

Startlån

Hvorfor, hva og til hvem?

Hamar 9. november 2021

Ny strategi for den sosiale boligpolitikken:

Flere skal kunne eie egen bolig

«Det viktigste regjeringen gjør, er å sørge for at **startlån** hjelper flere **familier fra leie til eie**.

Husbanken fikk i 2021 en låneramme på 20 mrd. kroner, der **startlån til vanskeligstilte barnefamilier har høyest prioritet.**»



Formålet med startlånet

Startlånet skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.



Hvem kan søke om startlån?

Hovedregler:

Personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner

Tildeles etter en behovsprøving

Har langvarige problemer med å finansiere eid bolig

Må vise til at de har benyttet muligheten til sparing

Unntak fra varighet og sparing når:

Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer

Startlån er avgjørende for å kunne beholde bolig

Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold

Startlånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

Hva det kan gis lån til?

Prioriterte målgrupper

- barnefamilier
- unge uføre
- personer med gjeldsproblemer
- eldre



Hva det kan gis lån til

- Kjøp av bolig
 - Utbedring og tilpasning av bolig
 - Refinansiering - når husstander står i fare for å miste sin bolig
 - Overta ved samlivsbrudd
 - Bygge bolig
-
- Boligen skal være **egnet** for husstanden, **nøktern** og **rimelig**
 - Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som topplån

Kommunale boligtilskudd ble fra 2020 overført til rammetilskuddet

- Kommunen bør planlegge og budsjettere, da det er viktig at midlene settes av til formålet
- Link se kapittel II: [Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot \(bustøttelova\) – Lovdata](#)







Har betalingsevne
- kan kjøpe nå

Tilnærming:

Kjøper nå
med startlån

Har behov for:



Informasjon



Har betalingsevne
- må ha støtte til å bli
trygg på å velge kjøp

Tilnærming:

Motiveres til kjøp
tilbud om startlån

Har behov for:



Råd og veiledning.
Støtte i prosessen



Mangler betalings-
evne - må øke inntekt
eller nedbetale gjeld

Tilnærming:

Motiveres til tiltak
startlån til kjøp
senere

Har behov for:



Økonomisk
tilrettelegging



Trenger hjelp til å
komme i arbeid og få
kontroll på liv og
økonomi - stabilisere
bosituasjon

Tilnærming:

Leie før eie
med opsjon på kjøp
etter avtalt periode

Har behov for:



Kontrakt med
mulighet for kjøp -
oppfølging



Barnefamilie med
behov for stabil bolig
raskt. Hjelp og støtte til
å komme i jobb og bli
økonomisk selvhjulpne

Tilnærming:

Eie først
med støtte og
oppfølging

Har behov for:



Hjelp til kjøp
Tiltak for arbeid eller
utdanning med mer



Startlån: Fra 800 000 til 2,1 mill. i lån

- Bruk dagens faktiske boutgifter som utgangspunkt for beregning av betalingsevne
- Fastrente – gir tilgang til lån og forsikring mot renteøkning
- Inntil 50 års nedbetalingstid
- Skattefradrag gir mer disponibelt til boutgifter

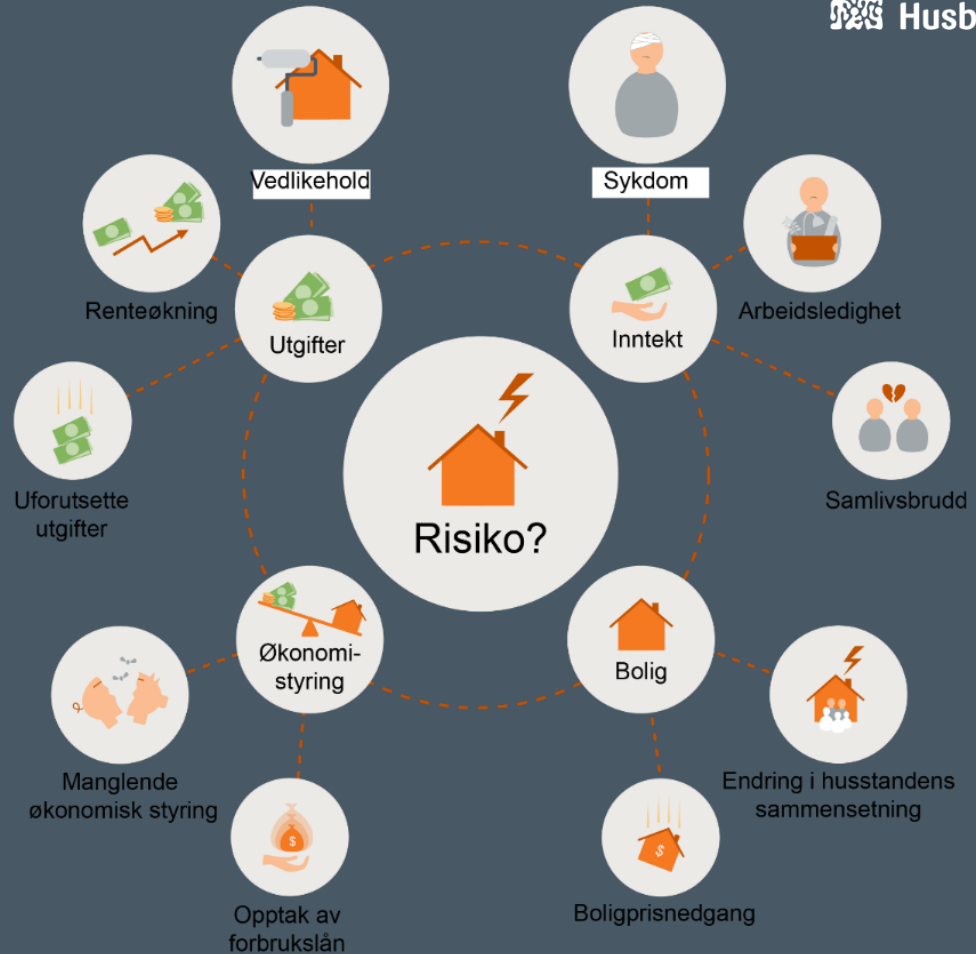
Disponibelt	8 000
Felleskostnad	- 3 000
Disponibelt til lån	5 000
Kalkulasjonsrente	6,250 %
Nedbetalingstid	30 år
Mulig lån	804 259

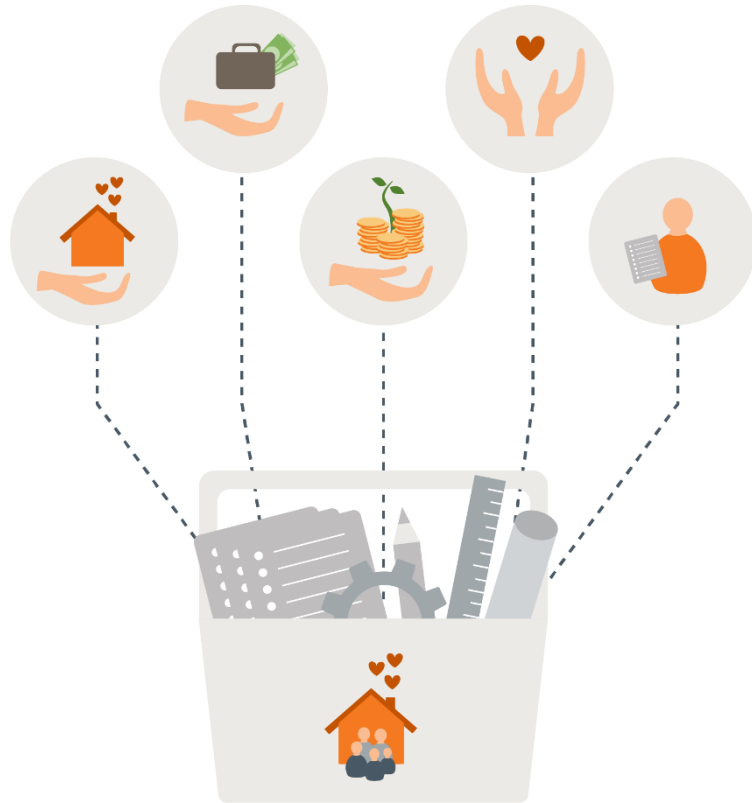
Disponibelt	8 000
Felleskostnad	- 3 000
Disponibelt til lån	5 000
Fastrente 10 år	2,104%
Nedbetalingstid	30 år
Mulig lån	1 324 768

Disponibelt	8 000
Felleskostnad	- 3 000
Disponibelt til lån	5 000
Fastrente 10 år	2,104 %
Nedbetalingstid	50 år
Mulig lån	1 844 854

Disponibelt	8 700
Felleskostnad	- 3 000
Disponibelt til lån	5 700
Fastrente 10 år	2,104 %
Nedbetalingstid	50 år
Mulig lån	2 104 134

Hva med risiko?





Risikodpendende tiltak

Sikkerhetsnett

Individuelt tilpasset oppfølging

Ved låneopptak:

- nøktern og egnet bolig over tid – alternativ kostnad ved å leie er høyere
- fastrente
- tilpasset nedbetalingstid
- tilskudd til etablering
- egnet bolig med god standard og beliggenhet

Ved økonomiske utfordringer underveis:

- avdragsfrihet
- bostøtte
- sosialhjelp
- tilskudd til etablering og tilpasning
- startlån til refinansiering/utbedring for å løse ut ektefelle
- kommunalt tilbakekjøp

Få startlån ender med tvangssalg

År	Antall startlån pr. 31.12.	Antall lån til inkasso	Inkasso i prosent av antall lån	Begjærte tvangssalg	Gjennomførte tvangssalg	Tvangssalg av lån til inkasso
2015	51 882	1 243	2,4 %	256	34	2,7 %
2016	51 681	1 260	2,4 %	364	57	4,5 %
2017	51 799	1 133	2,2 %	248	80	7,1 %
2018	52 365	1 134	2,2 %	282	74	6,5 %
2019	53 798	1 078	2,0 %	265	44	4,1 %
2020	59 913	1 262	2,1 %	266	5	0,4 %

Hva hvis tap likevel oppstår?



Tapdeling med Husbanken:

Husbanken dekker deler av tapet i noen av sakene

Tapsfond:

- Kommunen kan få dekket sitt tap av tapsfondet
- Dersom tapsfondet ikke er tilstrekkelig til å dekke oppstått tap kan kommunen få overført friske tilskuddsmidler til tapsfondet.

Nedbetaling og renter for kommuneøkonomi

- Husbankens kommunestrategi



Hva betyr inntil 50 års nedbetalingstid på startlån for kommunens økonomi?

- Startlån nedbetales via
 - Ordinære avdrag
 - Ekstraordinære avdrag
 - Innfrielser ved salg/refinansiering
- Ekstraordinære nedbetalinger/innfrielser
 - overføres til kommunens ramme og lånes ut på nytt eller
 - tilbakebetales på kommunens lån i Husbanken
- Kommunen matcher totale utlån til enhver tid gjennom ordinære og ekstraordinære nedbetalinger på sine lån i Husbanken
- Opprinnelig ramme for nedbetalingstid har liten betydning for kommunens økonomi

Tabell 15 Forvaltningsdata fra Lindorff

År	Antall kommuner	Antall startlån pr. 31.12.	Total saldo pr. 31.12.	Gj.snitt nedbetalings-tid	Gj.snitt løpetid
2015	293	51 882	29 839 537 348	23,98	
2016	318	51 681	31 895 850 618	24,63	
2017	318	51 799	35 268 643 487	25,45	6,57
2018	315	52 365	39 476 462 441	26,35	7,11
2019	318	53 798	45 023 825 069	27,22	7,54
2020	278	59 913	56 054 025 455	28,06	7,98

*Gjennomsnittlig løpetid for startlån har økt de siste årene. Dette skyldes blant annet at startlån i større grad gis til varig vanskeligstilte og barnefamilier til boliger som skal være egnet for husstanden over tid. Det medfører færre salg og innfrielser sammenlignet med lån til unge i etableringsfasen, som tidligere benyttet startlån som springbrett til sin første bolig i boligkarrieren.

Hvordan påvirker innlån med flytende rente og utlån med fast rente kommunens økonomi?

- Flytende rente har historisk sett vært lavere enn fastrenten:
 - Fastrenten tillegges et påslag/en forsikringspremie
 - Rentenivået har hatt synkende trend
- Et stigende rentenivå kan medføre at kommunens innlånskostnad ved flytende rente i perioder kan bli høyere enn løpende fastrenteavtaler til startlånemottakere
- Overkurs/underkurs har ingen motpost for kommunen dersom låneavtalen ikke er koblet mot en tilsvarende fastrenteavtale for kommunens innlån

Eksempel

Fastrentetilbudene (nom.) for november 2021:

Fast 3 år	Fast 5 år	Fast 10 år	Fast 20 år	Flytende rente*
1,361	1,628	1,825	2,119	0,747

Kommunens innlån: 100 mill	
Renteinntekt (10-års fastrente)	1,83 mill
Påslag 0,25%-poeng (adm.) á 100 mill	0,25 mill
Renteutgift flytende rente	0,75 mill
Netto renteinntekt	1,33 mill

Bolig for velferd i Innlandet

2020

1. Utbetalt fra HB kr 1.084.700.000
2. 2596 søknader mottatt i 2020 (andel barnefamilier 50%)
3. 554 husstander fikk utbetalt startlån. Andel barnefamilier var 52 % og utbetalt startlån utgjør tilsammen kr 853,6 mill.
4. 1482 avslag (andel barnefamilier 51%)
 - Manglende betjeningsevne 604
 - Har ikke startlånmidler 165
 - Annet 386

2021 pr 01.11.21

1. Utbetalt fra HB kr 877 500 000
2. 2148 søknader mottatt i 2020 (andel barnefamilier 53%)
3. 444 husstander har fått utbetalt startlån. Andel barnefamilier er 56% og utbetalt startlån utgjør tilsammen kr 726,3 mill.
4. 1224 avslag (andel barnefamilier 54%)
 - Manglende betjeningsevne 439
 - Har ikke startlånmidler 172
 - Annet 340

Kommunens praktisering startlån -

Effekter av den nye forskriften – endring 1. april 2014

Rapport: NIBR-rapport 2015:27

Følgende fremheves for å lykkes med startlånsarbeidet:

- Politisk og administrativ forankring
- Opplæring av ansatte
- Tettere samarbeid med andre aktører
- Tett oppfølging av låntakere

Utnytter kommunene potensiale i startlån?



- Er kommunen løsningsorientert for å sikre barna en trygg oppvekst?
- Benyttes hele mulighetsrommet med lang løpetid, fastrente og kommunalt tilskudd?
- Kartlegges eierpotensiale til alle leietakere og de som søker om kommunal bolig?
- Jobbes det systematisk med startlån? (oppfølging)
- Benyttes startlån som et virkemiddel for å skaffe og beholde arbeidskraft – ungdom og arbeidsinnflyttere i kommunen?
- Mange kommuner avslår søknader pga. manglende midler på startlån og tilskudd – potensiale for å låne ut mer midler?
- Er det satt av nok ressurser til å behandle søknader på startlån i kom.?
- Interkommunalt samarbeid?

Kontaktperson for startlån i Innlandet:

Birgit Chatrin Huse

birgit.huse@husbanken.no

Link til statistikk:

[Statistikk – Husbanken](#)

Link til startlån for kommunen:

[Startlån og tilskudd for kommuner - Husbanken](#)

Link til arrangement:

[Arrangementer i Husbanken - Husbanken](#)

