

Mislighold og tap på startlån 2020–2024



Husbankens rapportserie

Husbanken skal forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at flere kan skaffe og beholde en egnet bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid.

Husbanken har en nasjonal kunnskapsrolle på det boligsosiale feltet. Den nasjonale kunnskapsrollen innebærer å styrke kunnskapsgrunnlaget for utvikling av boligpolitikken, sørge for gode kunnskapsgrunnlag for å videreutvikle de boligsosiale virkemidlene og bistå kommunene med god opplæring, veiledning og rådgivning i det boligsosiale arbeidet.

I Husbankens rapportserie publiseres resultatet av undersøkelser, utredninger og analyser som er gjort internt i Husbanken eller i samarbeid med andre.

Henvendelser om denne rapporten kan rettes til:

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

Forord

Denne rapporten oppsummerer resultatene av en analyse Husbanken har gjort av betaling, mislighold og tap på startlånet for perioden 2020 til 2024. Rapporten er en oppdatering av analysene som ble presentert i rapport 1/2024 i Husbankens rapportserie.

Startlån er et viktig virkemiddel som gjør det mulig for flere å eie og beholde sin egen bolig, selv med lav inntekt og lite egenkapital. Analysen undersøker hvordan det har gått med startlånstakernes evner til å betjene startlånene i en periode som har vært preget av betydelige kostnadsøkninger og høyere rente.

Analysen tar utgangspunkt i Husbankens egne data om startlån koblet med data fra Intrum, som ved utgangen av 2024 forvaltet startlånporteføljen til 287 kommuner i Norge. Dataene gir kunnskap om startlåntakere i åtte av ti av landets kommuner.

Rapporten er skrevet av Birthe Strand, Linn Pettersen og Mari Wigum Frøseth.

Hans Christian Sandlie,
Kunnskapsdirektør i Husbanken

Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1.	Metode og avgrensninger	6
1.2.	Kort om datagrunnlaget	7
1.3.	Kobling mot data fra Intrum gir innsikt i omfang av mislighold på startlånet	7
1.4.	Avgrensninger	9
1.5.	Når regnes et lån som misligholdt?	9
2	Mislighold og tap på startlån 2020-2024	10
2.1.	Ni av ti startlånstakere overholdt boliglånsforpliktelsene	10
2.2.	Andelen startlån som går til inkasso holder seg stabil	11
2.3.	Dypdykk i siste periode – desember 2024	13
2.4.	Mer mislighold og inkasso i mindre sentrale kommuner	13
2.5.	Utløpende fastrenteavtaler kan gi brå kostnadsøkning	15
2.6.	Liten økning i antall startlån med avdragsfrihet	16
2.7.	Svært lite tap på startlån	18
3	Kommunenes forebyggende arbeid	20
3.1.	En aktiv forebyggende rolle?	20
3.2.	Tiltak før og etter lånet er gitt	21
3.3.	Tiltak for å forebygge betalingsutfordringer blant startlånstakerne	21
3.4.	Tiltak når betalingsutfordringer oppstår	23

Sammendrag

Formålet med denne rapporten er å si noe om hvordan det har gått med startlånstakernes evne til å betjene startlånene i perioden 2020-2024. Til rapporten er data fra Husbankens saksbehandlingssystem for startlån koblet med data om innkreving av startlån fra Intrum. Ved utgangen av 2024 forvaltet Intrum startlånporteføljen til 287 kommuner. Datamaterialet gir innsikt i mislighold av startlånet i åtte av ti av landets kommuner. Antall husstander som har startlån forvaltet av Intrum har økt fra 63 126 i 2020 til 69 950 i 2024.

Husstander med startlån har lavere inntekt enn husstander med ordinære boliglån, noe som gir grunn til å tro at startlåntakere er særlig utsatt for å få betalingsproblemer når renten og andre levekostnader øker. Det mest sentrale funnet i denne rapporten er at det ikke har vært noen signifikante økninger i mislighold av startlånet fra 2020 til 2024. I hovedsak viser tallene at ni av ti startlånskunder betjener lånet sitt som avtalt. Andelen startlån som går til inkasso har også holdt seg stabil på mellom 1,9 til 2,1 prosent fra november 2021 til desember 2024, noe som tilsvarer rundt 1200 til 1300 husstander. Til sammenligning viser tall fra Kredinor at antall ordinære boliglån som har gått til inkasso har fordoblet seg fra august 2020 til mars 2024. Kommunene rapporterer om små tap på startlånet.

Samtidig varierer graden av mislighold og inkasso mellom kommunene. Mislighold forekommer ved årsslutt 2024 nær dobbelt så ofte i de minst sentrale kommunene (sentralitetsklasse 5 og 6) som i de mest sentrale kommunene (sentralitetsklasse 1 og 2).

Inkasso forekommer omtrent tre ganger så ofte. Med utgangspunkt i det tilgjengelige datamaterialet er det vanskelig å gi en fullgod forklaring på hvorfor startlånene i distriktskommunene oftere misligholdes og går til inkasso enn lånene i mer sentrale strøk. En mulig forklaring kan være at mindre sentrale kommuner ofte har mindre kapasitet til å følge opp husstander som misligholder startlånet, slik at tradisjonell inkassoprosedyre i større grad blir brukt i disse kommunene.

Ett av tre startlån har fastrenteavtale. Disse har i snitt et lavere rentenivå enn lånene med flytende rente, og lavere andeler mislighold. 8130 lån har bindingsperiode som utløper innen utgangen av 2028. Disse, som har et lavere rentenivå, vil kunne få betalingsutfordringer når bindingsperioden utløper.

Husbanken har gjennomført en undersøkelse blant saksbehandlere av startlån om hvordan kommunene forebygger og håndterer mislighold. Over halvparten av saksbehandlerne oppga at kommunen deres, i stor eller svært stor grad, tar en aktiv rolle for å forebygge betalingsproblemer blant startlånstakere etter at lånet er utbetalt. Saksbehandlerne oppgir at avdragsfrihet, forlenget nedbetalingstid og betalingsutsettelse, er de tre vanligste tiltakene kommunen bruker når startlånstakere har betalingsutfordringer.

1 Bakgrunn

1.1. Metode og avgrensninger

Startlån er et viktig virkemiddel som gjør det mulig for personer med langvarige boligfinanseringsproblemer å eie og beholde egen bolig, selv med lav inntekt og lite egenkapital. Startlånstakere er husstander med dårligere økonomiske forutsetninger enn snittet av boligeierne. Derfor må kommunene akseptere en viss risiko ved utlån.

Etter flere år med kostnadsøkninger på viktige varer som mat og strøm, og et høyere rentenivå, er husholdningenes økonomiske trygghet betydelig lavere enn i 2021ⁱ⁾. Fallet i økonomisk trygghet har vært størst for de som sto svakest fra før. NAV rapporterer at utgiftene til sosialhjelp har økt betraktelig, både som følge av at satsene har økt, og at flere enn tidligere mottar sosialhjelp, parallelt med prisstigningenⁱⁱ⁾.

Kostnader knyttet til bolig er ofte de siste kostnadene økonomisk pressede husholdninger unnlater å betaleⁱⁱⁱ⁾. De økonomiske utfordringene gir seg heller ikke utslag i umiddelbar virkning på boliglånene. Det er ofte snakk om et etterslep.

I 2024 varslet inkassobransjen at det var forventet at flere ville misligholde boutgifter som effekt av det langvarig høye rentenivået, og at stadig flere med høyere inntekter også ville misligholde boliglånet^{iv)}. Tall fra Kredinor viser at antall boliglånssaker som har gått til inkasso har fordoblet seg fra august 2020 til mars 2024^{v)}.

Husbanken ønsker å belyse omfanget av betalingsproblemer og mislighold på boliglånet blant startlånstakere og utviklingen i denne. Rapporten gir innsikt i hvordan kommunene arbeider for å forebygge betalingsutfordringer blant startlånstakerne. Kunnskap om mislighold og tap på startlån er viktig for å vurdere risiko forbundet med startlånet, både for kommunene og for startlånstakerne.

1.2. Kort om datagrunnlaget

I analysene i denne rapporten er data fra Husbankens saksbehandlingssystem for startlån koblet med data om innkreving av startlån fra Intrum. Analysene følger husstander som har fått startlån over tid, for å få innsikt i omfanget av mislighold og tap på startlånet. Dataene fra Intrum gir i tillegg informasjon om lånevilkår som fast rente/flytende rente og avdragsfrihet, som er brukt i analysene.

Kommunal variasjon beskrives ved hjelp av SSBs sentralitetsindeks. Dette er en klassifisering av hvor sentral en kommune er når det gjelder befolkning, arbeidsplasser og servicetilbud. Sentralitetsklasse 1 består av de mest sentrale kommunene og sentralitetsklasse 6 består av de minst sentrale kommunene.

Denne rapporten presenterer også resultater fra en spørreundersøkelse som Husbanken gjennomførte blant saksbehandlere på startlån i kommunene i april 2025¹⁾. Undersøkelsen hadde som formål å få informasjon om hvordan kommunene jobber for å forbygge og følge opp betalingsproblemer blant startlåntakere. Undersøkelsen ble sendt ut til i underkant av 1000 respondenter, og vi mottok svar fra omtrent 20 prosent av respondentene. 189 saksbehandlere fullførte undersøkelsen. Svarprosenten blant alle som mottok undersøkelsen er lav, noe som gir grunn til å tolke resultatene med varsomhet. De 189 saksbehandlerne som har svart representerer imidlertid 168 ulike kommuner. Til tross for lav svarprosent på undersøkelsen er nesten halvparten av kommunene representert.

1.3. Kobling mot data fra Intrum gir innsikt i omfang av mislighold på startlånet

Ved utgangen av 2024 forvaltet Intrum startlånsporteføljen til 287 kommuner. Blant kommunene med mer enn 30 000 innbyggere, er det kun én kommune som ikke er omfattet av Intrums portefølje. Dette gir innsikt i mislighold av startlånet i åtte av ti av landets kommuner. Mislighold og inkasso i landets øvrige kommuner har ikke Husbanken informasjon om.

Tabell 1 viser antall kommuner som bruker Intrum for hver av landets 16 KOSTRA-grupper. Fordelingen gir et godt bilde av hvilke kommuner som oftest benytter Intrum, og hvilke som oftest faller utenfor.

Tabellen viser at det er særlig vanlig blant større kommuner fra 10 000 innbyggere og opp å bruke Intrum. Aller høyest er andelen som bruker Intrum blant de aller største kommunene. Kommunene som ikke bruker Intrum, er i hovedsak mindre kommuner.

¹⁾ Resultater fra denne undersøkelsen er også omtalt i rapport 3/2025 i Husbankens rapportserie: «Startlånsanalysen 2024. Startlån – et viktig virkemiddel i et krevende marked»

Tabell 1 Kommuner som bruker Intrum ved årsslutt 2024 etter KOSTRA-gruppe.

KOSTRA gruppe	Folkemengde	Bundne kostnader	Frie disponible inntekter	Antall kommuner i gruppa	Antall kommuner Intrum	Andel av kommunene med Intrum
1	2 000–9 999	Lave	Lave	40	34	85 %
2	2 000–9 999	Lave	Middels	18	14	78 %
3	2 000–9 999	Lave	Høye	9	6	67 %
4	2 000–9 999	Høye	Lave	39	30	77 %
5	2 000–9 999	Høye	Middels	33	23	70 %
6	2 000–9 999	Høye	Høye	28	23	82 %
7	10 000–19 999	Lave	Lave	38	34	89 %
8	10 000–19 999	Lave	Middels eller høye	13	11	85 %
9	20 000–29 999	Lave	Lave eller middels	27	25	93 %
10	30 000–44 999	Lave	Lave	13	13	100 %
11	45 000–74 999	Lave	Lave	10	9	90 %
12	75 000–300 000	Lave	Lave eller middels	11	11	100 %
13	Oslo kommune	Lave		1	1	100 %
14	600–1 999	Middels	Lave eller middels	25	17	68 %
15	600–1 999	Middels	Høye	36	26	72 %
16	0–599	Middels	Lave, middels eller høye	8	5	63 %
17	Kraftkommuner	Middels	Høye	8	5	63 %
SUM				357	287	80 %

Landet er i hovedsak dekket på en representativ måte. De 70 kommunene som mangler er relativt jevnt fordelt med unntak av Østlandet, som har flere større kommuner – som oftere benytter Intrum.

Antallet husstander som har startlån forvaltet av Intrum har økt fra 63 126 i 2020 til 69 950 i 2024.

1.4. Avgrensninger

Husbanken ønsker å undersøke årsaker til forskjellene mellom kommuner nærmere, for å se om disse først og fremst har sin årsak i egenskaper ved startlånstakerne i den enkelte kommune, i ulik praksis og policy for oppfølging av betalingsutfordringer i kommunene – eller en kombinasjon. For å bedre forstå hva som forklarer forskjellene mellom kommuner, er det behov for å videreutvikle analysene av data fra Intrum og undersøke et utvalg av kommuner nærmere, i en kvalitativ tilnærming.

1.5. Når regnes et lån som misligholdt?

Man kan skille mellom ulike grader av mislighold, fra betalinger som bare kommer litt etter forfallsdato til regninger som aldri blir betalt. I dataene som Husbanken får fra Intrum kan vi skille mellom fire kategorier av mislighold:

Restanse

Den første kategorien – restanse – kan deles inn i restanse som er 1-60 dager etter frist, 61-90 dager etter frist, 91-200 dager etter frist og over 200 dager etter frist. Alle disse kategoriene er i inkassofase 1 – utenrettslig inkasso. I Husbankens analyser regnes ikke krav på under 200 kroner som restanse.

Inkasso

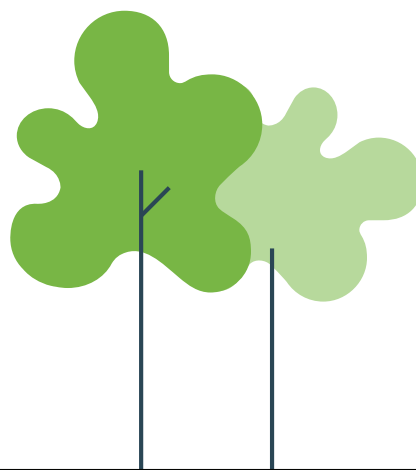
Den neste kategorien er inkasso, som er saker som har gått til inkasso og som har fått en betalingsoppfordring.

Gjeldsordning

En gjeldsordning opprettes med bistand fra namsfogden og kan enten være frivillig eller tvungen. Vilårene for gjeldsordning er at skyldner er varig ute av stand til å betjene gjelden og at den ikke skal virke støtende for andre. Ordningen varer som regel i fem år og all gjeld som er en del av gjeldsordningen vil bli slettet etter dette.

Overvåkning

Den siste kategorien – overvåkning – vil si at kravet anses som tapt av Intrum, men at det meldes inn krav i boet en gang i året for å fortsatt ha rettigheter til krav i boet.



2 Mislighold og tap på startlån 2020–2024

2.1. Ni av ti startlånstakere overholdt boliglånsforpliktelsene

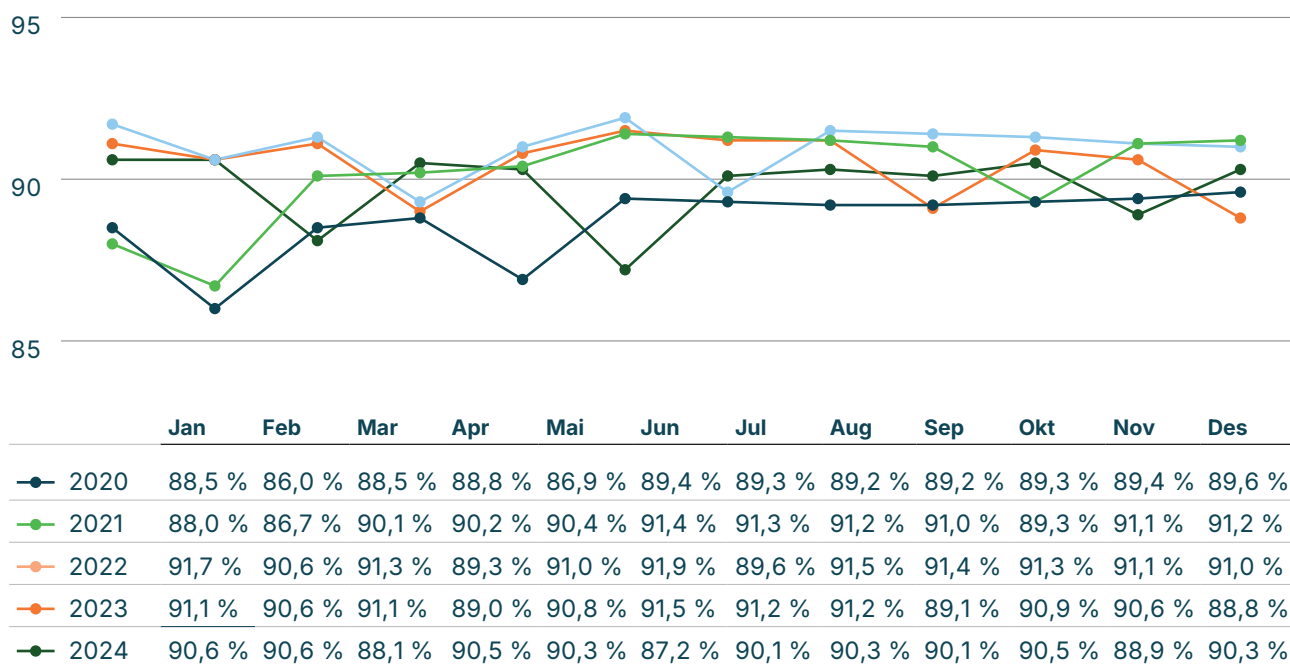
Til tross for kraftige kostnadsøkninger overholder de fleste startlånstakerne boliglånsforpliktelsene sine. [Figur 1](#) viser hvor stor andel per måned som har betalt startlån i tide i perioden januar 2020 til desember 2024. Figuren viser altså hvor stor andel av startlånstakerne som ikke har misligholdt låneforpliktelsene på startlånet.²⁾

²⁾ I denne rapporten er det gjort en liten endring i definisjonen av mislighold slik at husstander med krav hvor skyldig beløp er under 200 kroner defineres som betalt i tide. Dette gjør at andelen for betalt i tide er noe høyere i [figur 1](#) enn i tilsvarende figur i rapporten «Mislighold og tap på startlån 2020-2023».

Figuren viser at andelen som betaler i tide varierer noe fra måned til måned i løpet av året, men at trenden er en svak økning i rettidig betaling i løpet av perioden 2020 til 2023. I 2024 er andelen som betalte i tide de fleste måneder noe lavere enn i 2022 og 2023.

I 2020 betalte mellom 86 og 89,6 prosent i tide, i 2021 mellom 86,7 og 91,4 prosent, i 2022 mellom 89,3 og 91,9 prosent, i 2023 mellom 88,8 og 91,5 prosent og i 2024 mellom 87,2 og 90,6 prosent. Det varierer fra år til år hvilken måned som har høyest og lavest andel rettidig betaling.

Figur 1: Andel som har betalt startlån i tide i perioden januar 2020 til desember 2024. Per måned.



Åtte av ti som ikke betaler lånet i tide, har hatt restanse 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.

Når et krav går til inkasso, påløper gebyr og forsinkelsesrente. Skyldneren får betalingsanmerkning og kravet kan tvangsinnkreves. Inkassoprosessen blir delt opp i to faser ifølge Intrums nettsider: 1) en utenrettslig inkasso og 2) en rettslig inkasso. De fleste saker blir løst i fase 1.^{vi)}

2.2. Andelen startlån som går til inkasso holder seg stabil

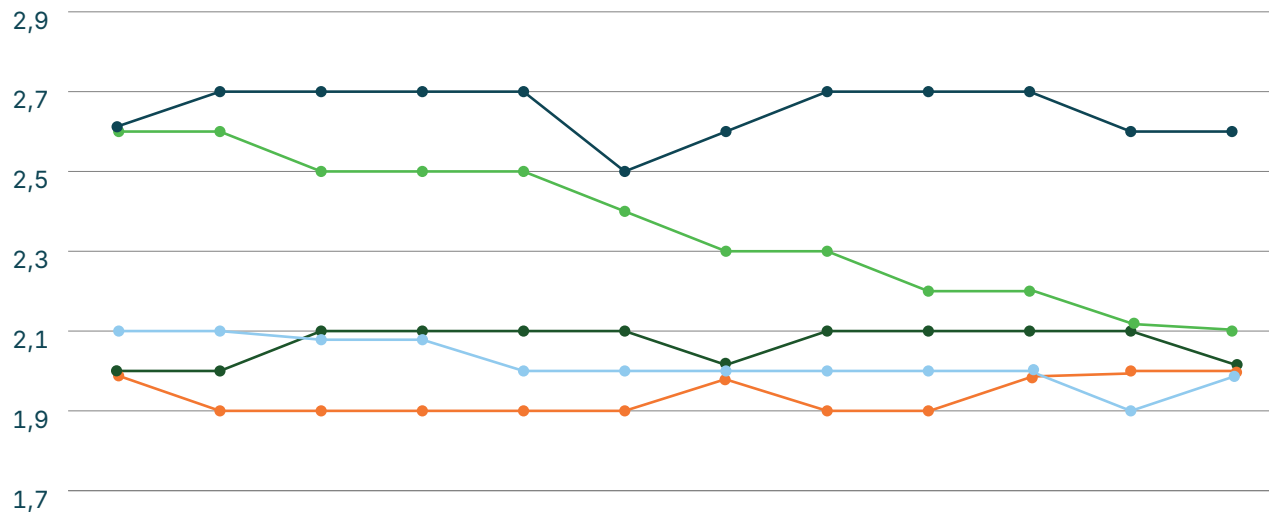
Andelen startlån som går til inkasso har holdt seg relativt stabil fra slutten av 2021. [Figur 2](#) presenterer andelen startlånstakere som er registrert med inkasso per måned i årene 2020 til 2024. Figuren viser at inkassoandelen varierer noe i løpet av perioden, med en noe høyere andel i 2020 og 2021. Inkassoandelen sank i 2021 fra 2,6 prosent i januar til 2,1 prosent i desember. Fra november 2021 har andelen til inkasso vært mellom 1,9 og 2,1 prosent. Dette innebærer at mellom 1200 og 1300 husstander hver måned er registrert med inkasso på startlånet, basert på statusgjennomgangen av alle lån, gjort ved utgangen av måneden. Basert på antall husstander som hadde startlån forvaltet av Intrum i 2024 tilsvarer en endring i inkassoandel på 0,2 prosentpoeng omtrent 140 husstander.

Som det fremgår av [figur 2](#) ligger andelen med inkasso de fleste månedene i 2024 noe høyere enn i 2022 og 2023. Forskjellene er små, med en differanse på 0,1 til 0,2 prosentpoeng. Hovedbildet er derfor at andelen startlån som går til inkasso holder seg stabil.

Husstander med startlån har lavere inntekt enn husstander med ordinære boliglån. Det gjør startlåntakere særlig utsatt for å få betalingsproblemer når renten og andre levekostnader øker. Husbanken har ikke funnet tall på hvor stor andel av boliglån i ordinære banker som går til inkasso. Kreditor presenterer imidlertid en indeks som viser utviklingen i antall boliglånsaker som har gått til inkasso^{vii)}.

Denne indeksen viser at antall boliglånssaker som har gått til inkasso, har fordoblet seg fra august 2020 til mars 2024. Dette mønsteret er altså ulikt det vi finner for startlånet. Renteøkningene har dermed ikke hatt samme effekt på inkassoandelen på startlån som på ordinære boliglån. Tallene fra Kreditor 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 Kreditor kan dette tyde på at toppen av økningen i mislighold, som følge av økt rentenivå, er nådd.

Figur 2: Andel som er registrert med inkasso på startlånet i perioden januar 2020 til desember 2024. Per måned.

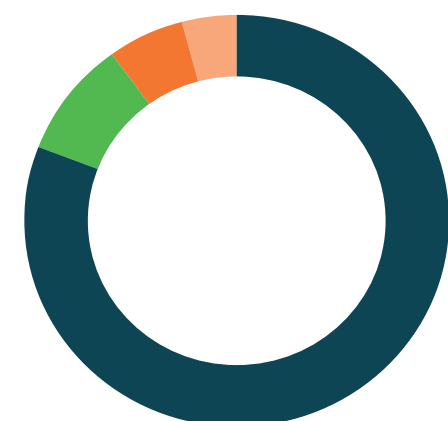


Dataene fra Intrum gir også informasjon om omfanget av gjeldsordning og overvåkning av lån blant startlånstakere. Andelen startlånstakere som har gjeldsordning ligger på 0,3-0,4 prosent i løpet av hele perioden, mens andelen som er til overvåkning er 1,4 – 1,1 prosent. Andelen lån til overvåkning er lavest siste halvår av 2024.

2.3. Dypdykk i siste periode – desember 2024

Data fra Intrum gir mulighet til å få et øyeblikksbilde ved utgangen av hver måned. Ved utgangen av desember 2024 bestod startlånsporteføljen Intrum forvaltet av 66 640 startlån til en sum av 89,6 milliarder kroner. 77 prosent av disse lånene er innvilget de siste 10 årene, etter forskriftsendringen i 2014 som fastslår at målgruppen for startlånet er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Figur 3: Startlån med restanse desember 2024, fordelt etter lengde på restanse.



■ 1-60 dager:	81 %
■ 61-90 dager:	9 %
■ 91-200 dager	6 %
■ Over 200 dager:	4 %

Ni prosent av startlånene i desember 2024 hadde blitt misligholdt i 2-3 måneder og nærmet seg grensen for inkasso. Dersom kravet ikke er betalt innen 90 dager går det vanligvis til inkasso. I de minst sentrale kommunene har en større andel av de misligholdte lånene stått ubetalt i en lenger periode, enn i mer sentrale kommuner.

1332 lån hadde status inkasso i desember 2024,

tilsvarende to prosent av startlånene totalt. Disse husholdningene skyldte til sammen 35,2 millioner kroner, noe som tilsvarer et gjennomsnittlig beløp på underkant av 26 400 kr.

2.4. Mer mislighold og inkasso i mindre sentrale kommuner

Ofte oppstår inkassosakene tidlig i låneforløpet. Blant husholdningene som hadde startlån med status inkasso i desember, oppstod inkassosituasjonen i løpet av de to første årene med startlån. Graden av mislighold og inkasso varierer kraftig mellom kommunene. Dette avsnittet beskriver variasjon mellom kommuner med ulik sentralitet, med utgangspunkt i forvaltningsdata fra Intrum ved utgangen av desember 2024.

Misligholdet er her definert som alle lån minus de rettidig betalte lånene og de med restanser under 200 kroner. Det betyr at kategorien misligholdt rommer øvrig restanse, inkasso, gjeldsordning og overvåkning.

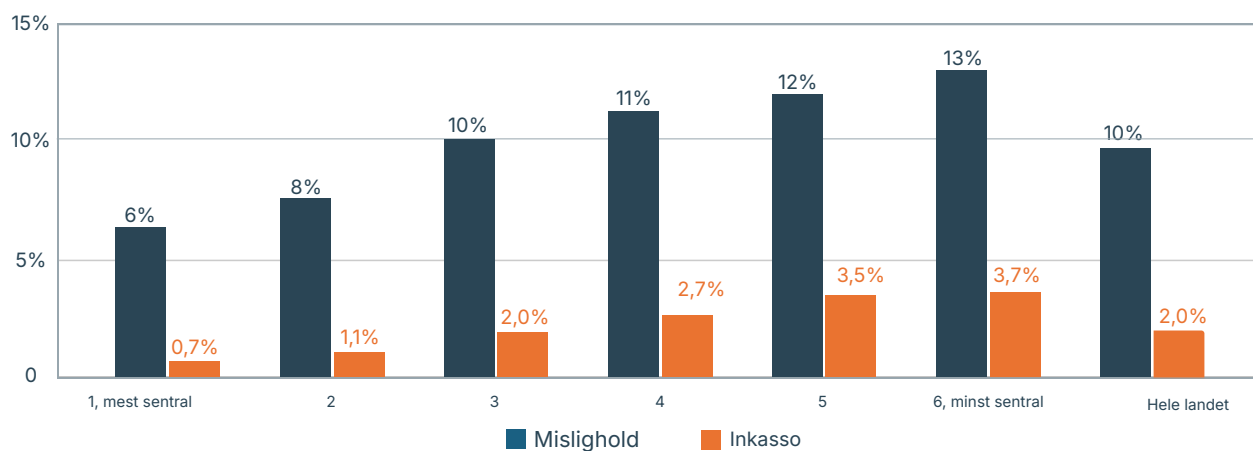
Andelen mislighold og inkasso på startlånet varierer mellom kommuner. En beregning av mislighold og inkasso etter kommunenes sentralitet (med utgangspunkt i SSBs sentralitetsindeks) viser at misligholdet øker jo mindre sentral kommunen er. Det er med andre ord høyere forekomst av mislighold og inkasso i mindre sentrale kommuner (figur 4). Mislighold forekommer nesten dobbelt så ofte i de minst sentrale kommunene (sentralitetsklasse 5 og 6) som i de mest sentrale kommunene (sentralitetsklasse 1 og 2). Inkasso forekommer over tre ganger så ofte. 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 husstandene i de mest sentrale kommunene var registrert med inkasso, mens dette gjaldt nesten fire prosent i de minst sentrale kommunene. Dette betyr at blant nesten 24 100 husholdninger med startlån i de mest sentrale kommunene (1 og 2), hadde 249 lån gått til inkasso. I de minst sentrale kommunene (5 og 6) var det nær 10 000 husholdninger med startlån, og 349 av

disse var registrert med inkasso ved utgangen av året.

Med utgangspunkt i det tilgjengelige data-materialet er det vanskelig å gi en fullgod forklaring på hvorfor startlånene blir oftere misligholdt i distriktskommunene og går oftere til inkasso enn lånene i mer sentrale strøk. En mulig forklaring kan imidlertid være at mindre sentrale kommuner ofte har mindre kapasitet til å følge opp husstander som misligholder startlånet, slik at tradisjonell inkassoprosedyre i større grad gjør seg gjeldende her.

Figur 4: Andel av startlånene med mislighold og inkasso etter utlånskommunenes sentralitet. Desember 2024.



Det er viktig å understreke at det finnes kommuner med særlig lav og høy forekomst av mislighold og inkasso i kommuner i alle sentralitetsklasser.

2.5. Utløpende fastrenteavtaler kan gi brå kostnadsøkning

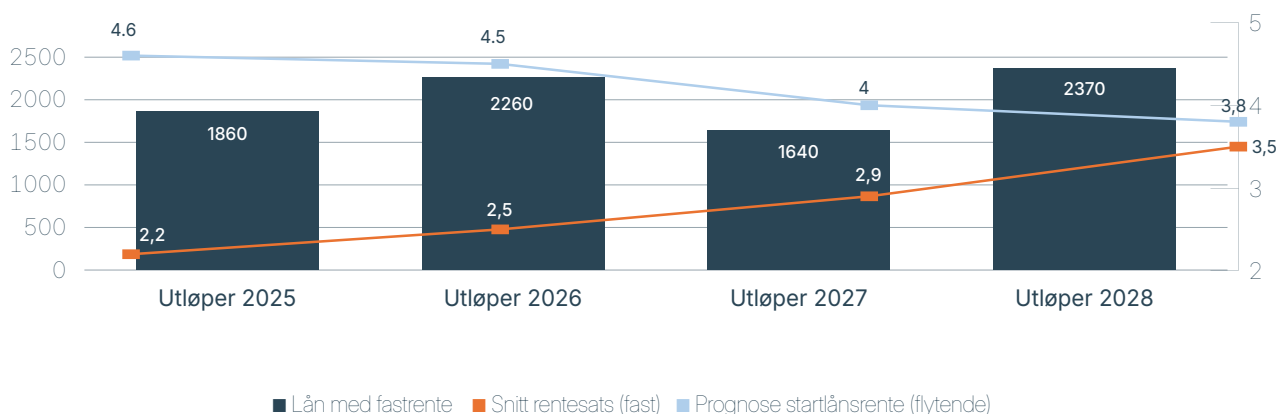
Fastrenteavtaler på startlån er et virkemiddel for å gi startlånstakere forutsigbarhet i boutgifter over tid. Ett av tre startlån har fastrenteavtale. Disse har i snitt et lavere rentenivå enn lånene med flytende rente, og lavere andeler mislighold.

Hva som skjer med de månedlige kostnadene forbundet med lånet, når fastrenteavtalen går ut, avhenger av rentenivået ved inngått avtale og rentenivået når avtalen går ut. De siste årene har det vært en betydelig renteøkning, noe som

betr. at fastrenteavtaler som ble inngått før renteøkningen vil ha betydelig lavere rente enn dagens rentenivå. 8 130 startlån har bindingsperiode på fastrenteavtale som utløper innen utgangen av 2028. Disse kommer fra et lavere rentenivå og vil kunne få betalingsutfordringer når bindingsperioden utløper. 1860 av lånene har bindingsperiode som utløper i 2025. Gapet mellom ny og tidligere rentekostnad for disse låntakerne forventes å reduseres gradvis frem mot 2028³⁾.

3) Estimert startlånsrente 2025-2028 er beregnet som Norges banks prognose for realrente + 1,0 prosentpoeng. (Anslag for boliglånsrente for kommersielle banker blir beregnet ofte som realrente +1,5 prosentpoeng).

Figur 5: Startlån* med fastrenteavtaler som utløper i perioden 2025-2028, med gjennomsnittlig rentesats og prognose for flytende startlånsrente**.



* Antall lån avrundet til nærmeste 10'er.

** Estimert av Husbanken, med utgangspunkt i makroøkonomiske hovedstørrelser i Pengepolitisk rapport 1/24. Inkluderer påslag 0,25 til kommunen. Medregnet tidsetterslepet mellom markedsrenter og startlånsrenten.

Det er viktig at kommunen er klar over disse utløpende avtalene og følger opp på et tidlig tidspunkt dersom de ser at det er risiko for betalingsutfordringer hos husstanden. God praksis tilsier at kommunen gjør aktiv bruk av ordninger som gjeldsrådgivning, avdragsfrihet og andre boligsosiale og/eller økonomiske virkemidler. Kommunen har større ansvar og større muligheter for å finne gode løsninger, enn Intrum og andre eksterne forvaltere.

I undersøkelsen blant saksbehandlere på startlån oppgir to av fem respondenter at deres kommune har oversikt over utløpende fastrenteavtaler. To av fem svarer at de ikke har det. En av fem vet ikke om kommunen har tilgang til denne informasjonen.

På spørsmål om kommunen har satt i gang oppfølgingstiltak for husstander med fastrenteavtaler som snart utløper, svarer i overkant av 70 prosent at de ikke har det og 20 prosent svarer at de vet ikke. Kun åtte prosent svarer at kommunen har satt i gang oppfølgings-tiltak. Blant disse oppgir saksbehandlerne at kommunene har gjennomført eller planlagt å gjennomføre følgende tiltak:

- Tatt ut og følger opp rapporter på utløpende fastrenteavtaler.
- Sendt brev til alle med utgående fastrenteavtaler, med informasjon om at de kan ta kontakt dersom de opplever at terminbeløpene blir for høye.
- Sendt brev med informasjon om søknadsskjema for betalingslettelser og kontaktinformasjon.

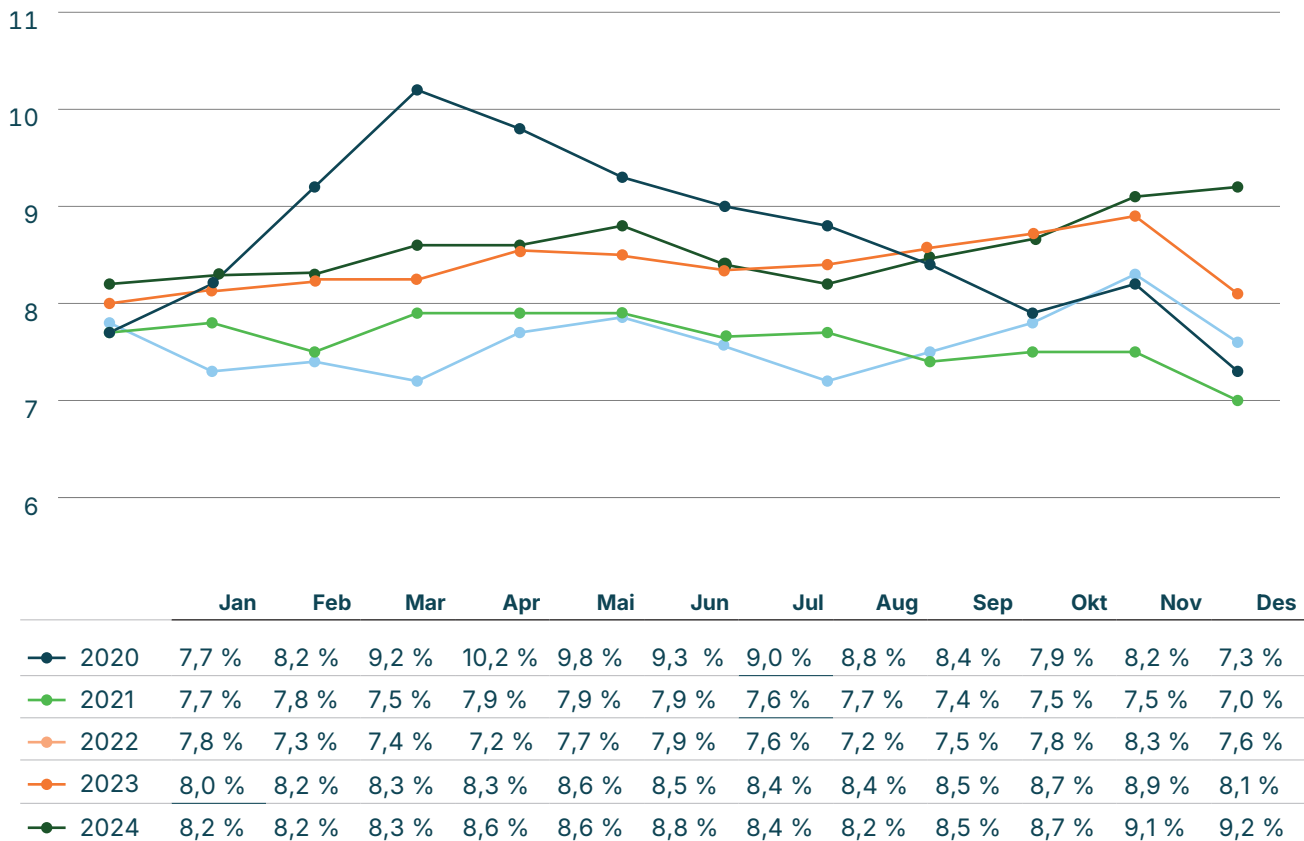
2.6. Liten økning i antall startlån med avdragsfrihet

I tilfeller der låntaker ikke betaler, forsøker kommunen ofte å få kontakt for å diskutere muligheter for avdragsfrihet og/eller lage en nedbetalingsavtale. Refinansiering kan også være en løsning. Dette arbeidet er tidkrevende for kommunene, og ikke alle kommunene klarer å prioritere det. Noen kommuner har derfor prioritert å følge opp bestemte målgrupper, som for eksempel barnefamilier^{viii}).

Ved midlertidige betalingsproblemer, kan kommunen gi avdragsutsettelse. Da kan husstanden midlertidig slippe å betale avdragene på boliglånet, slik at de månedlige kostnadene reduseres. Ulempen er at nedbetalingen av lånet utsettes. Det kan også være mulig å forlenge løpetiden på lånet, slik at avdragsdelen av terminforfallene blir noe lavere.

I perioden 2020 til 2024 har andelen med avdragsfrihet, for hele perioden under ett, variert fra 7,2 til 10 prosent. 2020 skiller seg ut med en høyere andel avdragsfrihet de første månedene etter koronapandemien. Andelen sank relativt raskt til et «normalnivå» for perioden på rundt 8 prosent. Gjennom 2021 og 2022 lå andelen med avdragsfrihet jevnt over noe lavere på rundt 7,5 prosent, mens den var litt høyere i 2023 og 2024. De siste fem månedene av 2024 har andelen avdragsfrihet hatt en stigende trend fra 8,2 til 9,2 prosent. Andelen per desember 2024 tilsvarer at omtrent 6 100 av 66 600 hadde avdragsfrihet.

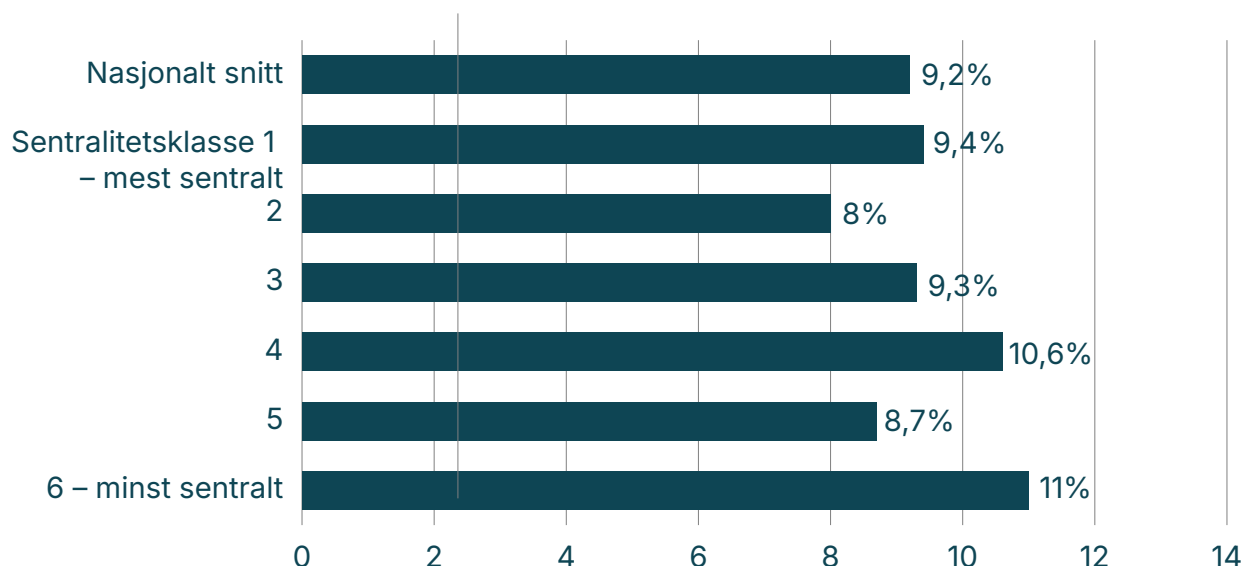
Figur 6: Andel av startlånene med avdragsfrihet siste periode, per måned 2020–2024. Landsgjennomsnitt.



En nærmere kikk på avdragsfriheten til startlånstakerne i ulike kommuner i desember 2024, viser at andelen startlånstakere som hadde avdragsfri julemåned lå på mellom åtte og elleve prosent av startlånene i de fleste kommuner.

Det var de minst sentrale kommunene og kommunene i sentralitetsklasse 4 som hadde størst andel lån med avdragsfrihet denne måneden med rundt 11 prosent av lånene.

Figur 7: Bruk av avdragsfrihet etter sentralitet, andel av startlånene med avdragsfrihet i desember 2024.



2.7. Svært lite tap på startlån

Dersom startlånstakere har langvarige betalingsproblemer som ikke lar seg løse, kan det i ytterste konsekvens medføre et tap for kommunen. Det kan for eksempel være at boligen blir solgt med tap eller at det blir inngått gjeldsordning hvor låntakeren beholder boligen, og boliggjelden blir delvis slettet etter fullført gjeldsordning. Kommunene kan søke om tapsdeling med Husbanken på visse vilkår.

Siden 2021 har kommunene innrapportert årlig tap på startlån til Husbanken. Kommunene oppgir å ha hatt få saker med tap på startlån. I de tilfellene der kommunen har fått tap, har det vært av begrenset omfang og hatt liten praktisk betydning for kommunen.

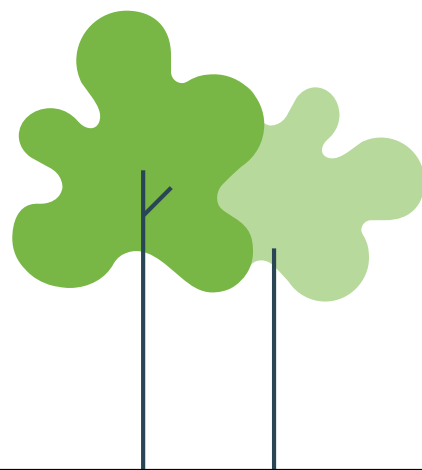
Kommunene har en tapsdelingsordning med Husbanken, og de fleste kommunene har også avsatt midler til tapsfond. I de fleste tilfellene finner kommunen og husstandene en løsning før misligholdet kommer til tvangssalg og eventuelle tap for kommunen^{ix)}.

Tabell 2 viser at det var 87 tap på til sammen 22,7 millioner kroner i 2024. Kommunen kan søke om tapsdeling med Husbanken på visse vilkår når det er konstatert tap på startlån. Husbankens kostnadsførte andel av tapsdekningen har sunket fra 3,5 millioner kroner i 2023 til 2,7 millioner kroner i 2024.

Tabell 2: Tap på startlån. Antall og millioner kroner. 2021–2024

Tap på startlån	2021	2022	2023	2024
Antall lån tapsført av kommunene	123	78	74	87
Beløp tapsført av kommunene	31,1	21,2	17,7	22,7
Beløp Husbankens dekning av tap	8,4	6,7	3,5	2,7

Merk at dette tapet tilskrives alle kommunene, og er ikke begrenset til kommuner som benytter Intrum som låneforvalter. Tapet er selvrapportert fra kommunene, og skal også omfatte tap som ikke inngår i tapsdelingen med Husbanken. Tellingen er en manuell rapportering fra kommunen og det kan være mangelfull registrering.

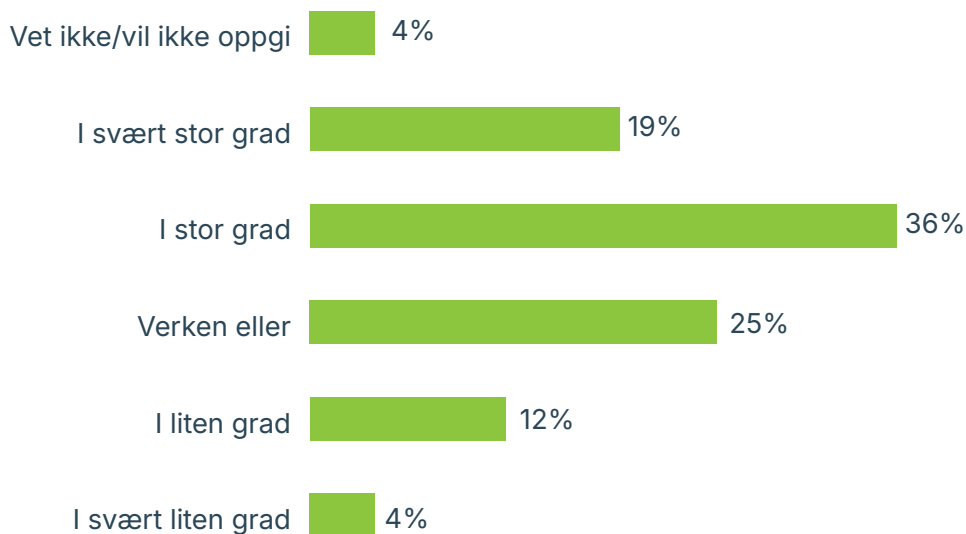


3 Kommunenes forebyggende arbeid

3.1. En aktiv forebyggende rolle?

I undersøkelsen om hvordan kommunene forebygger betalingsutfordringer hos startlånstakere, oppga over halvparten av saksbehandlerne at kommunen deres i stor eller svært stor grad tar en aktiv rolle for å forebygge betalingsproblemer etter at lånet er utbetalt.

Figur 8: I hvilken grad vil du si at kommunen tar en aktiv rolle for å forebygge betalingsproblemer blant startlånstakere etter at lånet er utbetalt? (N=208)



Videre svarer halvparten av respondentene at kommunen har satt i gang tiltak for å forebygge betalingsutfordringer hos startlånstakerne.

Noen kommuner har gjort dette hele tiden, ikke bare som følge av økte levekostnader og renteoppgang. Andre kommuner har forsterket innsatsen de senere årene.

Kommunene har ulike forutsetninger for å arbeide forebyggende. I Husbankens kommuneundersøkelse oppgir om lag halvparten av kommunene at de mangler kapasitet til å følge opp startlånstakerne etter lånet er innvilget^{x)}.

Distriktskommunene og de minste kommunene vurderer egen kapasitet som noe lavere enn de øvrige kommunene.

Større og mer sentrale kommuner har ofte større kapasitet til å jobbe forebyggende. Velferdsetaten har ansvaret for oppfølgingen i Oslo, og de har kontaktet startlånskunder i forbindelse med de siste årenes renteopp-ganger. Velferdsetaten har også oversikt over lånene og tilbyr bistand i saker hvor låntaker kan få problemer. Oslo kommune har knapt hatt tap på utlån siden 90-tallet.

3.2. Tiltak før og etter lånet er gitt

Husbanken opplever at det å lære opp saksbehandlere og legge til rette for erfaringsdeling mellom kommuner, i seminarer og regionale startlånsnettverk, er avgjørende for at kommunene skal opparbeide og vedlikeholde kunnskap om hvordan de kan redusere mislighold og konsekvensene av mislighold på startlånet. På lengre sikt jobber Husbanken også med tiltak for å gjøre eksisterende og mulige startlånstakere mindre sårbare for økte levekostnader og renter. Det handler om å justere regelverket for rentefastsettelse, øke mulighetene for lengre nedbetalingstid og andre endringer som bidrar til at hele mulighetsrommet i ordningen tas i bruk i alle kommuner.

3.3. Tiltak for å forebygge betalingsutfordringer blant startlånstakerne

Før lånet er gitt kan kommunen:

- **Gi tidlig informasjon til søkere og låntakere.**

Gjøre gode vurderinger i tildeling av lånet, spesielt vurdere betalingsevnen. Unngå å innvilge lån med for knappe marginer. En del lånesøkere har urealistisk lave budsjett, spesielt når det gjelder forbruk. Gi startlånstakerne informasjon i søkeprosessen og ved signering av nytt lån. Opplyse om at de må ta kontakt med kommunen tidlig ved betalingsproblemer og at de må svare når kommunen kontakter dem, fordi kommunen kan hjelpe. Mange som får betalingsproblemer kvier seg for å be om hjelp. Derfor er det viktig å snakke om det før problemene oppstår.

- **Innvilge lånet med vilkår som gir forutsigbarhet og lavere boutgiftsbelastning.** Herunder bruk av lengre løpetid og fastrente.

- **Informasjon om mulighet for å få hjelp ved betalingsutfordringer.** Oppslag på offentlige steder, der de oppfordrer innbyggere til å ta kontakt med boligkontoret, slik at de kan gi mer informasjon om virkemidlene kommunen har for å avhjelpe husstander med betalingsutfordringer.

Etter lånet er gitt – låneforvaltning og rutiner:

- **Ha tett dialog med Intrum som låneforvalter** om startlånstakere med restanser og motta månedlige rapporteringer på dette og startlån med utløpende fastrenter. Send mail, sms og evt. ringe de som står på restanselista. Andre kommuner oppgir at det å selv stå for låneforvaltningen gir dem god innsikt.
- **Gjennomføre månedlig oppfølging av restanselister.** Møter med låntakere som er gjengangere på listen.
- **Oppfølging av lånekunder med restanser over en viss sum,** og borettslag der de ser det er store økninger i felleskostnader.

Etter lånet er gitt – aktiviteter ovenfor startlånstakere:

- **Gi tilbud om oppfølgingssamtaler** for startlånstakerne om økonomi/ tilbud om økonomisk veiledning til de som kan trenge det.
- **Ta tidlig kontakt ved tegn til trøbbel.** Kommunen kontakter startlånstakeren ved første restanse. Tilbyr periode med avdragsfrihet etter søknad og har god kontakt med NAV for å fange opp de som kan trenge avdragsfrihet eller refinansiering.
- **Kontakte låntakere med utløpende fastrenteavtaler.** Der de økonomiske konsekvensene av utløpende fastrenteavtaler blir store kontakter kommunene låntakerne for å vurdere hva de kan gjøre, for eksempel å gi avdragsfrihet i perioder, eller vurdere lengre løpetid på lånet.
- **Samarbeid med gjeldsrådgiver i kommunen/ NAV** for låntakere som har betalingsproblemer.

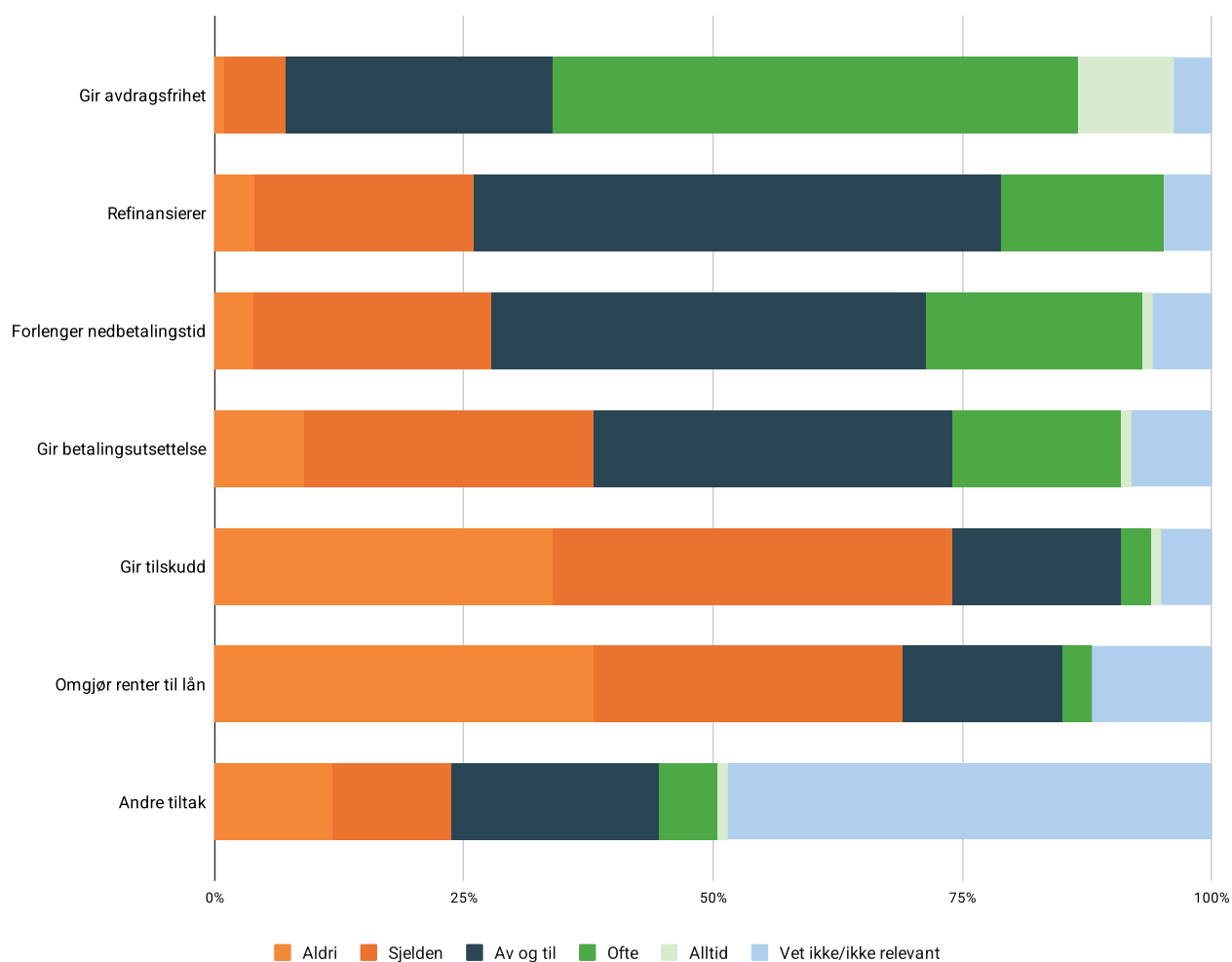
3.4. Tiltak når betalingsutfordringer oppstår

Dersom startlåntakere opplever betalingsproblemer kan kommunene gi andre nedbetalingsvilkår, betalingsutsettelse, avdragsfri periode, lengre nedbetalingstid eller legge avdrag til lånet.

I undersøkelsen blant saksbehandlere av startlån i kommunene fremgår det at avdragsfrihet, forlenget nedbetalingstid og betalingsutsettelser er de tre vanligste tiltakene kommunen bruker når startlåntakere har betalingsutfordringer.

54 prosent av kommunerespondentene sier at de ofte gir avdragsfrihet ved betalingsutfordringer, ti prosent sier de alltid gir det. 16 prosent oppgir å ofte gi betalingsutsettelse. To prosent gir det alltid. Kommunene bruker i svært liten grad kommunale tilskudd for å avhjelpe startlåntakere med betalingsutfordringer.

Figur 9: Kommunens bruk av tiltak når startlåntaker har betalingsutfordringer (N=198)



Referanser

- i) SIFO (2025): Dyrtiden – det har ikke blitt noe bedre. Publisert 16.01.2025
- ii) NAV (2025): Pressemelding. Langt flere trengte sosialhjelp i fjor. Publisert 29.01.2025
- iii) SIFO (2023).Utsatte grupper i dyrtiden. Husholdenes økonomiske trygghet i august 2023. Siforapport 15-2023.
- iv) Intrum (2025): Forstå inkassoprosessen – slik fungerer den i praksis | Intrum, hentet 14.8.2025.
- v) E24 (2024): Ser ny trend: Folk med høye inntekter misligholder boliglånet. Publisert: 10.06.2024
- vi) Kredinor (2024): Kredinor innsikt 4/2024. Tilgjengelig fra kredinor.no. (hentet 20.05.25)
- vii) Kredinor (2024): Kredinor innsikt 4/2024. Tilgjengelig fra kredinor.no. (hentet 20.05.25)
- viii) Lunder, Tor Erik m.fl. (2023): Startlån. Variasjon i kommunal praksis og forvaltning. Telemarksforskning, TF-rapport 786.
- ix) Lunder, Tor Erik m.fl. (2023): Startlån. Variasjon i kommunal praksis og forvaltning. Telemarksforskning, TF-rapport 786.
- x) Husbanken (2025): Årsrapport 2024 – Alle skal bo godt og trygt.

