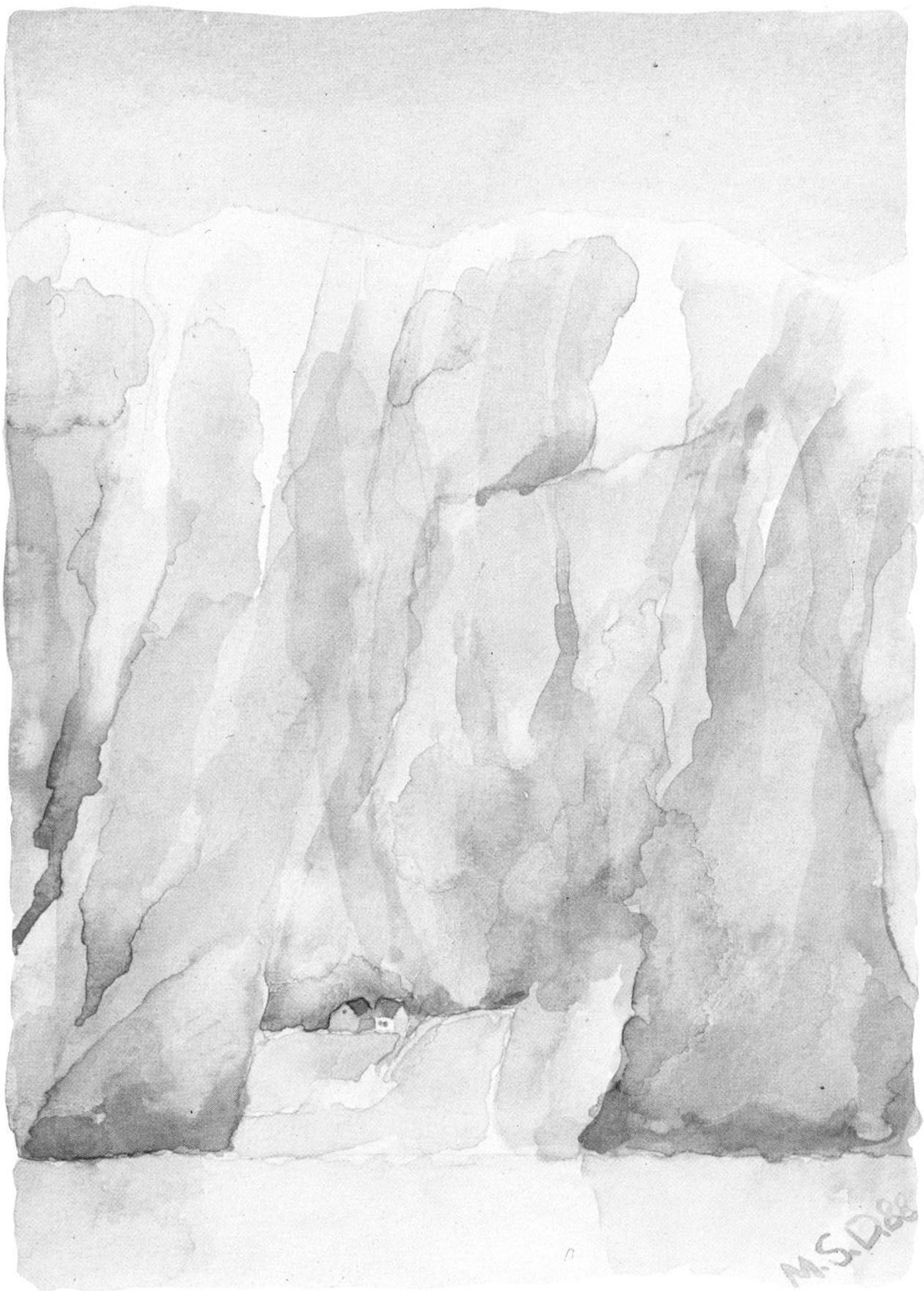


Årsmelding 1988



HUSBANKEN



Hovedtall

Utlånsvirksomheten	1988		1987	
	Mill Kr	Antall	Mill kr	Antall
Total	9.441		6.773	
Oppføringslån				
— ordinært oppføringslån	4.867	12.663 boliger	4.443	11.832 boliger
— rentejustert lån	1.449	3.243 boliger		
Ervervslån	175	1.085 boliger	130	781 boliger
Utbedringslån	435	3.276 boliger	392	4.306 boliger
Lån til barnehager	500	249 saker	266	145 saker
Lån til andre miljøtiltak	35	34 saker	33	28 saker
Lån til kommunene o a				
— utbedringslån	80	412 kommuner	80	401 kommuner
— etableringslån	1.737	444 kommuner	1.390	443 kommuner
Lån til utleieboliger	163	1.186 boliger	50	384 boliger
Kostnader og finansiering i gjennomsnitt pr bolig	Ordinært oppføringslån	Rentejustert lån	Ordinært oppføringslån	
Byggekostnader	566.100	642.600	547.000	
Tomtekostnader	89.500	122.000	97.200	
Anleggskostnader, forutsatt ved tilsgagn	655.600	764.600	644.200	
Husbankslån	380.900	444.900	373.100	
Egenkapital	274.700	319.700	271.100	
Låneøkning ved bevilgning	1.600	—	1.700	
Utbetalte lån	Mill kr		Mill kr	
Mottatte avdrag	7.889		7.067	
Utbetalt bostøtte	2.200		2.183	
Utbetalt utbedringstilskudd	616		583	
Utbetalt etableringstilskudd	85		99	
	42		45	
Gjennomsnittsrente pr 31.12	Mill kr		Mill kr	
Innlån	12,4		12,1	
Utlån	9,4		9,3	
Renteutgifter	8.549		7.574	
Renteinntekter	6.704		5.967	
Rentestøtte	1.845		1.607	
Administrasjonsutgifter	110		104	
Pr 31. desember				
Samlet innlån	74.379		68.272	
Utestående lån:				
Rentebærende ordinære lån	72.865		67.176	
Rentefrie lån	19		24	
Konverteringsforpliktelser	9.428		8.171	

Innhold

Forord	2
Husbankens organisasjon	4
Husbankens utlånsrammer	5
Lån til nye boliger	10
Oppføringslån	11
Rentejustert lån	17
PSV-lån	19
Utleielån	22
Andre låne- og støtteordningar	
Etableringslån og -tilskot	27
Utbetringsslån og -tilskot	29
Lån til kjøp av bustad	31
Lån til barnehagar og miljøtiltak	32
Bustøtte	33
Forvaltning	34
Administrasjon	36
Nokre rekneskapstal	37
Rekneskap 1988	43

Vedlegg

- 1 Tilsegner som er gitt — mellomrekneskap med Finansdepartementet
- 2 Løyvingsrekneskap for Husbanken
- 3 Tal frå verksemda til Husbanken

Forord

Bruk ressursene effektivt — sats på Husbanken

Utviklingen på boligsektoren i 1988 har til fulle vist hvor avhengige vi er av Husbanken, og hvor effektivt styringsmiddel den er.

Etter flere år med satsing på store, dyre og ressurskrevende boliger, er nå utviklingen ført over i et annet spor. Arealene går ned og tomtegrunn utnyttes bedre. Vi ser mer av rasjonelle utbyggingsmønstre. Bygging av næringsbygg og store luksusboliger er sterkt dempet. Nå er det vesentlig større plass for den sosiale boligbyggingen. For den som skal skaffe seg bolig er situasjonen vesentlig forbedret. Prisutviklingen er dempet. Nå går det an å få «hyggelige» anbud og konkurranse mellom anbudsgiverne.

Alt dette kan ikke sies å være resultat av myndighetenes styring. Men ganske mye av det er faktisk det. Som styringsredskap har Husbanken stått helt sentralt, både når det gjelder å holde boligproduksjonen oppe, og når det gjelder vridningen mot mindre og rimeligere boliger.

Med lange køer og ventetid har Husbanken ikke kunnet yte den service i 1988 som vi ønsket å gjøre. En stabilisering av byggesektoren sammen med en gjenomtenkt og målrettet boligpolitikk bør føre til en gradvis øking av Husbankens rammer. Det er god utnyttelse av ressursene både fordi de da styres mot gode og rasjonelle boligløsninger, fordi en får mer bolig pr investert krone og fordi midlene kan styres mot dem som trenger det mest.

Kurt Mosbakk

1989 — vendepunkt for Husbanken?

1988 ble et spennende, utfordrende og oppmuntrende år for Husbanken. Etter flere år med nedgang i utlånsvirksomheten, både absolutt og relativt, ble året på mange måter et vendepunkt. Husbanken medvirket i finansieringen av 21.151 boliger. Av disse ble 15.906 finansiert direkte fra Husbanken.

Boligene fordele seg slik:

— ordinære husbanklån	12.663
— rentejustert lån	3.243
Sum, egenfinansiert	15.906
— PSV-lån	5.245
Sum, totalt	21.151

Den samlede igangsetting av nye boliger var ca 28.150. Det er færre enn i de seinere år, og færre enn forutsatt. Hovedårsaken var svikt i den privatfinansierte delen. Dette hadde klar sammenheng med høyt rentenivå, mindre utlånsvilje og mindre lyst til å ta opp dyre lån. Et resultat av dette er at Husbankens andel av den samlede finansiering av nye boliger økte sterkt. For mange av dem som bygger boliger, framstår nå Husbanken som det eneste realistiske alternativet. Det gjenspeiles bla i det forhold at vi mottok søknader om lån til 29.500 boliger i 1988, og at vi ved inngangen til 1989 ligger inne med søknader til vel 24.300 boliger som ikke kunne få lån i fjor.

Det har vært et klart politisk ønske om å vri boligproduksjonen i retning av mindre og rimelige boliger. I tråd med dette har Husbanken lagt opp til en linje som stimulerer en slik utvikling. Det er ingen tvil om at signalene er oppfattet av kommunene og utbyggerne. Det har skjedd en klar reduksjon i boligstørrelsen og en demping av kostnadsutviklingen pr bolig. En gjennomsnitts husbank-bolig var i 1987 på 92,5 kvm BA og i 1988 på 81,0 kvm BA. Også den gjennomsnittlige tomtestørrelsen pr bolig har gått ned. Det er neppe tvil om at dette har ført til rimeligere løsninger

for boligkjøperne, og til samfunnsmessige besparelser. Det var hyggelig å se at det i Nasjonalbudsjettet for 1989 sto: «Dette viser at den bevisste prioriteringen som er ført fra Husbankens side gir gode resultater.»

Denne utviklingen er imidlertid ikke problemfri. Husbanken opplever også en del trekk i utviklingen som vi oppfatter som negative. Vi ser stadig flere eksempler på at arealene presses for langt nedover, og at boligloasninen ikke er tilfredsstillende når det gjelder viktige forhold som lys, luft, møbleringsmuligheter og oppbevaringsplass. Husbanken ser det som en sentral oppgave å forene god boligøkonomi med god boligkvalitet. I vårt arbeid framover vil vi legge stor vekt på dette. Det kan ikke understrekkes ofte nok at boliger er et langsiktig prosjekt — de skal kanskje stå i 100 år. Det tilsier at en legger mye arbeid i planlegging og utforming av boliger og bomiljø. Her står Husbanken til disposisjon med rådgivning og veileding.

1988 ble et rekordår for barnehageutbygningen i Norge. Husbankens utlånsrammer til dette formålet ble økt flere ganger gjennom året, og kom opp i hele 500 mill kroner. Dette rakk til 249 barnehager. Til tross for økingen har vi dessverre ikke kunnet betjene alle som ville bygge. Det er imidlertid varslet sterk innsats på dette området også i årene framover.

I 1988 har Husbankens arbeidsbelastning økt sterkt, særlig av to grunner. Den første har sammenheng med køene og prioriteringsopplegget. Lang ventetid fører til mange henvendelser og forespørslar som det tar tid å betjene. Prioriteringsopplegget er arbeidskrevende i seg selv. Det har også ført til mange omprosjekteringer og mye dobbeltarbeid. I tillegg har hele situasjonen betinget at vi har måttet informere mer og bedre overfor alle dem som venter i køen.

Den andre årsaken er at det har blitt tyngre å få inn renter og avdrag på utestående lån. Det har vært en vesentlig øking i antall 2.gangs-varsler, påkrav, begjæringer om tvangsausjoner og gjennomførte tvangsausjoner. Selv om det store flertallet er gode betalere som gjør opp for seg i tide, er arbeidsmengden sterkt økende med dem som ikke gjør det.

Husbankens stab har ikke økt fra 1987 til 1988. Det betyr at merarbeidet er løst gjennom stor og helhjertet innsats fra Husbankens ansatte. De fortjener stor takk for sin innsats.

I 1989 vil Regjeringen legge fram en ny boligmelding. Det skjer på et tidspunkt der det er gode grunner for å tenke gjennom hvordan vi ønsker at boligsektoren skal utvikles, og hva som må forandres. Meldinga skal trekke opp linjene for boligpolitikken utover i 90-årene. I Husbanken ser vi fram til den med store forventninger. I 1988 og ved starten av 1989 står det klarere enn på lengre hvor viktig Husbanken er som redskap i den samlede boligpolitikken. Vi føler oss sikre på at boligmeldinga vil tiltenke Husbanken viktige oppgaver og store utfordringer. De er vi parat til å møte!

Ivar Leveraas

Husbankens organisasjon

Geografisk inndeling

Hammerfestkontoret

Nord-Troms (de seks nordøstligste kommunene) og Finnmark

Bodøkontoret

Nordland, Sør- og Midt-Troms

Trondheimskontoret

Nordmøre og Romsdal, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag

Bergenskontoret

Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane og Sunnmøre

Hovedkontoret

Østfold, Akershus, Oslo, Hedmark, Oppland, Buskerud, Vestfold, Telemark, Aust-Agder, Vest-Agder og Svalbard

Bodø

Asbjørn Brekken, leder

Britt Storvand

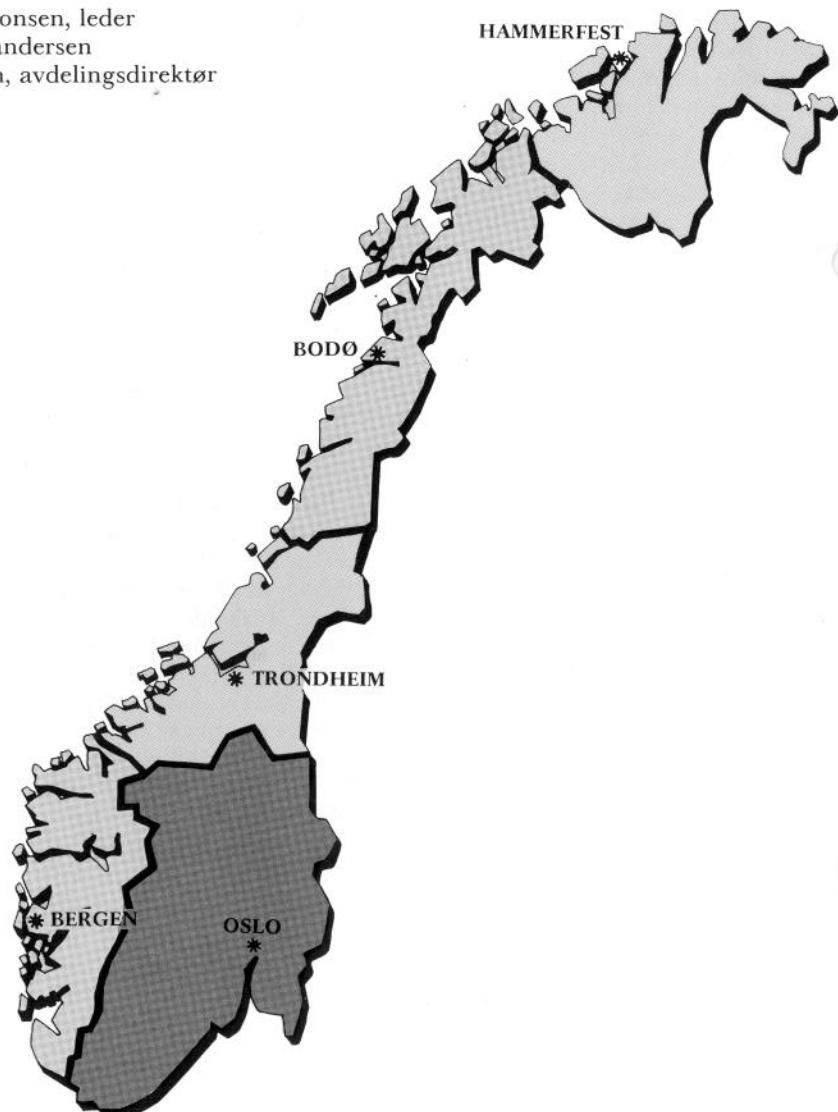
Jostein Vikingstad, avdelingsdirektør

Hammerfest

Torger Salamonsen, leder

Oddny Aleksandersen

Stein Stavrum, avdelingsdirektør



Husbankens kontrollkomité og styrer

Kontrollkomitéen

Erik Carlsen, leder

Ludvig Nauste, nestleder

Åse Berg

Ingebjørg Wiken

Michael Tetzschner

Hovedstyret

Oslo

Mary Kvidal, leder (til 21.06.88)

Kurt Mosbakk, leder (fra 21.06.88)

Wenche Skaaluren, nestleder

Martha Seim Valeur

Arnulf Olsen

Solveig Bredal-Thorsen

Egil Dalviken

Ivar Leveraas, administrerende direktør

Avdelingsstyrene

Bergen

Anne Lise Haugen, leder

Tordis Nystrøm

Gunnar Wisth, avdelingsdirektør

Trondheim

Kjell Granbo, leder

Berit Tiller

Ralph Norberg, avdelingsdirektør

Husbankens kontorer – befolkningsgrunnlag pr 1.1.88

	Innbyggere	
	Antall	Andel
Hovedkontoret	2.284.534	54,4
Bergens-kontoret	960.936	22,9
Trondheims-kontoret	492.179	11,7
Bodø-kontoret	368.785	8,8
Hammerfest-kontoret	91.855	2,2

Husbankens utlånsrammer

Mange endringar i lånerammene i 1988

Etter fleire endringar gjennom året vart den samla utlånsramma for Husbanken 9.440 mill kroner i 1988. Av dette var 540 mill kroner til nye bustader og 125 mill kroner til barnehagar midlar som Husbanken kunne førehandsdisponere av 1989-rammene.

Ny av året var ordninga med oppføringslån utan rentestøtte, såkalla rentejustert lån, eller Husbank-II.

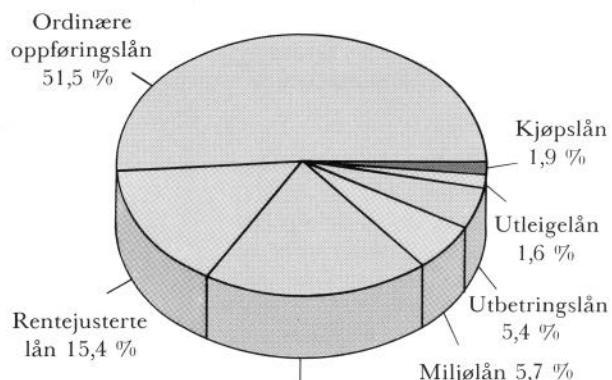
I nasjonalbudsjettet for 1988 var det lagt til grunn at Husbanken skulle finansiere 11.800 bustader med ordinært oppføringslån. Dette var basert på eit gjennomsnittslån på 397.300 kroner. I tillegg skulle Husbanken gi rentejustert lån til om lag 2.200 bustader. Maksimalt lån var her sett til 500.000 kroner pr bustad.

Fordi byggemarknaden i første del av året var stram i store delar av landet, vart det vedteke at berre 42 prosent av den totale ramma skulle brukast i første halvår. Denne avgrensinga gjaldt alle lantypar bortsett frå etableringslån og lån til barnehagar.

I samanheng med gjennomføringa av det inntektpolitiske opplegget for 1988 vart ramma for rentejustert lån auka med 200 mill kroner. Husbanken fekk dermed høve til å finansiere vel 2.400 bustader med rentejustert lån totalt. Samtidig vart ramma for etableringslån auka med 100 mill kroner. Rammene for utbetringslån og utleigelån auka begge med 50 mill kroner. Det viste seg etter kvart at låneramma til barnehagar ikkje ville strekke til, og etter revidert nasjonalbudsjett 1988 fekk Husbanken 155 mill kroner meir til dette formålet.

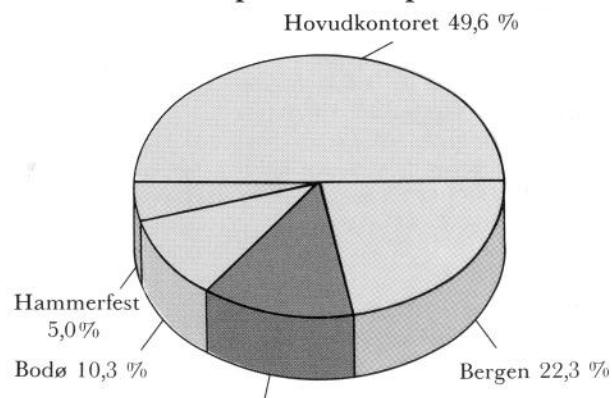
Utover hausten steig arbeidsløysa i byggebransjen. I november 1988 vedtok regjeringa derfor å auke ramma for lån til nye bustader med i alt 540 mill kroner — fordelt med 190 mill kroner på ordinært oppføringslån og 350 mill kroner på rentejustert lån. Til saman skulle det gi om lag 1.300 nye bustader. Denne siste auken i utlånsmidlane vart overført frå 1989-rammene til oppføring av nye bustader. Ettersom pågangen etter lån til barnehagar framleis var stor, fekk Husbanken også høve til å førehandsdisponere inntil 125 mill kroner av barnehageramma for 1989.

Husbankens rammer for 1988 fordelt etter låneformål



Figur 1 Etableringslån 18,5 %

Husbankens utlånsmidlar for 1988 fordelt prosentvis på kontora



Figur 2 Trondheim 12,8 %

Forslag frå hovudstyret, dei vedtekne rammene og disponerte beløp 1988 og 1987

	Forslag frå hovudstyret 1988	Nasjonal- budsjettet 1988	Disponibel ramme 1988	Disponert beløp	
				1988	1987
Lånerammer i mill kr					
Oppføringslån	6.505	4.675	4.865	4.867	4.432
Rentejustert lån		900	1.450	1.449	
Etableringslån	1.100	1.650	1.750	1.737	1.390
Miljølån ¹⁾	245	335	535	535	299
Utbetringslån	570	465	515	515	472
Kjøpslån	130	175	175	175	130
Utleigelån ²⁾		100	150	163	50
Sum	8.550	8.300	9.440	9.441	6.773

¹⁾Ramma for lån til barnehagar og andre miljølån er her samla.

²⁾I tillegg kunne Husbanken disponere inntil 25 mill kroner til flyktningar o a frå ramma til etableringslån.

Stor pågang etter lån frå utbyggjarar
 Pågangen av søknader var svært høg for alle typar lån i 1988. Det kom først og fremst av at rentenivået i Husbanken var vesentleg lågare enn på lånemarknaden elles.

Husbanken fekk inn søknader om lån til oppføring av i alt 29.500 bustader i 1988. Av desse var det søknader om rentejustert lån til 4.000 bustader. Totalt vart det søkt om lån til 5.500, eller vel 20 prosent, fleire bustader enn året før.

Dei fleste søknadene kom frå utbyggjarar, burettlag og kommunar og omfatta større prosjekt — dvs prosjekt med fem eller fleire bustader. Talet på mindre saker, i hovudsak einebustader, vart nes-ten halvert frå 1987 til 1988.

Lengre søknadskø enn nokon gong

Ved inngangen til 1988 hadde Husbanken liggjande søknader om oppføringslån til 13.100 bustader. Gjennom året auka køen til vel 22.000. For rentejustert lån har det i praksis ikkje vore ventetid.

Berre ein gong tidlegare har søknadskøen i Husbanken vore tilnærma så stor som i 1988. Det var ved utgangen av 1979, då søknadskøen var på 14—15.000

bustader. Den gongen vart ordninga med PSV-lån innført som eit tiltak for å korte ned køen.

Tala viser at ca 2.000 bustader er gått ut av køen i 1988. Dette er i hovudsak lånsøkjrarar som på

grunn av ventetida har valt raske behandling ved å gå over til rentejustert lån eller PSV-lån. Relativt få søknader er avslått. Nokre lånsøkjrarar har gitt opp byggjeplanane sine av økonomiske årsaker.

Innkomne og innvilga søknader 1987—1988

	1988		1987	
	Innkomne søknader	Inn- vilga	Innkomne søknader	Inn- vilga
Oppføringslån — bustader	25.365	12.663	24.006	11.832
Rentejustert lån — bustader	4.039	3.243		
Kjøpslån — saker	771	529	940	414
Utbetningslån — saker	871	846	1.196	881
Barnehagar — saker	279	249	183	145
Andre miljøtiltak — saker	43	34	76	28
PSV — bustader	4.738	5.245	3.955	4.783

Tabell 2

Søknadskø for låneordningane i Husbanken

Låneordning	Utgangen av 1988		Utgangen av 1987	
	Tal	Mill kr	Tal	Mill kr
Oppføringslån — bustader	22.260	8.628	13.100	5.215 ¹⁾
Rentejust.lån — bustader	2.046	936		
Kjøpslån — saker	387	134	403	125
Utbetningslån — saker	623	531	920	590
Barnehagar — saker	65	153	54	116
Miljøtiltak — saker	29	73	44	118

¹⁾ Utrekna på grunnlag av gjennomsnittslånet

Tabell 3

Prioritering gir betre styring
Til vanleg blir søknader om lån i Husbanken behandla i kronologisk orden etter innkomstdato. I periodar med stor pågang etter lån skaper køar og lang ventetid spesielt store problem for mange utsette grupper på bustadmarknaden.

Kommunaldepartementet har derfor bestemt at Husbanken skal prioritere visse husstandsgrupper og bustadgrupper i søkerne i såkneladen slik at dei får kortare ventetid. Det gjeld funksjonshemma, sosialt vanskelegstilte, flyktningar og personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag. Utleigebustader for ungdom og bustader i Finnmark og Nord-Troms skal heller ikkje ha ventetid utover normal saksbehandlingstid. Elles skal relativt små og rimelege bystader prioriterast framfor bustader som ligg nær opp til dei areal- og kostnadsgrensene som gjeld for husbanklån.

Prioriteringsopplegget vart sett i verk frå 4. kvartal 1987, og er

utvikla og forbetra i 1988. Ved hjelp av EDB er det etablert eit samordna system for alle avdelingane i Husbanken. Lånesøknadene blir sorterte i desse prioritetsgruppene:

- 1 Bustader for funksjonshemma og sosialt vanskelegstilte
- 2 Bustader for flyktningar og personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag
- 3 Utleigebustader
- 4 Aldersbustader
- 5 Studentbustader
- 6 Nøkterne bustader (i større prosjekt)
- 7 Nøkterne einebustader
- 8 Dyre bustader (i større prosjekt)
- 9 Dyre einebustader

Innanfor kvar prioritetsgruppe blir søkerne behandla etter innkomstdato.

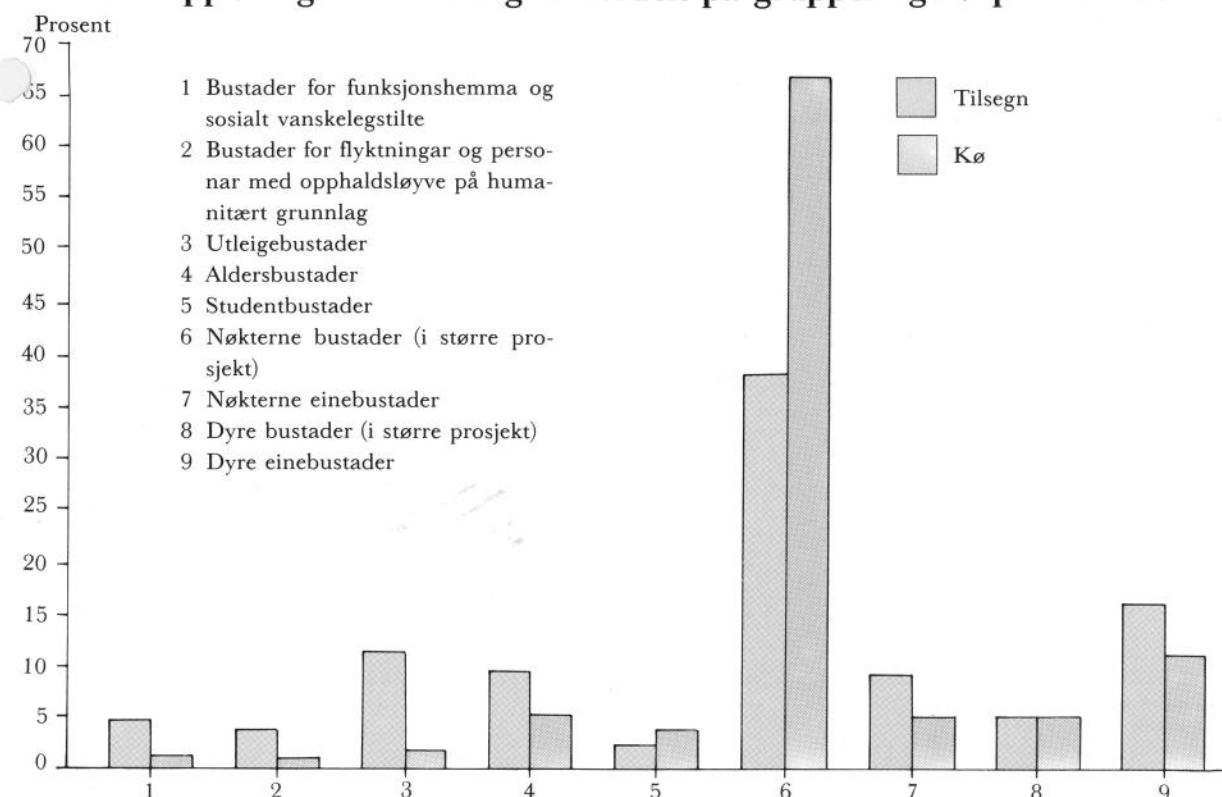
Opplegget gjer det mogeleg å gi dei høgst prioriterte gruppene kort ventetid, medan dei lågast prioriterte får relativt lang ventetid. Figur 1 viser køsituasjonen ved årsskiftet i dei ulike priori-

teringsgruppene. Figuren viser også at dei fleste lånsøkjarane har tilpassa seg prioriteteringsopplegget.

Statistikken viser at formålet med prioriteteringsopplegget er oppnådd. Dei subsidierte husbanklåna er i stor grad styrte mot vanskelegstilte husstandsgrupper og mot mindre og rimelege bystader. Figur 1 viser også korleis tilsegnene om ordinært oppføringslån fordeler seg på dei ulike gruppene.

Kortare ventetid i Nord-Noreg
Prioriteringssystemet blir også lagt til grunn når hovudstyret i Husbanken fordeler dei disponibele rammene på avdelingane i banken. Det er lagt vekt på at distrikta under hovudkontoret, Bergens-kontoret og Trondheims-kontoret skal ha like lang ventetid. Lånsøkjarar i distrikta under Bodø-kontoret skal ha omtrent tre måneder kortare ventetid, medan dei som høyrer inn under Hammerfest-kontoret, ikkje skal ha ventetid utover normal saksbehandlingstid.

Ordinært oppføringslån — tilseigner fordelt på grupper og kø pr 31.12.88



Figur 3

Sivilombodsmannen kritisk til opplegget for prioritering

Sivilombodsmannen har teke opp spørsmålet om Husbankens praksis med prioritering av lånesøknader. Det opphavlege utgangspunktet var ei konkret klagesak som vart fremja for Ombodsmannen. Seinare vart spørsmålet teke opp på meir generelt grunnlag.

Ombodsmannen hevdar at prioriteringsopplegget er vanskeleg å sameine med forvaltningsloven og forvalningsrettslege prinsipp, og at det bør ha forankring i formelle forskrifter.

Kommunaldepartementet har gitt sitt syn på saka i brev av 8. august 1988 til Ombodsmannen:

«Departementets syn i denne saken er sammenfallende med Husbankens, og bankens redegjørelse for den praktiske gjen-

nomføring av departementets retningslinjer synes å være utfyllende.

Generelt instrueres Husbanken gjennom vedtak i Stortingen og Regjeringen. Departementets oppfølging skjer gjennom forskrifter og retningslinjer, avhengig av instruksens karakter og varighet. Innenfor disse rammer har Husbanken selv myndighet til å utforme nærmere retningslinjer for virksomheten.

I den aktuelle sak har det vært løpende kontakt mellom departementet og Husbanken om gjennomføring av prioriteringsopplegget. Behovet for prioriteringer har utviklet seg meget raskt, og det er fortsatt stor usikkerhet omkring den videre utvikling. Departementet har derfor til nå verken prinsipielt eller praktisk funnet det riktig å nedfelle prioriteringene i egne forskrifter. Dersom prioriteringene får en

mer permanent karakter, vil imidlertid spørsmålet bli vurdert på nytt. Selve gjennomføringen av prioriteringsopplegget vil imidlertid i liten grad være avhengig av om instrukturen til Husbanken gis som forskrifter eller retningslinjer.»

Saka er tatt opp til ny vurdering i departementet ved årsskiftet. I brev til Ombodsmannen 20. januar 1989 heiter det:

«Departementet ser det derfor som hensiktmessig å gi mer generelle forskrifter om prioritering. Slike forskrifter vil i så fall ikke kunne utformes så konkret at de f.eks rangerer ulike prioriteringsgrupper, men kan blant annet fastlegge prinsipper om tidsprioritering, kommunal medvirkning i prioritering og midlertidige unntak fra gjeldende forskrifter for den enkelte låne- eller tilskuddsordning.»

Finansiering av bustader til flyktninger o.a

	Rammer 1988			Disponert 1988		
	Sifbo	Kommunane	Totalt	Sifbo	Kommunane	Totalt
<u>Etableringslån</u>						
Tal på bustader				1.459	404	1.863 ³⁾
Beløp (mill kr)				450,0	76,8	526,8
Beløp (mill kr)	450,0	100,0	550,0	415,0	52,6	467,6
<u>Kjøpslån</u>						
Tal på bustader				200	45	245
Beløp (mill kr)	50,0	18,0	68,0	41,8	13,1	54,9
<u>Oppføringsslån¹⁾</u>						
Tal på bustader				49	240	289
Beløp (mill kr)				19,4	84,5	103,9
<u>Utleigelån²⁾</u>						
Tal på bustader				101	101	101
Beløp (mill kr)				13,3	13,3	13,3

¹⁾ Inkluderer også sakene med utleigelån

²⁾ Frå ramma for etableringslån

³⁾ I tillegg 55 boliger av videreutlånsmidler

Tabell 4

Finansiering

av bustader til flyktningar o a

Eit av hovudmåla for flyktingpolitikken i 1988 var å få utplassert 8.000 flyktningar og personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag (tidlegare asylsøkjavar) i kommunane dette året. Det går fram av protokollen mellom staten og Kommunenes Sentralforbund av 11. desember 1987. Protokollen oppmodar også kommunane om å ta meir av det direkte arbeidet med bygging og kjøp av bustader, tomteforsyning og forvaltning av bustader. Øresetnaden for opplegget var at Husbanken skulle tilby midlar til bustadfinansieringa.

Husbanken har følgt opp med prioritering og øyremerkte rammer

Husbanken har prioritert byggsprosjekt for denne gruppa i køen for oppføringslån. Det er òg sett av eigne rammer for etablerings- og kjøpslån til kommunane, Sibo og Flybo til formålet. (Frå 1. juli 1988 vart Sibo og Flybo slått saman til Selskapet for innvandrar- og flyktingbustader, Sifbo.) Dette opplegget blir ført vidare i 1989, og den øyremerkte ramma til etableringslån er vorten auka mykje.

I tabellen på side 8 er det gitt ei amla oversikt over rammer og disponerte beløp til bustader for flyktningar og personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag.

Ver merksam på at summen av bustadtala i tabellen over ikkje viser kor mange bustader Husbanken totalt har finansiert til flyktningar o a. Det heng saman med at eit lån kan bli gitt i kombinasjon med andre, t d oppføringslån og utleielån. I alt reknar vi med at Husbanken har finansiert om lag 2.000 bustader for flyktningar i 1988. Av rammeine til etableringslån har Husbanken løyvt 450 mill kroner til Sifo og 76,8 mill kroner til kommunane.

I tillegg til å ha ei eiga ramme til etableringslån for flyktningar og personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag, har Hus-

banken òg gjort det mogleg for denne gruppa å få høgare lån. Maksimalgrensa som gjeld generelt ved utlån frå kommunane, er 200.000 kroner, mens grensa for utlån gjennom Sifbo vart sett til 385.000 kroner i 1988. Husbanken samtykte i at Sifbo gav lån utover grensa i nær 90 tilfelle.

Kommunane overlet ansvaret for flyktingbustader til Sifbo

På oppmoding frå Kommunaldepartementet har Husbanken gjennomført ei undersøking om finansiering av bustader til flyktningar og personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag. Det har vorte sendt ut spørjeskjema til eit utval på 46 kommunar.

Undersøkinga viste mellom anna at i alt 28, eller nær 70 prosent av kommunane har overlate ansvaret til andre, hovudsakleg til Sifbo, med å skaffe denne gruppa bustad.

Berre fire av dei 46 kommunane oppgav at grensa på 200.000 kroner ved bruk av etableringslån til kjøp av bustad representerte eit problem. Det gjeld tre bykommunar (m a Trondheim) og Bærum kommune.

Lån til nye boliger

Færre boliger

Igangsatt enn forutsatt

I nasjonalbudsjettet for 1988 var det forutsatt at det skulle bli satt i gang bygging av 29.000 – 31.000 boliger. Resultatet ble 28.147. Dette er 970 færre enn i 1987.

De økonomiske forutsetningene endret seg vesentlig i løpet av 1988. Etterspørselen etter boliglån rettet seg i økende grad mot Husbankens låneordninger. Selv om ventetiden i Husbanken var opp til 1–2 år, valgte mange husbyggere likevel å stå i husbank køen, framfor å ta opp dyrere lån som kunne innvilges raskere. Mot slutten av 1988 ble det også vanskeligere å oppnå lån i forretnings- og sparebankene.

Husbanklån

til 4.000 flere boliger enn i 1987

Husbanken gav tilsagn om oppføringslån til 15.906 boliger i 1988. Av disse gjaldt 12.663 ordinært oppføringslån og 3.243 rentejustert lån. Til sammen er dette 4.074 flere boliger enn i 1987. Økningen skyldes i hovedsak innføringen av den nye låneordningen med rentejustert lån. Husbankens prioritering av mindre boliger førte dessuten til at utlånsrammen for ordinært oppføringslån strakk til flere boliger enn det som var forutsatt i nasjonalbudsjettet.

Boligtallet for 1987 var et av de laveste i Husbankens historie. Tallene for 1988 viser derimot et oppsving for Husbanken, som nå finansierer en større del av de igangsatte boligene. I gjennomsnitt i de tre siste årene finansierte Husbanken 48 prosent av alle nyoppførte boliger, mot 54 prosent i foregående treårsperiode.

Det ble gitt 5.245 tilvisinger av PSV-lån i 1988 – en økning på nesten 500 fra 1987. Ser vi oppføringslån, rentejustert lån og PSV-lån under ett, medvirket Husbanken til å finansiere 21.151 boliger i 1988.

Byggeaktiviteten 1988 og 1987

Boliger	1988	1987
Igangsatt	28.147	29.117
Fullført	30.406	28.381
Under arbeid pr 31.12	31.221	32.633

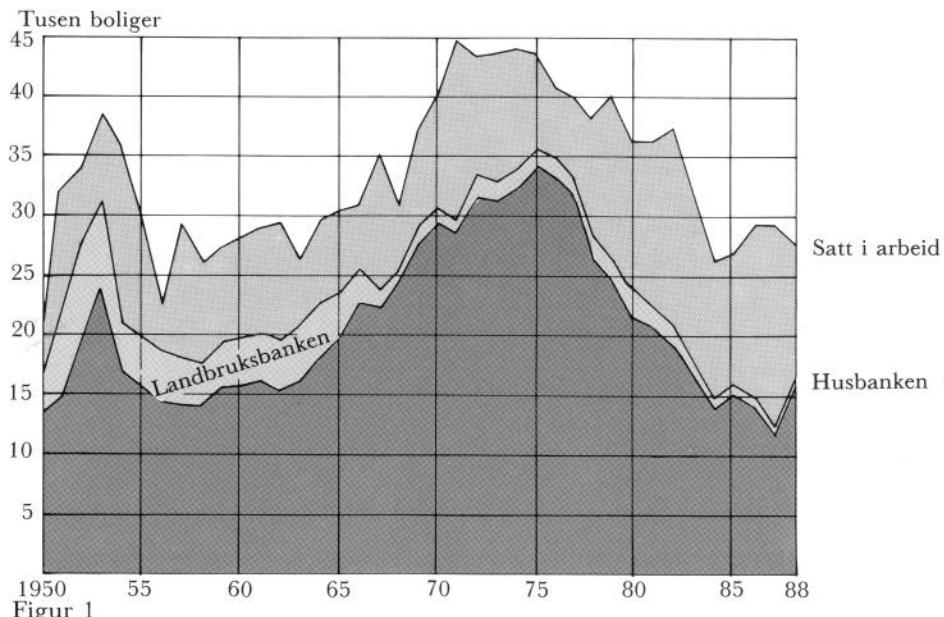
Tabell 1

Igangsatte boliger og boliger med tilsagn fra Husbanken 1978–88

År	Boliger igangsatt	Boliger med tilsagn fra Husbanken
1978	38.048	26.493
1979	40.011	24.473
1980	36.080	21.517
1981	36.184	20.719
1982	37.207	19.139
1983	31.561	16.757
1984	26.173	13.987
1985	26.893	15.124
1986	29.192	14.060
1987	29.117	11.832
1988	28.147	15.906

Tabell 2

Boliger satt i arbeid ved utgangen av året og boliger med lånetilsagn fra Husbanken og Landbruksbanken



Oppføringslån

Sterk økning

i Finnmark og Nord-Troms

Alle kontorene, unntatt Bergens-kontoret, har gitt tilslagn om ordinært oppføringslån til flere boli-

ger i 1988 enn i 1987. Hammerfest-kontoret har gitt dobbelt så mange tilslagn i 1988 som året før.

Økningen her skyldes vesentlig prioriteringen av boligbygging i Nord-Norge.

Fordeling av oppføringslån på Husbankens kontorer 1986—1988

	Boliger			Boliger i prosent		
	1988	1987	1986	1988	1987	1986
Hovedkontoret	6.139	5.807	6.942	48,5	49,0	49,4
Bergens-kontoret	2.661	2.751	3.066	21,0	23,3	21,8
Trondheims-kontoret	1.524	1.357	2.130	12,0	11,5	15,1
Bodø-kontoret	1.631	1.566	1.502	12,9	13,2	10,7
Hammerfest-kontoret	708	351	420	5,6	3,0	3,0
Hele landet	12.663	11.832	14.060	100,0	100,0	100,0

Tabell 1

Tilsagn om lån fordelt på fylker. Oppføringslån

	1988			1987		
	Beløp i mill kr	Boliger	Boliger pr 1000	Beløp i mill kr	Boliger	Boliger pr 1000 innb. ¹⁾
Østfold	336,5	846	3,6	266,3	693	2,9
Akershus	288,7	752	1,8	273,4	716	1,8
Oslo	623,8	1.460	3,2	575,0	1.360	3,0
Hedmark	196,5	551	2,9	163,8	436	2,3
Oppland	145,8	401	2,2	104,7	289	1,6
Buskerud	141,1	380	1,7	147,0	387	1,7
Vestfold	210,6	548	2,8	262,0	691	3,6
Telemark	147,6	408	2,5	155,7	481	3,0
Aust-Agder	124,3	349	3,6	105,7	293	3,1
Vest-Agder	103,7	298	2,1	147,8	461	3,2
Rogaland	349,4	908	2,7	332,7	895	2,7
Hordaland	452,8	1.192	2,9	545,4	1.427	3,5
Sogn og Fjordane	99,3	287	2,7	73,3	204	1,9
Møre og Romsdal	208,9	559	2,3	231,5	635	2,7
Sør-Trøndelag	249,6	644	2,6	197,3	527	2,1
Nord-Trøndelag	186,3	495	3,9	147,5	409	3,2
Nordland	358,7	1.000	4,2	340,0	989	4,1
Troms	254,2	729	5,0	223,2	619	4,2
Finnmark	252,3	613	8,3	119,2	307	4,1

¹⁾ Folkemengde pr 1.10.88

Tabell 2

Færre eneboliger

finansiert med oppføringslån

Andelen eneboliger er gått ned fra 39 prosent i 1987 til 24 prosent i 1988. Samtidig har andelen boliger i blokk økt fra 19 prosent til 23 prosent.

Fordelingen av husbankfinanserte boliger etter hustype i årene 1978—1988 går fram av figur 2. Eneboliger omfatter frittliggende eneboliger, atriumhus og kjedehus. «Andre hus» omfatter alle hustyper som ikke faller inn under betegnelsene enebolig eller blokk. (Dette er bl.a rekkehus, terrassehus, vertikaltdelte og horisontaltdelte tomannsboliger).

Kraftig økning i spesialboliger

Antallet spesialboliger har økt med 45 prosent fra 1987 til 1988. Den store økningen skyldes blant annet at Husbanken har prioritert boliger for eldre, funksjonshemmede, flyktninger og studenter. De fleste spesialboliger er finansiert med ordinært oppføringslån. Bare noen få aldersboliger er finansiert med rentejustert lån.

Fordeling på hustyper i ulike kommunegrupper 1988, prosent

	Større kommuner (over 30 000 innbyggere)	Mellomstore kommuner (10 000-30 000 innbyggere)	Mindre kommuner (under 10 000 innbyggere)	Alle kommuner
Eneboliger	9	31	35	24
Boliger i blokk	41	15	11	23
Andre hus	50	54	54	53
Sum	100	100	100	100

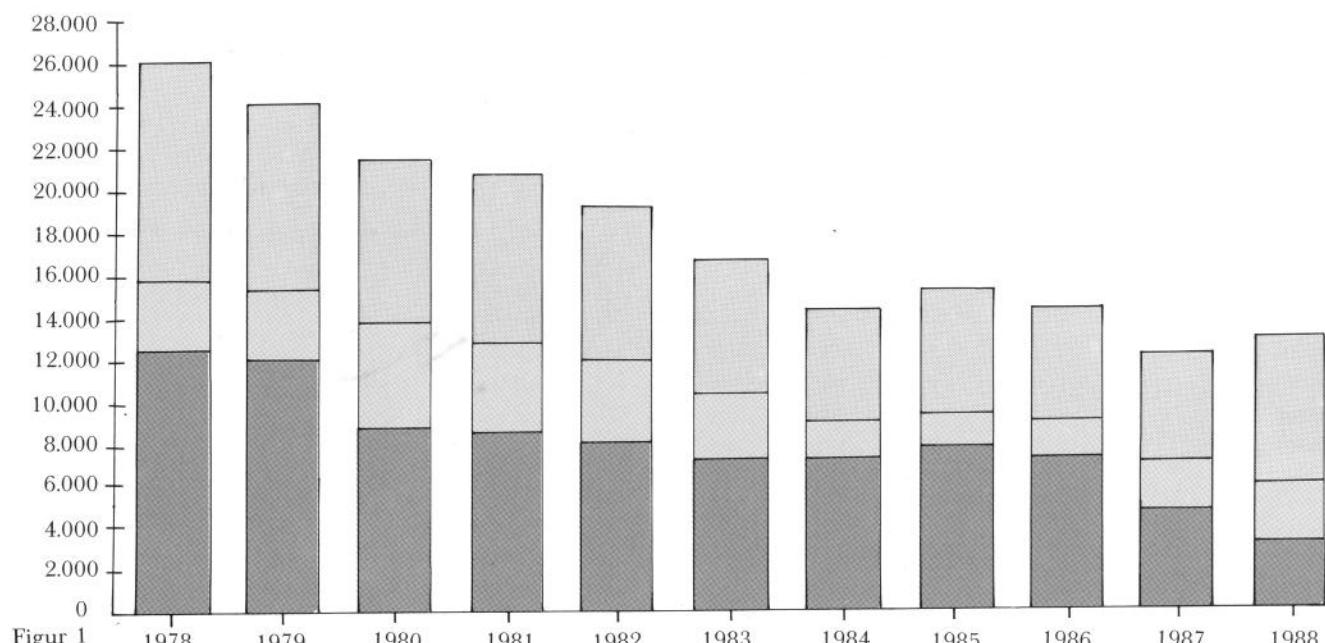
Tabell 3

Fordelingen av spesialboliger 1988 og 1987 — oppføringslån

	1988		1987	
	Boliger	Prosent	Boliger	Prosent
Aldershjem/-bolig	1.557	54,1	1.376	69,6
Student- og elevboliger	341	11,8	182	9,2
Boliger for -funksjonshemmede -flyktninger	125	4,3	111	5,6
Andre	289	10,0	566	19,7
Spesialboliger i alt	2.878	100,0	1.978	100,0

Tabell 4

Boliger fordelt etter hustype, oppføringslån



Flere livsløpsboliger

Siden ordningen med lånetillegg til livsløpsboliger kom i stand, har det vært en markant økning i antall nye boliger med livsløpsstandard. Regner vi med de boligene som ble finansiert med rentejustert lån, ble det i 1988 bygd nesten dobbelt så mange livsløpsboliger som året før. Antallet livsløpsboliger totalt økte fra 1.476 i 1987 til 2.840 i 1988.

Ved å bygge bolig med livsløpsstandard kan man få opp til 20.000 kroner mer i husbanklån. Med livsløpsbolig menes en bolig som kan fungere i alle perioder av livet, også hvis noen blir avhengig av rullestol. Kravene til livsløpsbolig er bl.a at stue, kjøkken, bad og et soverom skal ligge på inngangsplanet. I tillegg stilles det krav til størrelsen på hvert av rommene, for at det skal være plass til å snu med rullestol.

Husbankboligene blir stadig mindre

Et mål for Husbankens virksomhet i 1988 har vært å styre längingen mot mindre boliger. Hensikten med dette var å dempe kostnadsutviklingen og samtidig tilpasse boligstørrelsen bedre til utviklingen i husstandsstørrelsen.

Utlånsrammen til ordinært oppføringslån har i hovedsak blitt brukt til å finansiere mindre boliger. Gjennomsnittsstørrelsen på de boligene som fikk tilslagn om lån i 1988, var 81 kvm beregnet areal(BA). Dette er en reduksjon på 11,5 kvm i forhold til 1987.

Bygg en mindre bolig!

Dette har vært oppfordringen fra Husbanken i 1988. Både systemet for å beregne lånets størrelse og prioritering i lånekøen har premiert boliger som er nøkterne i størrelse og standard. Vridningen over mot mindre boliger har vært over all forventning. Gjennomsnittsboligen har i 1988 blitt redusert med nesten 12 kvadratmeter.

Hensikten med å oppfordre til å bygge mindre boliger var å få redusert størrelsen og kostnadene på de boligene som var størst og dyreste.

Hovedtyingen av søknadene er nå innenfor det vi definerer som mindre og rimeligere boliger. Likevel er det negative sider ved utviklingen. Særlig i sentrale pressområder har Husbanken registrert en økende tendens mot å gjøre de minste boligene enda mindre. I løpet av året har vi fått inn et

økende antall prosjekter med areal under Husbankens minsteareal i låneutmålings-systemet. Små boliger krever omhyggelig planlegging hvis ikke arealreduksjonen skal gå på bekostning av boligens brukbarhet. Vi har registrert en klar økning av boliger med store mangler i planløsning og utforming. De vanligste manglene er:

- oppholdsrom og kjøkken uten vindu
- nordvendte og mørke boliger
- mangel på oppbevaringsplass
- dårlige møbleringsmuligheter
- mangel på tilfredstillende utendørs oppholdsarealer o.a.

Det er betenklig hvis denne utviklingen fortsetter. Mange dårlige boliger vil kunne få uheldige sosiale konsekvenser.

Gjennomsnittlig boligstørrelse (kvm BA) for ulike hustyper, og hver enkelt hustypes andel av alle boliger med oppføringslån 1987 og 1988

	1988		1987	
	Andel	Areal	Andel	Areal
Alle boliger ekskl spesialboliger	80,0	86,5	83,3	98,4
Spesialboliger	20,0	58,7	16,7	62,9
Alle boliger	100,0	81,0	100,0	92,5
Av dette bl.a				
Småhus oppført enkeltvis	28,8	104,7	46,6	109,2
Småhus oppført i serie	21,9	82,4	14,6	93,2
Blokksprosjekter	12,4	75,4	9,9	82,9

Tabell 5

Hvem får husbanklån?

I 1988 ble det gitt 34 prosent færre tilslagn om ordinært oppføringslån til personlige lånsøkere enn i 1987. Husbanken ga tilslagn om ordinært oppføringslån til vel 3.700 boliger der enkeltpersoner står som lånsøkere. Året før var dette tallet 5.600.

De andre gruppene lånsøkere (borettslag, utbyggere, kommuner, fylker og andre), har til sammen fått tilslagn om oppføringslån til vel 8.700 boliger. Disse boligene blir solgt eller leid ut til andre.

Nesten halvparten

av lånsøkerne under 30 år

Det er fortsatt flest unge som får oppføringslån i Husbanken. Nesten halvparten av de personlige lånsøkerne var under 30 år, over 70 prosent var under 35 år, og vel 80 prosent var under 40 år. Dette er bare små endringer fra 1987.

Husbanken har også personopplysninger for de som kjøper utbyggerboliger. Aldersfordelingen for disse er noe forskjellig fra gruppen personlige lånsøkere. 40,9 prosent av kjøperne er under 30 år og 25,3 prosent er over 40 år.

Gjennomsnittsinntekten for de som fikk ordinært oppføringslån gikk ned fra 128.400 kroner i 1987 til 125.200 kroner i 1988. Vel 65 prosent av låntakerne var i laveste inntektsgruppe — dvs at de hadde en samlet netto husstandsinnntekt under 140.000 kroner.

Fra 1987 til 1988 er det bare små endringer når det gjelder husstandsstorrelsen til de som søker ordinært oppføringslån. 43 prosent av husstandene består av en — to personer. Denne gruppen har økt sin andel med 3,6 prosentpoeng i forhold til 1987. 27,6 prosent av husstandene består av tre personer, mens 29,3 prosent består av fire eller flere.

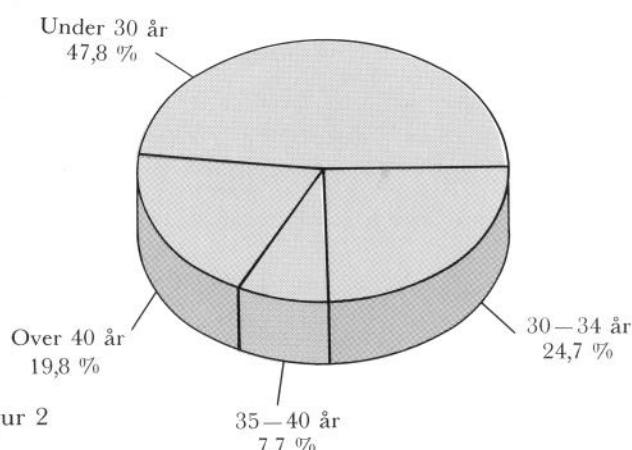
Lånetilsagn 1988 og 1987 fordelt på lånsøkere — oppføringslån¹⁾

	1988		1987	
	Boliger	Prosent	Boliger	Prosent
Personlige lånsøkere	3.710	29,9	5.597	47,6
Borettslag	3.877	31,2	2.289	19,5
Utbyggere	2.866	23,1	2.261	19,2
Kommuner,fylker	1.788	14,4	1.308	11,1
Andre	180	1,4	310	2,6
Sum	12.421	100,0	11.765	100,0

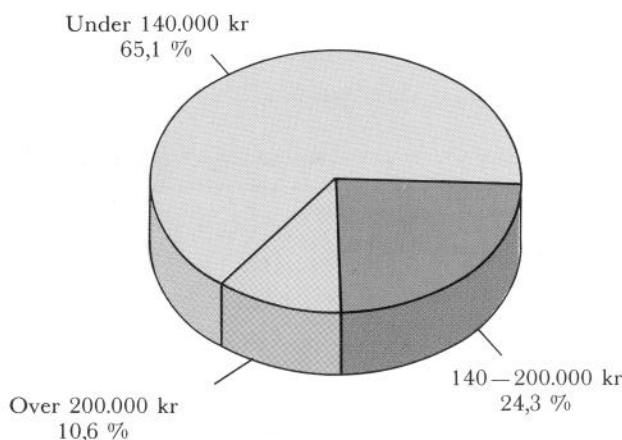
1) Statistikken omfatter ikke alle boligene som har fått tilslagn. Differansen mellom tilslagnstallene og statistikken utgjør om lag 250 boliger.

Tabell 6

Personlige lånsøkere etter alder. Oppføringslån



Personlige lånsøkere etter inntekt. Oppføringslån



Liten økning i anleggskostnadene

Det er vanskelig å sammenligne kostnadene for boliger med tilslagn om oppføringslån fra 1988 og tidligere år. Ordningen med utleielån har ikke gitt rimelige tomter til denne typen prosjekter. Dessuten er boligmassen i sin helhet endret til å omfatte mindre og enklere boliger. Dette har bidratt til å redusere kostnadene. Prioriteringssystemet har også ført til at de boligene som har fått oppføringslån i 1988, er vesentlig forskjellige fra tidligere år.

For alle boliger under ett økte byggekostnadene med 3,5 prosent i 1988. Tabell 2 gir gjennomsnittstall for de viktigste gruppene, slik de var forutsatt da Husbanken ga lånetilsagn.

Til sammenligning viser Statistisk Sentralbyrås indeks for totale byggekostnader en økning på 8 prosent for blokker og 7 prosent for eneboliger i tre. Disse tallene gjelder for perioden november 1987-oktober 1988 sett i forhold til den nærmest foregående 12-månedersperioden.

Lavere tomtekostnader

Tomtekostnadene er redusert med 8 prosent i gjennomsnitt for alle boliger som er finansiert med ordinært oppføringslån. Dette må ses i sammenheng med at tomtearealet pr bolig har gått ned som følge av mer koncentrert utbygging. Gjennomsnittlig tomteareal pr bolig sank med 106 kvm til 435 kvm.

Tabell 1 viser kostnadene i gjennomsnitt pr bolig, slik de var beregnet på det tidspunktet Husbanken ga lånetilsagn.

Gjennomsnittlige anleggskostnader (summen av bygge- og tomtekostnadene) blir også påvirket av endringer i fordelingen mellom hustyper og boligstørrelser. Tabell 2 gir gjennomsnittstall for de viktigste gruppene, slik de var forutsatt da Husbanken ga lånetilsagn.

Sammenholdt med 1987 økte anleggskostnadene med 4,3 prosent for småhus oppført enkeltvis, mens økningen var på 0,6 prosent for småhus oppført i serie. Anleggskostnadene for blokkleiligheter har økt med 3,8 prosent.

Mange små boliger

ga lavt gjennomsnittslån

I nasjonalbudsjettet for 1988 var det forutsatt et gjennomsnittlig husbanklån på 397.300 kroner. Resultatet ble et gjennomsnittslån på 382.600 kroner pr bolig (inkludert låneøkning ved bevilgning).

Det lave gjennomsnittslånet skyldes at de søknadene som ble prioritert i 1988, gjaldt mindre boliger med forholdsvis lave husbanklån.

Tabell 3 viser gjennomsnittlig finansieringsplan pr bolig (for alle boliger under ett), på det tidspunktet Husbanken ga tilslagn om lån. Sammenholdt med 1987 økte gjennomsnittslånet pr bolig med 2,1 prosent, mens kostnadene, som vist nedenfor, økte med 1,8 prosent. Kravet til egenkapital er omtrent som i 1987.

Kostnadene

i gjennomsnitt pr bolig — oppføringslån

	1988	1987	Endring	
	Kroner	Kroner	Kroner	Pst
Tomtekostnader	89.500	97.200	-7.700	-7,9
Byggekostnader	566.100	547.000	19.100	3,5
Anleggskostnader	655.600	644.200	11.400	1,8

Tabell 1

Kostnadene i gjennomsnitt for de viktigste hustypene — oppføringslån

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Boligblokker	
	Kroner	Pst	Kroner	Pst	Kroner	Pst
Tomtekostnader	99.000	14,0	112.400	16,6	87.800	12,0
Byggekostnader	609.100	86,0	563.600	83,4	647.300	88,0
Anleggskostnader	708.100	100,0	676.000	100,0	735.100	100,0

Tabell 2

Finansieringsplan pr bolig ved tilslagn 1988 og 1987. Alle boliger. Oppføringslån

	1988		1987		Endring	
	Kroner	Pst	Kroner	Pst	Kroner	Pst
Husbanklån	380.900	58,1	373.100	58,0	7.800	2,1
Egenkapital	274.700	41,9	271.100	42,0	3.600	1,3
Anleggskostnader	655.600	100,0	644.200	100,0	11.400	1,8

Tabell 3

Tabell 4 viser gjennomsnittlig finansieringsplan for hovedgruppene av boliger. Boliger oppført i serie og boligblokker får et relativt større husbanklån enn småhus oppført enkeltvis.

Figur 1 viser utviklingen i anleggskostnader, husbanklån,

egenkapital og inntekt for perioden 1978–1988. Som det går fram av figuren, har anleggskostnadene økt kraftig i forhold til gjennomsnittsinntekten for lånsøkerne. Kravet til egenkapital er omtrent som i 1987.

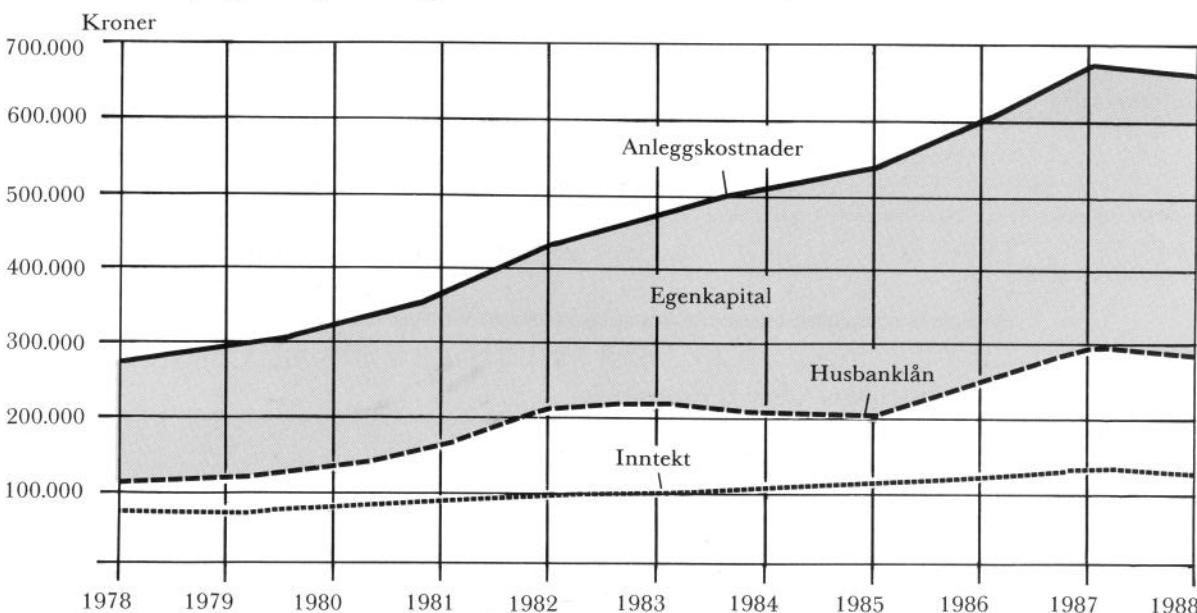
Finansieringsplan pr bolig ved tilsagn 1988. Hovedgrupper av boliger¹⁾. Oppføringslån

	Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Bolig- blokker	
	Kroner	Pst	Kroner	Pst	Kroner	Pst
Husbanklån	368.200	52,0	390.500	57,8	439.800	59,8
Egenkapital	339.200	48,0	285.500	42,2	295.300	40,2
Anleggskostnader	708.100	100,0	676.000	100,0	735.100	100,0
Gjennomsnittlig boligstørrelse(BA)		104,7		82,4		75,4

¹⁾Boliger som er beregnet for spesielle grupper (aldersboliger, studentboliger o.a.), er holdt utenfor.

Tabell 4

Gjennomsnittlige anleggskostnader, husbanklån, egenkapital og inntekt 1978–1988¹⁾



Figur 1

¹⁾ Boliger som er beregnet for spesielle grupper (aldersboliger, studentboliger o.a.), er holdt utenfor

Rentejustert lån — ny låneordning

Fra 1 januar 1988 fikk Husbanken en ny låneordning for finansiering av nye boliger — rentejustert lån. Lånet er ikke subsidiert slik ordinært oppføringslån er. Renten skal justeres årlig i samsvar med utviklingen i rentenivået for statsobligasjoner. For 1988 ble renten satt til 13 prosent.

Vilkårene for å få lån er de samme som for ordinært oppføringslån, men det er forutsatt at ordningen i hovedsak skal finansiere de største og dyreste boligene innenfor Husbankens areal- og kostnadsgrenser. I den køsitasjonen Husbanken har hatt i 1988, har lånet først og fremst vært et tilbud til dem som ville komme raskt i gang med bygging og ikke kunne vente på oppføringslån.

Flest rentejusterte lån til Sør-Norge

Siden Nord-Norge er prioritert mht ordinære oppføringslån, har naturlig nok flest rentejusterte lån gått til Sør-Norge. Nesten halvparten av tilsagnene er gitt til boliger på Øst- og Sørlandet, og ytterligere 30 prosent til Rogaland, Hordaland, Sogn og Fjordane og Sunnmøre.

Fordelingen på Husbankens kontorer går fram av tabell 1.

Flest eneboliger og andre småhus finansiert med rentejustert lån
Over halvparten av de boligene som har fått rentejustert lån, er eneboliger. I tillegg er mange andre småhus — bl.a rekkehus, terrassehus, tomannsboliger — finansiert med rentejustert lån. Bare 12 prosent av boligene er blokkleiligheter.

Færre livsløpsboliger

Vel 10 prosent av boligene som er finansiert med rentejustert lån, har livsløpsstandard. Av de boligene som er finansiert med ordinært oppføringslån, er det nesten dobbelt så mange, ca 19 prosent. Dette har delvis sammenheng med at det nesten ikke er finansiert spesialboliger med rentejustert lån — bare noen få aldersboliger.

**Større boliger,
men godt under arealgrensen**
Gjennomsnittsarealet for boligene med rentejustert lån var 100,7 kvm BA. Dette er nesten 20 kvm mer enn for boligene med ordinært oppføringslån, men det er likevel godt under Husbankens arealgrense som er på 120 kvm BA. Det ble også registrert en nedgang i arealet i løpet av året. I andre halvår lå gjennomsnittsarealet vel 6 kvm lavere enn i første halvår.

Hvem velger rentejustert lån?

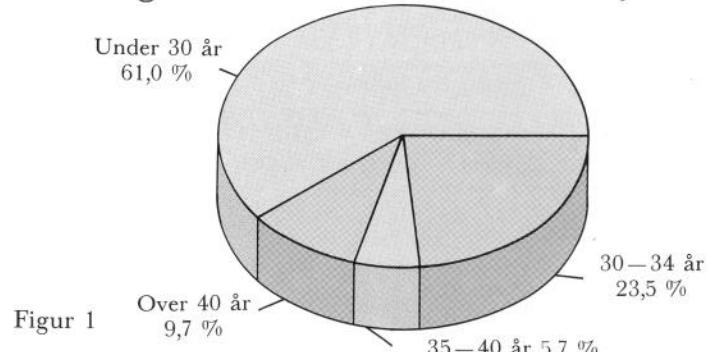
Mens det for ordinært oppføringslån var stor økning i antall utbyggerprosjekter, var hele 66 prosent av de som valgte rentejustert lån, personlige lånsøkere. En større del var under 30 år — vel 60 prosent, mot ca 48 prosent på ordinært oppføringslån. Vel 45 prosent hadde en netto husstandsinnntekt under 140.000 kroner. Gjennomsnittsinntekten var likevel noe høyere enn for ordinært oppføringslån — 152.000 kroner.

Fordeling av rentejustert lån på Husbankens kontorer 1988

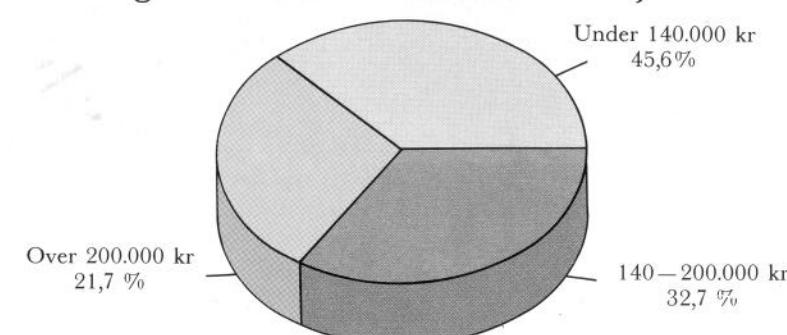
	Boliger	Boliger i pst
Hovedkontoret	1.481	45,7
Bergens-kontoret	969	29,9
Trondheims-kontoret	544	16,8
Bodø-kontoret	238	7,3
Hammerfest-kontoret	11	0,3
Hele landet	3.243	100,0

Tabell 1

Personlige lånsøkere etter alder. Rentejustert lån



Personlige lånsøkere etter inntekt. Rentejustert lån



Figur 2

Kostnader og finansiering
 Gjennomsnittlige byggekostnader for alle boliger finansiert med rentejustert lån var 642.600 kroner. Byggekostnadene var høyest for boliger i blokk med 704.800 kroner.

Gjennomsnittlige tomtekostnader for alle boliger med rentejustert lån var 122.000 kroner. Småhus oppført i serie hadde høyest tomtekostnader med 142.100 kroner.

Egenkapital

I nasjonalbudsjettet for 1988 ble maksimallånet pr bolig satt til 500.000 kroner. Denne grensen ble opphevet mot slutten av året. Gjennomsnittslånet for 1988 ble 444.900 kroner.

Tabell 4 viser finansieringsplan i gjennomsnitt for alle boliger og for hovedgrupper av boliger. Det kan være stor variasjon i beløp-

ne fra prosjekt til prosjekt. Boliger oppført i serie og boligblokker får et relativt større husbanklån enn småhus oppført enkeltvis. Anleggskostnadene for boliger i

blokk er vesentlig høyere enn for andre boligtyper. Dette har sammenheng med at disse blir bygd i sentrale strøk hvor kostnadsnivået er relativt høyt.

Gjennomsnittlig boligstørrelse (kvm BA) for ulike hustyper, og hver enkelt hustypes andel av alle boliger. Rentejustert lån

	1988	
	Andel pst	Areal kvm
Alle boliger unntatt spesialboliger	99,0	101,0
Spesialboliger	1,0	68,4
Til sammen	100,0	100,7
Av dette bl a:		
Småhus oppført enkeltvis	65,9	108,8
Småhus oppført i serie	18,0	90,7

Tabell 2

Kostnadene i gjennomsnitt — rentejustert lån

	Alle boliger		Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Bolig i blokk	
	Kr	Pst	Kr	Pst	Kr	Pst	Kr	Pst
Tomtekostnader	122.000	16,0	118.900	15,6	142.100	18,7	115.400	14,0
Byggekostnader	642.600	84,0	644.600	84,4	619.600	81,3	704.800	86,0
Anleggskostnader	764.600	100,0	763.500	100,0	761.700	100,0	820.200	100,0

Tabell 3

Finansieringsplan pr bolig ved tilsagn 1988. Hovedgrupper av boliger — rentejustert lån

	Alle boliger		Småhus oppført enkeltvis		Småhus oppført i serie		Bolig i blokk	
	Kr	Pst	Kr	Pst	Kr	Pst	Kr	Pst
Lån	444.900	58,2	429.800	56,3	465.400	61,1	513.700	62,6
Egenkapital	319.700	41,8	333.700	43,7	296.300	38,9	306.600	37,4
Anleggskostnader	764.600	100,0	763.500	100,0	761.700	100,0	820.200	100,0
Gjennomsnittlig boligstørrelse		100,7		108,8		90,7		75,9

Tabell 4

Lån på spesielle vilkår (PSV-lån)

Økning i antall

PSV-tilvisinger

Tilving av PSV-lån blir i hovedsak gitt til boliger som i kostnader og størrelse ligger noe over de grensene som gjelder for oppføringslån. I nasjonalbudsjettet for 1988 regnet regjeringen med økt innvilgning av PSV-lån, og det ble anslått at Husbanken skulle medvirke til finansieringen av 5.000 boliger med PSV-lån i 1988.

I 1988 tilviste Husbanken PSV-lån til i alt 5.245 boliger. Dette er en viss økning i forhold til i fjor. En del av de som opprinnelig søkte om oppføringslån, valgte PSV-lån for å slippe den lange ventetiden på oppføringslån. De som ønsket PSV-lån, kunne få tilving om dette umiddelbart. Det var i hovedsak de som søkte om lån til større boliger, som gikk over fra oppføringslån til PSV-lån. En del valgte også det nye rentejusterte lånet som er blitt et alternativ til PSV-lån.

Fra ordningen med PSV-lån ble innført i 1980 og fram til 1986, har antallet tilvisinger stort sett gått ned for hvert år. Denne utviklingen snudde i 1987, da antall PSV-tilvisinger kom opp på samme nivå som på begynnelsen av 1980-tallet.

Hovedkontoret og Bergens-kontoret har en enda større andel av PSV-tilvisingene enn av oppføringslånen. Dette har bl.a sammenheng med at bygge — og tomtekostnadene er høyest i Sør Norge, slik at det her er vanskeligere å komme inn under kostnadsgrensene for husbanklån.

Flest eneboliger

De fleste boliger som finansieres med PSV-lån er eneboliger. Boligene er større enn de som finansieres med husbanklån gjennomsnittsstørrelsen er på vel 112 kvm BA.

En del problemer

med å få PSV-lån i bankene
Husbanken behandler søknadene om PSV-lån og fastsetter størrel-

sen på lånet. Lånet blir imidlertid gitt av forretningsbanker, sparebanker og Postparebanken. Bankene skal ikke stille strenge krav til kundeforhold. Husbanken har ikke noe formelt rapporterings-system som viser hvor mange av

tilvingene som resulterer i PSV-lån. Husbanken har imidlertid fått opplysninger om en del saker der søkerne har hatt problemer med å få lån i bankene på de vilkårene som skal gjelde for PSV-lån.

Fordeling av PSV-søknader og PSV-tilvisinger

	Søknader	Tilviste PSV-lån		
	Boliger	Boliger	Lån i mill	Pst
Hovedkontoret	2.561	2.950	1.076	58,2
Bergens-kontoret	1.293	1.408	449	24,3
Trondheims-kontoret	587	589	214	11,6
Bodø-kontoret	279	280	99	5,4
Hammerfest-kontoret	18	18	9	0,5
Hele landet	4.738	5.245	1.847	100,0

Tabell 2

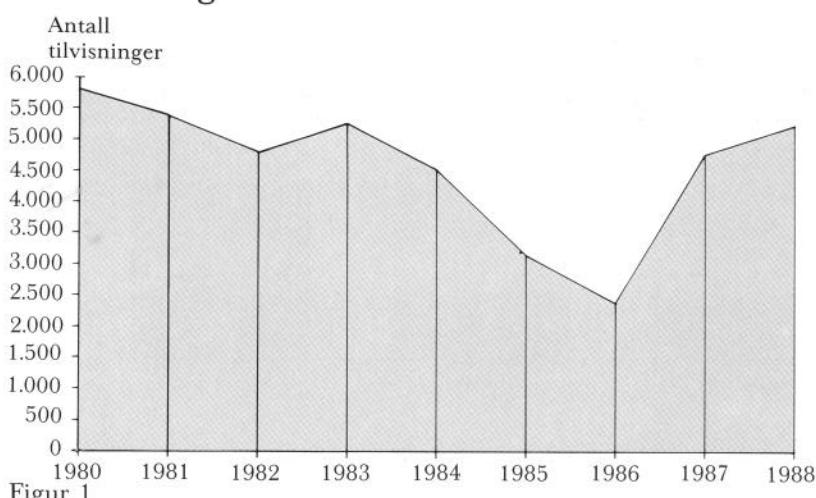
Kostnader og finansiering i gjennomsnitt pr bolig¹⁾

	Finansiering		Kostnader		
	PSV-lån	Egen-kapital	Anleggs-kostnader	Bygge-kostnader	Tomte-kostnader
Kroner	372.000	526.000	898.000	742.000	156.000
Prosent	41,4	58,6	100,0	82,6	17,4

¹⁾Tabellen omfatter de boligene Husbanken har fullstendige opplysninger om.

Tabell 3

PSV-tilvisinger 1980—1988



Ordinært oppføringslån — rentejustert lån — PSV-lån

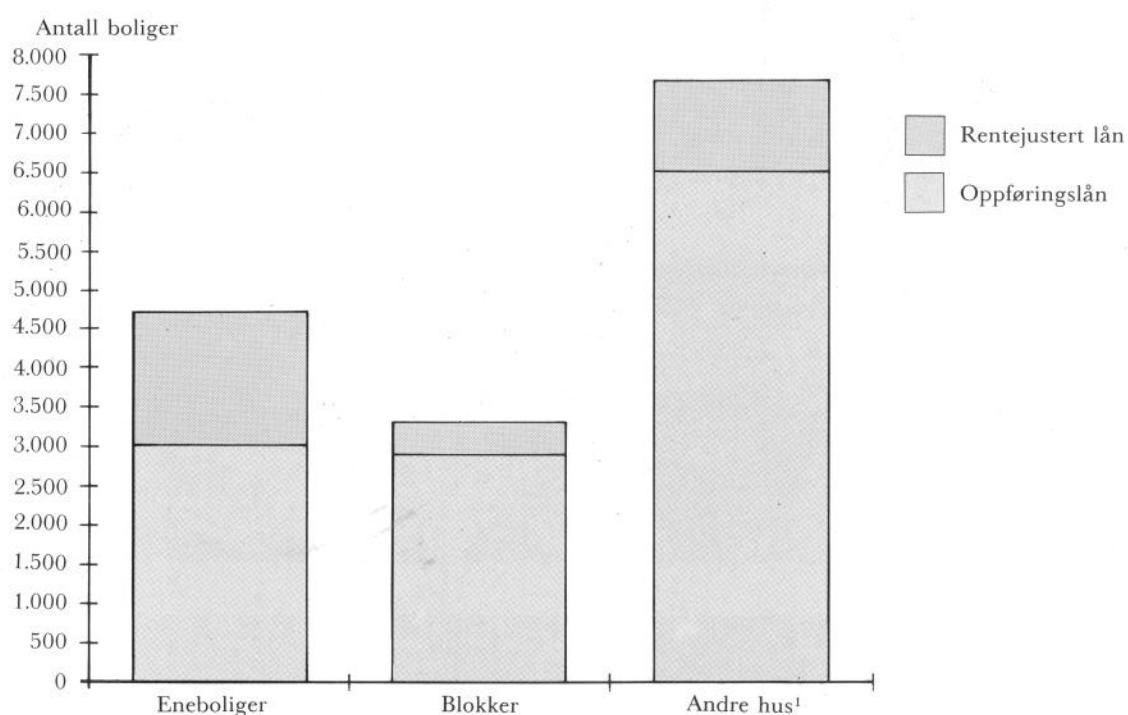
Kostnader og finansiering for ordinært oppføringslån, rentejustert lån og PSV-lån

	Oppføringslån	Rentejustert lån	PSV-lån
Boliger	12.663	3.243	5.245
<u>Kostnader og finansiering¹⁾</u>			
Anleggskostnader	655.600	764.600	898.000
Lån	380.900	444.900	372.000
Egenkapital	274.700	319.700	526.000
Låneandel	58,1	58,2	41,4
Gjennomsnittsstørrelse	81,0	100,7	112,6
Pris pr kvm, kroner	8.000	7.600	8.000
<u>Boliger etter hustype²⁾</u>			
Eneboliger	3.017	1.702	
Blokk	2.886	409	
Andre hus	6.518	1.134	

1) Statistikken bygger på opplysninger fra omlag 12.400 boliger med oppføringslån.

2) Statistikken gir ikke opplysninger om hustypefordelingen for PSV-lån. Det er i hovedsak eneboliger som blir finansiert med PSV-lån.

Boliger fordelt etter hustype, oppføringslån og rentejustert lån



¹⁾ «Andre hus» omfatter alle hustyper som ikke faller inn under betegnelsene enebolig eller blokk. (Dette er bl.a rekkehus, terassehus, vertikaltdelte og horisontaltdelte tomansboliger).

Klingremoen, Grimstad.

Ark.: Knutsen, Løvdahl, Dolva og Svensson.

Byggherre: Plan-Prosjekt A/S.

Utbygger: Plan-Prosjekt A/S.

Bebygelsen på Klingremoen består av tre rekkehus i to etasjer som er plassert i U-form rundt et tun. Prosjeket inneholder 22 leiligheter på ca. 75 kvm. Husbanken har på grunn av god planlegging og kapasitetsutnyttelse gitt maksimalt oppføringslånn. Med et innskudd på 125 000 kroner og husleie på 3 100 kroner pr. mnd., er disse leilighetene godt egnet for folk i etableringsfasen.



Utleielån

Stor interesse for utleielån

Interessen for utleielån var stor også i 1988. Det kom inn langt flere søknader enn det var midler til. Rammen strakk til for i alt 1.081 boliger. Det var derfor også i 1988 nødvendig med streng prioritering.

Fordelingen av tilsagn på Husbankens kontorer går fram av tabell 1.

Bedre kvalitet på prosjektene

Prosjektene var stort sett noe bedre planlagt enn i 1987, og areal og kostnader var bedre tilpasset rammen. De fleste søknadene gjaldt boliger på 45–60 kvm BA med totale anleggskostnader mellom ca 400.000 og 500.000 kroner. Men de virkelig gode prosjektene med stor videreføringsverdi manglet også i 1988.

Flest lån til byene

I retningslinjene for utleielån er det understreket at pressområder skal prioritertes. En stor del av tilsagnene i 1988 gikk til storbyene — dvs Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim, og til bykommunene ellers.

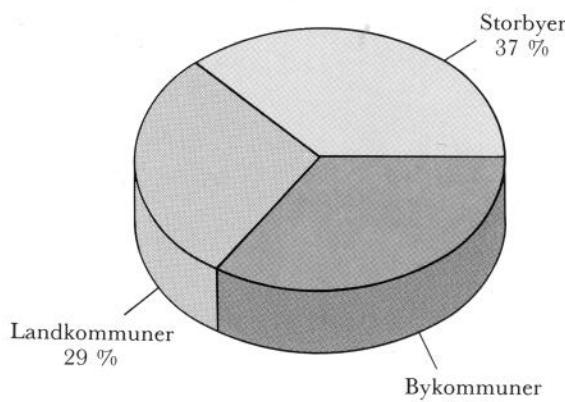
Figur 1 viser fordelingen mellom storbyer, andre byer og landkommuner.

Store variasjoner i kostnadene

Det er store variasjoner i kostnadene. Ved tildelingen høsten 1988 var gjennomsnittlige anleggskostnader for storbyer ca 511.000 kroner, for andre bykommuner ca 467.000 kroner og for landkommuner ca 403.500 kroner.

I gjennomsnitt for 1988 for hele landet var tomtekostnadene 54.000 kroner, byggekostnadene 417.500 kroner og totale anleggskostnader 471.500 kroner.

Utleielån — fordeling 1988



Figur 1

Utleielån — tilsagn fordelt på Husbankens kontorer 1988

	Boliger	Pst
Hovedkontoret	636	59
Bergens-kontoret	204	19
Trondheims-kontoret	126	12
Bodø-kontoret	91	8
Hammerfest-kontoret	24	2
Til sammen	1.081	100

Tabell 1

Utleielån — hvordan virker ordningen

Prøveordningen med lån til utleieboliger for ungdom trådte i kraft 1. juli 1987. Husbanken gav lån til de første boligene høsten 1987.

For å få nærmere rede på hvordan ordningen virker, har Husbanken gitt Norsk byggforskningsinstitutt (NBI) i oppdrag å utarbeide en spørreundersøkelse om gjennomføringen i kommunene. Det følgende baserer seg på opplysninger fra en foreløpig rapport om undersøkelsen fra NBI. Svarprosenten er ennå for liten til at man kan trekke sikre sluttninger om hvordan ordningen virker, men enkelte utviklingstrekk synes klare.

Utleieboliger — ikke først og fremst for ungdom

Omtrent halvparten av prosjektene er organisert som stiftelser. Resten er kommunalt eide utleieboliger.

I bare en kommune er prosjektet organisert på en måte som ligger nært opp til det en ville vente etter opplegget fra Stortinget. Prosjektet er her organisert som en stiftelse. Stiftelsen tilbyr boligene gjennom annonse i avisene. Ungdom mellom 18 og 30 år kan søke hvis de har tre års botid i kommunen og er i inntektsgivende arbeid. Videre må beboerne spare 1.000 kroner pr mnd.

I andre kommuner er det åpenbart at den nye ordningen benyttes mer som en kjærkommen anledning til å få bygd boliger for grupper som kommunen mener har et særlig stort boligproblem. Enkelte kommuner skriver at det er «særlig vanskeligstilte grupper, herav unge i etableringsfasen, innvandrere o.a.» som kan søke om å få tildelt bolig. «Vanskligstilte, bl.a. de som på grunn av dårlig økonomi ikke kan kjøpe egen leilighet» vil bli prioritert, svarer andre.

I en kommune er det enda mer markert at boligene ikke først og fremst skal tildeles ungdom. Som

brukergruppe er nevnt følgende: «Leilighetene skal leies ut til ungdom, funksjonshemmede, eldre eller andre i en vanskelig livssituasjon.» På spørsmål om hvilke hensyn som veier tyngst når en velger ut dem som skal få bolig, er svaret: «nåværende boligsituasjon, helse og sosiale forhold, alder.»

En annen kommune sier at leilighetene ikke blir utlyst, men blir tildelt sosialadministrasjonen som tilbyr leilighetene til personer som på forhånd er registrert som boligsøkere: «Dette er en liten kommune, og sosialadministrasjonen vet hvem som bør få bolig først.» I denne kommunen er to av innflytterne over 70 år.

I alle prosjektene meldes det om stor interesse for utleieboligene. Der boligene er annonsert, har det gjerne meldt seg flere ganger så mange søker som antall boliger.

Store forskjeller i priser og husleie

I tabell 1 er det satt opp en oversikt over kostnader og husleie i en del prosjekter hvor beboerne er flyttet inn. Som en ser, er det — med et par unntak — nært sammenheng mellom kalkyle og endelige kostnader. Det er et stort spenn mellom billigste og dyreste bolig. Forskjellen i kvalitet er stor. De billigste boligene er hybler.

De fastlagte husleiene varierer i hovedsak med prisen på boligene. Det er imidlertid også påfallende store forskjeller i leiene. Boliger til 422.000 kroner og boliger til 500.000 kroner har begge fått en husleie på kr 2.500 pr måned. I ett av de billigste prosjektene (373.000 kroner pr bolig) er husleien blant de høyeste, kr 3.015 pr måned. Det går imidlertid ikke fram hvordan husleien er fastsatt, f eks om det i den høye leien er innkalkulert en utjevning for å

Alder og husholdningstype

Alder	Uten barn		Med barn		Sum
	Enslige	Par	Enslige	Par	
under 25 år	6	18	2	2	28
24–29 år	6	0	0	3	9
30–69 år	1	0	8	0	9
70 år og mer	2	0	0	1	3

Tabell 1

Utleieboliger — hustype, kostnader og husleie

Hustype	Antall boliger	Kostnader pr. bolig	Husleie
		Kalkyle	Endelig
Blokks	18	480.000	592.000
Kjedehus	4	556.000	561.000
4-mannsbolig	24	469.000	500.000
2-mannsbolig	6	390.000	470.000
Rekkehus	18	400.000	422.000
Gruppebolig	3	397.000	414.000
Hybler	6	292.000	309.000

Tabell 2



møte renter og avdrag i perioden etter lavrente og avdragsfrihet. Det går heller ikke fram hvor mye som er avsatt til drift og vedlikehold.

I to kommuner er det bestemt at husleien skal følge konsumprisindeksen og reguleres årlig etter denne. Fire kommuner har bestemt at husleien skal reguleres etter vedtak i kommunestyret — i takt med utviklingen i rente- og avdragsbetalingen til Husbanken. De øvrige har ennå ikke fastsatt hvordan husleiereguleringen skal gjennomføres. En kommune har tvungen sparing i husleia.

Hvem flytter inn i utleieboligene?
Fra de seks første prosjektene har NBI fått inn opplysninger om 49 husholdninger som har fått tildelt

boliger. Flertallet av dem som har fått tildelt bolig, er naturlig nok under 30 år, men en fjerdedel er eldre — noen til og med over 70 år. Den typiske ungdom med behov for overgangsbolig — en enslig under 25 — år utgjør bare 6 av de i alt 49 husholdningene. Ytterligere 18 husholdninger er unge par med barn. Hver femte hus-

holdning består av enslige forsørgere — av disse er de fleste over 30 år. Par med barn utgjør ca 10 prosent av de som har fått tildelt bolig. Resultater fra de store byene kan gi andre konklusjoner. De fleste som har fått tildelt bolig, har hatt en vanskelig boligsituasjon (de bor dyrt, dårlig, trangt, usikkert, usentralt).



Hedmarksgata 3–11, Oslo.

Ark.: Thorenfeldt.

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag
— OBOS.

Utbygger: Moderne Bygg A/S.

Dette er det første ungdomsboligprosjektet til stiftelsen «Utleieboliger i Oslo» — UBO. Prosjektet har fått utleielån. Det består av 84 leiligheter, fordelt på to og tre rom der de fleste er på mellom 42 og 53 kvm. Husleien for disse leilighetene er fra 2 950 kroner til 3 950 kroner pr. mnd. Det er i dag for tidlig å si noe om erfaringene med så mange ungdomsboliger koncentrert på et sted.



Bergensgata 47, Oslo.

Ark.: Borgen, Bing Lorentzen og Krishna.

Byggherre: Oslo kommune, Ungbo.
Utbygger: Kr. Stensrud & Søn. A/S.
Ungbo har fått utbedrings- og utleielån til dette prosjektet. Etter utbedring består gården av tre kollektiver som inneholder to toroms privatenheter med felles bad og entre, og fem selvstendige toroms leiligheter. Det nyinnredete loftet består av to leiligheter, og et fellesrom med terrasse som alle i huset kan benytte. De minste leilighetene er på 35 kvm (i tillegg kommer felles bad og entre), og disse har en husleie på 1 500 kroner pr. mnd. De andre leilighetene er på 45 kvm, og har en husleie på 2 500 kroner pr. mnd.



La oss bo midt i livet!

Om gode boliger for eldre og små husstander

Husbankens bok «La oss bo midt i livet» er en eksempelsamling av gode boliger for eldre og andre små husstander, og samtidig et innlegg i debatten om eldres boligbehov.

Det er lett å se eldre som en ensartet gruppe mennesker med spesielle behov, også når det gjelder boliger. Men eldre er forskjellige som alle andre aldersgrupper. De har forskjellige ønsker og behov når det gjelder boliger. Målet må derfor være at alle skal ha muligheter til å velge den boligen og den boformen som passer best — også om det skulle bli behov for hjelp og omsorg i det daglige.

I eksempelsamlingen har Husbanken ønsket å vise forskjellige boligløsninger, fra vanlige borettslagsleiligheter til boliger knyttet til et servicesenter og forskjellige former for bofellesskap. Det er lagt vekt på å vise boligløsninger som kan gi rom for både privatliv og fellesskap med andre. Boka viser også eksempel på serviceboliger for eldre med et stort omsorgsbehov. Disse boligene inngår som en naturlig del av et vanlig boligområde — et viktig skritt i retning av å normalisere spesialboligene.

Erfaringene viser at mange eldre ønsker å bli boende der de kanskje har bodd gjennom mange år. Dette kan ofte være vanskelig hvis boligen har trapper eller trange bad osv. Hvis vi i vår boligplanlegging sørget for å bygge flere livsløpsboliger, ville det være større muligheter for å bli boende også hvis man skulle bli dårlig til beins. En livsløpsbolig må ha stue, kjøkken, soverom og bad på inngangsplanet. Hvis vi bygger flere livsløpsboliger, vil det bli mindre behov for spesielle aldersboliger. Gode boliger for eldre dreier seg egentlig om gode boliger for alle!

Målgruppe, publisering

Boka henvender seg til alle som er engasjert i spørsmålet om boliger for eldre, men først og fremst til kommunenes besluttende organer, prosjekterende, boligbyggelag o. a.

Boka ble presentert på en pressekonferanse ved Husbankens hovedkontor, og ble seinere sendt til alle landets kommuner og til foreninger og organisasjoner innen byggebransjen. Det har også vært holdt miniseminarer og pressekonferanser på Husbankens avdelingskontorer i forbindelse med utgivelsen av boka.

Intensjonene

med boka har vært å vise gode boligeksempler der forholdene ligger til rette for å følge opp det

eldrepolitiske målet om «lengst mulig i eget hjem». Et hovedbudskap er at det må legges vekt på sammensatte bomiljøer der muligheter for fellesskap er til stede.

Utfordringene

blir å sørge for at Husbankens regler og låneordninger følger opp intensjonene.

Foreløpig registrerer vi i Husbanken at prioriteringen av spesielle grupper i lånekøen, lett fører til mer ensidig sammensatte bomiljøer enn tidligere. De knappe rammene på miljølån gjør det vanskelig å få finansiert lokaler til fellesanlegg. Den lange ventetida på utbedringslån er også et hinder når boliger i et eksisterende miljø skal tilpasses alderdommens behov.



Hovedbudskapet i boka er å stimulere til integrering av spesialboliger i vanlige bomiljøer, og å gi beboerne muligheter til både privatliv og fellesskap med andre. En beboer i ett av boligprosjektene det er vist til sier det slik: «Det här servicehuset är bra i alla fall — här kör de inte bara ut döda människor, här kör de in nyfödda också.»

Etableringslån og -tilskot

Sterk auke i

ramma for etableringslån

Ramma for etableringslån kom opp i heile 1.750 mill kroner i 1988. Det er 360 mill kroner meir enn året før.

Opphavleg var ramma på 1.650 mill kroner. Av dette skulle 550 mill kroner gå til bustader for flyktningar og personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag. I samband med gjenomføringa av det inntektpolitiske opplegget for 1988 vart ramma auka med 100 mill kroner. Heile ramma er brukt, bortsett frå 13,4 mill kroner som pga ei feilpostering ikkje vart disponert.

Husbanken kunne gi inntil 25 mill kroner av ramma som utleigelen til bustader for flyktningar. 13,3 mill kroner vart disponert på denne måten. Resten vart disponert på vanlege vilkår for etableringslån.

Lån til 10.000 bustader

gjennom kommunane og Sifbo

Til saman har kommunane og Sifbo i 1988 løyvd lån for 1.476 mill kroner til 10.000 bustader, mot 1.278 mill kroner til 10.200 bustader i 1987.

Rapportane frå kommunane viser at ikkje heile løyvinga er disponert. Det er særleg midlane til kjøp av utleigebustader kommunane ikkje har utnytta. Dei kommunane som ikkje har disponert sine midlar til dette formålet, får tildelt mindre året etter. Dette blir gjort for å sikre at ramma blir fullt utnytta. Når heile løyvinga ikkje er disponert ved årskiftet, har det også samanheng med at tilleggsløyvinga frå Husbanken kom seint på året. Det kommunane har att av løyvingane frå 1988, kan dei nytte i 1989. Sifbo har 35 mill kroner igjen av si løyving.

Det går fram av rapportane frå kommunane at gjennomsnittslånet var 120.100 kroner i 1988, mot 110.900 kroner i 1987. 59 prosent av husstandane som fekk etableringslån, var unge i etableringsfasen.

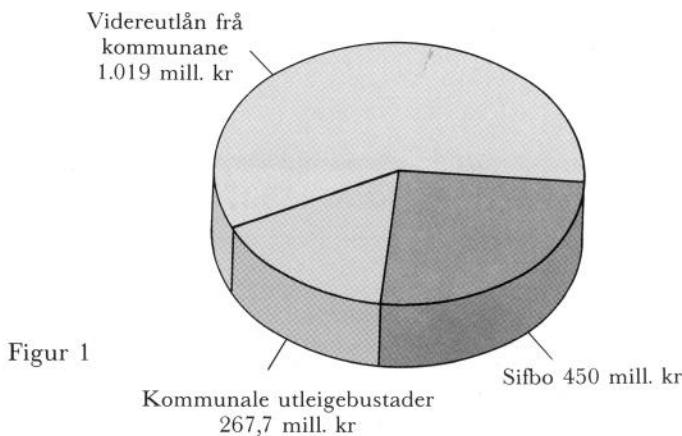
Flest lån til brukte bustader

Eit av måla for ordninga med etableringslån er å stimulere til nybygging av bustader. Det har vore ein føresetnad at kommunane skal bruke minst 50 prosent av midlane til vidareutlån som tilleggsån ved oppføring av nye bustader. I 1988 brukte kommunane likevel berre 31 prosent av dei tildelte midlane på denne måten. I 1987 vart 36 prosent brukt ved nybygging.

Årsakene til at kommunane disponerer midlane til brukte bu-

stader er fleire. Brukte bustader er dei fleste stader vesentleg rimelegare enn nye. Ved å gi etableringslån i samband med kjøp av brukte, rimelege bustader, får kommunane skaffa bustader til fleire søkjarar. Kostnadene ved nybygging er dessutan så høge at mange av dei som fyller vilkåra for å få etableringslån, ikkje vil klare buutgiftene sjølv om dei får eit subsidiert topplån i tillegg til oppføringslån. Ein rimeleg brukt bustad er derfor i mange høve det einaste alternativet.

Etableringslån, hovudtall 1988 og 1987



Etableringslån til vidare utlån frå kommunane, mottakargrupper

	Prosent	
	1988	1987
Unge i etableringsfasen	59	59
Barnefamiliar	21	20
Låntakarar over 60 år	3	4
Funksjonshemma	10	8
Husstandar med andre sosiale behov	7	9

Tabell 1

Streng behovsprøving av etableringstilskot

Etableringstilskot skal hjelpe særleg vanskelegstilte husstandar utan økonomiske midlar til å etablere seg i tilfredsstillande bustad. Tilskotet går til delvis dekking av eigenkapitalen ved innskot i burettslagsleilegheit og ved oppføring, kjøp eller utbetring av bustader.

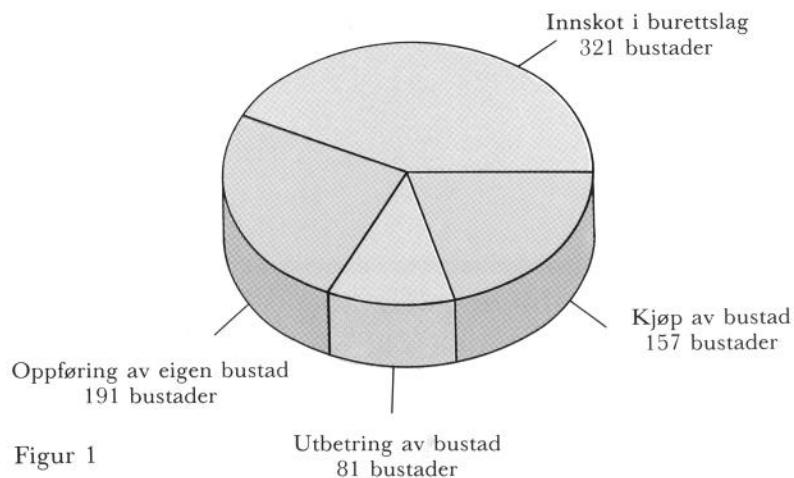
Det kom inn noko færre søknader om etableringstilskot enn venta i 1988. Husbanken har likevel berre løyvd tilskot til høgt prioriterte søkjavar. Vel 75 prosent av tilskota er gitt til fysisk og psykisk funksjonshemma. Det er gitt noko fleire tilskot til bustadlause i 1988 enn tidlegare år.

Løyvinga til etableringstilskot var på 50 mill kroner i 1988. Av dette var 3 mill kroner øyremerkte for husstandar i indre Finnmark, 2 mill kroner for «Ungbo»-prosjekt og 0,5 mill kroner for opplysningsverksemd gjennom Kommunaldepartementet. Kommunane Oslo, Bergen og Trondheim fekk tildelt tilskotsmidlar for vidare tildeling for 3 mill, 4,2 mill og 3,8 mill kroner.

1,7 mill kroner av dei 50 millionane er ikkje disponert. Hovudårsaka til dette er at Oslo kommune ikkje kunne få tildelt midlar i andre halvår på grunn av manglande rapportering om bruken av midlar i første halvår.

Det vart tilbakebetalta om lag 5 mill kroner i tilskotsmidlar frå tidlegare år. Hovudårsaka til innfriingane er at dei som har fått tilskota, flyttar frå bustadene før det er gått ti år. Dei tilbakebetalte midlane, saman med dei unytta midlane frå 1988 ramma, vil bli brukte i 1989.

Fordeling av etableringstilskot på bustadføremål



Etableringstilskot -1987 og 1988

	1988	1987
Mill kroner	47,8	52,9
Bustader	750	915
Gjennomsnittleg tilskot, kroner	63.733	57.850

Tabell 1

Fordeling av etableringstilskot 1988

	Bustader	
	1988	1987
Direkte frå Husbanken	585	643
Gjennom kommunane Oslo, Bergen og Trondheim	122	231
Indre Finnmark	43	41
Sum	750	915

Tabell 2

Utbettingslån og -tilskot

Utlånsrammer

Utlånsramma for 1988 var på 515 mill kroner. Av dette var 250 mill kroner sette av til planfast byfornyng. 80 mill kroner vart fordele til kommunane for vidare utlån på sosialt grunnlag, og Husbanken disponerte 185 mill kroner til utlån på sosialt grunnlag o.a.

Lånekøane gir store problemer
Søknadskøen både for byfornyng og andre formål har auka dette året. Ventetida på utbettingslån var i 1988 over eitt år. Det fører til store problemer ikkje berre for lånsøkjara og Husbanken, men for alle ledd i byggjeprosessen fordi det blir forseinkingar og kostnadsaukar.

Eldre, funksjonshemma og andre med «særleg sosialt behov» har som oftast bruk for å utbetre bustaden alt når dei søker om lån. Den lange ventetida på lånetilsegn fører ofte til at ein vanskeleg busituasjon blir langvarig.

I dei største byane er det gradvis bygd opp eit gjennomføringsapparat for byfornyng. På grunn av manglande utbettingslån stoppar ein prosess som er godt i gang, og gjennomføringsapparatet får ikkje gjort noko. Byfornyingsprosjekta krev omfattande planlegging, og svært mange må samar-

beide på grunnlag av sams tidsplan. Kommunale vedtak, arkitektbehandling, innhenting av tilbod og omplassering av dei som bur der, må skje til visse tider for at byfornynga skal gi eit tilfredsstillande resultat.

Utbettingslån direkte frå Husbanken

Husbanken fekk 866 søknader om utbettingslån i 1988, det vil seie ein nedgang på 26 prosent i forhold til året før. Det var nedgang i dei fleste søkjargruppene. Ein av grunnane til nedgangen er at ein del let vere å søkje på grunn av den lange ventetida.

I 1988 vart det også søkt om eit lågare beløp enn i 1987. Til saman vart det søkt om lån for 605 mill kroner, som er 15 prosent lågare enn året før.

Utlånsramma både for byfornyng og andre formål vart brukt opp. Som Stortinget la opp til, vart midlane til byfornyng i hovudsak gitt til Oslo, Bergen og Trondheim.

Ser vi lån til byfornyng og lån til andre formål under eitt, blir gjennomsnittleg utbettingslån 133.000 kroner pr bustad. (Aldersheimar er haldne utanfor.) Det er 53 prosent høgare enn året før. Årsaka til oppgangen er at det i 1988 vart gitt færre små lån til burettslagsbustader enn i 1987.

I 1988 vart det gitt 1,9 mill kroner til låneauke ved løyving av tilsegner som var gitt tidlegare. I 1987 vart det brukt 9,6 mill kroner til låneauke.

Lån frå Husbanken til byfornyng 1987 og 1988

År	Mill kr	Talet på bustader
1987	245	1.223
1988	250	1.007

Tabell 2

Lån frå Husbanken til andre formål 1987 og 1988

År	Mill kr	Talet på bustader
1987	147	3.002
1988	185	2.152

Tabell 3

Utlånsramma for utbettingslån og fordeling av ramma 1980—1988

År	Total ramme Mill kr	Til kommunane Mill kr	Sosialt grunnlag o.a Mill kr		Byfornyng Mill kr
			Mill kr	Mill kr	
1980	376	112	169		95
1981	367	84	152		131
1982	477	70	200		207
1983	490	60	160		270
1984	500	60	172		268
1985	500	60	147		293
1986	484	70	140		274
1987	472	80	147		245
1988	515	80	185		250

Tabell 1

Dei utbettingslåna som vart gitt i 1988, dekte i gjennomsnitt 67 prosent av dei godkjende kostnadene. Dette er fem prosent lågare enn året før.

Etter initiativ frå Kommunaldepartementet vart det i januar 1988 oppretta ei arbeidsgruppe med representantar frå departementet og Husbanken som skulle gå gjennom forskriftene for utbettingslån på sosialt grunnlag o.a. Siktet målet var å kome fram til forslag som kunne føre til innskrenkingar i låneneordninga, og såleis kortare lånekø.

Framlegget frå arbeidsgruppa vart ikkje følt opp. Men frå 1. januar 1989 må ein som hovudregel har uførepensjon, dersom ein skal kunne få utbettingslån for funksjonshemma. Det er ikkje lenger nok at ein får grunnstønad eller hjelpestønad.

Utbettingslån på sosialt grunnlag frå kommunane
Maksimumsbeløpet for kva kommunane kan låne ut, er 80.000 kroner pr bustad.

Søknader om lån på sosialt grunnlag som gjeld mindre summar enn dette, blir altså avgjort i kommunen.

Kommunane søkte om utbettingslån for i alt 225 mill kroner i 1988, men fekk til saman 80 mill kroner. Det vart fordelt til 410 kommunar, som i gjennomsnitt fekk ca 195.000 kroner kvar.

Kommunane har løvd utbettingslån for i alt 72,7 mill kroner i 1988. Det vart fordelt til ca 2.700 bustader. Gjennomsnitts lånnet frå kommunane var på 27.500 kroner pr husstand. Midlane vart i hovudsak brukt til utskifting av vindauge, isoleringsarbeid og installasjon av bad og wc.

Utbettingsstilskot på sosialt grunnlag frå kommunane
Løyvingar for 1988 var på 52 mill kroner. Dette vart fordelt på 444 kommunar, som i gjennomsnitt fekk ca 112.600 kroner kvar.

Kommunane søkte Husbanken om utbettingstilskot for i alt 123 mill kroner.

Somme kommunar hadde nokre midlar att frå året før, slik at kommunane løvd utbettingstilskot for i alt 58 mill kroner i 1988. Dette gjekk til ca 7.900 bustader. Utbettingstilskot blir stort sett gitt til dei same formåla som utbettingslån på sosialt grunnlag.

Maksimumsbeløpet pr husstand var som før 10.000 kroner. Gjennomsnittleg tilskotsbeløp var ca 7.400 kroner pr husstand.

Tilskot til byfornyng

Ordninga med tilskot til byfornyng er eit tillegg til ordninga med lån til byfornyng. Tilskota skal fremje varige miljøbedrande tiltak, og hindre at innbyggjarane i byfornyingsområda får urimelege buutgifter. Løyvinga for 1988 var på 35 mill kroner.

I 1988 vart det gitt tilskot til byfornyng for til saman 36,2 mill kroner fordele på 60 saker. Dei tilsvarende tala for 1987 var 42,4 mill kroner og 71 saker. Tilskota blir i hovudsak gitt til dei tre største byane våre.

Fordeling av tilskot til byfornyng 1988

	1988 Mill kr	1987 Mill kr
Hovudkontoret	22,0	25,5
Bergens-kontoret	9,4	12,4
Trondheims-kontoret	4,8	4,5
Sum	36,2	42,4

Tabell 4

Fordeling av tilskot til byfornyng etter formål 1987 og 1988

	1988 Mill kr	1987 Mill kr
Miljøforbetring (riving av bygningar, opparbeiding av fellesareal, gatetun, parkar o a)	24,4	26,5
Kjøp av omplasseringsbustader	7,0	11,0
Dyr utbeting	4,6	3,5
Andre tiltak	0,2	1,4
Sum	36,2	42,4

Tabell 5

Lån til kjøp av bustad (kjøpslån)

Streng prioritering gir mange avslag

Låneramma for 1988 var på 175 mill kroner. Også i 1988 var søknadspågangen større enn lånerama, og søknader for ca 100 mill kroner måtte overførast til 1989.

Låneordninga er strengt behovsprøvd. Behovsprøvinga er økonomisk for somme søkergrupper, mens ein i andre tilfelle vurderer om den funksjonshemma har bruk for annan bustad. Heile 30 prosent av søkerne frå personlege lånsøkjrarar vart avslått i 1988.

I alt vart det løyvd 175,3 mill kroner i kjøpslån til 1.085 bustader. I 1987 var tala 129,9 og 781 bustader.

Flest lån til funksjonshemma

Husstandar med funksjonshemma og særleg vanskelegstilte husstandar fekk den største delen av lånerama for kjøpslån. Deira del auka frå 64,9 mill kroner i 1987 til 68,2 mill kroner i 1988.

50 mill kroner var avsette til bustader for flyktningar og asylsøkjrar gjennom «Selskapet for innvandrar- og flyktningbustader» (Sifbo), og 18 mill kroner var avsette til kommunar for bustader til desse gruppene. På grunn av få søkerne frå Sifbo, vart 8,2 mill kroner av rama på 50 mill brukte til andre grupper.

Etter tilråding fra Kommunal- og arbeidsdepartementet er kjøpslån til oppretting av burettslag og eigarseksjonar vortne nedprioriterte frå 1985. I 1987 vart det ikkje gitt lån til dette formålet, mens det i 1988 vart gitt lån for i alt 1,1 mill kroner.

Tabellen viser korleis midlane til kjøpslån vart fordelt i 1987 og 1988.

Gjennomsnittleg kjøpslån pr bustad var 161.600 kroner i 1988 mot 166.800 kroner i 1987. Nedgangen skuldast mellom anna at det vart gitt mange små løyvingar til små og rimelege leilegheiter i eit oppløyst bustadselskap som er kjøpt av Sifbo.

Fordeling av kjøpslån 1988 og 1987

Lånsøkjargruppe	1988 Mill kr	1987 Mill kr
Husstandar med funksjonshemma/særleg vanskelegstilte husstandar	68,2	65,0
Selskapet for innvandrar- og flyktningbustader (Sifbo)	41,8	32,3
Kommunar for busetjing av flyktningar og asylsøkjrarar	18,3	0,0 ¹⁾
Kommunar, private org., stiftingar	12,4	10,6
Kommunale byfornyingselskap	30,0	18,3
Prøveordninga for Risør og Svelvik	3,5	3,7
Burettslag	1,1	0,0
Til saman	175,3	129,9
Talet på bustader	1.085	779
Gjennomsnittleg lån i kroner	161.600	166.800

¹⁾I 1987 vart midlar til dette formålet ført under søkerkategorien «Kommunar, private org., stiftingar»

Lån til barnehagar og miljøtiltak

500 millionar til barnehagar

Etter fleire påplussingar gjennom året vart den endelige utlånsramma for barnehagar heile 500 mill kroner i 1988. I alt kunne Husbanken gi tilsegn om lån til 249 barnehagar i 1988 — 104 fleire enn året før.

Søknadsinngangen var høg også i 1988. Til saman fekk Husbanken inn 278 søknader om lån. Dette er 85 fleire enn året før.

Trass i den rekordhøge utlånsramma ventar 65 barnehagesaker på tilsegn ved utgangen av 1988. Til desse barnehagane var det søkt om lån for 152,8 mill kroner — eller halve ramma for 1989.

Miljølån — knappe rammmer gir dårlegare bummiljø

Lån til miljøtiltak blir gitt til
— servicesenter for eldre
— grønnehus og aktivitetslokale
— garasjer for funksjonshemma.

Husbanken hadde i 1988 berre 35 mill kroner til dette formålet, medan det kom inn søknader for

107,6 mill kroner. Det vil seie at søknader for 72,6 mill kroner — eller omrent to årsrammer blir ligggjande til neste år.

Ramma har dei siste åra vore svært knapp i høve til etterspurnaden. Dei prosjekta som ramma er meint å finansiere servicebygg, felleshus i samband med alders-

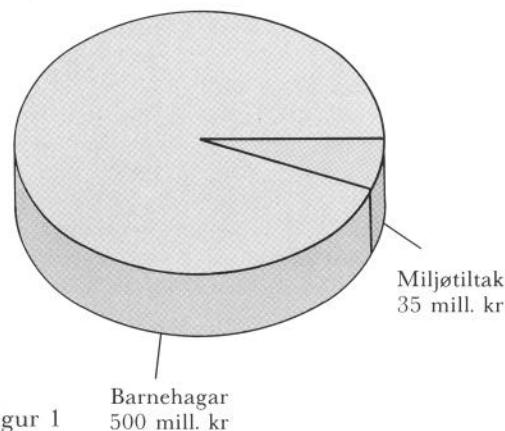
bustader, burettslag o.l — er viktige for å skape betre bummiljø. Slik situasjonen er no, blir desse bygga forseinka, om dei i det heile blir bygde. Husbanken har i noko høve vore nøydd til å oppmøde søkerane om å skaffe seg anna finansiering. Det har skjedd i periodar då køen var endå lengre enn ved årsskiftet.

Tilsegn om lån til barnehager 1980—1988

År	Mill kroner	Talet på barnehagar
1980	74,6	81
1981	65,6	66
1982	79,6	67
1983	88,5	78
1984	61,3	67
1985	60,0	64
1986	150,9	112
1987	266,1	145
1988	500,0	249

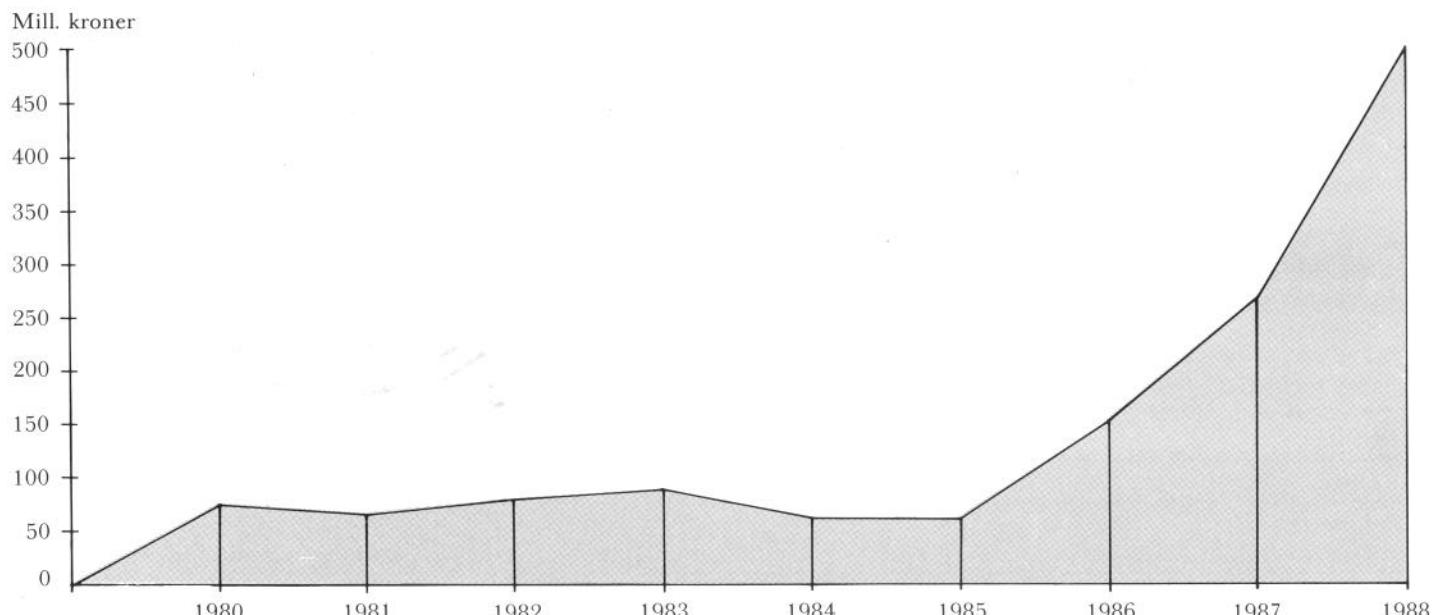
Tabell 1

Lån til barnehagar og andre miljøtiltak 1988



Figur 1

Tilsegn om lån til barnehagar 1980—88. Mill kroner



Figur 2

Bustøtte

33 millionar meir til bustøtte i 1988

Det vart i alt betalt ut 618,3 mill kroner i bustøtte i 1988. Det er ein auke på vel 33 mill kroner frå 1987. Av den totale utbetalinga gjekk 377,1 mill kroner til pensjonistar og 241,2 mill kr til barnefamiliane. «Pensjonistar» er i denne samanhengen personar som tek imot offentleg trygd eller stønad, eller utbetalingar etter lov om sosial omsorg.

Regelverket for bustøtteordninga vart justert på to punkt i 1988.

«Buutgiftstaket» vart heva med 2.500 kroner pr år. Det skjedde på bakgrunn av at ein tredel av alle bustøttetakarane hadde buutgifter som var høgare enn det tidlegere taket for utrekna buutgifter. Med utgangspunkt i denne auken viste overslag at det var nødvendig med ei bustøtteløving på 625 mill kroner. Ein rekna med at 235 mill kroner skulle gå til barnefamiliane og 390 mill kroner til pensjonistane.

Fra 2. termin vart dessutan dei faste utgiftssatsane for indre vedlikehald i burettslag og driftsutgifter for einebustader justert opp med ca 30 prosent til dagens utgiftsnivå.

Dei fleste som får bustøtte, har folketrygda som inntekt

Tendensen med svak nedgang i søkjarmassen, men med auke i gjennomsnittleg utbetalt bustøtte, heldt fram i 1988. Gjennomsnittleg utbetalt bustøtte auka frå 2.650 kroner til 2.990 kroner i 1988. Auken var venta ut frå hivinga av buutgiftstaket.

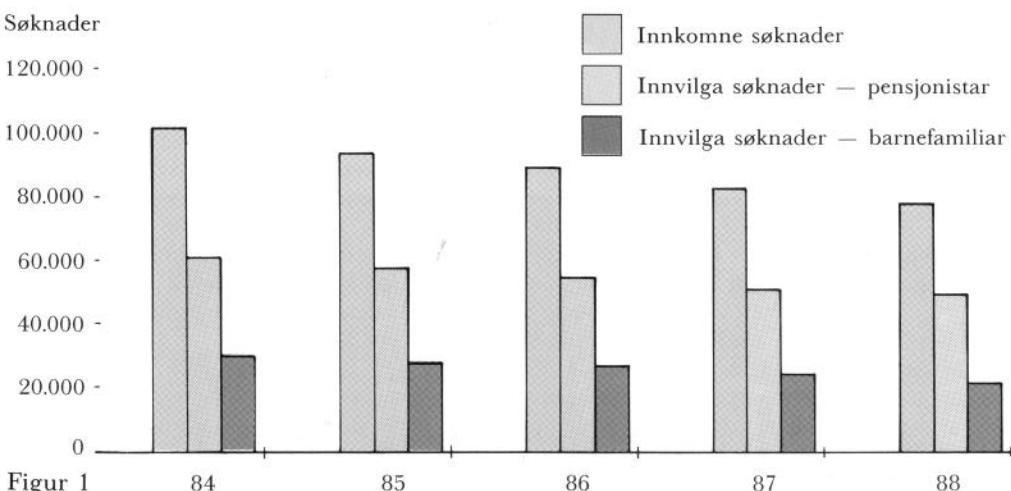
Nedgangen i innvilga søknader kjem av dei låge inntektsgrensene som er sett for å få bustøtte. Dei fleste mottakarane av bustøtte har folketrygda som si inntektskjelde. Det gjeld også barnefamiliane,

der dei fleste er einslege forsørjarar.

Administrativ forenkling

Administrativt er ordninga forenkla i 1988. Husbanken har overteke arbeidet med justering av utgiftssatsane for indre vedlikehald i burettslag og driftsutgifter for einebustader. Satsane vil bli justert årleg i takt med prisutviklinga og endringar i rente- og avdragsvilkåra. Tidlegare gjekk desse satsane inn i forskriftene fra Kommunaldepartementet, og det måtte forskriftsendringar til for å få justert dei.

Innkomne og innvilga søknader i 3.termin 1984–88



Hovudtal for bustøtte 1988 og 1987¹⁾

Talet på søknader	1988			1987		
	1. termin	2. termin	3. termin	1. termin	2. termin	3. termin
Innkomne	89.600	77.800	78.300	100.300	82.500	82.900
Fått støtte	69.400	69.900	71.100	74.500	74.600	75.200
— barnefamiliar	20.600	20.900	21.600	23.300	23.500	24.200
— pensjonistar	48.800	49.000	49.500	51.200	51.100	51.000
Avslått	20.200	7.900	7.200	25.800	7.900	7.700
Utbetalt i gjennomsnitt, i kroner pr innvilga søknad	2.800	2.900	2.990	2.469	2.602	2.650
Utbetalt totalt i mill. kroner	198,0	207,4	212,9	190,4	195,3	199,4
— barnefamiliar	76,4	80,7	84,1	75,5	78,7	81,6
— pensjonistar	121,6	126,7	128,8	114,9	116,6	117,8

¹⁾ Tala i tabellen er avrunda. Dei vik noko av frå rekneskapstala, fordi bustøtte som er tilbakebetalt eller ikkje er vorten heva på grunn av dødsfall el a, er halden utanfor. Tala for 1. termin (begge åra) omfattar klagesaker o a frå 3. termin året før.

Forvaltning

65.000 låntakere

har gjeldsforsikring

Ordningen med gjeldsforsikring ble etablert i 1985 etter avtale mellom Husbanken og forsikringsselskapene Samvirke, Storebrand-Norden og Hygea. Forsikringsselskapene har inngått avtale seg imellom om ko-assurance, mens det er Husbanken som i hovedsak administrerer ordningen.

I dag har 65.000 låntakere forsikret husbanklånet sitt.

Ordningen har hittil vært en dødsrisikoforsikring for personer mellom 18 og 67 år. Forsikringen kan tegnes på låntaker eller ektefelle/samboer, eller en kan velge å forsikre begge med 50 prosent på hver. Ved dødsfall blir lånet helt eller delvis avskrevet. Årspremien utgjorde i 1988 0,33 prosent av restlånet.

Ordningen vil bli utvidet i 1989 slik at den også kan gjelde ved uførhet. Dessuten vil både låntaker og ektefelle/samboer kunne tegne seg for 100 prosent hver.

Også borettshavere er med i ordningen etter en særskilt avtale mellom forsikringsselskapene og Norske boligbyggelags landsforbund (NBBL).

Innbetalt premie og utbetalt lønbeløp ved dødsfall for årene 1986–1988 går fram av tabell 1.

5.000 lån

overført til nye eiere i 1988

Det ble overført vel 5.000 lån til ny eier i 1988. Dette er en økning på ca 10 prosent fra 1987. Nær halvparten av lånene ble overført uten endring av lånevilkårene. I hovedsak gjaldt dette lån overført innen den nærmeste familie.

Etter reglene som gjaldt i 1988, kunne inntil fem år gamle lån overføres hvis Husbanken kunne godkjenne kostnadene. Det ble krevd delinnbetaling av lån som hadde løpt i 6–15 år. Delinnbetalingen utgjorde 25 prosent av

Gjeldsforsikring

	Mill kroner			
	1988	1987	1986	1985
Innbetalt premie	28,9	28,3	32,6	10,5
Utbetalt, dekket lån	31,7	27,8	27,1	10,6

Tabell 1

oppriinnelig lån for lån som hadde løpt 6–10 år, og 40 prosent for lån i 11–15 løpeår. Lånet ble krevd innfridd ved salg når lånet hadde løpt i mer enn 15 år.

betalning. De låntakere som ikke betalte innen en måned etter forfallsdato, fikk purring ved et 2-gangsvarsel. Det ble sendt ut 71.000 slike varsler i 1988.

Nye regler vil gi enklere system og bedre informasjon

Husbankens hovedstyre vedtok 10 november 1988 å endre reglene for overføring av lån. I de årene renten på grunnlån ligger under topprenten for ordningen, overføres lånnet bare dersom Husbanken godkjener kjøpesummen. Som hovedregel skal lån kunne overføres uten endring av vilkårene og uten delinnbetaling av lånnet når overføringen skjer i de 12 første løpeår. Dersom lånnet er mer enn 12 år, skal lånnet kreves innfridd.

Reglene gjelder bare omsetning av personlig eide boliger. Overføring innen nærmeste familie og enkelte andre overføringer er unntatt.

Hensikten med omleggingen er å etablere et enklere system både med hensyn til informasjon og forvaltning. Endringene vil ikke få budsjettmessige konsekvenser.

Hovedstyrets vedtak er til behandling i Kommunaldepartementet.

De fleste betaler i rett tid, men flere har problemer med husbankterminen

I 1988 forfalt ca 568.000 halvårs terminer av renter og avdrag til

Pr 31. desember 1988 var det i alt 15.422 misligholdte halvårsterminer hvor forfallsdato lå to måneder eller mer tilbake. Dette var 5,47 prosent av samlet antall lån. Tilsvarende tall pr 31. desember 1987 var 11.800 eller 3,96 prosent. Gjennomsnittet pr måned for hele 1988 var 4,87 prosent, mot 3,86 prosent i 1987.

Ca to måneder etter forfallsdato sender Husbanken påkrav til de låntakerne som fremdeles ikke har betalt sine terminer. Påkrav er andre gangs purring og blir sendt ut som rekommendert post. Husbanken sendte ut 24.864 påkrav i 1988.

Den sterke prosentvise stigningen i misligholdet kan ha flere årsaker. Den sterke oppjusteringen av lånene og den årlig stigende renten virker svært tyngende for mange låntakere med ordinær inntekt. Videre har banken også i 1988 hatt stor pågang fra låntakere som ber om utsettelse med terminbetalingen, avdragsfrihet eller annen form for lemping i betalingen. Feilslått fiske og arbeidsduglighet har i stigende grad vært årsak til slike søknader, men også økonomiske vansker på grunn av sykdom, skolegang, vanskelige familieforhold og extraordinære utbedrings- og vedlikeholdsarbeider.

Husbanken tar så langt som mulig hensyn til midlertidige betalingsvansker hos debitorene slik at de kan få tid til å løse problemene. I de sakene der skyldig beløp ikke ble betalt etter purring, eller der avtalt betalingsfrist ikke ble overholdt, ble påkrav, eventuelt auksjonsbegjæring, sendt ut.

258 boliger solgt på tvangsausjon

Antallet førstegangs auksjonsbegjæringer har økt med 27 prosent fra 1987 til 1988 — til i alt 3.465. Dette utgjør 1,3 prosent av det totale antall utestående lån, som var vel 275.000 i 1988.

Vanligvis blir det holdt auksjon tre ganger før en bolig blir solgt. De fleste gjør imidlertid opp for seg før det kommer til tredje gangs tvangsausjon. De 3.465 førstegangs auksjonsbegjæringene Husbanken sendte ut i 1988, endte med salg av 258 boliger.

Totalt sett er derfor mislighold av husbanklån ennå ikke et stort problem for Husbanken, selv om økningen fører til stor arbeidsbelastning.

Flest overtatte eiendommer i Nord-Norge

Pr 31. desember 1987 hadde Husbanken overtatt 48 eiendommer på tvangsausjon. I 1988 overtok banken ytterligere 67 eiendommer.

Til sammen har Husbanken gjennomført salg av 24 overtatte eiendommer i 1988. Fire eiendommer ble skjøtet tilbake til tidligere eier eller ektefelle.

Pr 31.desember 1988 hadde Husbanken 87 overtatte eiendommer. Disse representerer utestående lån på 16,9 mill kroner.

66 av de overtatte eiendommene ligger i Nordland, Troms og Finnmark. Flere av boligene ligger i distrikter som har store problemer med sysselsetting.

Større tap på utlån

Husbanken har i 1988 bokført 1,3 mill kroner i tap på utlån. I 1987 var tapet 1,0 mill kroner. Beløpet gjelder overtatte eiendommer som måtte selges med tap.

Pr 31.12.88 utgjør Husbankens totale tap siden 1946 bare 5,6 mill kroner.

I 1989 er det ventet at tapet vil øke betraktelig, særlig som følge av en enkelt stor sak, internatboliger på Børmlø. Det er også realistisk å regne med større tap i år som kommer på grunn av økningen i antallet auksjonsbegjæringer i 1988 og til dels synkende priser på boligmarkedet.

Det er foreslått endring i Husbank-lovens § 17 slik at Husbanken i visse tilfeller kan delta i gjeldsforhandlinger. Lovforslaget vil bli lagt fram for Stortinget i løpet av våren 1989. Husbanken regner med at det bare vil være svært få tilfeller der det er aktuelt å delta i slike gjeldsforhandlinger, og at dette i seg selv ikke vil medføre økt tap.

Auksjonsbegjæringer — fylkesvis

	1988	1987
Østfold	150	127
Akershus	282	201
Oslo	96	57
Hedmark	253	208
Oppland	213	198
Buskerud	88	79
Vestfold	101	66
Telemark	108	96
Aust-Agder	128	80
Vest-Agder	70	67
Rogaland	143	101
Hordaland	184	111
Sogn og Fjordane	61	33
Møre og Romsdal	222	149
Sør-Trøndelag	210	165
Nord-Trøndelag	242	177
Nordland	360	345
Troms	263	240
Finnmark	282	215
Til sammen	3.456	2.715

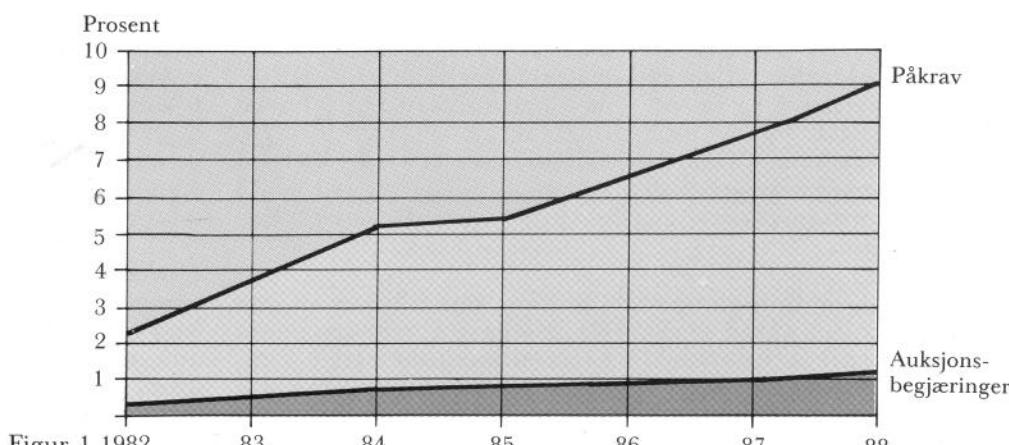
Tabell 2

Mislighold — inkasso

	1988	1987
Påkrav	24.864	22.025
1. gangs auksjonsbegjæringer	3.456	2.715
Eiendommer solgt på auksjon etter krav fra Husbanken	258	157

Tabell 3

Antall påkrav og auksjonsbegjæringer i prosent av antall utestående lån 1983—1988



Figur 1 1982

Administrasjon

Lettare å rekruttere nye medarbeidarar

Husbanken har også i 1988 hatt totalt 263 stillingsheimlar. Gjennom året har 20 tilsette slutta. Av desse var det seks som gjekk av med alders- og/eller invalidepensjon. Søknadsinngangen på ledige stillingar har etter kvart vorte god, slik at Husbanken i 1988 har fått 26 nye tilsette i stillingar som var ledige.

Det er naturleg nok flest som sluttar og begynner ved hovudkontoret, det det er ei langt større personellramme enn ved avdelingskontora. I tillegg gir arbeidsmarknaden i Oslo-regionen større høve til å byte arbeidsplass.

Pr 31. desember 1988 var det registrert ti studiepermisjonar, fem permisjonar for å gå over i anna stilling og to omsorgspermisjonar.

Personal- og leiarutvikling

Husbanken har prioritert utviklingstiltak på dette området både i 1987 og i 1988. I 1988 er det gjennomført seminar for leiarar, bl a om:

- strategi for Husbanken
- EDB for leiarar
- situasjonsbestemt leiarskap

PLUSS-samtalar, eller medarbeidarsamtalar, vart innførte som ei prøveordning ved heile hovudkontoret i 1988. Erfaringane hittil er positive. Avdelingskontora har delvis starta innføringa.

Det vart sett i gang arbeid med ein handlingsplan for personalpolitikken i Husbanken i 1988. Ei større spørjeundersøking om arbeids- og personalforhold vart gjennomført blant dei tilsette, og resultatet frå undersøkinga vil bli eit viktig underlagsmateriale for handlingsplanen.

Som ei oppfølging av servicekursa som vart haldne i 1987, er det gjennomført eit førstelinjeprosjekt for betre service. Prosjektet vil bli følgt opp i 1989 med kurs i kundebehandling.

Fleire tilsette tek i bruk EDB

Utviklinga innanfor EDB-sektoren har halde fram i året som gjekk. Stadig fleire tilsette tek i bruk EDB, og tenester og rutiner blir stadig forbetra. Særleg gjeld dette det lokale data-utstyret til Husbanken (Norsk Data). Dette blir først og fremst brukt som kontorstøttesystem. I tråd med denne utviklinga er maskinparken ved hovudkontoret utvida med ein ND-5500-maskin. ND-110-maskinen fungerer no som kommunikasjonsmaskin mot ND-maskinane ved avdelingskontora og IBM-4381-maskinen i EDB-avdelinga i Landbruksbanken.

IBM-maskinen, der m a dei store systema som søknadsregister og terminregister ligg, har også vorte oppgradert i 1988. Både minnet og behandlingsdelen (CPU) har vorte forbetra, slik at maskinen no er betre i stand til å ta over nye oppgåver.

Talet på terminalar er auka sterkt, og Husbanken har no i alt 145 terminalar. Terminaldekninna i forhold til talet på tilsette utgjer dermed ca 55 prosent ved utgangen av 1988.

Dei samla investeringane i kjøp av utstyr og programvare er på vel 4 mill kroner i 1988.

Fleire utviklingsprosjekt er i arbeid. Bustøttesystemet er lagt om til databaseløysing. Den første fasen i prosjektet EDB-støtta lånesaksbehandling er avslutta. Det er sett i gang systemarbeid for å få overført lån elektronisk til byggjelånskontoen til lånsøkjara (direkte remittering). Overføringa vil gå via Bankenes Betalingssentral. I samarbeid med Landbruksbanken er det sett i gang eit forprosjekt for eit inkassosystem på EDB.

Den framtidige EDB-utviklinga i Husbanken og Landbruksbanken er under utgreiing, og eit framleggtill ein ny samarbeidsmodell vil vere klar ved årsskiftet 1988/89.

Likestillingsavtale

Hovudavtalen for arbeidstakrar i staten pålegg leiinga og tillitsvalde i etatane å inngå likestillingsavtale. Husbanken fekk sin avtale i april 1988. Avtalen bygger på formålet i likestillingsloven frå 1978: Å fremje likestilling mellom kjønna, og særleg ta sikte på å betre kvinne si stilling.

Eit viktig tiltak i arbeidet for likestilling er at Husbanken skal kvotere kvinner ved tilsetjingar (kjønnsvotering). Kvoterina gjeld i stillingsgrupper der kvinner utgjer mindre enn 40 prosent av dei tilsette, og der ein kvinneleg søker er tilnærma likt kvalifisert med ein mannleg. Kvoterina gjeld ved tilsetjing i rekrutterings-, avansements- og leiarstillingar. Kvotering kan ikkje brukast til fordel for menn.

Vidare seiar avtalen

- at Husbanken i stillingsannonser (stillingsgrupper der kvinner utgjer mindre enn 40 prosent) skal oppmode kvinner til å sökje
- at kvinner bør ha førsterang når ein skal fordele kompetansegivande arbeid og opplæring
- at overtidsarbeid ikkje kan setjast som vilkår for avansement
- at permisjonar og andre rettar som særleg er nytta av kvinner, ikkje skal gi dårlegare sjansar
- at det skal utarbeidast ein handlingsplan for likestilling.

Avtalen pålegg leiinga og organisasjonane å informere om likestillingsloven og -avtalen, om at dei tilsette har rett til omsorgspermisjon, og om at kvinner skal oppmuntrast til å sökje kompetansegivande opplæring.

Likestillingsavtalen fokuserer på spørsmål om likestilling og tiltak for å betre kvinne si stilling som arbeidstakrar i banken. Arbeidet i likestillingsutvala vil krevje innsats både frå leiinga og organisasjonane.

Nokre rekneskapstal

Husbankens engasjement

Husbankens engasjement auka med 6.946,8 mill kroner i 1988 og var ved utgangen av året på 82.293,3 mill kroner.

Også i 1988 vart mange eldre lån innfridde, og talet på løpende lån gjekk ned med vel 12.000 til drygt 275.000.

Tabell 1 viser løpende lån fordelt på kontora til Husbanken, medan tabell 2 viser løpende lån etter låneformål. I tabell 3 er låna fordelt på fylke.

Samla engasjement — løpende lån fordelt på kontora til Husbanken

	Mill kroner	Talet på lån
Hovudkontoret	38.210,5	122 230
Bergens-kontoret	15.740,4	61 124
Trondheims-kontoret	9.017,9	39 628
Bodø-kontoret	7.746,7	37 753
Hammerfest-kontoret	2.150,0	14 301
Sum løpende lån	72.865,5	275 036
Tilsagde, ikkje utbetalte lån	9.427,8	
Samla engasjement	82.293,3	

Tabell 1

Løpende lån fordelt på fylke

	1988		1987	
	Mill kroner	Gjennomsnitt pr innbyggjar Kroner	Mill kroner	Gjennomsnitt pr. innbyggjar Kroner
Østfold	3.638,0	15.280	3.339,2	14.075
Akershus	6.108,2	14.900	5.840,6	14.355
Oslo	10.559,0	23.210	9.348,8	20.738
Hedmark	2.929,7	15.670	2.788,3	14.938
Oppland	2.522,2	13.820	2.389,8	13.093
Buskerud	3.057,6	13.640	2.855,5	12.797
Vestfold	3.037,8	15.510	2.772,3	14.245
Telemark	2.453,4	15.010	2.273,6	13.919
Aust-Agder	1.710,5	17.710	1.507,6	15.698
Vest-Agder	2.107,1	14.710	1.952,3	13.731
Rogaland	5.142,8	15.480	4.745,1	14.395
Hordaland	7.355,0	18.050	6.605,6	16.305
Sogn og Fjordane	1.422,8	13.370	1.297,4	12.218
Møre og Romsdal	3.698,8	15.520	3.425,5	14.401
Sør-Trøndelag	4.809,4	19.290	4.574,6	18.433
Nord-Trøndelag	2.327,1	18.350	2.194,5	17.297
Nordland	4.883,2	20.340	4.510,6	18.759
Troms	3.262,9	22.230	3.056,1	20.845
Finnmark	1.754,4	23.690	1.596,1	21.490
Svalbard	85,6	8.380	102,2	10.010
Til saman	72.865,5		67.175,7	

Tabell 2

Fordeling av løpende lån etter formål

	Pr 31.12.88		Pr 31.12.87	
	Mill kr	Tal på lån	Mill kr	Tal på lån
Ordinære oppføringslån				
Lån med tilsegn før 1966	159,9	893	184,2	1.608
Lån med tilsegn 1966-72				
1. prioritet	3.671,1	48.013	4.447,2	59.515
2. prioritet	36,1	9.549	77,5	15.944
Lån med tilsegn 1973-79				
Utzamningslån	20.064,4	72.915	20.551,1	74.534
Nominallån	3.440,0	21.842	3.582,3	22.430
Lån med tilsegn frå og med 1980				
Ordinære oppføringslån	31.615,7	72.390	26.798,6	64.976
Rentejusterte lån	106,0	220		
Utleigelån	10,7	9		
	59.103,9	225.831	55.640,9	239.007
Etableringslån (direkte)				
Kjøpslån (ervervslån)	15,0	33	15,5	33
Miljølån	843,8	3.233	697,2	2.840
Garasjelån	1.359,6	1.917	1.065,3	1.718
	78,0	328	94,1	341
	2.296,4	5.511	1.872,1	4.932
Utbettingslån (direkte)				
Lån med tilsegn før 1976	91,2	4.791	98,3	5.064
Lån med tilsegn 1976-79				
Utzamningslån	198,3	1.806	204,7	1.839
Nominallån	270,9	11.945	308,6	12.714
Lån med tilsegn frå og med 1980	2.739,7	11.394	2.306,5	10.444
	3.300,1	29.936	2.918,1	30.061
Gjeldsbrevlån til kommunar, FLYBO/SIBO				
Utbettingslån	791,0	4.672	744,1	4.378
Etableringslån	7.374,1	9.086	6.000,5	8.739
	8.165,1	13.758	6.744,6	13.117
Løpende lån i alt	72.865,5	275.036	67.175,7	287.117

Tabell 3

2,2 milliardar tilbake til statskassa

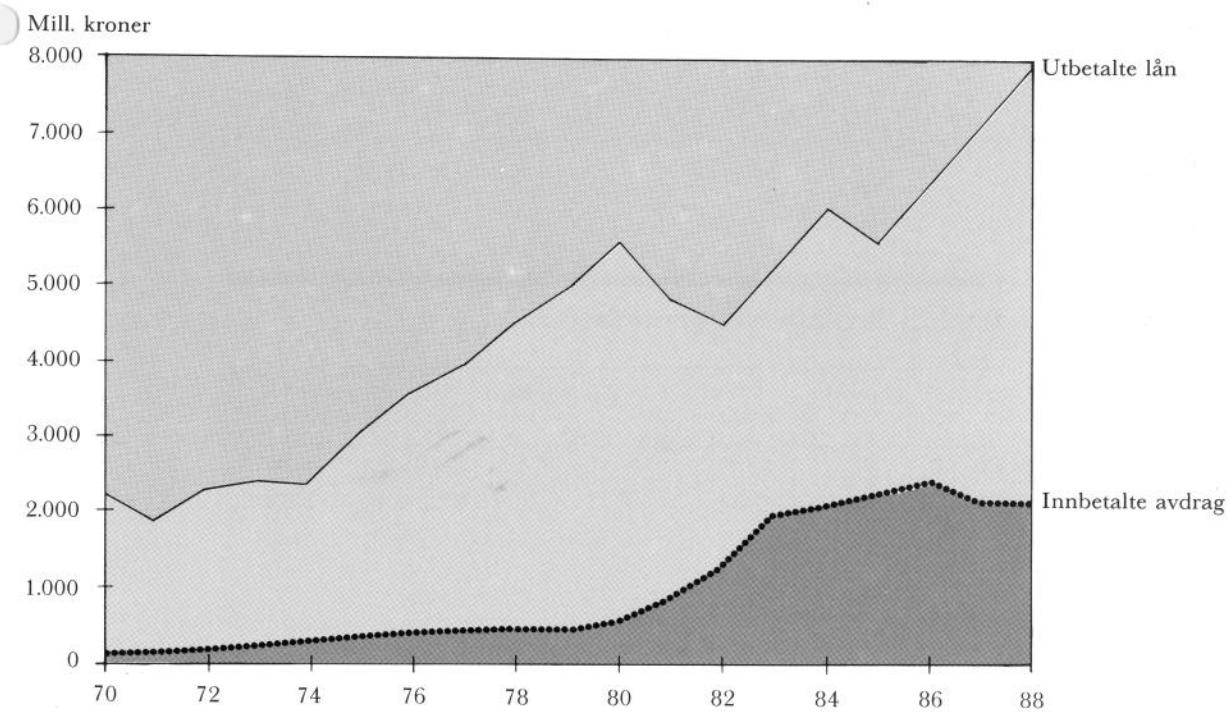
I alt 24.750 lån vart innfridde i 1988. Innfriingar og avdrag på husbanklån skaffa til saman 2,2 milliardar kroner til statskassa. Det er hovudsakleg 1. og 2. prioritetslån gitt i åra 1966-1972 som no blir innfridde. I tillegg har Husbanken kvart år ein del låntakarar som ønskjer å innfri eller betale ekstra avdrag på lån. Av dei 2,2 milliardane kom 898 mill kroner frå slike ekstra innbetalinger.

Innfriingar og avdrag. Mill kroner

	Ordinære avdrag	Ekstra innfriingar	Ekstra avdrag
1986	1.298,3	971,0	152,7
1987	1.287,9	742,3	153,0
1988	1.302,5	731,0	167,0

Tabell 4

Utbetalte lån og innbetalte avdrag 1970—88



Figur 1

Rentesatser og renteinntekter

Dei vel 275.000 låna som Husbanken har uteståande, er gjevne på rentevilkår som varierer frå 4 til 13 prosent. Det er Stortinget og regjeringa som til kvar tid fastset desse vilkåra. Tabell 5 viser korleis låna fordeler seg på ulike rentesatsar.

Renteinntektene på utlån var i 1988 på 6.662,9 mill kroner, ein auke på 733,9 mill kroner frå 1987. I tillegg hadde banken renteinntekter på innskot i bankar med 40,9 mill kroner.

* Topprenta på lån gitt etter 1980 sett ned til 11 prosent

Etter vedtak i Stortinget vart topprenta på lån med tilsegn etter 1. januar 1980 sett ned frå 12 til 11 prosent frå 1. juli 1988.

* Topprenta for lån frå før 1980 uendra — 13 prosent

Topprenta for lån med tilsegn gitt før 1. januar 1980 er framleis 13 prosent, men dei nyaste låna har enno ikkje nådd topprentenivå. I 1988 nådde oppføringslån (utjamningslån) med tilsegn frå 1976 topprente.

I 1988 vart to av dei eldre låna justerte:

Terminsummen for utjamningslån frå åra 1977—1979 vart oppjustert med 12 prosent frå 1. januar 1988. Ved utgangen av året hadde desse låna framleis ein betalingsprosent som låg under topprenta.

Terminsummen for lån med tilsegn gitt før 3. mai 1950 og med opphavleg bindingstid på 30 år for avdrag, vart oppjustert med 15 prosent.

Høgare innlånsrente

For å finansiere utlånsverksemda lårer Husbanken inn pengar frå staten. På nye lån frå staten betaler Husbanken ei rente som tilsvasar den gjennomsnittlege renta på nye 5-års statsobligasjonar. Frå tidlegare har banken også lån frå Folketrygfondet. Renta på

låna frå Folketrygfondet er fast i heile løpetida til låna. Løpetida på innlåna frå staten er fem år. Deretter blir låna konverterte til nye innlåan (til ny gjeldande rente).

Renta på dei nye innlåna frå staten var 12,9 prosent i 1988, mot

12,5 prosent i 1987. Tabell 6 viser kva Husbanken måtte betale i rente for alle innlåna sine i 1988.

Renteutgiftene var i 1988 på 8 549,5 mill kroner, ein auke på 975,2 mill kroner frå 1987.

Utlån fordelt på rentesatsar

Rentesats	Utlån			
	Talet på lån	Prosent	Mill kr	Prosent
0,0	9	0,0	10,7	0,1
5 og under	20.229	7,4	11.141,5	15,3
5,1 — 6,0	12.770	4,6	6.552,1	9,0
6,1 — 7,0	12.709	4,6	5.742,8	7,9
7,1 — 8,0	13.060	4,8	5.778,7	7,9
8,1 — 9,0	14.022	5,1	5.389,5	7,4
9,1 — 10,0	19.884	7,2	6.952,2	9,5
10,1 — 11,0	25.917	9,4	7.967,3	10,9
11,1 — 12,0	3.121	1,1	758,7	1,0
12,1 — 13,0	153.315	55,8	22.572,0	31,0
Sum	275.036	100,0	72.865,5	100,0

Tabell 5

Innlån fordelt på rentesatsar

	Rente-sats	Mill kroner	Prosent
Innlåan frå staten	12,0	14.191,0	19,1
Innlåan frå staten	12,2	15.311,0	20,6
Innlåan frå staten	12,5	27.112,0	36,5
Innlåan frå staten	12,9	16.921,0	22,7
Folketrygfondet	10,0	843,1	1,1
Andre innlåan	11,0	1,1	—
Sum		74.379,2	100,0

Tabell 6

Auke i rentestøtta

Det vi kallar rentestøtte, tilsvrar differansen mellom dei utgiftene Husbanken har på sine innlån, og renteinntektene banken får av utlåna sine og innskot i bankar.

Rentestøtta auka i 1988 med 238,9 mill kroner til 1 845,7 mill kroner. Utviklinga dei siste åra går fram av figur 2.

Den sterke auken i rentestøtta i dei siste åra kjem hovudsakleg av at Husbanken stadig betaler ut nye, store lån til låg rente, medan dei uteståande låna som etter kvart når topprente, er mindre. Rentestøtta går såleis til dei nyaste årgangane av lån. Dei låna som vart utbetalte i 1988, får til dømes ei rentestøtte på 670 mill kroner det første året.

I 1988 hadde det også ein viss innverknad på auken i rentestøtta at topprenta vart sett ned til 11 prosent. Dette vil få stadig større effekt i åra som kjem, etter kvart som fleire årgangar når opp i topprente.

Inn- og utbetalingar

Dei samla inn- og utbetalingane for Husbanken i 1987 og 1988 går fram av tabell 7.

Utgifter til administrasjon

Husbankens administrasjonsutgifter var i 1988 knapt 110 mill kroner medrekna utgifter til gjeldsforsikring.

Lønnsutgiftene utgjorde nesten 62 mill kroner. Vel 40 mill kroner har gått med til drifta elles — bl a husleige, sakkunnig hjelp, data-drift, publikasjonar, reiser m m (post 11).

Det er investert for 4,8 mill kroner, vesentleg i datautstyr (post 45).

...og inntekter av gebyr

Husbanken er pålagd å krevje inn desse gebyra:

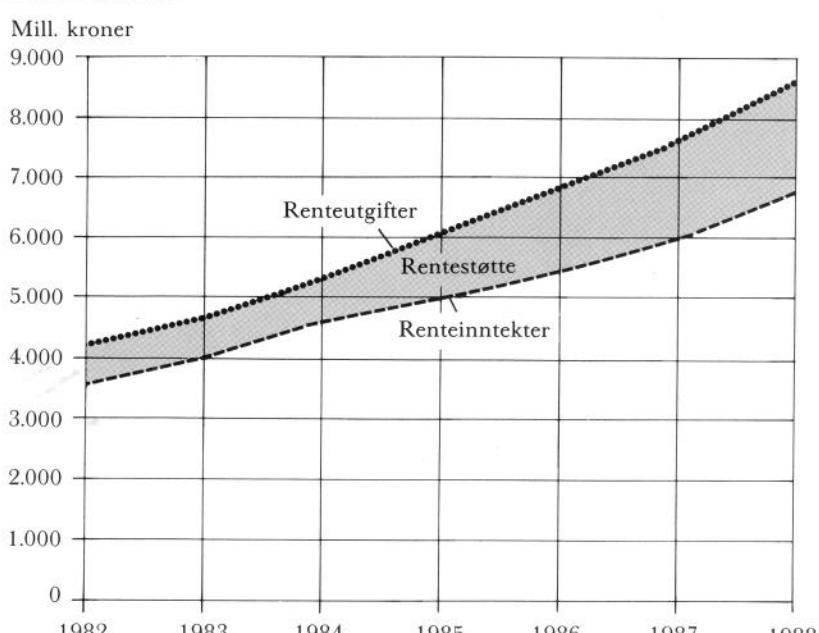
- forvaltningsgebyr frå låntakarane på 30 kroner pr halvårstermin

- takstgebyr for kvart lån som blir utbetalt til delvis dekning av takstutgiftene for lånet
- gebyr for arbeidet med oppdeling av lån i samband med seksjonering av eigendommar
- administrasjonsgebyr for gjeldsforsikring

Dessutan blir Husbanken tilkjend gebyr når banken held tvangsauskjonar.

Inntektene av gebyra utgjorde til saman 23,4 mill kroner i 1988.

Rentestøtte



Figur 2

Inn- og utbetalingar

	<u>Mill kroner</u>	
	1988	1987
A. Utbetalingar:		
1. <i>Renteberande fordringar</i>		
Ordinært oppføringslån	5.089,2	4.937,9
Rentejustert lån	106,0	0,0
Utleigelån	10,7	0,0
Utbetrigslån	475,8	438,2
Kjøpslån (ervervslån)	165,9	128,8
Miljølån	324,6	160,9
Gjeldsbrevlån til kommunar og Sibo/Flybo	1.717,1	7.889,3
2. <i>Stønader</i>		
Bustøtte	616,2	582,8
Tilskot til utbetring og byfornying	84,6	98,7
Støttetiltak for bustader og bumiljø	0,0	0,2
Etableringstilskot	41,6	742,4
3. <i>Renteutgifter</i>	8.549,5	7.574,2
4. <i>Administrasjonsutgifter</i>	109,6	103,8
5. <i>Innfriing av lån i Folketrygdfondet</i>	142,6	608,6
Sum	17.433,4	16.080,5
B. Innbetalingar/finansieringsmidlar		
1. <i>Lån frå staten</i>	6.250,0	5.550,0
2. <i>Statlege løyvingar</i>		
Rentestøtte	1.845,7	1.606,8
Bustøtte og andre tilskot til bustadformål	742,4	727,0
Tilskot til administrasjonsutgifter	109,6	2.437,6
3. <i>Avdrag (inkl. avskrivingar)</i>		
Ordinære lån	2.199,5	2.183,2
Nedskrivningsbidrag/stønadslån/tilleggslån	5,1	2.204,6
4. <i>Renteinntekter</i>	6.703,8	5.967,4
5. <i>Andre inntekter</i>		
Forvaltningsgebyr	15,8	16,0
Tilkjende sakskostnader	0,1	0,1
Takstgebyr	4,5	4,7
Gebyr for forsikring	2,8	0,0
Gebyr for seksjonering	0,2	21,1
Sum	17.879,5	16.179,7

Tabell 7

Rekneskap 1988

Resultatrekneskap

	1988		1987	
	Kroner		Kroner	
1 Renteinntekter o a				
1.1 Renter av pantelån og gjeldsbrevlån	6.639.950.439		5.914.259.307	
1.2 Renter av innskot i bankar	40.911.611		38.408.025	
1.3 Morarenter	22.952.167		14.786.451	
1.4 Andre renteinntekter	615	6.703.814.832		5.967.453.783
2 Rentekostnader o a				
2.1 Renter på innlån frå staten	8.450.647.350		7.458.395.398	
2.2 Renter på innlån frå Folketrygfondet	95.283.250		112.252.583	
2.3 Overført til Risikofondet — renter av fondskapitalen	2.133.574		2.066.904	
2.4 Renter av grunnfondet	1.300.000		1.300.000	
2.5 Andre rentekostnader	121.880	8.549.486.054	230.025	7.574.244.910
Netto rentekostnader		1 845 671 222		1 606 791 127
3 Andre driftskostnader				
3.1 Lønn og godtgjersler	61.966.894		60.700.104	
3.2 Varer og tenester	40.631.286		39.012.464	
3.3 Gjeldsforsikring	2.151.101		0	
3.4 Store innkjøp — edb	4.814.968	109.564.249	4.130.656	103.843.224
Driftsresultat		-1.955.235.471		-1.710.634.351
4 Dekt av staten				
4.1 Rentestøtte kap 2412 post 72 Administrasjonsutgifter		1.845.671.222		1.606.791.127
Kap 2412 post 01	61.966.894		60.700.104	
Kap 2412 post 11	40.631.286		39.012.464	
Kap 2412 post 21	2.151.101		0	
Kap 2412 post 45	4.814.968	109.564.249	4.130.656	103.843.224
		0		0

Balanse pr 31. desember

Eigedelar	1988		1987	
	Kroner		Kroner	
<i>Kortsiktige plasseringar</i>				
Kontantar, postgiro og i Noregs Bank	46.823.456		33.055.809	
Innskot i norske bankar	473.505.834	520.329.290	398.419.309	431.475.118
<i>Diverse kortsiktige krav</i>				
Forfalne, ikke betalte renter	221.120.070		163.926.000	
Opprente, ikke forfalne renter	1.886.234.890		1.697.512.528	
Andre krav	4.481.212	2.111.836.172	1.602.989	1.863.041.517
<i>Ordinære utlån</i>				
Ordinære løpende pantelån	64.683.420.345		60.421.144.584	
Gjeldsbrevlån til kommunane o a	8.165.139.544		6.744.592.506	
Uteståande lån ved overtekne pant	16.920.183	72.865.480.072	9.924.851	67.175.661.941
<i>Andre utlån</i>				
Tilleggslån	2.330		20.791	
Nedskrivningsbidrag/stønadslån og 2. pr lån til forsvarspersonell	18.648.891	18.651.221	23.694.686	23.715.477
<i>Anleggsmidlar</i>				
Eigen eide dom		132.034		152.034
Sum eigedelar		75.516.428.789		69.494.046.087

Gjeld og eigenkapital

	1988	Kroner	1987	Kroner
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
Betalte, ikkje forfalte renter	52.630.198		43.144.504	
Betalte, ikkje avrekna renter og avdrag	222.416.724		279.641.324	
Opptente, ikkje forfalte renter	741.797.247		665.760.925	
Anna kortsiktig gjeld	4.665.675		4.695.825	
I mellomrekning med Finansdepartementet	28.804.631	1.050.314.475	137.828.810	1.131.071.388
<i>Andinære innlån og anna langsiktig gjeld</i>				
Lån frå staten	73.535.000.000		67.285.000.000	
Ihendehavarobligjonslån frå Folketrygdfondet	843.100.000		985.720.000	
Lån frå andre	1.075.000	74.379.175.000	1.119.000	68.271.839.000
<i>Andre innlån</i>				
Tilleggslån				
Statleg del	2.294		14.602	
Kommunal del	36	2.330	6.189	20.791
Nedskrivningsbidrag og stønadslån				
Statleg del	9.095.758		12.172.187	
Kommunal del	4.291.603	13.387.361	5.555.242	17.727.429
Lån dekt av Forsvaret		5.261.530	18.651.221	5.967.257
				23.715.477
<i>Eigenkapital</i>				
Grunnfond		20.000.000		20.000.000
Agio- og rente- reguleringsfond		14.596.000		14.596.000
Risikofond pr 1.1	32.824.222		31.798.517	
Avskrive tap (gevinst) i året (netto)	-1.265.703		-1.041.199	
Godskrivne renter i året	2.133.574	33.692.093	68.288.093	2.066.904
Sum gjeld og eigenkapital		75.516.428.789		69.494.046.087

I hovedstyret for Den Norske Stats Husbank

Kurt Mosbakk

Wenche Skaaluren

Martha Seim Valeur

Solveig Bredal-Thorsen

Arnulf Olsen

Egil Dalviken

Ivar Leveraas

Adm.direktør

Arthur Aure

Kontorsjef
Regnskapkontoret

Vedlegg 1

Tilsegner som er gitt — mellomrekneskap med Finansdepartementet

Tilsagde eller løvvde, men ikke utbetalte lån utgjorde pr 31. desember 1988 9.427.773.000 kroner fordelt på desse formåla:

Oppføringslån og kjøpslån	Utbettingslån og miljølån	Gjeldsbrevlån til kommunar(etablerings- lån og utbettingslån)
kr 7.984.488.000	kr 1.354.700.000	kr 88.585.000

I mellomrekneskap med Finansdepartementet, jf. balanse:

Løyving over statsbudsjettet til bustadbygging o a

Overført fra 1987	kr	137.828.810
Motteke i 1988	kr	2.500.000.000
Godskriven del av innbetalte renter av tilleggs lån/nedskrivningsbidrag	kr	1.056.500
Godskriven del av innbetalte avdrag av nedskrivningsbidrag	kr	639.998
Godskriven del av innbetalte avdrag av stønadslån	kr	2.436.432
Godskriven del av innbetalte avdrag av tilleggs lån	kr	12.308
Godskrive staten på vegner av Forsvarsdepartementet	kr	1.470.299
Godskriven rente av grunnfondet	kr	1.300.000
Godskrive forvaltningsgebyr	kr	15.758.580
Godskrivne sakskostnader	kr	112.783
Godskrive takstgebyr	kr	4.525.787
Godskrive gebyr for seksjonering	kr	194.200
Godskrive gebyr for gjeldsforsikring	kr	2.793.480
Godskrivne tilfeldige inntekter	kr	38.583
	kr	2.668.167.760

Av dette gått med til dekning av:

Rentestøtte	kr	1.845.671.222
Bustøtte — familiær med barn	kr	240.267.726
— pensjonistar	kr	375.903.527
Tilskot til utbetring av bustader	kr	52.385.000
Tilskot til byfornyning	kr	32.176.000
Tilskot til etablering	kr	84.561.000
Tilskot til etablering i Finnmark	kr	38.256.095
Administrasjonsutgifter	kr	3.297.000
— belasta ved skattef. i Akershus, Hordaland, Trøndelag og Nordland	kr	109.564.249
Saldo pr 31. desember 1988	kr	58.157.690
i favør av Finansdepartementet	kr	51.406.559
	kr	2.639.363.129
	kr	28.804.631

Vedlegg 2

Tal frå verksemda til Husbanken i mill kroner

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
1. Ordinære renteberande lån:							
Utbetalte nye lån	4.508,5	5.153,3	5.988,5	5.564,4	6.377,0	7.066,9	7.889,3
Mottekne avdrag	1.290,1	2.036,6	2.150,4	2.316,6	2.422,0	2.183,2	2.199,5
Auke i utestående lån i året	3.218,4	3.116,7	3.838,1	3.247,8	3.955,0	4.883,7	5.689,8
Utestående renteberande lån pr 31.12.	48.132,2	51.248,9	55.087,1	58.337,0	62.292,0	67.175,7	72.865,5
Tilseigner som er gitt 1)	7.776,6	8.052,8	7.544,1	8.471,3	8.514,2	8.170,8	9.427,8
Sum engasjement pr 31.12	55.908,8	59.301,7	62.631,2	66.808,3	70.806,2	75.346,5	82.293,3
Årleg engasjementsauke	3.925,7	3.392,9	3.329,5	4.177,1	3.997,9	4.540,3	6.946,8
2. Tilleggslån:							
Tilbakebetalt	14,4	11,4	5,4	1,6	0,2	0,2	0,0
Utestående tilleggslån pr 31.12	18,8	7,4	2,0	0,4	0,2	0,0	0,0
3. Nedskrivningsbidrag/stønadslån:							
Tilbakebetalt/avskrive	116,9	103,6	60,9	44,2	123,3	20,2	5,1
Utestående nedskrivningsbidrag/stønadslån pr 31.12	375,9	272,3	211,4	167,2	43,9	23,7	18,6
4. Enkelte andre statuspostar pr 31.12.:							
Innlån frå staten	46.705,0	50.205,0	53.975,0	57.715,0	61.735,0	67.285,0	73.535,0
Andre innlån	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,1	1,1
Lån frå folketrygfondet	2.309,0	1.943,0	1.934,0	1.603,0	1.594,3	985,7	843,1
5. Renter:							
Renteinntekter	3.517,9	3.989,1	4.581,3	4.979,5	5.401,5	5.967,4	6.703,8
Renteutgifter	4.223,1	4.637,6	5.295,0	6.029,0	6.768,8	7.574,2	8.549,5
Rentestøtte frå staten	705,2	648,4	713,7	1.049,5	1.367,3	1.606,8	1.845,7

1) Tilsagde eller løvvde, men ikkje utbetalte lån pr. 31. desember

Vedlegg 3

Løyvingsrekneskap for Husbanken i 1988, utgifter

Kap	Post	Løyvd beløp etter S III	Overført frå 1987	Endringar i året	Sum	Medgått beløp 1988	Overført 1989
24l2	01	Lønn og godtgjersler	63.611.000	1.910.000			
		Lønnsregulering		1.637.000			
	11	Overført til post 11		— 1.000.000	66.158.000	61.966.894	3.262.000
	Varer og tenester	40.603.000	1.464.000				
		Overført frå post 01		1.000.000	43.067.000	40.631.286	2.030.000
	21	Gjeldsforsikring	2.600.000	— 460.000	2.140.000	2.151.101	
	45	Store innkjøp	4.350.000	1.355.000	5.705.000	4.814.968	890.000
	72	Rentestøtte	1.770.000.000				
		Tilleggsloevning		41.000.000	1.811.000.000	1.845.671.222	
<i>Andre tilskotsordningar</i>							
580	70	Bustøtte	625.000.000		625.000.000	616.171.253	
581	60	Tilskot til utbetring av bustader	52.000.000	33.432.000	52.000.000	52.385.000	500.000x)
581	70	Tilskot til byfornyning	35.000.000		35.000.000	32.176.000	35.371.000x)
	75	Etableringstilskot	50.000.000	16.520.000	165.000	66.685.000	41.553.094
		Disponert av KAD					287.260

x) Løyvd, ikkje utbetalt beløp

Løyvingsrekneskap for Husbanken i 1988, inntekter

Kap	Post	Løyvd beløp etter S III	Sum	Bokført inngått
		<i>Gebyrer m m</i>		
3574	02	Takstgebyr	5.800 000	5.800 000
3574	03	Gebyr for seksjonering av lån	500.000	500.000
3574	04	Tilkjende sakskostnader	100.000	100.000
3574	05	Salgsinntekter	10.000	10.000
3574	06	Forvaltningsgebyr	14.000.000	14.000.000
3574	07	Gebyr for gjeldsforsikring	2.600.000	2.600.000
		<i>Avdrag</i>		
3575	81	Nedskrivningsbidrag	2.000.000	2.000.000
3575	92	Stønadslån	2.000.000	2.000.000
5335	90	Tilleggslån	0	0
		<i>Renter</i>		
5601	83	Frå Husbanken	8.456.000.000	8.456.000.000
5607	80	Frå Husbankens grunnfond	1.300.000	1.300.000
		<i>Diverse</i>		
		Diverse inntekter		1.488.549

Husbankens rekneskap på ein annan måte

Husbanken har hatt desse utgiftene i 1988:

	Mill kroner
Renter på lån frå staten	8 450,6
Renter på lån frå Folketrygdfondet	95,3
Renter på andre lån	0,1
Renter av grunnfondet	1,3
Renter av risikofondet	2,1
Administrasjonsutgifter: Lønnsutgifter	62,0
Varer og tjenester m m	47,5
	<hr/>
	109,5
	<hr/>
	8 658,9

Husbanken har hatt desse inntektene i 1988:

Renter av pante- og gjeldsbrevlån	6 639,9
Renter av bankinnskot	40,9
Forarenter ved for sein betaling	22,9
	<hr/>
	6 703,7

Differanse

Inntekter	8 658,9
Utgifter	<hr/> — 6 703,7

Differansen er dekt slik:

Tilskot frå staten til administrasjonsutgifter	109,5
Tilskot frå staten til rentestøtte	<hr/> 1 845,7

Husbanken har i tillegg utbetalt desse stønadene

Bustønad til barnefamiliar og eldre	616,1
Etableringstilskot til vanskelegstilte husstandar	41,6
Tilskot til utbedring av bustader	84,6
	<hr/> 742,3

Midlane har Husbanken fått tilført frå staten

Husbanken har dessutan motteke/innkrevd desse innbetalingane og gebyra:

Avdrag/renter på nedskrivingsbidrag/stønadslån/2. prioritetslån	6,9
Forvaltningsgebyr til delvis dekning av administrasjon	15,8
Takstgebyr	4,5
Gjeldsforsikringsgebyr til dekning av administrasjon av ordninga med gjeldsforsikring	2,8
Diverse andre gebyr	0,3
	<hr/> 30,3

Summen er overført som inntekt i statsrekneskapen

Forside:

Tegning av Marte S Danbolt, 10 år.
Tegningen er utlånt fra Det internasjonale barnekunstmuseet, Oslo.

Foto:

Side 21 Terje Forseth
Side 24 Bjørn Melbye
Side 25 Martin Roubik
Side 26 Tor Balkhed

HB-3007

Utgitt av
Den Norske Stats Husbank
April 1989
Opplag: 5000
Grafisk form: Graf og Husbanken
Trykk: Centraltrykkeriet Østerås A.s