

# Notat

---

Til:

Kopi:

Fra: Bente Johansen

Dato: <date>

---

>

## **Innspill til høring fra NBBL - Forslag til endring i forskrift om lån fra Husbanken**

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) arbeider for en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle en god bolig i et godt bomiljø.

Våre 38 medlemslag har 1 230 600 medlemmer og forvalter om lag 635 000 boliger i 16 600 boligselskap over hele landet. I 2023 bidro boligbyggelagene til at det ble bygget ca. 3 000 boliger. NBBL arbeider med saker som opptar både boligbyggelag, borettslag og beboere.

### **Om forslaget**

Kommunal- og distriktsdepartementet ber om innspill på forslag til endring i forskrift om lån fra Husbanken (FOR-2019-11-18-1546) innen 17. juni 2024. Departementet foreslår at Husbanken gjennom forsøk kan gjøre avvik fra reglene i forskrift om lån fra Husbanken for startlån, og på den måten legge til rette for nytenking og innovasjon på det boligsosiale området, og måter å oppnå en mer treffsikker og effektiv bruk av lånet.

Bakgrunnen for forslaget er Stortingets vedtak om å inkludere startlån i forsøkshjemmelen i forskriften, jf. vedtak 94 til Innst. 2 S (2023-2024) for statsbudsjettet 2024.

#### *Om gjennomføringen:*

- Husbanken har forvaltningsansvar for låneordningen, og vil også ha ansvaret for forsøkene som kan gjennomføres.
- Departementet skal godkjenne rammene for forsøkene med startlån før Husbanken kan igangsette dem, inntil man har høstet erfaringer med hvordan forsøk med startlån kan innrettes.
- Berørte parter vil på egnet måte høres ved innretning av nye forsøk.
- Departementet legger opp til at Husbanken skal kunngjøre hvert enkelt forsøk. Kunngjøringen skal blant annet beskrive hvilke krav som gjelder, herunder hvilke vilkår i forskriften som kan avvikes.
- Kun kommuner kan søke om forsøk med startlån.
- Husbanken godkjenner hvilke kommuner som kan gjennomføre forsøk.
- Forsøkene skal som hovedregel bli evaluert.

- Det er kommunene som videretildeler lånet til privatpersoner. Som for ordinære startlån vil det under forsøket være kommunene som behandler søknaden om lån.

Departementet foreslår følgende endringer i forskrift 18. november 2019 nr. 1546 om lån fra Husbanken:

§ 1-3 skal lyde:

*Husbanken kan gjennom forsøk gjøre avvik fra reglene i denne forskriften. Forsøket kan ikke gjelde lån til barnehager etter kapittel 6*

### **NBBL støtter forslaget**

NBBL støtter forskriftsendringen, og vi mener det er hensiktsmessig at Husbanken forvalter forsøkene. Startlån tildeles av kommunene, og det er naturlig at de gjennomfører forsøkene. I den grad andre aktører har en rolle som målgruppe, samarbeidspartner eller på annen måte er en interessent, bør dette være i et samarbeid med kommunen. Det kan for eksempel være organisasjoner, boligbyggelag eller andre utbyggere som kjenner det lokale boligmarkedet.

Både forsøkene og resultatene fra forsøkene må gjøres kjent på en hensiktsmessig måte.

### **Om KDDs vurdering av forslag om startlån til unge og førstegangsetablerere**

I Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga — Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet sier regjeringen at et forsøk for unge og førstegangsetablerere skal bidra til at flere får kjøpt seg en bolig tidligere enn de ellers ville gjort. KDD utreder nå hvordan dette skal følges opp. Berørte parter vil på egnet måte høres ved innretning av nye forsøk.

NBBL ønsker å komme med et innspill til dette arbeidet på bakgrunn av et arbeid vi har gjort. Vi mener det er bolig-politisk uheldig at tidligere startlånsordning for unge førstegangskjøpere ble fjernet. Over så godt som hele landet her det blitt mye vanskeligere å kjøpe egen bolig de siste ti årene. NBBL er derfor positive til at Regjeringen og Stortinget nå erkjenner at unge voksne igjen bør være målgruppe for startlån, riktignok som en forsøksordning. Unge uten mulighet til å spare opp egenkapital til lån i privat bank, men med betjeningsevne, bør kunne tildeles startlån. I dag er dette en gruppe som kan betjene boutgiftene for en eierbolig, men som blir henvist til leiemarkedet.

### **NBBLs forslag til å utvide startlånordningen for unge**

Unge med lav inntekt og betjeningsevne var en gruppe som fikk startlån før omleggingen i 2014. I flg. statistikkbanken til Husbanken var det ca. 2 – 3 000 låntakere som gikk ut av startlånsordningen ved denne omleggingen. Tidligere var det det vel 50 prosent av startlånsomtakerne som var under 35 år som fikk lån. Etter endringen ble andelen redusert til ca. 37 prosent, og en betydelig andel av disse er barnefamilier.

Tabell 1 Antall startlånmottakere (Kilde: Husbanken)

År	Antall lån	Antall lån - låntakere under 35 år	Andel	Gjennomsnittslån	Utbetaling
<b>2012</b>	12 512	6 775	54 %	561 600 kr	7,0 mrd. kr
<b>2013</b>	11 326	6 010	53 %	617 800 kr	6,9 mrd. kr
<b>2014</b>	8 804	4 032	46 %	691 500 kr	6,1 mrd. kr
<b>2015</b>	7 315	2 889	39 %	836 900 kr	6,1 mrd. kr
<b>2016</b>	6 945	2 475	36 %	986 100 kr	6,8 mrd. kr
<b>2017</b>	6 904	2 445	35 %	1 200 000 kr	8,5 mrd. kr
<b>2018</b>	6 900	2 396	35 %	1 300 000 kr	9,2 mrd. kr
<b>2019</b>	7 255	2 676	37 %	1 400 000 kr	10,5 mrd. kr

<b>2020</b>	7 038	2 633	37 %	1 700 000 kr	11,8 mrd. kr
<b>2021</b>	7 391	2 756	37 %	1 800 000 kr	13,5 mrd. kr
<b>2022</b>	7 897	2 951	37 %	2 000 000 kr	15,8 mrd. kr
<b>2023</b>	7 830	2 789	36 %	2 100 000 kr	16,1 mrd. kr

I dag er startlånbevilgningen på ca. 16 mrd. kroner. Vi ser av tabell 1 at i perioden 2012 til 2022 er startlånsrammen økt betydelig, men det er langt færre som mottar lån fordi gjennomsnittslånet har økt.

Hver enkelt mottaker tildeles større lån, svært mange får fullfinansiert boligen med startlån. Dette bekreftes også av NIBR i rapporten «*Kommunenes startlånspraksis – analyser av praksisinnretning og tildelingsprofil basert på Startlånsundersøkelsen*» <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/1296/2019-3.pdf?sequence=1> Deres rapport viser også at barnefamilier og enslige forsørgere er grupper som prioriteres, mens unge enslige og par uten barn blir ikke prioritert.

#### Forslaget

NBBL har fremmet et forslag om at dagens startlånsordning for vanskeligstilte på boligmarkedet videreføres slik den i hovedsak fungerer i dag. Vi mener imidlertid at også vanskeligstilte bør forholde seg til det private bankmarkedet, Derfor bør startlån om mulig for de fleste være en tilleggsfinansiering. Det vil frigjøre midler slik at startlånsrammen kan strekke til flere lån, også til andre grupper.

NBBL foreslår at det innføres en ny startlånsordning for unge voksne under 35 år som er i etableringsfasen. Innretningen foreslås i hovedsak som ordningen var fram til 2014.

- Målgruppen er i etableringsfasen under 35 år med forventet varig lav inntekt. Dette er en gruppe som ofte har kort eller ingen utdanning i lavinntektsyrker, og liten mulighet til vesentlig positiv lønnsutvikling.
- Startlånet gis som et lån på ca. 15 prosent av kjøpesum, tilsvarende omtrent dagens egenkapialkrav i utlånsforskriften. Resten av kjøpesum lånes i privat bank evt. i kombinasjon med felleslån i et borettslag
- Ordningen rettes mot unge voksne med betjeningsevne for boutgiftene, men ikke tilstrekkelig inntekt til å spare opp dagens krav til egenkapital på 15 prosent innen «rimelig tid».

Kommunen må restriktivt sette beløpsgrenser på lånebevisene for å begrense påvirkningen på boligprisene.

NBBL antar at ca. 2-3 000 lån kan formidles innenfor en ny ordning, men advarer mot at det setts en øvre grense gitt at det kan begrense etterspørselen, og dermed vil ikke evalueringen av ordningen fange opp behovet. Det er imidlertid viktig at det ikke formidles for mange lån i hvert enkelt boligmarked, slik at ordningen bidrar til å øke prisen på de rimeligste boligene. Husbanken trenger økte utlånsrammer slik at ny startlånsordning kommer i tillegg til beløp som hittil er avsatt til startlån.