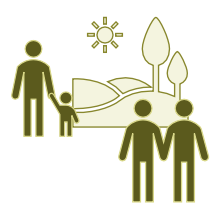


17.01.2023

Konsekvenser av stigende rente for startlånmottakere

Rapport 1-2023



Rapport nr. 1-2023 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-170-7

Oppdragsgiver: Husbanken

Forsidefoto: SØA

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 17. januar 2023

Forfattere: Fernanda Winger Eggen,
Emil Cappelen Bjøru,
Marte Marie Frisell og
Ingeborg Gunstad

Kvalitetssikrer: Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) har på oppdrag for Husbanken kartlagt konsekvensene av økte renter, med fokus på konsekvensene på eksisterende og potensielt nye låntakere av startlån. Vi har også kartlagt tiltak for å motvirke negative konsekvenser av økte renter. Vi har intervjuet et utvalg kommuner, to av husbankens regionkontorer og ressurspersoner i Husbanken sentralt. I tillegg har vi gjennomført et arbeidsverksted med flere kommuner, regionkontorer og sentrale ressurser i Husbanken.

Vi ønsker å takke Husbanken for et spennende oppdrag, og godt samarbeid i prosjektperioden. Takk også til alle som har stilt i intervjuer, deltatt på arbeidsverkstedet og ellers bistått oss med å svare på spørsmål og fremskaffe data.

Oppdraget ble gjennomført siste halvår 2022. SØA er ansvarlig for alt innhold i rapporten.

Oslo, 17. januar 2023

Fernanda Winger Eggen

Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån av startlån til husholdninger. Startlån skal bidra til at husholdninger med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg og beholde en nøktern og egnet bolig.

På oppdrag for Husbanken har SØA analysert konsekvensene av stigende renter for startlånsmottakere. Prosjektets metodiske tilnærming er dybdeintervju og arbeidsverksted med representanter fra Husbanken og kommuner som arbeider med startlån, prognoser for den makroøkonomiske utviklingen og statistikk om startlån og startlånsmottakere.

Formålet med prosjektet er todelt. For det første skal prosjektet gi økt kunnskap om og en vurdering av konsekvenser av økt rente. For det andre gjennomgås mulige tiltak som kan motvirke uønskede effekter og manglende oppnåelse av boligpolitiske mål som følge av økt rente.

Norges banks rentebane tilsier at styringsrenten skal noe videre opp i 2023 og forbli på om lag 3 prosent langt inn i 2024, før den gradvis settes ned og er 2,25 prosent ved utgangen av prognoseperioden i desember 2025.

Våre makroøkonomiske prognoser tilsier at boligprisene skal fortsette å falle i år, før de flater ut i neste år. Vi venter at boligbyggingen reduseres i år og neste år som følge av høy rente og høye byggekostnader i et marked med fallende boligpriser. Inflasjonen ventes å avta noe i år, og være rundt mer normale nivå de neste årene. Effektene av den (fortsatt) pågående koronapandemien, særlig i Kina, og krigen i Ukraina er viktige usikkerheter som kan tenkes å påvirke den økonomiske utviklingen i både negativ og positiv retning.

Som kunder i ordinære banker, har Husbankens kunder også opplevd økte renter den seneste tiden. Fra 2021 til 2022 (til og med oktober) har rentekostnadene ved startlån økt med 63 og 17 prosent i gjennomsnitt for henholdsvis fast og flytende rente. Til sammenligning har den gjennomsnittlige flytende renten for ordinære banklån til husholdninger økt med 41 prosent siden tredje kvartal 2021 ifølge SSB.

Virkingen av økt rente vil være ulik for nye og eksisterende låntakere i Husbanken, og vil også avhenge av om lånet er fast eller flytende. Overordnet er bekymringen knyttet til økt rente størst for de som er utenfor boligmarkedet i dag, fordi renteøkningen svekker deres betjeningsevne slik at sannsynligheten øker for at de må forbli i leiemarkedet.

Foreløpig små konsekvenser for startlånsmottakere av økte renter

Prosjektets datainnhenting viser at det foreløpig først og fremst er økte levekostnader som skaper problemer både for eksisterende og potensielle startlånsmottakere.

Våre intervjuobjekter erfarer foreløpig få konsekvenser av økte renter for eksisterende startlånsmottakere. Selv om det ikke utelukkes at det vil komme negative konsekvenser av renteøkningen etter hvert, er intervjuobjektene i liten grad bekymret for de eksisterende kundene.

Den lave graden av bekymring skyldes i hovedsak at en stor andel av porteføljen har bundet renten på et svært lavt nivå. Når det gjelder gruppen med startlånsmottakere som har flytende rente, har disse i gjennomsnitt mindre lån enn de som har fast rente.

Selv om bekymringen knyttet til renteheving for eksisterende kunder er relativt lav, er det imidlertid en mer generell bekymring for konsekvensene av at levekostnadene øker. Flertallet av intervjuobjektene

merker en økt pågang fra dem som har lån om behov for avdragsutsettelse. Flere opplever at antallet som søker om avdragsfrihet er om lag doblet. At dette gjelder både for dem med fast og flytende rente, understøtter at behovet ikke primært skyldes økt rente, men andre forhold som høyere strømrøpninger og utgifter til mat.

Risiko for å ikke få kjøpt egnet bolig for potensielle startlån-mottakere

For nye startlån-mottakere gjelder også bekymringen for økte levekostnader, og i tillegg muligheten til å få innpass i boligmarkedet.

Flere intervjuobjekter er bekymret for at situasjonen med økte kostnader medfører at flere søkere ikke kvalifiserer til å få startlån. Dette kan føre til at kommunens innlansbehov faller og at de i stedet får en økning i personer som har behov for annen (bolig) sosial bistand. Vår datainnhenting tyder på at de som ønsker å komme inn på boligmarkedet får det vanskeligere når rentene øker, til tross for at boligprisene faller.

Eksempelberegninger basert på de makroøkonomiske prognosene viser at rentekostnadene i 2023-2025 er høyere for de med låneopptak i 2022 enn de med låneopptak i 2023 på grunn av fallende boligpriser, som fører til mindre lånebehov. Videre viser eksempelberegningene at en gjennomsnittlig barnefamilie som tok opp et gjennomsnittlig startlån i 2021, ikke vil ha råd til å dekke både rentekostnader og forbruk i henhold til SIFO-budsjett i 2023 og 2024, som følge av økte renter og priser. I 2025 fører reallønnsøkning, rentenedgang og lavere inflasjon til at likviditeten (etter rentekostnader og SIFO-budsjett) for denne familien igjen er positiv.

Risikoen for at husholdninger med vedvarende lavinntekt stenges ute fra boligmarkedet som følge av renteøkningen avhenger av kravene som stilles ved innvilgelse av lån. Vårt inntrykk er at kravene varierer mye på tvers av kommunene. Vårt inntrykk er

også at kommunene er villige til å strekke seg langt for å bedre den økonomiske situasjonen til både eksisterende og potensielle startlån-mottakere.

Flere av intervjuobjektene og deltakerne på arbeidsverkstedet som representerer kommuner forteller at de i større grad bruker tilskudd for å kompensere for en lavere betjeningsevne eller manglende egenkapital, slik at husholdningen kan komme inn i egnet bolig. Tilskuddene er i mange tilfeller avgjørende for at husholdningen skal kunne få kjøpt egnet bolig, og flere kommuner forventer at bruken vil øke ytterligere framover. Andre kommuner setter ned påslaget og subsidierer renten for å muliggjøre boligkjøp. Flere forteller at de bruker 45 års nedbetalingstid som standard for nye låntakere.

De fleste peker på at rammen for tilskudd er for liten i forhold til behovet de observerer i sine kommuner. En del av kommunene gir også tilskudd som rente- og avdragsfrie lån, som gjør tilskuddene mer attraktive for kommunen siden de da vil få igjen beløpet ved salg av boligen heller enn at dette nedskrives. Dette fører til at kommunen får muligheten til å bruke det samme beløpet som tilskudd igjen. De fleste praktiserer imidlertid en årlig nedskrivning av tilskuddet.

Overordnet er inntrykket at kommunene er villige til å strekke seg langt for å hjelpe økonomisk vanskeligstilte husholdninger til å kjøpe en nøktern, men egnet bolig. Det er likevel store forskjeller i praksis knyttet til hvilke krav som stilles ved utlån i de ulike kommunene. Blant våre intervjuobjekter, er det særlig de som representerer kommuner med en stor andel vanskeligstilte som er villig til å ta på seg ekstra risiko for å få flere inn i boligmarkedet. Andelen vanskeligstilte virker altså å ha mer å si enn kommunens geografiske beliggenhet og boligpriser.

Det er flere tiltak som kan bedre målgruppens økonomiske situasjon

Som beskrevet over, er det flere tiltak som kan benyttes for å motvirke uønskede konsekvenser av økte renter (eller økte levekostnader). Tiltakene vi har gått gjennom kan overordnet deles inn i tiltak rettet direkte mot å bedre den økonomiske situasjonen til eksisterende startlånsmottakere og tiltak som kan øke sannsynligheten for at nye kunder får mulighet til å kjøpe bolig. Disse tiltakene vil være aktuelle også dersom utfordringer for eksempel skyldes at andre kostnader har økt, ikke kun rentekostnadene. Det gjennomgås også tiltak med mål om å øke husholdningenes økonomiske forståelse.

I tillegg er det gjennomgått tiltak som er av mer strategisk art, knyttet til Husbankens rolle inn mot kommunene, og samarbeid med kommuner. Avslutningsvis gjennomgås andre eksisterende boligsosiale tiltak som kan brukes for å bedre situasjonen, som leie-til-eie og bostøtte. Disse inkluderes da vi vurderer det som hensiktsmessig å se utfordringer knyttet til startlånsmottakere i sammenheng med andre boligsosiale virkemidler. Oversikten over tiltak er for det første ment å gi informasjon til kom-

muner om hvilke muligheter som finnes innenfor dagens startlånordning. Dernest gjennomgår vi noen tiltak som innebærer juridiske eller økonomiske (politiske) barrierer.

Tabellen under oppsummerer tiltakene. Den inkluderer en vurdering av hvorvidt tiltaket vil innebære juridiske eller økonomiske barrierer, hvorvidt den krever samarbeid eller økt ressursbruk, og hvorvidt den påfører kommunen økt risiko.

Med økonomiske barrierer menes hvorvidt tiltaket vil medføre direkte utgifter og dermed vil kreve en (politisk) prioritering. Med økt ressursbruk menes hvorvidt tiltaket vil føre med seg kostnader i form av for eksempel mer saksbehandlingstid eller andre administrative kostnader. Med risiko for kommunen menes hvorvidt kommunen påføres en høyere økonomisk risiko ved å ta i bruk tiltaket.

Tabellen angir også målgruppe og vurdering av mulighetene for å ta tiltakene i bruk. Mørk grønn farge indikerer at tiltaket i stor grad innebærer nevnte påvirkning. Lysgrønn indikerer at tiltaket i liten eller ingen grad innebærer nevnte påvirkning.

Tabell Oversikt over løsninger, tiltakenes målgruppe og vurdering av mulighet for å ta tiltakene i bruk

| Tiltak | Målgruppe | Juridiske barrierer | Økonomiske barrierer | Krever Samarbeid | Ressursbruk | Risiko for kommunen |
|-----------------------------------|-----------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|---------------------|
| Avdragsfrihet | Alle | | | | | |
| Lenger nedbetalingstid | Alle | | | | | |
| Økt tilskudd til etablering | Alle | | | | | |
| Subsidiert rente | Alle | | | | | |
| Mildere stresstest | Nye | | | | | |
| Fastrente uten over- og underkurs | Nye | | | | | |
| Tilpasset SIFO | Nye | | | | | |
| Bedre oppfølging | Alle | | | | | |
| Tydeligere veiledning | Alle | | | | | |
| Interkommunale samarbeid | Nye | | | | | |
| Samarbeid innad i kommunen | Alle | | | | | |

Kilde: SØA

Oppsummert anbefaler vi følgende tiltak:

- Utarbeide tydeligere veiledning til kommunene for å sikre likere betingelser
- Utvikle et bedre egnet budsjett for målgruppen til bruk i låneinnvilgelse
- Legge til rette for interkommunale samarbeid og informasjonsdeling på tvers av kommuner
- Ha bedre oppfølging av startlånsmottakere og samarbeid med gjeldsrådgivere ved behov for å sikre økonomisk forståelse
- Tilpasse lånebetingelsene for å oppnå boligsosiale mål, herunder bruk av avdragsfrihet, lengere nedbetaling, tilskudd og tilpasning av renten
- Redusere krav knyttet til innvilgelse av lån

De tiltakene vi har gått gjennom som er rettet direkte mot å bedre den økonomiske situasjonen til eksisterende startlånsmottakere inkluderer avdragsfrihet, lenger nedbetalingstid, tilskudd til etablering og subsidiert rente. Både intervju og arbeidsverksted tyder på at det mest brukte tiltaket for å bedre situasjonen til eksisterende startlånsmottakere er knyttet til avdragsfrihet, nedbetalingstid og etableringstilskudd,

Mulighetsrommet for å bedre situasjonen for dem med økonomiske utfordringer, avhenger av hvilke lånebetingelser husholdningen har i dag, og hvilke økonomiske ordninger de allerede benytter. Dette varierer både mellom kommuner og mellom startlånsmottakere i den enkelte kommune. Overordnet vurderes det som hensiktsmessig at tiltak som avdragsfrihet og lang nedbetalingstid kun brukes dersom det er nødvendig for å oppnå boligsosiale mål i en begrenset periode. Det skyldes at disse tiltakenes effekt vil bli begrenset dersom veldig mange allerede har maksimal nedbetalingstid og avdragsfrihet. Videre er det negativt for den enkelte med disse tiltakene, da det øker de samlede lånekostnadene.

Når det gjelder de gjennomgåtte tiltakene for å øke sannsynligheten for at nye kunder får mulighet til å kjøpe bolig, er det særlig bedre tilpassede budsjett

og oppfølging som vurderes som hensiktsmessig i situasjonen kommunene nå står overfor. Forskriften og regelverket er veldig fleksibelt, og det er rom for å tilpasse slik at flere vanskeligstilte husholdninger kan få mulighet til å kjøpe egnet bolig. Som nevnt, er det lite tap knyttet til kommunenes startlånportefølje. Det kan indikere at kommunene i mange tilfeller er relativt strenge når lån innvilges. Merk imidlertid at risiko knyttet til forslagene om tilpasning av betingelser og krav nevnt over må vurderes slik at forslagene kan tilpasses den enkelte kommunes situasjon.

Inntrykket fra intervju og arbeidsverksted er at det er behov for å øke den økonomiske forståelsen til både eksisterende og potensielle startlånskunder, samt å følge opp husholdninger som har fått startlån i større grad enn det som gjøres i dag. For å øke husholdningenes økonomiske forståelse vurderes det som hensiktsmessig å etablere et tettere samarbeid med gjeldsrådgivere i NAV og sette av ressurser til å følge opp de av husholdningene som har fått innvilget startlån og som saksbehandler vurderer at har risiko for å få økonomiske problemer.

Tiltak av mer strategisk art som er gjennomgått, er knyttet til Husbankens rolle inn mot kommunene, og samarbeid med kommuner. Det er stor variasjon mellom kommunene knyttet til vurderingen av hvem som skal få startlån, og lånets størrelse, samt vilkårene husholdningene står overfor. Det vurderes som hensiktsmessig at det er en viss frihet knyttet til behandlingen av startlån. Det vurderes likefullt som hensiktsmessig at kommunene har informasjon om arbeidet som gjøres andre steder i landet slik at det skjer læring på tvers, og at husholdninger som har eller søker om startlån behandles mest mulig likt, uavhengig av hvilken kommune de bor i. Derfor vurderes det som hensiktsmessig at Husbanken tar en tydeligere rolle i sin veiledning overfor kommunene, og at det etableres et nettverk for informasjonsdeling for kommunene på operativt nivå.

Innhold

| | |
|---|------------|
| Forord | III |
| Sammendrag | IV |
| 1 Innledning | 1 |
| 1.1 Prosjektets formål | 1 |
| 1.2 Startlån skal styrke eierlinjen | 1 |
| 1.3 Analytisk tilnærming | 3 |
| 1.4 Leseveiledning | 4 |
| 2 Startlån skal bidra til å løfte husholdninger med lav inntekt ut av fattigdom og skape en stabil bosituasjon på sikt | 5 |
| 2.1 Målgruppen for startlån er barnefamilier | 5 |
| 2.2 Flertallet som søker, får avslag | 6 |
| 2.3 Startlåsmottakerne er i hovedsak barnefamilier | 7 |
| 2.4 Det typiske startlånet har 30 års nedbetaling og 10 års fast rente | 8 |
| 2.5 Startlån brukes i hovedsak til å kjøpe bolig | 10 |
| 3 Konsekvenser av økte renter for boligmarkedet og norsk økonomi | 11 |
| 3.1 Det økonomiske bakteppet og renteendringers effekt på boligpriser | 11 |
| 3.2 Stigende renter utfordrer særlig de svakest stilte i byene | 13 |
| 3.3 Rentesjokk i en makroøkonomisk modell for norsk økonomi | 14 |
| 4 Konsekvenser av økte renter for eksisterende og potensielle startlånkunder | 17 |
| 4.1 Renten for Husbankens kunder har økt, men ligger under ordinære bankers rente | 17 |
| 4.2 Konsekvensene for kommunene er ikke entydig | 18 |
| 4.3 Økt etterspørsel etter avdragsfrihet for eksisterende lånmottakere | 19 |
| 4.4 Størst risiko for nye mottakere | 23 |
| 5 Tiltak for å motvirke uønskede konsekvenser av økte renter | 30 |
| 5.1 Virkemidler for å øke husholdningenes økonomiske handlingsrom | 31 |
| 5.2 Justere betingelsene som ligger til grunn for nye kunders beregnede lånesum | 35 |
| 5.3 Øke husholdningenes økonomiske forståelse og oppfølgingen av dem | 39 |
| 5.4 Bedre samarbeid for å sikre likere behandling av søkere | 41 |
| 5.5 Andre boligsosiale virkemidler | 43 |
| 6 Konklusjon | 47 |
| 7 Referanser | 49 |
| Vedlegg 1 – Eksempelberegninger | 51 |
| Vedlegg 2 – Lånebeløp og andelen i kommunen med flytende rente | 53 |

1 Innledning

Det er i dag bred enighet i politiske og fagøkonomiske miljøer om at rentene vil øke og forbli på et høyere nivå enn det som har vært vanlig de siste årene. Flere, blant annet Husbanken, er bekymret for hvordan økte rentekostnader påvirker de vanskeligstilte på boligmarkedet. Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) har på oppdrag for Husbanken gjennomført en analyse av hvilke konsekvenser økte renter kan medføre, og hvilke tiltak som eventuelt kan være hensiktsmessige.

1.1 Prosjektets formål

Formålet med prosjektet er todelt. For det første skal det gi økt kunnskap om og en vurdering av mulige konsekvenser av økt rente. For det andre skal vi foreslå tiltak som kan motvirke uønskede effekter og manglende oppnåelse av boligpolitiske mål som følge av økt rente.

Prosjektet har særlig belyst hvilke effekter stigende rente har for private husholdninger med startlån og for husholdninger som er potensielle nye mottakere av startlån.

Vi gir først en vurdering av konsekvensene for boligmarkedet generelt, hvor betydningen for boligpriser og reallønn ses i sammenheng med husholdningers mulighet til å få og betjene startlån.

For å tydeliggjøre konsekvensene av økte renter og økte levekostnader for øvrig, har vi gjennomført eksempelberegninger for ulike husholdningstyper og med forskjellige forutsetninger om renten. Videre belyser prosjektet hvordan stigende rente påvirker kommunens innlån av startlånsmidler.

Deretter drøfter vi tiltak for å motvirke uønskede effekter og manglende oppnåelse av boligpolitiske mål som følge av økt rente. Virkemiddelbruk kan avhenge både av hvilke effekter vi ser og hvor store de er for ulike kundegrupper. Dette gjelder både for eksisterende låneportefølje og mulige nye lånekunder.

1.2 Startlån skal styrke eierlinjen

I tråd med eierlinja i norsk boligpolitikk, har også den boligsosiale politikken som mål at flest mulig skal eie egen bolig. Samtidig faller en del utenfor kravene som stilles for å kunne få boliglån i ordinære banker. Husbankens ordning med startlån er det viktigste virkemiddelet for å sikre at alle skal ha mulighet til å eie egen bolig (KMD, 2020). Formålet med ordningen er å bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den (KMD, 2020).

Forvaltningen av startlånordningen er hjemlet i Lov om Husbanken og Forskrift om lån fra Husbanken. Husbanken gir lån til kommunene, etter søknad. Husbankens regionkontorer prioriterer midler mellom kommunene.

Kommunene låner inn midler fra Husbanken, behandler lånesøknader fra enkeltpersoner og gir startlån. Forskriften spesifiserer nærmere hvem som er i målgruppen for ordningen, og hva det kan gis støtte til. Hovedpoenget er at låntaker skal være vanskeligstilt på boligmarkedet, og ikke ha mulighet til å ta opp lån eller tilstrekkelig lån på ordinære vilkår. Samtidig må låntakeren ha mulighet til å betjene et startlån, hvilket innebærer at låntakere ikke kan være så vanskeligstilt at de ikke har tilstrekkelig betjeningsevne. Låntaker kan imidlertid også få tilskudd i kombinasjon med startlån, eller kombinere lån fra ordinær bank og lån gjennom Startlånordningen. Kommunen skal foreta en behovsprøving i hver enkelt sak.

Alle kommuner er pålagt å bruke Startskudd, som er et felles saksbehandlingssystem for søknader om startlån. Startskudd inneholder også verktøy for simulering av mulig lånesum.

Lånet kan gå til enten kjøp av bolig, utbedring/tilpassing, oppføring av ny bolig eller refinansiering (først

og fremst dersom det er fare for tvangssalg). Det framgår av forskriften at boligen skal være nøktern.

Målgruppen for ordningen har vært gjenstand for diskusjon. Som følge av forskriftsendringen i 2014, som hadde til hensikt å bidra til målretting mot personer som er langvarig vanskeligstilte, fikk unge i mindre grad lån til førstegangskjøp. Vista Analyse anslo like fullt at en svært høy andel av startlånmot-takerne ikke nødvendigvis er vanskeligstilte (Vista Analyse, 2017).

Forskriften har ordlyd som åpner for tolkning, i tillegg er det uttalt at kommunene kan utøve skjønn. Dette er trolig en viktig forklaring på variasjonen i forvaltning og bruk mellom kommunene som har vært observert. I forlengelsen av dette framgår det av forskriften at kommunen har mulighet til å fast-sette egne retningslinjer innenfor rammen av for-skriften, og mange gjør dette (jf. forskrift om lån fra

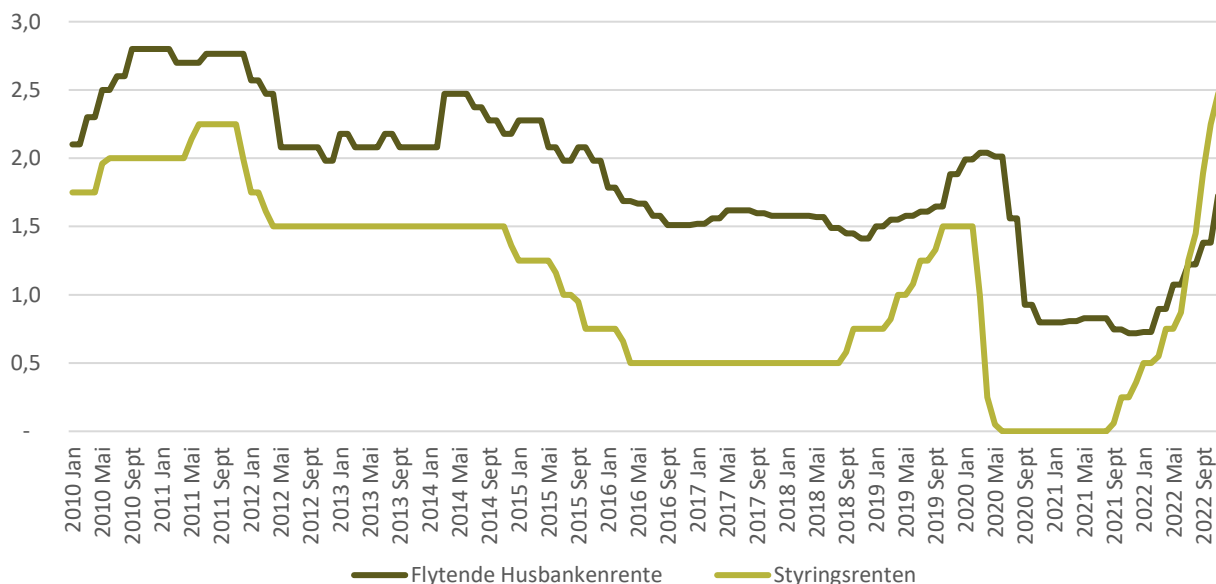
Husbanken, § 9-1). Et eksempel på tilpasning i kom-munene, er at unge i etableringsfasen prioriteres.

Husbanken gir ellers også veiledning til kommu-nene i bruk av ordningen, har laget en veileder om Startlån og har også utviklet en nettbasert veiviser som skal være til hjelp for saksbehandlere (veivise-ren.no).

Kommuner som tilbyr startlån, tar utgangspunkt i Husbankens rentetilbud. I tillegg kan de legge på 0,25 prosentpoeng for å dekke sine administrative kostnader.

Husbankens utlånspraksis følger regler og forutset-ninger fastsatt av Stortinget.¹ Rentetilbudet tar ut-gangspunkt i basisrenten, som utgjør gjennomsnit-tet av de fem beste lånetilbudene på hvert av obser-vasjonstidspunktene i observasjonsperioden. Ba-

Figur 1.1 Historiske renter. Prosentnivå



Note: Merk at Husbankrenten i figuren ikke er startlånspesifikk. Fra 1. mars 2014 ble rentemarginen endret til 1,0 prosentpoeng. Fra 1. mars 2016 ble det innført en ny beregningsmodell med utgangspunkt i basisrentene, som beregnes på grunnlag av de beste lånetilbudene i markedet. Kilde: Husbanken og Norges bank

¹ Klikk [her](#) for å lese om hvordan rentene fastsettes.

sisrenten beregnes både for flytende og fast rente. Det er Finanstilsynet som beregner basisrenten.

Fra rentene i markedet øker, til Husbankens flytende rente øker, tar det om lag tre måneder. For fastrente er etterslepet to måneder.² Endringer i markedsrenten påvirkes av ulike forhold, hvor de viktigste er dagens styringsrente og forventninger til styringsrenten i framtiden, sammen med usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen framover. Når usikkerheten er høy, øker bankenes rentepåslag. Dermed er det ikke noe konstant forskjell mellom styringsrenten og Husbankens rente, selv om de følger hverandre ganske tett. Se flytende Husbanken-rente og styringsrenten fra 2010 til 2022 i figur 1.1.

Det trekkes så 0,75 prosentpoeng fra basisrenten som ble observert for å komme frem til en årlig effektiv rente før gebyrer, men renten kan ikke bli negativ.

1.3 Analytisk tilnærming

Funnene i denne rapporten baseres på flere metodiske tilnærminger. Disse redegjøres for under. En gjennomgang av relevante dokumenter og litteratur har gitt viktig bakgrunnsforståelse for de øvrige tilnærmingene.

1.3.1 Kvalitativ datainnhenting

Funnene i prosjektet bygger i stor grad på kvalitativ datainnhenting gjennom intervjuer og diskusjon på arbeidsverksted.

For å kartlegge aktørenes erfaringer med konsekvenser av økte renter tidligere og nå, samt deres forventninger til framtidige konsekvenser av flere rentehevinger, har vi gjennomført intervjuer med re-

presentanter fra Husbanken sentralt og de fire regionkontorer, i tillegg til seks kommuner.

I etterkant av at alle intervjuer var gjennomført, arrangerte vi et arbeidsverksted med samtlige intervjuobjekter. I tillegg deltok representanter fra ytterligere ti kommuner og NAV. Formålet var å presentere funnene i prosjektet, og særlig oversikten over tiltak. Arbeidsverkstedet bidro både til kvalitetssikring av vår forståelse av hvordan tiltakene vil virke og forankring blant de som påvirkes.

1.3.2 Makroøkonomisk modellering

For å studere konsekvenser av ulike rentesjokk på norsk økonomi og boligmarkedet, og for å studere konsekvenser regionalt, har vi benyttet den makroøkonometriske modellen NAM, se Bårdsen og Ny-moen (2022).

NAM er en likevektsjusteringsmodell som hensyntar dataegenskaper som ikke-stasjonaritet og kointegrasjon, samt strukturelle brudd. Modellen representerer lønns- og prisdannelsen på en realistisk måte i norsk sammenheng, ved at den reflekterer koordinering i lønnsdannelsen gjennom kollektive avtaler. Som modelltype er NAM i samme kategori som SSBs modell KVARTS, men er mindre detaljert og dermed mindre ressurskrevende å oppdatere og vedlikeholde. Modellen er godt egnet til å framskrive makroøkonomien i Norge på kort og mellomlang sikt.

SØA benytter NAM jevnlig, blant annet til å lage prognoser for Norsk økonomi. NAM benyttes også av blant andre Finanstilsynet, NHO, LO og KLP.

Data kommer i stor grad fra SSBs statistikkbank, men også fra SSBs KVARTS-database.

² Observasjonsperioden for fast rente er én måned og for flytende rente to måneder. Ny rente trer i kraft en måned etter utløpet av observasjonsperioden for fast rente. For flytende rente er tilsvarende periode to måneder.

For eksempel er januar observasjonsperioden for fastrenten i mars, mens januar og februar er observasjonsperioden for den flytende renten i mai.

1.3.3 Husbankens statistikk

Vi har fått tilgang på Husbankens statistikk for startlån innvilget i 2021 og 2022. Den har informasjon om lånestørrelse, formål, rente, bindingstid ved fast rente, nedbetalingstid, rentepåslaget til kommunen, utbetalingsmåned og bruk av tilskudd. Videre har den informasjon om husholdningene som har mottatt startlån, inkludert hvor de bor, husholdningstype og inntekt.

1.4 Leseveiledning

I kapittel 2 presenteres først den definerte målgruppen for startlån, deretter statistikk knyttet til startlån innvilget i 2021 og 2022, herunder hva som kjenner tegner mottakerne, hva lånene brukes til og hvem som får avslag.

I kapittel 3 beskriver vi det økonomiske bakteppet for prosjektet og resultater fra simulering av en makroøkonomisk modell for norsk økonomi.

I kapittel 4 vil vi gå gjennom konsekvensen av økt rente for de ulike gruppene, med eksempelberegninger som illustrerer de økonomiske konsekvensene for de ulike husholdningene. Våre analyser viser at økt rente i hovedsak gjør det vanskeligere for dem som står utenfor boligmarkedet å kjøpe en bolig, til tross for at boligprisene faller. Økte levekostnader skaper også problemer, både for eksisterende og potensielle startlåsmottakere.

I kapittel 5 vil vi gjennomgå ulike tiltak som kan benyttes for å motvirke uønskede konsekvenser av økte renter (eller økte levekostnader). Tiltakene kan overordnet deles inn i tiltak rettet direkte mot å bedre den økonomiske situasjonen til eksisterende kunder og tiltak som kan øke sannsynligheten for at nye kunder får mulighet til å kjøpe bolig. Tiltakene vil også være aktuelle dersom utfordringene skyldes kostnadsøkninger som ikke kan tilskrives økte renter.

I tillegg har vi gjennomgått tiltak av mer strategisk art, knyttet til Husbankens rolle inn mot kommunene, og samarbeid med kommuner. Avslutningsvis gjennomgås andre boligsosiale tiltak som kan brukes for å bedre situasjonen, som leie til eie og bostøtte.

Oversikten over tiltak er for det første ment å gi informasjon til kommuner om hvilke muligheter som ligger innenfor dagens startlånordning. For det andre gjennomgås det noen løsninger som der det foreligger juridiske eller økonomiske (politiske) barrierer.

2 Startlån skal bidra til å løfte husholdninger med lav inntekt ut av fattigdom og skape en stabil bosituasjon på sikt

Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån av startlån til husholdninger. Startlån skal bidra til at husholdninger med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg og beholde en nøktern og egnet bolig. Barnefamilier skal særlig prioriteres av hensyn til barnas behov for stabile og gode oppvekstvilkår.

I dette kapittelet presenteres først den definerte målgruppen for startlån. Deretter presenteres statistikk knyttet til nyere utlån, herunder hva som kjennetegner mottakerne, hva lånene brukes til og hvem som får avslag.

2.1 Målgruppen for startlån er barnefamilier

I 2021 tok kommunene opp 14,6 mrd. kroner i startlån fra Husbanken. Det var 1,4 mrd. kroner mer enn året før, tilsvarende en økning på om lag 10 prosent.

Startlånet går til husholdninger som er langvarig økonomisk vanskeligstilt. Kommunen kan gi startlån til personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Søkeren må ha evne til å betjene lånet over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Det finnes imidlertid ikke en streng definisjon av økonomisk vanskeligstilte i startlån-sammenheng per dagsdato, noe som åpner for utstrakt bruk av skjønn.

Det er en rekke fordeler knyttet til å eie bolig framfor å leie. I en stor litteraturgjennomgang gjort av Institutt for Samfunnsforskning, finner forskerne at litteraturen som tar for seg boligeierskap, stort sett avdekker en positiv sammenheng mellom det å eie bolig og velferdsutfall (Umblijs, von Simson, & Mohn, 2019). De peker imidlertid på at det ser ut til at denne effekten ofte ikke skyldes selve eierskapet, men at den heller går gjennom andre mekanismer, som bostabilitet eller nabolageeffekter.

Målgruppen for startlansordningen er barnefamilier og personer som er i en særlig utfordrende situasjon og mangler en egnet bolig. Med lav inntekt og mangel på egenkapital, vil startlån normalt være eneste mulighet for å få finansiert kjøp av bolig. Unge i etableringsfasen som er i en økonomisk situasjon med mulighet for å spare, vil som oftest ikke kunne motta startlån. Barnefamilier er derimot unntatt kravet om å spare.

Husbanken lister opp følgende for å tydeliggjøre hvem som er i målgruppen for ordningen:

- Husholdninger som ikke får lån i vanlig bank og ikke kan spare penger til egenkapital
- Husholdninger som er en familie med barn, og har behov for en stabil og trygg bolig raskt
- Husholdninger som mottar offentlige ytelser
- Husholdninger som kan miste boligen ved tvangssalg pga. boliggjeld
- Husholdninger som har særlige sosiale eller helsemessige utfordringer
- Husholdninger som har nedsatt funksjonsevne og derfor må tilpasse boligen
- Husholdninger som ønsker å kjøpe, bygge, utbedre eller tilpasse bolig i en distriktskommune

Startlån skal tildeles etter en behovsprøving, jf. Forskrift om lån fra Husbanken § 5-4.³ I vurderingen skal kommunen legge vekt på om søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

Kommunen kan gi startlån selv om overnevnte vilkår ikke er oppfylt i følgende situasjoner:

- Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det

³ Klikk [her](#) for å lese hele **Forskrift om lån fra Husbanken**.

- Husstanden har problemer med å dekke boutgiftene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende
- Boligsituasjonen hindrer opprettholdelse av et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet
- Lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger

2.2 Flertallet som søker, får avslag

De fleste som søker om startlån, får avslag på søknadene sine. Ifølge Husbankens statistikkbank ble det i 2021 avslått 22 400 av om lag 37 000 søknader om startlån. Den vanligste begrunnelsen for avslag er at søker ikke er *varig* økonomisk vanskeligstilt (altså at søker har for høy inntekt) eller at søker har for lav eller usikker inntekt til å betjene et tilstrekkelig stort lån. Disse avslagskategoriene utgjør henholdsvis 29 prosent og 26 prosent av alle avslagene. Mange får også avslag fordi kommunen er tom for startlånsmidler. Hele 31 prosent får avslag med begrunnelsen «Annet».⁴

Startlån er ikke underlagt utlånsforskriften. Betingelser og vilkår for startlån fremgår flere steder i forskriften om lån fra Husbanken, blant annet § 5-2 3. ledd, § 5-3 annet ledd. Husbanken har utarbeidet en veileder for tildeling av startlån. Kommunene kan imidlertid fastsette egne retningslinjer i samsvar med forskriften (forskriften § 9-1 annet ledd).⁵

Kravet til betjeningsevne for startlånet, innebærer at låntaker kan betale de fremtidige boutgiftene over tid og fortsatt ha nødvendige midler igjen til livsopphold. Det er ikke krav om egenkapital for å få startlån. Lånet kan dekke hele kjøpesummen inkludert omkostninger.

For å kunne motta startlån stilles det krav til betjeningsevne. Hensikten er å sikre at låntaker faktisk

kan betale fremtidige boutgifter, og dermed unngå at boligen tvangs selges på grunn av manglende betaling. Manglende betjeningsevne er begrunnelsen for over halvparten av avslagene på søknader om startlån.

Utgangspunktet for å beregne lån er husstandens inntekt etter skatt, minus det beløpet som skal dekke husstandens utgifter til livsopphold. Disponibelt beløp til boutgifter etter fradrag og alle øvrige utgifter, er altså utgangspunkt for å beregne startlån. Da er antatte faste utgifter i fremtidig bolig inkludert. Husbanken anbefaler at det tas utgangspunkt i Statens institutt for forbruksforskning (SI-FOs) standardbudsjett, og tilpasse dette til den enkelte husstands økonomiske situasjon (Husbanken, 2022). Det er viktig å understreke at kravet til betjeningsevne for startlån ikke er det samme som bankenes krav til betjeningsevne i henhold til utlånsforskriften.

Lånet benyttes i økende grad av leietakere som kjøper sin egen bolig. Husbanken påpeker imidlertid at kommunene i 2021 ga 6 576 avslag som følge av at lånesøker hadde manglende betjeningsevne. Disse husstandene blir med andre ord værende i et leiemarked, til tross for at kjøp av egen bolig med startlån normalt ville gitt lavere månedlige boutgifter, sammenlignet med husleie (Husbanken, 2020; Husbanken, 2021; Husbanken, 2022).

Husbanken påpeker at dagens mottakere av startlån har et mer langsiktig behov for finansiering og at startlån har blitt innrettet mot en mer økonomisk vanskeligstilt gruppe de siste årene.

Andelen lån som er sendt til inkasso har ligget på et lavt nivå de siste årene. Det ble riktignok registrert en økning i tvangssalg fra 2020 til 2021. Det skyldes imidlertid at tvangssalg i 2020 ble holdt tilbake som

⁴ Husbanken samarbeider med kommunene om å få økt presisjon på avslagsgrunnene.

⁵ Klikk [her](#) for å lese veilederen.

følge av koronapandemien. Disse ble i stedet gjennomført i 2021 (Husbanken, 2021).

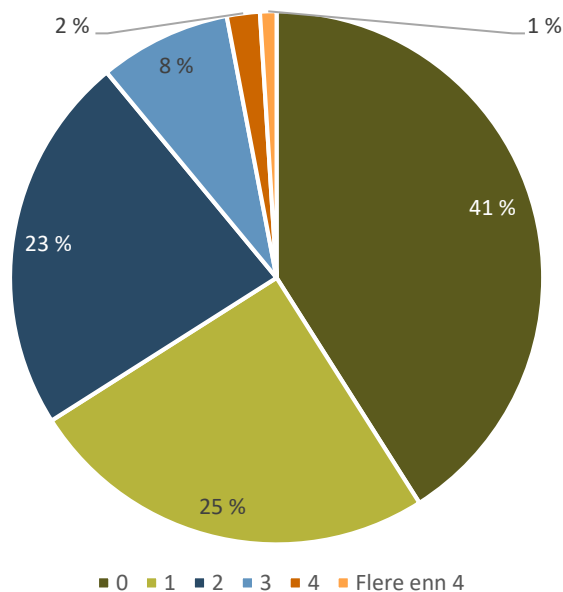
2.3 Startlånmottakerne er i hovedsak barnefamilier

God bruk av startlån skal bidra til å løfte familier med lav inntekt ut av fattigdom og skape en stabil bosituasjon på sikt. 59 prosent av startlånene som er utbetalt i 2021 og 2022, er gitt til barnefamilier, jf. figur 2.1. Disse barnefamiliene hadde i gjennomsnitt 1,8 barn, hvilket er noe høyere enn gjennomsnittet for alle norske barnefamilier. Ifølge SSB er det 1,6 barn (0-17 år) per husholdning med barn i 2022. En av tre som tok opp startlån er enslige forsørgere med barn.

Gjennomsnittlig årsinntekt for husholdningene som hadde mottatt startlån i 2021 og 2022 var i underkant av 400 000 kroner. I underkant av 80 prosent hadde i den samme perioden årsinntekt under lavinntektsgrensen for en husholdning, på 544 470 kroner.⁶

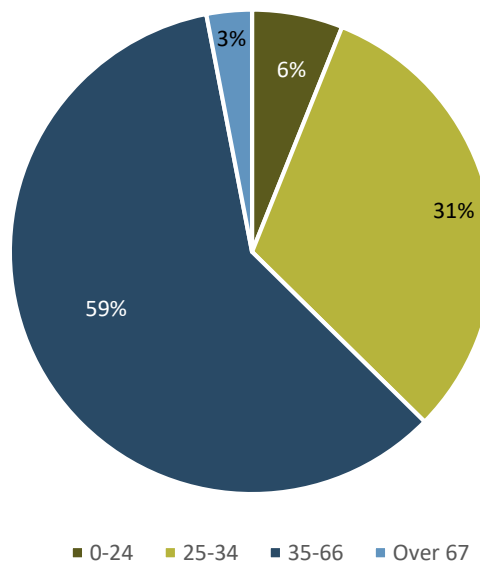
Husbankens statistikk viser at inntekten til husholdningene som mottok startlån er i tråd med målsetningen til ordningen om å gi langsiktig vanskelighets-tilte husholdninger en nøktern, men egnet bolig. I underkant av 60 prosent av startlånene i 2021 gikk til aldersgruppen mellom 35 og 66 år. Vel 30 prosent av startlånene gikk til aldersgruppen mellom 25 og 34 år, jf. figur 2.2. Dette passer med Husbankens hovedmålsetning om å bidra til at barnefamilier får kjøpt bolig, og målet om å hjelpe unge uføre.

Figur 2.1 Mottakere av startlån, fordelt på antall barn i husholdningen. 2021 og 2022.



Kilde: Husbanken

Figur 2.2 Mottakere av startlån fordelt på aldersgrupper. 2021.



Kilde: Husbanken

⁶ Lavinntekts-husholdning er ifølge EUs skala definert som 60 prosent av median inntekt etter skatt per forbruksenhet. Ifølge denne ekvivalensskalaen må f.eks. en husholdning med to voksne og to barn ha en 2,1-ganger så høy inntekt som en enslig for å ha samme økonomiske velferd. Lavinn-

tektsgrensen for 2022 er anslått ved å bruke sist oppdaterte lavinntektsgrense for husholdningstypen fra 2020, og er deretter justert for lønnsinflasjon (3,5 prosent i 2021 og 3,8 prosent i 2022).

2.4 Det typiske startlånet har 30 års nedbetaling og 10 års fast rente

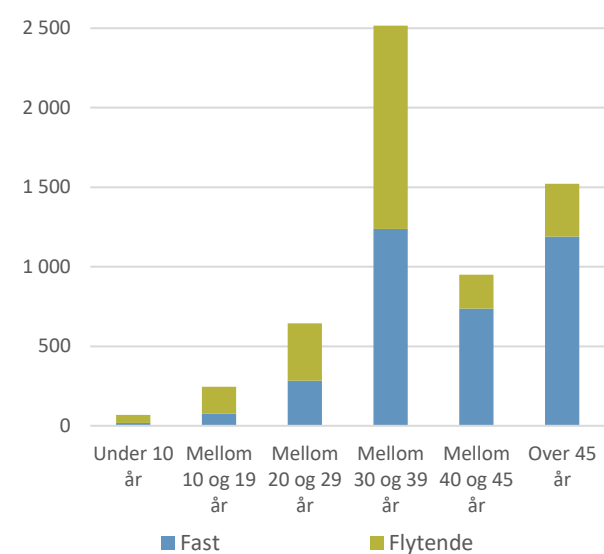
Figur 2.3 viser at det er vanligst med mellom 30 og 39 års nedbetalingstid for lån innvilget i 2022. Hele 42 prosent av lånene hadde denne nedbetalingstiden. Sammenlignet med lånene som ble innvilget i 2021, har det imidlertid blitt langt vanligere å ha lenger nedbetalingstid. I 2021 hadde 33 prosent av lånene en nedbetalingstid på 40 år eller mer, mens i 2022 var andelen 42 prosent.

Gjennomsnittlig lånestørrelse for 2021 og 2022 var i underkant av 2 millioner. Andelen med fast rente er høyere for de lånene som er størst. Lånestørrelsen var i gjennomsnitt 23 prosent høyere for låntakere med fast rente, enn med flytende rente. Det er i tråd med et økt behov for å redusere risiko når lånet er større. De fleste lånene (64 prosent i 2022) med fast rente, har en bindingstid på 10 år. Figur 2.3 viser at det også er de største lånene som har lengst nedbetalingstid (løpetid).

Figur 2.4 viser et kart over Norges kommuner hvor fargene indikerer om kommunen har innvilget rela-

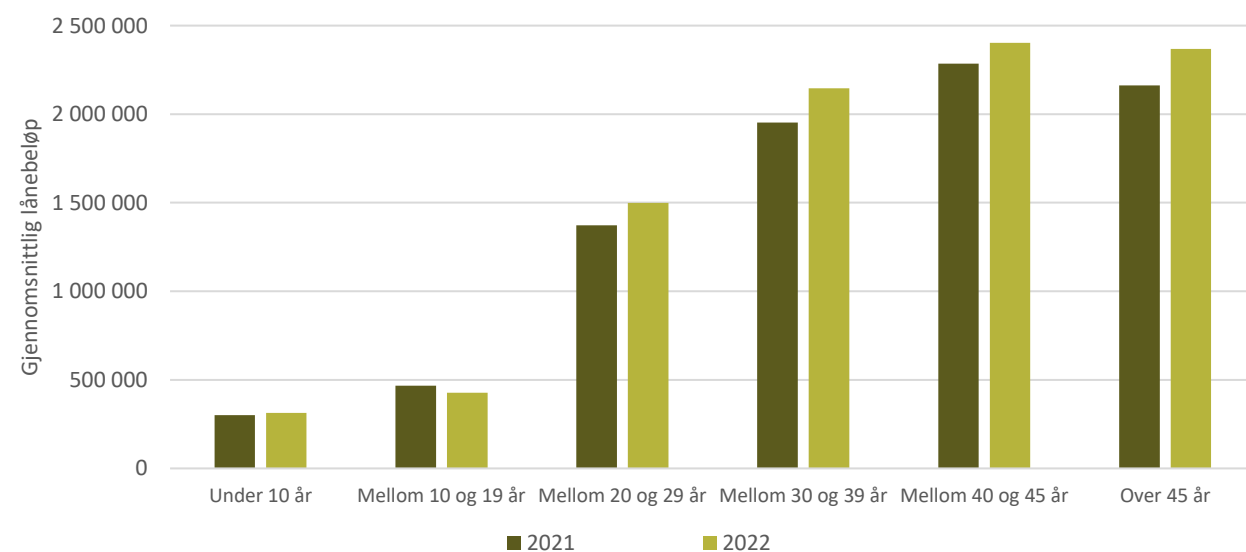
tivt store eller små lån og om andelen med flytende rente var relativt lav eller høy i 2021 og 2022. Det er i de store byene at boligprisene er høyest og dermed lånene størst, og kartet viser at det også er i disse kommunene at det typisk er færrest med flytende rente.

Figur 2.3 Antall lån fordelt på nedbetalingstid og om lånets rente er flytende eller fast. 2022.



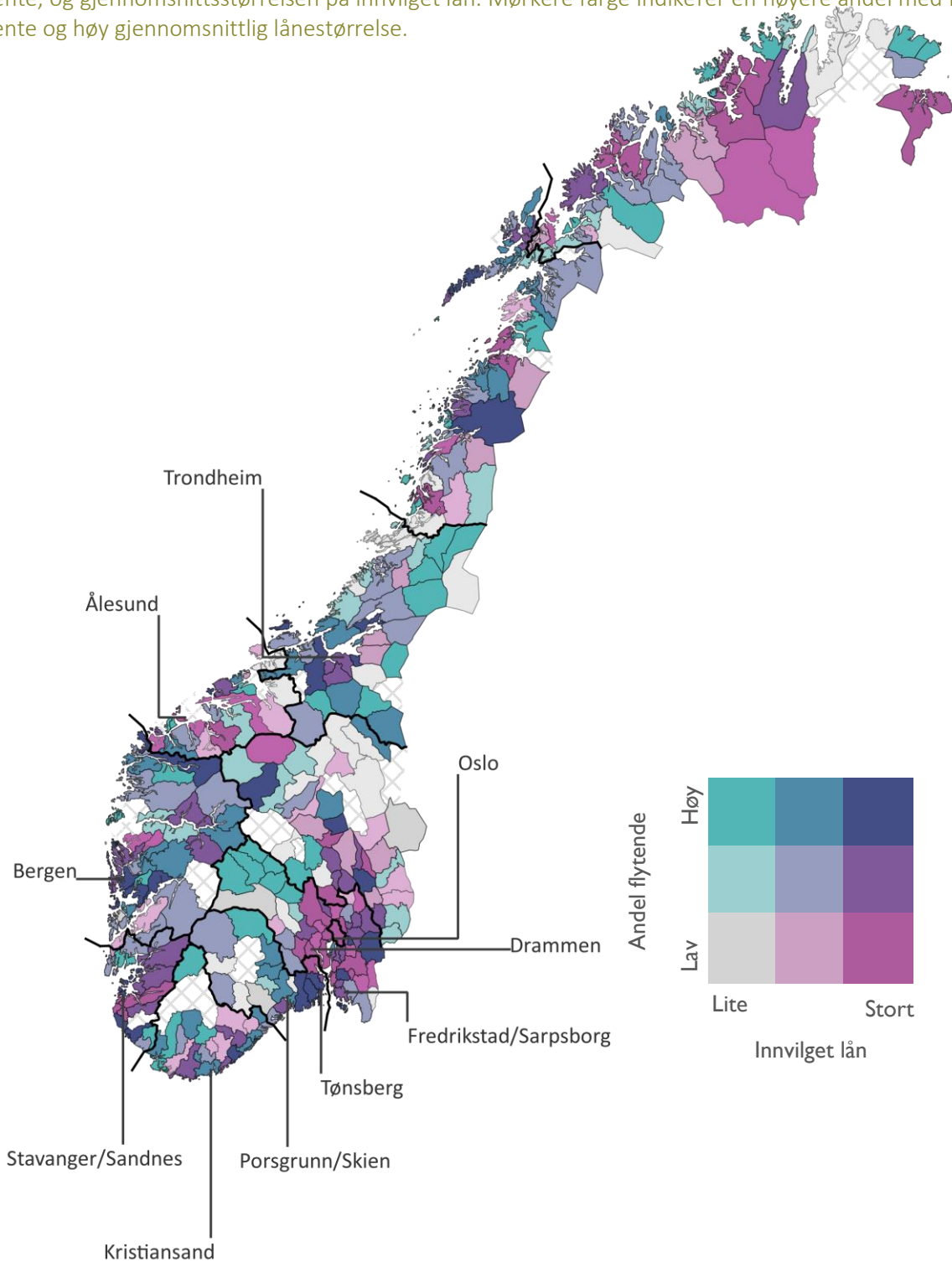
Kilde: Husbanken

Figur 2.4 Gjennomsnittlig lånebeløp fordelt på nedbetalingstid og år.



Kilde: Husbanken og SØA

Figur 2.5 Kart over Norges kommuner med informasjon om andelen lån innvilget i 2021 og 2022 med flytende rente, og gjennomsnittsstørrelsen på innvilget lån. Mørkere farge indikerer en høyere andel med flytende rente og høy gjennomsnittlig lånestørrelse.



Kilde: Husbanken og SØA

Note: Tredeling for andelen med flytende rente er 0 til 15 prosent, 15 til 67 og 67 til 100 prosent. Tredelingen knyttet til lånestørrelse går fra under 1 098 590, 1 098 590 til 1 691 260 og 1 691 269 til 3 400 000. Kommuner med grå farge har ingen observasjoner. Vedlegg 2 gir en oversikt over andelen med flytende rente og lånesum for de ulike kommunene.

Kartet viser blant annet at Oslo kommune har en liten andel med flytende rente, men et høyt gjennomsnittlig lånebeløp. Det samme gjelder for mange andre kommuner med høye gjennomsnittslån, inkludert Bærum, Asker, Tromsø, Drammen og Bodø, jf. vedlegg 2.⁷ Det er imidlertid noen større byer med en høy andel med flytende rente, som Stavanger og Bergen

2.5 Startlån brukes i hovedsak til å kjøpe bolig

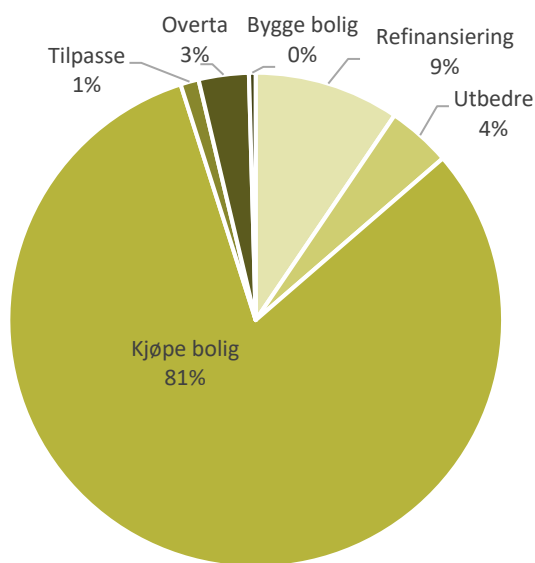
Startlånene benyttes vanligvis til kjøp av brukt bolig. 79 prosent av lånene gikk til å kjøpe bolig i 2021 og 2022, mens kun 0,5 prosent gikk til å bygge bolig, jf. figur 2.4. Det har sammenheng med at brukte boliger som regel er rimeligere enn nybygde boliger, og derfor det mest realistiske alternativet for boligkjøpere med lav inntekt.

Videre går 11 prosent til refinansiering av bolig. Dette kan være tilfeller hvor husholdninger med lån i vanlig bank ikke har evne til å betjene lånet, og står i fare for at boligen blir tvangssolgt. Ifølge flere av våre intervjuobjekter har refinansiering blitt mer vanlig de senere årene, og grunnen er ofte at husholdningene har stor forbruksgjeld.

Kommunen kan bruke startlånet til å fullfinansiere boligen eller som toplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering.

Tilskudd til etablering er et virkemiddel som kan brukes i forbindelse med å innvilge startlån for å muliggjøre kjøp av nøktern og egnet bolig, eller for at husholdningen for eksempel kan utbedre boligen. I om lag 16 prosent av lånene som er innvilget har det også blitt gitt tilskudd til etablering, både i 2021 og 2022.

Figur 2.6 Antall nye startlån i 2022, fordelt på lånets formål.



Kilde: Husbanken

⁷ I vedlegg 2 gis en oversikt over andelen av startlånsmottakerne i en kommune med flytende rente på sine lån og den gjennomsnittlige størrelsen på lånene som er innvilget.

3 Konsekvenser av økte renter for boligmarkedet og norsk økonomi

I dette kapitlet beskriver vi det økonomiske bakteppet for prosjektet og resultater fra simulering av en makroøkonomisk modell for norsk økonomi.

3.1 Det økonomiske bakteppet og renteendringers effekt på boligpriser

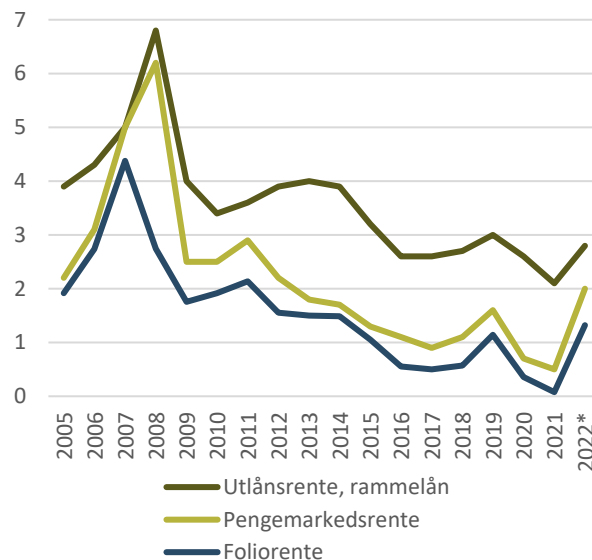
Inflasjonen i Norge og en rekke andre land er på rekordhøye nivåer. På ett år har konsumprisene steget med 6,5 prosent i Norge, og kjerneinflasjonen⁸ med 5,7 prosent.⁹ Kjerneinflasjonen i år er den høyeste SSB har registrert på de rundt 20 årene de har beregnet den, og langt over Norges Banks inflasjonsmål på 2 prosent.

Som konsekvens har Norges Bank økt styringsrenten markant og varslet videre økninger (som i andre land). Ved rentemøtet i august økte Norges Bank styringsrenten med 0,5 prosentpoeng istedenfor 0,25 prosentpoeng, som de hadde signalisert i juni. Ved rentemøtet i september ble styringsrenten igjen hevet med 0,5 prosentpoeng, til 2,25 prosent. Både i november og desember ble styringsrenten hevet med 0,25 prosentpoeng, siste gang til 2,75 prosent. Siste gang styringsrenten var så høy var i 2009.

Norges banks rentebane tilsier at styringsrenten skal noe videre opp etter årsskiftet og forbli på om lag 3 prosent ut året og langt inn i 2024, før den gradvis settes ned og er 2,25 prosent ved utgangen av prognoseperioden i desember 2025 (Norges bank, 2022). Norges Bank påpeker imidlertid at det er stor usikkerhet rundt utviklingen framover. Det er dermed også usikkert hvor høy rente det vil bli de kommende årene, selv om de fleste forventer at den vil være høyere enn hva som har vært tilfellet de siste årene.

Renteøkningen, sammen med bankenes utlånspraksis, ventes å dempe boligprisene. Fra og med september til og med november i år har boligprisene

Figur 3.1 Renter. Prosent.



Note: *Tall for 2022 er prognoser fra SSB for utlånsrenten og pengemarkedsrenten og fra Norges bank for foliorenten
Kilde: SSB tabell 12880 og Norges bank

i Norge falt med til sammen 6 prosent, og ventes av de fleste å falle ytterligere framover. Ifølge Samfunnsøkonomisk analyses prognoser fra oktober vil boligprisene nasjonalt falle med om lag 8 prosent fra toppen i 3. kvartal i år til en bunn i 4. kvartal 2023. Undersøkelser av sammenhengen mellom rentenivå og boligpriser i de fleste økonomiske modeller, tilsier at boligprisene vil synke når renten øker. Anundsen (2019) indikerer at en renteoppgang på ett prosentpoeng isolert sett gir en langsiktig nedgang i boligprisen på om lag 14 prosent.

Samtidig er det en asymmetri i hvordan endrede renter påvirker boligprisene (Aastveit & Anundsen, 2018). Reduserte renter vil gi økt etterspørsel etter boliger og økte boligpriser. Dette vil igjen gi økt boligbygging for å møte økt etterspørsel, som igjen virker dempende på boligprisveksten. Likevel er det flaskehals i en del områder, spesielt i byer som Oslo, som gjør at boligbyggingen blir hengende et-

⁸ Også kalt den underliggende inflasjonen, benevner inflasjon justert for avgiftsendringer og uten energivarer.

⁹ Klikk [her](#) for å se mer om KPI.

ter, noe som gir forskjellig boligprisvekst i ulike områder.

I motsatt tilfelle, når renten økes, vil det bli dyrere å ha lån, og boliggetterspørselen faller. Men boligtilbudet vil ikke falle – boliger rives ikke i stor skala som følge av dalende etterspørsel. Dette gjør at boligprisfallet blir sterkere ved økte renter enn en boligprisøkning ved reduserte renter.

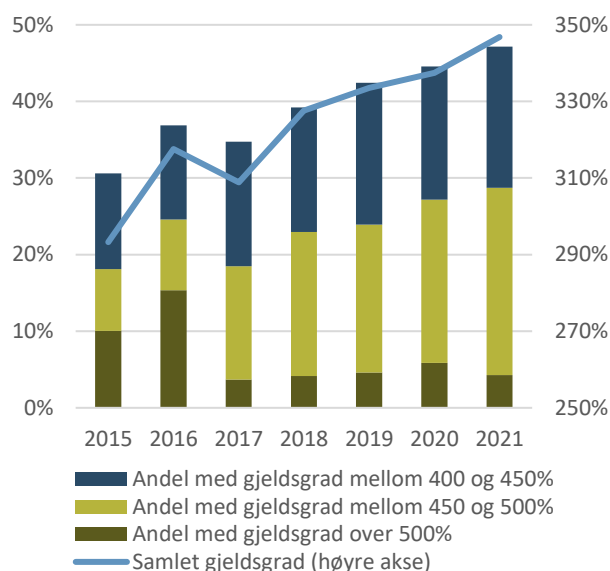
Over tid har vi sett en sterk økning i gjeldsgraden blant norske husholdninger (se Figur 3.2 og Finanstilsynet (2022)), og økningen har vært sterkest der boligprisene har vokst mest, altså i de mest sentrale områdene. Dette henger blant annet sammen med lave rentenivåer i samme periode. Resultatet er at andelen husholdninger med høy gjeld er betydelig større i mer sentrale strøk, og lavere i distriktene (se Figur 3.3). En konsekvens er at økte renter har sterkere negativ effekt på boligprisene der boligprisene og gjeldsgraden er høy (Midtgaard, 2019).

For eksempel venter SØA i sine boligprisprognoser at Oslo og Viken vil være områdene som får høyest boligprisfall i 2023, mens de samme fylkene også vil være de som får sterkest boligprisvekst i 2025 når rentene er ventet å komme noe ned igjen, og for lav boligbygging igjen vil dominere prisutviklingen (SØA, 2022a). De er også blant fylkene hvor det er høyest andel husholdninger med høy gjeld (se figur 3.3). Prognosene tilsier videre at Møre og Romsdal og Troms og Finnmark er fylkene hvor boligprisene faller minst i 2023, men også øker minst i 2025.

Renteendringer vil også påvirke de som har lån og de som ikke har lån ulikt. De med lån vil påvirkes direkte gjennom økte rentekostnader, mens de uten vil påvirkes i mindre grad, selv om en kan få et visst gjennomslag fra høyere kostnader til husleie.

Lavere boligpriser er positivt for de som står på utsiden av boligmarkedet fordi prisen på inngangsbil-

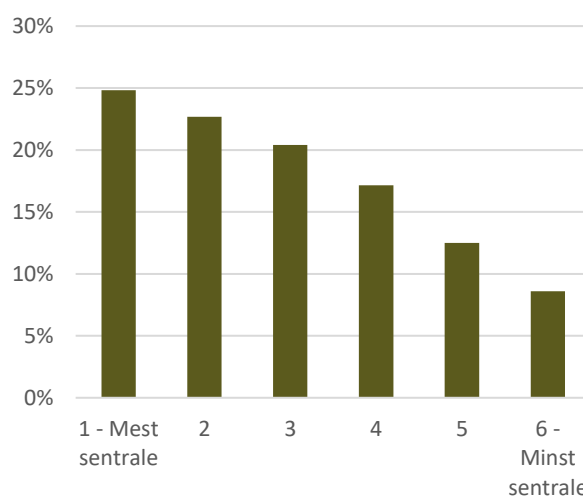
Figur 3.2 Samlet gjeldsgrad for nye nedbetalingslån (linje, høyre akse) og andel av nye nedbetalingslån som er hhv. mellom 400 og 450, 450 og 500 og over 500 prosent av årsinntekt (søyler, venstre akse).



Note: Maksimal gjeld i forhold til inntekt var ikke regulert før 1. januar 2017. Inkluderer både nye nedbetalingslån og rammekreditter.

Kilde: Finanstilsynet (2022)

Figur 3.3 Gjennomsnittlig andel av husholdninger med gjeld større enn tre ganger samlet inntekt i kommunene etter sentralitetsklasse, 2020.



Note: Sentralitetsklassene grupperer kommuner fra mest til minst sentrale, målt i befolkningens tilgang på arbeidsplasser og tjenester.

Kilde: SSB tabell 08781 og SSBs sentralitetsklasser

letten til boligmarkedet blir lavere, men negativt for de som allerede eier bolig, som mister egenkapital.

3.2 Stigende renter utfordrer særlig de svakest stilte i byene

Det overordnede målet i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken er at alle skal bo trygt og godt (se gjeldende nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) «Alle trenger et trygt hjem»). Et sentralt mål er at flest mulig skal eie eget hjem, den såkalte eierlinjen.

Endringer i rentene påvirker husholdningene på flere måter, og kan påvirke hvem som har mulighet til å kjøpe bolig og ikke. Renten økes gjerne for å dempe inflasjonen. Det tar tid fra renten økes til det slår igjennom i inflasjonen. På kort sikt kan situasjo-

nen bli både høy inflasjon og høye rentekostnader, slik som høsten 2022. Ifølge SSBs prognoser fra desember 2022 kan vi også forvente høy inflasjon i 2023. På litt lenger sikt vil imidlertid husholdningene få lavere kostnader på konsumvarer enn de ellers ville hatt. Likevel blir den samlede kostnadsveksten og gjeldsbetjeningsevnen svekket betydelig over en lengre periode. Svakere konjunkturutvikling, økt arbeidsledighet og redusert jobbsikkerhet for mange forsterker det negative bildet ytterligere, og rammer grupper med lave inntekter og svak tilknytning til arbeidsmarkedet ekstra hardt. Dette gjelder særlig i byene der bokostnadene er ekstra høye.

Utlånsforskriften har trolig dempet gjeldsveksten og boligprisveksten (les mer om utlånsforskriften og begrensningene på bankenes utlån i boks 3.1).

Boks 3.1 Utlånsforskriften

Fra 1. januar 2021 ble boliglånsforskriften og forbrukslånsforskriften erstattet med en ny utlånsforskrift. Forskriften vil gjelde til og med 31. desember 2024.

Forskriftens regulering av utlån til bolig bygger i all hovedsak på de samme prinsippene som den tidligere boliglånsforskriften. Forskriften setter klare krav og føringer til bankenes utlånspraksis – til boliger i Norge generelt, og i Oslo spesielt. Felles for hele landet er at samlet lån ikke kan overstige mer enn fem ganger inntekt, samtidig som bestemmelsene for avdragsfrihet angir noen begrensninger i avtalefriheten mellom bankene og husholdningene. Videre skal bankene kun gi lån dersom kunden har tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 5 prosentpoeng på samlet gjeld.¹⁰

For boliger i Oslo har det vært et krav om 40 prosent egenkapital ved kjøp av sekundærbolig, men dette oppheves 1. januar 2023, slik at sekundærboligkjøpere i hovedstaden kun trenger 15 prosent egenkapital. Det vil fortsatt være slik i Oslo at bankenes mulighet til å innvilge lån som bryter med kravene er begrenset til åtte prosent av verdien av samlede utlån (mot ti prosent på landsbasis). Hensikten med utlånsforskriftens regulering av utlån med pant i bolig er todelt. For det første har Finanstilsynet uttrykt bekymring knyttet til nordmenns stadig økende gjeld, og man håper at de nye kravene som begrenser låneopptak og stiller krav til nedbetaling vil legge en demper på gjeldsveksten. For det andre ønsker Finansdepartementet å redusere andelen boliger i Oslo som kjøpes som sekundærboliger, blant annet for å gjøre det lettere for unge familier som skal etablere seg i sin første bolig. Med skjerpede krav til egenkapitaldekning ved kjøp av sekundærbolig i hovedstaden, ønsker departementet også å begrense omfanget av prisdrivende spekulasjon i boligmarkedet.

Anundsen og Mæhlum (2017) viser i en aktuell kommentar fra Norges Bank til at 23 prosent av boligkjøperne i 2014 hadde en gjeldsgrad over fem ganger inntekt. Dette innebærer at mange av de som kjøpte bolig i 2014 ikke ville fått lån i banken med dagens forskrifter. Begrensningen om at samlet lån ikke kan overstige fem ganger inntekt legger altså en reell begrensning på mange husholdningers låneopptak, noe som virker nedkjølende for boligmarkedet.

I 2020 ble fleksibilitetskvoten i Oslo og resten av landet økt til 20 prosent for andre kvartal 2020 (1. april til 30. juni). Endringen ga også økt mulighet for bankene til å innvilge utsettelse for renter og avdrag i inntil seks måneder. 11. juni 2020 ble tiltaket utvidet til og med 30. september 2020, og ble deretter avviklet.

¹⁰ Fra 1. januar 2023 skal kunden ha likviditet til å tåle 3 prosentpoeng renteøkning.

Samtidig betyr kravene til låntakere om blant annet å tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng, at de som akkurat kunne kjøpe egen bolig før renteøkningen, i praksis blir stengt ute av boligmarkedet etter renteøkningen, så lenge ikke boligprisene faller nok til å kompensere. Fra 1. januar 2023, vil imidlertid stresstesten for betjeningsevne reduseres til et rentepåslag på 3 prosentpoeng. Isolert sett vil dette føre til økte boligpriser.

Holm m.fl. (2021) har undersøkt hvordan norske husholdningers forbruk påvirkes av pengepolitiske beslutninger. Resultatene fra analysen gir en klar indikasjon på at husholdningers konsum er nært knyttet til renteeksponering.

Husholdningene som befinner seg på bunnen av inntektsfordelingen responderer sterkere på renteendringer enn husholdningene som ligger rundt medianen. Etter en renteheving ser man f.eks. at husholdninger med lav likviditet (betjeningsevne) reduserer sitt forbruk som følge av lavere disponibel inntekt. Husholdningene som ligger rundt medianen, vil derimot tilpasse seg rentehevingen ved å spare mindre eller låne mer.

Det er ikke bare rentekostnadene og konsumpriserne som øker. Bokostnadsindeksen anslår at de samlede bokostnadene for en vanlig husholdning vil øke med om lag 50 prosent fra 2021 til 2023, se Benedictow og Gran (2022). Dette inkluderer utgifter til renter, energi, vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og forsikring. Det er betydelig geografisk variasjon, der bokostnadene gjennomgående øker med sentralitet.

Normann (2021) understreker at forekomsten av høy boutgiftsbelastning varierer mellom ulike grupper av husholdninger. Med boutgifter menes hvor stor andel av disponibel inntekt som går til husleie,

renter og avdrag. Lavere inntekt betyr høyere boutgiftsbelastning, alt annet likt. Husbanken (2021) viser til at husholdningene i den laveste innteksgruppen i gjennomsnitt brukte 40 prosent av disponible inntekter på boutgifter. Til sammenligning brukte husholdningene med høyest inntekt åtte prosent av disponibel inntekt til samme formål.

På toppen av økte rentekostnader kommer altså høy vekst i konsumpriser og bokostnader for øvrig. Dette rammer særlig lavinntektshusholdninger. Rentekostnadene og -økningene er høyest i sentrale strøk og byer, som følge av relativt høy gjeld. Dermed øker utfordringene særlig for de svakest stilte i byene.

3.3 Rentesjokk i en makroøkonomisk modell for norsk økonomi

I denne delen viser vi effektene på norsk økonomi av økt rente, ved å simulere en makroøkonomisk modell for norsk økonomi, NAM (se delkapittel 1.3.2 for en nærmere beskrivelse av modellen).

Modellen benytter historiske sammenhenger til å beregne hvordan framtidig utvikling i norsk økonomi sannsynligvis blir ved gitte forutsetninger for blant annet styringsrenten. Deretter gjør vi eksempelberginger for relevante husholdningstyper basert på resultatene av simuleringene, som omtales i kapittel 4.3 og 4.4.

Analysen innebærer tre simuleringer av modellen fra og med tredje kvartal 2022 til og med fjerde kvartal 2025. Utgangspunktet er prognosene for norsk økonomi i SØA (2022).¹¹ I simuleringene bruker vi tre ulike baner for styringsrenten og sammenligner utviklingen i utvalgte variabler.

¹¹ Vi har ikke oppdatert prognosene med ny rentebane i desember 2022 fordi det er relativt liten endring fra rentebanen fra september 2022.

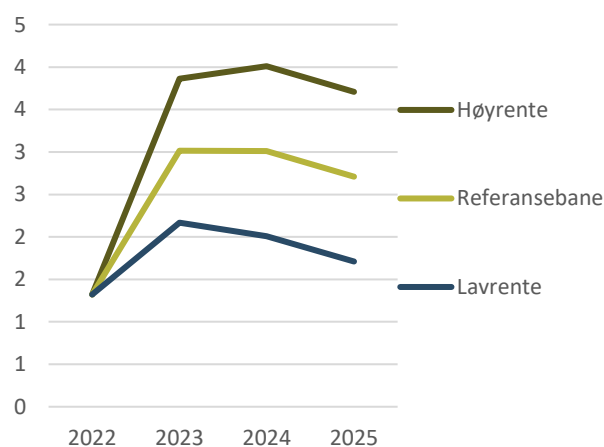
Vi legger de følgende tre rentebanene til grunn i simuleringene (se figur 3.4):

- Referansebane: Norges banks rentebane (hentet fra Pengepolitisk rapport med vurdering av finansiell stabilitet 3/2022)
- Scenario med lav rente – styringsrenten settes ned til ett prosentpoeng lavere enn referansebanen i løpet av første halvår 2023 og forblir ett prosentpoeng lavere ut prognoseperioden
- Scenario med høy rente – styringsrenten settes opp til ett prosentpoeng høyere enn referansebanen i løpet av første halvår 2023 og forblir ett prosentpoeng høyere ut prognoseperioden

I det følgende viser vi effektene av endret rente på utvalgte variabler i de to scenariosimuleringene. Endringene vises i hovedsak relativt til referansebanen.

Styringsrenten til Norges bank har relativt direkte effekt på markedsrentene, og effekten på utlånsrenten (rammelån med pant i bolig) blir derfor at mesteparten av styringsrenteendringen veltes over i utlånsrenten, med et forløp som vist i figur 3.5.

Figur 3.4 Styringsrenten i de tre simuleringene. Prosent.



Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse og Norges bank

Videre har markedsrentene effekt gjennom å endre husholdningenes etterspørsel, næringslivets investeringer og valutakursen. Samlet effekt på økonomien (BNP Fastlands-Norge) vises i Figur 3.6.¹²

Renteendringer merkes godt i lommeboka. I høyrentescenariet faller husholdningenes realdisponible inntekt med 1,3 prosent.

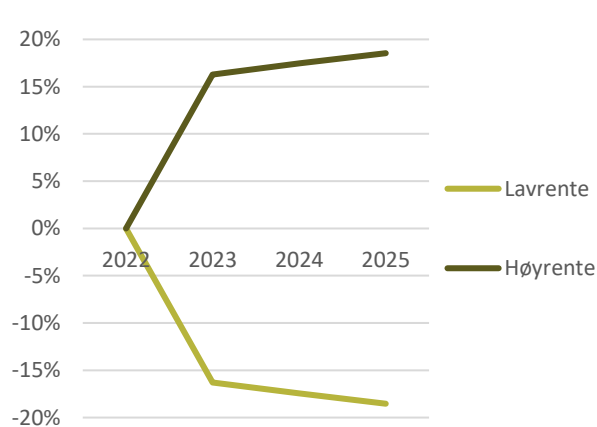
Når rentene øker, stiger også arbeidsledigheten, som skaper ytterligere utfordringer for husholdningene. Når ledigheten øker, er det dessuten mange flere enn dem som faktisk mister jobben som opplever økt usikkerhet.

Høyrentescenariet innebærer at BNP Fastlands-Norge er 1,2 prosent lavere enn i referansebanen på slutten av prognoseperioden.

Lavrentescenariet gir ganske symmetriske resultater, men med motsatt fortegn. Inntekt og verdiskaping øker, mens arbeidsledigheten faller.

I modellen har imidlertid ikke alle variablene symmetrisk forløp sammenliknet med referansebanen i

Figur 3.5 Utlånsrente, rammelån. Prosentavvik fra referansebanen



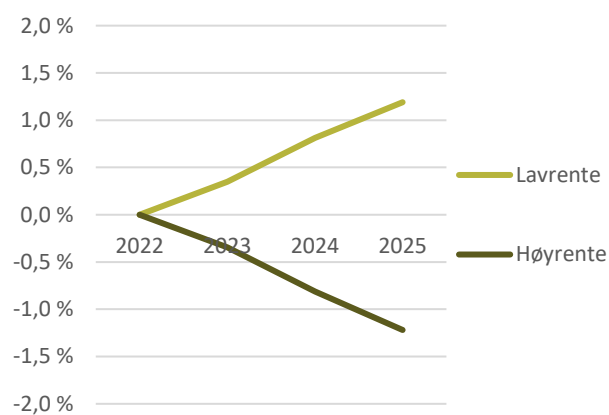
Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse

¹² For mer om styringsrentens virkemåte, se <https://www.norges-bank.no/kunnskapsbanken/styringsrenten/hvordan-pavirker-renten-okonomien/>

de to scenarioene. Dette gjelder særlig boligmarkedet, der økt rente i høyrentescenariot fører til større nedgang i boligpriser og boliginvesteringer i forhold til referansebanen, enn økningen som inntreffer som følge av lavere rente, jf. figur 3.8 og 3.9. Denne asymmetrien skyldes (i modellen) at når renteutgiftene når en «kritisk» andel av inntekten, øker husholdningene sparingen kraftig.

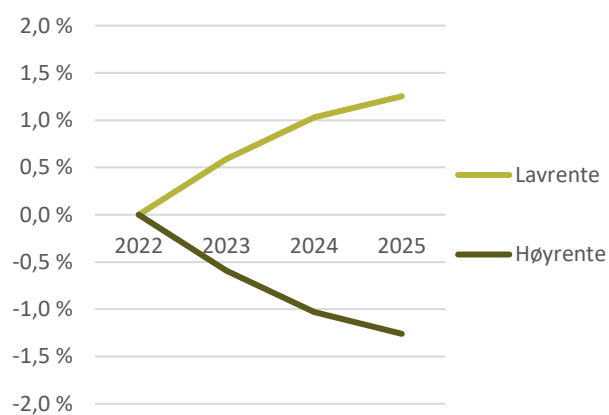
Terskelen for hva som defineres som kritisk er basert på historiske erfaringer, særlig bankkrisen 1987-1993. Som vist i figur 3.8, så faller boligprisene med 6 prosent i løpet av de tre første årene ved en renteøkning på 1 prosentpoeng, mens de øker med 4 prosent ved en tilsvarende rentenedgang.

Figur 3.6 BNP Fastlands-Norge. Prosentavvik fra referansebanen



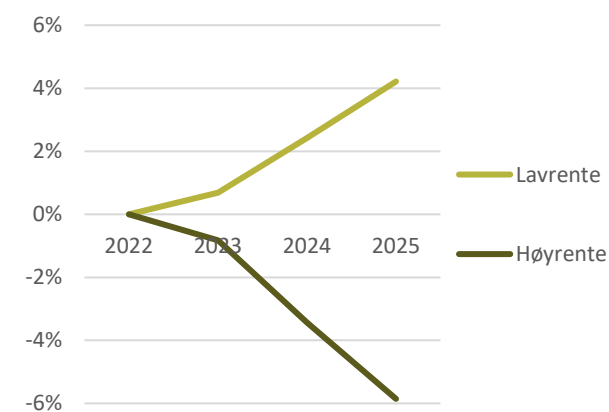
Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse

Figur 3.7 Realdisponibel inntekt i husholdningene. Prosentavvik fra referansebanen



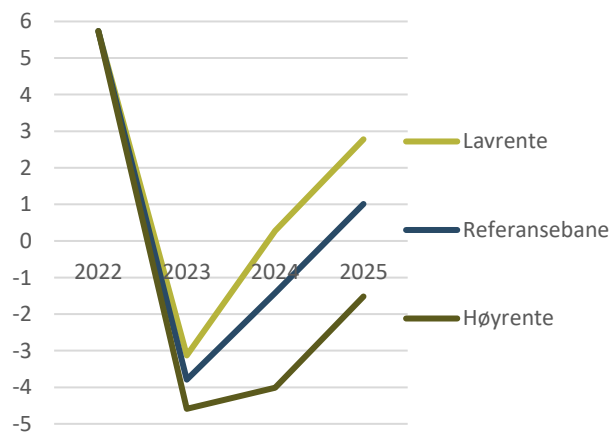
Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse

Figur 3.8 Boligpriser. Prosentavvik fra referansebanen



Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse

Figur 3.9 Boligprisvekst i de tre simuleringene. Prosent.



Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse

4 Konsekvenser av økte renter for eksisterende og potensielle startlånkunder

Som for kunder i ordinære banker, har Husbankens kunder også opplevd økte renter den seneste tiden. Virkningen av økt rente vil variere mellom nye låntakere i Husbanken og eksisterende, og vil også avhenge av om lånet er fast eller flytende. Overordnet er bekymringen knyttet til økt rente størst for de som er utenfor boligmarkedet i dag, fordi renteøkningen svekker deres betjeningsevne slik at de må forbli i leiemarkedet.

I dette kapitlet vil vi gå gjennom konsekvensen av økt rente for de ulike gruppene basert på funn fra intervjuer og arbeidsverksted. I tillegg presenteres eksempelberegninger som illustrerer de økonomiske konsekvensene for de ulike husholdningene. I vedlegg 1 oppsummeres alle eksempelberegningene.

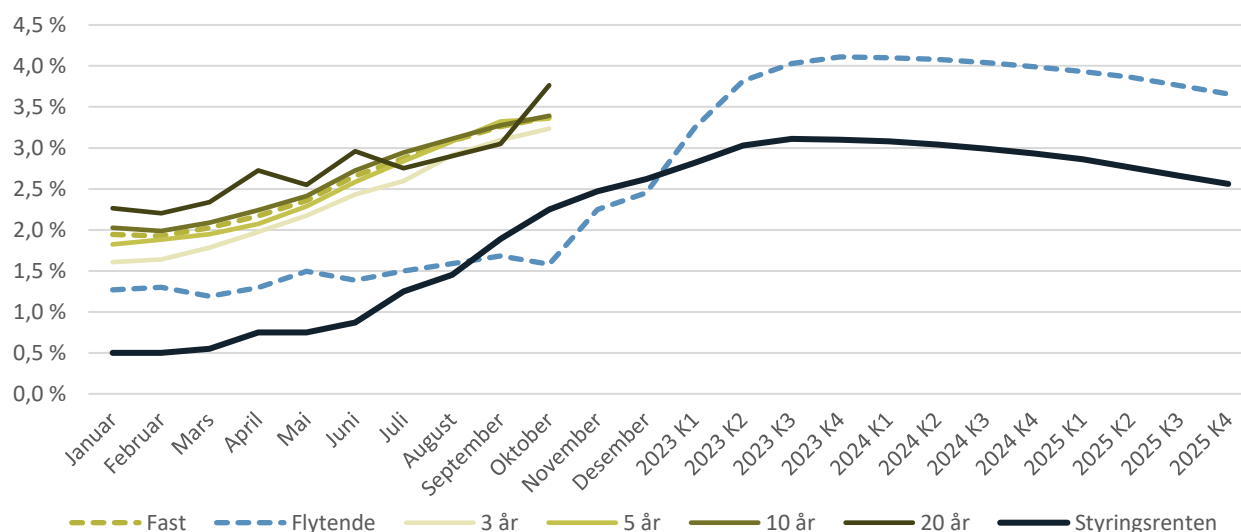
4.1 Renten for Husbankens kunder har økt, men ligger under ordinære bankers rente

Rentene på startlån har økt jevnlig gjennom 2022, særlig for lånene med fast rente, jf. figur 4.1. Renten

som tilbys startlånsmottakere er imidlertid både lavere enn den gjennomsnittlige renten i ordinære banker og endres saktere. Husbankens rente forventes dermed å fortsette å øke en god stund etter at styringsrenten når et forventet toppunktet i 2023 jf. kapittel 1.2. Historisk har den flytende renten for startlånsmottakere ligget om lag ett prosentpoeng over styringsrenten, hvilket innebærer at det høyeste rentenivået blir om lag 4 prosent, gitt at styringsrentetoppen blir 3 prosent.

Den gjennomsnittlige renten for startlån med henholdsvis fast og flytende rente var 2,6 og 1,4 prosent i 2022 (til og med oktober). I 2021 var rentene henholdsvis 1,6 og 1,2 prosent. Dette innebærer at rentekostnadene ved startlån har økt med i gjennomsnitt henholdsvis 63 og 17 prosent for fast og flytende rente. Til sammenligning har den gjennomsnittlige flytende renten for ordinære banklån til husholdninger økt med 41 prosent siden tredje kvartal 2021 ifølge SSB.¹³

Figur 4.1 Gjennomsnittlig rente for startlån innvilget i 2022 fordelt på flytende og fast (gjennomsnitt) rente, og fast rente med ulik binding (til venstre), og antall innvilgede lån (til høyre). Prognose for flytende rente.



Note: I framskrivningen av flytende rente har vi lagt til grunn 4 måneders etterslep på styringsrenten og ett prosentpoengs påslag på styringsrenten. Framtidig styringsrente er gjeldende rentebane.

Kilde: Husbanken, Norges bank og SØA

¹³ Klikk [her](#) for å gå til statistikkensiden.

Forskjeller i rentesats for en gitt styringsrente vil typisk avhenge av løpetid og hvilken kommune som har utstedt lånet. Som illustrert i figur 4.1 har det imidlertid vært relativt liten forskjell på rentesatsene for lån med ulik bindingstid.

4.2 Konsekvensene for kommunene er ikke entydig

For kommunene som innvilger startlån, kan økte renter slå ut på forskjellige måter. For det første vil økte kostnader for eksisterende startlånsmottakere påføre kommunen en økt risiko for mislighold. For det andre kan etterspørselen etter startlån både øke og falle med økte kostnader for husholdningene.

På den ene siden kan etterspørselen etter startlån falle dersom flere ikke har økonomi til å betjene et lån stort nok til å kjøpe egnet bolig. Denne utfordringen vil spesielt gjelde i sentrale strøk med høye boligpriser. Det skyldes at større lån må til for å kunne kjøpe en bolig, og dermed påvirkes også husholdningene mer av økte renter.

Vårt inntrykk fra intervjuene er at for lav utlånsramme ikke er en typisk årsak til å gi avslag på søknad om startlån. Årsaken til avslag vil oftere være begrensede midler til tilskudd for å dekke opp for manglende egenkapital (se kapittel 2.2). Husbanken er også tydelig på at den ønsker at kommunene skal øke utlånet av startlån, som også har vært utviklingen de siste årene.¹⁴

På den andre siden kan etterspørselen etter startlån øke dersom:

- Boligprisene faller og flere ser en mulighet for å få kjøpt bolig ved hjelp av startlån
- Flere som ellers ville fått lån i ordinære banker ikke lenger består stresstesten

- Leiemarkedet blir økonomisk utfordrende ved at økte utgifter til blant annet renter, fellesutgifter og strøm lempes over på leietaker

Økt etterspørsel kan gi en økning i antall startlån dersom nye søkere oppfyller kravene kommunen stiller. Stor etterspørsel kan imidlertid også medføre at noen kommuner bruker opp rammen og må gi avslag til søkere som ellers kunne fått lån, og at innlånsbehovet øker for det neste året. Samtidig er det, som nevnt over, rom for økt utlån i startlånrammen i mange kommuner, og for økte innlån fra Husbanken til kommunene. Dersom kommunen ikke kan innvilge et lån i år på grunn av oppbrukt ramme, vil kommunen også kunne øke innlånet neste år og rådgi søkeren til å søke etter årsskiftet.

Flere intervjuobjekt er bekymret for at situasjonen med økte kostnader medfører at flere søkere ikke kvalifiserer til å få startlån, slik at kommunens innlånsbehov faller og de i stedet får en økning i personer som har behov for annen (bolig)sosial bistand. De som får avslag kan leie kommunal bolig, dersom de kvalifiserer for det. Alternativt vil de måtte finne en leiebolig i det private markedet, og vil kunne ha behov for bostøtte eller eventuelt andre sosiale overføringer.

Risikoen for et slikt utfall avhenger imidlertid av kravene som stilles ved innvilgelse av lån, og vårt inntrykk er at kravene varierer mye på tvers av kommunene. Det er mange som både reduserer krav og tilbyr bedre betingelser for å hjelpe vanskeligstilte familier inn på boligmarkedet. Vårt inntrykk er også at kommunene er strekker seg langt for å bedre den økonomiske situasjonen til både eksisterende og potensielle startlånsmottakere.

¹⁴ Les mer om dette for eksempel i [denne](#) pressemeldingen fra Husbanken.

4.3 Økt etterspørsel etter avdragsfrihet for eksisterende lånmottakere

Når renten går opp, vil eksisterende kunder med flytende rente få økte lånekostnader. Ifølge SSBs beregninger, har en gjennomsnittlig husholdning med boliglån fått 18 000 kroner i økte årlige utgifter etter at inntektsøkningen er tatt høyde for.¹⁵ For enkelte låntakere kan lånekostnadene øke så mye at det utløser behov for bistand på en eller annen måte.

Våre intervjuobjekter erfarer imidlertid foreløpig få konsekvenser av økte renter for eksisterende startlånsmottakere. Selv om det ikke utelukkes at det vil komme negative konsekvenser av renteøkningen etterhvert, er intervjuobjektene i liten grad bekymret for de eksisterende kundene.

Den lave graden av bekymring skyldes i hovedsak at en stor andel av porteføljen har bundet renten på et svært lavt nivå. Når det gjelder gruppen med startlånsmottakere som har flytende rente, har disse i gjennomsnitt mindre lån enn de som har fast rente.

Selv om bekymringen knyttet til renteheving for eksisterende kunder er relativt lav, er det imidlertid en mer generell bekymring for konsekvensene av at levekostnadene øker. Flertallet av intervjuobjektene som representerer kommuner merker en økt pågang fra dem som har lån om økt behov for avdragsutsettelse og lenger nedbetalingstid. Flere opplever at antallet som søker om avdragsfrihet er om lag doblet. At dette gjelder både for dem med fast og flytende rente, understøtter at behovet ikke primært skyldes økt rente, men andre forhold som høyere strømmregninger og utgifter til mat. Under forklares situasjonen for husholdninger som allerede har lån med henholdsvis fast og flytende rente.

¹⁵ Les mer om SSBs beregninger [her](#).

4.3.1 Eksisterende kunder med fastlån rammes i liten grad av renteendringene

Lånekostnader for husholdninger med fast rente påvirkes i utgangspunktet ikke når renten økes. Etter som det tar tid før en renteøkning slår ut i lavere inflasjon vil imidlertid alle oppleve høy inflasjon i en periode, selv om den blir lavere enn uten renteøkningen.

Våre intervjuer tyder på at det har blitt vanligere å tilby lån med fast rente de siste årene. En stor andel av dem som har kjøpt bolig med startlån de siste årene har bundet renten på lave nivå, og typisk for ti år. Dette er også husholdningene som har kjøpt bolig til de høyeste boligprisene, og dermed har størst gjeld. Bruk av fast rente har også vært relativt vanligere i de kommunene med høyest boligpris. Dette bidrar til å redusere følgene av at sentralbanken setter opp renten.

Tabell 4.1 illustrerer en eksempelberegning for en husholdning med to voksne og to barn, som har et lån på 2,23 millioner med 30 års nedbetalingstid, en bruttoinntekt på 591 000 og dagens faste rente for 3, 5, 10 og 20 års binding.¹⁶

Eksempelet viser at husholdningene har fått et langt strammere budsjett, ved at deres disponible inntekt (inntekt etter renteutgifter og levekostnader i henhold til SIFOs budsjett) har blitt negativ, uavhengig av bindingstid på renten. Merk at det er marginale forskjeller på lånerenten som innvilges for de ulike bindingstidene. At den disponible inntekten har blitt negativ skyldes ikke i hovedsak økte utgifter til lånet, men økte levekostnader. Merk at levekostnadene har økt for alle, ikke bare husholdninger med lån.

For husholdninger bosatt i områder med høyere boligpriser vil lånet være høyere enn gjennomsnittet.

¹⁶ Dette er den gjennomsnittlige husholdningsstørrelsen og inntekten til startlånsmottakerne i 2022. Videre er gjennomsnittlig lån for husholdninger som har fått fastrentelån i 2022 på 2 234 413.

Dermed vil disse husholdningene ha en enda lavere disponibel inntekt enn i tabell 4.1. For andre husholdningstyper, for eksempel enslige, vil den disponible inntekten være høyere fordi de har et mindre lån.

Når beløpet en husholdning sitter igjen med blir negativt, innebærer det i praksis at de ikke klarer å finansiere alminnelige forbruksutgifter anslått av SIFO og/eller at de ikke kan finansiere den fulle kostnaden knyttet til lånet.

Konsekvensen av økte levekostnader i eksempelberegningene, tydeliggjør behovet for å tilpasse lånebetingelsene. Våre intervjuobjekter opplever som nevnt en økning i antall husholdninger som søker om avdragsfrihet og økt nedbetalingstid, både hos dem med fast og flytende rente.

Tabell 4.1 Eksempelberegning for en gjennomsnittlig barnefamilie med ulike fastrenteavtaler. Rentene som benyttes er dagens rente for fastrenteavtalene med ulik bindingstid. Per måned.

| | 3 år | 5 år | 10 år | 20 år |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| | 3,98 % | 3,88 % | 3,80 % | 4,09 % |
| Avdrag | 3 338 | 3 387 | 3 431 | 3 269 |
| Rentekostnad | 7 387 | 7 225 | 7 081 | 7 619 |
| Rentefradrag | 1 625 | 1 589 | 1 558 | 1 676 |
| Lånekostnader | 9 100 | 9 022 | 8 954 | 9 212 |
| Disponibel inntekt* | -2 470 | -2 393 | -2 325 | -2 583 |

Note: Disponibel inntekt etter utgifter til alminnelig forbruk, elektrisitet etter antatt forbruk og lånekostnader.

Kilde: Husbanken og SIFO

Det er imidlertid noen potensielle utfordringer knyttet til økt rente som trekkes fram av flere intervjuobjekter. For det første vil økte renter gi reduserte boligpriser, jf. kapittel 3, slik at bankens pant reduseres. Reduserte boligpriser innebærer at husholdninger som selger kan påføres et økonomisk tap. Dette vil slå negativt ut for alle husholdninger som av ulike grunner har behov for å selge boligen. Særlig hvis tapet fører til at de ikke klarer å stille nok egenkapital til å kjøpe ny bolig. For husholdninger

som er lite fleksible når det gjelder å finne ny bolig vil utfordringene bli størst. Flexibiliteten kan være liten for eksempel fordi husholdningen er bundet til et geografisk område eller til en type bolig (som eksempelvis har nok rom til barna). Risikoen knyttet til å selge bolig i et marked med fallende boligpriser gjelder uavhengig av om renten på boliglånet er fast eller flytende.

For det andre, vil husholdninger med fast rente kun skjermes fra de økte kostnadene så lenge bindings-tiden gjelder. Dette innebærer at en del av dem med svært lav fast rente i dag, kan oppleve en betydelig økning i lånekostnaden i det avtalen går ut. Flere intervjuobjekter peker på dette som potensielt mer utfordrende, enn for de med flytende rente som opplever en mer jevn øking i kostnader. Gitt at det er sannsynlig at renten vil forbli på et høyere nivå enn det vi har vært vant til de siste årene i lang tid framover, er dette en realistisk risiko. Ifølge flere av intervjuobjektene er det imidlertid flere år til dette blir en reel utfordring i fleste tilfeller, da den vanligste bindingstiden er ti år og mange fastrenteavtaler er inngått i de senere år.

4.3.2 Eksisterende kunder med flytende rente påvirkes i større grad

Bekymringen er større for dem som har flytende rente enn dem som har fast. Det er imidlertid ikke observert store konsekvenser enda, med unntak av at flere ber om avdragsfrihet, noen har søkt om lengre nedbetalingstid og noen har bedt om betalingsutsettelse.

Når det gjelder gruppen med startlån-mottakere som har flytende rente, har disse i gjennomsnitt et mindre lån enn dem med fast rente, jf. kapittel 2.4. Hvilket i hovedsak skyldes at det er høyere risiko knyttet til flytende rente, og det er større grunn til å holde risikoen så lav som mulig når lånet er stort.

Videre er lån med flytende rente ofte innvilget på et tidligere tidspunkt ifølge våre intervjuobjekt, slik at

husholdningene har hatt mulighet til å nedbetale deler av lånet. I tillegg var boligprisene lavere ved inngåelse. Begge deler taler for at lånene med flytende rente er relativt små. Flytende rente benyttes også i større grad i kommuner hvor boligprisene, og dermed lånet, er lavere. Tilsvarende er fast rente vanligere i områder med høye boligpriser, typisk de store byene og sentrale strøk.

Husbankens statistikk viser at lånene innvilget i 2021 og 2022 med fast rente i gjennomsnitt har vært 23 prosent større enn lånene med flytende rente. Dette gjør at endringen i månedlige lånekostnader i gjennomsnitt påvirkes mindre enn for husholdningene med fast rente. Intervjuobjektene forventer likevel at mulige konsekvenser vil slå inn i løpet av 2023, når den flytende Husbank-renten har kommet opp på det nye, høyere nivået.

Tabell 4.2 viser en eksempelberegning med fire ulike renter for en husholdning med to voksne og to barn, som har et lån på 1,86 millioner med 30 års nedbetalingstid og en bruttoinntekt på 591 000 kroner.¹⁷ Eksempelen viser hvordan en rentøkning påvirker denne husholdningen ved at den også får et strammere budsjett. Sammenlignet med husholdningen i tabell 4.1 er imidlertid den disponible inntekten høyere som følge av et mindre gjennomsnittlig lån og lavere renter.

Den første kolonnen viser hvor mye som er igjen per måned av husholdningens inntekt etter låneutgifter basert på dagens flytende rente og levekostnader (i henhold til SIFO). Kolonne to viser konsekvensen av rentøkningen på Husbankens rente (inkludert kommunenes påslag på 0,25 prosentpoeng), som er forespeilet å gjelde fra januar. Den tredje kolonnen illustrerer konsekvensen for husholdningen når renten øker til 4 prosent, som er anslått at vil skje i løpet av 2023.¹⁸ Merk at den disponible inntekten på

-958 kroner i måneden er 1 625 kroner høyere enn for dem med 20 års bindingstid i tabell 4.1 som har om lag lik rente, som følge av et mindre boliglån.

Tabell 4.2 Eksempelberegning for gjennomsnittlig barnefamilie med ulike satser for flytende rente. Per måned.

| | 1,98 % | 2,64 % | 4,00 % | 6,25 % |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| Avdrag | 3 829 | 3 445 | 2 759 | 1 873 |
| Rentekostnad | 3 058 | 4 092 | 6 190 | 9 672 |
| Rentefradrag | 673 | 900 | 1 362 | 2 128 |
| Lånekostnader | 6 214 | 6 636 | 7 588 | 9 417 |
| Disponibel inntekt* | 415 | -7 | -958 | -2 788 |

Note: *Disponibel inntekt etter utgifter til alminnelig forbruk, elektrisitet etter antatt forbruk og lånekostnader. Renten på 6,25 % brukes som stresstest.

Kilde: Husbanken og SIFO

Konsekvensen for budsjettet når renten øker synliggjør at det kan bli økende behov for å tilpasse lånebetingelsene ved å få avdragsfrihet og lengre nedbetalingstid for dem med flytende rente.

Den fjerde kolonnen i tabell 4.2 viser konsekvensen for husholdningen ved å bruke gjeldende SIFO-budsjett og en rente på 6,25 prosent. Dette er, som nevnt, den anbefalte kalkulasjonsrenten å bruke for å vurdere om husholdningene skal få startlån. Altså en veiledende stresstest. Gitt denne stresstesten vil den gjennomsnittlige husholdningen som i dag har startlån, ikke fått startlån med dagens SIFO-budsjett. I intervju og på arbeidsverkestedet er det flere som forteller at de ikke bruker denne kalkulasjonsrenten, fordi det da vil være svært få av de økonomisk vanskeligstilte som får innvilget lån. Dette gjelder særlig representanter fra kommuner med større byer, hvor boligprisene er høyest.

Figur 4.2 illustrerer hvordan månedlige rentekostnader og disponibel inntekt for et gjennomsnittlig lån på 1,86 millioner med 30 års nedbetalingstid påvir-

¹⁷ Dette er den gjennomsnittlige husholdningsstørrelsen og inntekten til startlånsmottakerne i 2022. Videre er gjennomsnittlig lån for husholdninger som har fått lån med flytende rente i 2022 på 1 857 042.

¹⁸ Dette anslås som følge av at styringsrenten venter å gå opp til tre prosent i løpet av 2023, og startlånsrenten har historisk ligget ett prosentpoeng høyere enn styringsrenten (med noe etterslep som nevnt).

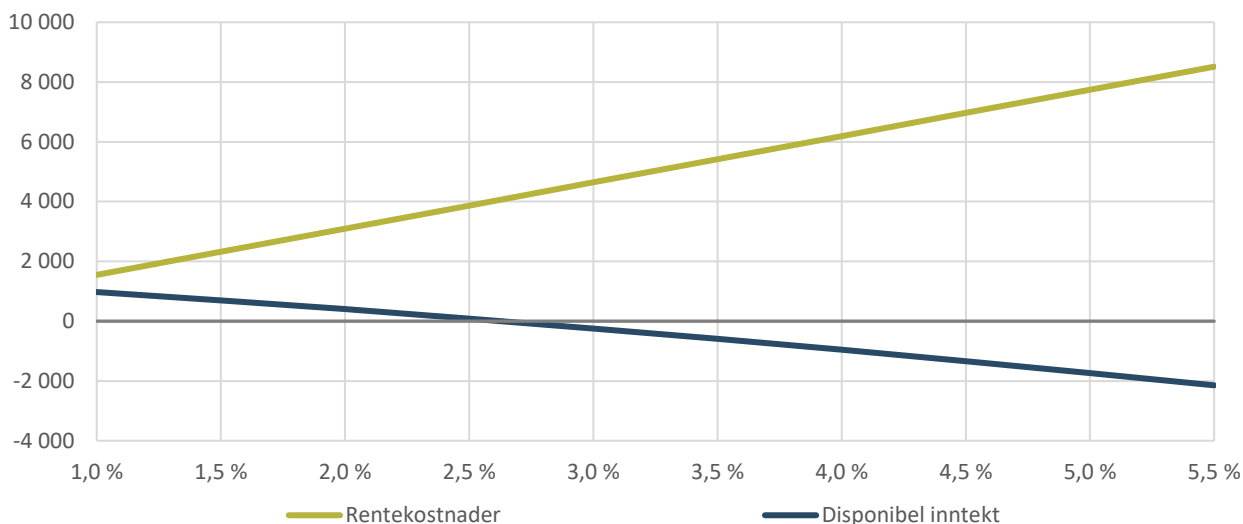
kes av ulike renter. Figuren illustrerer at den disponible inntekten, gitt et alminnelig forbruk og gjennomsnittlig lån, blir negativt når renten overstiger 2,5 prosent.

I tillegg til å beregne disponibel inntekt med utgangspunkt i barnefamiliens gjennomsnittlige inntekt og lånestørrelse i 2022, har vi brukt resultatene fra våre makroøkonomiske prognoser for de kommende årene (jf. kapittel 3) til å undersøke hva renteendringer betyr for deres økonomi.¹⁹ Prognosene

innebærer blant annet økte renter og boligprisnedgang på slutten av 2022 og bortimot hele 2023. Tabell 4.3 oppsummerer konsekvensene.

Vi beregner den økonomiske utviklingen for en gjennomsnittlig barnefamilie med to barn, herunder utviklingen i reallønn, rentekostnader, og SIFO-budsjett. Individdata for mottakere av startlån fra Husbanken viser at gjennomsnittlig inntekt før skatt for barnefamilier som har mottatt startlån i 2021 var 557 556 kroner, som tilsvarte 455 166 etter skatt.²⁰

Figur 4.2 Sammenhengen mellom renter og månedlige rentekostnader og disponibel inntekt.



Note: Regneeksempelet gjelder for et gjennomsnittlig lån på 1,86 millioner med 30 års nedbetalingstid. Kilde: SØA

Tabell 4.3 Prognoser for den økonomiske utviklingen til en gjennomsnittlig barnefamilie med vedvarende lavinntekt som har startlån med flytende rente

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Gjennomsnittlig husholdningsinntekt etter skatt for startlåsmottakere | 455 166 | 460 739 | 487 071 | 508 399 | 528 347 |
| Rentekostnad | 22 320 | 29 760 | 70 680 | 75 330 | 70 680 |
| SIFO-budsjett | 392 630 | 415 130 | 430 603 | 436 850 | 443 738 |
| Netto | 40 216 | 15 849 | -14 212 | -3 781 | 13 930 |

Noter: Inntekten er framskrevet med prognoser for årslønnsvekst. Gjennomsnittlig startlån i 2021 er lagt til grunn for rentekostnaden. Rentenivået er hhv. 1,2%, 1,6%, 3,8%, 4,1% og 3,8% i perioden 2021-2025. SIFO-budsjettkostnad er framskrevet med prognoser for KPI-vekst. Kilde: SØA

¹⁹ Utviklingen som følger av referansebanen, er i tråd med SØAs prognoser fra oktober 2022 i Norsk økonomi nr.2-2022, og er ikke veldig ulike SSBs prognoser for norsk økonomi fra desember 2022. Se hhv. Benedictow mfl. (2022) og SSB (2022)

²⁰ Der vi legger til grunn at de to voksne i husholdningen tjener like mye. For å beregne skatt har vi brukt Skatteetatens skattekalkulator.

Modellen predikerer (referansebanen) at årslønnen før skatt er 16,1 prosent høyere i 2025 enn i 2021, altså 647 173 kroner.

Gjennomsnittslånet gitt i 2021 var på 1,86 millioner kroner. Dersom vi tar utgangspunkt i flytende startlånsrente og framskriver den som et ett prosentpoengs påslag på styringsrenten, følger det av rentebanen til Norges bank at startlånsrenten øker fra 1,2 prosent i 2021 til 3,8 prosent i 2023, 4,1 prosent i 2024 og så ned til 3,8 prosent i 2025.²¹ Dermed øker rentekostnadene for gjennomsnittslånet (når vi legger til grunn avdragsfrihet) fra 22 320 kroner i 2021 til 70 680 kroner i 2023. Økningen er på 217 prosent.

I dagens situasjon er prisveksten på husholdningenes utgifter utover renteutgiftene kanskje enda viktigere. Matvarepriser har økt kraftig i år, og særlig i siste halvår av 2022, mens strømprisene har fortsatt å vokse kraftig i år, som i fjor. Strømstøtten bidrar til å dempe prisøkningen, men for lavinntektshusholdninger er den generelle prisøkningen svært alvorlig. Når renteøkninger kommer på toppen av dette, blir økonomien til disse husholdningene svært presset (Poppe & Kempson, 2022).

SIFO-budsjett for en barnefamilie med to voksne og to barn (5 og 11 år) var 392 630 kroner i 2021 (Forskningsinstituttet SIFO, 2021). Ved å bruke modellens prognose for inflasjonen kan vi framskrive budsjettet til 430 603 kroner i 2023 og 443 738 kroner i 2025, en økning på 13 prosent fra 2021.

Ved å slå sammen utviklingen i tallene ovenfor, kan vi se hvordan likviditeten til barnefamilien utvikler seg, ifølge prognosene. I 2021 var husholdningens disponible inntekt etter skatt, SIFO-budsjett og rentekostnader 40 216 kroner, jf. tabell 4.3. I 2023 har

den falt til -14 212 kroner.²² I 2025 har imidlertid husholdningens disponible inntekt økt til 13 930 kroner, som følge av økt reallønn og lavere rente.²³ Samlet sett tilsier prognosen altså at likviditeten til denne eksempelhusholdningen skal falle og forbli negativ fram til og med 2024, for så å bli positiv igjen i 2025.

4.4 Størst risiko for nye mottakere

For nye startlånsmottakere gjelder også bekymringen for økte levekostnader, og i tillegg muligheten til å få innpass i boligmarkedet. Under presenteres først ulike forhold som isolert sett øker og reduserer nye mottakeres muligheter for å kjøpe bolig. Overordnet er det en del av potensielle startlånsmottakere som stenges ute av boligmarkedet som følge av økte renter. Kommunene har imidlertid respondert med ulike virkemidler for å bedre målgruppens muligheter på boligmarkedet.

4.4.1 Rentekostnaden øker, men boligprisen faller
Nye lånesøkere står overfor to motstridende effekter når rentene øker. På den ene siden kan økt rente redusere prisen på boliger. De vil i så fall ikke trenge like stort lån som før for å kjøpe en gitt bolig. Det kan føre til at noen som ellers ikke hadde fått låne tilstrekkelig til å kjøpe en egnet bolig nå får lån. På den annen side øker lånekostnadene, noe som gjør at de vil kunne få for lav likviditet og derfor ikke kvalifiserer til å få lån likevel. Den totale effekten av lavere boligpriser og økte renter kan slå ut forskjellig for ulike låntakere. Dermed kan også etterspørselen etter startlån både øke og synke.

Ved å bruke modellprognosene i kapittel 3, kan vi beregne hva konsekvensene av endrete boligpriser og økte renter i gjennomsnitt blir for startlånskunder i perioden 2021 til 2025. Tabell 4.3 oppsummerer

²¹ Historisk har flytende startlånsrente ligget om lag 1 prosentpoeng over styringsrenten.

²² Skatteberegningen tar utgangspunkt i skatteopplegget for 2023. Klikk [her](#) for å lese mer.

²³ Skatteberegningen tar utgangspunkt i skatteopplegget for 2023. Klikk [her](#) for å lese mer.

hvordan rentekostnadene påvirkes av boligpriser og renteendringer. I tabellen påvirker boligprisene rentekostnaden ved å endre størrelsen på lånet. Endringene i rentekostnad er altså en konsekvens av utviklingen i boligprisene, som vokste mye fra 2021 til 2022 for så å falle til 2023, og renten, som først øker markant for deretter å falle noe.

Gjennomsnittslånet for startlånsmottakere i 2021 var 1,86 millioner kroner. Dersom vi legger til grunn en rente på 1 prosentpoeng over styringsrenten for startlånet, blir rentekostnadene i gjennomsnitt (uten inflasjonsjustering) 72 230 kroner per år over perioden 2023-2025. For en husholdning som tar opp startlån i 2022 blir rentekostnadene i gjennomsnitt 4 144 kroner mer enn for startlånet fra 2021 i samme periode, som følge av høyere rente og boligpris.²⁴ En husholdning som tar opp startlån i 2023 får også rentekostnader som er høyere enn for startlånet fra 2021, men lavere enn startlånet fra 2022.²⁵ Dette skyldes at boligprisene ventes å falle (lånets størrelse blir mindre) mellom 2022 og 2023. Regneeksempelet illustrerer at lånet innvilget i 2023 vil gi lavere rentekostnader enn lånet innvilget i 2022, fordi den positive effekten av redusert boligpris er større enn den negative konsekvensen av økt rente. Den samlede forskjellen i årlig rentekostnad er imidlertid kun om lag 3 000 kroner. Denne positive effekten er dermed begrenset i vårt eksempel.

Hvorvidt lavere boligpriser fører til enklere inngang på boligmarkedet avhenger i tillegg til utviklingen i inntekter og utgifter gjengitt over, av i hvilken grad renteøkningen begrenser lånestørrelse og -opptak i henhold til gjeldende utlånsregler. For ordinære boliglånskunder har utlånsforskriften begrenset låneopptak gjennom stresstesting av renten, som blir vanskeligere å tilfredsstille når renten øker.

Tabell 4.4 Størrelsen på låneopptak og rentekostnader i perioden 2021-2025 ved låneopptak i 2021, 2022 og 2023.

| År ved låneopptak | | | |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 |
| Låneopptak | 1,86 mill. | 1,97 mill. | 1,89 mill. |
| 2021 | 22 320 | | |
| 2022 | 29 760 | 31 467 | |
| 2023 | 70 680 | 74 735 | 71 902 |
| 2024 | 75 330 | 79 652 | 76 632 |
| 2025 | 70 680 | 74 735 | 71 902 |
| Gjennomsnitt for 2023-2025 | 72 230 | 76 374 | 73 478 |

Noter: Størrelsen på låneopptaket følger utviklingen i boligpriser. Egenkapitalandel på gjennomsnittlig startlån i 2021 og avdragsfrihet lagt til grunn. Rentenivået er hhv. 1,2%, 1,6%, 3,8%, 4,1% og 3,8% i perioden 2021-2025.

Kravet til låntakere i ordinær bank om at husholdningen skal tåle en renteøkning på fem prosentpoeng, innebærer at de som akkurat kunne kjøpe egen bolig før renteøkningen, i praksis blir stengt ute av det ordinære bankmarkedet etter renteøkningen, så lenge ikke boligprisene faller nok til å kompensere. Redusert krav til tre prosentpoeng fra 1. januar 2023 lemper på dette, men bidrar også til å dempe den forventede prisnedgangen.

Startlånsmottakere er imidlertid delvis skjermet fra utlånsforskriften, og møter andre krav og renter enn ordinære boliglånskunder. Det innebærer at en renteøkning kan ha mindre negativ effekt for deres lånemuligheter enn for ordinære boliglånskunder.

De siste årene har det vært en sterk vekst i både antall startlån og størrelsen på lånene. I etterkant av renteøkningene i 2022, har imidlertid veksten i antall startlån flatet ut og falt noe de siste månedene, jf. figur 4.3. Flere av intervjuobjektene forteller også at det har blitt færre startlånssøknader, sammenlignet

²⁴ Der vi framskriver median boligverdi for startlånsmottakere i 2021 på 2,26 millioner kroner og legger til grunn egenkapitalandelen for gjennomsnittlig startlån i 2021 på 17,3 prosent.

²⁵ Med samme metode.

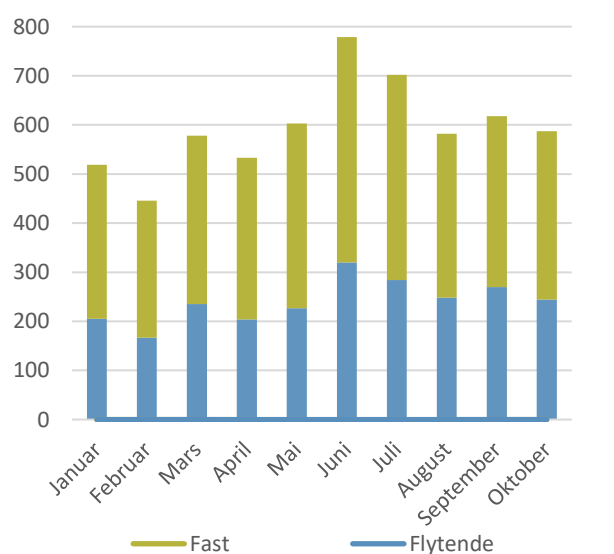
med samme tidspunkt året før. Noen har imidlertid også opplevd at det har blitt flere. Samlet viser statistikken at det har vært en nedgang i antall søknader på tre prosent fra 2021 til 2022. Dette tyder på regionale forskjeller i etterspørselen etter startlån.

Noen av intervjuobjektene som representerer kommuner opplever at boligmarkedet har vært gunstigere for sine låntakere siden august. De forteller at kundene tidligere har slitt med å nå opp i kampen om å få kjøpe de billigste objektene, men siden august har det vært betydelig enklere å få kjøpt bolig.

Overordnet virker det for tidlig å konkludere med at det er en signifikant endring i antall søkere som følge av renteøkningen. Flere av intervjuobjektene trekker fram at nedgangen i innvilgede lån de siste månedene kan skyldes stor usikkerhet, særlig knyttet til utviklingen i boligpriser.

Det virker imidlertid som det er en bredere enighet blant intervjuobjektene fra kommunene om at det er flere som får avslag som følge av renteøkningene og økningen i levekostnader mer generelt.

Figur 4.3 Antall innvilgede lån fordelt på flytende og fast rente



Kilde: Husbanken

Statistikken viser også at det er flere, både i antall og andelsmessig, som har fått avslag som følge av manglende betjeningsevne i oktober og november 2022, sammenlignet med samme måneder i 2021. De fleste av disse tvinges til å bli i leiemarkedet.

4.4.2 Mange tvinges til å bli i leiemarkedet

Flere av intervjuobjektene og deltakerne på arbeidsverksted trekker fram en stor bekymring for at flere husholdninger ikke lenger vil ha mulighet til å få startlån. Flere mener at de aller mest vanskeligstilte er i ferd med å falle utenfor ordningen. Unge uføre trekkes fram som husholdningstypen med størst risiko for å ikke lenger kunne kjøpe egnet bolig med startlån. Årsaken er at deres inntekt blir for lav til å få kjøpt egnet bolig, og de har ikke mulighet til å øke inntekten ved å komme i jobb. Dette gjelder særlig i bykommuner, hvor boligprisene er relativt høye. I distriktskommuner kan problemet heller være lavt tilbud og mangel på egnede boliger.

Tabell 4.5 viser hvordan fire ulike husholdningstyper får redusert beregnet låneevne når renten stiger. Videre viser tabellen hvordan lenger nedbetalingstid øker beregnet låneevne.

Beregningene tar, som i beregningene over, utgangspunkt i den gjennomsnittlige husholdningsinntekten til startlån-mottakere i 2022, fratrukket skatt og utgifter til alminnelig forbruk. For å anslå utgifter til alminnelig forbruk er SIFOs referansebudsjett fra august 2022 benyttet også her. De ulike rentene er også her basert på forventet utvikling i Husbankens flytende rente i løpet av det neste året, jf. kapittel 4.4.1, og kalkulasjonsrenten på 6,25 prosent.

Årsaken til at «ung ufør» har høyere beregnet låneevne enn barnefamiliene, er at SIFO-budsjettet til barnefamiliene har langt høyere utgifter til alminnelig forbruk. I realiteten er antagelig disse utgiftene noe lavere. Husbanken anbefaler kommunene å ta utgangspunkt i SIFOs referansebudsjett, men til-

passe budsjettet til den enkelte husstands økonomiske situasjon. Hovedinntrykket fra intervjuene er imidlertid at en del kommuner ikke gjør individuelle vurderinger og legger kun SIFOs budsjett til grunn for beregning av låneevne. Slik vi har gjort i våre beregninger.

I tillegg til lavinntekt inngår også trangboddhet i definisjonen av vanskeligstilte på boligmarkedet. En husholdning regnes som trangbodd dersom antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom og antall kvadratmeter er under 25 per person.²⁶

Med utgangspunkt i ovennevnte kan vi si noe om minimum antall kvadratmeter en husholdning trenger for ikke å være trangbodd. Vi tar derfor utgangspunkt i at en aleneboende må bo på om lag 25 kvadratmeter for ikke å være trangbodd, mens en enslig forsørger med ett barn og en barnefamilie på fire trenger henholdsvis 50 og 80 kvadratmeter.

Basert på gjennomsnittlig kvadratmeterpris for selveierboliger i de fem bydelene med lavest boligpriser i Oslo (Søndre Nordstrand, Stovner, Grorud, Alna og Østensjø), må barnefamilien på fire forvente en

pris på 4 611 040 kroner for 80 kvadratmeter. Til sammenligning vil prisen for 80 kvadratmeter i gjennomsnitt være 2 080 560 kroner i Vennesla. Slik det kommer frem av tabellen, vil barnefamiliene ikke ha mulighet til å kjøpe en slik bolig i Oslo, men med 50 års nedbetalingstid ha mulighet til å kjøpe egnet bolig i mindre sentrale områder (som Vennesla).²⁷

De økte kostnadene, som medfører at finansieringsbeviset blir lavere, gjør altså at det stadig blir færre områder hvor boligprisene er lave nok til at en startlåntaker kan kjøpe bolig, noe som igjen gir fare for opphopning av levekårsutfordringer i enkelte områder, for eksempel i utkantsbydelene i de store byene. Nye startlånkunder står dermed i fare for å ende opp med bolig i områder med dårlige levekår, som ikke er bra for barnas framtidige velferdsutfall (Umblijs, von Simson, & Mohn, 2019).

For de som leier bolig, som gjerne er alternativet til å kjøpe seg bolig med startlån, er en del kostnader ofte bakt inn i leien, for eksempel strøm og rentekostnad. Leieprisen er regulert, og kan ikke økes underveis i en leieavtale med unntak av indeksregulering en gang i året og justering til gjengs leie hvert tredje år. Leietakere er dermed mer skjernet

Tabell 4.5 Beregnet låneevne for startlånsøkere med ulike rentesatser og nedbetalingstid på henholdsvis 30 og 50 år etter husholdningstype.

| Husholdning | Nedbetalingstid | 1,98 % | 2,64 % | 4,00 % | 6,25 % |
|-------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ung ufør | 30 år | 2 867 029 | 2 684 684 | 2 348 088 | 1 891 892 |
| Ung ufør | 50 år | 4 214 687 | 3 779 240 | 2 473 179 | 1 753 143 |
| Enslig forsørger med ett barn | 30 år | 2 001 070 | 1 873 801 | 1 638 871 | 1 320 464 |
| Enslig forsørger med ett barn | 50 år | 2 941 682 | 2 637 757 | 2 128 571 | 1 547 682 |
| Barnefamilie by | 30 år | 1 981 148 | 1 855 145 | 1 622 554 | 1 307 318 |
| Barnefamilie by | 50 år | 2 912 394 | 2 611 495 | 2 107 380 | 1 532 273 |
| Barnefamilie land | 30 år | 1 390 942 | 1 302 477 | 1 139 178 | 917 854 |
| Barnefamilie land | 50 år | 2 044 761 | 1 833 503 | 1 479 568 | 1 075 793 |

Note: Renten på 6,250 % er veiledende stresstest for startlån. Forskjellen mellom «barnefamilie by» og «barnefamilie land» er at barnefamilien på landet har bil (elbil). Barnefamilien i byen har ikke bil.

Kilde: Husbanken og SIFO

²⁶ <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold>

²⁷ Nærmere beskrivelse av forutsetninger om trangboddhet og gjennomsnittlig kvadratmeterpris er beskrevet i vedlegg 1.

for prisøkninger enn det boligeiere er, men kun på kort sikt. Som nevnt i kapittel 3.1, er leieprisene også i sterk vekst, noe som i første omgang vil påvirke nye leietakere. For husholdninger som allerede leier vil indeksreguleringen av leien tilsvare den generelle prisøkningen i samfunnet. Fra november 2021 til november 2022 var denne på 7,5 prosent. I tillegg har utleier anledning til å øke husleien til gjengs leie når leieforholdet har var i minst 2 ½ år, og utleiere kan øke leien når tidsbestemte leiekontrakter går ut og man skal tegne ny kontrakt. Forventet kostnadsvekst for husholdninger som leier bør derfor vurderes i forbindelse med søknad om startlån.

I tillegg er det viktig å ta hensyn til at selv om den månedlige husleien for en leietaker er lavere enn beløpet en boligeier med startlån har i bokostnader, er utgiftene til avdrag for startlåsmottakeren sparing. Leietakeren har videre ikke den samme muligheten til å bygge opp egenkapital over tid, som kan være viktig for å hindre at fattigdom går i arv. På sikt har det historisk oftest lønnet seg å eie.²⁸

I en stor gjennomgang av skatt på bolig i Norge og flere andre land, finner dessuten SØA at boligbeskatning er lavere jo lavere inntekten er, og at husholdninger med lav inntekt omtrent går i 0 skattemessig takket være at beløpet man får til gode i rentefradraget nesten dekker opp for kostnaden ved de andre skatteratene (SØA, 2022b). Dette gir saksbehandlere et dilemma.

Flere av våre informanter erfarer at de tidligere kunne innvilge lån som ga husholdningen en mer egnet bolig. Flere forteller at finansieringsbevisene for en gitt husholdning har blitt gradvis lavere og lavere gjennom 2022 som følge av økt rente og høyere levekostnader. Selv om boligprisene også har falt siden august, erfarer våre intervjuobjekter at fi-

ansieringsbevisene har falt mer. Det virker å være enighet om at det derfor har blitt vanligere for startlånsmottakere å kjøpe en mindre egnet bolig, for eksempel en bolig som er for liten for familien. Flere av startlånrådgiverne vi har intervjuet, er bekymret for at noen av dem som nylig har fått startlån har kjøpt boliger som ikke oppfyller behovene deres på sikt. Konsekvensen kan være at de må selge igjen relativt tidlig. Dette reduserer bostabiliteten og øker risikoen for å realisere tap i et marked med fallende boligpriser. I tillegg kommer betydelige transaksjonskostnader i forbindelse med salg og kjøp.

Videre erfarer flere av intervjuobjektene at det er vanskelig, særlig for barnefamilier, å finne egnet bolig på leiemarkedet, både som følge av et stadig mer begrenset utvalg, høye priser og at en del utleiere diskriminerer barnefamilier og utenlandske leietakere (se for eksempel Grødem og Sandbæk (2012), Benedictow, Frisell og Iversen (2022) og Forbrukerrådet (2021)). Nye tall for antallet sekundærboliger, viser at nivået nå er rekordlavt.²⁹ Samtidig har antallet leietakere økt. Det kan tyde på et økt press i leiemarkedet (at konkurransen om leieboligene har blitt stadig tøffere), og/eller at stadig flere leier andre type boliger, som sokkelleiligheter/hybler som er en del av utleiers egen bolig.

Det er altså ønskelig at barnefamilier får mulighet til å eie egen egnet bolig av flere årsaker. Dette underbygger målsettingen om å få husholdningene inn i boligmarkedet.

4.4.3 Kommuner tilbyr bedre betingelser for å sikre inngang på boligmarkedet

De fleste vi har vært i dialog med prioriterer i stor grad å gi startlån til vanskeligstilte barnefamilier. Dette er i tråd med «barna først»-strategien i den boligsosiale politikken og til Husbanken.³⁰ Både bar-

²⁸ Les mer om dette for eksempel [her](#).

²⁹ Tall utarbeidet av SØA på oppdrag for Ambita og NEF: <https://nef.no/boligstatistikk/>

³⁰ Les mer om «barna først»-strategien [her](#).

nefamilier som i dag leier i et marked med raskt stigende leiepriser, og barnefamilier som står i risiko for å miste boligen de eier som følge av økende kostnader er i målgruppen.

Flere av intervjuobjektene og deltakerne på arbeidsverkstedet forteller at de i større grad bruker tilskudd for å kompensere for en lavere betjeningsevne eller manglende egenkapital, slik at husholdningen kan komme inn i egnet bolig. Mange opplever at behovet for å bruke tilskudd har økt vesentlig det siste året. Tilskuddene er i mange tilfeller avgjørende for at husholdningen skal kunne få kjøpt egnet bolig, og de forventer at bruken vil øke ytterligere framover. I tillegg trekker flere intervjuobjekter fram at tilskuddene kan brukes for å sikre en geografisk spredning av startlånmottakere, slik at ikke alle grupperes i de billigste områdene i en kommune (som typisk er preget av levekårsutfordringer).

Andre kommuner setter ned renten og subsidierer renten, for å muliggjøre boligkjøpet. Det er for eksempel flere kommuner som tilbyr renten i finansieringsbeviset, selv om rentene har økt innen låntaker har rukket å kjøpe bolig. Andre kommuner tilpasser renten i enkeltsaker etter behov. Et av intervjuobjektene forteller for eksempel at i tilfeller hvor husholdningen ikke får mulighet til å kjøpe egnet bolig med fastrente og 50 års nedbetalingstid, så reduseres fastrenten.

Flere av intervjuobjektene forteller at de bruker 45 års nedbetalingstid som standard for nye låntakere. At det har blitt vanligere å innvilge lån med lenger nedbetalingstid ser vi også i Husbankens statistikk, jf. figur 4.2. I oktober 2022 hadde 30 prosent av de innvilgede lånene en nedbetalingstid på over 45 år, mens tilsvarende andel i oktober 2021 var 21 prosent. Ifølge intervjuobjektene er årsaken at det ikke er mulig å gi en stor nok låneramme til å kunne kjøpe en egnet bolig med nedbetalingstid på 30 år. Våre eksempelberegninger illustrerer hvordan en

økt nedbetalingstid øker kjøpsmulighetene, jf. tabell 4.3.

De fleste peker på at rammen for tilskudd er for liten i forhold til behovet de observerer i sine kommuner. En del av kommunene gir også tilskudd som rente- og avdragsfrie lån, som gjør tilskuddene mer attraktive for kommunen siden de da vil få igjen beløpet ved salg av boligen heller enn at dette nedskrives. Dette fører til at kommunen får muligheten til å bruke det som tilskudd igjen. De fleste praktiserer imidlertid en nedskrivning av tilskuddet årlig.

Det er imidlertid også noen som har hatt tilskuddsmidler igjen ved årsslutt, som kan tyde på at det er noe mulighetsrom for å benytte dette virkemiddelet i større grad enkelte steder. For å hjelpe flere inn på boligmarkedet er det også flere av intervjuobjektene som gir avdragsfrihet i en startfase.

Flere av intervjuobjektene erfarer også en økning i etterspørselen etter refinansiering. Dette kan ofte være tilfeller der husholdninger med flytende rente på bolig i ordinær bank står i fare for tvangssalg. I flere av disse tilfellene er det en kombinasjon av høyere flytende rente på boliglånet og på forbrukslån, som gjør at de ikke er i stand til å fortsette betalingen.

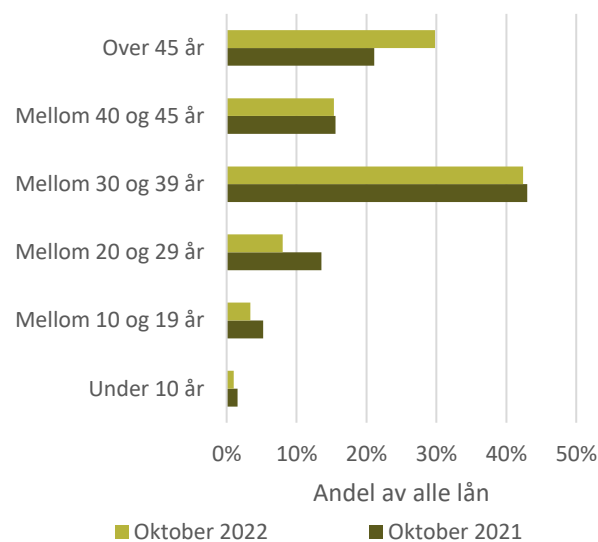
Som det fremkommer av dette kapitlet, med blant annet bruk av avdragsfrihet og forlenget nedbetaling, er vårt inntrykk overordnet at kommunene strekker seg langt for å hjelpe økonomisk vanskeligstilte husholdninger til å kjøpe en nøktern og egnet bolig. Det er likevel store forskjeller i praksis knyttet til hvilke krav som stilles ved utlån i de ulike kommunene. For eksempel når det gjelder hvilket budsjett som legges til grunn for betjeningsevne og hvilken rente som benyttes som stresstest.

Blant våre intervjuobjekter, er det særlig de som representerer kommuner med et stort omfang av vanskeligstilte som tar på seg ekstra risiko for å få

flere inn i boligmarkedet ved å gi lang nedbetalingstid, avdragsfrihet og tilskudd. Omfanget av vanskeligstilte virker altså å ha mer å si enn kommunens geografiske beliggenhet og boligpriser. Samtidig henger flere forhold sammen. For eksempel vil høye boligpriser medføre at flere sliter med å ha råd til å kjøpe eller leie en bolig på egenhånd.

Videre er det typisk mindre risiko for en stor kommune å ta større risiko med enkelte startlånsmottakere, enn for små kommuner. For en liten kommune kan høyrisikolån til enkelte startlånsmottakere utgjøre en større andel av låneporteføljen og dermed påføre kommunen større risiko.

Figur 4.4 Andel startlån innvilget fordelt på nedbetalingstid og innvilgelsesmåned.



Kilde: Husbanken

5 Tiltak for å motvirke uønskede konsekvenser av økte renter

I kapittel 4 ble det konkludert med at de som ønsker å komme inn på boligmarkedet får det vanskeligere når rentene øker, til tross for at boligprisene faller. Videre viste prosjektets datainnhenting at det på nåværende tidspunkt særlig er økte levekostnader som skaper problemer både for eksisterende og potensielle startlåsmottakere. I dette kapitlet vil vi gjennomgå ulike tiltak som kan benyttes for å motvirke uønskede konsekvenser av økte renter (eller økte levekostnader).

Tiltak kan overordnet deles inn i tiltak rettet direkte mot å bedre den økonomiske situasjonen til eksisterende kunder og tiltak som kan øke sannsynligheten for at nye kunder får mulighet til å kjøpe bolig. Disse tiltakene vil være aktuelle også dersom utfordringer for eksempel skyldes at andre kostnader har økt, ikke kun rentekostnadene. Det gjennomgås også tiltak med mål om å øke husholdningenes økonomiske forståelse.

I tillegg er det gjennomgått tiltak som er av mer strategisk art, knyttet til Husbankens rolle inn mot kommunene, og samarbeid med kommuner. Avslutningsvis gjennomgås andre boligsosiale tiltak som

kan brukes for å bedre situasjonen, som leie til eie og bostøtte.

Oversikten over tiltak er for det første ment å gi informasjon til kommuner om hvilke muligheter som ligger innenfor dagens startlånordning. For det andre gjennomgås det noen tiltak som innebærer juridiske eller økonomiske (politiske) barrierer.

Tabell 5.1 oppsummerer tiltak som gjennomgås i dette kapitlet. Oppsummeringen inkluderer en vurdering av hvorvidt tiltak vil innebære juridiske eller økonomiske barrierer, hvorvidt den krever samarbeid eller økt ressursbruk, og hvorvidt den påfører kommunen økt risiko.

Med økonomiske barrierer menes hvorvidt tiltak vil medføre direkte utgifter og dermed vil kreve en (politisk) prioritering. Med økt ressursbruk menes hvorvidt tiltak vil føre med seg kostnader i form av for eksempel mer saksbehandlingstid eller andre administrative kostnader. Med risiko for kommunen menes hvorvidt kommunen påføres en høyere økonomisk risiko ved å ta i bruk tiltak.

Tabell 5.1 Oversikt over tiltak, tiltakenes målgruppe og vurdering av mulighet for å ta dem i bruk. Mørk grønn farge indikerer at tiltaket i stor grad innebærer nevnte påvirkning. Lysgrønn indikerer at tiltaket i liten eller ingen grad innebærer nevnte påvirkning.

| Tiltak | Målgruppe | Juridiske barrierer | Økonomiske barrierer | Krever Samarbeid | Ressursbruk | Risiko for kommunen |
|-----------------------------------|-----------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|---------------------|
| Avdragsfrihet | Alle | | | | | |
| Lenger nedbetalingstid | Alle | | | | | |
| Økt tilskudd til etablering | Alle | | | | | |
| Subsidiert rente | Alle | | | | | |
| Mildere stresstest | Nye | | | | | |
| Fastrente uten over- og underkurs | Nye | | | | | |
| Tilpasset SIFO | Nye | | | | | |
| Bedre oppfølging | Alle | | | | | |
| Tydligere veiledning | Alle | | | | | |
| Interkommunale samarbeid | Nye | | | | | |
| Samarbeid innad i kommunen | Alle | | | | | |

Kilde: SØA

Tabellen er dermed ment å gi en oversikt over ulike hensyn som kan være nyttige i en grundig vurdering av tiltakenes hensiktsmessighet. Merk at rammene i dette prosjektet ikke har muliggjort en nytte-kostnadsanalyse av det enkelte tiltak. Våre vurderinger baseres i hovedsak på informasjon innhentet gjennom intervju og arbeidsverksted.

Oppsummert anbefaler vi følgende tiltak:

- Utarbeide tydeligere veiledning til kommunene for å sikre likere betingelser
- Utvikle et bedre egnet budsjett for målgruppen til bruk i låneinnvilgelse
- Legge til rette for interkommunale samarbeid og informasjonsdeling på tvers av kommuner
- Ha bedre oppfølging av startlånsmottakere og samarbeid med gjeldsrådgivere ved behov for å sikre økonomisk forståelse
- Tilpasse lånebetingelsene for å oppnå boligsosiale mål, herunder bruk av avdragsfrihet, lengre nedbetaling, tilskudd og tilpasning av renten
- Redusere krav knyttet til innvilgelse av lån

Merk at risiko knyttet til forslagene om tilpasning av betingelser og krav nevnt over må vurderes slik at forslagene kan tilpasses den enkelte kommunes situasjon. Under beskrives de ulike tiltakene nærmere.

5.1 Virkemidler for å øke husholdningenes økonomiske handlingsrom

Det er flere virkemidler som kan benyttes for å øke husholdningenes økonomiske handlingsrom. Dette inkluderer både virkemidler som allerede brukes i stor grad, som avdragsfrihet, lenger nedbetalingstid og tilskudd til etablering, og mindre brukte virkemidler, som subsidiert rente. Både intervju og arbeidsverksted tyder på at det mest brukte tiltaket for å bedre situasjonen til eksisterende startlånsmottakere er knyttet til avdragsfrihet, nedbetalingstid og etableringstilskudd, jf. kapittel 4.3. I tillegg vil bruk

av andre økonomiske ordninger rettet mot målgruppen kunne gjøre dens økonomiske handlingsrom større, som for eksempel mer generøs bostøtte.

Mulighetsrommet for å bedre situasjonen for dem med økonomiske utfordringer, avhenger av hvilke lånebetingelser husholdningen har i dag, og hvilke økonomiske ordninger de allerede benytter. Under presenteres våre funn knyttet til virkemidler som kan brukes for å øke det økonomiske handlingsrommet til eksisterende og potensielle startlånkunder.

5.1.1 Økt bruk av avdragsfrihet

Flere intervjuobjekter peker på det som hensiktsmessig å ta i bruk avdragsfrihet for husholdninger som allerede har lån, men som opplever økonomiske utfordringer. Det trekkes videre fram at formålet med avdragsfrihet er å bidra til at husholdningene klarer seg gjennom en vanskelig, men relativt kortsiktig, økonomisk situasjon.

Det vurderes altså som lite hensiktsmessig å starte lånet med avdragsfrihet, med mindre det vurderes som helt nødvendig eller at søkeren er i en midlertidig periode med dårlig råd og dokumenterer at betjeningsevnen snart vil bli bedre. Årsaken er at det å starte med avdragsfrihet gjør at handlingsrommet for å hjelpe husholdningene dersom vansker oppstår på et senere tidspunkt blir begrenset. Merk også at det ifølge forskriften om lån fra Husbanken ikke er mulig å gi mer enn åtte års avdragsfrihet.

5.1.2 Tilbud om lengre nedbetalingstid

Normal nedbetalingstid for startlån er 30 år, jf. kapittel 2.4. Noen husstander har ikke nok disponible midler til å kunne betjene et tilstrekkelig stort startlån med nedbetalingstid på 30 år ved siden av nødvendige livsoppholdsutgifter, jf. kapittel 4.

Lengre nedbetalingstid kan dermed være nødvendig for å bidra til at husstander med lav inntekt skal kunne bli boligeiere og klare å betale boutgiftene til

en egnet bolig. Husbankens statistikk viser at det er en positiv sammenheng mellom størrelsen på boliglånet og avtalt nedbetalingstid, jf. figur 2.3. I tillegg er det i større grad barnefamilier, og barnefamilier med flere barn, som har lengere nedbetalingstid.

Kommunen kan forlenge nedbetalingstiden på startlån til inntil 50 år. Vilkåret er at kommunen kan sannsynliggjøre at låntaker kommer til å ha en lav fremtidig inntekt, og kan betjene boutgiftene med forlenget nedbetalingstid. Lån med inntil 50 års løpetid kan gis dersom:

- Det dokumenteres at låntaker har varig lav inntekt³¹
- Det sannsynliggjøres at boligen tilfredsstiller husstandens behov over lang tid³²
- Det sannsynliggjøres at tilgjengelige private leieboliger i området er uegnede og/eller innebærer en betydelig høyere utgift på lang sikt enn det aktuelle startlånet³³
- Det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere nedbetalingstid.

En stor andel av dem som har lån, har allerede utvidet nedbetalingstiden sin, jf. kapittel 4. Når mange kommuner allerede har gitt en stor andel av lånemottakerne en lengere nedbetalingstid, er det mindre potensiale for å lette på den økonomiske byrden om det skulle oppstå betjeningsproblemer.

Det er fremdeles betydelig potensiale i å øke nedbetalingstiden ved behov. De aller fleste kommuner har i liten grad brukt en lenger nedbetalingsperiode enn 45 år. Å øke nedbetalingstiden til husholdninger med *midlertidige* økonomiske utfordringer inntil 50 år kan være hensiktsmessig dersom det skal til for

at husholdningen skal kunne beholde boligen eller få kommet inn på boligmarkedet.

Det kan altså være gode grunner til å bruke avdragsfrihet mer når det er sannsynlig at husholdningen befinner seg på en kostnadstopp. Det er imidlertid alltid en risiko for at kostnadene vil fortsette å øke eller bli høye lenger enn antatt. Slik kan låntakere falle inn i en høyrisikogruppe dersom de har fått innvilget 50 års nedbetaling og dermed ikke lenger har noe å gå på. Lang nedbetalingstid bør unngås dersom det ikke er helt nødvendig, da det gjør boliglånet dyrere totalt sett.

Å øke nedbetalingstiden utover 50 år vil kreve en endring av forskrift, og vurderes ikke som nødvendig eller hensiktsmessig gitt dagens situasjon.

5.1.3 Økt bruk av tilskudd til etablering

Fra 2020 er tilskudd til etablering overført til kommunerammen, og tildelingskriteriene fremgår nå av bustøttelova § 14.³⁴ Tidligere fordelte Husbanken tilskuddsmidlene til kommunene som hadde søkt om disse midlene. Husbanken hadde samtidig en pott som kommunene kunne bruke til å gi tilskudd til spesielt dyre saker som ellers ville tatt store deler av kommunens tilskuddsramme, f.eks. en bolig som må bygges om for å tilpasses rullestolbruk. Etter omleggingen i 2020 er det opp til kommunene å prioritere midler til etableringstilskudd. Noen kommuner har prioritert tilskuddet og fortsatt å sette av samme beløp som før omleggingen, mens andre har kuttet i beløpet til tilskudd.³⁵

Ettersom kommunene står fritt til å bestemme hvor mye som skal settes av i kommunebudsjettet til tilskudd, står de også fritt til å øke det i perioder hvor både eksisterende og potensielle startlånsmottakere opplever økonomiske utfordringer. Startlån gir sær-

³¹ Vilkåret kan fravikes dersom husstanden har barn eller står i fare for å miste boligen, og husstanden kan dokumentere lav, forutsigbar inntekt.

³² Vilkårene kan fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen.

³³ Vilkårene kan fravikes dersom husstanden står i fare for å miste boligen.

³⁴ Klikk [her](#) for å lese loven.

³⁵ Blant annet basert på informasjon fra intervjuene, samtale med Husbanken og med NBBL i andre prosjekter i SØA om etableringstilskuddet.

deles lite tap, samtidig som alternativkostnaden ved at husholdningene har behov for annen økonomisk bistand kan bli dyrere i lengden. Det kan derfor være gode grunner til å prioritere etableringstilskuddet høyere nå som det er vanskelige tider for mange. Dette støttes i intervjuene. Tilskuddene er i hovedsak brukt ved innvilgelse av lån til nye kunder, men også for eksisterende kunder med behov for eksempelvis å vedlikehold og oppussing. I 2022 ble tilskudd kun gitt i forbindelse med 16 prosent av innvilgede lån. Noen av intervjuobjektene fra kommunene trakk fram øremerkede tilskudd som en løsning for å sikre at bruken kan økes.³⁶

Vårt inntrykk fra intervjuene, er at tilskuddene i økende grad har kommet i form av rente- og avdragsfritt lån etter omleggingen i 2020, jf. Kapittel 4.4. Det å kunne gjenbruke tilskuddet kan gjøre at kommuner er mindre restriktive med å gi tilskudd. Det går både på at flere får tilskudd og at høyere enkelttilskudd kan gis, og dermed at flere med lav inntekt og lite eller ingen egenkapital får mulighet til å kjøpe bolig.

Noen av saksbehandlerne vi har snakket med er skeptiske til at en høy andel av boligens verdi er tilskudd, ettersom låntakeren da vil sitte igjen med lite egenkapital når boligen en gang selges. På den andre siden er gjerne alternativet at de ikke får kjøpt bolig i det hele tatt. En kan derfor vurdere å øke bruken av tilskudd som rente- og avdragsfritt lån, dersom det gjør at kommunen er villig til å øke bruken av tilskudd.

Det kan også være hensiktsmessig at tilskudd gis til husholdninger som eier bolig fra før, for eksempel ved behov for oppgradering av boligen. Ifølge våre intervjuobjekter kan det for eksempel være tilfelle

dersom husholdningene har behov for refinansiering eller oppussing.

Merk at det ifølge våre intervjuobjekter er noen kommuner som opplever en utfordring knyttet til innvilgelse av finansieringsbevis sammen med lovnad om tilskudd, fordi beløpet reserveres fra tilskuddsrammen for å sikre at det ikke totalt loves bort mer enn tilskuddsrammen. For mange tar det tid å finne egnet bolig, og innen boligen er kjøpt, kan det ha blitt et nytt kalenderår. I disse tilfellene vil kommunene ha midler til overs i tilskuddsrammen ved årets slutt, som ikke nødvendigvis overføres til det nye året. I så fall vil tilskuddet bli tatt fra neste års pott, når boligen blir kjøpt, og dermed begrenses neste års tilskuddsramme. På denne måten «mister» saksbehandlerne i kommunen litt av rammen hvert år i kommunene som har slik praksis med budsjetteringen. Det vurderes derfor som hensiktsmessig at kommunene dette gjelder, vurderer å la beløp til overs i tilskuddspotten følge med til påfølgende år.

5.1.4 Subsidiert rente

I gjennomsnitt har startlånene innvilget med flytende rente i 2022 en rente på 1,4 prosent. For startlån innvilget i 2022 med fast rente er renten i gjennomsnitt 2,6 prosent.

Husbanken sentralt har et veiledende forslag til rentepåslag til kommunene på inntil 0,25 prosentpoeng til dekning av administrative kostnader, jf. kapittel 1.2.³⁷ Kommunene kan tilby lavere rente til låntaker, enn renten som løper på kommunens lån til Husbanken. Av de som har fått utbetalt startlån i 2021 og 2022, er dette rentepåslaget brukt for 93 prosent av lånene. Kun 6 prosent har satt rentepåslaget til 0. Ved å sette et lavere påslag får kommunen lavere renteinntekter (som brukes til å dekke administrative kostnader). Kommunene, i motsetning til ordi-

³⁶ Etter at tilskuddene ble overført fra Husbanken til kommunene, har vi ikke statistikk på den samlede tilskuddsbruken.

³⁷ Dersom det dokumenteres at de faktiske utgiftene til administrasjon og forvaltning av låneordningen overstiger 0,25 prosentpoeng, kan kommunene i tillegg kreve gebyr for inndekning av det overskytende beløpet.

nære banker, må ikke betale renter til kunder som har innskudd.

At de aller fleste har et påslag på 0,25 prosentpoeng, innebærer at det er muligheter for å redusere dette, og slik bedre husholdningenes økonomiske situasjon. For et gjennomsnittlig lån på 2 millioner og 30 års nedbetalingstid, vil det utgjøre en månedlig besparelse på om lag 400 kroner om rentepåslaget settes ned fra 0,25 prosent til 0.

Dersom det er behov for å gjøre enda mer for å hjelpe startlånsmottakerne gjennom økonomisk utfordrende tider, er et alternativ å sette rentepåslaget negativt. Dette innebærer at kommunen finansierer deler av renten. For å begrense konsekvensene for kommunale budsjetter, kan denne løsningen for eksempel avgrenses til å hjelpe husholdninger som er vurdert å ha særlig behov. Det kan også være mer kostbart for kommunen om husholdningen ikke klarer å betjene lånet og det går til tvangssalg. Dette kan altså være et alternativ som kun brukes for dem som ellers ikke ville fått lånet, men som av boligsosiale årsaker burde fått det.

Subsidieringen av renta kan tenkes å finansieres over kommunens rammemidler eller for eksempel tapsfondet alle kommuner skal ha. Det vurderes imidlertid som viktig at tapsfondet er stort nok til å håndtere risiko knyttet til lån som ikke etterleves. Størrelsen på tapsfondet varierer fra kommune til kommune, og ønsket størrelse bør vurderes i forhold til kommunens portefølje.

Det er likevel viktig å bemerke to relevante poenger. For det første er det gjennomgående svært lite tap knyttet til startlån, som kan være et argument for å nedjustere størrelsen på tapsfondet for de som har

store tapsfond. Dette vil i så fall frigjøre midler til for eksempel å subsidiere renten.

For det andre er det viktig å bemerke at det ikke er en direkte sammenheng mellom kommunens innlån og utlån. I skrivende stund har kommunene med fast rente på sine lån, innlånte midler til en lavere rente enn de låner ut til. Dermed har kommunene en inntekt knyttet til startlån, som kunne ha blitt brukt til å hjelpe husholdninger i en særlig vanskelig økonomiske situasjon.³⁸ Dette vil generelt være tilfelle i perioder med økende renter, mens det motsatte vil gjelde i perioder med fallende rente.

Merk at en subsidiering av renten også vil kunne finansieres gjennom kommunens rammemidler.

Det er også en mulighet at Husbankens utlån til kommunene har en lavere rente, og at lavere rente slik overføres til husholdningene som mottar startlån. Dette vil i så fall være en løsning hvor hele fellesskapet er med å subsidiere renten, heller enn den enkelte kommune, og det vil ikke være mulig å avgrense tiltaket til de med størst behov. I så fall blir tiltaket mindre målrettet.

Det finnes også leie til eie-modeller hvor det er en privat aktør som først er utleier, og så gir leietaker mulighet til å kjøpe boligen etter en stund. Modellen brukes gjerne for unge og etablerere som ikke kvalifiserer for lån i en ordinær bank på grunn av manglende egenkapital, selv om de har betjeningsevne. Utbygger kan da ordne en bolig som er egnet for husstanden som de kan leie i tre eller fem år. Prisstigningen fram til tilbud om kjøp skal komme leietakeren helt eller delvis til gode som egenkapital. Kjøpet finansieres med egenkapital og lån i en ordinær bank. Slike tiltak kan gjøres i samarbeid med/på initiativ fra kommunen, og kan for eksempel

³⁸ Basert på Husbankens statistikk for utlånt beløp til startlån per måned, finner vi i et enkelt regneeksempel at kommunene hadde utlånskostnader på 112 millioner kroner dersom de lånte inn 15,4 mrd. til en rente på 0,73% i januar. Dersom alle lån ble gitt til renten for fastlån på 5 år hver måned,

og justert for antall måneder som var igjen det inneværende året, finner vi at kommunene hadde renteinntekter på 198,4 millioner kroner i 2022. Det gir netto inntekt på 86,4 millioner kroner i 2022.

være et tiltak for å hindre at unge presses ut av kommunen på grunn av for høye boligpriser. For utbyggere kan dette være attraktivt dersom de for eksempel har et nytt boligprosjekt hvor de ikke får solgt alle boligene.

Det er både flere kommuner og private boligutviklere som i dag har leie til eie-løsninger. Blant annet BATE i Stavanger, Fredensborg i Oslo og Akershus, OBOS, NOBL og TOBB. Blant kommunene finner vi Gjøvik, Sandnes, Drammen, Lillehammer, Arendal, Nærøysund og Søgne, for å nevne noen.³⁹ I flere tilfeller er leie til eie-ordningen et samarbeid mellom en privat aktør, kommune og Husbanken, for eksempel i Stavanger og Bodø.

Fordeler ved leie til eie-løsninger er blant annet at husstanden får et mål å jobbe mot, og de som ellers ikke ville hatt muligheten til å kjøpe egen bolig får muligheten. Husholdningene det gjelder får bostabilitet og bygd opp egenkapital gjennom sparing i leieperioden, eventuell økning i boligens verdi fram til kjøp og nedbetaling på lånet etter kjøp. Rentefradrag ved kjøp kan dessuten brukes som avdrag for å få lavere månedlige boutgifter. For kommunen frigis midler til å bistå en ny husstand når leietakerne kjøper boligen.

På den andre siden innebærer leie til eie at kommunen tilbyr leietakerne en bolig som de faktisk vil ønske å kjøpe om tre eller fem år. Slike boliger kan være dyrere å anskaffe enn boliger som kun er tenkt til utleie. I perioden fram til boligen selges, kan dermed leie til eie-løsningen medføre at kommunen har mindre midler til andre trengende.

5.2 Justere betingelsene som ligger til grunn for nye kunders beregnede lånesum

Husbankens veileder for innvilgelse av startlån gir kommunene veiledende betingelser som skal ligge til grunn for vurdering av hvem som skal få startlån og hvor stort lånet skal være (Husbanken, 2022). Basert på intervjuene og arbeidsverkstedet som er gjennomført i prosjektet, vet vi at det er stor variasjon i hvilke betingelser som ligger til grunn for innvilgelse i ulike kommuner.

Lånets størrelse avhenger typisk av husholdningens levekostnader. Noen forholder seg strengt til SI-FOs budsjett for levekostnader, mens andre i liten grad bruker dette. Andre igjen har utviklet egne, tilpassede budsjett for ulike husholdningstyper, som vurderes som mer realistiske.

Flere av våre intervjuobjekter fra kommunene forteller at lånet de tildeler er avhengig av søkeres husholdningstype, og i mindre grad hvilken rente som settes eller hvor høy inntekt de har, selv om det stilles krav om fast inntekt. Kommunene bruker ulike påslag på husbankrenten når de skal beregne betjeningsevne. Mange bruker tilskudd i større grad enn tidligere for å hjelpe husholdningene inn på boligmarkedet, i tillegg til at de tilpasser beregnede levekostnader til den enkelte husholdnings situasjon og setter en lavere kalkulasjonsrente.

Forskriften og regelverket er altså veldig fleksibelt, og det er rom for å tilpasse slik at flere vanskeligstilte husholdninger kan få mulighet til å kjøpe egnet bolig. Som nevnt, er det lite tap knyttet til kommunenes startlånportefølje. Det kan indikere at kommunene i mange tilfeller er relativt strenge når lån innvilges. Det er imidlertid viktig å bemerke at det kan bli problematisk hvis alle betingelsene gjøres mest

³⁹ Les mer om kommunene som har leie til eie-ordninger her: <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/leie-og-kjop-av-bolig/leie-til-eie-for-vanskeligtillte>

mulig generøse nå, fordi det vil gjøre handlingsrommet framover svært begrenset.

Under går vi gjennom de betingelsene vi vurderer at det er størst mulighet til å tilpasse for å kunne hjelpe flere vanskeligstilte husholdninger inn på boligmarkedet. I tillegg til tiltakene nevnt under, vil også avdragsfrihet og lengere nedbetalingstid gjøre det lettere å innvilge lån for nye kunder, jf. kapittel 5.1.

5.2.1 Nedjustert stresstest

Det er stor variasjon knyttet til hvilke rentebetingelser som benyttes ved stresstest i forbindelse med å innvilge lån. Noen kommuner benytter et rentenivå på 6,25 prosent, som er den veiledende kalkulasjonsrenten for startlån. Andre kommuner har benyttet et rentepåslag på 5 prosentpoeng på husbankrenten som en stresstest, i samsvar med utlånsforskriften. Andre igjen justerer påslaget ned for enkelte husholdninger slik at de skal få mulighet til å kjøpe bolig. Det er også flere som bruker forskjellige stresstester avhengig av om lånet er fast eller flytende. Ifølge et intervjuobjekt setter de påslaget ned til 1 prosentpoeng for lån med fast rente og ti års bindingstid. Et annet intervjuobjekt forteller at de ikke legger på et påslag for lån med fast rente.

Formålet med å bruke en stresstest, er å redusere risikoen knyttet til renteendringer i framtiden. Husbanken har som nevnt en kalkulasjonsrente på 6,25 prosent. Det innebærer at når startlån skal innvilges undersøkes det om husholdningen fremdeles ville vært i stand til å betale for lånet dersom renten var 6,25 prosent. Kalkulasjonsrenten har ikke vært endret på over ti år, og det kan være grunn til å tro at denne er satt for høyt i forhold til hva som er realistisk rente i overskuelig framtid. Ifølge sentralbankens renteprognose skal styringsrenten så vidt over 3 prosent den nærmeste tiden, og ventes å være noe lavere mot slutten av prognoseperioden. Dette kan være et argument for å redusere kalkulasjonsrenten.

Påslaget på 5 prosentpoeng i henhold til boliglånforskriften ut 2022, virker også å være lite relevant når sannsynligheten for at renten vil øke med ytterligere 5 prosentpoeng vurderes som lav siden vi nærmer oss et nytt høyere rentenivå. Dette er også grunnen til at utlånsforskriftens rentepåslag reduseres til 3 prosentpoeng fra januar 2023 (Finansdepartementet, 2022). Med dagens gjennomsnittlige flytende rente på om lag 4 prosent blir stresstesten på om lag 7 prosent.

Videre er det viktig å skille mellom lån med fast og flytende rente når en kalkulasjonsrente skal vurderes. For flytende lån er det hensiktsmessig med en kalkulasjonsrente for å begrense risiko knyttet til framtidige rentesvingninger. For fastrentelån er det derimot ikke usikkerhet knyttet til renten i avtalens bindingstid, og dermed mindre behov for å gjennomføre en stresstest med kalkulasjonsrente. Behovet for stresstest knyttet til lån med fast rente vil avhenge av lånets bindingstid. Jo kortere bindingstid, jo raskere vil husholdningen utsettes for markedsrenten. Det vurderes som hensiktsmessig å bruke et rentepåslag som stresstest for fastrentelånene, men et påslag som er lavere enn for flytende lån, og høyest for lånene med kortest bindingstid.

Overordnet vil det være et større behov for stresstest når lånet har flytende rente. Det vurderes derfor som hensiktsmessig at kalkulasjonsrenten som kommunene veiledes til å bruke varierer med ulike typer lån.

Stresstesten for flytende lån bør settes til et nivå som tilsvarer et mer realistisk rentenivå på sikt, og som varierer med den økonomiske utviklingen. For eksempel kan et påslag på 2 prosentpoeng på gjeldende markedsrente være hensiktsmessig. 2 prosentpoeng er den gjennomsnittlige forskjellen mellom styringsrenten og den gjennomsnittlige boliglånsrenten de siste åtte årene.

Startlånsrenten har, som nevnt, i snitt kun ligget om lag 1 prosentpoeng høyere enn styringsrenten. Det innebærer at et påslag på 2 prosentpoeng på gjennomsnittlig startlånsrente, ikke vil påføre kommunen vesentlig risiko. På arbeidsverkstedet ble det av flere vurdert som hensiktsmessig å bruke renten som settes på ti års fastrentelån som kalkulasjonsrente for lån med flytende rente. Forskjellen mellom fast og flytende rente er nå i overkant av 2 prosentpoeng.

5.2.2 Redusert risiko med økt bruk av fast rente, men uten over- og underkurs

Selv om bruken av fast rente har økt over tid, er det flere av intervjuobjektene som forteller at de nå i større grad innvilger lån med flytende rente fordi de ikke ønsker å binde husholdninger til en høy rente. I tillegg er det en del tilfeller hvor det tilbys flytende rente fordi lånesøknaden vil bli avvist gitt fastrenten, men kan godkjennes om flytende rente ligger til grunn.

Når fastrenten har økt mye, og det er usikkert hvorvidt den vil øke ytterligere, er det lite ønskelig å låse lånmottaker til høy fastrente. Samtidig er det generelt ikke ønskelig å påføre dem som har en fastrenteavtale, men må selge, ytterligere restgjeld (overkurs) eller å gi et insentiv til å selge i tilfeller hvor underkurs er aktuelt, som nå. En mulighet er å tilby fastrente, for å sikre mest mulig forutsigbarhet, og samtidig tilby muligheten til å gå ut av avtalen uten finansielle konsekvenser for startlånsmottaker. Altså uten over- og underkurs. Dette er i så fall en løsning hvor husholdningen står fritt til å bryte avtalen hvis det blir økonomisk hensiktsmessig, og kommunen påtar seg dermed all risiko knyttet til renteendringer.

Dersom kommunen beslutter å verken utbetale underkurs (reduere lånesaldo) eller kreve inn over-

kurs ved brudd på fastrenteavtalen, skal dette være beskrevet i låneavtalen. Løsningen er hjemlet i finansavtalelovens § 54 (4). I tillegg er kommunen pliktig til å gi låntaker god informasjon om hva avtalen innebærer før den blir inngått.

En vedvarende utfordring knyttet til lån med fast rente, er risikoen knyttet til kostnadsnivået når bindingstiden løper ut. For eksempel kan husholdninger som har bundet renten de siste par årene på svært lave nivåer, komme til å oppleve vesentlig høyere rentekostnader når bindingstiden går ut. For å begrense denne risikoen er det viktig at det gjennomføres en form for stresstest også ved innvilgelse av lån med fast rente.

5.2.3 Tilpasning av SIFOs referansebudsjett

I Husbankens veileder for innvilgelse av startlån står det at utgangspunktet for beregning av betjenings- evne skal være husstandens inntekt etter skatt minus et beløp til husstandens livsopphold (Husbanken, 2022). Husbanken anbefaler å ta utgangspunkt i Statens institutt for forbruksforskning (SIFOs) standardbudsjett, og tilpasse dette til den enkelte husstands økonomiske situasjon. Videre står det i veilederen at disponibelt beløp til livsopphold må minimum utgjøre veiledende sats for økonomisk sosialhjelp.⁴⁰

SIFOs referansebudsjett viser alminnelige forbruks- utgifter for ulike typer hushold. Det kan settes sammen slik at det viser kostnadene ved å opprettholde et akseptabelt forbruksnivå for husholdninger av ulik størrelse og med forskjellig alders- og kjønns- sammensetning. Budsjettet omfatter både vanlige, løpende utgifter til mat, klær, hygieneartikler og lignende og utgifter til sjeldnere innkjøp av varige forbruks- gjenstander som blant annet møbler og elektronisk utstyr.⁴¹ Videre er det viktig å merke seg at

⁴⁰ Veiledende sats for økonomisk sosialhjelp per måned fra juli 2022 er 6 650 for enslige, 11 150 for par, 3 250 for barn under 6 år, 3 350 for barn fra 6 til 10 år, og 4 400 for barn over 10 år.

⁴¹ Det gjør det mulig å følge offentlige helse- og kostholdsanbefalinger og å delta i de mest vanlige fritidsaktivitetene på en fullverdig måte. Klikk [her](#) for å lese mer om SIFOs referansebudsjett.

budsjettet ikke omfatter alle utgifter som en person eller en familie kan ha, som f.eks. bolig, strøm, feriereiser, gaver og helsetjenester (utover et årlig lege- og tannlegebesøk).

Med et akseptabelt forbruksnivå menes et forbruk som kan godtas av de fleste nordmenn uten å skille seg for mye ut. Dette er et forbruk som en med rimelighet kan forvente at personer som er i arbeid har tilgang til. Dette betyr at budsjettet ikke gjenspeiler et statistisk gjennomsnitt. Varene som ligger til grunn for beregningene holder et alminnelig kvalitetsnivå.

Ifølge SIFOs referansebudsjett fra august 2022 er akseptable levekostnader for en husholdning med to voksne og to barn 32 235 kroner per måned. Til sammenligning vil anslått størrelse på økonomisk sosialhjelp for samme type husholdning være 18 800 per måned. SIFOs referansebudsjett er altså i overkant av 70 prosent høyere.⁴² Ifølge Husbankens veileder skal levekostnadene altså ligge et sted mellom disse to.

Vår innhenting av informasjon i prosjektet tilsier at det er stor variasjon mellom kommuner, når det gjelder hvordan husholdningenes levekostnader beregnes.

En del av intervjuobjektene fra kommunene svarer at de utelukkende forholder seg til SIFOs referansebudsjett. Argumentene for å gjøre dette inkluderer for det første at det er ønskelig å gi husholdningen mulighet til å ha et akseptabelt forbruksnivå. Dermed et langsiktig lån innvilges til en husholdning med utgangspunkt i anslåtte levekostnader under SIFOs referansebudsjett, og det ikke forventes at husholdningens inntekt vil øke, vil husholdningen måtte leve på et ikke-akseptabelt budsjett på sikt.

Det kan være et argument for å forholde seg til eller ikke legge seg for langt under SIFOs budsjett. Noen av intervjuobjektene mener også at referansebudsjettet til SIFO er eller raskt blir for lavt i forhold til prisveksten husholdninger opplever nå, fordi budsjettet kun er justert en gang i løpet av 2022.⁴³ Videre er det forventninger om ytterligere prisvekst, slik at det å legge SIFOs budsjett til grunn vil gi et større økonomisk handlingsrom for husholdningene framover.

Flere opplever at husholdningene som søker startlån typisk legger til grunn et langt lavere utgiftsnivå enn SIFOs budsjett. I mange tilfeller oppleves dette budsjett som urealistisk, og det er grunn til å anta at mange av søkerne har manglende oversikt over eget forbruk. Saksbehandleren som behandler lånesøknaden, må sikre at lånets kostnader er i samsvar med en langsiktig bærekraftig økonomisk situasjon. Å bruke SIFOs referansebudsjett vil dermed redusere risikoen knyttet til at egenberegnete budsjetter er for optimistiske.

Noen kommuner har utarbeidet et eget referansebudsjett, som er tilpasset husholdninger som er økonomisk vanskeligstilte.⁴⁴

Andre intervjuobjekter fra kommunene forteller at de utfører bankfaglige vurderinger av den enkelte søker, ved å gjennomgå husholdningens faktiske forbruk for å anslå deres levekostnader. Noen ser eksplisitt på leiekostnader og sparing over tid for å vurdere husholdningens levekostnader. Av disse intervjuobjektene trekkes det fram som viktig å ha dialog med søkerne for å vurdere deres situasjon, helst gjennom et fysisk møte, eller alternativt på telefon.

Argumentet for en tilnærming som vurderer hver enkelt søkers økonomisk situasjon særskilt, er i ho-

⁴² Også for andre typer husholdninger ligger SIFOs referansebudsjett om lag 70 prosent høyere.

⁴³ Merk at SIFOs referansebudsjett tidligere har blitt justert kun en gang per år, men at det har blitt justert ekstraordinært i august 2022 som følge av høy prisvekst.

⁴⁴ Dette budsjettet befinner seg et sted mellom SIFOs og økonomisk sosialhjelp.

vedsak knyttet til gevinstene som følger med å eie bolig, framfor å leie. Det trekkes fram at disse gevinstene overgår gevinsten knyttet til å kunne ha et akseptabelt forbruk. Det trekkes også fram at leiekostnadene er i sterk vekst, mens boligprisen er fallende, hvilket isolert sett gjør det mer gunstig å kjøpe bolig. Det er viktig å huske på at husholdningen uansett vil ha kostnader knyttet til å bo, og den relevante sammenligningen for de fleste søkere vil være leieprisen mot kostnaden knyttet til boliglån og typiske utgifter knyttet til å eie (som utgifter knyttet til vedlikehold og reparasjoner og fellesutgifter). Dette beskrives også i Husbankens veileder. Videre kan det argumenteres for at kostnadene for boliglånet bør ekskludere avdrag, da avdrag tilsvarer sparing for en husholdning.

Et av intervjuobjektene forteller at det er nærmest ingen av de husholdningene som innvilges lån, hvor SIFOs referansebudsjett legges til grunn for anslåtte levekostnader. I denne kommunen anslås en stor andel av husholdningenes levekostnader å ligge på nivå med økonomisk sosialhjelp, for at flest mulig skal få mulighet til å kjøpe bolig.

Vi vurderer det som hensiktsmessig at kommunene tilpasser anslåtte levekostnader for den enkelte søker til et nivå mellom veiledende sats for økonomisk sosialhjelp og SIFO referansebudsjett. Dersom dette skaper ressursmessige utfordringer, kan det være aktuelt at Husbanken har ansvar for å utarbeide og oppdatere budsjetter for levekostnader som er mer relevante for målgruppen til startlån. Budsjettene bør ta innover seg informasjon om forbruket til de som søker og har startlån.

At Husbanken tar ansvaret for å utvikle budsjettet er også en fordel fordi budsjettet vil være forankret sentralt slik at behandlingen av søknader blir likere på tvers av geografi. Det vurderes likevel som viktig at kommunene har mulighet til å tilpasse budsjettet i enkeltsaker.

5.3 Øke husholdningenes økonomiske forståelse og oppfølgingen av dem

Inntrykket fra intervju og arbeidsverksted er at det er behov for å øke den økonomiske forståelsen til både eksisterende og potensielle startlånskunder, samt å følge opp husholdninger som har fått startlån i større grad enn det som gjøres i dag.

Under går vi gjennom bakgrunnen for dette, og konkrete forslag. Overordnet vurderes det som hensiktsmessig å etablere et tettere samarbeid med gjeldsrådgivere i NAV og sette av ressurser til å følge opp de av husholdningene som har fått innvilget startlån og som saksbehandler vurderer at har risiko for å få økonomiske problemer.

5.3.1 Bedre oppfølging av de som har fått lån

Det er svært få tap knyttet til lån gjennom startlånordningen, noe som kan indikere at oppfølgingen av husholdningen med startlån er god nok. Likevel er det flere av intervjuobjektene som trekker fram som en utfordring at saksbehandlerne i kommunene ofte har lite kunnskap om hvordan det går med startlåntakerne etter at de har fått lånet.

Fordi boliglånet gjerne er det låntakerne prioriterer høyest, kan det ha skortet ganske mye og lenge på andre fronter før det slår ut i manglende avdragsbetalinger. Da kan problemet allerede ha blitt stort, med for eksempel høy forbruksgjeld for å finansiere månedlig underskudd og høy forsinkelsesrente på avdrag som ikke er betalt.

Flere av intervjuobjektene forteller at det nesten utelukkende er husholdninger som er eller har vært i gjeldsordning, som følges opp etter innvilgelse av lånet, som er i henhold til Husbankens veileder for startlån. Noen opplever at heller ikke disse følges opp.

Det er i de fleste kommuner Intrum som forvalter lånene, så det er gjerne først når Intrum gir beskjed til

kommunen om at en bolig står i fare for å bli tvangs- solgt at kommunen blir oppmerksom på at det er et problem.

Fra intervjuene ser vi at kommunene har mange verktøy og strekker seg langt for å hjelpe de som har havnet i økonomisk ufare, fra bruk av avdrags- frihet, forlenget nedbetalingstid, gjeldsrådgivning, og tilskudd, jf. kapittel 4.3.

Samtidig kan det være hensiktsmessig å komme inn og hjelpe tidligere enn det som ofte gjøres i dag. Både fordi det er tungt for de det gjelder å havne i en situasjon med fare for å miste boligen og bli satt i en tvungen gjeldsordning, og fordi det blir dyrere å hjelpe når problemet har vokst seg stort.

Her er det sannsynligvis et potensial for å kunne hjelpe flere tidligere dersom det var bedre informa- sjonsdeling mellom Intrum og kommunene.

En mulighet er å avtale flere varslingspunkter med Intrum. For eksempel kan en avtale være at Intrum skal gi beskjed til kommunen dersom en låntaker ikke har betalt avdrag eller betalt for sent flere ganger. Informasjon fra våre intervjuer tilsier at kommunene i varierende grad benytter seg av slike muligheter. Det vurderes som hensiktsmessig at det opprettes en standardavtale for alle kommuner som bruker Intrum til å følge opp innbetalinger. I tillegg bør kommuner uten avtale med Intrum ha tilsva- rende muligheter for å følge opp husholdninger med potensielle økonomiske utfordringer.

Mange kommuner har lite ressurser til overs til en slik forsterket innsats ovenfor dem som står i fare for eller allerede har fått økonomiske problemer. En mulighet er å sende SMS med nødvendig informa- sjon til halvparten av risikogruppen, og ringe den resterende halvparten. Det kan også være en løs- ning å sende SMS til de som ikke har betalt to av- drag, men ringe de som har mange avdrag de ikke har betalt.

Et viktig virkemiddel for å forebygge økonomiske problemer, er gjeldsbistand i NAV.

5.3.2 Samarbeid med gjeldsrådgivere i NAV for å øke den økonomiske forståelsen

Ifølge våre intervjuobjekter, er det mange av dem som søker om startlån som har behov for rådgiving for å bedre sin økonomiske forståelse. Flere har svært god erfaring med å samarbeide med NAV. Dette gjelder særlig knyttet til gjeldsrådgiving, men også for å lage en plan for å imøtekomme risiko for inntektsbortfall og ved fremtidige økte eller uforut- sette utgifter gjennom å benytte tilgjengelige virke- midler, jf. Husbankens veileder for startlån.

Det er mange av dem som søker om startlån, som med fordel burde vente litt med å kjøpe bolig til for- del for å bygge opp noe egenkapital. Flere av in- tervjuobjektene forteller at de gir denne tilbakemel- dingen til mange av søkerne, men at det ville vært til stor hjelp for søker om de også kunne gi en inn- føring i privatøkonomi. Flere av deltakerne på ar- beidsverksted og intervjuobjekter vurderte det som nyttig å sette opp spareavtaler og budsjett for hus- holdninger som får avslag, slik at de med høyere sannsynlighet kan få tilslag senere. For eksempel ved at oppsettet gjør at de kan vise en gitt betje- ningsevne over tid.

Hvor godt samarbeidet med NAV fungerer, varierer på tvers av kommunene vi har gjennomført intervju med. Overordnet virker samarbeidet å være noe bedre i mindre kommuner. Noen av intervjuobjek- tene forteller om svært gode samarbeid, hvor det blant annet er dialog med NAV for å hjelpe hushold- ninger som bor i kommunal bolig, inn i boligmarke- det. Et av intervjuobjektene forteller om en løsning hvor husholdningen får mulighet til å kjøpe sin kom- munale bolig.

Det trekkes imidlertid fram av flere at ressursene knyttet til gjeldsrådgiving er svært begrenset, og at langt flere ville kunne dratt nytte av denne type råd-

giving dersom det var tilgjengelig. Flere har opplevd å henvise søkere eller eksisterende kunder til gjeldsrådgiving hos NAV, uten at NAV har hatt kapasitet til å hjelpe dem.

Det vurderes derfor som hensiktsmessig at det enten settes av ressurser til innkjøp av økonomiske rådgivingstjenester, eller at kapasiteten på NAVs rådgivingstjeneste øker. For eksempel kan kommunen dekke kostnader for at startlåntakere med økonomiske utfordringer får gjelds- og budsjettådgivning hos en privat aktør.

5.4 Bedre samarbeid for å sikre likere behandling av søkere

Som beskrevet over, er inntrykket at det er stor variasjon mellom kommunene knyttet til vurderingen av hvem som skal få startlån, og lånets størrelse, samt vilkårene husholdningene står overfor. Det vurderes som hensiktsmessig at det er en viss frihet knyttet til behandlingen av startlån. Det vurderes likefullt som hensiktsmessig at kommunene har informasjon om arbeidet som gjøres andre steder i landet slik at det skjer læring på tvers, og at husholdninger som har eller søker om startlån behandles mest mulig likt, uavhengig av hvilken kommune de bor i. Derfor vurderes det som hensiktsmessig at Husbanken tar en tydeligere rolle i sin veiledning overfor kommunene, og at det etableres et nettverk for informasjonsdeling for kommunene på operativt nivå.

5.4.1 Tydeligere veiledning for å sikre likere behandling av søkere

Husbanken har ansvar for å gi informasjon, og følge opp kommunene i sin utlånspraksis. Husbanken har blant annet utviklet en veileder for saksbehandling som skal være til hjelp i behandling av søknader om startlån i kommunene.⁴⁵

⁴⁵ Klikk [her](#) for å lese veilederen.

Gjennom intervju og arbeidsverksted finner vi at praksisen knyttet til å bestemme lånestørrelsen til de som søker om startlån varierer på tvers av kommunene. Det er for eksempel noen kommuner som alltid bruker SIFOs satser når betjeningsevnen skal vurderes, mens andre nesten aldri gjør dette. Andre igjen har laget egne satser som de oppfatter som mer realistiske. Det er også stor variasjon i for eksempel hvilken rente som brukes i forbindelse med stresstest, fra null til et påslag på 5 prosentpoeng, og hvor stort tapsfondet er som andel av utlånsporteføljen.

Prosjektets datainnsamling har vist at oppfølgingen av kommunene varierer på tvers av regionkontor. Noen bruker for eksempel nettverk for å koble kommuner sammen slik at gode erfaringer kan formidles videre.

5.4.2 Samarbeid innad i kommunen

Både på arbeidsverksted og i intervju trekkes det fram at godt samarbeid med NAV er viktig for å oppnå boligsosiale mål for mange av husholdningene i målgruppen. Som nevnt over har mange god erfaring med å samarbeide med gjeldsrådgivere hos NAV. Det er særlig i distriktskommuner at intervjuobjektene beskriver samarbeidet som godt. Det skyldes at det er mindre forhold og dermed lettere å få til kontinuerlig samarbeid om konkrete saker.

Det blir imidlertid trukket fram av flere at samarbeidet med NAV ikke alltid fungerer optimalt. Dette kan knyttes til juridiske barrierer i forbindelse med deling av informasjon om enkeltpersoner som for eksempel har søkt om startlån, og kunne fått økonomisk bistand fra NAV for å få tatt i bruk ordningen. Det er også utfordringer knyttet til ressursbegrensinger hos NAV. Videre oppfattes det av flere som ressurskrevende å samarbeide på tvers av ulike deler av

kommunen. Dette virker imidlertid i stor grad å avhenge av kommunens størrelse.

Noen av intervjuobjektene peker på et behov for å i større grad kunne se problemstillingen knyttet til enkeltpersoner i en større helhet. For eksempel vil et avslag på søknad om startlån kunne bety at husholdningens boløsning isteden vil måtte finansieres gjennom NAV (typisk gjennom sosialstønad eller bostøtte). I så fall kan det tenkes at den økonomiske konsekvensen for kommunen samlet vil være mindre dersom husholdningen får mulighet til å kjøpe bolig med startlån.

Et av intervjuobjektene forteller at NAV i deres kommune ikke tilbyr sosialhjelp til dem som har startlån. Også hvis husholdningen står i fare for å miste boligen sin, og sosialhjelp kunne gjort at det ble unngått. Selv om sosialhjelp ikke er ment å være et virkemiddel for å finansiere boliglån, peker intervjuobjektet på at det kunne vært en hensiktsmessig løsning unntaksvis.

Å gjennomføre slike helhetlige vurderinger krever samarbeid innad i kommunen. Særlig mellom dem som arbeider med startlån og dem som arbeider på sosialkontoret. Vi vurderer det slik at det er mulig å hente ut boligsosiale gevinster ved å utvide dette samarbeidet.

5.4.3 Bedre informasjonsdeling på tvers av kommuner

Husbanken har et overordnet ansvar for informasjon til og oppfølging av kommunene. Det vurderes som hensiktsmessig at Husbanken arbeider for å få til et tettere samarbeid med kommunene, ved å ta et større overordnet ansvar for dialog med kommunene. I dette arbeidet bør det også bli gitt informasjon om praksis knyttet til utlån i de ulike kommunene.

Gjennom arbeidsverkstedet fikk vi inntrykk av at de som jobber med startlån i de ulike kommunene ikke

nødvendigvis har innsikt i denne variasjonen. Videre var det flere som pekte på at slik innsikt vil være nyttig, og særlig i en tid hvor mange flere får avslag som følge av krav som stilles til betjeningsnivåen. Mange formidlet at deling av slik informasjon ville kunne gjort dem selv tryggere i sine avgjørelser i en tid preget av mye usikkerhet.

Det ligger altså muligheter knyttet til å systematisere erfaringene fra kommunene slik at kan deles med flere.

Flere intervjuobjekter trekker fram at de opplever det som hensiktsmessig å legge til rette for mer erfaringsdeling på tvers av kommunene. Dette kan gjøres i regi av Husbankens regionkontor, men også nasjonalt. Det virker særlig hensiktsmessig at det finnes et forum for erfaringsutveksling nasjonalt for de kommunene som skiller seg fra de fleste andre kommuner i sin region. Dette vil i hovedsak gjelde storbykommuner med behov for dialog med andre storbykommuner.

Merk at Husbanken fasiliterer et storbynettverk allerede, hvor kommunene kan ta opp det de er interessert i. Likevel peker flere på at et eget forum for startlån-medarbeidere ville vært av stor nytte. Altså et nettverk hvor de som arbeider med startlån praktisk kan delta.

5.4.4 Interkommunale samarbeid

Som beskrevet i kapittel 4, er det flere regioner i landet hvor potensielle startlånsmottakere ikke har mulighet til å kjøpe bolig gitt den øvre begrensingen på lånestørrelse. Kommunene stiller egne krav til startlånsmottakere både når det gjelder størrelsen på lånet som skal innvilges og hvem som skal få lånet. Flere kommuner har krav om at husholdninger som søker om startlån er bosatt i kommunen. Noen har også krav om botid, i for eksempel to år før lånet kan innvilges. Kommunene som stiller krav om botid, befinner seg typisk i nærhet til store byer. De store byene virker å stille dette kravet i mindre grad.

Flere av intervjuobjektene våre arbeider i kommuner med relativt høye boligpriser sammenlignet med nærliggende kommuner. Det trekkes fram som lite hensiktsmessig at det er begrenset samarbeid med nærliggende kommuner om å bosette startlån-mottakere der de har betjeningsevne. Enkelte trekker fram at det ikke er noe mulighet for dialog. Krav til botid gjør at det også er svært vanskelig å henvise søkere til nærliggende kommuner. Det vurderes derfor som hensiktsmessig at det etableres et samarbeid hvor nærliggende kommuner kan ha en dialog om enkeltsaker for å oppnå overordnede boligsosiale formål. Hvilken av kommunene som skal innvilge lånet, bør også være mulig å vurdere i enkeltsaker.

Det er imidlertid viktig å bemerke at å overføre de med lavest betjeningsevne til andre kommuner er knyttet til utfordringer. Noen kommuner ville fått en sterk vekst i startlån-mottakere og påføres økt risiko. Slik situasjonen er nå, er tapene på startlån lave, men hvis det blir innvilget startlån til grupper som er mer økonomisk vanskeligstilt, vil sjansen for tap bli større, og dermed øke risikoen for kommunen og den som får lån. I tillegg kan det bli en utfordring knyttet til høy tetthet av vanskeligstilte i enkeltkommuner.

Kommunene er imidlertid ikke en nøytral boliglångiver, de har også et boligsosialt ansvar for husholdninger som skal finne sin plass i et marked med økte renter og høye leiepriser. Det vurderes derfor som hensiktsmessig at det etableres samarbeid på tvers av kommuner.

5.5 Andre boligsosiale virkemidler

Det finnes også andre boligsosiale virkemidler som kan hjelpe de som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Videre ser vi nærmere på tiltak i "den tredje boligsektor", bostøtte og tildelings- og tilvisningsavtaler.

5.5.1 Leie til eie og delt eierskap

Det finnes ulike løsninger innen den såkalte «tredje boligsektor», som er et alternativ til de to øvrige: det private eie- og leiemarkedet og den offentlige boligsektoren. Den tredje boligsektoren er et samlebegrep for andre enn de kjente modellene på boligmarkedet som skal gjøre at flere får egnede, stabile og gode boforhold. Bakgrunnen for utviklingen av nye modeller, er at en del som ikke får kjøpt bolig, ikke kvalifiserer for kommunal bolig og sliter med å få et stabilt boforhold i egnert bolig i det private leiemarkedet. Dette problemet er størst i de største byene.

Boks 5.1 oppsummerer de mest kjente løsningene som forbindes med den tredje boligsektoren. Det er fordeler og ulemper med disse løsningene.

Så lenge de ikke medfører at det faktisk bygges flere boliger, vil det å sikre at en husstand som ellers ikke ville kunnet det, får bo i og senere kjøpe bolig, fortrenge de som i et vanlig marked kunne kjøpt boligen. Med andre ord fortrenses sannsynligvis en noe mindre vanskeligstilt. Da forskyves sannsynligvis problemet «oppover».

Samtidig bidrar trolig kreative løsninger innen leie til eie-rammeverket og samarbeid mellom kommuner og utbyggere også til at antallet boliger faktisk øker i enkelte tilfeller.

Det er også store fordeler med å få husstander ut av kommunale boliger eller ut av ustabile leieforhold slik at de får kjøpt egen bolig, både for husstanden som får bygget opp egenkapital og får bostabilitet, og for kommunen som får frigjort en «plass» til andre vanskeligstilte (se for eksempel kapittel 2.1). Å lage en plan fra start om at å kunne få kjøpe boligen om tre eller fem år, kan motivere og øke sannsynligheten for at husstanden blir boligeiere.

Boks 5.1 Modeller som forbindes med den tredje boligsektoren

Det finnes ingen omforent definisjon av hva den tredje boligsektoren betyr eller omfatter, det er heller stor variasjon i hva som legges i begrepet, blant annet på tvers av privat og offentlig sektor (Prosser, 2020). Oslo kommune definerer den tredje boligsektor slik (Oslo kommune, 2019):

Tredje boligsektor tilbyr boliger som ligger mellom det kommersielle markedet og de kommunale tilbudene og kan omfatte både eie- og leieboliger. Sektoren er preget av løsninger som gir trygghet og forutsigbarhet, rimeligere tilgang til bolig og en god miks av beboere både i de enkelte nabolag og i byen som helhet.

Noen av de modellene som forbindes med den tredje boligsektor og som trolig er mest omtalt i Norge er leie til eie, deleie og bostart. De er beskrevet videre her.

Leie til eie

Leie til eie er ganske enkelt når husstanden først leier boligen, for deretter å få mulighet til å kjøpe den. Det er ulike aktører som kan organisere leie til eie:

Kommunene: Husstand som oppfyller kravene til å leie kommunal bolig, og som har potensial til å kunne eie egen bolig kan få tilbud om leie til eie. Barnefamilier er prioriterte. Kommunen en egnet bolig som oppfyller husstandens behov også på lang sikt, og husstanden leier boligen. Etter tre eller fem år vil de få mulighet til å kjøpe boligen. Det er to måter å ta husleie på når kommunen bruker leie til eie: 1) Husleien skal kun dekke kommunens utgifter knyttet til den konkrete boligen, og husstanden får dermed mulighet til å spare opp egenkapital. 2) Kommunen setter leien til gjengs leie, og kommunens overskudd trekkes fra kjøpsprisen når husstanden får tilbud om å kjøpe boligen. Kjøpet av boligen kan, i tillegg til oppspart egenkapital, finansieres av startlån eller lån i ordinær bank.⁴⁶

Private aktører: Typisk for unge og etablerere som ikke kvalifiserer for lån i en ordinær bank på grunn av manglende egenkapital, selv om de har betjeningsevne. Utbygger kan da ordne en bolig som er egnet for husstanden som de kan leie i tre eller fem år. Prisstigningen fram til tilbud om kjøp skal komme leietakeren helt eller delvis til gode som egenkapital. Kjøpet finansieres med egenkapital og lån i en ordinær bank.

Deleie

Deleie er når husstanden kjøper en del av boligen, halvparten eller mer, og leier resten. Dette ligner på leie til eie, men her eier personen en del av boligen fra start, og har en slags leie til eie-løsning på den andelen av boligen som eies av noen andre.

OBOS er blant de som tilbyr deleie. Husstanden som delkjøper boligen, betaler da markedsleie for OBOS sin andel av boligen. Når boligen skal selges, legges den ut i markedet for ordinært salg, men OBOS har forkjøpsrett, med unntak av om boligen selges til nær familie som ektefelle, samboer eller barn.

Bostart

Bostart er også en ordning som OBOS tilbyr. Her blir kjøper eier av hele boligen, men betaler en lavere pris enn markedspris, betinget på at OBOS har rett til å kjøpe boligen.

Oslo kommune har opprettet selskapet OsloBolig sammen med OBOS, Bane Nor og NREP, og med DNB som samarbeidspartner. OsloBolig tilbyr deleie på nye boliger de har kjøpt inn, og DNB tilbyr boliglån til de som kvalifiserer for ordningen.

⁴⁶ Les mer om kommunenes organisering av leie til eie på Veiviseren.no her: <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/leie-og-kjop-av-bolig/leie-til-eie-for-vanskeligstilte>

Leie til eie-løsninger i regi av kommunen gir sannsynligvis husstanden størst muligheter til å spare opp egenkapital og faktisk bli i stand til å kjøpe boligen på sikt.

I den grad kommunene kan bruke leie til eie-løsninger til å øke antallet boliger, eventuelt gjennom gode samarbeid med private aktører (se også kapittel 5.5.3), og samtidig gi flere en boligkarriere, kan leie til eie være et effektivt virkemiddel, spesielt når det ses i sammenheng med andre virkemidler som startlån.

Det er en del kommuner som ikke bruker leie til eie, og dermed har et utnyttet virkemiddel for å kunne hjelpe flere inn i eiet bolig.

5.5.2 Bedre bostøtteordning

Bostøtte er en statlig ordning for de med lave inntekter og høye boutgifter, for at de skal hjelpes til et egnet sted å bo.

I 2015 trådte uføreforamen i kraft, som medførte at uføretrygd skulle skattes som arbeidsinntekt. For å kompensere for økte skattekostnader, økte også brutto inntekt, slik at nettoinntekten ble omtrent den samme (Menon, 2020). Men ettersom bruttoinntekt legges til grunn når rett til bostøtte skal vurderes, medførte reformen at mange uføre fikk for høy bruttoinntekt for å kunne få bostøtte. For de som allerede hadde bostøtte, er det innført et inntektsfradrag som gjør at de likevel kan fortsette å få bostøtte. Men denne gjelder ikke for de som søker bostøtte etter reformen, noe som spesielt rammer unge uføre. Unge uføre er den gruppen som intervjuobjektene er mest bekymret for at havner utenfor startlånordningen nå med dagens økonomiske situasjon (se kapittel 0).

Utviklingen de siste 10 årene har vært at stadig færre får bostøtte, og de som får, får mindre (Bostøtteutvalget, 2022). Et av problemene, er også

at bostøtten ikke har holdt tritt med prisveksten, spesielt i de store byene.

En mulighet kan være at den statlige bostøtteordningen endres slik at den favner flere som har behov for den og er innrettet slik at den faktisk dekker boutgifter for en nøktern og egnet bolig, uavhengig av hvor i Norge man bor. Et aktuelt tiltak i så måte er å heve inntektsgrensen for å kunne få bostøtte. Blant annet finner Menon at det er gode argumenter for at husstander med lave inntekter opplever at de ekskluderes fra bostøtteordningen på grunn av et for lavt inntektsfradrag (Menon, 2020). Inntektsfradraget som gjelder de som hadde bostøtte før reformen i 2015 kan også utvides til å gjelde for alle uføre. Bostøtten kan innrettes slik at den også tar høyde for utviklingen i bokostnader. Da vil den blant annet kunne brukes i perioder som nå med høye rente- og strømkostnader.

Bostøtteutvalget peker på flere andre utfordringer med ordningen (Bostøtteutvalget, 2022):

- **Boutgiftstaket**
 - Skal sikre at man ikke får mer i bostøtte enn hva man trenger for å ha et rimelig sted å bo, men dette er nå for lavt til at det gir reelle muligheter til å kjøpe egnet og nøktern bolig i pressområdene som i Oslo. I pressområdene ligger de faktiske boutgiftene over taket for ni av ti bostøttemottakere.
- **Egenandelen:**
 - Husstander uten inntekt må også betale egenandel.
 - Egenandelen tar ikke hensyn til hva husstanden sitter igjen med etter at boutgiftene er betalt.
- **Strømutgifter**
 - Forskjellsbehandler pensjonister fra andre, siden de får et særskilt tillegg som følge av en tidligere ordning

- Vilkårlig - politikere har ved flere anledninger vedtatt ekstra utbetaling ved høye strømutfgifter.
- Varierende inntekter
 - Husstander med inntekt som varierer fra måned til måned faller inn og ut av ordninger. Mottakere av dagpenger og arbeidsavklaringspenger får utbetaling hver 14. dag, og får dermed to og tre utbetalinger i enkelte måneder. I disse månedene kan de falle ut av ordningen.
- Dekningsgrad
 - I Norge er dekningsgraden lavere enn i en del andre land (her 73,7 prosent mot 75-80 prosent i andre land). Med dekningsgrad mener andelen av godkjente boutgifter som dekkes av bostøtten.

Bostøtteutvalget foreslår at ordningen justeres for å unngå eller redusere disse problemene, noe som virker fornuftig. Blant annet foreslår de at man tar utgangspunkt i hva som anses som en rimelig boligstørrelse gitt husstandens størrelse og sammensetning, og anslår bokostnaden for dette ulike steder i landet ved hjelp av statistikk (Bostøtteutvalget, 2022).

De foreslår også at egenandelen beregnes på en enklere måte, ved at den er null for de som ikke har inntekt og øker med økende inntekt, noe de mener vil føre til at bostøtten i større grad går til de med lavest inntekt, færre husstander vil ha behov for sosialhjelp, og de i byene, enslige og barnefamilier vil prioriteres sterkere (Bostøtteutvalget, 2022).

Flere kommuner har opprettet en egen kommunal bostøtteordning. Denne gjelder ofte for de som leier kommunal bolig.

En annen mulighet er at flere av kommunene selv innfører bostøtteordninger som sikrer at de som har behov får egnede, stabile boforhold.

5.5.3 Tildelings- og tilvisningsavtaler

Tilvisnings- og tildelingsavtaler er samarbeidsavtaler mellom kommunene og private utbyggere eller utleiery, med formål om å gi flere vanskeligstilte på boligmarkedet et egnet, stabilt sted å bo, og at flere utleieboliger forvaltes av langsiktige profesjonelle utleiery. Utleieselskapet finansierer prosjektet med lån eller lån og tilskudd fra Husbanken.

Ordningene gir kommunen mulighet til å etterspørre kommunalt disponerte utleieboliger i det private markedet, uten at kommunene har økonomiske forpliktelser for boligene. I avtalene har kommunene rett til å tilvise/tildele en andel av boligene til vanskeligstilte. De øvrige leies ut på det ordinære leiemarkedet.

I tilvisnings- og tildelingsboligene forholder leietakerne seg til den private utbyggeren/boligforvalteren som utleier, og den som har blitt tilvist gjennom kommunen leier bolig i komplekser hvor det er mange ordinære leietakere. Dette gir vanskeligstilte som ellers ville bodd i en kommunal bolig, følelsen av å være i et mer ordinært leieforhold, noe som kan virke positivt for egen selvfølelse og motivasjon for en videre boligkarriere.

Samtidig er startlån den viktigste ordningen for å bidra til at leietakere i kommunalt disponerte utleieboliger kan ha en boligkarriere. Det kan være gevinsten å hente på å i større grad se disse ordningene i sammenheng.

Undersøkelser både av Husbanken og andre viser at flere kommuner allerede har funnet kreative og gode måter å bruke ordningene på, som øker oppnåelsen av boligsosiale mål (se for eksempel SØA (2020)). Det kan for eksempel være mulig at leietakere også i tilvisningsavtaler kan ha en leie til eie-mulighet.

6 Konklusjon

Vår datainnhenting indikerer at det foreløpig er få konsekvenser av økte renter for startlånsmottakere. Selv om bekymringen knyttet til renteheving foreløpig er relativt lav, er det imidlertid en mer generell bekymring at levekostnadene øker.

Flertallet av intervjuobjektene, som jobber med startlån i kommunene, merker en økning i henvendelser om lenger nedbetalingstid, avdragsutsettelse og avdragsfrihet. Dette gjelder både for husholdninger med fast og flytende rente. Dette understøtter at de økonomiske utfordringene ikke primært skyldes økt rente, men andre forhold, som høyere strømgjeld og utgifter til mat.

Våre makroøkonomiske prognoser tilsier at boligprisene skal fortsette å falle i 2022, før de flater ut i 2023. Vi venter at boligbyggingen reduseres i år og neste år som følge av høy rente og høye byggekostnader i et marked med fallende boligpriser. Inflasjonen ventes å avta noe i år, og være rundt mer normale nivå de neste årene. Effektene av den (fortsett) pågående koronapandemien, særlig i Kina, og krigen i Ukraina er viktige usikkerheter som kan tenkes å påvirke den økonomiske utviklingen i både negativ og positiv retning.

Eksempelberegninger basert på de makroøkonomiske prognosene viser at rentekostnadene i 2023-2025 er høyere for de med låneopptak i 2022 enn de med låneopptak i 2023 på grunn av fallende boligpriser, som fører til mindre lånebehov.

Videre viser eksempelberegningene at en gjennomsnittlig barnefamilie som tok opp et gjennomsnittlig startlån i 2021, ikke har råd til å dekke både rentekostnader og forbruk i henhold til SIFO-budsjett i 2023 og 2024, som følge av økte renter og priser. I 2025 fører reallønnsøkning, rentenedgang og lavere inflasjon til at likviditeten (etter rentekostnader og SIFO-budsjett) for gjennomsnittlige startlånsmottakerne igjen er positiv.

Flere av intervjuobjektene og deltakerne på arbeidsverkstedet er bekymret for at situasjonen med økte kostnader medfører at flere søkere ikke kvalifiserer til å få startlån. Ifølge våre eksempelberegninger vil en gjennomsnittlig startlånsmottaker ikke ha mulighet til å kjøpe en nøktern og egnet bolig i Oslo, men med 50 års nedbetalingstid ha mulighet til å kjøpe egnet bolig i mindre sentrale områder.

De økte kostnadene, som medfører at finansieringsbeviset blir lavere, gjør altså at det stadig blir færre områder hvor boligprisene er lave nok til at en startlånsmottaker kan kjøpe bolig, noe som igjen gir fare for opphopning av levekårsutfordringer i enkelte områder, for eksempel i utkantsbydelene i de store byene. Nye startlånsmottakere står dermed i fare for å ende opp med bolig i områder med dårlige levekår, som blant annet kan påvirke barnas framtidige velferdsutfall.

Flere av saksbehandlerne vi har gjennomført intervju med forteller at de i større grad bruker tilskudd for å kompensere for en lavere betjeningsevne eller manglende egenkapital, slik at husholdningen kan komme inn i egnet bolig. I andre kommuner settes ned renten og subsidierer renten, for å muliggjøre boligkjøpet. Flere av intervjuobjektene forteller at de bruker 45 års nedbetalingstid som standard for nye låntakere, og flere opplever at de oftere må opp i 50 års nedbetalingstid.

Overordnet er inntrykket at kommunene er strekker seg langt for å hjelpe økonomisk vanskeligstilte husholdninger til å kjøpe en nøktern og egnet bolig. Det er likevel store forskjeller i praksis knyttet til hvilke krav som stilles ved utlån i de ulike kommunene. Blant våre intervjuobjekter, er det særlig de som representerer kommuner med mange vanskeligstilte som bruker handlingsrommet for å få flere inn i boligmarkedet.

Det er flere tiltak som kan benyttes for å motvirke uønskede konsekvenser av økte renter (eller økte levekostnader). Tiltakene vi har gått gjennom kan overordnet deles inn i tiltak rettet direkte mot å bedre den økonomiske situasjonen til eksisterende kunder, og tiltak som kan øke sannsynligheten for at nye kunder får mulighet til å kjøpe bolig.

I tillegg er det gjennomgått løsninger som er av mer strategisk art, knyttet til Husbankens rolle inn mot kommunene, og samarbeid med kommuner. Avslutningsvis gjennomgås andre boligsosiale tiltak som kan brukes for å bedre situasjonen, som leie til eie og bostøtte. Oversikten over tiltak er for det første ment å gi informasjon til kommuner om hvilke muligheter som ligger innenfor dagens startlånordning. For det andre gjennomgås det noen løsninger som innebærer juridiske eller økonomiske (politiske) barrierer.

Oppsummert vurderer vi det som hensiktsmessig å:

- Utarbeide tydeligere veiledning til kommunene for å sikre likere betingelser
- Utvikle et bedre egnet budsjett for målgruppen til bruk i låneinnvilgelse
- Legge til rette for interkommunale samarbeid og informasjonsdeling på tvers av kommuner
- Ha bedre oppfølging av startlån-mottakere og samarbeid med gjeldsrådgivere ved behov for å sikre økonomisk forståelse
- Tilpasse lånebetingelsene for å oppnå boligsosiale mål, herunder bruk av avdragsfrihet, lengere nedbetaling, tilskudd og tilpasning av renten
- Redusere krav knyttet til innvilgelse av lån

Merk at risiko knyttet til forslagene om tilpasning av betingelser og krav nevnt over må vurderes slik at forslagene kan tilpasses den enkelte kommunes situasjon.

7 Referanser

- Anundsen, A. (2019). Detecting Imbalances in House Prices: What Goes Up Must Come Down? *The Scandinavian Journal of Economics*.
- Benedictow, A., & Gran, B. (2022). *Bokostnadsindeksen for norske husholdninger*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- Benedictow, A., Frisell, M. M., & Iversen, M. (2022). *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger*.
- Benedictow, A., Gran, B., Frisell, M., Iversen, M., Bjøru, E. C., & Gyene, M. (2022). *Norsk økonomi 2-2022*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- Bostøtteutvalget. (2022). *Bostøtten - opprydning og forankring*.
- Finansdepartementet. (2022). *Utlånsforskriften*.
- Finanstilsynet. (2022). *Boliglånsundersøkelsen 2021*.
- Forbrukerrådet. (2021). *Å leie bolig*. Hentet fra <https://storage.forbrukerradet.no/media/wp-content/uploads/2021/03/a-leie-bolig-i-norge-1.pdf>
- Grødem, A. S., & Sandbæk, M. L. (2012). *Helt bakerst i køen - barnefamilier med ustabile forhold*.
- Holm, M. B., Paul, P., & Tischbirek, A. (2021). *The Transmission of Monetary Policy under the Microscope*. Hentet fra <https://www.frbsf.org/economic-research/wp-content/uploads/sites/4/wp2020-03.pdf>
- Husbanken. (2020). *Årsrapport 2019*. Husbanken.
- Husbanken. (2021). *Årsrapport 2020*. Husbanken.
- Husbanken. (2022). *Statistikkbanken*.
- Husbanken. (2022). *Veileder for startlån*.
- KMD. (2020). *Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. Strategi. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024/id2788470/>
- Lindquist, K. G., & Vatne, B. H. (2019). *Utviklingen i husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet*. Norges Bank.
- Menon. (2020). *Utredning av bostøtten med spesielt søkelys på effekter for brukerne*.
- Midtgaard, S. (2019). *Monetary policy and Norwegian Housing Prices: An Empirical Analysis*. Masteroppgave.
- Norges Bank. (2022). *Pengepolitisk rapport 3/22*. Norges Bank.
- Norges bank. (2022). *Pengepolitisk rapport med vurdering av finansiell stabilitet 4/2022*. Oslo: Norges bank.
- Normann, T. M. (2021). *Hvordan måle boutgiftsbelastning? En diskusjon av forholdet mellom inntekter og utgifter til bolig*.
- Nymoen, R., & Bårdsen, G. (2022). *Norwegian aggregate model - Documentation of NAM*.
- Oslo kommune. (2019). *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Po>

- litikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/
Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kom
munal%20boligpolitikk.pdf
- Poppe, C., & Kempson, E. (2022). *Dyrtid under oppseiling*. Oslo: Forbruksforskningsinstituttet SIFO.
- Prosser, S. (2020). Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det. *Tidsskrift for boligforskning*, ss. 180-192. doi:<https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>
- Samfunnsøkonomisk analyse. (2022). *Norsk økonomi nr.2-2022*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- SSB. (2022). *Økonomiske analyser 4/2022*. Oslo: SSB.
- SØA. (2020). *Evaluering av erfaringer og praksis knyttet til tilvisnings- og tildelingsavtaler*.
- SØA. (2022a). *Norsk økonomi - boligmarkedet nr. 2 2022*.
- SØA. (2022b). *Boligskatt på bredt grunnlag*.
- Umblijs, J., von Simson, K., & Mohn, F. (2019). *Boligens betydning for annen velferd*. Rapport 2019:1. Hentet fra <https://samfunnsforskning.brage.unit.no/samfunnsforskning-xmlui/bitstream/handle/11250/2579810/Boligens%2bbetydning%2bfor%2bannen%2bvelferd.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Vista Analyse. (2017). *Mer boligvelferd for pengene*.
- Vrålstad, S. (2014). *Vanskeligstilte på boligmarkedet. Barnefamilier særlig utsatt på boligmarkedet*. SSB.
- Aastveit, K. A., & Anundsen, A. K. (2018). *Renteendringer og boligpriser*. Hentet fra Bankpllassen: <https://www.norges-bank.no/bankpllassen/arkiv/2018/renteendringer-og-boligpriser/>

Vedlegg 1 – Eksempelberegninger

Hensikten med eksempelberegningene er å synliggjøre hvordan ulike renteendringer slår ut for startlåntakere og søkere av startlån.

I eksempelberegningene har vi benyttet fire eksempelhusholdninger:

1. Enslig ufør kvinne (31-50 år)
2. Enslig kvinne (31-50 år) med barn
3. Barnefamilie by: mann og kvinne (31-50 år) med datter på 11 år og sønn på 5 år (i barnehage). Har ikke bil.
4. Barnefamilie land: mann og kvinne (31-50 år) med datter på 11 år og sønn på 5 år (i barnehage). Har elbil.

Vi har beregnet hvordan ulike renteendringer slår ut for startlåntakere og søkere av startlån. Vi har i alle scenarioene lagt til grunn SIFOs referansebudsjett for august 2022, samt en antagelse om strømforbruk basert på antatt forbruk og gjennomsnittlig strømpris for Q1 2022, Q2 2022 og Q3 2022.

For å undersøke hvordan renteendringer påvirker husholdninger som allerede har startlån, har vi benyttet barnefamilien som bor i byen som eksempel. I beregningen har vi lagt til grunn at den gjennomsnittlige bruttoinntekten for familier med to voksne og to barn er lik gjennomsnittsinntekten for barnefamilier som har fått startlån av Husbanken i 2022 (591 004 kr). For å anslå husholdningens nettoinntekt har vi brukt Skatteetatens skattekalkulator.

Videre har vi forutsatt at gjennomsnittlig startlån for en barnefamilie er 2 170 023 kr, med en nedbetalingstid på 30 år.

For husholdninger som ikke allerede mottar startlån, har vi beregnet hvor dyr bolig en husholdning evner å lånefinansiere til ulike utlånsrenter (husholdningens låneevne), gitt husholdningens gjeldsdisponible inntekt (inntekt etter skatt fratrukket alminnelig forbruk). I beregningene har vi imidlertid

sett bort fra kravet til gjeldsbetjeningsevne (§ 3 i utlånsforskriften).

I Husbankens veileder for startlån understrekes det at kravet til betjeningsevne for startlån ikke er det samme som bankens krav til betjeningsevne i henhold til utlånsforskriften. Kommunen har likevel frarådingsplikt dersom de er usikre på fremtidig betjeningsevne.

Beregningen av betjeningsevne er gjort med utgangspunkt i husholdningens inntekt etter skatt, fratrukket utgifter til alminnelig forbruk. I beregningene har vi tatt utgangspunkt i Statens institutt for forbruksforskning (SIFOs) standardbudsjett, som er i tråd med Husbankens veileder. Vi har imidlertid ikke tilpasset budsjettet til hver av eksempelhusholdningens økonomiske situasjon. Forbrukstallene varierer ikke med inntekt eller bosted, og er ikke et presist mål på et minimumsforbruk for en husholdning. Det medfører at budsjettet vi har lagt til grunn i beregningene antageligvis er høyere enn budsjettet til en husholdning som er i målgruppen for startlånordningen.

Videre gir Husbanken kommunene anledning til å legge til inntil 0,25 prosentpoeng på husbankrenten til dekning av administrative kostnader. I eksempelberegningene har vi derfor lagt til grunn en rente med 0,25 prosentpoeng påslag.

Den normale nedbetalingstiden for startlån er inntil 30 år. Kommunen kan imidlertid forlenge nedbetalingstiden på startlån til inntil 50 år i enkelte tilfeller der lengre nedbetalingstid er nødvendig for at husstander med lav inntekt skal kunne kjøpe bolig og klare å betale boutgiftene.

Eksempelberegningene forutsetter at husholdningene ikke har noen annen gjeld fra før.

Modell

For å beregne gjeldsdisponibel inntekt til et gitt lån tar vi utgangspunkt i likning (5) på side 8 i Lindquist

og Vatne (2019). Vi har ikke lagt til en renteøkning på 5 prosentpoeng fra det aktuelle rentenivået i vurderingen av startlånsøkerens betjeningsevne, da dette ikke er praksis for kommunene.

$$P_{i,t}^* = \frac{I_{i,t}^D}{\rho_t - r_t^* * \tau_t}$$

P^* angir husholdningens låneevne (den dyreste boligen husholdningen kan lånefinansiere), I^D angir husholdningens gjeldsdisponible inntekt, r^* er dagens boliglånsrente pluss administrasjonsgebyr og τ er skattesats på alminnelig inntekt som inngår i beregningen av rentefradrag. ρ angir annuitetsfaktoren hvor nedbetalingstid i antall år, N , er satt til 30 eller 50 år.

$$\rho_t = \frac{r_t^*}{1 - (1 + r^*)^{-N}}$$

Forutsetninger om trangboddhet og gjennomsnittlig kvadratmeterpris på bolig

Alle eksisterende definisjoner av vanskeligstilte på boligmarkedet inkluderer trangboddhet som et av flere kriterier. I den registerbaserte boforholdsstatistikken til SSB regnes husholdninger som trangbodd dersom:

- i) Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og
- ii) Antall kvadratmeter er under 25 kvm per person

Med utgangspunkt i ovennevnte kan minimum antall kvadratmeter en husholdning trenger for ikke å være trangbodd anslås. Dette tillater oss å beregne forventet boligpris for en gitt husholdning på bakgrunn av antall personer i husholdningen og gjennomsnittlig kvadratmeterpris i kommunen vi er interessert i.

Vi har basert oss på offentlige tilgjengelige boligpriser, og har derfor ikke opplysninger om antall rom i de omsatte boligene. Vi har derfor forholdt oss til kriteriet om antall kvadratmeter person.

Den aleneboende trenger følgelig 25 kvadratmeter for ikke å regnes som trangbodd, mens en enslig forelder med et barn trenger en bolig på minst 50 kvadratmeter. Vi antar at barn ikke trenger like stor plass som voksne, og forutsetter derfor at barnefamilien på fire trenger 80 kvadratmeter for å unngå trangboddhet.

I 2019 var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for selveierboliger i Oslo kommune 89 130 kr.⁴⁷ Det er imidlertid betydelige forskjeller mellom bydeler i Oslo, fra 41 800 kroner per kvadratmeter i Søndre Nordstrand (i 2019) til 90 322 kroner per kvadratmeter i Frogner bydel. For å moderere boligprisene i Oslo noe, har vi lagt til grunn gjennomsnittlig kvadratmeterpris i de fem bydelene med laveste boligpriser (Søndre Nordstrand, Stovner, Grorud, Alna og Øst-ensjø). Beregnet kvadratmeterpris for Oslo blir dermed 49 309 kroner i 2019. Gitt boligprisstigningen, tilsvarer det 57 638 kroner i 2022.

Til sammenligning var gjennomsnittlig kvadratmeterpris for en selveierbolig i Vennesla 26 032 kroner i 2022.

For barnefamilien på fire blir forventet pris på 80 kvadratmeter 4 611 040 kroner i Oslo, og 2 080 560 kroner i Vennesla. For den aleneboende blir forventet pris på en bolig i Oslo 1 440 950 kroner, og 650 800 kroner i Vennesla.

⁴⁷ Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for eneboliger, småhus og blokkleiligheter vektet med antall omsetninger.

Vedlegg 2 – Lånebeløp og andelen i kommunen med flytende rente

| Kommunenavn | Andel med flytende rente | Lånebeløp |
|---------------|--------------------------|-----------|
| Marker | 0 % | 3 400 000 |
| Bærum | 1 % | 3 204 670 |
| Asker | 5 % | 3 114 347 |
| Nordre Follo | 24 % | 3 109 581 |
| Tromsø | 1 % | 3 033 372 |
| Hole | 0 % | 3 022 275 |
| Stryn | 100 % | 3 003 320 |
| Stad | 100 % | 2 991 930 |
| Ås | 61 % | 2 920 441 |
| Oslo | 15 % | 2 856 627 |
| Gjerdrum | 33 % | 2 842 077 |
| Jevnaker | 25 % | 2 841 712 |
| Vestby | 6 % | 2 837 699 |
| Ullensaker | 49 % | 2 801 852 |
| Rælingen | 100 % | 2 689 227 |
| Skaun | 28 % | 2 668 540 |
| Modalen | 0 % | 2 586 252 |
| Lillehammer | 15 % | 2 549 468 |
| Porsanger | 17 % | 2 529 167 |
| Giske | 14 % | 2 526 206 |
| Drammen | 11 % | 2 511 703 |
| Stavanger | 86 % | 2 508 498 |
| Hvaler | 75 % | 2 504 798 |
| Lørenskog | 60 % | 2 495 774 |
| Flakstad | 75 % | 2 487 500 |
| Sola | 11 % | 2 443 277 |
| Hamar | 18 % | 2 440 409 |
| Bodø | 11 % | 2 436 444 |
| Sandnes | 2 % | 2 417 329 |
| Råde | 20 % | 2 401 778 |
| Lillestrøm | 20 % | 2 379 073 |
| Bjørnafjorden | 77 % | 2 367 455 |
| Sogndal | 56 % | 2 358 039 |
| Lunner | 0 % | 2 344 747 |
| Suldal | 67 % | 2 341 613 |
| Lier | 0 % | 2 339 441 |
| Alta | 7 % | 2 336 435 |
| Eidsvoll | 0 % | 2 325 930 |
| Enebakk | 0 % | 2 323 083 |
| Øvre Eiker | 8 % | 2 302 561 |
| Time | 4 % | 2 293 388 |
| Frogn | 26 % | 2 290 000 |
| Sula | 13 % | 2 281 947 |
| Austevoll | 78 % | 2 269 649 |
| Nes | 23 % | 2 261 576 |
| Malvik | 95 % | 2 219 280 |
| Alver | 34 % | 2 211 397 |

| Kommunenavn | Andel med flytende rente | Lånebeløp |
|----------------|--------------------------|-----------|
| Nittedal | 7 % | 2 203 835 |
| Holmestrand | 4 % | 2 199 952 |
| Tønsberg | 99 % | 2 189 288 |
| Bergen | 95 % | 2 147 115 |
| Bamble | 30 % | 2 144 410 |
| Øygarden | 27 % | 2 133 972 |
| Lillesand | 42 % | 2 132 750 |
| Moss | 5 % | 2 129 866 |
| Moskenes | 67 % | 2 113 900 |
| Askøy | 28 % | 2 113 703 |
| Hå | 100 % | 2 103 083 |
| Kvam | 100 % | 2 078 046 |
| Randaberg | 100 % | 2 068 357 |
| Trondheim | 19 % | 2 058 285 |
| Melhus | 39 % | 2 058 091 |
| Øyer | 100 % | 2 045 230 |
| Harstad | 0 % | 2 036 332 |
| Sande | 50 % | 2 035 907 |
| Færder | 81 % | 2 025 866 |
| Brønnøy | 5 % | 2 022 413 |
| Hustadvika | 25 % | 2 015 773 |
| Klepp | 14 % | 2 015 383 |
| Gran | 7 % | 2 004 980 |
| Molde | 0 % | 2 000 939 |
| Gjøvik | 33 % | 1 982 310 |
| Gjesdal | 29 % | 1 977 799 |
| Aurland | 50 % | 1 975 000 |
| Sortland | 46 % | 1 966 189 |
| Horten | 66 % | 1 962 598 |
| Sandefjord | 69 % | 1 942 366 |
| Vestre Toten | 20 % | 1 934 009 |
| Ringerike | 1 % | 1 921 648 |
| Hjelmeland | 67 % | 1 913 904 |
| Aurskog-Høland | 100 % | 1 909 283 |
| Løten | 3 % | 1 907 952 |
| Rødøy | 50 % | 1 904 511 |
| Aukra | 100 % | 1 890 567 |
| Sør-Varanger | 14 % | 1 874 642 |
| Deatnu - Tana | 43 % | 1 864 666 |
| Herøy | 78 % | 1 859 332 |
| Herøy | 78 % | 1 859 332 |
| Strand | 39 % | 1 858 337 |
| Stange | 100 % | 1 847 130 |
| Lesja | 0 % | 1 846 170 |
| Sykkylven | 0 % | 1 841 918 |
| Senja | 16 % | 1 836 811 |
| Hammerfest | 10 % | 1 835 500 |

| Kommunenavn | Andel med-flytende rente | Lånebeløp |
|---------------|--------------------------|-----------|
| Leirfjord | 0 % | 1 830 794 |
| Vanylven | 0 % | 1 827 000 |
| Orkland | 83 % | 1 824 980 |
| Kautokeino | 0 % | 1 822 662 |
| Modum | 40 % | 1 820 938 |
| Larvik | 71 % | 1 817 503 |
| Lom | 100 % | 1 795 000 |
| Vestvågøy | 94 % | 1 792 356 |
| Karasjok | 0 % | 1 792 192 |
| Frøya | 94 % | 1 782 697 |
| Indre Østfold | 3 % | 1 775 587 |
| Østre Toten | 32 % | 1 772 960 |
| Skiptvet | 14 % | 1 767 571 |
| Eigersund | 100 % | 1 765 713 |
| Alstahaug | 21 % | 1 759 686 |
| Fredrikstad | 59 % | 1 755 726 |
| Fjord | 13 % | 1 754 304 |
| Rakkestad | 0 % | 1 750 434 |
| Froland | 22 % | 1 745 815 |
| Våler (Viken) | 75 % | 1 728 461 |
| Nesseby | 0 % | 1 718 000 |
| Grimstad | 70 % | 1 714 814 |
| Lindesnes | 28 % | 1 711 757 |
| Rana | 75 % | 1 704 975 |
| Sør-Odal | 32 % | 1 704 454 |
| Masfjorden | 0 % | 1 700 000 |
| Inderøy | 73 % | 1 698 002 |
| Austrheim | 75 % | 1 696 673 |
| Birkenes | 0 % | 1 691 261 |
| Voss | 100 % | 1 686 233 |
| Smøla | 0 % | 1 685 000 |
| Sunnfjord | 24 % | 1 682 163 |
| Balsfjord | 39 % | 1 680 667 |
| Beiarn | 83 % | 1 680 268 |
| Grane | 0 % | 1 660 179 |
| Kvitsøy | 100 % | 1 651 440 |
| Hurdal | 0 % | 1 643 700 |
| Vågan | 20 % | 1 641 323 |
| Sokndal | 60 % | 1 639 710 |
| Vefsn | 25 % | 1 635 309 |
| Nord-Odal | 11 % | 1 635 023 |
| Vennesla | 47 % | 1 628 096 |
| Midt-Telemark | 100 % | 1 616 061 |
| Haugesund | 14 % | 1 613 953 |
| Sarpsborg | 26 % | 1 607 262 |
| Narvik | 39 % | 1 603 754 |
| Ringsaker | 1 % | 1 603 364 |

| Kommunenavn | Andel med flytende rente | Lånebeløp |
|----------------|--------------------------|-----------|
| Nannestad | 62 % | 1 598 494 |
| Vinje | 18 % | 1 596 290 |
| Osterøy | 18 % | 1 594 456 |
| Øksnes | 55 % | 1 589 370 |
| Levanger | 13 % | 1 587 159 |
| Lyngen | 67 % | 1 581 588 |
| Fauske | 100 % | 1 558 345 |
| Stjørdal | 4 % | 1 556 526 |
| Kinn | 24 % | 1 543 034 |
| Åsnes | 0 % | 1 542 512 |
| Risør | 21 % | 1 540 676 |
| Oppdal | 55 % | 1 540 304 |
| Volda | 100 % | 1 538 646 |
| Iveland | 0 % | 1 535 770 |
| Flesberg | 20 % | 1 535 746 |
| Nesodden | 91 % | 1 515 142 |
| Midtre Gauldal | 77 % | 1 508 486 |
| Hemnes | 11 % | 1 507 997 |
| Luster | 57 % | 1 500 714 |
| Lyngdal | 0 % | 1 497 567 |
| Stranda | 0 % | 1 486 821 |
| Årdal | 100 % | 1 472 222 |
| Ørsta | 38 % | 1 470 750 |
| Rørros | 100 % | 1 464 000 |
| Heim | 92 % | 1 461 594 |
| Kongsberg | 58 % | 1 457 516 |
| Arendal | 100 % | 1 451 129 |
| Nesna | 18 % | 1 448 636 |
| Kåfjord | 37 % | 1 447 809 |
| Steinkjer | 24 % | 1 446 830 |
| Elverum | 3 % | 1 441 485 |
| Kvinnherad | 0 % | 1 440 418 |
| Bømlo | 27 % | 1 418 108 |
| Skien | 99 % | 1 410 021 |
| Vindafjord | 38 % | 1 408 308 |
| Kvæfjord | 14 % | 1 399 075 |
| Halden | 44 % | 1 393 046 |
| Vestnes | 23 % | 1 379 837 |
| Storfjord | 67 % | 1 377 865 |
| Ørland | 97 % | 1 375 839 |
| Tvedestrand | 100 % | 1 375 000 |
| Gausdal | 9 % | 1 368 747 |
| Etne | 33 % | 1 366 667 |
| Karlsøy | 54 % | 1 364 264 |
| Namsos | 49 % | 1 355 638 |
| Hadsel | 100 % | 1 353 264 |
| Verdal | 43 % | 1 345 382 |

| Kommunenavn | Andel med flytende rente | Lånebeløp |
|---------------|--------------------------|-----------|
| Fedje | 0 % | 1 343 060 |
| Åmot | 0 % | 1 337 542 |
| Sørreisa | 29 % | 1 332 852 |
| Stord | 67 % | 1 323 491 |
| Kristiansand | 78 % | 1 317 139 |
| Kristiansund | 9 % | 1 315 014 |
| Ringebu | 100 % | 1 306 753 |
| Indre Fosen | 100 % | 1 306 441 |
| Kragerø | 41 % | 1 305 334 |
| Gjerstad | 83 % | 1 303 383 |
| Overhalla | 5 % | 1 291 429 |
| Flekkefjord | 100 % | 1 277 901 |
| Karmøy | 21 % | 1 274 286 |
| Åmli | 0 % | 1 269 871 |
| Frosta | 90 % | 1 265 084 |
| Bremanger | 100 % | 1 263 000 |
| Bokn | 60 % | 1 262 643 |
| Bø (Nordland) | 96 % | 1 259 731 |
| Saltdal | 7 % | 1 257 320 |
| Sør-Fron | 0 % | 1 255 539 |
| Hamarøy | 89 % | 1 250 599 |
| Nordreisa | 12 % | 1 243 174 |
| Steigen | 0 % | 1 238 719 |
| Ålesund | 48 % | 1 233 160 |
| Rollag | 0 % | 1 232 564 |
| Sauda | 38 % | 1 217 490 |
| Hitra | 59 % | 1 215 863 |
| Lærdal | 100 % | 1 205 412 |
| Os | 100 % | 1 200 000 |
| Vaksdal | 100 % | 1 200 000 |
| Ullensvang | 28 % | 1 199 605 |
| Hægebostad | 50 % | 1 195 000 |
| Tysnes | 100 % | 1 186 466 |
| Vegårshei | 0 % | 1 180 707 |
| Kvænangen | 13 % | 1 174 444 |
| Nord-Fron | 17 % | 1 172 733 |
| Sveio | 0 % | 1 165 000 |
| Notodden | 96 % | 1 162 619 |
| Skjervøy | 100 % | 1 158 333 |
| Meløy | 53 % | 1 153 116 |
| Sunnadal | 0 % | 1 150 427 |
| Træna | 100 % | 1 150 000 |
| Porsgrunn | 100 % | 1 148 759 |
| Lavangen | 0 % | 1 148 730 |
| Askvoll | 67 % | 1 144 413 |
| Åseral | 100 % | 1 143 670 |
| Fyresdal | 50 % | 1 133 335 |

| Kommunenavn | Andel med flytende rente | Lånebeløp |
|-------------------|--------------------------|-----------|
| Andøy | 100 % | 1 128 543 |
| Vadsø | 42 % | 1 126 526 |
| Dyrøy | 25 % | 1 126 189 |
| Averøy | 100 % | 1 123 496 |
| Gildeskål | 70 % | 1 119 630 |
| Grue | 0 % | 1 108 896 |
| Gratangen | 67 % | 1 108 889 |
| Alvdal | 0 % | 1 099 515 |
| Tysvær | 100 % | 1 098 592 |
| Tjeldsund | 57 % | 1 086 527 |
| Tokke | 0 % | 1 086 370 |
| Åfjord | 33 % | 1 078 354 |
| Nissedal | 0 % | 1 069 420 |
| Evje og Hornnes | 100 % | 1 059 146 |
| Farsund | 100 % | 1 053 497 |
| Nord-Aurdal | 0 % | 1 053 248 |
| Nordkapp | 59 % | 1 049 412 |
| Kongsvinger | 35 % | 1 045 452 |
| Surnadal | 0 % | 1 041 916 |
| Meråker | 85 % | 1 041 040 |
| Eidskog | 54 % | 1 007 269 |
| Ibestad | 75 % | 1 001 250 |
| Bardu | 0 % | 997 831 |
| Folldal | 0 % | 988 222 |
| Lurøy | 100 % | 978 000 |
| Evenes | 29 % | 971 835 |
| Trysil | 15 % | 968 557 |
| Dovre | 20 % | 961 966 |
| Samnanger | 100 % | 961 586 |
| Fitjar | 10 % | 951 200 |
| Nome | 40 % | 948 300 |
| Selbu | 0 % | 927 438 |
| Nore og Uvdal | 14 % | 920 126 |
| Tynset | 0 % | 919 541 |
| Ulstein | 100 % | 918 256 |
| Våler (Innlandet) | 45 % | 894 507 |
| Sel | 0 % | 893 500 |
| Vega | 75 % | 878 602 |
| Høyanger | 46 % | 873 955 |
| Lebesby | 0 % | 860 639 |
| Krødsherad | 67 % | 843 775 |
| Sigdal | 0 % | 841 250 |
| Nordre Land | 100 % | 836 937 |
| Båtsfjord | 89 % | 832 982 |
| Sørfold | 100 % | 818 995 |
| Vågå | 57 % | 811 218 |
| Søndre Land | 0 % | 802 390 |

| Kommunenavn | Andel med flytende rente | Lånebeløp |
|--------------|--------------------------|-----------|
| Målselv | 91 % | 801 251 |
| Siljan | 0 % | 795 332 |
| Røyrvik | 100 % | 790 036 |
| Rauma | 67 % | 784 793 |
| Vevelstad | 0 % | 781 000 |
| Dønna | 57 % | 779 929 |
| Aure | 0 % | 765 000 |
| Drangedal | 10 % | 707 582 |
| Tolga | 0 % | 702 500 |
| Nærøysund | 0 % | 691 502 |
| Sør-Aurdal | 100 % | 685 020 |
| Gol | 100 % | 684 608 |
| Lund | 100 % | 682 000 |
| Holtålen | 100 % | 669 000 |
| Namsskogan | 100 % | 659 839 |
| Hattfjelldal | 50 % | 657 168 |
| Salangen | 50 % | 646 283 |
| Tinn | 85 % | 640 475 |
| Hol | 100 % | 625 000 |
| Skjåk | 57 % | 612 143 |
| Vardø | 100 % | 600 000 |
| Sømna | 78 % | 597 092 |
| Røst | 0 % | 544 175 |
| Hareid | 100 % | 524 400 |
| Loppa | 67 % | 506 667 |
| Måsøy | 71 % | 504 014 |
| Leka | 33 % | 502 333 |

| Kommunenavn | Andel med flytende rente | Lånebeløp |
|-------------|--------------------------|-----------|
| Rendalen | 0 % | 501 513 |
| Lødingen | 50 % | 449 890 |
| Flatanger | 67 % | 440 236 |
| Bykle | 100 % | 430 000 |
| Osen | 0 % | 424 200 |
| Lierne | 0 % | 422 718 |
| Bindal | 0 % | 413 500 |
| Nesbyen | 100 % | 412 750 |
| Solund | 100 % | 400 000 |
| Kvinesdal | 79 % | 398 071 |
| Rennebu | 100 % | 390 000 |
| Ål | 100 % | 387 058 |
| Berlevåg | 0 % | 376 000 |
| Grong | 100 % | 364 984 |
| Hasvik | 100 % | 292 750 |
| Flå | 100 % | 281 667 |
| Høylandet | 67 % | 272 667 |
| Snåsa | 100 % | 271 667 |
| Vik | 67 % | 256 333 |
| Hemsedal | 100 % | 240 325 |
| Gamvik | 0 % | 225 000 |
| Gloppen | 100 % | 201 094 |



SAMFUNNSØKONOMISK
ANALYSE