

Startlånsanalysen 2024

Startlån – et viktig virkemiddel i et krevende marked



Husbankens rapportserie

Husbanken arbeider for å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, hjelper flere med å skaffe og beholde en egnet bolig, og støtter kommunene i deres boligpolitiske arbeid. Husbanken har også en nasjonal kunnskapsrolle innen boligsosiale spørsmål.

Denne rollen innebærer å:

- Styrke kunnskapsgrunnlaget for å utvikle boligpolitikken.
- Sørge for relevant kunnskap for å videreutvikle boligsosiale virkemidler.
- Gi kommunene god opplæring, veiledning og rådgivning i det boligsosiale arbeidet.

I Husbankens rapportserie publiserer vi resultater fra undersøkelser, utredninger og analyser som er gjennomført internt eller i samarbeid med andre aktører.

Henvendelser om dette notatet/denne rapporten kan rettes til:

Husbanken, ved Kunnskapsdirektør,
Hans Christian Sandlie
Telefon: 32 26 27 86
Hans.Sandlie@husbanken.no

Forord

Startlån er et viktig virkemiddel som gjør det mulig for personer med langvarige bolig finansieringsproblemer å eie og beholde egen bolig, selv med lav inntekt og lite egenkapital. Husbanken gjennomfører årlig en analyse av startlånet for å belyse sentrale utviklingslinjer i hvem som søker og får startlån, hvordan det går med startlåntakerne og hvordan ordningen påvirkes av endringer i makroøkonomien. Tidligere var analysen en del av årsrapporten til Husbanken, men fra 2025 er det egen rapport i Husbankens rapportserie.

Denne rapporten søker å gi innsikt i hvordan låneordningen fungerer i en tid med økte renter, høye levekostnader og stigende boligpriser. Disse utviklingstrekkene har gjort det vanskeligere for husstander med lave inntekter å bli boligeiere. I analysen viser Husbanken hvilke konsekvenser dette har for startlånssøkerne og hvem som får innvilget et startlån, samt hvilke konsekvenser det har for kommunens startlånsbruk og praksis i forvaltningen av lånet.

Rapporten er skrevet av Jo Le, Birthe Strand, Bjørn Pedersen, Viggo Nordvik, Linn Pettersen, Kine Horsbøl og Mari Wigum Frøseth. Takk til Merete Sandnes Råen som har bistått med spørreundersøkelsen blant saksbehandlerne og til Rosa Maria Carrascal for bistand med korrektur. Vi vil også takke alle respondentene som har deltatt i undersøkelsen. Dette har gitt oss nyttig innsikt i hvordan kommunene arbeider for å forebygge betalingsutfordringer blant sine startlånstakere og hvilke tiltak som settes inn når betalingsproblemene først har oppstått. I tillegg til et innblikk i kommunenes erfaringer med å gi lån på lengre enn 30 års nedbetalingstid.

God lesning!

Hans Christian Sandlie
Kunnskapsdirektør i Husbanken

1 Innledning	8
2 Utviklingstrekk 2024	10
2.1. Søknadsinngang på startlån	11
2.2. Vanskeligere å bli boligeier for husstander med lave inntekter	12
2.3. Redusert kjøpekraft og færre muligheter for startlånstakere på boligmarkedet	14
2.4. Startlånstakere forblir boligeiere over tid	16
2.5. Ni av ti startlånstakere betaler boliglånet i tide	17
2.6. Utløpende fastrenteavtaler kan gi brå kostnadsøkning	18
2.7. Fra finansieringsbevis til faktisk kjøp	19
2.8. Variasjoner i antall finansieringsbevis anvendt i samme år som det gis	19
2.9. Ubrukte finansieringsbevis på nasjonalt nivå	21
2.10. Ubrukte finansieringsbevis i kommunene	21
3 Nye startlånstakere har høyere inntekt	24
3.1. Startlånstakere har høyere inntekt enn før	24
3.2. Høyest inntekt blant startlånstakere i de mest sentrale kommunene, størst økning for barnefamilier	26
3.3. Søkere som får avslag har lavere inntektsutvikling enn de som får startlån	30
4 Kommunene øker bruken av lang nedbetalingstid	33
4.1. Lengre nedbetalingstid styrker låneevnen for personer med lav inntekt	33
4.2. Lang nedbetalingstid er avgjørende for enslige og enslige med barn	35

4.3. Størst økning i bruken av lang nedbetalingstid i de mest sentrale kommunene	36
4.4. Lenger nedbetalingstid gir lavere mislighold	37
4.5. Kommunenes erfaringer med bruken av lang nedbetalingstid	39
5 Stort eierpotensial blant de som fikk avslag på startlån 2024. utfordringer i pressområdene	42
5.1. Eierpotensialet blant vanskeligstilte med avslag på startlån	42
5.2. Høyere boutgifter blant husstander med avslag enn med tilsagn	45
5.3. Knapphet på boliger for salg	46
6 Økt press på kommunens startlånsforvaltning	48
6.1. Bruken av startlån øker fortsatt	48
6.2. Behov for bedre avstemming mellom kommunenes innlån og utlån	49
6.3. Bedre økonomistyring gjennom tydelig rapportering på startlånet	50
6.4. Press på saksbehandlingsressurser i kommunene	50
6.5. Kommunene styrker arbeidet med å forebygge betalingsvansker i startlånsordningen	51
6.6. Tiltak for å forebygge og håndtere betalingsutfordringer	52
6.7. Oppfølging av utløpende fastrenteavtaler	55
7 Veien videre - utfordringer og tiltak i møte med økte renter og levekostnader	56
7.1. Referanser	60

Sammendrag

Startlånet treffer fortsatt godt, men står under press

Startlånsanalysen 2024 viser at startlånsordningen fortsatt er et treffsikkert og viktig virkemiddel for å hjelpe personer med langvarige boligfinansieringsproblemer inn på boligmarkedet. Samtidig er ordningen under betydelig press som følge av økte renter, høye levekostnader og boligpriser.

Flere med lav inntekt faller utenfor

Prognoser for rente og boligprisvekst tyder på at etableringsutfordringene for husstander med lav inntekt vil fortsette. Når lånene som kan tas opp med en lav inntekt blir mindre og boligprisene øker, blir det vanskeligere for denne gruppen å kjøpe bolig med startlån. Samtidig har det blitt mer krevende for husstander med noe høyere inntekt og lav egenkapital å få ordinært boliglån. Det gjør at flere nå faller inn under målgruppen for startlån. Andelen startlånstakere med lavinntekt (EU60) er derfor noe redusert.

Målgruppen for startlånet er i endring

Resultatet av disse utviklingstrekkene er en tydelig forskyvning i hvem som får startlån. Flere lån går nå til husstander med høyere inntekter enn tidligere, og inntektsveksten blant startlånstakere er høyere enn generell lønnsutvikling. Utviklingen er særlig tydelig i sentrale kommuner og blant barnefamilier. Gjennomsnittsinntekten for barnefamilier som fikk startlån i 2024 var 31 prosent høyere enn i 2020.

Dette innebærer at startlånet i større grad går til husstander som tidligere ville fått lån i ordinær bank, mens startlånet taper effekt for dem med de lavere inntektene.

Kommunene bruker lengre løpetid for å møte svekket låneevne

For å kompensere for redusert låneevne benytter kommunene i økende grad lang nedbetalingstid. Lån med løpetid over 30 år blir vanligere, særlig for husstander med én inntekt, som enslige og enslige forsørgere. Lengre løpetid bidrar til lavere månedlige boutgifter og kan redusere risikoen for mislighold.

Lavt samlet mislighold, men variasjoner mellom kommuner

Analysen viser at mislighold og inkasso er lavest blant dem med lengst løpetid, og at det samlede misligholdet i ordningen fortsatt er lavt. Det er noe høyere mislighold i distriktskommuner. Samtidig peker Husbanken på at husstander med fastrenteavtaler som utløper kan møte betydelige utfordringer dersom de må over på flytende rente med langt høyere kostnader.

Mange kommuner tar en aktiv rolle i å forebygge betalingsvansker og følge opp husstander som får utfordringer med å betjene lånet. Det er likevel stor variasjon i kommunenes kapasitet og bruk av virkemidler. Særlig i mindre kommuner er det mange steder knapt med ressurser til saksbehandling og oppfølging, og bruken av tilskudd til etablering er lav.

Flere med eierpotensial får avslag

Flere husstander som får avslag på søknaden, har potensial til å eie egen bolig. Forskjellen i inntekt mellom de som får avslag og de som får lån er liten. Flere kunne blitt eier av egen bolig dersom kommunen hadde utnyttet handlingsrommet i ordningen bedre. For eksempel ved å tilby lengre nedbetalingstid og kombinere lånet med tilskudd. I pressområdene er gapet mellom boligpris og låneevne betydelig, og behovet for supplerende tilskudd er stort. I distriktene tilsvarer låneevnen i større grad boligprisene. Behovet for hjelp utover startlånet i presskommunene har blitt større sammenlignet med 2023.

Behov for nye tiltak for å møte økte etableringsutfordringer

For at startlånet fortsatt skal kunne bidra til at flere husstander med lavere inntekter kan eie bolig i tiden som kommer, er det behov for tiltak både i kommunene og staten. Husbanken understreker behovet for at flere av kommunene bruker det eksisterende handlingsrommet i startlånsordningen i større grad. Kombinasjonen med andre boligsosiale virkemidler er avgjørende for å nå husstandene med lav inntekt. Husbanken vurderer at disse grepene alene ikke vil være tilstrekkelig for å opprettholde eller øke eierandelen blant lavinntekts husstander. Derfor viser Husbanken også til mulige nye tiltak for å korrigere for de økte etableringsutfordringene og styrke eierandelen for denne gruppa.

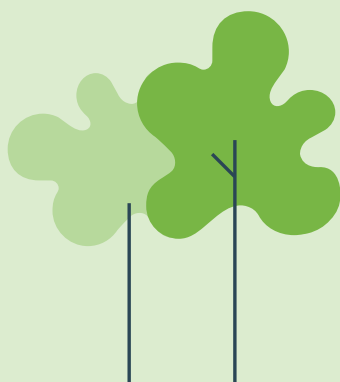


1 Innledning

Nesten 8000 husstander fikk startlån i 2024. Startlån er Husbankens viktigste økonomiske virkemiddel rettet mot privatpersoner, i arbeidet med målet om at flere skal kunne eie egen bolig. Ordningen er rettet mot personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lån i ordinære banker – enten nå eller i nær framtid, men som likevel har økonomi til å betjene et lån. Startlån har noe lavere rente enn vanlige boliglån og krever ingen egenkapital. Husbanken låner ut penger til kommunene som videreutlåner til personer i målgruppen.

I 2024 lånte kommunene ut over 17 milliarder kroner i startlån til 7954 husstander, hvorav 60 prosent var barnefamilier. I alt ble det utbetalt 8027 startlån i 2024, en økning på 2,5 prosent fra 2023. Fordi husstander kan ha flere lån, er det noen flere lån enn husstander.

Nøkkeltall 2024



17 milliarder kroner
totalt utbetalt lånebeløp

7954 husstander
har fått utbetalt startlån

63 % av alle startlån
ble utbetalt med fastrente

60 % av alle startlån
gikk til barnefamilier

68 % av alle startlån
gikk til personer som
ikke eide bolig fra før

Tabell 1.1 Antall utbetalte startlån og husstander. Totalt utbetalt lånebeløp og gjennomsnittlig lån til kjøp. Antall og millioner kroner. 2020–2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Antall lån	7 038	7 391	7 897	7 830	8 027
Antall husstander	6 999	7 320	7 827	7 580	7 954
Totalt ubetalt lånebeløp	11 835	13 528	15 964	16 110	17 047
Gjennomsnitt lån til kjøp	1,88	2,03	2,28	2,31	2,38

Om datagrunnlaget

De fleste analysene i denne rapporten er basert på informasjon hentet fra Husbankens saksbehandlingssystem for startlån. Analysen ser på husstander som har søkt på og fått startlån, og på de som har fått avslag. I analysene brukes kjennetegn ved husstanden hentet fra startlånsøknaden som for eksempel inntekt og husstandstype og hvilken kommune de har søkt startlån i.

I tillegg til informasjon om husstanden brukes informasjon om søknadsbehandlingen, slik som hvor mange tilsagn om startlån som fører til kjøp innenfor et år og informasjon om lånet som beløp, nedbetalingstid og rente.

I flere av analysene kobles også informasjon fra Husbankens saksbehandlingssystem med informasjon fra andre kilder, for eksempel boligpriser på kommunenivå og data fra matrikkelen for å se på hvor mange som får startlån som forblir boligeiere over tid.

I analysene av tap og mislighold på startlån er data fra saksbehandlingssystemet koblet med data fra Intrum, som forvalter startlånsporteføljen til 80 prosent av landets kommuner. I noen analyser oppgis antall saker, for eksempel antall søknader eller antall utbetalinger på et

gitt tidspunkt¹⁾. Da registreres hver søknad og utbetaling for seg, uavhengig av om det går til samme husstand. Disse dataene er godt egnet for å beskrive kommunens arbeidsmengde og volumet på søknader og lån.

Analysen bruker data avgrenset til årsslutt 2024 (31.12.24), med mindre annet er spesifisert.

Det ble igangsatt et forsøk med startlån i 2024, rettet mot personer med litt bedre betjenings-evne enn de som får ordinært startlån. Forsøket med startlån er omtalt i Husbankens årsrapport for 2024. Startlånsanalysen er avgrenset til å omhandle det ordinære startlånet.

I flere av analysene blir en inndeling av kommunene i sentralitetsklasse brukt. Inndelingen bygger på SSBs sentralitetsindeks som er en klassifisering av hvor sentral en kommune er i forhold til befolkning, arbeidsplasser og service-tilbud, hvor sentralitetsklasse 1 består av de mest sentrale kommunene og sentralitetsklasse 6 består av de minst sentrale kommunene.

¹⁾ Rapporteringsløsningen SVAR og Statistikkbanken på husbanken.no

2 Utviklingstrekk 2024

Hovedfunn:

- Startlånet er fortsatt et viktig virkemiddel for å øke eierandelen blant husstander med lavinntekt. Flere utviklingstrekk har bidratt til at det har blitt vanskeligere for husstandene å bli boligeiere. Prognoser for boligprisvekst og rente tilsier at etableringsutfordringene for husstander med lav inntekt vil vedvare.
- Økte renter og levekostnader har svekket effekten av startlånet. Flere trenger nå høyere inntekt eller lengre nedbetalingstid for å komme inn på boligmarkedet. For noen er det kun mulig å kjøpe bolig dersom lånet kombineres med tilskudd. Gjennomsnittsinntekten blant startlånstakere har økt mer enn lønnsveksten i befolkningen generelt²⁾.
- Husstander med lav inntekt har råd til en stadig mindre andel av boligene som selges. For å utnytte eierpotensialet er det avgjørende at det finnes egnede boliger i riktig område til priser som lar seg finansiere med startlån.
- Ni av ti startlånstakere betaler lånet sitt i tide. Mislighold og inkasso er mest utbredt i de minst sentrale kommunene. Det er økt risiko for betalingsproblemer for dem som går fra fastrente til høyere flytende rente.
- Flere kommuner har innført tiltak for å forebygge mislighold og for å følge opp husstander som får betalingsproblemer.
- Det har blitt noe lettere å bruke finansieringsbeviset til boligkjøp i 2024 enn i 2023. En mulig forklaring er at startlånstakerne i 2024 har høyere inntekt og dermed får større lån, noe som gir tilgang til flere boliger. Det er likevel store forskjeller mellom kommunene. Barnefamilier ser ut til å lykkes raskere med boligkjøp enn andre.

²⁾ Tema for kapittel 3.

2.1. Søknadsinngang på startlån

Kommunene mottok om lag 34 000 søknader om startlån fra omtrent 30 000 husstander i 2024. De siste årene har det vært en nedgang i husstander som søker startlån fra 2020. Det kan derimot se ut som denne utviklingen er i ferd med å snu, og fra 2023 registreres en svak økning i søknadsinngangen.

Figur 2.1: Utvikling i søkermassen for startlån. Antall søknader og husstander.



At om lag 2300 færre husstander søker startlån i 2024 enn i 2020 kan ha sammenheng med at flere med lavere inntekter vurderer muligheten for boligkjøp som mindre, i tråd med funn fra Husbankens boligundersøkelse³⁾. Denne viser en markant nedgang i andelen leietakere som ser for seg å kunne eie om fem år. Dette gjelder særlig husstander med lav inntekt, der andelen som ser for seg at de trolig vil være boligeiere i løpet av fem år har gått ned fra 87 prosent i 2022 til 64 prosent i 2024. Fra 2023 til 2024 har det vært en svak økning i antall søknader om startlån.

Denne veksten antas å komme fra en utvidelse av målgruppen, der flere søkere har noe høyere inntekt enn tidligere. Økte levekostnader og strengere vilkår i det ordinære lånemarkedet kan ha ført til at flere vurderer startlån som et reelt alternativ for å komme inn i boligmarkedet.

At både startlånstakere og de som får avslag på søknad om startlån har høyere inntekt i 2024 enn tidligere år (justert for lønnsvekst), støtter opp under utviklingen hvor flere nå omfattes av målgruppen for ordningen.

³⁾ Husbanken gjennomfører hvert år en boligundersøkelse med et landsrepresentativt befolkningsutvalg. I 2024 er undersøkelsen gjennomført for tredje gang og over 3000 innbyggere er intervjuet.

Om lag halvparten av de som søkte startlån i 2024 og fikk dette innvilget, fikk kjøpt seg en bolig samme år. Et fortsatt høyt rentenivå kombinert med et boligmarked som er presset mange steder i landet, fører til at det tar tid å gå fra søknad til boligkjøp. Det gikk raskere å få omsatt et finansieringsbevis i 2024 enn i 2023, nok som en følge av høyere inntekter blant de nye startlånssøkerne i 2024. Samtidig som det tok lenger tid å gå fra søknad til bolig i 2024 sammenlignet med 2022 og 2021. Dette blir nærmere omtalt i kapitlene 2.7-2.9.

Kommunene utbetalte over 17 milliarder kroner i startlån i 2024 og om lag elleve milliarder av disse var relatert til husstander som søkte om startlån i 2024. De øvrige seks milliardene som ble utbetalt i 2024 gikk til søknader som kom inn i perioden 2020 til 2023.

2.2. Vanskeligere å bli boligeier for husstander med lave inntekter

Flere utviklingstrekk har bidratt til at det har blitt vanskeligere for husstander med lave inntekter å bli boligeiere. I perioden 2020 til 2024 har rentekostnadene økt med 167 prosentⁱ⁾. Bokostnadene tar en stadig større del av inntekten til husstandene. Utviklingen gjelder særlig de med lav inntekt som bor i de større byene, hvor bolig og leieprisene stiger raskere enn i resten av landet. Hvor i landet en bor, bestemmer i stor grad om en kan eie bolig som lavinntektshusstand. I Oslo, Akershus, Buskerud, Østfold, Agder, Sør-Østlandet og Vestlandet eier mindre enn en fjerdedel av husstandene med lav inntekt sin egen bolig. I Innlandet og Trøndelag er eierandelen for samme gruppe nær dobbelt så høyⁱⁱ⁾.

Endringer i boligmarkedet og boutgiftene har vært blant de viktigste årsakene til økt økonomisk ulikhet i Norge de siste 30 årene^{iii)iv)}. Geografiske variasjoner i boligpriser fører til økte forskjeller mellom by og bygd. Ulikhetene som følger av boligeie går i arv mellom generasjoner. Barn med foreldre som har eid bolig og tjent på boligprisvekst, har langt større mulighet til selv å bli boligeiere enn barn av foreldre som ikke ha eid bolig. Et startlån kan utgjøre en stor forskjell, både for de som får lånet og deres eventuelle etterfølgere^{v)}. Nivået på boligbyggingen er rekordlavt, og det er ventet en betydelig boligprisvekst framover. Prisveksten er i stor grad drevet fram av et underskudd av boliger i områder med befolkningsvekst. Samtidig har lettelse på utlånsforskriften økt konkurransen om de boligene som er tilgjengelig. Dette kan isolert sett gjøre det vanskeligere å kjøpe sin egen bolig for første gang. Samlet vil dette svekke mobiliteten i samfunnet, fordi forskjellen i boligverdi vil fortsette å øke mellom sentrale og mer rurale deler av landet.

De mest sårbare rammes hardest. Antall og andel husstander som både bor trangt og leier øker^{vi)}. Eierandelen har sunket blant husstandene med de laveste inntektene siden 2015. Blant husstandene med de 25 prosent laveste inntektene (1. kvartil), har andelen som eier egen bolig falt fra 49,2 til 46,8 prosent. I 2024 er sannsynligheten for å eie bolig bare halvparten så stor for denne gruppen som for dem med de høyeste inntektene.

I 2024 snudde trenden med fallende kjøpekraft nasjonalt. For landsgjennomsnittet økte kjøpekraften i boligmarkedet. For barnefamilier med typiske fagarbeiderinntekter⁴⁾ har økt barnetrygd og reduserte kostnader til SFO/AKS styrket muligheten til å kjøpe bolig. Andelen boliger denne gruppen har råd til, har økt fra 10 til 19 prosent nasjonalt fra 2023 til 2024.

Samtidig går utviklingen i negativ retning i de største byene. I pressede boligmarkeder som Oslo, Bergen, Trondheim og Tromsø faller boligkjøpekraften. Én forklaring på at boligkjøpekraften på landsbasis har gått litt opp, er at prisene faller i distriktene. Det gjør at mange i distriktene taper penger på bolig, og at færre boliger blir bygd^{vii)}.

Tabell 2.1 Andel husstander som eier i hvert inntektskvartil. Prosent. 2015–2024

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. kv	49,2	48,6	48,0	47,5	47,3	46,9	47,1	47,7	47,6	46,8
2. kv	78,7	78,4	78,2	78,1	78,2	77,7	77,8	77,8	77,5	77,6
3. kv	88,6	88,5	88,1	88,1	88,1	87,8	87,6	87,2	87,1	87,6
4. kv	93,5	93,5	93,4	93,5	93,6	93,4	93,2	93,0	93,0	93,6

Kilde: SSB Statistikkbank, [tabell 11346](#)

Startlånet har positiv innvirkning for eierandelen blant husstander med lavinntekt. I 2024 mottok 7 954 husstander startlån, og det anslås at om lag 5 410 av disse ble boligeiere for første gang. Disse husstandene kom fra leieforhold, midlertidig bolig eller bodde hos familie, og antas derfor ikke å ha eid bolig tidligere. Denne utviklingen tilsvarer en økning i den totale eierandelen i befolkningen på 0,2 prosent i løpet av ett år, forutsatt at husstandene ikke ville kommet inn på boligmarkedet uten startlånet⁵⁾.

Dette understreker startlånets rolle som et viktig virkemiddel for å redusere sosiale forskjeller i boligmarkedet. I tillegg til å bidra til økt eieandel, blir startlånet brukt til refinansiering i tilfeller der husstander står i fare for å miste boligen. På den måten bidrar ordningen både til å øke og opprettholde boligeierskap blant økonomisk sårbare grupper.

⁴⁾ Eksempelregnestykke med bakgrunn i en husstand med to barn og to voksne, hvor den ene jobber deltid som helsefagarbeider og den andre jobber fulltid som tømrer. LOs boligindeks.

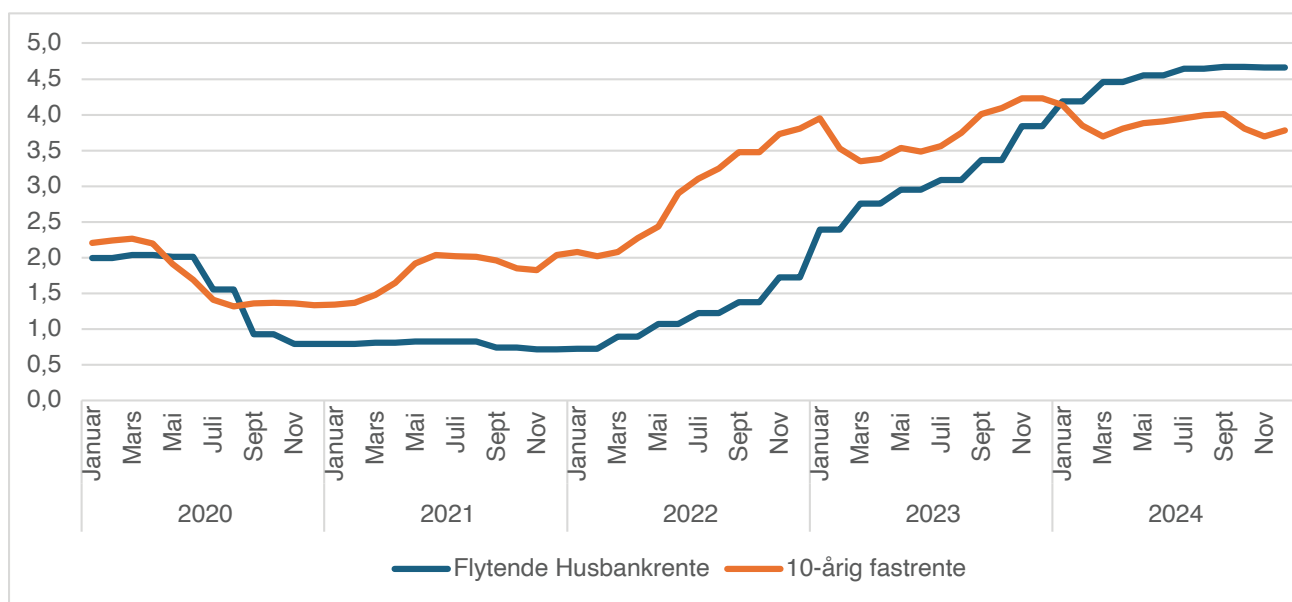
⁵⁾ Eierandelen blant lavinntektshusholdninger vil øke klart mer enn dette. Et slikt trendmessig årlig bidrag til eierandelen vil over tid ha vesentlig betydning på eierandelen blant norske husstander. Dette tallet må forstås som en indikator, og kan overvurdere den langvarige effekten av startlånsordningen: En del husstander vil etter noe tid kunne få lån i vanlig bank, og ikke alle som får startlån forblir eiere (86 prosent forblir eiere).

2.3. Redusert kjøpekraft og færre muligheter for startlånstakere på boligmarkedet

Økte renter og levekostnader har redusert låneevnen til startlånstakerne. Husbankens flytende rente har steget fra 0,7 prosent på det

laveste til 4,6 prosent i desember 2024. Den faste renta med ti års binding var på 3,8 prosent i desember 2024, mot to prosent i januar 2022. I tillegg kommer kommunenes rentepåslag på 0,25 prosent på toppen⁶⁾. [Figur 2.2](#) viser Husbankens rente uten kommunalt rentepåslag.

Figur 2.2 Utvikling i Husbankens renter 2020–2024.



En eksempelberregning fra Husbanken viser at en alenemor med ett barn og en inntekt på 369 100 kroner anslagsvis kunne låne 2,6 millioner kroner ved årsslutt 2020. Til tross for lønnsøkning, er mulig lånesum redusert til om lag 2,1 millioner ved årsslutt 2024 på grunn av økte renter. I regnestykket er lånepotensiale vist med både 30 og 40 års løpetid på lånet. 40 år er en løpetid som ofte blir brukt for enslig forsørger fordi det øker lånepotensialet noe sammenlignet med en kortere løpetid på lånet.

Omtrent halvpartene av startlånene får inntil 30 års løpetid. I samme periode har en bruktbolig som kostet 2,6 millioner kroner ved utgangen av 2020, steget i verdi til litt over 3 millioner kroner ved utgangen av 2024, basert på gjennomsnittlig prisvekst. Det gjør at mens lånepotensialet er redusert med en halv million kroner, har boligen som var innenfor rekkevidde i 2020 blitt over 400 000 kroner dyrere.

⁶⁾ Kommunene kan ta inntil 0,25 prosent i rentepåslag for å dekke administrative kostnader. De fleste kommunene gjør dette.

Tabell 2.2: Utvikling i lånepotensial for enslig forsørger, med ett barn og inntekt i 2020 på 369 100 kroner. Beregnet med 30 og 40 års løpetid.

	2020	2024
Inntekt	369 100	442 600
Skatt (eks rentefordel)	83 400	96 900
Inntekt eks skatt pr mnd	23 808	28 808
Kostnader livsopphold (SIFO)	14 400	18 070
Rente, fast 10 år bindingstid	1,6	4,1
Disponibelt til boutgifter per mnd	9 400	12 030
- Forsikring, strøm, etc.	2 500	2 980
= Disponibelt til lån/boligformål, inkl. skattefordel på renter	8 200	9 050
Mulig lån med 30 års løpetid	2 130 000	1 870 000
Mulig lån med 40 års løpetid	2 647 000	2 134 000

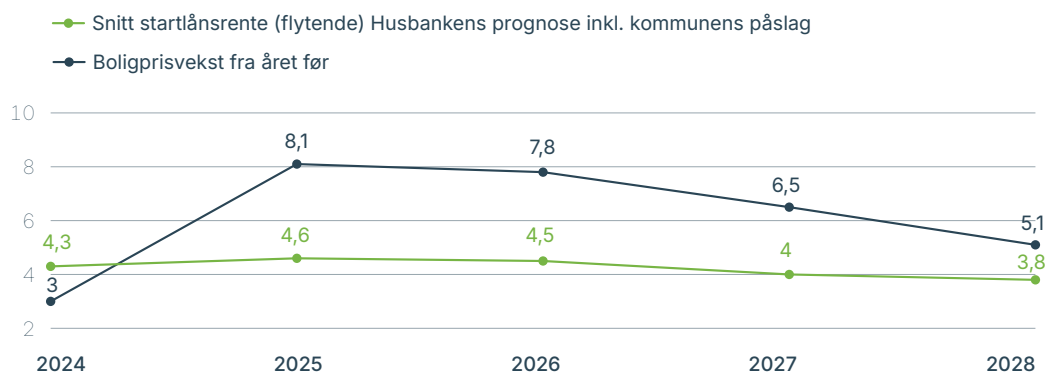
En forutsetning for å få startlån er at søker har fått avslag i ordinær bank. Husbanken har beregnet lånepotensialet med de ordinære bankenes rente- og løpetidsvilkår, til sammenligning. De ordinære bankene hadde i 2024 en gjennomsnittlig fastrente for nye boliglån på 4,8 prosent^{viii)}, og kan maksimalt gi boliglån med 30 års løpetid. Med disse forutsetningene ville låneevnen være litt i overkant av 1,7 millioner kroner. Bankenes boliglånskalkulatorer⁷⁾ viser at det økonomiske handlingsrommet nok er en del mindre for søkeren i eksempelet. De gir litt ulike lånebeløp, men alle er for lave til å kunne realisere en bolig. Boliglånskalkulatoren som viser størst lånebeløp, har 873 100 kroner i mulig lån⁸⁾. Bankene krever imidlertid at søker som hovedregel har egenkapital.

Startlånstakere med lave inntekter har råd til en stadig mindre del av boligene som er til salgs. For å realisere eierpotensialet må det finnes egnede boliger i det ønskede området til et prisnivå som ikke overstiger det som er mulig å få i lån. Situasjonen har blitt mer krevende siden 2020, men hva kan vi forvente framover? Vurderinger av utviklingen i etableringsmulighetene baserer seg på prognoser for blant annet rentesituasjon og boligprisvekst, som begge er usikre anslag.

⁷⁾ Husbanken har sett på «hvor mye kan du låne» kalkulatorer hos Nordea, Sparebanken 1 og DNB.

⁸⁾ Boliglånskalkulatoren til Sparebank1.

Figur 2.3: Prognose utvikling boligprisvekst^{ix)} og flytende startlånsrente frem mot 2028, prosentvis økning fra fjoråret.



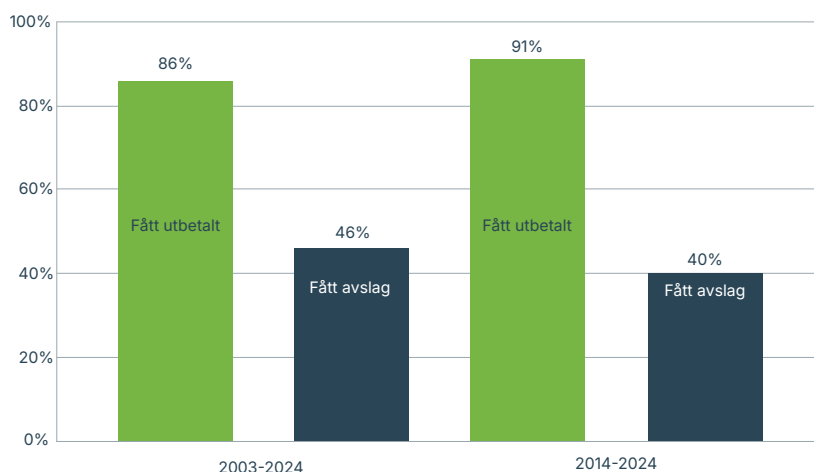
Prognoser for boligprisvekst og rente tilsier at etableringsutfordringene for husstander med lav inntekt vil vedvare. En boligprisutvikling i tråd med prognosene til Norges Bank tilsier at en bolig som kostet 3,5 millioner kroner i 2024 vil koste i overkant av 4,5 millioner kroner ved årsslutt 2028. En reduksjon i renten på startlån med ett prosentpoeng innen 2028, kombinert med lønnsvekst⁹⁾ i samme periode, kan bidra til å dempe effekten av boligprisveksten. Prognosene for startlånsrenter er utarbeidet av Husbanken, basert på prognoser for styringsrente og utlånsrente i bankene.

⁹⁾ Det er ikke innarbeidet prognoser for lønnsvekst frem mot 2028 i analysen.

2.4. Startlånstakere forblir boligeiere over tid

Startlånet er et viktig virkemiddel for å øke eierandelen blant lavinntektsgrupper. 86 prosent av de som har kjøpt en bolig med startlån siden 2003 eier fortsatt bolig i 2024. Det samme tallet er 91 prosent av de som har kjøpt bolig ved hjelp av startlån fra 2014, da ordningen i enda større grad ble rettet mot vanskeligstilte. Det er i tråd med funn i Startlånsanalysen for 2023^{x)}. Hvordan det går med de som får startlån, om de klarer å forbli boligeiere over tid er et viktig mål for å se effekten av startlånsordningen. Til sammenligning var under halvparten (46 prosent) av de som fikk avslag på ordningen siden 2003, boligeiere i 2024.

Figur 2.4 Eieandel i 2024 for personer som har fått utbetalt startlån og personer som har fått avslag på startlån. Viser perioden 2003–2024 og 2014–2024. Eieandel i prosent.



2.5. Ni av ti startlånstakere betaler boliglånet i tide

Til tross for kraftige kostnadsøkninger overholder de fleste startlånstakerne boliglånsforpliktelsene sine. Ni av ti startlånstakere betaler boliglånet sitt i tide¹⁰⁾. Hvor stor andel som betaler i tide varierer noe fra måned til måned, men trenden var en svak økning i rettidig betaling i løpet av perioden 2020 til 2023. I 2024 er andelen som betaler i tide de fleste måneder noe lavere enn i 2022 og 2023, men forskjellene er små og usystematiske og gir derfor ikke grunnlag for å slå fast at det har vært et trendskifte.

Over halvparten av de rundt ti prosentene som ikke betaler lånet i tide, har hatt restanse i mindre enn 60 dager. Dette er mislighold som ennå ikke har gått til inkasso, og de aller fleste sakene blir løst før de kommer så langt.

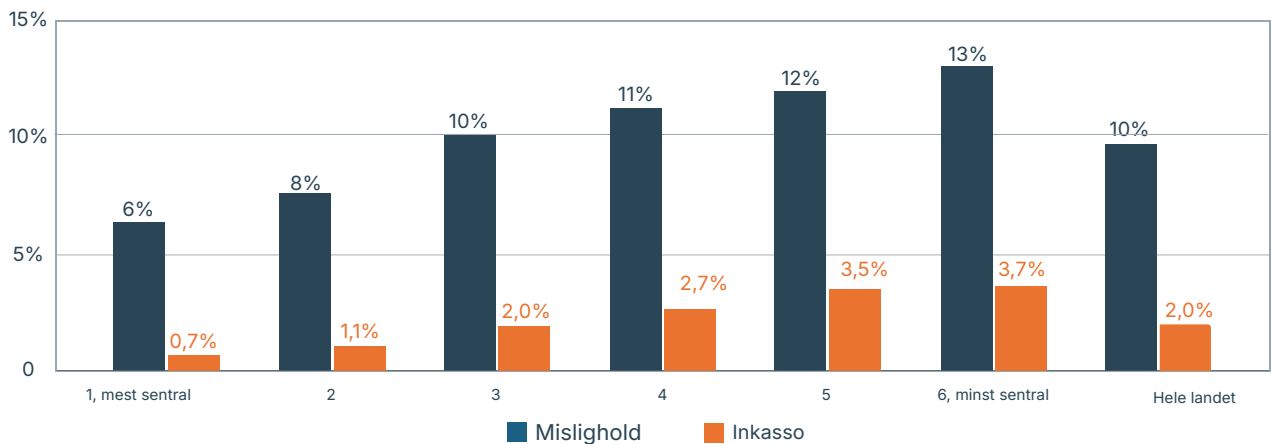
For landet sett under ett har andelen startlån som går til inkasso holdt seg relativt stabil fra slutten av 2021. Fra november 2021 har andelen til inkasso vært mellom 1,9 og 2,1 prosent per måned. Dette betyr at rundt 1200 til 1300 husstander står registrert med inkasso på startlån per måned når det blir gjort opp status på alle lånene på slutten av måneden. Basert på antall husstander med startlån forvaltet av Intrum i 2024, tilsvarer en økning i inkassoandelen på 0,2 prosentpoeng omtrent 140 husstander. Samtidig er tapene kommunene har på startlånsordningen både få og små.

Husbanken har ikke funnet tall på hvor stor andel av boliglån i ordinære banker som går til inkasso. Kreditorer presenterer imidlertid en indeks som viser utviklingen i antall boliglånsaker som har gått til inkasso^{xi)}. Denne indeksen viser at antall boliglånssaker som har gått til inkasso fordoblet seg fra august 2020 til mars 2024. For startlån har derimot andelen som har gått til inkasso vært relativt stabil i løpet av samme periode. Renteøkningene har dermed ikke hatt samme effekt på inkassoandelen på startlån som på ordinære boliglån. Tallene fra Kreditorer viser videre at antallet boliglån til inkasso har gått betydelig ned etter mars 2024 og er i dag på samme nivå som i begynnelsen av 2019. I følge Kreditorer kan dette tyde på at vi har sett toppen av økningen i mislighold på boliglån som følge av økte renter.

Andelen mislighold og inkasso på startlånet varierer mellom kommuner. Det er høyere forekomst av mislighold og inkasso i mindre sentrale kommuner (figur 2.5). Blant husstander i de fem kommunene i sentralitetsklasse 1 var seks prosent registrert med mislighold på startlånet ved utgangen av 2024. Tilsvarende andel var 13 prosent blant husstander som bor i de minst sentrale kommunene. Samme tendens ser vi på inkassotallene, selv om forskjellene mellom kommunene her er mindre – nesten én prosent av husstander i de mest sentrale kommunene var registrert med inkasso, mens dette gjaldt nesten fire prosent i de minst sentrale kommunene. Dette betyr at i sentralitetsklasse 1 og 2 hadde 249 husstander lån til inkasso av de nesten 24 100 husstandene med startlån i disse kommunene. I sentralitetsklasse 5 og 6 var det til sammen nesten 10 000 husstander med startlån, og nesten 349 av disse var registrert med inkasso ved utgangen av 2024.

¹⁰⁾ Tallene er hentet fra en analyse som kobler data fra Intrum med startlånsdata fra Husbanken. Intrum forvaltet startlånsporføljen til 287 kommuner i 2024, noe som tilsvarer omtrent 80 prosent av landets kommuner. Kommunene som ikke bruker Intrum er stort sett mindre kommuner, og av kommunene med over 30 000 innbyggere er det bare en kommune som ikke bruker Intrum.

Figur 2.5 Andelen saker med mislighold og inkasso fordelt på sentralitetsklasse. 2024. Prosent.



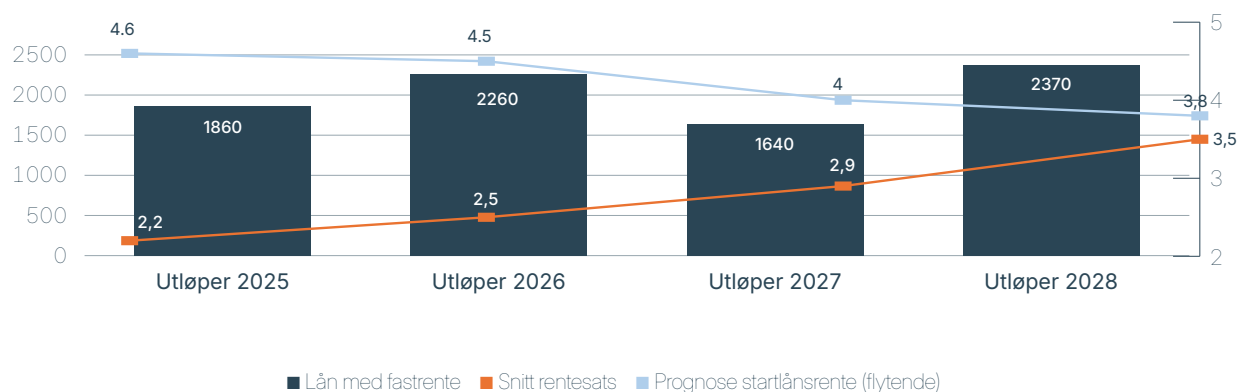
2.6. Utløpende fastrenteavtaler kan gi brå kostnadsøkning

Fastrenteavtaler på startlån blir brukt for å gi startlånstakere forutsigbarhet i boutgifter over tid. Et av tre startlån har fastrenteavtale. Disse har i snitt et lavere rentenivå enn lånene med flytende rente, og lavere andeler mislighold. 8 130 lån har bindingsperiode som utløper

innen utgangen av 2028. Disse med et lavere rentenivå vil kunne få betalingsutfordringer når bindingsperioden utløper. 2 260 av lånene har bindingsperiode som utløper i 2025. Gapet mellom ny og tidligere rentekostnad for disse låntakerne forventes å reduseres gradvis frem mot 2028¹¹⁾.

¹¹⁾Estimert startlånsrente 2025-2028 er beregnet av Husbanken.

Figur 2.6: Startlån med fastrenteavtaler som utløper i perioden 2025-2028, med gjennomsnittlig rentesats og prognose for flytende startlånsrente.



For å illustrere hva renteendringen kan bety for økonomien til en startlånstaker:

Kjetil fikk startlån i 2015 og bandt renten i ti år. Han har hatt en fastrente på 2,2 prosent, som har gitt stabilitet og forutsigbarhet i økonomien. Ved utgangen av 2024 utløper fastrenteavtalen, og fra januar 2025 går lånet over til flytende rente. Han har da 20 år og 1,8 millioner kroner igjen på lånet. Årsprognosen for flytende startlånsrente for 2025 er 4,6 prosent¹²⁾. Det betyr at Kjetil må betale omtrent 26.500 kroner mer i løpet av året, sammenlignet med tidligere (riktignok med 5.800 kr mer i skattefordel). Dette innebærer at Kjetil må dekke inn omtrent 2.200 kroner ekstra hver måned.

Husbanken kommer med en egen rapport om utviklingen av tap og mislighold på startlån for 2024, med mer detaljerte funn og variasjoner på kommunenivå.

¹²⁾ Estimert av Husbanken, med utgangspunkt i makroøkonomiske hovedstørrelser i Pengepolitisk rapport 1/25. Inkluderer påslag på 0,25 prosent til kommunen. Medregnet tidsetterslepet mellom markedsrenter og startlånsrenten.

2.7. Fra finansieringsbevis til faktisk kjøp

Tiden det tar fra å søke om startlån til å kunne flytte inn i egen bolig kan være lang. Og ofte lengre for startlånstakere enn personer med ordinære boliglån fordi det stort sett er færre boliger å velge mellom for startlånets målgrupper enn for andre låntakere. Å få et finanseringsbevis omsatt i en konkret bolig avhenger av om det er egnede boliger i det kjøpesegmentet som finansieringsbeviset er gitt på, søkerens evne til å orientere seg i markedet (enten alene eller i samarbeid med kommunen) og kommunenes praksis.

2.8. Variasjoner i antall finansieringsbevis anvendt i samme år som det gis

57 prosent av de fikk innvilget et finansieringsbevis i 2024 fikk kjøpt en bolig samme året som de søkte. Andelen som søkte og fikk kjøpt bolig samme år økte med seks prosentpoeng sammenlignet med 2023.

Tabell 2.3 Andelen finansieringsbevis som har blitt utbetalt i løpet av samme år som søknaden kom inn, noe utvalgte kommuner. I prosent.

	2023	2024
Landssnitt	51	57
Oslo	66	71
Drammen	56	78
Stavanger	54	57
Sandnes	47	66
Bergen	35	28
Trondheim	42	58
Tromsø	64	65
Vefsn	42	63

Den viktigste årsaken til at andelene som fikk omsatt sitt finansieringsbevis til kjøp samme år steg i 2024 var nok at inntektene for startlåns-takerne i 2024 var høyere enn året før.

Det er store variasjoner mellom kommunene i andelen finansieringsbevis som blir søkt om og brukt samme år. Bergen har lavest andel av

de utvalgte kommunene i [tabell 2.3](#) med bare 28 prosent. Drammen og Oslo ligger høyest. Det kan være flere årsaker til at noen kommuner ligger lavt. For eksempel at kommunen gir finan-sieringsbevis som er for lave i forhold til prisene på det lokale boligmarkedet, at de er få boliger til salgs, at de fikk inn mange søknader på slutten av året, eller at de har lang saksbehandlingstid.

Tabell 2.4 Andelen av tilsagn på søknad om finansieringsbevis som har blitt utbetalt i løpet av samme år som søknaden kom inn, etter sentralitet. Prosent.

	2023	2024
Sentralitet 1 – Utenom Oslo	47	59
Sentralitet 2	47	52
Sentralitet 3	54	58
Sentralitet 4	56	58
Sentralitet 5	47	57
Sentralitet 6	41	51

I 2024 ser det ut som om variasjonen i konverteringsratene for finansieringsbevis har blitt redusert. De fleste ligger i området med 57-59 prosent utbetalte lån. Unntakene er sentralitetsklassene 2 og 6 som ligger ned

mot 50 prosent. En hypotese er av det i de minst sentrale kommunene finner man tynne boligmarkeder hvor det kan ta litt tid å finne en hensiktsmessig bolig. Dette gjelder jo ikke for sentralitetsklasse 2 som også har en lav andel konverterte finansieringsbevis.

Tabell 2.5 Andelen av tilsagn på søknad om finansieringsbevis som har blitt utbetalt i løpet av samme år som søknaden kom inn, etter husstandstype. Prosent.

	2023	2024
Enslige	42	47
Enslige forsørgere	56	60
Flere voksne, ingen barn	54	56
Flere voksne med barn	60	68

Barnefamilier synes å konvertere finansierings-bevis raskere enn husstander uten barn.

2.9. Ubrukte finansieringsbevis på nasjonalt nivå

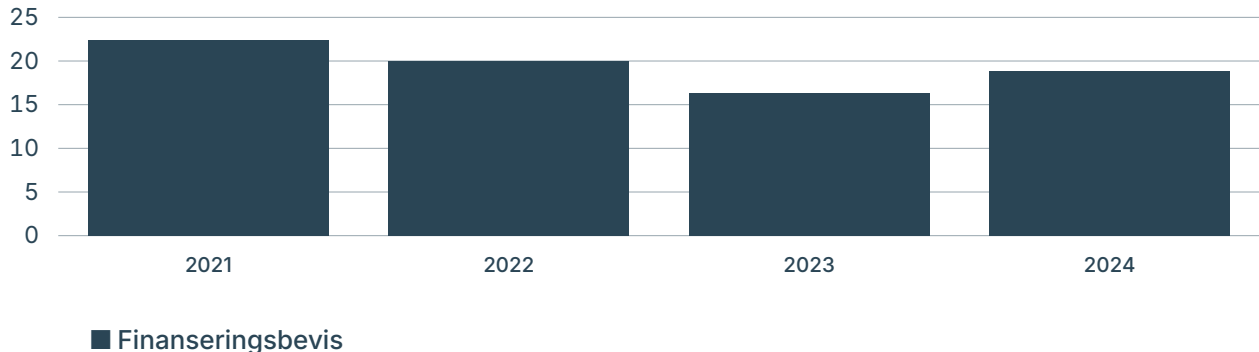
Samlet sett har det ikke vært noen særlig økning i mengden ubrukte finansieringsbevis, målt i løpende kroner i 2024. I 2024 var beholdningen av aktive ubrukte finansieringsbevis 4,74 milliarder kroner ved utgangen av året. Dette var 6,3 prosent høyere enn det var ved utgangen av i 2021, til sammenligning var veksten i

boligprisindeksen¹³⁾ på 6,8 prosent gjennom den den samme perioden.

Figur 2.7 viser ubenyttede finansieringsbevis (målt i løpende kroner) som andel av volumet utbetalte startlån. Ubenyttede finansieringsbevis vises som andel av den totale summen kommunen har til rådighet for utlån for det aktuelle året. Den tilgjengelige summen er lik summen av midler overført fra året før og nye innlån fra Husbanken.

¹³⁾ Se [tabell 07221](#) Statistisk sentralbyrås statistikkbank.

Figur 2.7 Beholdningene av ubrukte finansieringsbevis som andel av tilgjengelige midler til utlån i kommunen. 2021–2024. Prosent.



Mengden ubrukte finansieringsbevis har steget med vel seks prosent fra 2021 til 2024. Likevel har antall kroner bundet opp i ubrukte finansieringsbevis, målt som andel av den summen som er tilgjengelig for nye utlån, har hatt en fallende utvikling de siste fire årene. På tross av det er denne andelen i 2024 over to prosentpoeng høyere enn i 2023.

Mengden ubrukte finansieringsbevis varierer stort fra kommune til kommune. En del kommuner hadde ingen utestående finansieringsbevis ved utgangen av 2024. I [tabell 2.6](#) vises andelen av kommunene som ikke har noen utestående finansieringsbevis. Kolonnen Andel av startlån utbetalt viser hvor stor andel av de utbetalte startlånene som gikk til en kommune som ikke hadde utestående finansieringsbevis ved utgangen av 2024. Siste kolonne viser hvor stor andel av innbyggerne som bor i en kommune uten utestående finansieringsbevis.

2.10. Ubrukte finansieringsbevis i kommunene

Tabell 2.6 Fordeling av kommuner uten utestående finansieringsbevis. 2021–2024.

	Andel av kommuner	Andel av startlån utbetalt, i kr	Andelen av antall innbyggere
Ingen utestående finansieringsbevis 2024	41,0	9,4	10,7
Ingen utestående finansieringsbevis 2023-24	31,2	4,8	6,5
Ingen utestående finansieringsbevis 2021-24	19,9	2,3	3,1

Tabell 2.6 viser to viktige trekk ved fordelingen av kommuner med ingen utestående finansieringsbevis. 41 prosent av kommunene hadde ingen utestående finansieringsbevis. En klart mindre andel (10,7 prosent) bor i kommunene uten utestående finansieringsbevis og kommunene uten finansieringsbevis har også en mindre andel (9,4 prosent) av nye startlån. De kommunene som ikke har utestående finansieringsbevis, er mindre kommuner målt i antall innbyggere og med lavt volum av nye startlån.

Den andre observasjonen er at andelen kommuner uten utestående finansieringsbevis faller kraftig når man ser utviklingen over flere år, i stedet for å vurdere hvert år isolert. Dette tyder på at variasjoner fra år til år i stor grad er tilfeldige, særlig i mindre kommuner. Også blant de kommunene som har bundet opp startlåne-midler i innvilgede, men enda ikke benyttede, finansieringsbevis, er det betydelig variasjon i hvor mye midler som er bundet på denne måten.

Tabell 2.7 viser andelen av midler tilgjengelig for utlån (innlån pluss startlånsmidler som er overført fra året før) i 2024, som var bundet opp i ubrukte finansieringsbevis ved utgangen av året. Nedre kvartil for sentralitetsklasse 4 er 4,6 prosent, noe som betyr at en fjerdedel av kommunene har låst 4,6 prosent, eller mindre, av tilgjengelige midler til ubrukte finansieringsbevis. Tre fjerdedeler av kommunene i sentralitet 4 hadde bundet mer enn 4,6 prosent. Øvre kvartil på 20,4 prosent innebærer at en fjerdedel av kommunene har bundet mer enn 20,4 prosent, mens tre fjerdedeler har bundet mindre.

Tabell 2.7 Fordelingen av utestående finansieringsbevis i prosent av tilgjengelige midler for utlån, etter sentralitet.

	Landssnitt	1 – mest sentral	2	3	4	5	6 – minst sentral
1. Desil	0	6,1	11,0	0	0	0	0
Nedre kvartil	0	14,8	15,7	8,0	4,6	0	0
Median	7,3	21,4	19,0	12,4	10,7	3,2	0
Øvre kvartil	18,6	24,7	32,0	21,3	20,4	14,9	7,3
9. Desil	32,6	32,6	38,0	36,1	32,0	26,7	32,8
Gjennomsnitt	12,1	19,9	23,4	17,1	14,5	9,5	8,1
Standardavvik	16,0	10,0	11,9	15,0	15,5	13,7	17,9
N=	356	5	21	54	65	103	108

Det er i de minst sentrale kommunene at det er færrest utestående finansieringsbevis. Et brudd med dette mønsteret er at det er noe mer ubrukte finansieringsbevis i sentralitetsklasse 2 enn i 1.

Husbanken kommer med en egen rapport i løpet av 2025 som ser nærmere på hva som skal til for at et finansieringsbevis blir omgjort til en konkret bolig. Det kan være ulike kjennetegn ved søker, som inntekt, husstandstype, hvilken kommune de vil kjøpe bolig i og størrelsen på finansieringsbevis.

3 Nye startlånstakere har høyere inntekt

Hovedfunn:

- Startlånet treffer i hovedsak husstander med lavinntekt (EU60) godt, men etter renteoppgangene går flere av startlånene nå til husstander med høyere inntekt.
- Gjennomsnittsinntekten blant dem som fikk startlån har økt mer enn hva den generelle lønnsveksten i perioden skulle tilsi. Økningen har vært størst for barnefamilier og enslige forsørger: I 2024 var gjennomsnittsinntekten i disse gruppene 31 prosent høyere enn i 2020. Det innebærer en forskyving i startlånets nedslagsfelt, og viser at det er blitt vanskeligere å hjelpe den delen av målgruppen med de laveste inntektene med å eie egen bolig.
- I 2020 var det små forskjeller mellom inntektene til de som fikk startlån og de som fikk avslag på søknadene sine. Forskjellene var også små mellom de som bodde i by og de som bodde i distriktene. Disse forskjellene har økt frem mot 2024 som følge av at det har blitt mer krevende å kjøpe bolig, særlig i mer sentrale kommuner.
- Startlånssøkere med avslag har lavere gjennomsnittsinntekt enn de som fikk lån.

3.1. Startlånstakere har høyere inntekt enn før

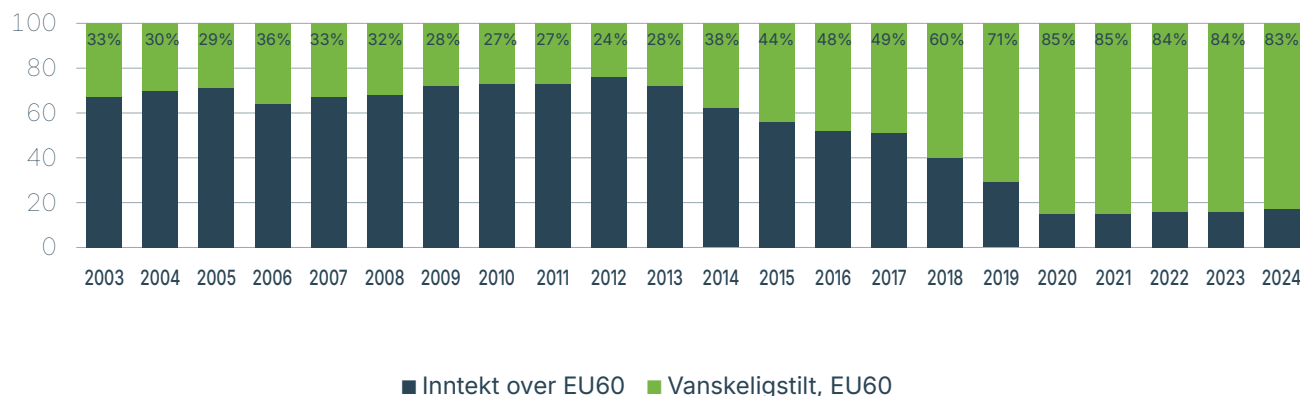
Startlånet har siden 2014 dreid seg mer mot personer med lavinntekt. Dette er i tråd med forskriftsendringen i ordningen i 2014 der ordningen ble rettet mot langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet. Startlånet gikk fra å være en ordning som også hjalp førstegangsetablerere inn på boligmarkedet til en mer behovsprøvd ordning for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å skaffe og beholde en egnet bolig.

Figur 3.1 viser tydelig at startlånsordningen har dreid seg mer mot personer med lave inntekter.

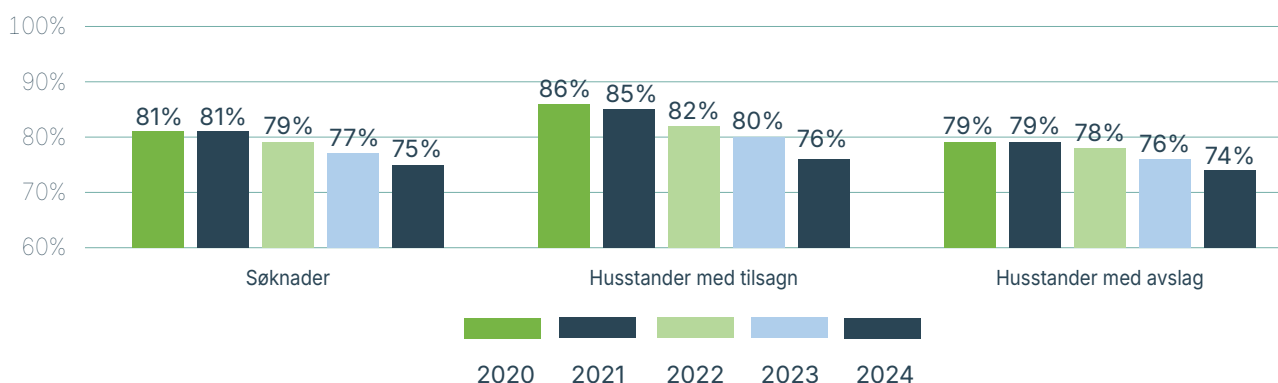
Den grønne fargen viser andeler husstander med lavinntekt (EU60¹⁴⁾), den blå fargen viser andelen husstander med inntekt over EU60, for alle husstandene som har fått startlån fra oppstarten i 2003 og fram til og med 2024. Tallene viser at startlånet som virkemiddel treffer personer med lavinntekt godt. Samtidig viser [figur 3.1](#) en tendens der andelen med inntekten over EU60 har økt litt igjen de siste tre årene.

¹⁴⁾ En person har lavinntekt dersom vedkommende har en inntekt som tilsvarer 60 prosent eller mindre av medianinntekten etter skatt pr forbruksenhet i befolkningen. Lavinntektsgrensen i 2023 for en enslig var for eksempel 285 700 kr (SSB-tabell 09593)

Figur 3.1 Husstander med startlån – utvikling i andel som har lavinntekt (EU60). Prosent. 2003–2024.



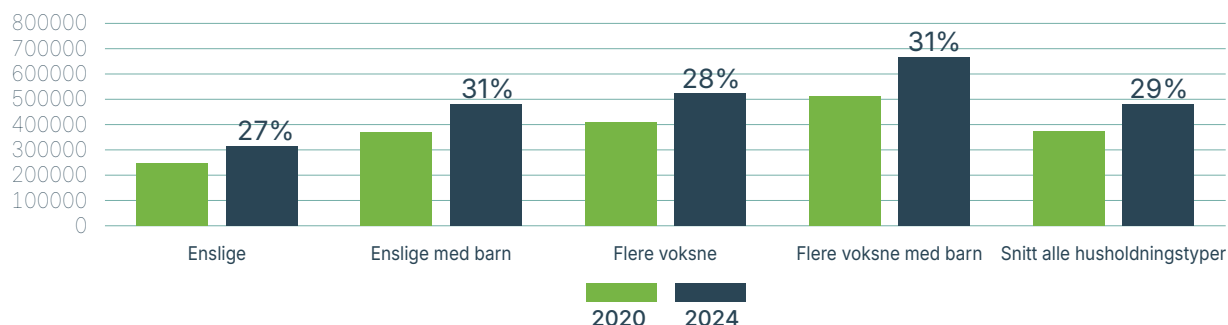
Figur 3.2 Andel søknader, tilsagn og avslag for husstander med inntekt under EU60 2020 – 2024.



Det har vært en nedgang på seks prosentpoeng i andelen husstander med lavinntekt (EU60) som søker startlån de fem siste årene. For husstander som får tilsagn på startlån er nedgangen på 10 prosentpoeng. Dette viser vridningen av startlån mot høyere inntektsgrupper. Samtidig treffer startlånet fortsatt en stor andel med personer med lavinntekt.

De som får startlån fra kommunen, har en høyere inntekt enn før. Gjennomsnittsinntekten for de som fikk startlån i 2024 var 29 prosent høyere enn i 2020. For barnefamilier (husstander med flere voksne og barn og enslige forsørgere) var økningen enda større, med 31 prosent, se [figur 3.3](#). Den gjennomsnittlige lønnsveksten i samme periode har vært ca. 4,3 prosent i året.

Figur 3.3 Differanse i gjennomsnittsinntekt for husstander som tok opp startlån i 2020 og 2024, kroner og prosent (nasjonalt snitt).



For å vurdere hvorvidt det er en forskyvning i nedslagsfeltet for startlånet oppover i husstandsinntekt utover det som følger av lønnsutviklingen er det nyttig å se på lønnsutviklingen i samme periode. Et grovt anslag for husstandenes lønnsvekst viser at denne er langt svakere enn utviklingen i inntekt for startlånstakere. Det viser at startlånstakere forflytter seg oppover i inntekt sammenlignet med tidligere år, drevet særlig av økningene i de mest sentrale kommunene. Det innebærer også at enkelte med lavinntekt skyves ut og ikke lenger har råd til et startlån.

3.2. Høyest inntekt blant startlånstakere i de mest sentrale kommunene, størst økning for barnefamilier

I 2020 var det små forskjeller i snittlønnen til husstandene i ulike sentralitetsklasser. Siden det har forskjellene mellom by og land økt. Snittinntekten blant startlånstakere i de mest sentrale kommunene har økt betydelig, fra 372 500 kroner i 2020 til 519 000 kroner i 2024. Dette tilsvarer en vekst på 39 prosent, eller 146 600 kroner over fire år.

I 2020 lå inntektsnivået omtrent på landssnittet, mens det nå ligger betydelig høyere. Det tilsier at nedslagsfeltet for hvem som er i målgruppen for startlån er i endring i de mest sentrale kommunene.

Fordelingen av startlån mellom ulike husstandstyper har vært relativt stabil siden 2020, inntektsveksten blant startlånstakerne kan derfor ikke forklares med at en større andel av lånene går til barnefamilier heller enn enslige for eksempel. Det mest markante trekket er at flere enslige med barn får lån, samtidig som enslige generelt har fått en noe mindre andel av lånene. Forskjellene drives av at husstandene som får startlån har høyere inntekt.

Tabell 3.1 Utbetalte startlån fordelt på husstandstyper. Andel i prosent 2020–2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Enslige	35	35	32	31	32
Enslige med barn	32	32	34	35	34
Flere voksne	7	7	7	8	8
Flere voksne med barn	26	26	27	26	26

Tabell 3.2 viser gjennomsnittsinntekt og utvikling i denne, etter kommunens sentralitet. Alle kommuner ser en sterkere inntektsvekst i gjennomsnittet av husstandene som tar opp startlånet, enn lønnsutviklingen i samme periode skulle tilsi. For de mest sentrale kommunene er avstanden til lønnsvekst stor.

Tabell 3.2 Utvikling i gjennomsnittsinntekt for husstander som tar opp startlån i 2020 og 2024, etter kommunens sentralitet. Utvikling i kroner og prosent. Avrundet til nærmeste 100.

Sentralitet	2020	2024	Utvikling i kr	Utvikling i prosent
1 - Mest sentral	372 500	519 000	146 600	39 %
2	376 100	480 200	104 100	28 %
3	368 900	463 700	94 800	26 %
4	368 000	473 900	105 800	29 %
5	380 700	495 300	114 500	30 %
6- Minst sentral	388 700	494 100	105 300	27 %
Nasjonalt snitt	373 100	481 500	108 400	29 %

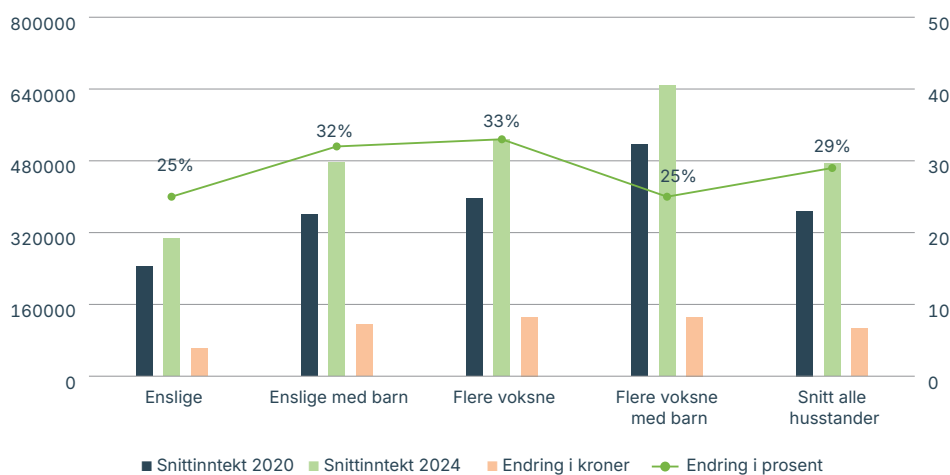
Det er flere forhold som påvirker husstandenes gjennomsnittsinntekt og utviklingen av denne. Ett forhold er sammensetningen av husstandstyper innen hver sentralitetsklasse. Fordi det er høyere andel barnefamilier og husstander med to inntekter i distriktskommunene (klasse 5 og 6) enn i de mest sentrale kommunene var gjennomsnittsinntekten for alle husstander som fikk startlån i 2020 høyest i de minst sentrale kommunene. I 2024 er det de mest sentrale kommunene som har høyest gjennomsnittsinntekt for startlånstakerne, selv om det bor flere

enslige her. For å se hvordan gjennomsnittsinntekten har økt for ulike husstandstyper, som barnefamilier og enslige i presskommuner og distrikt, se [figur 3.4](#).

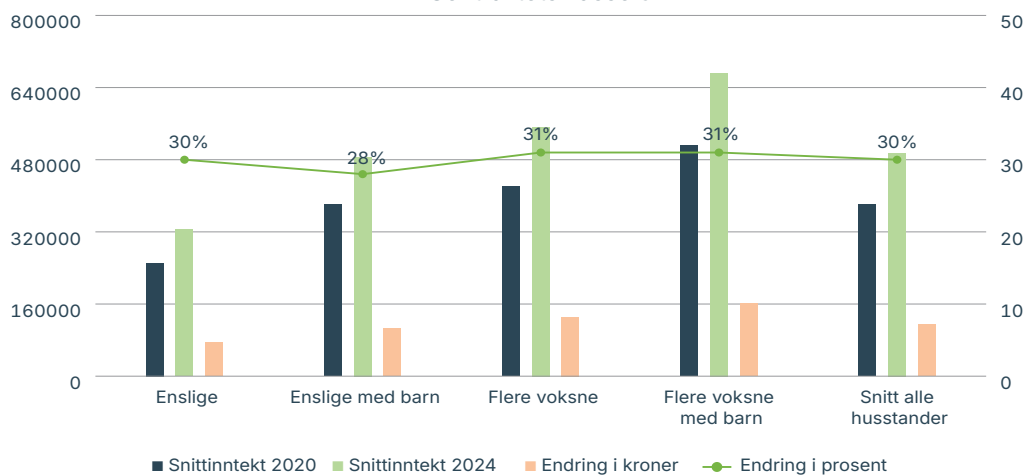
Figur 3.4: Utvikling i gjennomsnittsinntekt for ulike husstandstyper som tar opp startlån i 2020 og 2024, etter kommunens sentralitet. Utvikling i kroner og prosent. Avrundet til nærmeste 100 kroner



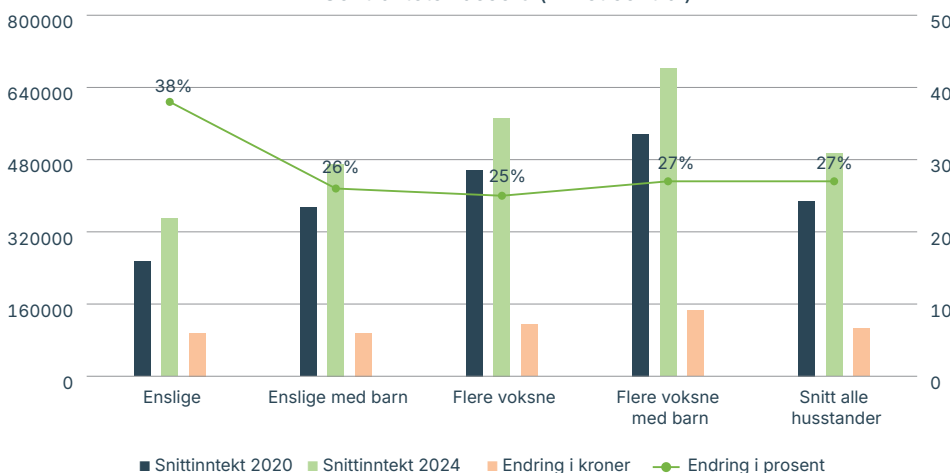
Sentralitetsklasse 4



Sentralitetsklasse 5



Sentralitetsklasse 6 (minst sentral)



I de fleste sentralitetsklassene er det barnefamiliene, og særlig de husstandene som består av flere voksne med barn som trekker veksten mest opp. Det er verdt å merke seg at i de minst sentrale kommunene tegner seg et motsatt bilde. Der er utviklingen på snittet for de fleste husstandsgrupper, og vesentlig høyere for enslige.

Barnefamilier trenger ofte mer plass, og større boliger enn enslige. Økte lånekostnader som følge av rente- og boligprisvekst, krever en høyere inntekt, lenger løpetid på lånet eller begge deler. Både rentekostnader og boligprisvekst øker mest, der boligprisene er høyest fra før – i de mest sentrale kommunene. Inntekten for barnefamilier økte mest i landets fem mest sentrale kommuner, inklusive hovedstaden. Her hadde barnefamilier med flere voksne som fikk startlån 42 prosent høyere inntekt i 2024 enn de som fikk startlån fire år før.

Når inntektene til de som får startlån øker vesentlig mer enn lønnsveksten, samtidig som flere lån gis med lenger løpetid, betyr det at startlånet taper effekt for den opprinnelige målgruppa. Målgruppene for startlån ekspanderer oppover i inntekthierarkiet ettersom disse husstandene også får etableringsutfordringer og mange av boligene ikke lenger er innen økonomisk rekkevidde for de med lavere inntekter. Startlån gis nå til husstander som tidligere kunne fått lån i ordinær bank. Mens husstander med lavere inntekt, som tidligere ville fått startlån, nå har falt utenfor ordningen.

Det er problematisk av flere grunner. Selv om det kan være riktig å bistå gruppen med noe høyere inntekt og etableringsutfordringer, har startlånet en klar innretning mot lavinntektsstander. Det er særlig i de mest sentrale delene av landet dette er en utfordring. I disse kommunene er det også et svært presset leiemarked,

med høye leiepriser og fare for fortrenkning. Det kan bety at de husstandene som ikke lenger klarer å realisere et boligkjøp i dagens marked blir henvist til et leiemarked med leiepriser opp mot det de ville hatt i lån og avdrag på en eid bolig. Samtidig blir de mer økonomisk sårbare, fordi de ikke vil ha mulighet til avdragsfrie perioder.

3.3. Søkere som får avslag har lavere inntektsutvikling enn de som får startlån

Det er et nytt utviklingstrekk at de som får avslag har lavere inntekt enn de som får innvilget et startlån. I 2020 hadde husstander som søkte og fikk startlån en inntekt på 373 100 kroner, 700 kroner mindre enn gjennomsnittet av de som fikk avslag. I 2024 er inntektsforskjellene mellom de som får startlån og de som har fått avslag betydelig større, særlig for enslige og i de mest sentrale kommunene.

De som får avslag i 2024, har en inntekt som er 23 prosent høyere enn de som fikk avslag i 2020. Det tilsvarer om lag lønnsutviklingen i samme periode. Til sammenligning har inntekten for de som fikk innvilget startlån økt med 29 prosent. Av dette følger at flere med lavere inntekter fikk avslag, til fordel for søkere innen samme familiekategori med høyere inntekt

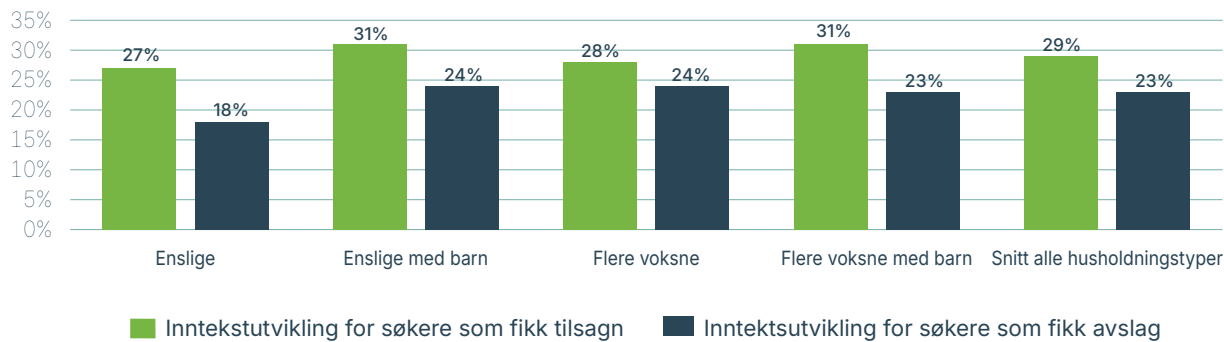
Tabell 3.3 Utvikling i gjennomsnittsinntekt for husstander som fikk avslag på søknad om startlån i 2020 og 2024, kroner og prosent (nasjonalt snitt).

	2020	2024	Differanse i kroner	Differanse i prosent
Enslige	276 600	325 600	49 000	18 %
Enslige med barn	351 800	434 600	82 800	24 %
Flere voksne	406 000	504 000	98 000	24 %
Flere voksne med barn	491 900	604 100	112 200	23 %
Snitt alle husstander	373 800	460 800	87 000	23 %

At husstandene som fikk startlån har hatt en større inntektsøkning i perioden enn de som fikk avslag gjelder for alle husstandstyper, se [figur 3.5](#). Størst er forskjellen i utvikling for enslige søkerne. Enslige som fikk tilsagn hadde

27 prosent høyere inntekt i 2024, enn enslige som fikk tilsagn i 2020. På den andre siden hadde enslige som fikk avslag på søknaden i 2024 en inntekt som var 18 prosent høyere enn de som fikk avslag fire år tidligere.

Figur 3.5 Inntektsutvikling for søkere med fikk tilsagn og avslag i 2024, sammenlignet med de som fikk tilsagn og avslag i 2020.



Særlig i de mest sentrale kommunene er avstanden i inntekt mellom de som får tilsagn om startlån og de som får avslag stor. Søkere med avslag i sentralitetsklasse 1 hadde 23 prosent høyere inntekt enn de som fikk avslag i 2020, se [tabell 3.4](#). Til sammenligning hadde de som fikk startlån i de samme kommunene 39 prosent høyere inntekt enn de som fikk startlån i 2020.

Tabell 3.4: Utvikling i gjennomsnittsinntekt for husstander som får avslag på søknad om startlån i 2020 og 2024, etter kommunens sentralitet. Utvikling i kroner og prosent.

Sentralitet	2020	2024	Utvikling i kr	Utvikling i prosent
1 - Mest sentral	381 100	467 500	86 400	23 %
2	371 500	466 900	95 400	26 %
3	373 800	461 700	87 900	24 %
4	371 600	445 300	73 700	20 %
5	362 500	446 000	83 500	23 %
6- Minst sentral	373 800	428 300	54 500	15 %
Nasjonalt snitt	373 800	460 800	87 000	23 %

Sammenlignes de faktiske inntektene til de som fikk avslag og de som fikk innvilget startlån i 2020 hadde de om lag samme inntekt. I de mest sentrale kommunene hadde de som fikk avslag 2 prosent høyere inntekt enn de som fikk startlån. I 2024 er situasjonen endret. De som får startlån har i snitt fire prosent høyere inntekt enn de som får avslag. I de mest sentrale kommunene er forskjellen større, her har de som får innvilget startlån i snitt 10 prosent høyere inntekt enn de som får avslag. I de mellomsentrale kommunene er forskjellene mindre.

Distriktskommunene (sentralitetsklasse 5 og 6) skilte seg ut også i 2020 med at de som fikk startlån hadde høyere inntekt enn de som fikk avslag, forskjellen var 4-5 prosent. I 2024 har forskjellene økt. De som får startlån har 10 prosent høyere inntekt enn de som får avslag i kommuner i sentralitetsklasse 5, og 13 prosent høyere inntekt i sentralitetsklasse 6, fra et inntektsnivå som allerede var en del høyere enn i flere andre sentralitetsklasser.

4 Kommunene øker bruken av lang nedbetalingstid

Hovedfunn:

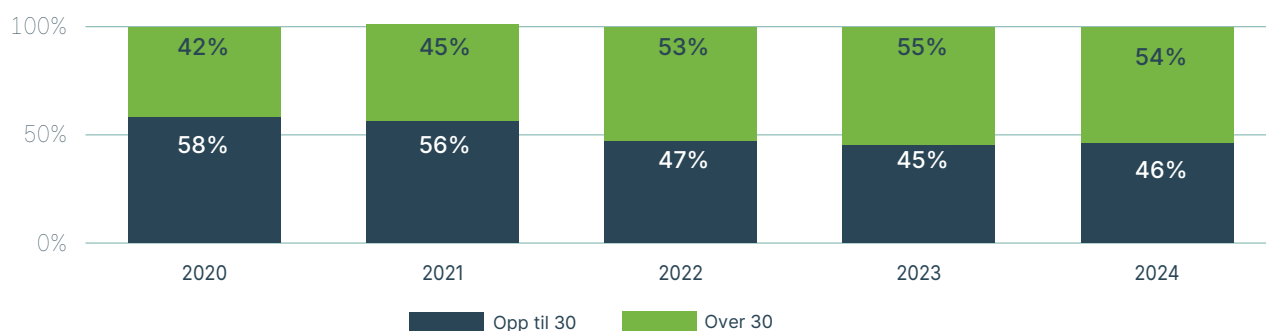
- Økte renter, levekostnader og boligpriser gjør at kommunene må bruke mulighetsrommet i startlånsordningen i større grad for at personer med lave inntekter fortsatt skal ha råd til et startlån. Ett tiltak er å gi lengre enn 30 års nedbetalingstid på lånet.
- Det er enslige og enslige forsørgere som i størst grad får lån med de lengste nedbetalingstidene. 80 prosent av alle startlån med en nedbetalingstid på mellom 46-50 år er utbetalt til enslige og enslige med barn.
- Nedbetalingstid over 40 år blir mest brukt i sentrale pressområder (1 og 2)
- Det har vært en markant økning i bruken av 46-50 års nedbetalingstid fra 2020 til 2024
- For lån med lenger nedbetalingstid enn 30 år, er risikoen for tap og mislighold mindre enn for lån med nedbetalingstid på inntil 30 år.

4.1. Lengre nedbetalingstid styrker låneevnen for personer med lav inntekt

Hovedregelen er at startlån skal nedbetales over 30 år. På visse vilkår kan det gis lån med nedbetalingstid på opptil 50 år. Lengre nedbetalingstid gir lavere månedlige utgifter, noe som gjør det lettere for personer med lav inntekt å betjene lånet. Dette gjelder særlig for enslige, enslige forsørgere og andre prioriterte grupper med lav inntekt, som personer med utviklingshemming.

Fra 2020 til 2024 har det blitt vanligere å gi startlån med lengre nedbetalingstid enn 30 år. Dette skyldes blant annet økte renter og høyere levekostnader.

Figur 4.1 Nedbetalingstid på over og under 30 år for utbetalte startlån 2020–2024.

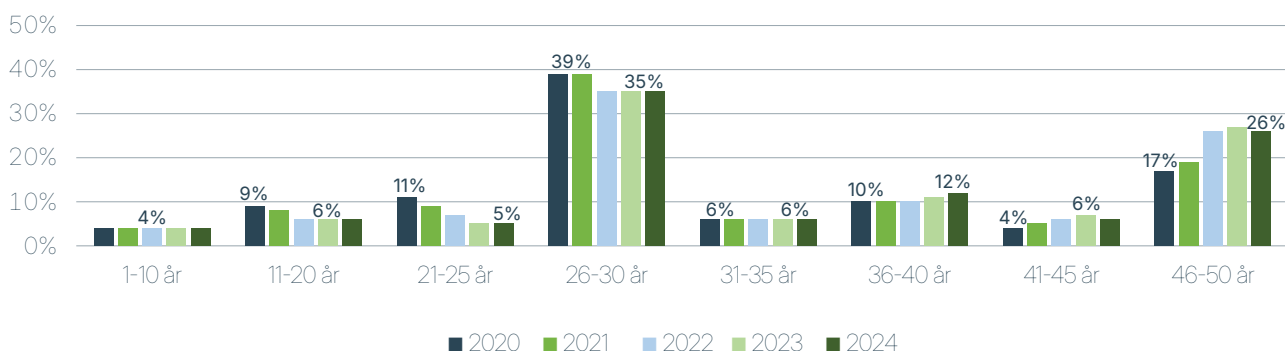


I samme periode har Husbankens flytende rente steget fra 0,7 prosent på det laveste til 4,6 prosent i desember 2024. Den faste renta med ti års binding var på 3,8 prosent i desember 2024, mot to prosent i januar 2022. I tillegg kommer kommunenes rentepåslag på 0,25 prosent på toppen¹⁵⁾, se [figur 2.2](#).

Spennet mellom en nedbetalingstid på 31 år og 50 år er stort. De siste årene har det vært størst økning i bruken av en nedbetalingstid på mellom 46 og 50 år. I perioden 2020–2024 har kommunene utbetalt i gjennomsnitt 425 startlån årlig med nedbetalingstid på 41–45 år og 1788 startlån med nedbetalingstid på 46–50 år.

¹⁵⁾ Kommunene kan gi inntil 0,25 prosent i rentepåslag for å dekke administrative kostnader. De fleste kommunene gjøre dette.

Figur 4.2 Nedbetalingstid på utbetalte startlån 2020–2024. Prosent.



I 2024 var det 2047 startlån som ble gitt med 50 års nedbetalingstid. Dette utgjør om lag en av fire utbetalte startlån i 2024.

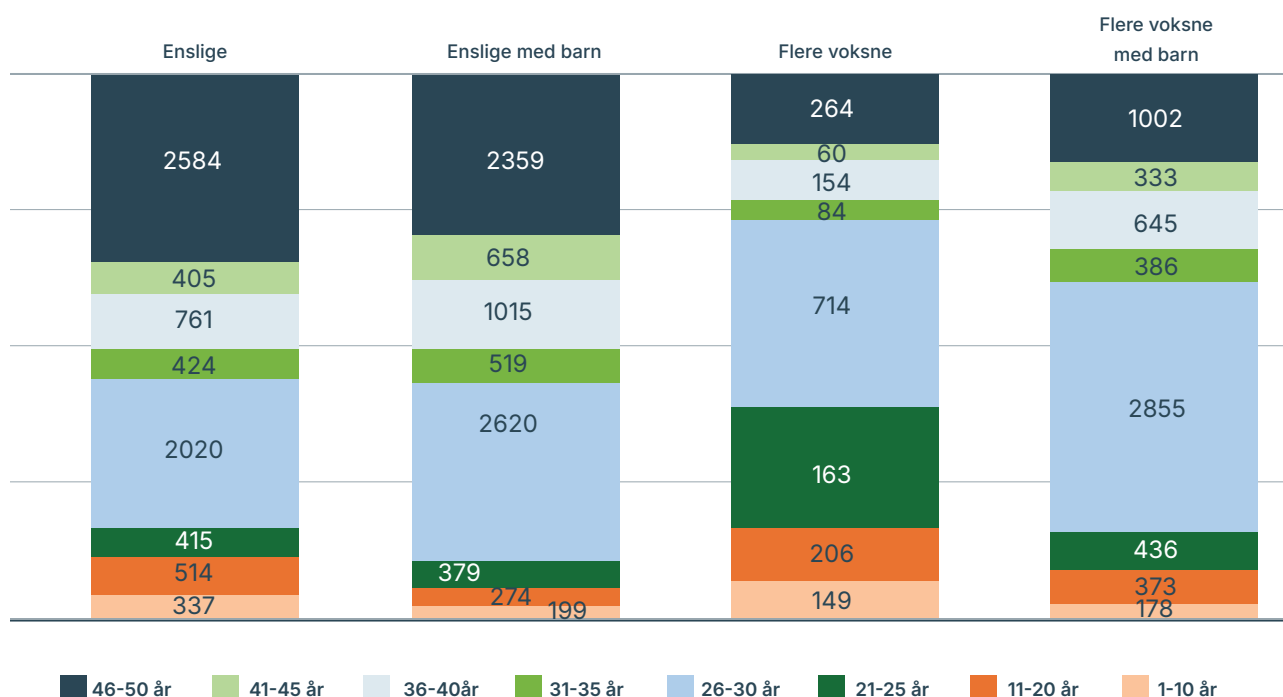
4.2. Lang nedbetalingstid er avgjørende for enslige og enslige med barn

Startlån med nedbetalingstid utover 30 år gis i hovedsak til husstander med særlig lav betalingsevne. Om lag to tredjedeler av alle startlån går til enslige og enslige med barn. Blant lån med den lengste løpetiden – mellom 46 og 50 år – er denne gruppen enda mer dominerende:

enslige og enslige med barn får utbetalt 80 % av disse lånene.

For personer med lav inntekt er lang nedbetalingstid ofte en forutsetning for å klare månedlige boutgifter. Dette gjelder særlig de som kun har én inntekt å betjene lånet med. Som vist i [figur 4.3](#) har barnefamilier med to inntekter i mindre grad lang nedbetalingstid, ettersom de har høyere samlet inntekt og dermed større økonomisk handlingsrom.

Figur 4.3 Nedbetalingstid i intervaller fordelt på husstandstyper. 2020–2024.



I [tabell 2.2](#) ble det vist et regneeksempel på lånepotensialet til en enslig forsørger i 2020 og 2024. Eksempellet viser en nedgang i lånepotensialet i perioden fra 2,6 til 2,1 million kroner, med 40 års nedbetalingstid.

Tabell 4.1 viser at den samme startlånstakeren ville kunne lånt om lag 2,4 millioner kroner med 50 års nedbetalingstid, eller omtrent 1,9 millioner kroner med 30 års nedbetalingstid i 2024. I et presset boligmarked, vil lengre løpetid og/eller etableringstilskudd være sentrale virkemidler for å muliggjøre boligkjøp for husholdninger med lave inntekter.

Tabell 4.1: Utvikling i lånepotensial fra 2020–2024, enslig forsørger med ett barn, ingen bil. (millioner kroner).

	30 år	40 år	50 år
Lånepotensial i 2020	2,13	2,64	3,07
Lånepotensial i 2024	1,87	2,13	2,39
Endring 2020-2024 i mill.kr	0,26	0,51	0,68
Endring 2020-2024 i prosent	12 %	19 %	22 %

4.3. Størst økning i bruken av lang nedbetalingstid i de mest sentrale kommunene

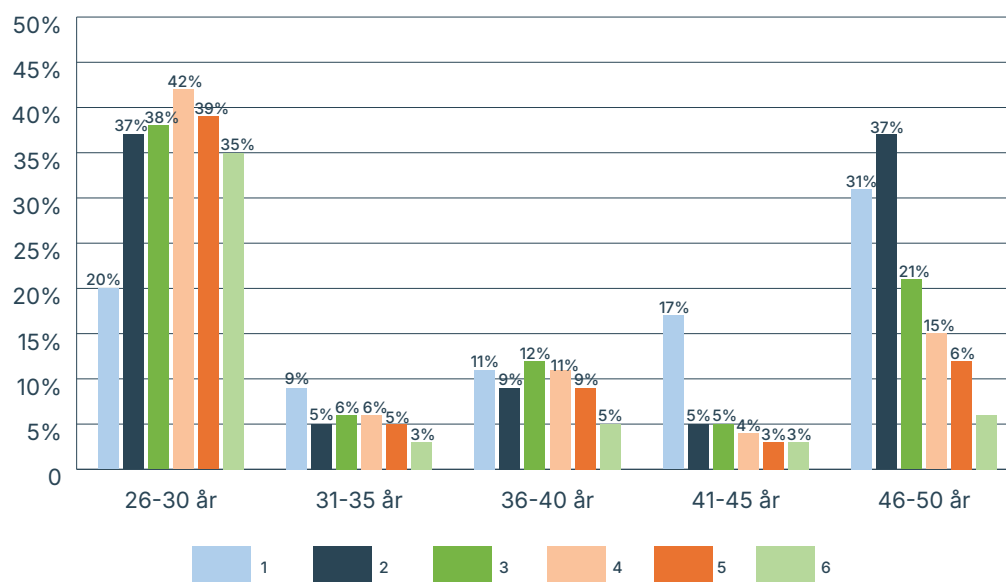
Bruken av startlån med nedbetalingstid over 30 år er økende på nasjonalt nivå. Særlig i større kommuner er det en tydelig økning i andelen slike lån. Dette henger sammen med høye boligpriser og økte renter i sentrale områder, nærmere bestemt kommuner i sentralitetsklasse 1 og 2.

For å kunne gi lån til de prioriterte målgruppene, benytter kommunene i økende grad det fleksible mulighetsrommet i startlånsordningen, blant annet ved å strekke nedbetalingstiden. Samtidig har en del kommuner mer å gå på.

Skal personer med lav inntekt fortsatt ha mulighet til å etablere seg i boligmarkedet, bør flere kommuner i større grad ta i bruk både lenger nedbetalingstid og supplerende boligso-
siale virkemidler – som tilskudd i kombinasjon med startlån.

Det er særlig i pressområdene (sentralitets-
klasse 1 og 2) at nedbetalingstid over 40 år blir brukt. Dette gjelder i alt 26 kommuner.

Figur 4.4 Intervaller av nedbetalingstid fordelt på sentralitetsklasser. 2020–2024



Tabell 4.2 gjennomsnittlig utbetalt startlån i perioden 2020–2024 etter sentralitet.

Sentralitet	Gjennomsnittlig utbetalt startlån
01	2 938 740
02	2 305 206
03	1 845 871
04	1 685 190
05	1 500 734
06	1 303 605

I [Tabell 4.2](#) viser gjennomsnittlig utbetalt startlån i perioden 2020–2024 fordelt på ulike sentralitetsklasser. Størrelsen på utbetalte startlån stiger jo høyere sentralitet kommunen har.

I sentrale kommuner er det i økende grad husstander med høyere inntekter som får startlån. Mange av disse kommunene benytter muligheten til å tilby startlån med lang nedbetalingstid for å redusere månedlige kostnader. Dette svekker ordningens evne til å nå lavinntektsgrupper, særlig i pressområder. For at

disse fortsatt skal kunne eie bolig, må startlånet støttes av andre boligsosiale virkemidler.

4.4. Lenger nedbetalingstid gir lavere mislighold

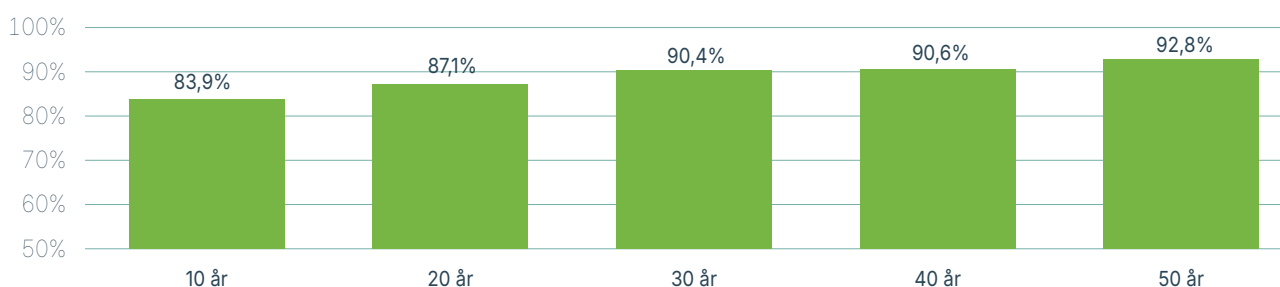
Figur 4.5 og 4.6 viser hvor stor andel av alle aktive startlån i Intrums portefølje per februar 2025 som er uten restanse (betalt i tide) og som er til inkasso, fordelt etter nedbetalingstid.

Tallene viser en tydelig tendens til at andelen som har misligholdt lånet er lavere jo lengre nedbetalingstid som er gitt. Blant husstander som hadde lån med løpetid på 10 år hadde 84 prosent ingen restanse, mens tilsvarende andel blant husstander som hadde lån med 30 års nedbetalingstid var 90 prosent. For husstander med lån med 40 og 50 års nedbetalingstid var omtrent 93 prosent uten restanse.

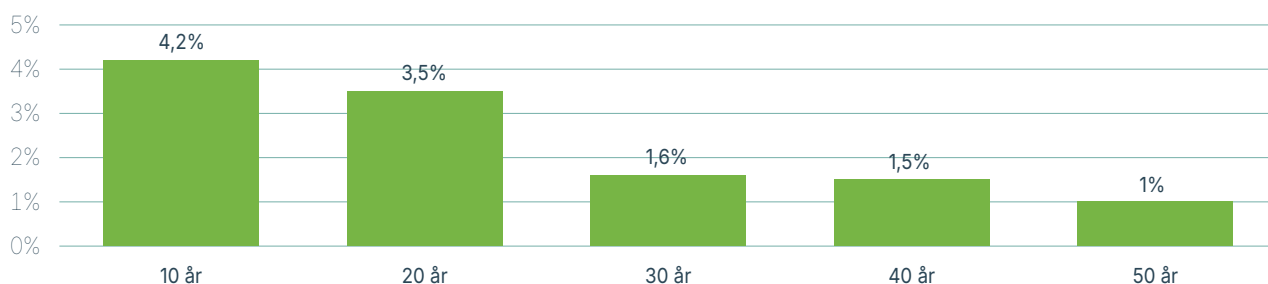
Ser en på andelen lån til inkasso gjelder dette fire prosent blant lån med ti års nedbetalingstid, 1,6 prosent blant de som har 30 års nedbetalingstid og 1 prosent blant lånene med 50 års nedbetalingstid.

Figur 4. 5 og 4.6 inkluderer alle aktive lån, uavhengig når lånet ble opprettet. Tendensen i figurene, med at det er lavere mislighold på lån med lang løpetid, gjelder også når vi ser på mislighold på nyere lån opprettet i årene 2020 til 2024.

Figur 4.5 Andel husstander med lån uten restanse. Aktive lån i februar 2025.



Figur 4.6 Andel husstander med lån til inkasso fordelt på lånets løpetid. Aktive lån i februar 2025.



Risikoen for inkasso er høyere for lån med nedbetalingstid opp til 30 år. Om flere nye lån skal gis med kortere nedbetalingstid enn 31 år øker også risikoen for at flere startlån går til inkasso. Alternativet er at startlånet gis til personer med høyere inntekt, slik at utvidelsen av målgruppen oppover i inntekt som vi ser tendenser til vil bli enda større.

Å bruke lengre nedbetalingstid bidrar dermed til lavere risiko for mislighold. En annen risikodempende faktor er at gjennomsnittlig løpetid på et startlån før det innløses er 8,9 år. Varigheten har økt noe de siste årene, som følge av at startlånsordningen etter 2015 i større grad ble rettet mot vanskeligstilte husstander. Samtidig viser tallene, som omtalt i [kapittel 2.4](#), at startlåns-takere i stor grad forblir boligeiere.

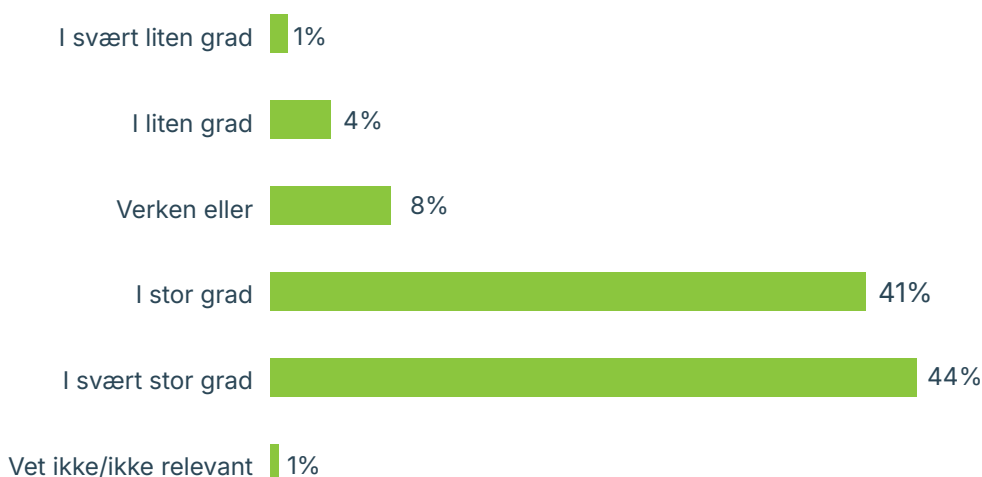
Det innebærer at de fleste som innfrir et startlån fortsatt har økonomisk evne til å eie egen bolig.

4.5. Kommunenes erfaringer med bruken av lang nedbetalingstid

I Husbankens spørreundersøkelse¹⁶⁾ blant startlånssaksbehandlere svarer 86 prosent at det i stor eller i svært stor grad er nødvendig med nedbetalingstid på over 30 år, for at deler av dagens målgruppe skal kunne kjøpe bolig med startlån.

¹⁶⁾ Husbanken sendte ut en spørreundersøkelse til i underkant av 1000 respondenter i april 2025. Undersøkelsen var rettet mot startlånssaksbehandlere i kommunene. Vi mottok svar fra ca 20 prosent av respondentene. 189 saksbehandlere fullførte undersøkelsen. Tema var bruken av lang nedbetalingstid og arbeid å forebygge betalingsutfordringer

Figur 4.7. I hvilken grad vurderer du det er nødvendig med lengre enn 30 års nedbetalingstid for at deler av dagens målgruppe skal kunne kjøpe bolig med startlån i din kommune?



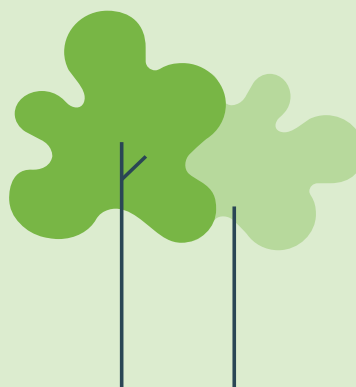
På spørsmålet om hva som ville vært konsekvensen om din kommune ga færre lån med løpetid på utover 30 år svarer nesten samtlige at konsekvensen hadde vært at færre med lav inntekt hadde fått lån. En del trekker fram ulike målgrupper som er avhengig av at det gis lenger nedbetalingstid enn 30 år for å klare å betjene lånet. Personer som har ung ufør eller uføretrygd

går igjen som eksempel på målgrupper som ville hatt problemer med å få et startlån uten lang nedbetalingstid. Det samme gjelder barnefamilier og enslige forsørgere. Økt press på kommunale boliger og et privat boligmarked som er sprengt er også konsekvenser som er nevnt.

«For å kunne tilby startlån til de som er i målgruppa, må vi vurdere løpetid utover 30 år. Målgruppa ville endres.»

«Flere ville få betalingsproblemer, da mange har lav inntekt. Med lengre nedbetalingstid vil de ha forutsigbarhet, vil de ha mulighet til å klare å sette av litt til uforutsette utgifter, og vil samtidig slippe å bekymre seg over å ikke ha nok midler til å klare utgiftene hver måned. Det sparer også sosialbudsjettet i kommunen.»

- kommunale saksbehandlere på startlån

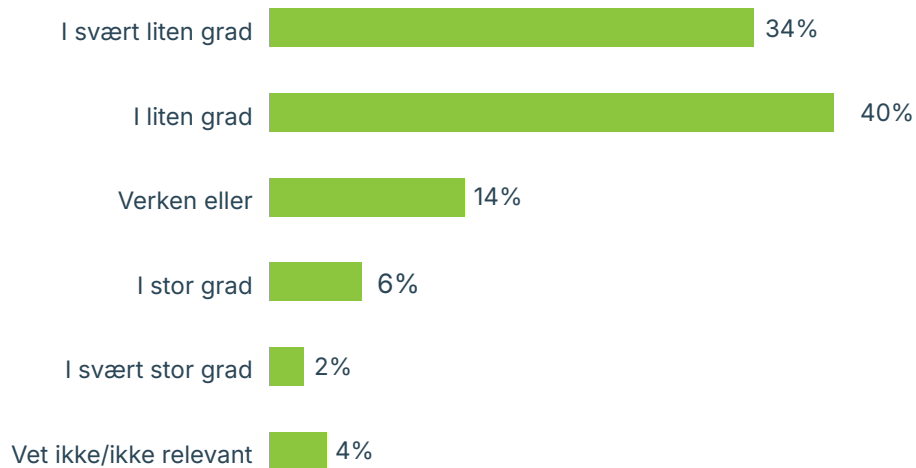


Flere saksbehandlere nevner at tilskuddsanden må økt dersom kommunen i mindre grad skulle brukt lang nedbetalingstid. I spørreundersøkelsen oppgir 69 prosent (110 kommuner) at deres kommune tilbyr tilskudd til etablering, mens 27 prosent (52 kommuner) sier de ikke tilbyr tilskudd til etablering. Det er flest saksbehandlere i de mest sentrale kommune (sentralitetsklasse 1 og 2) som svarer at de tilbyr tilskudd (97 %), mens færrest saksbehandlere i kommuner med lavest sentralitet (sentralitetsklasse 5 og 6) som oppgir at kommunen tilbyr tilskudd (47 %).

På spørsmålet om kommunen i stedet kunne gitt tilskudd framfor nedbetalingstid på over 30 år på lånet, svarer 74 prosent at de i liten eller svært liten grad har mulighet til det. Dette samsvarer også med Husbankens erfaringer når vi ser at bruken av tilskudd til etablering som kommunene tildeler gjennom Startskudd har falt mer og mer de siste årene. I årene 2020-2024 falt antall utbetalte tilskudd til etablering fra 1 412 tilskudd i 2020 til 1048 tilskudd i 2024.¹⁷⁾ Og beløpet som kommunene har utbetalt til tilskudd er redusert fra 362 millioner kroner til 283 millioner kroner i samme periode.

¹⁷⁾ Se [tabell 3.12](#) i Husbankens årsrapport for 2024

Figur 4.8 I hvilken grad har kommunen mulighet til å gi tilskudd til etablering i stedet for å gi startlån med nedbetalingstid over 30 år?



Et fåtall av kommunene oppgir at det er utfordringer ved å gi startlån med nedbetalingstid lenger enn 30 år. 85 prosent av respondentene svarer nei på det spørsmålet. Av de 13 prosentene som oppgir at det er utfordringer ved å gi lenger nedbetalingstid enn 30 år, nevner enkelte (4 av 20) at det vil være en kostnad for kommunen siden de har kortere løpetid på sine innlån enn de har på sine utlån.

Flere nevner at lang nedbetalingstid gir liten fleksibilitet ved senere betalingsproblemer og at det tar lang tid før låntaker opparbeider seg egenkapital i boligen som følge av lave avdrag i måneden. Det siste gir en mindre buffer dersom boligprisene eller inntekten synker i framtiden eller rentene øker.

5 Stort eierpotensial blant de som fikk avslag på startlån 2024. Utfordringer i pressområdene

Hovedfunn:

- Det er fortsatt stort eierpotensial blant de som får avslag på startlån i 2024, men færre enn i 2023. I 2024 vurderer Husbanken at rundt 3 750 husstander har potensiale til å eie bolig, blant de cirka 9 500 som fikk avslag og har inntekt under EU 60.
- Det er imidlertid krevende å realisere eierpotensiale, spesielt i de største byene. Her er differansen mellom beregningene for det søkerne kan låne og boligprisene så stor at det er behov for betydelige kommunale tilskuddsmidler for at de skal kunne skaffe seg egnet bolig og klare å betjene startlånet. Differansen har blitt betydelig større i 2024 enn i 2023.
- I de øvrige kommunene er differansen mindre. I tillegg viser praksis i kommunene at de gir et høyere lånetilsagn enn det som er beregnet som husstandens låneevne, slik at det muliggjør at husstandene med avslag kan skaffe seg en eid bolig

5.1. Eierpotensialet blant vanskeligstilte med avslag på startlån

Flere av husstandene som får avslag på startlånssøknaden har et potensiale til å eie bolig. Oslo Economics^{xii)} peker på at endringer i kommunal praksis og/eller retningslinjer kan gi flere, med reell betjeningsevne, mulighet til å kjøpe bolig med startlån. NIBR^{xiii)} viser også at det er et betydelig kjøpspotensial blant vanskeligstilte leietakere. [Figur 5.1](#) viser at målgruppa for startlån er større enn de som får tilsagn om startlån. Tidligere i analysen er det vist at nedslagsfeltet for startlånet har flyttet seg oppover i inntektsfordelingen.

Husbanken har utarbeidet en modell¹⁸⁾ som beregner låneevne for de som søker startlån, basert på husstandens økonomiske låneevne og låneevne i forhold til boutgift. For å sikre at vi ser på husstander som er økonomisk vanskeligstilte, tas det utgangspunkt i de som har fått avslag og har inntekt under EU60.

¹⁸⁾ Modellen vurderer både låneevnen basert på boutgift og låneevne basert på husstandens økonomiske situasjon. For å bli inkludert i beregningen er det lagt inn en begrensning på at husstanden minimum må kunne betjene gjennomsnittlig lån tilsvarende det som er utbetalt for samme husstandstype. Betingelsene for beregningen er 30 års nedbetalingstid og 5 prosent rente, samt en estimert husleiekostnad.

Husbanken finner eierpotensial hos om lag 3 750 husstander blant de cirka 9 500 som fikk avslag i 2024, og som hadde inntekt under EU 60. Dette er liten nedgang fra 2023, hvor det var estimert at om lag 4 000 husstander hadde et eierpotensiale^{xiv}). Den eneste husstandsgruppen som har en noe større nedgang i antall husstander med eierpotensiale er enslige. I 2023 beregnet Husbanken at 49 prosent av husstandene med inntekt under EU60 som fikk avslag hadde et eierpotensiale. I 2024 har denne andelen sunket til 40 prosent.

Dersom husstandene med beregnet eierpotensiale fikk innvilget et startlån med tilsvarende størrelse som et gjennomsnittlig vedtatt lån for samme husstandstype, ville det gitt en økning i startlånsrammen på cirka 8,4 milliarder kroner. 80 prosent av disse husstandene bor i kommuner som ligger i sentralitetsklasse 1,2 og 3. Den anslåtte økningen i startlånsrammen er om lag 500 millioner kroner høyere enn det som ble beregnet i årsrapporten for 2023.

Tabell 5.1: Økning i ramme basert på økonomisk låneevne for husstander med avslag på startlån og inntekt under EU60. Kroner. 2024.

Husstandsstype	Antall	Låneevne	Økning i ramme
Enslig	1 305	1 520 000	1 983 600 000
Enslige m/barn	903	2 300 000	2 076 900 000
Flere voksne	479	1 890 000	905 310 000
Flere voksne m/barn	1 066	2 690 000	2 867 540 000
Total	3 753	2 100 000	8 385 300 000

Selv om modellen for beregning av eierpotensial utelukkende vurderer husstandens økonomiske låneevne, viser resultatene at det finnes et betydelig mulighetsrom i startlånsordningen. Mange husstander som i dag får avslag, kunne med riktig støtte fått mulighet til å eie egen bolig. Det er viktig å understreke at beregningene forutsetter at det finnes tilgjengelige boliger innenfor lånerammen i det geografiske området husstanden ønsker å bo.

Videre forutsettes det at avslaget skyldes økonomiske forhold alene – ikke andre vurderingskriterier. Husbanken antar at dersom også subjektive kriterier for å klassifisere en husstand som vanskeligstilt hadde vært inkludert i vurderingen, ville eierpotensialet vært enda høyere.

Dette lar seg imidlertid ikke tallfeste uten å foreta en individuell vurdering av hver enkelt sak.

Husbankens beregninger av eierpotensial omfatter kun de mest vanskeligstilte husstandene som har søkt startlån – nærmere bestemt dem med inntekt under lavinntektsgrensen (EU60). Det er viktig å påpeke at det også finnes husstander innenfor målgruppen for startlån med inntekter over EU60 som har fått avslag, men som ikke er inkludert i analysen.

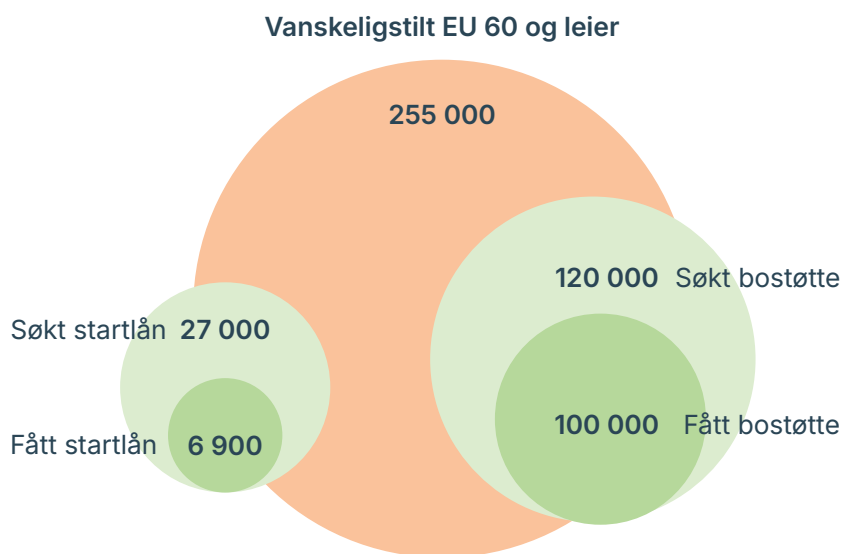
Beregningene er basert på en låneprofil med 30 års nedbetalingstid. Dersom lengre nedbetalingstid var lagt til grunn, ville flere husstander kommet innenfor det beregnede potensialet. Dette understreker at mulighetsrommet i startlånsordningen er større enn det tallene alene indikerer.

I tillegg er det grunn til å anta at det finnes en betydelig andel vanskeligstilte husstander med låneevne blant dem som ikke søker startlån i det hele tatt – enten fordi de ikke kjenner

til ordningen, eller fordi de ikke tror de vil få innvilget lån. Mange av disse kan ha et reelt ønske om å eie bolig eller bytte til en større og mer egnet bolig. Se også [figur 5.1](#).

Dersom man i stedet for EU60-grensen bruker hele gruppen husstander i den nederste inntektskvartilen, vil dette omfatte om lag 90 000 flere husstander. Dette gir grunnlag for et betydelig høyere anslag på behovet for økt låneramme i ordningen.

Figur 5.1 Husstander EU60 og husstander søkt og fått bostøtte og startlån. Antall.



Analysen viser en forskjell i inntekt mellom husstander som har fått avslag på startlån og de som har fått tilsagn. Den gjennomsnittlige inntekten blant husstander med avslag ligger ca 27 000 under snittet for de som har fått innvilget startlån. Når en begrenser sammenligningen til husstander med inntekter under lavinntektsgrensen (EU60), øker forskjellen til 40 000 kroner.

Inntektene varierer imidlertid en del når en sammenligner de ulike husstandstypene. Det er særlig husstandsgruppen med flere voksne at inntekten er betydelig høyere for de som har fått utbetalt et startlån enn for de som har fått avslag. Dette har sin begrunnelse i at det er flere voksne i husstandsgruppen som har fått tilsagn enn i de som har fått avslag.

Tabell 5.2 Husstandenes årsinntekter fordelt på husstandstyper og utbetalt og avslag på startlån i 1000 kroner. 2024.

Husholdningstype	Utbetalt – EU60	Avslag – EU60	Utbetalt – alle	Avslag – alle
Enslig	285	267	315	305
Enslige m/barn	438	380	485	435
Flere voksne	421	374	538	504
Flere voksne m/barn	613	516	678	604
Gjennomsnitt	427	387	487	460

5.2. Høyere boutgifter blant husstander med avslag enn med tilsagn

Husstander med inntekt under lavinntektsgrensen (EU60) som har fått avslag på startlån, har gjennomgående høyere boutgifter enn husstander som har fått tilsagn. Et mulig mål på en husstands låneevne er at husstanden minst kan betjene et lån med månedlige utgifter tilsvarende dagens boutgifter. Isolert sett innebærer dette at husstandene som får avslag kan

betjene et høyere lån enn husstandene som har tilsagn. Noe som igjen er med på å understøtte beregningene knyttet til eierpotensialet hos husstandene med avslag på søknaden.

Boutgiftene til de som har fått tilsagn er 17 prosent lavere enn for de husstandene som har fått avslag. Enslige med barn har i snitt 19 prosent høyere boutgifter, mens avviket er lavest for husstander med flere voksne med barn, med elleve prosent.

Tabell 5.3 Månedlige boutgifter for de med tilsagn og avslag på startlån med inntekt under EU60 fordelt på målgrupper i kroner. 2024.

Husstandstype	Tilsagn	Avslag	Avvik (%)
Enslige	7 170 kr	8 170 kr	+14 %
Enslige med barn	9 120 kr	10 870 kr	+19 %
Flere voksne	9 290 kr	10 670 kr	+15 %
Flere voksne med barn	11 790 kr	13 040 kr	+11 %
Gjennomsnitt	9 160 kr	10 740 kr	+17 %

5.3. Knapphet på boliger for salg

For å realisere det faktiske eiepotensialet er det en forutsetning at det finnes egnede boliger i det ønskede området til en pris som det er mulig å få i startlån.

Eiendomsverdi sin oversikt over priser og omsetninger av boliger viser at det ble omsatt 99 152 boliger i 2024. Det var 8753 husstander som fikk tilsagn om startlån, hvorav 11 millioner kroner ble utbetalt i 2024. Tallene fra Eiendomsverdi viser at mange av de boligene

som selges i Norge har en boligstørrelse som passer for målgruppene i startlånsordningen.

Ved å koble prisnivået på ulike boligstørrelser i den enkelte kommune opp mot husstandstyper og låneevnen, kan en se om det finnes egnede boliger i den aktuelle kommune for husstandene som har fått avslag. For å belyse dette har Husbanken benyttet seks kommuner og boligprismnivået i disse fordelt på to arealklasser opptil 50 kvm og 50 -75 kvm. Husstandstypene enslig med barn og flere voksne med barn er valgt ut. Tall for beregnet låneevne i 2023 er oppgitt i parentes for å vise utviklingen.

Tabell 5.4: Boligpriser i utvalgte kommuner fordelt i arealklasser og beregnet låneevne for de med avslag og som er i EU60. Antall og gjennomsnitt i millioner kroner. 2024 (2023-tall i parentes).

Utvalgte Kommuner	Boligpriser opptil 50 kvm	Boligpriser opptil 50 – 75 kvm	Beregnet låne evne for enslige med barn	Beregnet låneevne for flere voksne med barn
Oslo	4,3 (4,1)	5,5 (5,2)	2,2 (1,9)	2,3 (2,5)
Drammen	2,7 (2,6)	3,3 (3,4)	1,9 (1,9)	2,0 (2,0)
Bergen	2,9 (2,8)	3,6 (3,4)	1,7 (1,5)	1,7 (1,6)
Stavanger	2,8 (2,6)	3,4 (3,1)	1,5 (2,0)	1,7 (2,6)
Sandnes	2,5 (2,4)	3,1 (2,8)	1,3 (1,9)	1,2 (2,2)
Larvik	1,9 (1,9)	2,5 (2,5)	1,5 (1,9)	2,1 (1,9)
Vefsn	1,6 (1,6)	2,5 (2,5)	1,9 ingen forekomster	1,8

Tabell 5.4 viser at differansen mellom beregnet låneevne og boligpriser er betydelig høyere i Oslo enn i de andre kommunene. Jo større differansen mellom boligpris og låneevne desto vanskeligere blir det for husstandene å kjøpe en bolig. Når vi beregner hva en husstand kan betjene av lån, er husstanden avhengig av å få et tilskudd og/eller ha egenkapital i størrelsesorden 2,1 millioner kroner til 3,2 millioner kroner

for å kunne kjøpe en bolig i Oslo. Dette viser at behovet for tilskudd har økt sammenlignet med beregningene for 2023. I Stavanger er denne differansen på 1 300 000 til 1 700 000 kroner. Mens den er opp til 1,9 millioner kroner i Bergen og opp mot 1,3 millioner kroner i Drammen. I de mindre kommunene er det liten eller negativ differanse.

Resultatene viser at det er betydelig lettere for målgruppene å kjøpe en bolig med startlånet i de mindre kommunene. Kommunene gir ofte tilsagn som er høyere enn den beregnede låneevnen for de med tilsagn på startlånet. Noe av grunnen til dette er at det legges til grunn en nedbetalingstid på startlånet på 30 år når det er beregnet låneevne, mens mange kommuner utnytter fleksibiliteten i ordningen og gir lengre nedbetalingstid på lånet. Denne differansen er forskjellig mellom kommunene.

Ofte er gitte tilsagnsbeløp opp mot 700 000 høyere enn beregnet låneevne. Dette medfører at behovet for tilskudd eller egenkapital for å finansiere boligkjøpet blir mindre eller faller bort. Oslo er i en særstilling selv om en tar hensyn til at lånetilsagnet er 700 000 kroner høyere enn låneevnen. Der er det fortsatt behov for et tilskudd og/eller egenkapital på minst 1 500 000 kroner for å kunne realisere et boligkjøp. I Sandnes og Stavanger har denne differansen økt betydelig sammenlignet med 2023, og nå er behovet for et tilskudd for å kunne realisere et boligkjøp opp mot 1 000 000. I Bergen er behovet fortsatt på minst 800 000 kroner.

I Vefsn kommune viser beregningene at differansen mellom låneevne og boligpriser for en husstand med flere voksne og barn er på 700 000 kroner. Når vi sammenligner med låneevnen til en husstand som har tilsvarende inntekt, gir kommunen et tilsagn som ligger 800 000 kroner over dette. Dette gjør det mulig for husstanden med avslag å kjøpe bolig dersom en legger låneevnen til grunn. Det samme resultatet får vi når vi ser nærmere på en kommune som Larvik. Også de gir et tilsagn som ligger over beregnet låneevne basert på boutgift og dermed kan det muliggjøre et boligkjøp for husstandene med avslag.

Analysen viser at potensialet for at flere kan kjøpe bolig er stort. Dette gjelder i særlig grad for små og mellomstore kommuner hvor differansen mellom boligpris og låneevne kan utjevnes ved at kommunen bruker den samme fleksibiliteten på de som har fått avslag som de som har fått tilsagn. Stavanger og Sandnes, som pekte seg ut i fjorårets analyse med mindre differanse og dermed et større potensiale for å hjelpe de med avslag inn i en eierbolig, har hatt en utvikling som innebærer at behovet for tilskudd har økt.

Det ser ut som at det er betydelig større utfordringer i de andre byene og da særlig Oslo. Her er differansene så store at det er behov for betydelige kommunale tilskuddsmidler på kort sikt. Differansene er i stor grad drevet av høye boligpriser, blant annet som følge av lav boligbygging, stor innflytting og dermed høyt press i boligmarkedet.

6 Økt press på kommunens startlånsforvaltning

Hovedfunn:

- Etterspørselen etter startlån er fortsatt stor, både fra kommune og søkere. Kommunenes bruk av startlånsmidler, både innlån og utlån, øker også i 2024.
- Kommunene er bekymret for forskjeller i rente på det de låner inn fra Husbanken og det de låner ut til startlånstakere. Når utgiftene på startlånet blir høyere enn inntektene øker behovet for aktiv porteføljestyling.
- Mange kommuner har tatt en aktiv rolle for å forebygge betalingsutfordringer blant sine startlånstakere, og for å følge opp låntakere som allerede har havnet i økonomiske vanskeligheter. Det er variasjon mellom kommunene i hvilke tiltak de bruker og hvor systematisk arbeidet gjennomføres.
- Flere kommuner, særlig de mindre, opplever økt press på sine saksbehandlings-ressurser knyttet til forvaltningen av startlånet. Økte renter og høyere kostnader krever mer oppfølging fra kommunene og nye startlånssøknader blir også mer komplisert å vurdere.

Analysen over viser at økte levekostnader og høye renter gjør at kommunene i større grad bruker fleksibiliteten i startlånsordningen gjennom økt bruk av lengre nedbetalingstid enn 30 år. I dette kapittelet vil vi se på hvordan dette påvirker kommunenes opptak av startlån, arbeidet med porteføljestyling, hvordan kommunene jobber med å forebygge betalingsutfordringer og hvordan de arbeider når betalingsproblemer har oppstått.

6.1. Bruken av startlån øker fortsatt

Husbanken låner ut midler til kommunene som de så låner ut videre til målgruppen for startlånet. Husstander som ikke får lån i ordinær bank er derfor avhengige av kommunenes interesse og engasjement i å tilby startlån.

Høyere renter, strammere kommuneøkonomi og større risiko for betalingsproblemer blant startlånstakere kan bidra til en bekymring for om kommunene i 2024 ville gjøre endringer i opptaket av startlån. På tross av dette fortsatte de siste årenes stigende trend i opptak og bruken av startlån også i 2024.

Tabell 6.1 Kommunenes inn- og utlån av startlån, i mrd. kr.

	Kommunenes utlån	Kommunenes innlån
2021	13,530	14,608
2022	15,964	15,349
2023	16,110	15,995
2024	17,048	16,746

De siste årene har utlånene ligget svakt høyere enn innlånene. Likevel har det vært en (svak) vekst i omfanget av disponible ikke-utlånte midler ved utgangen av året. Økt praksis med re-utlån av ekstraordinære innfrielser og avdrag er nok forklaringen på dette.

Det er store forskjeller mellom kommunene når det gjelder hvor mye startlån de låner inn fra Husbanken. Dette innebærer at hvilke muligheter husstander med lav inntekt har til å etablere seg som boligeiere i stor grad påvirkes av hvilken kommune de bor i. Husbanken har undersøkt om forskjellene i innlånsnivå kan forklares med variasjoner i de lokale boligmarkedene – som boligpriser, andel leieboliger og boligtyper – men har ikke funnet noen tydelig sammenheng.

Heller ikke tidligere års overførte midler fra Husbanken til kommunene kan forklare de store forskjellene i innlån. Derimot viser analyser at kommuner med høyt innlån én eller flere år, ofte fortsetter med høyt innlån de påfølgende årene. Dette kan ha sammenheng med at kommune-styrene som regel vedtar en årlig ramme for innlån etter forslag fra boligkontoret. For å endre rammen må det legges fram et konkret behov som kommunestyret må godkjenne.

Det er særlig kommuner i sentralitetsklasse 2 som har høyest innlån. Ser man på fylkesnivå, er det Nord-Norge og Innlandet som skiller seg

ut med høyt innlån, mens Rogaland, Telemark, Akershus og Oslo ligger lavt.

Variasjonen i innlån av startlånsmidler er svært stor. Dette kan være en indikasjon på at det er et uutnyttet potensial for boligsosialt gode løsninger i flere kommuner. Det innebærer også en utfordring ut fra et likebehandlingsperspektiv.

6.2. Behov for bedre avstemming mellom kommunenes innlån og utlån

Kommunene finansierer startlånssystemet ved å ta opp lån fra Husbanken, som deretter lånes videre ut til innbyggere innenfor rammene av ordningen. En bærekraftig og forsvarlig forvaltning av denne ordningen forutsetter at kommunenes innlån er økonomisk avstemt med utlånspraksisen.

Ved utgangen av 2024 hadde 89 prosent av alle innlån fra Husbanken – tilsvarende 111,5 milliarder kroner – en løpetid på 30 år eller kortere. Kun sju prosent var bundet med fastrente. Dette står i sterk kontrast til utlånssiden, hvor omtrent 50 prosent av startlånene er gitt med løpetid over 30 år de siste tre årene, og der hele 63 prosent av lånene i 2024 ble utbetalt med fastrente.

Når kommunene låner inn på kortsiktig og rentefølsomme vilkår, men låner ut med lang løpetid og fast rente, oppstår det en betydelig risiko for negativ kontantstrøm. I høyrenteperioden vi har sett i 2023 og 2024, kan dette innebære at rentekostnadene på kommunens innlån overstiger renteinntektene fra låntakerne. Resultatet er at kommunen må dekke inn renteutgifter fra andre budsjettposter, noe som på sikt kan svekke kommunens insentiv til å bruke startlånsordningen aktivt – til tross for ordningens viktige boligsosiale mål.

For å motvirke dette bør kommunene i større grad avstemme innlånsstrategien med faktisk utlånspraksis. Det kan innebære å strukturere innlån med lengre løpetid og/eller fastrentevilkår for å redusere kontantstrømsrisiko, særlig når kommunen tilbyr tilsvarende vilkår til låntakere.

6.3. Bedre økonomistyring gjennom tydelig rapportering på startlånet

Videre bør kommunene føre startlånsordningen som en egen regnskapsmessig post, både på renteinntekter og renteutgifter. Et slikt skille vil gi bedre innsikt i hvordan ordningen påvirker kommunens økonomi, og gjør det enklere å synliggjøre startlånet som en selvstendig og målrettet boligsosial innsats.

En oppdeling av startlån til videreutlån og annen type gjeld gjør det mulig å ha en større eller mindre andel fastrente enn hva som er norm og krav på porteføljen i finansreglementet.

Hvis startlånsordningen ikke kommer tydelig fram i regnskapet og økonomirapporteringen, risikerer kommunen å oppfatte ordningen som en økonomisk belastning på linje med ordinære

investeringslån. Dette kan i praksis føre til en underutnyttelse av ordningen.

Ved å etablere tydelige rutiner for finansiell avstemming, regnskapsføring og risikovurdering av startlånet, kan kommunene styrke både legitimiteten, bærekraften og bruken av ordningen, og samtidig sikre bedre økonomistyring på lang sikt.

6.4. Press på saksbehandlingsressurser i kommunene

Flere kommuner, særlig de mindre, opplever økt press på sine saksbehandlingsressurser på startlånet. Mange har ikke økonomisk handlingsrom til å avsette én fulltidsstilling til denne oppgaven, noe som bidrar til økt saksbehandlingstid.

Endringer i rammeverket, som innføringen av ny finansavtalelov og skjerpede krav til forklaringsplikt, innebærer at hver søknad krever mer tid og grundigere vurderinger enn tidligere. En grundig saksbehandling er samtidig en viktig investering for kommunen, ettersom dette kan redusere risikoen for mislighold og økonomiske tap på sikt.

Flere kommuner deltar i forsøket med startlån til førstegangsetablerere, noe som øker antall søknader uten at det nødvendigvis tilføres tilsvarende økte ressurser til saksbehandlingen.

Utfordringene forsterkes ytterligere av at mange husstander nå er under større økonomisk press enn for få år siden. Høye renter og økte levekostnader har svekket betalingsevnen i målgruppene, og gjør saksbehandlingen mer kompleks og ressurskrevende enn i en situasjon med lavere rentenivå og sterkere privatøkonomi.

Husbanken jobber med kontinuerlig forbedring av både informasjonsarbeidet og systemene for søknad og saksbehandling av startlånet. Innsiktsarbeid rettet mot saksbehandlere og søkere for å gjøre ordningen mer bruker-vennlig gir god innsikt i mulige forbedringer av ordningen som også kan bidra til å redusere unødig tidsbruk, styrke saksbehandlingsskapasiteten og gi en bedre brukeropplevelse. Det handler blant annet om å forbedre veiledningen i forkant av en søknad og mer tilpassede verktøy i saksbehandlingen som for eksempel mer automatisert innhenting av nødvendig dokumentasjon og en bedre beslutningsstøtte.

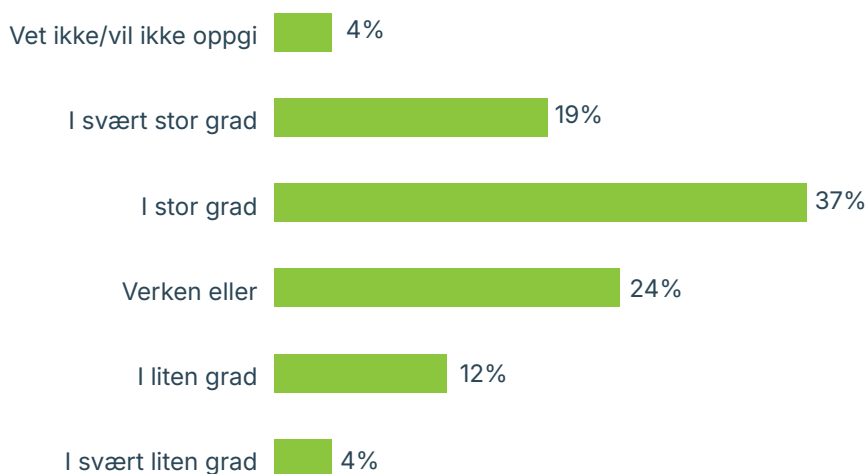
6.5. Kommunene styrker arbeidet med å forebygge betalingsvansker i startlånsordningen

Hvordan kommunene kan forebygge og håndtere betalingsutfordringer blant startlånstakere har vært et prioritert tema i Husbankens dialog med kommunene de siste årene. Temaet er løftet frem i nettverksmøter, kommunesamlinger og nasjonale kanaler.

I Husbankens spørreundersøkelse¹⁹⁾ blant saksbehandlere oppgir over halvparten at kommunen har etablert tiltak for å forebygge betalingsproblemer etter at startlånet er utbetalt. Andelen er høyere i mer sentrale kommuner.

¹⁹⁾ Husbanken sendte ut en spørreundersøkelse til i underkant av 1000 respondenter i april 2025. Undersøkelsen var rettet mot startlånssaksbehandlere i kommunene. Vi mottok svar fra ca 20 prosent av respondentene. 189 saksbehandlere fullførte undersøkelsen. Tema var bruken av lang nedbetalingstid og arbeid å forebygge betalingsutfordringer

Figur 6.1 I hvilken grad vil du si at kommunen tar en aktiv rolle for å forebygge betalingsproblemer blant startlånstakere etter at lånet er utbetalt?



6.6. Tiltak for å forebygge og håndtere betalingsutfordringer

Flere kommuner har iverksatt informasjonstiltak for å gjøre startlånstakere kjent med mulighetene dersom de får betalingsproblemer. Enkelte kommuner oppgir at de aktivt gjennomgår låneavtaler og følger opp låntakere ved tegn til utfordringer. Henvvisning til Navs gjeldsrådgivning trekkes også frem som et sentralt tiltak.

Bruk av avdragsfrihet blir framhevet som et viktig verktøy, spesielt i sentrale kommuner. Ved midlertidige betalingsproblemer kan kommunen gi avdragsfrihet, for å redusere månedlige kostnader på lånet for en periode.

I løpet av de fem siste månedene av 2024 har andel startlån med avdragsfrihet hatt en svakt

stigende utvikling fra 8,2 til 9,2 prosent²⁰⁾. I årene 2020 til 2023 har andelen med avdragsfrihet variert fra 7,2 til 10,2 prosent. Felles for alle årene er at andelen med avdragsfrihet har gått ned i november til desember. Utviklingen i 2024 skiller seg dermed noe fra de øvrige årene, selv om det ikke er snakk om store forskjeller.

Omtrent 6100 av 66 600 husstander hadde avdragsfrihet på startlånet per desember 2024. De minst sentrale kommunene og kommunene i sentralitetsklasse 4 hadde størst andel lån med avdragsfrihet denne måneden med, rundt 11 prosent av lånene. Bruken av tilskudd for å avhjelpe betalingsproblemer er derimot begrenset. Hele 41 prosent svarer at sjelden bruker tilskudd, og 35 prosent oppgir at de aldri bruker det som tiltak.

²⁰⁾ Tall hentet fra analysen om tap og mislighold for startlånet, se [kapittel 2.5](#)

**Tar kommunene en aktiv rolle i forebygging av betalingsutfordringer?
Hvilke tiltak har dere/ har dere planlagt å igangsette?
Kommunerespondentene svarte:**

Før lånet er gitt kan kommunen:

- Gjøre gode vurderinger i tildeling av lånet.
- Innvilge lånet med vilkår som gir forutsigbarhet og lavere boutgiftsbelastning.
- Gi informasjon om hva de kan gjøre om de får betalingsproblemer og at de må ta kontakt/svare når kommunen kontakter dem.

Etter lånet er gitt - låneforvaltning og kommunenes rutine

- Ha tett dialog med Intrum/låneforvalter om startlånstakeere med restanser/andre kommuner oppgir at det å selv stå for låneforvaltning gir god innsikt.
- Gjennomføre månedlig oppfølging av restanselister:
- Møter lånetakere som er gjengangere på listen.
- Sender mail, sms og ringer de som står på restanselisten.
- Følger opp lånekunder med restanser over en viss sum.

Etter lånet er gitt - aktiviteter ovenfor startlånstaker

- Ta tidlig kontakt ved tegn til trøbbel. Tar kontakt ved første restanse.
- Gi tilbud om økonomisk veiledning for de som kan trenge det.
- Kontakte lånetakere med utløpende fastrenteavtaler.
- Samarbeid med gjeldsrådgiver i kommunen/NAV for lånetakere som har betalingsproblemer.

«Det har blitt satt opp oppslag på offentlige steder og publikum oppfordret til å ta kontakt med boligkontoret. For mer informasjon angående de virkemidlene kommunen kan formidle gjennom Husbanken som kan avhjelpe de som har utfordringer med betjening av bolig kreditt e.l.»

«Vi har endelig fått økt ressurser på økonomifeltet/gjeldsrådgiver på NAV-kontoret slik at vi har mulighet til å følge opp låntakerne på en bedre måte.»

«Det er ulike tiltak. Viktig med god samtale ved innvilgelse av startlånet og hvor viktig det er å ta kontakt ved problemer. Et realistisk låneopptak ut fra søkers økonomi og forbruk. Hovedsaklig bruk av 10 års fastrente. Vi gir en del avdragsfrihet ved kontakt, men ved gjentakelse eller ønske om mer enn 2 måneder går vi nærmere inn på låntakers utfordring i egen økonomi. I noen refinansieringer avtales det jevnlige møter for å gå gjennom økonomien, f.eks. kvartalsvis.»

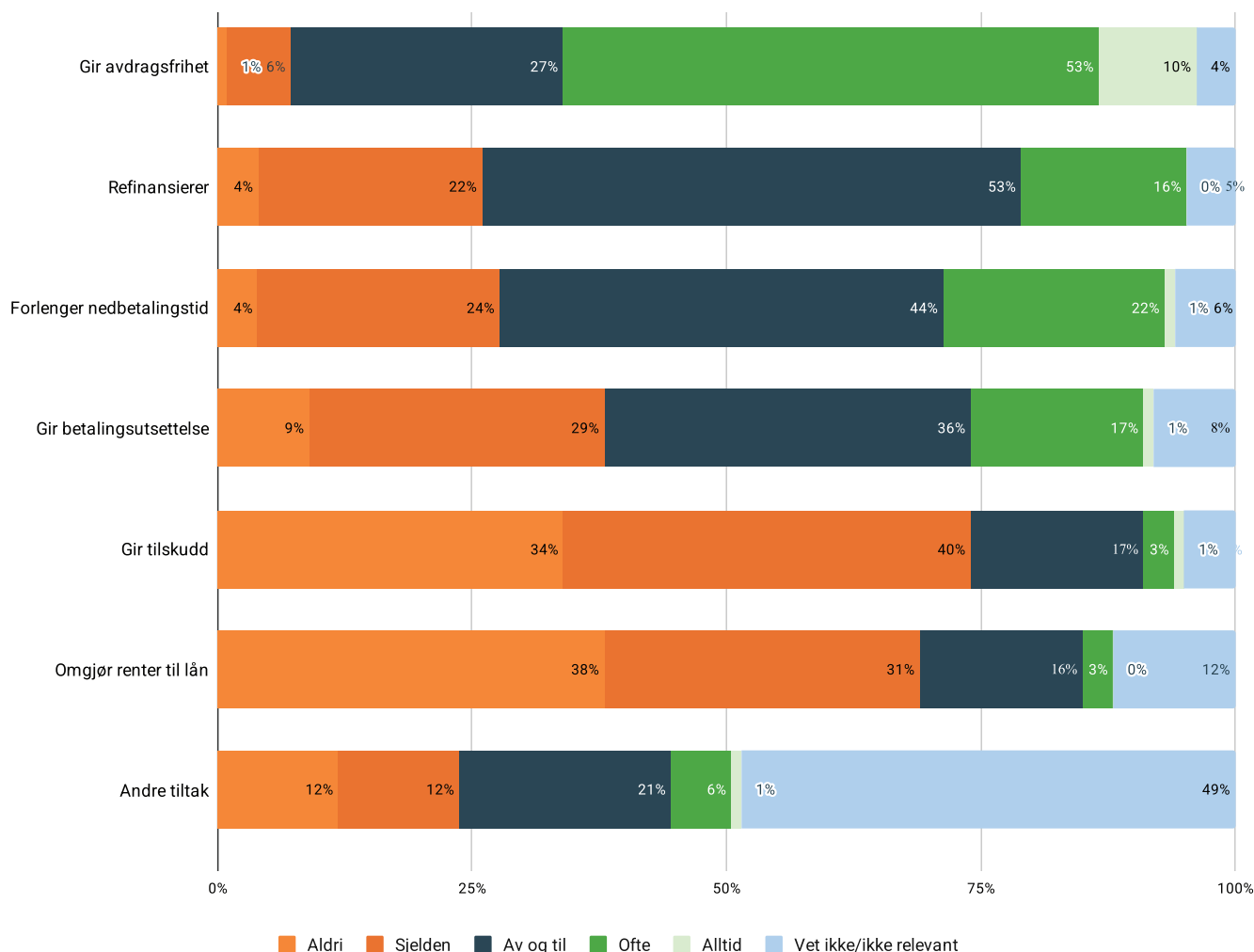
«Vi har en månedlig gjennomgang av restanselisten, og tar kontakt med de som har restanser for å se på mulige løsninger, nedbetalingsavtaler etc. Vi kobler de også på økonomisk veileder dersom det er nødvendig.»

- Kommunale saksbehandlere på startlån

Som nevnt oppgir en del aktiv bruk av avdragsfrihet som et viktig tiltak mot betalingsproblemer. 53 prosent av respondentene sier at de ofte bruker avdragsfrihet når det oppstår betalingsutfordringer. Ti prosent svarer alltid på samme spørsmål. 23 prosent svarer at kommunen ofte bruker det å forlenge nedbetalingstiden som et tiltak når en startlånstaker får betalingsutfordringer. Andelen respondenter som svarer det er høyest i de mest sentrale kommunene.

Respondentene oppgir at bruk av tilskudd mot betalingsproblemer blir i liten grad gjort. 41 prosent oppgir at bruk av tilskudd sjelden blir gjort. 35 prosent svarer at tilskudd aldri blir brukt som tiltak når startlånstaker har betalingsutfordringer.

Figur 6.2: Kommunenes svar på hvor ofte de bruker ulike tiltak når startlånstakere får betalingsutfordringer. Andeler. Antallet respondenter=209.



6.7. Oppfølging av utløpende fastrenteavtaler

Oppfølging av fastrenteavtaler er også nevnt som en forebyggende praksis. 39 prosent av respondentene oppgir at de har oversikt over husholdninger med utløpende fastrenteavtaler, mens kun åtte prosent oppgir at de har etablert oppfølgingstiltak. Flere kommuner sender imidlertid informasjon til berørte låntakere om mulige løsninger dersom betalingsevnen skulle bli utfordret.

Husbanken har veiledet flere kommuner til å ta ut rapporter på utgående fastrenteavtaler for å gjennomgå disse. Proaktiv oppfølging er viktig for å unngå store kostnadssjokk for husstanden. Dette avhenger av faktorer som hvor lenge lånet har løpt, livssituasjon, restgjeld og ikke minst levekostnader.

7 Veien videre – utfordringer og tiltak i møte med økte renter og levekostnader

- Flere omfattes nå av målgruppen for startlån. Dette gjelder i økende grad personer med noe høyere inntekter, som ikke lenger får lån i vanlige banker.
- Personer med lavest inntekt faller i større grad utenfor ordningen, dersom kommunene ikke bruker handlingsrommet. Det handler særlig om å tilby lang nedbetalingstid og/eller øke kommunale tilskudd.
- Andre boligsosiale virkemidler må brukes mer aktivt, for å hindre at flere med lave inntekter faller ut av startlånsordningen.
- Det bør vurderes å opprette nye boligsosiale virkemidler, for å sikre eller øke andelen boligeiere blant husholdninger med lav inntekt. Eksempler kan være statlige tilskudd eller rente- og avdragsfrie lån.
- Saksbehandlingsressursene er under økende press, særlig i mindre kommuner.
- Husbanken vil styrke dialogen med kommunene for å sikre bedre og mer målrettet forvaltning av startlånet.

Etableringsutfordringer og behov for styrkede virkemidler

Prognoser for boligprisvekst og renteutvikling tilsier at etableringsutfordringene for husstander med lav inntekt vil vedvare i årene fremover. Samtidig er leiemarkedet under økende press. Flere kommuner melder om økt bruk av midlertidige botilbud, og etter en periode med positiv utvikling, ser vi nå at antallet bostedsløse igjen øker.

Dette forsterker behovet for å styrke de statlige boligvirkemidlene. Startlånet er i dag det viktigste virkemiddelet for å øke andelen boligeiere blant husholdninger med lav inntekt, og må videreutvikles i kombinasjon med nye, målrettede tiltak.

Startlånet bidrar årlig til at mange barnefamilier får en mer stabil og varig bosituasjon. Barn er særlig sårbare for hyppige flyttinger og uforutsigbare boforhold. Å eie bolig kan gi nødvendig stabilitet for å bygge relasjoner og tilknytning til nærmiljøet. Husbanken ser imidlertid at stadig flere lavinntektsfamilier har utfordringer med å få innvilget startlån.

For å sikre at barnets beste blir ivaretatt, må det legges til rette for at også andre boligsosiale virkemidler benyttes i kombinasjon med startlån. Husbanken anbefaler at det etableres et statlig tilskudd som kan supplere kommunale etableringstilskudd. Dette kan gjøre det mulig for flere med lav inntekt å eie egen bolig. I tillegg bør nye boligsosiale virkemidler vurderes, som for eksempel rente- og avdragsfrie lån, for å bidra til at flere kan bli eller forbli eiere.

Bærekraftig forvaltning av startlånsmidler

Fremover vil Husbanken også rette mer oppmerksomhet mot kommunenes porteføljestyling i dialogen med kommunene. Flere kommuner melder nå om at de har en ubalanse i porteføljen for startlånet knyttet til kommunens inntekter og utgifter på renter. En risiko er at kommunene fremover velger å redusere låneopptaket fra Husbanken, som følge av at de betaler mer i renter til Husbanken enn de får inn fra innbyggerne på utlånene. Dette skyldes at lånene fra Husbanken til kommunen er innlånt med flytende rente, mens mange av startlånene kommunene har gitt til innbyggerne er bundet til historisk lave fastrenteavtaler.

Kommunen har også kortere nedbetalingstid på sine innlån enn det de gir på utlånene i snitt, noe som bidrar til ubalansen. Disse merkostnadene må imidlertid sees i sammenheng med den boligsosiale gevinsten av å kunne gi innbyggerne en stabil og god bosituasjon. Og også den samfunnsøkonomiske gevinsten for kommunene, fordi alternativet til startlån kan være høyere sosialhjelpsutbetalinger og mer utgifter til å dekke høye leiepriser.

Tidlig innsats mot mislighold blant startlånstakere

De som allerede har et startlån, og som opplever utfordringer med å betjene lånet sitt skal få bistand. Husbanken har i 2024 prioritert forebyggende arbeid som en del av kommunedialogen. Husbanken har gitt kommunene råd om hvordan de kan forebygge betalingsutfordringer og mislighold blant startlånstakere, og hvilke muligheter de har dersom betalingsutfordringer oppstår.

Analysen viser at mange kommuner har satt i verk tiltak for å forebygge betalingsutfordringer. Et eksempel er å ta ut jevnlige oversikter over lån med utløpende fastrenteavtaler og kontakte startlånstakere som går over på et lån med en mye høyere rente enn det de har hatt de siste årene. I spørreundersøkelsen oppgir også flere saksbehandlere at de gir startlånstakere som trenger det avdragsfrihet og/eller lenger nedbetalingstid. Husbanken ser på hvordan mindre kommuner med færre saksbehandlerressurser i møte med flere søknader og mer krevende risikovurderinger kan understøttes i større grad. Det er generelt lite mislighold på startlånet, men andelen mislighold og saker til inkasso er vesentlig større i de mindre sentrale kommunene.

Et av tiltakene kan være å se på muligheter for samarbeid med andre kommuner om behandlingen av startlånsaker. Særlig mindre kommuner kan ha god nytte av ulike måter med interkommunale samarbeid^{xv)} viser NIBR-rapporten, som ser på ulike måter for kommunene å samarbeide om startlån på innenfor trygge juridiske rammer.

Flere kan få startlån med bedre bruk av vilkår og tilskudd

For at flere husstander med lav inntekt fortsatt skal kunne få startlån, er det viktig at kommunene utnytter handlingsrommet i ordningen. Husbankens dialog med kommunene og data for nye startlån tyder på at flere kommuner har rom for å bruke ordningen mer aktivt.

Bruk av fastrente kan bidra til å øke lånebeløpet. I mange tilfeller må startlånet også kombineres med lang nedbetalingstid og kommunalt tilskudd til etablering for at husstanden skal kunne betjene lånet.

Det er en tendens til at bruken av kommunale etableringstilskudd går ned. For enkelte grupper, som personer med utviklingshemming, er tilskudd til etablering ofte en forutsetning for å kunne eie egen bolig med startlån. Investeringstilskudd fra Husbanken spiller også en viktig rolle her.

Behov for regelverksjusteringer og økt boligbygging for å styrke effekten av startlånet

Selv om økt bruk av handlingsrommet og tiltak for å forebygge betalingsutfordringer kan avhjelpe etableringsutfordringene noe på kort sikt, er dette ikke tilstrekkelig for å bevare startlånets effekt på lengre sikt. Utviklingstrekk som høyere boligpriser og rente gjør at ordningen risikerer å miste sin treffsikkerhet. Derfor arbeider Husbanken med forslag til regelverksendringer og nye tiltak som kan styrke ordningen.

Det handler både om å legge til rette for at flere kommuner tar i bruk hele mulighetsrommet som allerede finnes, og om å vurdere endringer i rentefastsettelsen, bruken av lang nedbetalingstid og ordninger for tapsdeling. I tillegg vurderes det nye tiltak som kan gjøre det lettere for husholdninger med lav inntekt å etablere seg i boligmarkedet.

Dersom låne- og tilskuddsordninger styrkes uten at boligbyggingen øker, vil det kunne oppstå fortrenghningseffekter i markedet. Det betyr at utfordringene med å kjøpe bolig bare flyttes til andre grupper, avhengig av hvem som får tilgang til startlån. For å unngå dette og sikre at flere med lav inntekt får mulighet til å eie, må tilbudssiden i boligmarkedet styrkes. Økt boligbygging er en avgjørende del av løsningen – både for å redusere prispresset og for å forbedre effekten av etterspørselsrettede virkemidler. Boligprisene faller fort, og relativt mye, som følge av at det kommer flere boliger inn på markedet^{xvi)}.

Flere tiltak kan bidra til økt boligbygging. Tilskudd, lån og garantier til utbyggere er blant disse. Husbankens låneordninger, som lån til boligkvalitet, utleieboliger og studentboliger, bidrar allerede til at det bygges flere boliger. Disse lånene er ikke rettet direkte mot lavinntektshusholdninger, men bidrar indirekte ved å frigjøre boliger og redusere presset i

markedet, noe som igjen kan gi lavere priser. Kombinasjonen av låne- og tilskuddsordninger – som for eksempel tilskudd til studentboliger – forsterker effekten og bidrar til høyere boligproduksjon enn ved bruk av lån alene. Det tidligere tilskuddet til utleieboliger er et tydelig eksempel på hvordan tilskudd kan være et viktig virkemiddel for å få flere boliger bygd.



7.1. Referanser

- i) Gamrath, Tobias, Gran, Bjørn og Schulz-Norberg, Marthe (2024): Er det billigere å eie eller leie bolig? SØA-notat 1/2024
- ii) Gamrath, Tobias, Gran, Bjørn og Schulz-Norberg, Marthe (2024): Er det billigere å eie eller leie bolig? SØA-notat 1/2024
- iii) Aaberge, Rolf, Mogstad, Magne, Vestad, Ole L. og Vestre, Arnstein: Økonomisk ulikhet i Norge i det 21. århundre. SSB-rapport 33/2021.
- iv) Galster, George og Terje Wesse (2019): "Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway" Social science research 78 (2019).
- v) Aasjord, Bente (2021): «Bolig, ulikhet og mistillit» Samfunn og økonomi 1 (2021)
- vi) Bøckmann, Ester, Dapi, Bjørn og Nosrati, Elias (2024): Ulikhetsbarometeret – ulikhet og boforhold. Fafo faktaflak desember 2024. Tilgjengelig fra Faktaark: Ulikhetsbarometeret – ulikhet og boforhold (hentet 20.05.2025)
- vii) LO (2025): Arbeidsfolk har råd til stadig færre boliger i byene. Publisert 27.01.2025. Tilgjengelig fra: Arbeidsfolk har råd til stadig færre boliger i byene (hentet 20.5.2025).
- viii) SSB, [Figur 1](#). Renter på boliglån. Utlånsrente.
- ix) Norges bank (2025): Pengepolitisk rapport 1/25. Mars.
- x) Husbanken (2024): Årsrapport 2023, vedlegg 2 Startlånsanalysen.
- xi) Kredinor (2024): Kredinor innsikt 4/2024. Tilgjengelig fra kredinor.no. (hentet 20.05.25)
- xii) Oslo Economics (2023): Tiltak og virkemidler for at flere med lave inntekter skal kunne eie egen bolig. Notat på oppdrag av Husbanken. Tilgjengelig fra biblioteket.husbanken.no
- xiii) Astrup, Kim og Monkerud, Lars Chr. (2021): Den økonomiske fordelene av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander. NIBR-rapport 5:2021.
- xiv) Husbanken (2024): Årsrapport 2023, vedlegg 2 Startlånsanalysen.
- xv) Holm, Arne, Monkerud, Lars Chr., Stokstad, Sigrid (2024) Interkommunalt samarbeid om startlån. En god løsning for distriktkommunene?
- xvi) SØA, 2023. Hvordan stimulere til økt boligbygging i nedgangskonjunktur.

