige innlån	"	6.600.497,45
Betalte - ikke forfalne - renter av pantelån (forf. 1/1-57 m.v.) ..	"	4.238.927,91
	Kr.	2.502.879.641,81

Oversikt over Husbankens forplikteleer i henhold til tilsagn eller bevilgede lån og
nedskrivningsbidrag er gitt på omstående side.

Nik, den 31. desember 1956.
20. mars 1957.

ab Christie Kielland

Nils L  kke

Johan Hoffmann
adm. direkt  r

Harald Anstensen
Husbanken

Utenom de utbetalte lån og nedskrivningsbidrag har Husbanken pr. 31/12-1956 gitt tilslagn om eller bevilget lån og nedskrivningsbidrag til et samlet beløp av Kr. 868.810.620,-. Fordelingen av dette beløp på lån og nedskrivningsbidrag er følgende:

	<u>Lån:</u>	<u>Nedskr. bidr.</u>
Løpende tilslagn	Kr. 616.248.415,-	Kr. 176.098.805,-
(I tilslagsbeløpet er innbefattet de byggelån som Husbanken har ytet).		
Bevilget v/konvertering	<u>" 57.773.600,- "</u>	<u>18.689.800,-</u>
	Kr. 674.022.015,-	Kr. 194.788.605,-
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
Herav for Finnmark og Nord-Troms	Kr. 26.992.515,-	Kr. 23.084.865,-
For resten av landet	Kr. 647.029.500 -	Kr. 171.703.740,-

--ooOoo--

Utenom de nedskrivningsbidrag som Husbanken har utbetalat for egen regning, har banken på vegne av Forsvarsdepartementet utbetalat nedskrivningsbidrag til et samlet beløp av Kr. 15.458.300,- hvorav Kr. 6.136.380,- i 1956 - i henhold til nevnte departements stønadsordning til privat boligbygging for Forsvarets personell (Stortingets vedtak av 12/6-1952, jfr St. prp. nr. 59/1952). I tillegg hertil har Husbanken dessuten gitt tilslagn om slike nedskrivningsbidrag til et samlet beløp av Kr. 6.181.900,-.

Den Norske Stats Husbank's serieobligasjonslån pr. 31/12-1956.

2 1/2 % 1948 serie I	Kr. 24.769.000,-	Opprinnelig Kr. 30.000.000,-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 1. mai og 1. november. Förste avdrag 1. november 1950. Siste avdrag 1. mai 1978. Amortisering ved oppkjøp og/eller loddtrekning.
1 3/4 % 1948 serie I	" 20.000.000,-	Løpetid 12 år. Avdragsfritt til 1. mai 1960, da lånet betales tilbake i sin helhet.
2 1/2 % 1949 serie I	" 57.750.000,-	Opprinnelig Kr. 60.000.000,-. Løpetid 25 år. Avdragsfritt i 5 år. 18 mill. krener avdras deretter i løpet av 20 år med like store halvårlige avdrag hvert års 1. februar og 1. august (1,5 % pr. år i 20 år), förste avdrag 1. august 1954 og siste avdrag 1. februar 1974. Det gjenstående beløp, 42 mill. kroner, tilbakebetales i sin helhet 1. februar 1974. Amortisering ved oppkjøp og/eller loddtrekning.
a) 1 3/4 % 1949 serie I	" 14.180.000,-	Løpetid 12 år. Avdragsfritt til 1. februar 1961, da lånet betales tilbake i sin helhet.
2 1/2 % 1949 serie II	" 70.909.000,-	Opprinnelig Kr. 83.000.000,-. Løpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 28 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 15. juni og 15. desember. Förste avdrag 15. desember 1951. Siste avdrag 15. juni 1979. Amortisering ved loddtrekning.
1 3/4 % 1949 serie II	" 8.017.000,-	Opprinnelig Kr. 17.000.000,-. Løpetid 12 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 10 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 15. juni og 15. desember. Förste avdrag 15. desember 1951. Siste avdrag 15. juni 1961. Amortisering ved loddtrekning.
1 3/4 % 1949 serie III	" 26.088.000,-	Opprinnelig Kr. 50.000.000,-. Løpetid 12 år. Avdragsfritt i 2 år og avdras deretter i løpet av 10 år etter annuitetsprinsippet med halvårlige avdrag hvert års 1. april og 1. oktober. Förste avdrag 1. april 1952. Siste avdrag 1. oktober 1961. Amortisering ved loddtrekning.

Transport

Kr. 221.713.000,-

Transport	Kr.	221.713.000,-	
2 1/2 % 1950 serie I	"	15.882.000,-	Opprinnelig Kr. 18.000.000,-. Löpetid 30 år. Avdragsfritt i 2 år og avdra deretter i löpet av 28 år etter annuitets- prinsippet med halvårslige avdrag hvert års 15. januar og 15. juli. Förste avdrag 15. juli 1952. Siste avdrag 15. januar 1980. Amortisering ved oppkjøp og/eller lodd- trekning.
2 1/2 % 1950 serie II	"	50.440.000,-	Opprinnelig Kr. 52.000.000,-. Löpetid 25 år. Avdragsfritt i 5 år. 40 % av lånet - 20,8 mill. kroner - avdras deretter i löpet av 20 år med 2 % av lånebeløpet pr. med like store halvårslige avdrag hvert års 15. januar og 15. juli. Förste avdrag 15. juli 1955. Siste avdrag 15. januar 1975. Det gjenstående beløp - 31,2 mill. kroner - tilbakebetales i sin helhet den 15. januar 1975. Amortisering ved loddtrekning.
b) 2 1/2 % 1950 serie III	"	41.004.000,-	Löpetid 25 år. Avdragsfritt i 5 år og avdra deretter med 1,4 mill. kroner (2 % av det opprinnelige lånebeløpet) om året i 20 år med like store halvårslige avdrag hvert års 15. april og 15. oktober. Förste avdrag 15. oktober 1955. Siste avdrag 15. april 1975. Det gjenstående beløp 42 mill. kroner (60 % av det opprinnelige lånen) tilbakebetales i si helhet den 15. april 1975. Amortisering ved loddtrekning.
c) 1 3/4 % 1950 serie I	"	15.950.000,-	Löpetid 12 år. Avdragsfritt i 2 år og avd deretter i löpet av 10 år etter annuitets- prinsippet med halvårslige avdrag hvert års 15. april og 15. oktober. Förste avdrag 15. oktober 1952. Siste avdrag 15. april 1962. Amortisering ved oppkjøp og/eller loddtrekn

Kr. 344.989.000,-

- a) Lånet er på 40 mill. kroner, hvorav Husbanken ved utgangen av 1956 hadde i egen beholdning Kr. 25.820.000,-.
- b) Lånet er opprinnelig på 70 mill. kroner, nå stort Kr. 67.900.000,-, herav i egen beholdning Kr. 26.896.000,-.
- c) Lånet er opprinnelig på 30 mill. kroner, nå stort Kr. 17.144.000,-, herav i egen beholdning Kr. 1.194.000,-.