



# Innst. S. nr. 171

(2002-2003)

## Innstilling til Stortinget fra kommunalkomiteen

St.meld. nr. 13 (2002-2003)

### Innstilling fra kommunalkomiteen om verksemda til Den Norske Stats Husbank 2000-2001

Til Stortinget

#### 1. SAMMENDRAG

##### 1.1 Hovudtrekk i utviklinga i bustadsektoren 2000-2001

Åra 1997-2001 har vore prega av høg sysselsetting, låg arbeidsløyse og god inntektsvekst. Dette har medverka til god økonomi for mange hushald, og gitt større

etterspurnad etter bustader og høgare aktivitet innafør bustadsektoren. Veksten i bustadinvesteringar og bustadbygging har særleg vore høg i 2000 og 2001, jf. tabell 1 Prisutviklinga på bustader, og då særleg det gunstige forholdet mellom prisen på brukte og nye bustader i størstedelen av perioden, har også medverka til den positive utviklinga i bustadbygginga i denne perioden. Bustadbygginga i 2001 var den høgaste sidan 1980-talet. Det sterke oppsvinget i igangsettinga av nye bustader som starta i 2000, skjedde jamvel om Noregs Bank det året sette opp renta fire gonger med til saman 1,5 prosentpoeng.

Tabell 1: Nokre hovudtal for utviklinga i bustadsektoren dei siste åra

	1997	1998	1999	2000	2001
Bustadinvesteringar i mrd. kroner	31,3	31,8	32,0	37,1	42,3
Igangsette bustader	21 259	19 646	20 492	23 550	25 266
Gj.snittleg bruksareal (m <sup>2</sup> ) - igangsette bustader	130	128	124	124	118
Marknadsrente - bustadlån (per 31.12) <sup>1</sup>	5,43 pst.	9,82 pst.	7,19 pst.	8,64 pst.	8,15 pst.
Byggjekostnadsindeks for einebustad <sup>2</sup>	2,0 pst.	2,9 pst.	2,5 pst.	3,9 pst.	4,7 pst.
Årleg prisvekst for nye einebustader	4,5 pst.	9,0 pst.	9,1 pst.	8,7 pst.	7,8 pst.
Årleg prisvekst for sjølveigde bruktbustader	8,6 pst.	9,0 pst.	9,9 pst.	14,0 pst.	5,5 pst.

<sup>1</sup> Renteindikator for bustadlån basert på eit utval på 9 forretningsbankar og 41 sparebankar.

<sup>2</sup> Byggjekostnadsindeksen måler prisutviklinga på materialar, arbeidskraft, transport og anna som inngår i produksjon av bustadbygg. Kilde: Kjelde: SSB og Cicero Informasjon AS.

Medan talet på bustader har auka dei siste åra, har storleiken på bustadene jamt over blitt mindre. Gjennomsnittleg bruksareal har gått ned med 12 m<sup>2</sup> sidan 1997, og var på 118 m<sup>2</sup> i 2001. Innspurten i satsinga på omsorgsbustader er ein vesentleg grunn til at gjennomsnittssarealet har gått ned. I tillegg blei det i 2001 sett i gang bygging av mange studentbustader, særleg i Oslo. Statistikken viser også at den gjennomsnittlege storleik-

ken på hushalda går ned, og slik aukar det generelle behovet for mindre bustader.

Den sterke veksten i prisane både på nye og brukte bustader heldt fram i 2000. Det året steig prisane på brukte bustader mest. Den sterke veksten i bustadprisane har truleg medverka til den auka bustadbygginga. Særleg har etterspurnaden etter bustader vore stigande i dei største byane.

Sjølvs om bustadbygginga på landsbasis no er høgare enn den langsiktige etterspurnaden, vil den låge

bustadbygginga på 1990-talet medføre at det i mange større bysentra framleis vil vere større etterspurnad enn tilgang på bustader dei nærmaste åra. Difor har det i den seinare tida vore eit viktig bustadpolitisk mål å auke innsatsen i pressområda for å redusere regional ubalanse i bustadmarknaden.

I tillegg til høgt nivå på nybygginga er det no eit potensial for vekst i rehabiliteringsmarknaden. På 1970-talet blei det sett i gang bygging av over 40 000 bustader kvart år, og mange av desse bustadene nærmar seg no rehabiliteringsmoden alder. Det ser dessutan ut til at det er ein aukande tendens til å byggje om næringseigedomar til bustader.

I 2000 og 2001 blei det sett i gang fleire bustadtiltak som skal gjere det lettare for unge og vanskelegstilte å etablere seg i eigar- eller utleigebustad.

## 1.2 Nærmare om utviklingstrekk i verksemda til Husbanken

### 1.2.1 Innleiing

Husbanken skal gjennomføre Regjeringas bustad- og byggingspolitikk målretta og effektivt. Banken skal fremje bygging av bustader med ein nøktern standard og god kvalitet. Banken forvaltar låne- og tilskotsordningar, fordeler bustønad og gir råd og rettleiing til kundane.

Husbanken gir lån og tilskot til bustadbygging, bygging av barnehagar og studentbustader, bustadfornying, bustadetablering, omsorgsbustader og sjukeheimar. Desse verkemidla nyttar Husbanken for å nå dei bustadpolitiske måla til Regjeringa.

Tabell 2 viser dei viktigaste verkemidla til Husbanken i forhold til dei bustadpolitiske måla.

Tabell 2: Husbankens verkemiddel i forhold til dei bustadpolitiske måla 1999-2001

	1999	2000	2001
<i>God bustaddekning</i>			
Oppføringslån, talet på ordinære bustader med godkjenning	8 530	9 989	11 307
Oppføringslån, gj.snittleg storleik på bustader som fekk lån (m <sup>2</sup> )	110	104	94
Lån til omsorgsbustader og sjukeheimplassar, talet på bueingar med tilsegn	1 402	313	93
Tilskot til omsorgsbustader og sjukeheimplassar, talet på bueingar med tilsegn	6 285	6 235	7 437
<i>God bustadfordeling</i>			
Etableringslån, talet på tilsegn frå kommunane	8 115	8 157	11 324
Kjøpslån, talet på bustader med godkjenning	2 288	2 165	4 207
Bustadtilskot til etablering, talet på bustader med tilsegn	1 456	1 388	1 550
Bustadtilskot til utleigebustader, talet på bustader med tilsegn	1 185	901	1 045
<i>Butryggleik</i>			
Bustønad, talet på hushald med stønad <sup>1</sup>	100 539	103 482	106 106
<i>Gode bustader, god byggkvalitet og godt bumiljø</i>			
Oppføringslån, talet på bustader med tilleggskvalitetar	6 771	8 162	8 332
Tilskot til bustadkvalitet, talet på bustader med tilsegn	4 452	4 874	4 846
Utbetningslån, talet på bustader med tilsegn	9 999	15 014	10 651
Bustadtilskot til utbetring, talet på saker med tilsegn frå kommunane	5 610	5 362	5 157
Lån til barnehagar og skulefritidsordning, talet på plassar	1 730	1 789	2 285
Tilskot til utvikling av bumiljø o.a., talet på prosjekt	116	137	144

<sup>1</sup> Ved hovudutbetaling for andre termin

### 1.2.2 Rammevilkår for Husbanken 1998-2001

I 1996 blei verkemiddelapparatet i Husbanken lagt om. Rentestøtta for lån blei avskaffa, og midlane skulle i staden nyttast i form av målretta tilskot. Tabell 3 gir oversyn over dei viktigaste verkemidla som Husbanken disponerte i perioden 1998-2001.

Tabell 3: Verkemidla til Husbanken. Rammer for aktivitetsnivå 1998-2001, mill. kroner

	1998	1999	2000	2001
<i>Tilskotsrammer i alt</i>	3 766	4 144	4 319	5 427
Bustønad	1 507	1 576	1 623	1 796
Tilskot til byfornyning og bustadkvalitet	180	175	125	92

	1998	1999	2000	2001
Bustadtilskot til etablering, utbetring og utleigebustader	434	494	489	641
Tilskot til utvikling av bumiljø, bustadforvaltning og bustadpolitikk <sup>1</sup>	22	35,4	31,6	29
Tilskot til organisasjonar for funksjonshemma <sup>2</sup>	8	-	-	-
Oppstartingsstilskot	1 535	1 582	1 617	2 142
Kompensasjonstilskot <sup>3</sup>	80	282	433	727
<i>Utlånsramme</i>	8 000	9 000	11 000	13 000
Oppføringslån - nye bustader <sup>4</sup>	4 079	4 135	6 036	6 771
Lån til omsorgsbustader o.a.	890	963	285	89
Utbetringslån	676	1 168	1 748	1 208
Etableringslån	1 373	1 667	1 730	2 340
Kjøpslån	986	1 067	1 201	2 592

<sup>1</sup> Dette er den delen av løyvinga som Husbanken forvaltar. I tillegg forvaltar Kommunal- og regionaldepartementet ein mindre del av den samla løyvinga til føremålet.

<sup>2</sup> Posten blei innlemma i tilskot til utvikling av bumiljø m.m. frå og med 1999.

<sup>3</sup> Nytt tilskot i 1998.

<sup>4</sup> Inklusive lån til barnehagar.

Åra 2000 og 2001 var prega av ei sterk auke i bustadbygginga. Husbanken har medverka til denne utviklinga i form av lån og tilskot. Husbanken har i denne perioden i større grad enn før markerte seg når det gjeld oppføring av nye bustader i storbyane og andre pressområde. Eit anna kjenneteikn for perioden er den storstilte utbygginga av omsorgsbustader og sjukeheimsplassar under handlingsplan for eldreomsorga.

Vidare har samanslåinga av dei to bustønsordningane ført til at bustønsorden har auka etter måten mykje. I tillegg er det gjort stadige forbetringar i bustønsordninga, mellom anna ved at ein for barnefamiljar har sløyfa finansieringskrav i private utleigebustader (2000) og heva buutgiftstaket (2001). Talet på stønsmottakarar har stige jamt i 2000 og 2001. Bustadtilskot til etablering, utbetring og utleigebustader auka markert frå 2000 til 2001 for å gi rom for fleire bustader for unge og vanskelegstilte. Tilskot til byfornyng og bustadkvalitet har gått ned frå det blei innført i 1996. Det er i første rekkje tilskot til byfornyng som har gått ned, og det blir ikkje lenger gitt rammetilskot til større byfornyngsprosjekt.

Ein nærmare omtale av dei enkelte låne- og tilskotsordningane er gitt i punkt 3.3-3.6 i meldinga.

Systemet for fastsetjing av renta har også i 2000 gitt eit stabilt og relativt rimeleg rentenivå i Husbanken, men renta har stige noko i 2001. Særleg gjeld dette den flytande renta.

Husbanken tilbyr kundane fleksible nedbetalingsordningar både når det gjeld betalingsform, nedbetalings- tid og avdragsfri periode. Kundane kan velje mellom flytande rente, der renta blir regulert kvart kvartal, og eit tilbod om fem års fastrente. Fastrentetilbodet til nye kundar blir endra kvar månad.

### 1.2.3 Låneforvaltning

Husbanken utbetalte 9,1 mrd. kroner i nye lån i 2000 og 11,2 mrd. kroner i 2001. Auken kjem i hovudsak av auka lånerammer, at det blir gitt relativt fleire lånetilsegner og at utbetalinga av nye lån har vore større

enn innbetalinga av ordinære og ekstraordinære avdrag frå lånekundane i Husbanken.

Avdraga utgjorde 5,7 mrd. kroner i 2001 mot 5,1 mrd. kroner i 2000. Høg etterspurnad etter låneordningane og relativt gunstige rentevilkår har ført til at utlånsmassen har auka dei siste åra og no er oppe på same nivået som tidleg i 1990-åra.

Fleirtalet av kundane i Husbanken har bunde lånet til fast rente. Ved utgangen av 2001 var 70 pst. av låna bundne i fastrentekontraktar. Målt som del av den uteståande lånemassen utgjorde dette 79 pst.

Også i forvaltninga av låna tek Husbanken bustadpolitiske omsyn gjennom å vise fleksibilitet og gi råd i situasjonar med misleghald. Ved å freiste å unngå tvangssal gjer banken sitt for å få tapa så låge som mogleg, samtidig som dette òg medverkar til å oppfylle målet om butryggleik.

Misleghaldet har stabilisert seg på eit lågt nivå.

Ved utgangen av 2001 hadde Husbanken bokført eit samla bruttotap på 17,8 mill. kroner, mot 21,3 mill. kroner i 2000. Tapa er fordelte med 17,1 mill. kroner på personlege låntakarar og 0,7 mill. kroner på ikkje-personlege låntakarar.

### 1.2.4 Klage på vedtak om lån og tilskot

Klagenemnda for Den Norske Stats Husbank behandla i 2000 132 saker, av desse blei 99 endeleg avgjort av nemnda.

I 2001 behandla nemnda 200 saker, der 179 saker blei endeleg avgjort av nemnda. Av alle saker som kom inn i Husbanken i 2001, utgjør klagene 1,4 pst.

Klage på avslag om kjøpslån utgjorde fleirtalet av Klagenemnda sine saker både i 2000 og 2001.

### 1.2.5 Administrasjon

Husbanken fekk ny administrerande direktør i juni 2001. Om hausten blei det ved hovudkontoret gjennomført fleire administrative og organisatoriske endringar. Føremålet med endringane var å få til ein meir effektiv og fleksibel organisasjon.

Husbanken hadde i 2001 ansvaret for den administrative støtta i samband med etableringa av Husleigetvistutvalet i Oslo som er ei verksemd under Kommunal- og regionaldepartementet. Denne støtta har etter kvart kome inn i rutinebundne former, og omfattar mellom anna IT-støtte, arkiv- og rekneskapsstøtte osv.

I 2001 starta prosessen med å flytte delar av regionkontor Sør, dvs. regionen Aust-Agder, Vest-Agder og Telemark, til Arendal. Det er lagt opp til at dette kontoret skal byggjast ut til eit fullverdig regionkontor - på lik linje med alle andre regionkontor - frå 1. juni 2003. Når det gjeld fylka Vestfold og Buskerud, arbeider Husbanken med å finne ei høveleg plassering av desse.

I år 2000 introduserte Husbanken servicefråsegner. I desse fråsegnene blei det sett klare mål for kva kundane kan vente av saksbehandlingstid frå Husbanken si side. Servicefråsegner og driftsmål skal gjere kundane i Husbanken sikre på at dei kan vente god service.

I ei storkundeundersøking som blei gjort i oktober 2001, fekk utbyggjarar, kommunar, bustadbyggjelag, burettslag og fleire høve til å uttale seg om servicenivået i Husbanken. 88 pst. var anten nøgde eller svært nøgde, og 96 pst. sa at dei ville bruke Husbanken i framtidige prosjekt. 93 pst. av personkundane vurderte servicen som bra eller veldig bra.

Prosentdelen av kvinner i leiarstillingar i Husbanken er 38 pst. ved utgangen av 2001.

Informasjonsteknologien i Husbanken har utvikla seg sterkt frå år til år og har i stor grad medverka til at Husbanken kan ta seg av dei bustadpolitiske oppgåvene på ein effektiv måte. IT-verktøya til banken er heilt avgjerande for all verksemd når det gjeld både kundebehandling, informasjon og rapportering. Ein ny strategiplan for IT-verksemda blei ferdig tidleg i 2001.

### 1.3 Nærmare om prosjektkonkurransar

Fleire rimelege butilbod til vanskelegstilte grupper er ei høgt prioritert oppgåve for Husbanken. Prosjektkonkurransane som Husbanken har vore initiativtakar til, er eit av verkemidla for å oppnå denne målsettinga. Konkurransane er spesielt retta mot utleigebustader for ungdom og vanskelegstilte, bustader for flyktningar, i tillegg til miljøvennlige bustadområde.

Prosjektkonkurransane skal stimulere og leggje til rette for ein meir aktiv bustadpolitikk i kommunane. Husbanken bidreg til dette ved å gi økonomisk stønad til konkurransane, presentere sine tilskots- og låneordningar og tilby sin faglege kompetanse.

Konkurransane er ein del av Husbanken sitt arbeid med å stimulere til nytenking i bustadsektoren. Gjennom konkurransane ønskjer Husbanken òg å føre entreprenørar og arkitektar saman ved at det blir stilt krav om at arkitekt skal nyttast ved utforming av bustadene. Vonleg vil dette føre til at den lokale byggjebnansjen får større interesse for god kvalitet og god byggjeskikk.

I 2001 inviterte Husbanken til 11 prosjektkonkurransar. I 1999 blei det arrangert ein tilsvarande konkurranse, og i 2000 ble det arrangert to tilsvarande konkurransar.

I meldinga er prosjektet Bondelia i Gjøvik og eit prosjekt i Stange nærare omtala. Begge prosjekta baserer seg på prosjektkonkurranse.

Husbanken skal vere i framkant av bustadplanlegginga. Gjennom prosjektkonkurransar oppnår ein dialog om det enkelte prosjekt, og Husbanken kan då med sine kostnads- og kvalitetskrav vere med på å påverke utforminga av prosjekta i stor grad.

## 1.4 Nærmare om lokale bustadsosiale handlingsplanar

### 1.4.1 *Arbeidet med handlingsplanar*

For å stimulere kommunane til å lage bustadsosiale handlingsplanar ga Husbanken om lag 9 mill. kroner i tilskot under kap. 581 post 78 til 118 prosjekt i 2000 og 2001. For å rettleie kommunane la Husbanken vekt på ein kombinasjon av dialog og skriftleg rettleiingsmateriale.

Prosjekt målet om at minst 90 kommunar skulle ha sett i gang planarbeid innan november 2001, blei nådd. Ved årsskiftet 2001/2002 var det sett i gang arbeid med bustadsosiale handlingsplanar i om lag 120 kommunar. Målet om at 40 kommunar skulle ha ferdige planar til same tidspunkt blei ikkje nådd. Ved årsskiftet 2001/2002 hadde 16 kommunar klare planane sine. Grunnen til at målalet ikkje blei nådd var at det tok lengre tid enn venta for kommunane å få på plass eit politisk vedtak, organisere prosjektet og sette av ressursar til å gjennomføre arbeidet.

Om lag halvparten av kommunane i landet, med over 15 000 innbyggjarar, er med i dette bustadsosiale planarbeidet. Av alle kommunar med under 15 000 innbyggjarar er planarbeid sat i gang i om lag kvar sjettemune. Omfanget av sosiale problem i kommunane ser ut til å vere den viktigaste årsaka til at kommunar lagar bustadsosiale handlingsplanar.

112 kommunar er pr. oktober 2002 i gang med bustadsosiale handlingsplanar, og 43 kommunar har ferdigstilt sine bustadsosiale handlingsplanar.

### 1.4.2 *Evaluering*

I 2001 gjorde Asplan Viak ei evaluering av prosjektet bustadsosiale handlingsplanar. Evalueringa peikar på at det er eit stort planbehov på det bustadsosiale feltet, og det blei konkludert med at kommunane vurderer handlingsplanane som eit godt verkemiddel i kommunen både med tanke på å få til eit godt samarbeid på tvers av sektorane og med tanke på å nå målgruppene i kommunen.

Evalueringa peiker på at handlingsplanane har medført ein annan og betre dialog med Husbanken enn den kommunane tradisjonelt har hatt. Kommunane er positive til at dei i dette prosjektet har kome i kontakt med Husbanken allereie i den strategiske delen av arbeidet.

Kommunane vurderer tilskotet frå Husbanken som viktig for å få i gang planarbeidet. Kommunane ser ut til å vere sær medvetne om at handlingsplanen må koplant til kommunen sin økonomiplan og andre sentrale planar. Kommunane ser ut til å ha hatt stor nytte av rettleiingsmaterialet og anna informasjon frå Hus-

banken, men dei etterlyser røynsler og gode planforslag frå andre kommunar. Metoden for kartlegging av dei vanskelegstilte får god omtale av kommunane, likeins har prosjektleiarsamlingane som Husbanken arrangerer, fått god omtale.

Planane som er utarbeidde er svært forskjellige. Dei lokale utfordringane varierer.

I fleire kommunar avdekka kartlegginga at mange av dei vanskelegstilte har økonomi til å eige sin eigen bustad. Kommunane har difor auka låneopptaket til vidareutlån og endra regelverket.

Nokre kommunar har fokusert på at kunnskapen om bustadverkemidla i tenesteapparatet ikkje er god nok. Spesielt er det liten kunnskap om verkemiddel for å betre heimesituasjonen for personar som ikkje har ein bustad tilrettelagt for deira funksjonsnivå.

Eit av dei viktigaste resultatene er at kommunane har avdekka at mange husstandar har behov for anna hjelp for å kunne halde på bustaden. Mange har behov for oppfølging i busituasjonen. Fleire kommunar foreslår difor at det vert oppretta miljøtenester som skal følgje opp vanskelegstilte i bustadene deira.

Fleire kommunar har samarbeidd i planfasen. Dette har ført til at kommunane også har sett på korleis dei kan dra nytte av kvarandre i gjennomføringa av planen.

I planarbeidet kartlegg kommunane vanskelegstilte med bustadbehov som er i kontakt med tenesteapparatet. Kartlegginga pågår på samtlige tenestestader i kommunen. Kartleggingsresultata blir vurderte i samanheng med den generelle befolkningsutviklinga og bustadstrukturen i kommunen. Dette gjev kommunen eit grunnlag for å seie noko om kva lokale utfordringar dei har, noko som gjer det lettare å vurdere verkemidla og utvikle strategiar.

Kommunane sender inn anonymiserte kartleggingsresultat og ferdige planar til Husbanken. I oktober 2002 var 73 kommunar ferdige med kartlegging av bustadbehovet i kommunen.

Kartlegginga har medverka til eit betre grunnlag for Husbanken si vidare tildeling av midlar på dei ulike låne- og tilskotsordningane til kommunane.

Gjennom dei bustadsosiale handlingsplanane har staten fått auka kunnskap om dei lokale utfordringane i kommunane. Planane har medverka til at Husbanken har fått reiskap som kan gjere det mogeleg å målstyre verkemidla. Planane gjer at Husbanken på førehand har betre oversikt over kva søknader om til dømes bustadtilskot som kjem og låneopptak i kommunane. Husbanken kan kome tidleg inn i prosessen av prosjekta og påverke kvaliteten i desse mellom anna gjennom prosjektkonkurransar.

### 1.4.3 *Vegen vidare*

Arbeidet med bustadsosiale handlingsplanar som prosjekt blei avslutta i 2001, og det vidare arbeidet med planane blei lagt inn i Husbanken sin daglege drift. Nye kommunar kjem til og får del i Husbanken sitt opplegg. Ein av dei fremste utfordringane i tida framover vil vere å få sett i verk planane på ein måte som kjem bebuarane i kommunane til gode. Å lage ein plan er berre det første skrittet mot ein god bustadsosial poli-

tikk i kommunane. Å følgje opp og realisere tiltaka i planen krev kompetanse og ressursar. Det blir ei viktig oppgåve for Husbanken å hjelpe kommunane med råd og økonomiske middel for å realisere dei ulike bustadsosiale tiltaka. Det blir tatt sikte på ei evaluering av effektane av dei bustadsosiale handlingsplanane i kommunane etter tre år.

## 2. KOMITEENS MERKNADER

### 2.1 Innledning

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sigvald Oppebøen Hansen, Reidar Sandal, Karl Eirik Schjøtt-Pedersen og Signe Øye, fra Høyre, Peter Gitmark, Hans Kristian Hogsnes og Kari Lise Holmberg, fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen og Heikki Holmås, fra Kristelig Folkeparti, Anita Apelthun Sæle og Ivar Østberg, og fra Senterpartiet, lederen Magnhild Meltveit Kleppa, mener St.meld. nr. 13 (2002-2003) gir en god gjennomgang av Husbankens virksomhet fra 2000 og 2001, og viser at Husbanken er et avgjørende verktøy for å kunne drive en offensiv boligpolitikk. Komiteen viser til sine merknader og forslag i Budsjett-innst. S. nr. 5 (2002-2003), i Innst. S. nr. 95 (2002-2003) og Innst. S. nr. 126 (2002-2003) om forslag til endringer av boligvirkemidlene.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener at alle skal disponere en god og rimelig bolig i et godt bomiljø. En god boligpolitikk må gå ut på at det bygges nok eieboliger og ikke-kommersielle utleieboliger til at færrest mulig får problemer på det ordinære boligmarkedet og må få bostøtte og boligtilskudd for å kunne skaffe seg et sted å bo.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, viser til at årene 1997-2001 har vært preget av høy sysselsetting, lav arbeidsledighet og høy inntektsvekst. Dette har gitt større etterspørsel etter boliger. Årene 2000 og 2001 var særlig preget av sterk vekst i boligbyggingen der Husbanken medvirket i form av lån og tilskudd. Dette flertallet er tilfredse med at Husbanken i denne perioden i større grad enn før har markert seg når det gjelder oppføring av nye boliger i storbyene og andre pressområder. Dette flertallet har merket seg at et annet kjennetegn for perioden er den storstilte utbyggingen av omsorgsboliger og sykehjemsplasser under handlingsplanen for eldreomsorgen.

Dette flertallet er tilfredse med at det i 2000 og 2001 ble satt i gang flere boligtiltak som skal gjøre det lettere for unge og vanskeligstilte å etablere seg i egen eller utleiebolig. Blant annet gjelder dette boligtilskudd til etablering.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti er spesielt opptatt av å føre en boligpolitikk som gir mulighet for vanskeligstilte å få en bolig. Disse medlemmer mener også at det er viktig å sikre god oppfølging for å mestre en bosituasjon. Disse medlemmer mener også at det er viktig å gi unge med liten egenkapital mulighet til å etablere seg i boligmarkedet.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti vil påpeke at Husbanken har en viktig rolle når det gjelder å bidra til boligbygging i distriktene der andre finansieringsmuligheter kan være vanskelig.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener at Husbanken skal videreføres som en allmenn bank for boligbygging og utbedring, og i tillegg være en bank som lettere bidrar til boligetablering. Husbanken skal også bidra til å finansiere boligbygging i distrikter hvor private banker vegrer seg mot å gi lån. Flertallet har merket seg at Regjeringen har varslet at lån til bygging av nye boliger framover, trolig bare vil gå til de som har spesielle behov. Flertallet mener disse signalene er svært overraskende og at dette vil føre til redusert nybygging, og understreker at færre nye boliger først og fremst vil ramme ungdom og de med økonomiske problemer.

Flertallet viser til at Husbanken, uten rentesubsidiering, kan sikre tilgang på rimelig kreditt til nybygging, ved at staten benytter sin adgang til rimelige innlån til det beste for låntakerne. Husbankens tilbud om oppføringslån bidrar også til sterkere konkurranse i lånemarkedet og til et generelt lavere rentenivå for boliglån.

Flertallet mener Husbanken skal kunne gi lån også til lånsøkere som vanskelig vil kunne få lån i de private bankene også i sentrale strøk. Husbanken skal også med sin spesielle kompetanse bidra til nøktern ressursbruk og god kvalitet i boligbyggingen. Husbanken skal samtidig være et viktig redskap for å kunne drive motkonjunkturpolitikk og sikre at boligbygginga holdes oppe også i nedgangstider.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til at St.meld. nr. 13 (2002-2003) omhandler årene 2000-2001 og har merket seg at regjeringen Stoltenbergs boligpolitikk var vellykket på mange områder. Rammene til Husbanken ble økt vesentlig og i 2001 var boligbyggingen den høyeste siden 1980-tallet. Det ble også satt i gang bygging av mange studentboliger, særlig i Oslo. I tillegg var det i perioden 2001-2002 en storstilt utbygging av omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Torbjørn Andersen og Per Sandberg, tar St.meld. nr. 13 (2002-2003) om verksemda til Den Norske Stats Husbank 2000-2001 til orientering.

Disse medlemmer mener Husbanken er i ferd med å utspille sin rolle som en bank for boligfinansiering i det ordinære boligmarkedet.

Disse medlemmer viser til at Husbanken ble opprettet i en tid da lånemulighetene var mer utilgjengelig for mange. Dessuten var rentenivået svært gunstig i en årrekke. Dette gjorde Husbanken attraktiv for mange med lave eller vanlige inntekter. Av disse grunner hadde Husbanken den gang en viktig boligpolitisk rolle å spille ved at det var lettere for mange å få lån i Husbanken enn i andre banker. Husbanken var den gang et viktig virkemiddel i den sosiale boligpolitikken som ble ført etter krigen. I dag er den boligsosiale betydningen blitt sterkt redusert. Tilgjengeligheten i det private boliglånemarkedet er blitt vesentlig styrket de senere årene. Dessuten er det heller ikke lenger som tidligere noen umiddelbar rentefordel knyttet til å oppta lån i Husbanken.

Disse medlemmer viser til at en undersøkelse utført av Econ Senter for økonomisk planlegging viser at Husbanken ikke lenger er et avgjørende redskap for nivået på boligbyggingen her i landet.

Disse medlemmer mener derfor at det bør vurderes å omdanne Husbanken fra en generell boligbank til en bank for finansiering av en mer ekstraordinær type boligbygging som det er vanskeligere å finansiere og realisere gjennom det ordinære private bank- og finansieringssystemet.

Disse medlemmer mener et annet alternativ kan være å privatisere Husbanken.

## 2.2 Låneforvaltningen

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, merker seg at Husbanken har fått økt sine lånerammer i perioden fra 1996 og frem til i dag, men at en stadig mindre andel av midlene går til boligbygging og en stadig større andel til enkeltindivider til kjøp av brukt bolig. Denne utviklingen er forventet å fortsette i forlengelsen av innføringen av START-lånet fra 1. januar 2003. Flertallet merket seg også at Husbanken gikk tom for utlånsmidler i 2002, med de konsekvenser dette hadde for boligbyggingen. Ifølge Statistisk Sentralbyrå ble boligbyggingen redusert med 11 pst. fra 2001 til 2002.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti har merket seg at Husbankens lånerammer har økt i perioden.

Disse medlemmer er glad for innføringen av Startlånet fra 1. januar 2003. Lånet har erstattet ordningen med Kjøpslån og Etableringslån og vil være en bedre og mer brukervennlig ordning for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at Husbankens oppføringslån har finansiert om lag halvparten av nybyggingen etter krigen og har bidratt til å holde tak-

ten i boligbyggingen høyere enn hvis markedet alene skulle finansiere boligbyggingen. Etter avskaffingen av rentetrappen i 1996 er betydningen av oppføringslånet redusert, og det offentlige bidrar ikke lenger med subsidiering av boligbygging og lånemottaker. Oppføringslånet er likevel foretrukket av mange boligbyggere fordi det i snitt ligger lavere enn markedsrente, og fordi det gir en opplevd trygghet for den enkelte lånetaker både til kvalitet og til forvaltning. Flertallet viser til at et enstemmig boligutvalg i NOU 2:2002 gikk inn for å videreføre oppføringslånet.

Flertallet mener Husbankens rammer bør utvides for å sikre målet om å igangsette bygging av minst 25 000 boliger i året.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil i denne sammenheng vise til en nylig fremlagt evaluering av oppføringslånet gjennomført av ECON. Evalueringen konkluderer med at Husbankens oppføringslån har liten effekt på hvor mange boliger som bygges. Disse medlemmer konstaterer at bare 5-11 pst. av de husbankfinansierte boligene som inngår i evalueringen, ikke ville blitt oppført uten husbanklån. Dette er boliger til personer som ikke får lån i ordinære banker. Når det gjelder lånets effekt på boligens kvaliteter, har disse medlemmer merket seg at evalueringen har gitt et mer positivt resultat.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, merker seg at Husbanken har innført en låneutmålingstrapp der låneutmålingen til leiligheter over 85 kvadratmeter reduseres. Etter flertallets oppfatning gjør dette Husbanken mindre attraktiv som finansierer av varierte boområder i storbyene, noe som over tid vil svekke Husbankens betydning for boligbygging i byene. Eksempelvis er det stort behov for familieboliger i flere sentrumsområder i Oslo som har byggekostnader langt over Husbankens låneutmålingsbeløp.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, merker seg også at en større andel av Husbankens lånekunder enn i lånemarkedet for øvrig benytter seg av fastrentetilbud i stedet for flytende rente, noe som gir større trygghet for stabile utgifter og gjør dem mindre utsatt for rentesvingninger i markedet.

Dette flertallet merker seg at Husbanken i perioden har hatt svært lave tapsavskrivninger.

Komiteen merker seg at Regjeringen kommer tilbake med drøftelse av Husbankens låneforvaltning i forbindelse med den varslede boligmeldingen til høsten.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstre-

parti og Senterpartiet, mener likevel at det er avgjørende at Husbanken beholder låneforvaltningen innen sin virksomhet. Forvaltningen av lån er en del av Husbankens kjernevirksomhet. Det er gjennom forvaltningen av lån at Husbanken møter sine kunder og har muligheten til å bruke hele spekteret av virkemidler, fra tilskudd til høyere låneutmåling fulgt av kompetanse for å sikre viktige kvaliteter, fra god byplanlegging til effektive og miljøvennlige energiløsninger.

Komiteen ser det som positivt at Husbankens administrasjon i 2000 og 2001 har gjennomført flere effektiviseringstiltak, blant annet at det er satt klare mål for saksbehandlingstid og service. Komiteen har i den forbindelse merket seg at Husbanken gjennom en stor kundeundersøkelse i 2001 fikk svært positive tilbakemeldinger når det gjaldt servicenivået.

### 2.3 Boligtilskudd

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at boligtilskuddet til enkeltpersoner og til utleieboliger avløste rentesubsidiene av lån i 1996. Siden den gangen har boligtilskuddenes betydning minsket fordi den reelle verdien av boligtilskuddet har gått ned, samtidig som prisstigningen både på nye og brukte boliger har vært vesentlig høyere enn annen prisstigning. Prisen på nye boliger steg med 60 pst. mens tilskuddets størrelse steg fra 560 mill. kroner i 1996 til 657 mill. kroner i 2002. I 1996 ble det igangsatt bygging av 1 430 utleieboliger, mens tall fra 2001 viser at det bare ble igangsatt bygging av 1 045 utleieboliger.

Komiteen viser til at det ifølge NOU 2:2002 finnes minst 7 800 bostedsløse i Norge.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser også til at antallet flyktninger som bosettes er for lavt i forhold til behovet og at flere av kommuner melder om mangel på boliger.

Norge skiller seg fra Danmark og Sverige ved at andelen av folk som eier boligen de bor i er høy, og at andelen av ikke-kommersielle utleieboligers andel av leiemarkedet er lav.

Flertallet mener tilskuddene til kjøp og bygging av ikke-kommersielle utleieboliger burde økes vesentlig for å nå et mål om minst 10 pst. ikke-kommersielle utleieboliger av det samlede boligmarkedet.

Flertallet mener at når tilskuddene til eldreplanen nå fases ut, må tilskuddene til boligbygging i stedet rettes inn mot bygging av boliger for unge og vanskeligstilte.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti vil påpeke at det er store forskjeller mellom boligmarkedet i Norge og de andre nordiske landene. Det vises til at det norske boligmarkedet har en langt større grad av eierboliger enn for eksempel det sven-

ske, og at det har vært bred støtte til denne politikken siden andre verdenskrig. Disse medlemmer er også av den oppfatning at denne politikken har vært svært vellykket, og tilrettelegging for at flest mulig kan eie sin bolig bør være hovedstrategien i boligmarkedet også i fremtiden.

Disse medlemmer viser til at Regjeringen har utvidet "Prosjekt bostedsløse" til å gjelde de syv største byene, og at frivillige organisasjoner nå også skal involveres. Disse medlemmer er av den oppfatning at "Prosjekt bostedsløse" er et viktig tiltak for å utvikle en nasjonal strategi for bekjempelse av bostedsløshet.

Disse medlemmer vil påpeke at boligtilskuddet er et viktig virkemiddel for at også de aller mest vanskeligstilte på boligmarkedet skal få en rimelig og nøktern bolig.

Disse medlemmer vil vise til at i forbindelse med Handlingsplan mot fattigdom foreslo Regjeringen å styrke oppfølgingen av bostedsløse gjennom bolig- og oppfølgingsopplegg. Disse medlemmer vil også vise til at tilskudd til boliger til bostedsløse har topp-prioritet innenfor ordningen med boligtilskudd.

Disse medlemmer ber Regjeringen komme tilbake til dette i forbindelse med den varslede boligmeldingen til høsten.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, merker seg at tilskuddene til kvalitet og byfornyning i perioden er blitt redusert. Dette innebærer blant annet at tilskudd til energisparende løsninger som varmpumper er blitt fjernet. Flertallet mener at det å bruke markedsmekanismer ved å gi kvalitetstilskudd til utbyggere som velger energibesparende og andre miljøvennlige løsninger, er meget effektivt samfunnsøkonomisk sett. Det er atskillig bedre og billigere å planlegge og bygge miljøvennlige løsninger enn å installere slike i etterkant. Det er flertallets oppfatning at det er viktig for Husbanken å ha tilskudd til byfornyelse og opprustning av bomiljøer.

Komiteen viser for øvrig til sine merknader og forslag i Budsjett-innst. S. nr. 5 (2002-2003).

#### 2.4 Bostøtte

Komiteen merker seg at utgiftene til bostøtte øker. Komiteen ser dette både som et utslag av at flere grupper kommer inn under bostøtten og at flere har behov for bostøtte som følge av den høye prisstigning i

eie- og leiemarkedet og økte økonomiske forskjeller mellom husholdningene.

Komiteen viser for øvrig til Innst. S. nr. 95 (2002-2003) og Innst. S. nr. 126 (2002-2003).

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser også til at Regjeringen i høst la frem en stortingsmelding om bekjempelse av fattigdom. I denne meldingen fikk boligspørsmål en sentral plass. Styrking av bostøtten og oppfølging av personer med særlige boprosblemer er blant de sentrale tiltakene i handlingsplanen. Disse medlemmer vil særlig påpeke at det er i de to siste statsbudsjettene at bostøtten har økt både i antall mottakere, ved at 5000 barnefamilier har fått rett til støtte, og beløp per mottaker, ved en generell økning og en økning i støtten til lys og varme.

Disse medlemmer vil påpeke at dette står i sterk kontrast til regjeringen Stoltenberg som i 2001 foreslo å fjerne sjablonen for lys og varme, samt foreslo en nulløkning i bostøtten i statsbudsjettet for 2002.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til at Arbeiderpartiet også i budsjettet for 2002 gikk inn for å øke utgiftstaket for bostøtten med 5 000 kroner, samt å beholde sjablonbeløpet for lys og varme i boutgiftene.

#### 2.5 Boligsosiale handlingsplaner

Komiteen merker seg at tilskuddene til utarbeidelse av boligsosiale handlingsplaner har fungert etter intensjonen. Gjennom utarbeidelse av slike planer har både den enkelte kommune og staten ved Husbanken fått god oversikt over det samlede økonomiske behovet for å nå den enkelte kommunes boligpolitiske mål. Komiteen mener utfordringen nå ligger hos regjering og Storting for å stille tilstrekkelige midler til rådighet for å nå planene som nå er utarbeidet.

Komiteen vil komme tilbake til alle sider ved Husbankens virksomhet og forslag for å nå de boligpolitiske målene i forbindelse med behandlingen av Regjeringens varslede boligmelding høsten 2003.

### 3. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til meldingen og rå Stortinget til å gjøre slikt

vedtak:

St.meld. nr. 13 (2002-2003) - verksemda til Den Norske Stats Husbank - vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 1. april 2003

**Magnhild Meltveit Kleppa**  
leder

**Heikki Holmås**  
ordfører

**Hans Kristian Hogsnes**  
sekretær