

Årsrapport 2023

Alle skal bo godt og trygt



1	Leders beretning	6
2	Introduksjon til virksomheten og hovedtall	10
3	Årets aktiviteter og resultater	21
4	Styring og kontroll i virksomheten	82
5	Vurdering av framtidsutsikter	95
6	Årsregnskap	102
	Vedlegg 1: Analyse av bostøtte	130
	Vedlegg 2: Analyse av startlån	158
	Vedlegg 3: Vurdering av det boligsosiale arbeidet i kommunene	186



Om Husbanken

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. Husbanken forvalter viktige virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. I tillegg støtter Husbanken opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring.

Vår organisasjon



Stortinget



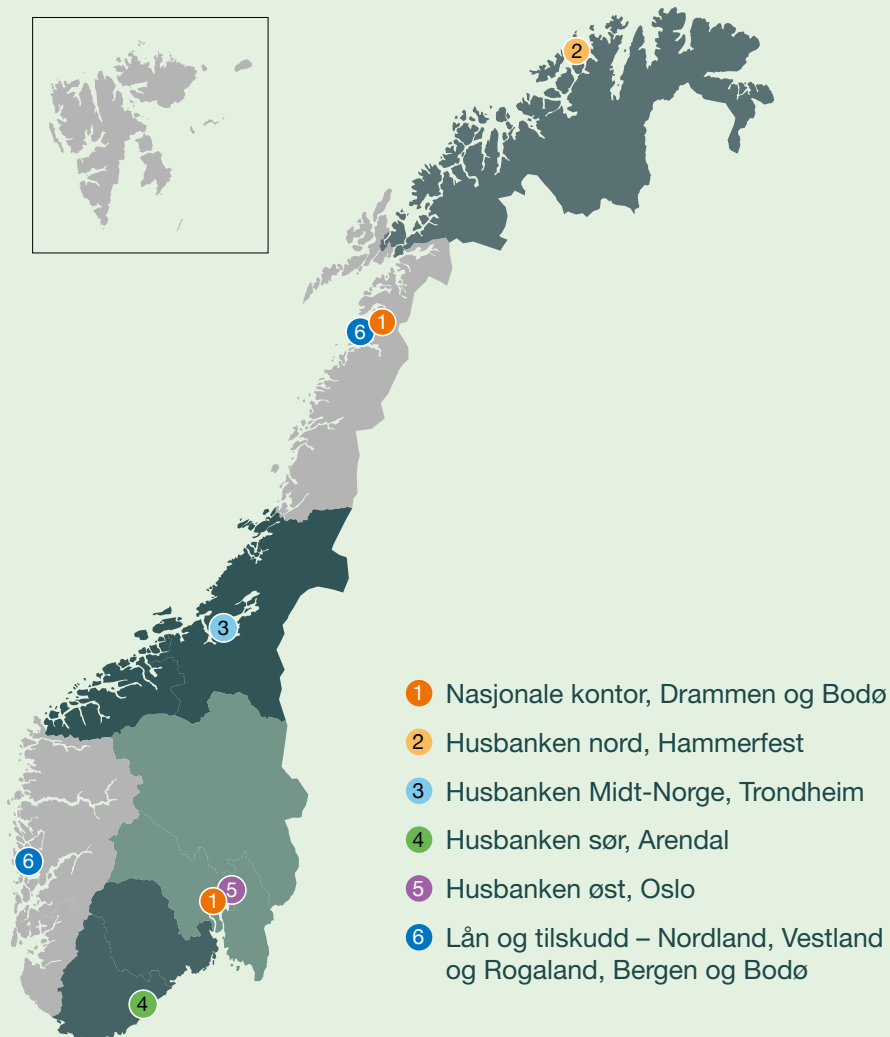
Regjeringen

Kommunal- og distrikts-
departementet



Husbanken

Jan Hjelle
Adm. dir.



Husbanken i 2023

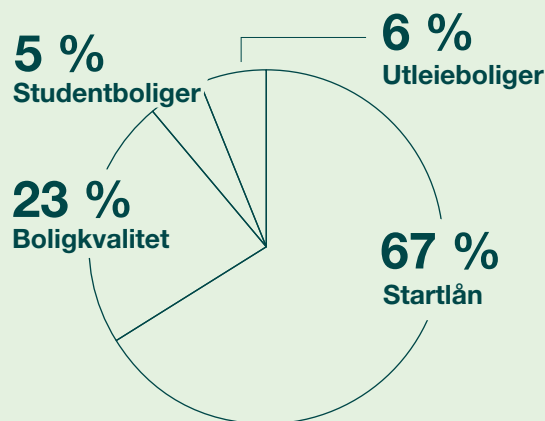
Total låneportefølje

176 575
millioner kroner

fordelt på 27 600
løpende lån



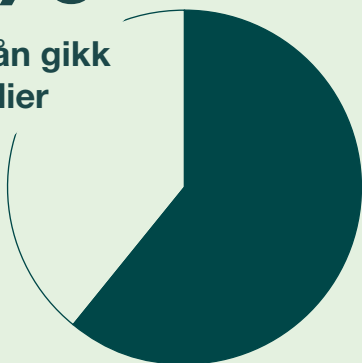
Utlån på 24 milliarder kroner etter formål



61 %

av alle startlån gikk
til barnefamilier

2022: 60 %



Antall barnefamilier som har blitt
hjulpet av Husbankens virkemidler

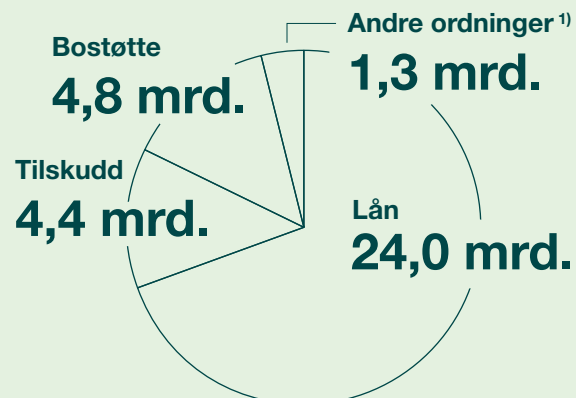
Startlån

4773

Bostøtte

50 323

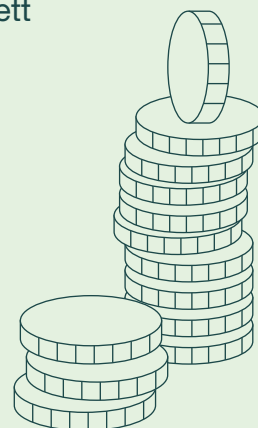
Økonomiske virkemidler



Administrasjonsbudsjett

368
millioner
kroner

2022: 360 mill. kr.



1) Rentekompensasjonsordningene

Leders beretning

Økte utgiftsnivåer medførte at stadig flere husstander, også blant de med vanlige inntekter, ble regnet som utsatte på boligmarkedet i 2023. Samtidig sank boligbyggingen kraftig som følge av redusert etterspørsel etter nye boliger de to siste årene. Husbankens motkonjunkturrolle ble tydelig styrket, da Stortinget bevilget ekstra midler til både utlån og flere av Husbankens tilskuddsordninger i revidert nasjonalbudsjett i juni. Husbankens finansieringsandel i nyboligmarkedet økte fra ni prosent i 2022 til 14 prosent i 2023, først og fremst fordi den totale boligbyggingen sank.

Totalt disponerte Husbanken om lag 34,5 milliarder kroner i lån, tilskudd og bostøtte i 2023. Det var om lag 6,3 milliarder kroner mer enn i 2022. Husbankens medarbeidere sto på for å sette de bevilgede midlene i arbeid. Selv om saksbehandlingstidene økte noe på grunn av økt saksmengde, ble alle Husbankens låne- og tilskuddsordninger brukt fullt ut.

De boligsosiale utfordringene har blitt kraftig forsterket

Mange kommuner har utfordringer med lav boligbygging og liten tilgang på egnede kommunale utleieboliger. Samtidig opplever de et betydelig økt press i det private leiemarkedet, blant annet på grunn av stort behov for boliger til bosetting av flyktninger. Virkningene av økte rente- og boutgifter og generell prisstigning har i særskilt grad rammet de med lavest inntekt og vanskeligstilte på boligmarkedet. Mange kommuner vurderer nå risikoen som høy for at øvrige sårbare grupper får lengre ventetid på bolig i 2024 på grunn av det store antallet bosatte flyktninger.

Etterspørselen fra kommunene etter Husbankens låne- og tilskuddsmidler er til dels høyere enn tilgjengelige budsjetttrammer. For å oppnå gode resultater i det boligsosiale arbeidet kreves det at kommunene planlegger, arbeider langsiktig og har tilgang på tilstrekkelige og forutsigbare økonomiske virkemidler fra Husbanken. Dersom situasjonen vedvarer og det ikke kommer styrkede eller nye virkemidler, mener kommunene at de boligsosiale utfordringene vil vedvare i lang tid framover.

Husbankens motkonjunkturrolle er styrket

Mens igangsettingen av bygging av nye boliger falt gjennom 2023, ble etterspørselen fra byggebransjen etter Husbankens lån til boligkvalitet doblet fra 2022. Det var også høy etterspørsel fra bransjen etter lån til utleieboliger. Det er liten tvil om at Husbanken oppfattes som en attraktiv samarbeidspartner i krevende tider for bransjen. Totalt søknadsbeløp for lån til boligkvalitet endte på 11,4 milliarder kroner. Det var mer enn dobbelt så mye som Husbanken hadde rammer til. Kommunale byggeprosjekter og studentboligprosjekter som finansieres med tilskudd fra Husbanken bidrar også til å opprettholde aktivitet. Samlet sett ga økte rammer for lån og tilskudd en tydelig styrket motkonjunkturrolle for Husbanken i 2023.

Vesentlig økt aktivitet i distriktskommuner

Husbankens virkemidler bidrar til tiltrengt boligutvikling i mange distriktskommuner. Etter flere år med målbevisst satsing på samarbeid med kommuner i distriktene, økte antall boliger finansiert med lån og tilskudd fra Husbanken betydelig fra 2022 til 2023. Husbanken ga tilsagn om lån til boligkvalitet til å bygge og oppgradere totalt 360 boliger i 2023, dobbelt så mange som året før. Antall boliger og boenheter med tilsagn om tilskudd til utleieboliger og investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger økte også kraftig. Utviklingen med økt bruk av startlån i distriktskommuner fortsatte i 2023, og vi så også flere tilfeller av at kommuner i distriktene brukte startlån strategisk for å tiltrekke og beholde arbeidskraft.

20 år med startlån

I 2023 var det 20 år siden startlånet ble innført. Analyser Husbanken har gjennomført viser at startlånet gjennom 20 år har vært et effektivt virkemiddel for at flere med lav inntekt kan eie egen bolig. 86 prosent av de 143 000 husstandene som har fått startlån i løpet av disse 20 årene, er fortsatt boligeiere.

Det høye aktivitetsnivået på startlånsområdet ble videreført i 2023, da prisvekst med økte levekostnader og økt rentenivå førte til at flere ikke fikk lån eller tilstrekkelig lån i ordinær bank. En utfordring i 2023 var at økende utgifter medfører at flere av dem i målgruppen som har de laveste inntektene, ikke lenger har tilstrekkelig betjeningssevne til å få startlån. Husbanken har oppfordret kommunene til å utnytte mulighetsrommet i startlånsordningen og eventuelt supplere med tilskudd til etablering i de tilfellene hvor behovet for en stabil bosituasjon er størst.

Husbanken finansierte 2900 boliger til utleie i et leiemarked med økende press

Husbankens virkemidler til finansiering av utleieboliger har vært etterspurt av både kommuner og private aktører for å møte etterspørselen i et presset leiemarked. Gjennom lån og tilskudd til utleieboliger, studentboliger og omsorgsboliger finansierte Husbanken om lag 2000 nybygde boliger i leiemarkedet i 2023. Midlertidig gjeninnføring av tilskudd til utleieboliger gjorde det mulig for kommunene å anskaffe og sette i stand flere boliger til flyktninger. I alt finansierte Husbanken kjøp, rehabilitering og istandsetting av om lag 900 utleieboliger, omsorgsboliger og studentboliger. Stadig flere kommuner inngår tilvisningsavtaler med private utbyggere for å fremskaffe utleieboliger til vanskeligstilte.

Stor etterspørsel etter tilskudd til energiltak

I 2023 forvaltet Husbanken for første gang tilskudd til energiltak i kommunale boliger, omsorgsboliger og sykehjem. E-søknaden for lån og tilskudd ble utvidet til å omfatte det nye tilskuddet og åpnet for søknader fra 1. februar. Ordningen var svært populær i kommunene, og både den opprinnelige bevilgningen på 160 millioner kroner og tilleggsbevilgningen på 103,7 millioner kroner som kom i revidert nasjonalbudsjett ble disponert raskt. De mest populære tiltakene var etterisolering, installasjon av luft-vann varmepumper og installasjon av solcelleanlegg. Totalt er det estimert at tiltakene det ble gitt tilskudd til gir en årlig energibesparelse på elleve millioner kilowattimer.

Digitalisering og kontinuerlig forbedring

Husbanken har en viktig rolle som leverandør av digitale tjenester til kommunesektoren, som for eksempel e-søknad for bostøtte og startlån og saksbehandlingsverktøy for startlån. Hvert år bruker Husbanken store ressurser på å utvikle nye tjenester og ny funksjonalitet i eksisterende tjenester, samt forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av tjenestene.

I løpet av 2023 fikk alle kommuner tilbud om å ta i bruk Kobo, et nyutviklet system for å søke, tildele og administrere kommunale boliger. 100 kommuner har så langt signert avtale om å ta i bruk Kobo. Fra 2024 går Kobo-prosjektet over i en drifts- og videreutviklingsfase, med fokus på å utvikle ny og forbedret funksjonalitet og få flere kommuner til å ta systemet i bruk.

Økt oppgavemengde utfordrer ressursituasjonen

Dyktige og dedikerte medarbeidere i Husbanken leverte solide resultater gjennom hele 2023. Det til tross for økt oppgavemengde som følge av økte utfordringer i boligmarkedet, nye ordninger og utvidete rammer for flere av låne- og tilskuddsordningene i revidert nasjonalbudsjett. Tilgjengelige låne- og tilskuddsrammer ble fullt ut disponert. Kommunene er gjennomgående meget fornøyde med Husbankens som samarbeidspartner. Husbanken har fått fram ny kunnskap om hvordan den økonomiske utviklingen påvirker sårbare grupper og effekten av de økonomiske virkemidlene, og levert solide faglige innspill til departementene. Nye digitale tjenester er utviklet, og eksisterende løsninger videreutviklet.

Vi må imidlertid erkjenne at Husbankens oppgaveportefølje etter de siste årenes utvidelser er på et så høyt nivå, at det utfordrer ressurs situasjonen. I tillegg til økt oppgavevolum som krever ressurser, kommer en underliggende kostnadsvekst knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av digitale tjenester som hele offentlig sektor opplever. Det er krevende å håndtere, særlig når vi ser at mange utviklingstrekk peker i retning av at det vil være behov en utvidet rolle for Husbanken i tiden framover.

Drammen, 15. mars 2024

Jan Hjelle

Jan Hjelle
Administrerende direktør





Kapittel 2

Introduksjon til virksomheten og hovedtall





Introduksjon til virksomheten og hovedtall

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. Husbanken disponerte om lag 34,5 milliarder kroner i lån, tilskudd og bostøtte i 2023. Kommunene tok opp 16 milliarder kroner i startlån og mottok også tilskuddsmidler til utleieboliger, sykehjem og omsorgsboliger. Den statlige bostøtteordningen omfattet nesten 153 000 husstander i 2023, av disse mottok 149 000 husstander ekstra strømstøtte. Husbanken har en utestående låneportefølje på om lag 177 milliarder kroner og tilskuddsportefølje på 37 milliarder kroner.

Om virksomheten

Husbanken er et statlig forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Stortinget vedtar bevilgninger til Husbankens drift, statlig bostøtte og låne- og tilskuddsordninger i statsbudsjettet. I henhold til tildelingsbrev fra KDD disponerte Husbanken følgende økonomiske virkemidler i 2023:

- Lån til boligkvalitet.
- Lån til studentboliger.
- Lån til utleieboliger for vanskeligstilte.
- Startlån til kommunene.
- Tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer.
- Tilskudd til boligtiltak.
- Tilskudd til energitiltak til utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjemsplasser.
- Tilskudd til utleieboliger.
- Statlig bostøtte.

Husbanken forvaltet også økonomiske virkemidler for andre departementer i 2023:

- Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser, Helse- og omsorgsdepartementet.
- Kompensasjon for renter og avdrag for oppstartstilskudd gitt 1998–2004, Helse- og omsorgsdepartementet.
- Tilskudd til bygging av studentboliger, Kunnskapsdepartementet.

- Rentekompensasjon for utgifter til investeringer i skoler og svømmeanlegg gitt 2002–2016, Kunnskapsdepartementet.
- Rentekompensasjonsordning for istandsetting av kirkebygg gitt 2005–2019, Barne- og familiedepartementet.

I tillegg støtter Husbanken opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring. Husbanken skal også stimulere til flere boliger med god tilgjengelighet, lavt energibehov og gode bomiljøer. Husbankens lånevirksomhet er et supplement til private finansinstitusjoners lånevirksomhet.

Riksrevisjonen kontrollerer at Husbanken forvalter bevilgningene i samsvar med gjeldende regler og Stortingets premisser.

Overordnede prioriteringer

Regjeringen ønsker en aktiv boligpolitikk og har fire hovedsatsinger, som Husbanken skal støtte opp om i den grad det er relevant:

- Flere skal få mulighet til å eie egen bolig.
- Utvikle gode bomiljø.
- Legge til rette for å bygge flere boliger.
- Ha en klimavennlig byggenæring.

Følgende prioriteringer er gitt i regjeringens nasjonale strategi for den boligsosiale politikken (2021–2024) «Alle trenger et trygt hjem» og er gjeldende for Husbankens virksomhet:

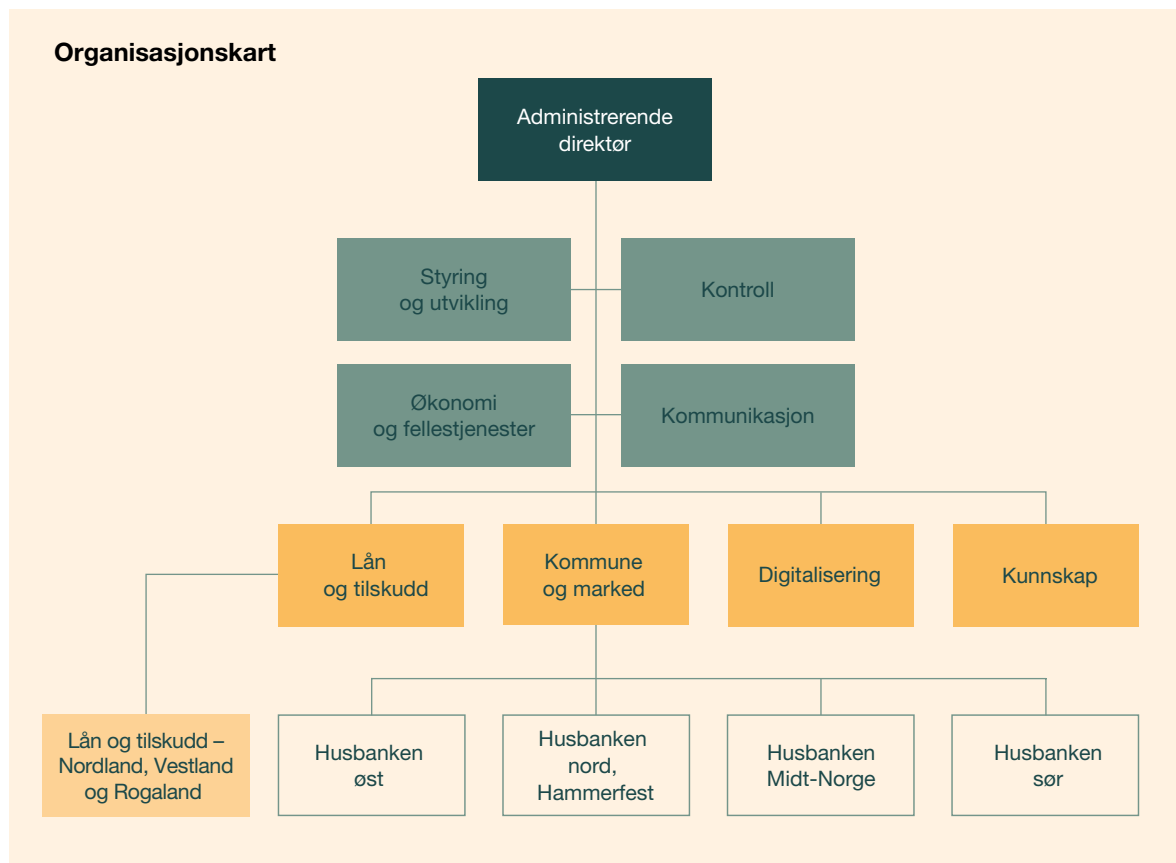
- Ingen skal være bostedsløse.
- Barn og unge skal ha gode boforhold.
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) ga i tillegg følgende prioriteringer for 2023:

- Støtte kommunene i arbeidet med å bosette flyktninger.
- Gi boligpolitisk støtte til distriktskommuner.
- Bidra til å redusere energibehov i kommunale boliger.

Organisering

Figur 1: Husbankens organisasjonskart.



Administrerende direktør og de nasjonale kontorene er lokalisert i Drammen og Bodø (økonomi- og dokumentfunksjonene). Husbanken har regionkontor i Hammerfest, Trondheim, Arendal og Oslo. Fra 2023 er Husbankens regionkontor organisert i geografisk inndelte avdelinger. Dermed får kunder og kommuner utført alle tjenester samlet. Regionkontorene var tidligere faglig organisert.

Organisering av regionkontorene fra 2023:

- Husbanken nord – Hammerfest: avdeling Troms og Finnmark.
- Husbanken Midt-Norge: avdeling Møre og Romsdal / avdeling Trøndelag.
- Husbanken sør: avdeling Agder, Vestfold og Telemark.
- Husbanken øst: avdeling Innlandet og Oslo / avdeling Viken.

I perioden 2021–2024 deltar Husbanken i et forsøk med statsforvalterne i Nordland, Vestland og Rogaland. I forsøksperioden skal Husbanken fortsatt ha ansvaret for de boligøkonomiske virkemidlene i de tre fylkene, mens Husbankens veiledningsoppgaver ovenfor kommunene er overført til de respektive statsforvalterne. Husbanken opprettet derfor et nytt kontor i 2021: Lån og tilskudd – Nordland, Vestland og Rogaland (NVR) med medarbeidere i Bergen og Bodø. Forsøket utløper 1. september 2024.

Nøkkeltall

Nedenfor følger en kortfattet oversikt over nøkkeltall knyttet til Husbankens virksomhet. Se nærmere omtale av de ulike virkemidlene i [kapittel 3](#).

Bostøtte

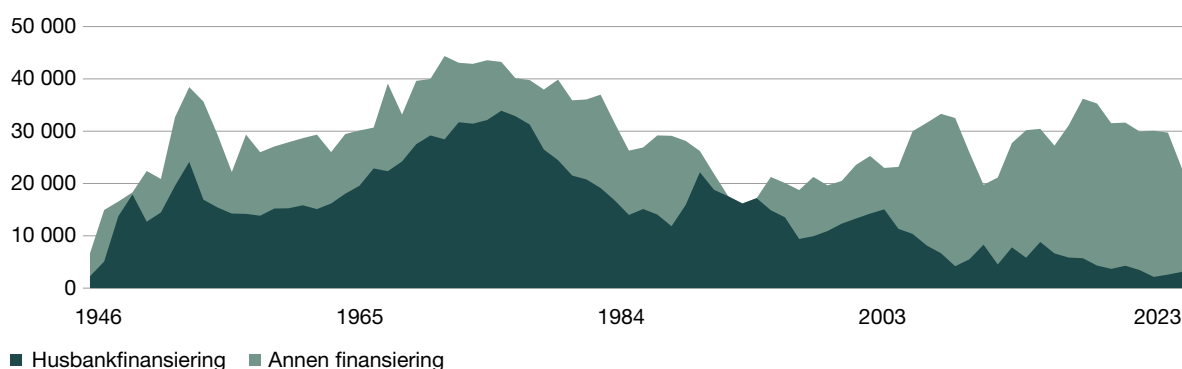
Om lag 152 700 husstander med lave inntekter og høye boutgifter mottok bostøtte én eller flere ganger i 2023. Dette er en økning på 10,6 prosent fra 2022. Husbanken utbetalte om lag 3,6 milliarder kroner i bostøtte. I tillegg ble det utbetalt om lag 1,2 milliarder kroner i ekstra strømstøtte til 149 000 husstander.

Utlån

Husbanken disponerte en samlet låneramme på 24 milliarder kroner i 2023, tre milliarder kroner mer enn i 2022. 16 milliarder kroner av disse ble innvilget kommunene til videreutlån som startlån til boligkjøp for vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette utgjorde 67 prosent av det totale utlånet i 2023. I tillegg ga Husbanken åtte milliarder kroner i tilsagn om lån til nybygging og oppgradering av 3549 boliger for å fremme god boligkvalitet og til bygging av studentboliger og utleieboliger.

Husbanken lånefinansierte om lag 14 prosent av nye boliger i Norge i 2023. Andelen i 2022 var om lag ni prosent. Utviklingen i Husbankens andel av den samlede finansieringen av nye boliger fra 1946 til 2023 vises i [figur 2](#). Den viser samlet igangsetting av boliger og andelen av nye boliger finansiert av Husbanken.

Figur 2: Husbankens andel av boligfinansiering. 1946–2023.



Tilskudd

Husbanken ga tilsagn på ulike tilskuddsordninger for totalt 4360 millioner kroner i 2023. Det var en kraftig økning fra 2022, da det ble gitt tilsagn om tilskudd for 1540 millioner kroner. Det er særlig tilsagn til kommunene for å etablere omsorgsboliger og sykehjemsplasser som har økt mye (to milliarder kroner). Men også øvrige tilskuddsordninger har hatt vesentlig større aktivitet i 2023 enn i 2022, se [tabellene 2.6 og 2.7](#).

Låneportefølje

Ved utgangen av 2023 forvaltet Husbanken en samlet låneportefølje på om lag 177 milliarder kroner, en økning på om lag åtte milliarder kroner fra 2022. Gjennomsnittlig rentesats på utlån i 2023 var 2,99 prosent. Renteinntektene var på om lag 4,8 milliarder kroner. Innbetalte avdrag utgjorde 11,6 milliarder kroner. 71 prosent av samlet utlån er med flytende rente. Låneporteføljen har økt hvert år de siste fem årene.

Kommuner og private boligutviklere er de største kundene. Disse har store lån og nedbetaler stabilt og langsiktig. Kommunenes andel av låneporteføljen økte til 58,8 prosent i løpet av året. Det skyldes i hovedsak den sterke prioriteringen av startlån. Husbanken har lave tap på lån. Brutto tap på lån ble om lag 20 millioner kroner i 2023 som er 12 millioner kroner høyere enn 2022.

Tilskuddsportefølje

Husbanken forvaltet om lag 12 400 tilskudd på til sammen 37 milliarder kroner ved utgangen av 2023. Dette er 400 færre tilskudd enn i 2022, men utestående tilskuddsportefølje økte med to milliarder kroner. Tilskuddene nedskrives i henhold til bestemmelsene for den enkelte tilskuddsordningen.

Saksbehandlingstid

Søknader om lån fra Husbanken ble behandlet i gjennomsnitt på 55 dager, en økning på ti dager fra året før. Dette har sin årsak i betydelig økt saksmengde. Det er spesielt tre forhold som bidro til økt saksmengde i 2023:

1. Husbanken fikk styrket sin låneramme betydelig.
2. Interessen for Husbankens låneordninger økte betraktelig da Norges Bank hevet styringsrenta flere ganger.
3. Det ordinære kredittmarkedet strammet inn ovenfor potensielle lånekunder.

Saksbehandlingstid avhenger av kompleksitet i saken og hvor mye dialog Husbanken har hatt med søkeren i forkant. Søknader om bostøtte behandles maskinelt og månedlig. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for bostøtteklager var på 16 dager.

Husbankens nettside

Trafikken på husbanken.no var stabil i 2023, sammenlignet med 2022, med om lag 1,6 millioner besøkende. Totalt var det 3,7 millioner besøk på nettstedet, dette er tilnærmet likt som i 2022. Etter kraftig vekst under pandemien, kom utflatingen i trafikken som forventet.

Husbanken.no er inngangsporten til digitale tjenester for privatpersoner, kommuner og bransjeaktører. Innlogging for privatpersoner var den mest brukte siden etter forsiden. Husbankens brukere har de siste årene i stadig større grad brukt den felles offentlige innloggingsløsningen ID-porten. I 2019 var antall innlogginger via ID-porten til Husbankens tjenester i underkant av 230 000, mens det i 2023 var i overkant av 1,67 millioner innlogginger.

Områdene for bostøtte og startlån for privatpersoner stod for en stor andel av trafikken også i 2023. Antall besøk på siden om midlertidig økte satser for bostøtte og strømstøtte gikk noe ned i 2023, sammenlignet med 2022. Dette kan skyldes at ordningen har eksistert en stund, og målgruppen har blitt kjent med den.

Veiviseren.no ble avvirket som eget nettsted 1. april 2023. I den forbindelse har det boligsosiale fagfeltet på husbanken.no blitt ytterligere utvidet. Ikke minst har basen med eksempler og erfaringer fra kommunene vokst. Her finnes eksempler på ulike boligprosjekter i hele landet, der Husbankens virkemidler er benyttet. Eksempler på bosetting av flyktninger har vært et prioritert tema.

Øvrige direktorater fikk mulighet til å hente ut relevant innhold som de ønsket å overføre til sine nettsteder i god tid før veiviseren.no ble avvirket. Etter 1. april ble besøkere til veiviseren.no lovet til en side med informasjon og lenker til innhold på direktoratenes nettsteder.

Arbeidet med universell utforming av nettstedet pågår kontinuerlig. Status for det tekniske knyttet til kode og design er svært god. Husbanken har hovedsakelig jobbet med utbedringer av universell utforming i dokumenter gjennom 2023.

Tabell 2.1: Bostøtte. Antall og millioner kroner. 2019–2023.

Bostøtte	2019	2020	2021	2022	2023
Antall mottakere i løpet av året	123 473	124 250	116 304	138 081	152 718
Utbetalt beløp ¹⁾	3 004	3 326	3 336	4 672	4 773

¹⁾ Utbetalt beløp for 2023 inkluderer ekstra utbetalinger til bostøttetottakere som hjelp til å dekke høye strømudgifter for månedene januar, februar, mars, april, mai, november og desember.

Tabell 2.2: Startlån videretildelt av kommunene. Antall og millioner kroner. 2019–2023.

Startlån videretildelt av kommunene	2019	2020	2021	2022	2023
Antall låntakere	7 254	7 038	7 391	7 897	7 830
Utbetalt beløp	10 491	11 835	13 528	15 964	16 110

Tabell 2.3: Låneordninger. Tilsagn. Antall. 2019–2023.

Låneordninger	2019	2020	2021	2022	2023
Lån til boligkvalitet ²⁾ – antall boliger	1 592	2 598	1 249	1 522	2 055
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte ³⁾ – antall boliger	534	310	538	257	601
Lån til studentboliger ⁴⁾ – antall boenheter	2 951	2 086	985	1 712	893
Startlån ⁵⁾ – antall kommuner	298	302	295	309	309

²⁾ Tall før 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppføring og oppgradering. Boligene tilfredsstiller kvalitetskravene innenfor miljø og tilgjengelighet. Tallene er justert med fratrekk av lån til oppgradering av studentboliger og utleieboliger. Studentboliger og utleieboliger er skilt ut fra tidligere grunnlansdata. Disse gjenfinnes nå i egne rader.

³⁾ Tall før 2020 viser utleieboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering, kjøp).

⁴⁾ Tall før 2020 viser studentboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering).

En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

⁵⁾ Husbankens utlån til kommunene. I 2023 formidlet 330 av landets 356 kommuner startlån.

Tabell 2.4: Låneordninger. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2019–2023.

Låneordninger	2019	2020	2021	2022	2023
Lån til boligkvalitet ⁶⁾	2 660	5 180	2 607	3 578	5 510
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte ⁷⁾	1 278	714	1 328	762	1 395
Lån til studentboliger ⁸⁾	1 930	1 441	1 000	1 308	1 092
Startlån ⁹⁾	10 724	13 209	14 608	15 349	15 995
Totalt disponert låneramme	16 592	20 544	19 543	20 997	23 992

⁶⁾ Tall før 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppføring og oppgradering. Boligene tilfredsstiller kvalitetskravene innenfor miljø og tilgjengelighet. Tallene er justert med fratrekk av lån til oppgradering av studentboliger og utleieboliger. Studentboliger og utleieboliger er skilt ut fra tidligere grunnlansdata. Disse gjenfinnes nå i egne rader.

⁷⁾ Tall før 2020 viser utleieboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering, kjøp).

⁸⁾ Tall før 2020 viser studentboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering).

⁹⁾ Husbankens utlån til kommunene.

Tabell 2.5: Nøkkeltall låneforvaltning. Andel og millioner kroner. 2019–2023.

Låneforvaltning	2019	2020	2021	2022	2023
Låneporteføljen (millioner kroner)	153 242	158 739	162 929	168 720	176 575
– borettslag (%)	18,2	16,7	15,4	14,0	12,6
– kommuner (%)	43,8	47,7	51,6	55,4	58,8
– personlige låntakere (%)	17,2	15,4	13,4	11,5	10,0
– studentsamskipnader (%)	5,6	5,9	5,9	6,4	6,4
– private aksjeselskap (%)	13,3	12,7	12,0	11,3	10,8
– ideelle organisasjoner, stiftelser mv. ¹⁾ (%)	1,9	1,6	1,7	1,5	1,3
Netto tap (millioner kroner)	26	28	21	5	17

Tabell 2.6: Tilskuddsordninger. Antall boliger som fikk tilsagn om tilskudd. 2019–2023.

Tilskuddsordninger	2019	2020	2021	2022	2023
Tilskudd til energiltak til utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem ²⁾	–	–	–	–	3 606
Tilskudd til utleieboliger	459	391	249	209	796
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser	2 036	1 308	942	481	1 312
Tilskudd til studentboliger	1 448	2 020	1 650	1 130	1 650
Tilskudd til boligtiltak ³⁾	39	27	27	35	44
Bolig- og områdeutvikling i byer ²⁾	3	3	3	3	6

¹⁾ Ekskl. studentsamskipnader.

²⁾ Antall utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

³⁾ Gjelder antall saker.

Tabell 2.7: Tilskuddsordninger. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2019–2023.

Tilskuddsordninger	2019	2020	2021	2022	2023
Tilskudd til energiltak til utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	–	–	–	–	264
Tilskudd til utleieboliger	255	283	163	154	444
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser	3 456	2 549	1 583	949	2 949
Tilskudd til studentboliger	453	740	598	403	660
Tilskudd til boligtiltak	17	11	12	13	22
Bolig- og områdeutvikling i byer	25	20	21	21	21

Tabell 2.8: Saksbehandlingstid og kundetilfredshet. Dager, poeng og antall. 2019–2023.

Saksbehandlingstid og kundetilfredshet	2019	2020	2021	2022	2023
Saksbehandlingstid lån til oppføring av miljøvennlige boliger ¹⁾ (dager)	–	47	32	39	55
Saksbehandlingstid lån til oppføring av livsløpsboliger ³⁾ (dager)	–	45	47	18	57
Saksbehandlingstid lån til oppgradering av eksisterende boliger ³⁾ (dager)	–	67	36	71	31
Saksbehandlingstid bostøtteklager (dager)	11	6	10	16	16
Hvor fornøyd er kommunene med Husbanken ²⁾ (poeng)	85	87	85	83	84
Antall brukere på husbanken.no	1 150 000	1 280 317	1 374 956	1 572 398	1 565 558

¹⁾ Saksbehandlingstid for disse lånekategoriene er ikke tilgjengelig for årene før 2020.

²⁾ Tall fra Husbankens kommuneundersøkelse hvor 100 poeng betyr at kommunene er meget fornøyd med Husbanken og 0 poeng at de er svært misfornøyd. Tall for 2022 og 2023 er ikke direkte sammenliknbart med tidligere år. Årsaken til dette er at formålet med, og målgruppen for de som mottar Husbankens kommuneundersøkelse, er endret. Målgruppen var tidligere kommuneansatte, nå svarer kommunene som enhet på dette spørsmålet.

Tabell 2.9: Administrative nøkkeltall. Antall, andel og kroner. 2019–2023.

Administrative nøkkeltall	2019	2020	2021	2022	2023
Antall ansatte (kilde: SSB)	301	299	291	285	279
Antall avtalte årsverk (kilde: SSB)	292	290	284	278	272
Utførte årsverk ³⁾ (antall)	266	271	263	256	250
Samlet tildeling post 01–99 i millioner kroner ⁴⁾	29 405	30 386	31 540	34 432	34 588
Utnyttelsesgrad samlet tildeling post 01–99 ⁵⁾ (%)	89,9	93,7	86,7	88,4	92,4
Utnyttelsesgrad driftsmidler post 01–29 ⁶⁾ (%)	90,9	87,1	94,0	95,1	94,3
Sum driftskostnader i tusen kroner	433 423	420 875	404 967	406 715	429 288
Lønnsandel av driftskostnader ⁷⁾ (%)	58,7	61,3	63,4	63,3	62,6
Lønnsutgifter per årsverk i tusen kroner ³⁾	957	953	976	1 006	1 074

³⁾ Ny definisjon fra 2019. Sammenlikningstallene for 2017–2018 er endret i henhold til ny definisjon av utførte årsverk. Definisjon utførte årsverk: Et årsverk er en person i 100 % stilling et helt år. Ved beregning av utførte årsverk kommer reisetid, overtid og annet betalt merarbeid, som er avtalt og godkjent, til utbetaling i tillegg. Det trekkes ikke fra for ferie og avspasering, men alt annet fravær på mer enn en dag trekkes fra. Om fraværet er med eller uten lønn er uten betydning.

⁴⁾ Samlet tildeling til Husbanken til drift, bostøtte, tilskudd og lån.

⁵⁾ Samlet forbruk av post 01–99 sammenliknet med budsjett.

⁶⁾ Samlet forbruk post 01 – 29 sammenliknet med budsjett.

⁷⁾ Lønnsutgifter er definert i henhold til standard kontoplan som alle lønns- og personalutgifter. Dette inkluderer lønn, feriepenger, arbeidsgiveravgift, gaver til ansatte, kantinetilskudd, bedriftshelsetjeneste og andre velferdstiltak.

Tabell 2.10: Husbankens økonomiske virkemidler og forbruk. Antall og millioner kroner. 2023.

Virkemiddel	Mottakere/ boliger/ plasser	Tilsagn (i mill. kroner)	Utbetalt (i mill. kroner)
Bostøtte	152 718	–	4 773
Startlån ¹⁾	7 830	–	16 110
Startlån ²⁾	–	15 995	–
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	1 121	4 440	–
Lån til oppføring av livsløpsboliger	214	692	–
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	720	378	–
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	601	1 395	–
Lån til studentboliger ³⁾	893	1 092	–
Tilskudd til utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller	796	444	–
Tilskudd til utleieboliger	796	444	–
Tilskudd til forsøk med nye boligmodeller	0	0	–
Tilskudd til energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	3 606	264	–
Tilskudd til boligtiltak	44	22	–
Bolig- og områdeutvikling i byer	–	21	–
Tilskudd til studentboliger ⁴⁾	1 650	660	–
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser ⁵⁾	1 312	2 949	–
Tilskudd til kompensasjon for renter og avdrag til omsorgsboliger og sykehjem gitt i perioden 1998–2004 ⁵⁾	–	–	900
Rentekompensasjon kirkebygg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2005–2019 ⁶⁾	–	–	83
Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2002–2016 ⁷⁾	–	–	290

¹⁾ Gjelder kommunenes utlån.

²⁾ Gjelder Husbankens utlån til kommunene.

³⁾ Lån til studentboliger oppgis i boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

⁴⁾ Tilskudd til studentboliger oppgis i hybelenheter. Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet.

⁵⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet.

⁶⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet.

⁷⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet.





Kapittel 3

Årets aktiviteter og resultater

3.1	Fortsatt stor etterspørsel etter startlån	22
3.2	Husbanken finansierte 2900 boliger til utleie i et marked med økende press	28
3.3	Husbankens andel av boligbyggingen er økende	36
3.4	Flere fikk bostøtte i et år med høye strømudgifter	39
3.5	Stor økning i tilsagn til investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem	42
3.6	Tilskudd til 1650 nye hybelenheter for studenter	46
3.7	Første år med tilskudd til energiltak	49
3.8	Husbanken forsterker samarbeidet med kommunene	53
3.9	Kunnskap om hvordan kostnadsøkningene påvirker husstandenes botrygghet og Husbankens virkemidler	63
3.10	Sikker drift av digitale tjenester	73
3.11	Samarbeid for å nå FNs bærekraftsmål	75
3.12	Oversikt over oppdrag og styringsparametere	78

3.1 Fortsatt stor etterspørsel etter startlån

Startlånet er det viktigste virkemiddelet for at flere vanskeligstilte kan bli eier av egen bolig. Kommunene lånte ut 16,1 milliarder kroner i startlån til over 7800 husstander i 2023. Utlånet var om lag på samme nivå som i 2022, men låntakernes gjennomsnittsinntekt økte. Over 60 prosent var barnefamilier, og lånet brukes nå mer aktivt av distriktskommunene. 13 prosent av låntakerne benyttet startlånet til refinansiering for å kunne beholde boligen de bodde i.

Startlån gir eieretablering for husstander med lave inntekter

7830 husstander tok opp startlån i 2023, 67 færre enn i 2022. Gjennomsnittlig lån til boligkjøp var 2,3 millioner kroner, det samme som i 2022. Låneopptaket var i gjennomsnitt 3,2 millioner kroner i sentrale kommuner og 1,5 millioner kroner i de minst sentrale, noe som gjenspeiler prisvariasjonene i boligmarkedene. Startlånets andel av kjøpesummen for boligene økte i snitt fra 91 prosent i 2022 til 93 prosent i 2023.

70 prosent av låntakerne eide ikke sin egen bolig da de tok opp startlån. 58 prosent bodde i leiebolig. Av de totalt 4568 leietakerne som kjøpte egen bolig med startlån, flyttet 3783 fra en privat leiebolig og 785 fra en kommunal bolig.

Økte levekostnader og økt rentenivå har gjort at flere med lav inntekt har fått avslag på sine søknader om startlån. Gjennomsnittsinntekten for de som fikk utbetalt startlån i 2023 var 26 prosent høyere enn i 2020. Økningen var sterkest for barnefamilier med

31 prosent. Lønnsveksten i samme periode var rett i underkant av 16 prosent. Dette er nærmere omtalt i [vedlegg 2: Analyse av startlån](#).

996 husstander fikk til sammen om lag 1,4 milliarder kroner i startlån til å refinansiere lån for å kunne beholde boligene sine. Det var en oppgang fra 882 husstander i 2022, og en økning i antall barnefamilier fra 451 til 537. 13 prosent av antall utbetalte startlån fra kommunene var til refinansiering mot elleve prosent i 2022.

52 prosent av låntakerne hadde fastrente, en nedgang fra 55 prosent i 2022. Utviklingen gjennom året viser at flere valgte fastrente. I første kvartal hadde 39 prosent av lånene fastrente, men dette steg til 55 prosent i fjerde kvartal.

85 prosent av låntakerne i 2023 har lån med nedbetalingstid over 30 år, mens 27 prosent av lånene hadde nedbetalingstid over 45 år. Mye bruk av lang løpetid viser at kommunene utnytter mulighetsrommet i startlånordningen.

Tabell 3.1: Utbetalte startlån¹⁾. Antall. 2020–2023.

I/T	2020	2021	2022	2023
Utbetalte startlån fra kommunene totalt	7 038	7 391	7 897	7 830
Herav til barnefamilier ²⁾	4 083	4 235	4 773	4 773
Herav til husstander over 60 år ²⁾	486	551	509	580
Herav til husstander i distriktskommuner ²⁾	918	1 139	1 201	1 363

¹⁾ Utlån fra kommunene

²⁾ Overlappende kategorier. Summen av kategoriene vil ikke være lik totalen.

Kommunene benyttet låneramma fullt ut

Kommunene etterspurte mer startlån enn det Husbanken hadde i rammen. Ved utgangen av oktober var alle de 16 milliardene brukt opp. Husbanken har derfor oppfordret kommunene til å låne ut de ekstraordinære innbetalingene til nye startlån, framfor å bruke de til nedbetaling av sine startlån i Husbanken.

Husbanken mottok om lag 1,7 milliarder kroner i ekstraordinære avdrag og innfrielser av startlån fra kommunene i 2023. Det er 0,3 milliarder kroner mindre enn i 2022. Re-utlån av midlene åpner opp muligheten for flere startlån og reduserer sannsynligheten for at søkere blir avslått på grunnlag av at kommunen har ikke midler igjen.

Flere avslag grunnet svak betjeningsevne

Kommunene mottok 33 337 søknader om startlån i 2023, om lag 3000 færre enn i 2022. 19 772 søkere fikk avslag. Økte levekostnader og økt rentenivå har gjort at flere med lav inntekt har fått avslag på sine søknader om startlån. Manglende eller usikker betjeningsevne var årsak til 58 prosent av avslagene. Samtidig vurderes mange søkere til å ha for god økonomi til å falle inn under formålet med låneordningen. I 37 prosent av avslagsvedtakene var avslagsårsaken at søkeren ikke anses som vanskeligstilt. I flertallet av disse sakene hadde søkerne for høy inntekt, kunne få lån i en vanlig bank eller hadde ikke utnyttet sitt potensiale til å spare. Registreringen av avslagsårsaker ble lagt om fra 2022 til 2023. Det foreligger derfor ikke presise tall som viser endringer i avslagsårsaker siste året.

Kommunale boligtilskudd til etablering og tilpasning

Kommuner avsetter midler til kommunale boligtilskudd til etablering. Dette øker mulighetsrommet i startlånsordningen og bidrar til at enda flere kan bli boligeiere. I 2023 utbetalte kommunene 347 millioner kroner i tilskudd til etablering til 1222 husstander¹⁾. 54 prosent av dette var til barnefamilier. Kommunenes bruk av tilskudd til etablering har gått noe ned fra 2022, da ble det utbetalt 386 millioner kroner til 1345 husstander.

Kommunene vurderer at behovet for boligtilskudd har økt, og at flere husstander trenger et større tilskudd. Samtidig er det utfordrende å sette av midler til tilskudd i en stram kommuneøkonomi. Det er stor variasjon mellom kommunene. Tilpasninger av boliger for personer med nedsatt funksjonsevne er ofte kostbare og kan kreve omfattende ombygginger. I 2023 ble det utbetalt 61 millioner kroner i tilskudd til tilpasning til 462 husstander, noe som er en liten økning fra 2022, hvor det ble utbetalt 57 millioner kroner til 421 husstander.

Husbanken har informert og veiledet kommunene om startlån

Prisvekst med økte levekostnader og økt rentenivå, har ført til at flere ikke får lån eller tilstrekkelig lån i ordinær bank. Husbanken har derfor vektlagt i sin dialog med kommunene at mulighetsrommet er stort for bruk av startlån når privat finansiering ikke er mulig. Dette gjelder både til å kjøpe bolig og til refinansiering for å beholde boliger.

I 2023 utarbeidet Husbanken en ny og tydeligere veileder for kommunal saksbehandling av søknader om startlån.

Gjennom året veiledet og lærte Husbanken opp kommunale saksbehandlere om god bruk av startlån. Husbanken har holdt regionale fagdager om startlån og fasilitert regionale nettverk. Dette er arenaer hvor kommunale saksbehandlere utveksler erfaringer og diskuterer konkrete problemstillinger.

Startlån for ulike målgrupper har også vært tema på mange av Husbankens øvrige digitale og fysiske arrangementer i 2023. I møter med ledelsen i kommuner er boligetablering med startlån alltid tema.

Se oversikt over opplæring og arrangementer i [kapittel 3.8](#).

¹⁾ Det kan være ytterligere tilskudd til etablering som er gitt av kommunene, men som ikke er behandlet i Startskudd. Det har ikke Husbanken tall på.

Eksempel: Molde kommune – bedre organisering og mer startlån

I samme periode som Molde ble slått sammen med distriktskommunene Misund og Nesset, samlet kommunen flere boligrelaterte tjenester under samme tak og rekrutterte en ny saksbehandler. Startlån ble flyttet fra NAV og plassert under tildeling og koordinering. Det har ført til en ny giv i startlansarbeidet.

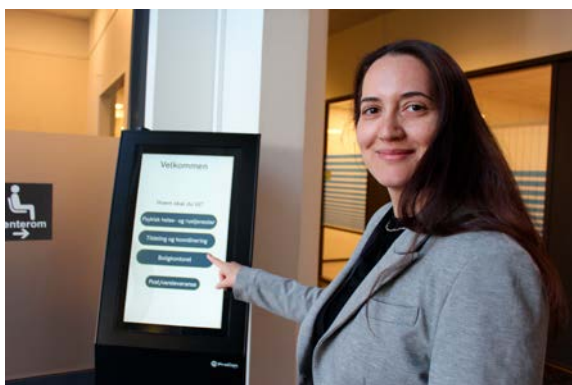


Foto: Molde kommune

-Mange andre kommuner legger startlånet til NAV, men her i Molde har det fungert best den andre veien. Vi som jobber sammen, hjelper hverandre og diskuterer problemstillinger. Og de som kommer hit kan få hjelp til flere ting på samme sted. Det sier Amalia Prodan (bildet) som har jobbet med startlån i Molde kommune siden 2020.

Molde økte startlansopptaket fra 36 millioner kroner i 2019 til 93 millioner kroner i 2022. I 2023 lånte de 67 millioner kroner, en nedgang de tilskriver økte renter og kostnader generelt i markedet. I samme femårsperiode har Amalia og kollegene hjulpet 210 husstander med å skaffe seg bolig eller beholde den de har ved å bruke startlån. 56 prosent av dem er barnefamilier.

-Vi innvilger mange finansieringsbevis som ikke blir brukt, fordi boligprisene er for høye, spesielt i og rundt Molde sentrum. Det er mange som søker om startlån, stadig flere barnefamilier, men vi utbetaler mindre og refinansierer stadig mer. Dette bekrefter at vi lever i en dyrtid, sier Prodan.

Molde trenger flere rimelige boliger i hele kommunen både for uføretrygdede spesielt og for salg generelt. For å kunne hjelpe så mange som mulig, har kommunen tatt noen aktive valg:

- De bruker leie-til-eie for å frigjøre leieboliger til flyktninger.
- De prioriterte boligtilskudd. I 2023 brukte kommunen totalt 2,8 millioner kroner for å hjelpe ti familier til å kjøpe i hele storkommunen, og fem husstander til å tilpasse boligen sin på grunn av ulike funksjonsnedsettelse. De har avsatt tre millioner kroner i boligtilskudd for 2024.
- De benytter mulighetsrommet i startlansforskriften strategisk, blant annet for å rekruttere og beholde nødvendig kompetanse i kommunen.

Prioriterte målgrupper og innsatsområder

Barnefamilier og utviklingshemmede er prioriterte målgrupper innenfor startlansordningen. Startlån kan også benyttes av eldre som ønsker å kjøpe en mer tilrettelagt og sentrumsnær bolig, eller som har behov for å tilpasse boligen for å bli boende lenger hjemme. Husbanken har informert og veiledet kommunene om at startlån også kan brukes for å tiltrekke og beholde arbeidskraft i distrikter.

Fortsatt høy prioritering av barnefamilier

Det ble utbetalt 4773 startlån til barnefamilier i 2023. 61 prosent av alle startlån var til barnefamilier. Totalt utbetalte kommunene 11,4 milliarder kroner i startlån til barnefamilier. Som året før utgjorde det 70 prosent av totalsummen på 16,1 milliarder kroner som ble utbetalt i startlån. Gjennomsnittlig lånebeløp ved boligkjøp var 2,6 millioner kroner. Barnefamilier vil ofte ha behov for større bolig enn andre målgrupper. Dermed er også gjennomsnittslånet noe høyere enn for alle målgrupper. Kommunene prioriterer også barnefamilier ved bruk av kommunale boligtilskudd. I 2023 ble 54 prosent av tilskuddsmidlene gitt til barnefamilier.

537 barnefamilier tok opp startlån for å refinansiere lån i 2023, en økning fra 451 husstander i 2022. Noe flere barnefamilier enn gjennomsnittet av låntakerne hadde fastrente, 60 prosent av barnefamiliene mot 52 prosent av alle låntakere. Fast rente gir økonomisk forutsigbarhet og stabilitet.

Økt prisvekst og høyere renter har ført til at inngangen til boligmarkedet er blitt vanskeligere for mange barnefamilier. Selv om den fulle effekten av renteøkningen ikke er nådd ennå, ser Husbanken at betalingsevnen for ulike målgrupper som ung ufør, enslig forsørger og barnefamilier, har blitt redusert.

Mange barnefamilier som søker startlån, har vedvarende lav inntekt og problemer med å kjøpe sin egen bolig. Noen har et rent finansieringsproblem og er i en situasjon hvor et startlån vil være tilstrekkelig. Andre igjen har sammensatte problemer. Denne gruppen er avhengig av at kommunen følger dem opp og hjelper med å kjøpe eller beholde boligen ved hjelp av startlånet.

Boligetablering for personer med utviklingshemming

Husbanken har ikke eksakte tall på hvor mange boliglån som har gått til personer med utviklingshemming, men har tall på hvor mange personer med ytelsen ung ufør som har fått lån. Her inngår personer med utviklingshemming sammen med andre unge personer som mottar ytelsen. Husbanken anslår at i underkant av 1060 unge uføre fikk startlån til å kjøpe bolig i 2023, om lag 50 færre enn i 2022. Om lag 770 av disse eide ikke bolig fra tidligere. Anslaget er beregnet på bakgrunn av husstander som har oppgitt uføretrygd som inntektstype.

Husbanken veileder kommunene for at flere personer med utviklingshemming skal bli boligeiere. En av valgmulighetene er at kommunen etablerer borettslag og selger andelene til beboerne. Tre av Husbankens økonomiske virkemidler er aktuelle i en slik modell:

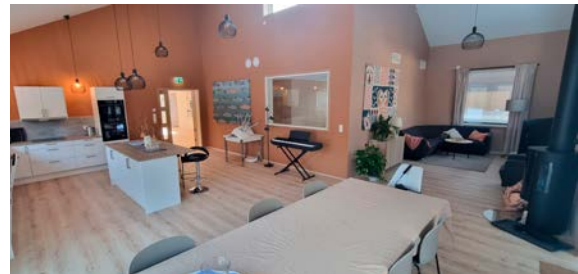
- Investeringsstilskudd til kommunen
- lån til boligkvalitet (fellesgjeld) til borettslaget
- startlån til beboerne

Beboerne kan også søke tilskudd til etablering i kommunen. I tillegg kommer kompensasjon for merverdiavgift fra skatteetaten. Dette er et godt tiltak for å øke eierandelen for gruppen unge uføre generelt og personer med utviklingshemming spesielt.

For å øke kunnskapen om denne modellen, arrangerte Husbanken fagdag om finansiering og etablering av borettslag for personer med utviklingshemming våren 2023. 200 deltakere fikk informasjon om modellen og virkemidlene samt erfaringer fra konkrete prosjekter.

I løpet av 2023 utbetalte Husbanken investeringsstilskudd til to slike prosjekter, der 18 personer med utviklingshemming ble eiere av hver sin egen bolig. Tilsvarende tall i 2022 var ti prosjekter med 78 boliger. Mange kommuner melder om at de har satt planlagte byggeprosjekter med borettslagsmodellen på vent, på grunn av at høyere byggekostnader og økende renter har gjort boligene for dyre for målgruppen.

Eksempel: Tyribo borettslag for personer med utviklingshemming i Risør



Beboerne har selv bestemt innredning og farger i sine egne leiligheter og i fellesrommene. Foto: Husbanken

I mai 2023 stod det nybygde borettslaget Tyribo i Risør klar til innflytting. Her har seks utviklingshemmede mellom 17 og 25 år kjøpt hver sin leilighet på 55 kvadratmeter med startlån. Leilighetene har egen inngang, åpen stue-kjøkkenløsning, to soverom, bad, egen terrasse og to boder. I tillegg deler de på felles stue og kjøkken (bildet), trimrom, fellesboder og romslige utearealer.

Det var foreldregruppa som tok initiativet overfor kommunen, og de samarbeidet godt gjennom de seks årene prosjektet varte. Beboerne kjenner hverandre fra før, og de har selv påvirket utforming og løsninger sammen med sine foresatte. Kommunen bistår beboerne i det daglige fra en eksisterende personalbase i nabobygget.

Borettslaget er bygget som passivhus med grunnvarme fra fire energibrønner. Så langt har bygget vært selvforsynt på energi. Sammen med vedlikeholdsfrie løsninger har det ført til lave og stabile felleskostnader for beboerne. Tomta er sentralt plassert i et ordinært boligfelt med kort vei til kollektivtransport, butikk, skole og Risør sentrum.

De totale prosjektkostnadene var 23,8 millioner kroner. Kommunen var byggherre, og fikk 9,5 millioner kroner i investeringstilskudd fra Husbanken pluss momskompensasjon. Denne gunstige støtteordningen og god prosjektstyring gjorde at kommunen til slutt kunne selge hver leilighet for to millioner kroner. Alle beboerne har fått startlån av kommunen til å dekke hele eller deler av kjøpesummen.

Positiv utvikling i bruk av startlån til eldre

Flere av Husbankens virkemidler bidrar til å fremskaffe flere egnede boliger for eldre. Bruken av startlån til eldre har økt noe. I 2023 utbetalte kommunene 667 millioner kroner i startlån til 580 husstander med personer over 60 år, en oppgang fra 618 millioner kroner og 509 husstander i 2022. Utbetalingene i 2023 gikk til å kjøpe 304 boliger, refinansiere 143 boliger, utbedre/tilpasse 113 boliger, og bygge/overta 20 boliger.

En gjennomgang Husbanken foretok i 2022 av kommunene sine særbestemmelser for startlån, viste at noen kommuner hadde egne retningslinjer som ekskluderte søkere over en viss alder. Dette indikerte at eldre som målgruppe var lavt prioritert og i noen tilfeller vurdert som utenfor målgruppen for startlånet. I dialogen med kommunene har Husbanken derfor lagt større vekt på potensialet i å tilby startlån til eldre som bor i uegnede boliger.

Dette var også tema på en konferanse Husbanken arrangerte sammen med NAV Hjelpemidler og tilrettelegging på Elverum i november 2023. Konferansen handlet om å tilpasse bolig og hvordan kommunene kan arbeide aktivt med de økonomiske virkemidlene på dette området, men også hvordan arbeidet er organisert.

Økt bruk av startlån i distriktene

Distriktskommuner med sentralitet fem og seks økte opptaket av startlånmidler fra 1,8 milliarder kroner i 2022 til 2,1 milliarder kroner i 2023.

Distriktskommuner utbetalte startlån for 2 078 millioner kroner til 1363 husstander i 2023. Dette er en økning på 360 millioner kroner og 162 flere husstander sammenliknet med 2022. Av disse var 786 startlån til barnefamilier. Det er en oppgang fra 705 lån i 2022. Totalt utbetalt beløp til barnefamilier i distriktene økte fra 1150 millioner kroner i 2022 til 1395 millioner kroner i 2023, en økning på 21 prosent. Barnefamilier lånte 67 prosent av midlene i distriktskommuner.

Lave boligpriser og høy risiko for tap gjør det vanskelig å blant annet bygge nye boliger. I slike tilfeller kan startlån være en løsning for de som ikke får lån i ordinær bank.

Kommuner kan benytte startlån for å opprettholde eller tiltrekke seg arbeidskraft der boligsituasjonen hindrer utvikling av det lokale næringslivet. Å bruke startlån på denne måten er aktuelt i mange distriktsområder, hvor det er mangel på egnede boliger med ønsket beliggenhet. Bruken av startlån til formålet er svakt økende.

I 2023 ble det gitt 126,7 millioner kroner i startlån i 52 saker med hensyn til arbeid og næring i distrikt. Dette er en økning fra 102,9 millioner kroner og 44 husstander i 2022. Totalt brukte 27 kommuner startlånet for å opprettholde eller tiltrekke seg arbeidskraft. 15 av disse var distriktskommuner og de resterende 12 var i sentralitetsklasse to til fire.

Eksempel: Sør-Varanger bruker startlån for å skaffe kritisk arbeidskraft til kommunen

Sør-Varanger bruker startlånet aktivt i arbeidet med å rekruttere nye arbeidstakere til kommunen og for å beholde arbeidskraft. Kommunen bruker startlån for å være en attraktiv og konkurransedyktig arbeidsgiver og vertskommune. I satsingen «Jobb hos oss» er eksempelvis muligheten for startlånet trukket frem som en av mange fordeler med å flytte til Sør-Varanger.



Foto: Privat

Bruken av startlån er også godt forankret med både vedtak i kommunestyret og som et tiltak i boligpolitisk plan, i tillegg til i det operative gjennom et eget startlånutvalg. I Sør-Varanger ser man at bruken av startlån gir kommunen et handlingsrom som kan dekke kritisk behov for arbeidskraft i kommunen.

-Det har vært en endring i både holdning til bruk av startlån og boligpolitikk generelt. Kommunen har gått fra å være en restriktiv startlånsforvalter til å bruke ordningen aktivt i rollen som boligpolitisk aktør, forteller Elvira Røst (bildet) ved boligkontoret i Sør-Varanger.

I 2023 utbetalte Sør-Varanger kommune 33,2 millioner kroner i startlån, der to av lånene for totalt 7,9 millioner kroner er begrunnet i behovet for arbeidskraft. Det ene startlånet gikk til refinansiering

for å beholde en ansatt med kritisk kompetanse, og det andre gikk til å kjøpe en ny bolig for to personer som flyttet til kommunen etter å ha fått jobb i Kirkenes.

Startlån 20 år

Startlånet feiret 20-årsjubileum i 2023 og er Husbankens viktigste virkemiddel i arbeidet med målet om at flere skal kunne eie egen bolig.

Se mer om startlån i [vedlegg 2: Analyse av startlån](#).

20 år med startlån

**143 000 husstander har fått startlån,
halvparten er barnefamilier**

86 prosent eier fortsatt egen bolig



3.2 Husbanken finansierte 2900 boliger til utleie i et marked med økende press

Gjennom lån og tilskudd til utleieboliger, studentboliger og omsorgsboliger har Husbanken finansiert om lag 2000 nybygde boliger i leiemarkedet i 2023. Dette utgjør ni prosent av alle nybygde boliger. I tillegg har Husbanken finansiert kjøp, rehabilitering og istandsetting av om lag 900 utleieboliger, omsorgsboliger og studentboliger. Midlertidig gjeninnføring av tilskudd til utleieboliger gjorde det mulig for kommunene å anskaffe og sette i stand flere boliger til flyktninger. Flere kommuner inngår tilvisningsavtaler med private utbyggere for å fremskaffe utleieboliger til vanskeligstilte. 100 kommuner har signert avtale om å ta i bruk Kobo.

For dem som ikke kan eller vil kjøpe sin egen bolig, skal leie være et godt og trygt alternativ. I dag er nesten en million personer leietakere, og av disse er rundt 400 000 langtidsleietakere. Husbankens virkemidler til å finansiere utleieboliger har vært etterspurt av både kommuner og private aktører for å dekke etterspørselen. Husbanken ga tilsagn om lån og tilskudd til 1349 utleieboliger, 1050 av disse disponeres av kommunene. Husbankens innsats på leiemarkedet omfatter også bostøtten, tilskudd til energiltak og arbeidet med bostedsløse som er omtalt i andre delkapitler.

Leieprisene har økt, og tilgang på egnede utleieboliger er redusert

Generell prisvekst, renteoppgang, lavere boligbygging og fortsatt høy bosetting av flyktninger har bidratt til økende press i leiemarkedet i 2023. Dette har ført til høyere leiepriser og redusert tilgang på egnede utleieboliger. I flere større og sentrale kommuner har leieprisene økt betraktelig. På to år har leieprisene i Norge steget med over 15 prosent^{a)}.

En stor andel kommuner melder om at de mangler egnede utleieboliger til flere grupper, og at ventetiden for kommunal utleiebolig har økt. I distriktskommuner er det utfordrende at boligmassen ligger spredt, samt at det også her mangler egnede utleieboliger med tilgang til kollektivtransport, skole, barnehage, og butikk.

Økte renter og bokostnader rammer alle, men det er enslige forsørgere og barnefamilier som har fått den høyeste belastningen. Den markante nedgangen i husholdningenes økonomiske trygghet som ble dokumentert i 2022, er forsterket i 2023^{b)}. Det er en risiko for at vanskeligstilte fortrenses fra leiemarkedet. Les mer om vurdering av framtidsutsikter i leiemarkedet i [kapittel 5](#).

Mangel på boliger er en av de største barrierene for å bosette flere flyktninger

Norge har bosatt 65 000 flyktninger de siste to årene. I 2023 har kommunene gitt uttrykk for at det private leiemarkedet er mettet. Flere av boligene som er tilgjengelige nå egner seg ikke til formålet. De ligger spredt, passer ikke behovet til flyktningene i forhold til størrelse, og leiekostnadene er høye.

Kommunenes egne boligreserver er mange steder benyttet fullt ut. Å skaffe flere kommunalt disponerte utleieboliger ble i stor grad en gjeldende strategi utover året, særlig som følge av at tilskudd til utleieboliger ble gjeninnført midlertidig. Bare én av fire kommuner oppga i oktober 2023 å ha tilstrekkelig tilgang på egnede kommunale utleieboliger. Samtidig har det vært en markant økning i antall husstander med flyktningbakgrunn som har fått tildelt kommunal bolig, se [vedlegg 3](#).

Husbanken har gitt kommunene råd og veiledning om hvordan de kan mobilisere flere private utleiere, hvordan de kan utnytte potensialet i boligmassen sin best mulig og fremskaffe boliger gjennom tilvisningsavtaler. Samtidig har Husbanken også veiledet kommunene i bruk av økonomiske virkemidler til andre målgrupper for å frigjøre boliger til flyktninger.

For å fremskaffe flere boliger til flyktninger, har noen kommuner tatt i bruk tidligere omsorgsbygg eller satt i gang prosesser for å bygge om eldre institusjonsbygg til leiligheter eller kollektive boformer. Oslo kommune har tatt i bruk modulbygg, og andre kommuner planlegger det samme. I flere mindre distriktskommuner har samarbeid med private utbyggere sørget for at småhus har blitt bygget på rekordtid.

På mange av Husbankens arrangementer for kommunene, har boliger til flyktninger vært på programmet. Dette var hovedtema da Husbanken arrangerte boligsosial lederkonferanse i november. Konferansen var et fysisk arrangement på Gardermoen med drøyt 200 deltagere fra hele landet. Det ble gitt informasjon fra Kommunal og distriktsdepartementet, UDI, IMDi og Husbanken. Resultater fra to rapporter om kommunenes erfaringer med bosetting og mulige strategier for å fremskaffe flere boliger til flyktninger ble også presentert. I tillegg delte tre kommuner hvordan de hadde jobbet med å skaffe boliger til flyktningene. En viktig suksessfaktor har vist seg å være å få etablert samarbeid mellom de involverte etatene i kommunen raskt.

Husbanken har også vært representert i nasjonalt utvalg for mottak og bosetting av flyktninger, og bidratt med kunnskap om metoder for boligfremskaffelse og innsikt i kommunenes arbeid med boliganskaffelser.

Lån til utleieboliger

Husbanken ga i 2023 tilsagn om lån til utleieboliger for 1395 millioner kroner til 601 boliger. I 2022 ble det gitt tilsagn om lån for 762 millioner kroner til 257 boliger.

Husbanken gir lån til private virksomheter eller kommuner som skal bygge eller kjøpe boliger for utleie. Boligene skal ha god standard, funksjonalitet og lokalisering skal passe til beboernes behov. Lån til utleieboliger hadde nest høyest prioritet innenfor lånerammen etter startlån.

Flere kommuner inngår tilvisningsavtaler med private utbyggere

Kommuner kan benytte tilvisningsavtaler til å skaffe flere egnede utleieboliger i samarbeid med private utbyggere og Husbanken. Gjennom en langsiktig avtale har kommunen rett til å henvise vanskeligstilte personer og familier til inntil 40 prosent av boligene i et prosjekt i minst 20 år. Tilvisningsavtaler er aktuelt for både små og store kommuner, og små og store prosjekter. Boliger med tilvisningsrett er beregnet for boligsøkere som av ulike årsaker faller utenfor det ordinære boligmarkedet.

Av 601 boliger finansiert med lån til utleieboliger er 302 boliger kommunalt disponerte med tilvisnings- eller tildelingsavtaler¹⁾. I 2022 var tilsvarende antall 113.

Tabell 3.2: Lån til utleieboliger. Millioner kroner og antall boliger. 2020–2023.

Lån til utleieboliger	2020	2021	2022	2023
Lånebeløp	714	1 328	762	1 395
Totalt antall boliger	310	538	257	601
Antall kommunalt disponerte utleieboliger ²⁾	194	288	113	302

¹⁾ Tilvisningsavtaler finansieres med lån og gir kommunen rett til å disponere minst 40 prosent av boligene i minst 20 år. Tildelingsavtaler har blitt finansiert med lån og tilskudd som ga kommunen rett til å disponere alle boligene i prosjektet i minst 30 år.

²⁾ Utleieboliger med tilvisnings- og tildelingsavtaler.

Eksempel: Herredshus i Stokmarknes har blitt utleieboliger



Foto: Husbanken

Herredshuset fra 1886 har tidligere vært postbygg, fritidsklubb og kulturskole. Nå har den røde bygården i sentrum av Stokmarknes blitt transformert til utleieboliger. Tre av de åtte leilighetene har kommunen en tilvisningsavtale med den lokale utbyggeren på, og beboerne er en fin miks av ulike aldersgrupper.

Det er to toroms leiligheter på 44 kvadrat til 8900 kroner i måneden og seks treroms leiligheter på 65-78 kvadrat til 12 900 kroner. Noen leiligheter har innebod, mens alle leilighetene har utebod og parkeringsplass.

Bygget fremstår som nytt og moderne både utvendig og innvendig. Leilighetene ble tatt i bruk juni 2023. Prosjektkostnadene var 15,7 millioner kroner, herav 13,3 millioner i lån til utleieboliger.

Hadsel kommune er en distriktskommune i Vesterålen med 8200 innbyggere. Boligmarkedet i kommunen er velfungerende, men under press. Det er behov for flere egnede utleieboliger for alle målgrupper.

Eksempel: Moderne utleieboliger med tilvisning for eldre på Jessheim



Foto: Husbanken

Leva Jessheim Park er et nytt leilighetsbygg med 89 utleieboliger og fellesareal med vertskap som en del av en større utbygging på gamle Jessheim stadion. Ullensaker kommune og eierne har inngått en tilvisningsavtale på alle de 89 boligene, 36 av dem til enhver tid. Kommunen bruker tilvisningsavtaler aktivt for å skaffe flere egnede boliger til både vanskeligstilte og eldre, blant annet for at eldre skal kunne bo hjemme lenger.

Det er 54 toroms leiligheter på 45 kvadratmeter til 13 700 kroner per måned i snitt og 35 treroms på 58 kvadratmeter til 16 700 kroner i snitt. Prisene inkluderer eksklusiv tilgang til fellesarealer med vertskap. For å supplere på leieprisene kan Ullensaker benytte kommunal bostøtte.

Leilighetene har mange livsløpskvaliteter, vannbåren varme eller radiatorer, store vindusflater og overbygget balkong. Bygget har trekledde fasader, heis, treningsrom, 63 p-plasser, gjesterom å leie, fellesrom med kjøkken som samlingssted, samt resepsjon med vertskap i første etasje. Leilighetene ligger sentralt med fem minutters gange til blant annet togstasjon, storsenter og marka som nærmeste nabo.

Bygget ble tatt i bruk i desember 2023, og eierne fikk lån til utleieboliger fra Husbanken på 230 millioner kroner av prosjektkostnadene på 315 millioner kroner.

Eksempel: 16 moderne utleieboliger med tilvisning sentralt i Alta



Foto: Husbanken

De 16 leilighetene er på 46 og 60 kvadratmeter med månedlige leiepriser fra 12 til 15 000 kroner. Bygget ble ferdigstilt og innflyttet i november 2023, og kommunen kan til enhver tid henvise vanskeligstilte til seks av leilighetene.

Alle enhetene er fleksible, ved at det er mulig å dele rom, eller sette opp vegger for å få flere oppholdsrom. Sentral og samtidig landlig beliggenhet mellom Altaelva og sentrum i gangavstand til skog, buss, skole og barnehage. De totale prosjektkostnadene var 56 millioner kroner, herav 44 millioner i lån til utleieboliger.

Tilskudd til utleieboliger ble midlertidig gjeninnført

Husbanken ga 444 millioner i tilskudd til totalt 796 utleieboliger i 2023. Av disse ble 572 boliger fremskaffet gjennom kjøp eller bygging, og 224 gjaldt istandsetting av tomme utleieboliger.

I revidert nasjonalbudsjett ble tilskudd til utleieboliger midlertidig gjeninnført med en tilsagnsramme på 400 millioner kroner. Tilsagnsrammen ble ytterligere økt med 44 millioner kroner i desember. Tilskuddet skulle brukes til å kjøpe, istandsette og bygge boliger for å øke kommunenes kapasitet til å bosette flyktninger. Tilskuddet ble begrenset til tiltak igangsatt etter 16. juni 2023. Se utvikling i tilskuddsbeløp og antall boliger i [tabell 3.3](#).

Informasjon om at ordningen ble gjeninnført og utvidet ble grundig orientert om i alle Husbankens kanaler, og førstelinjen arbeidet aktivt med å mobilisere kommunene. Rammen for tilskudd ble fullt ut benyttet, dette på tross av at investeringsbudsjettene i kommunene i hovedsak var lagt.

Tilskudd til istandsetting av tomme boliger

45 kommuner mottok 29 millioner kroner for å istandsette 224 boliger. Tilskudd til istandsetting har bidratt til for at flere kommunale boliger er tatt i bruk som ellers ville stått tomme. Tilskuddet utgjorde 50 prosent av prosjektkostnadene og maksimalt 150 000 kroner per boenhet. Som et ekstra tiltak for å mobilisere det private leiemarkedet, kunne kommunene videretildele tilskuddet til private, mot at de inngikk en treårig leieavtale av boligen som ble istandsatt.

Tabell 3.3: Tilskudd til utleieboliger. Antall boliger og millioner kroner. 2020–2023.

Lån til utleieboliger	2020	2021	2022	2023
Lånebeløp	714	1 328	762	1 395
Totalt antall boliger	310	538	257	601
Antall kommunalt disponerte utleieboliger ¹⁾	194	288	113	302

¹⁾ Utleieboliger med tilvisnings- og tildelingsavtaler.

Eksempel: Nyrenovertede utleieboliger til flyktninger i Brønnøy



Bilde av kjøkkenet i den ene boligen før og etter istandsettingen.
Foto: Brønnøy kommune

I Brønnøy på Helgeland har kommunen fått satt i stand seks tomme utleieboliger til flyktninger, takket være tilskudd til istandsetting fra Husbanken. I løpet av høsten 2023 flyttet det inn til sammen 15 flyktninger i boligene.

Det er en firemannsbolig som har vært ubeboelig etter en brann i 2018. Nødvendige tiltak var å bygge opp igjen første etasje, samt at alle overflater og fast innredning måtte oppgraderes i alle fire boenhetene. Her fikk kommunen 600 000 kroner i tilskudd.

To andre boliger har stått tomme i over ett år på grunn av omfattende skader utover vanlig bruksslitasje. I den ene boligen måtte kjøkkeninnredningen og flere vinduer byttes ut, og alle overflater måtte oppgraderes. Den andre boligen trengte nytt kjøkken og bad, samt fornye alle overflater. Kommunen fikk 150 000 kroner i tilskudd til istandsetting for hver av boligene.

De totale prosjektkostnadene var 2 266 000 kroner, og kommunen fikk til sammen 900 000 kroner i tilskudd fra Husbanken.

Eksempel: Totalrehabilitert villa med seks leiligheter til ni flyktninger



Badene har fått ny innredning og belegg. Foto: Skien kommune

Den gamle og slitne villaen med seks små utleieleiligheter skulle selges, fordi Skien kommune trengte større enheter. De hadde dessuten ikke råd til å totalrehabilitere bygget. Men med mange enslige flyktninger fra Ukraina og tilskudd til istandsetting fra Husbanken, kunne kommunen tenke nytt, og dermed satt de i gang med arbeidet likevel.

Fem av leilighetene har fått nye bad (bildet) og kjøkken, nytt elektrisk anlegg og varmepumper, og alle overflater har blitt nye. Kommunen har også fått tilskudd til energiltak for å bytte alle vinduene, og resten av den utvendige oppgraderingen finansierer kommunen for egen regning. Planen er at ni ukrainske flyktninger skal flytte inn. Husbanken har gitt 750 000 kroner i tilskudd til istandsetting for de fem leilighetene av en totalkostnad på 1,8 millioner kroner.

Husbanken bistår kommunene med å fremskaffe kommunalt disponerte utleieboliger

I 2022 disponerte kommunene totalt 110 531 boliger. Det er en oppgang på 2403 boliger fra 2021. Tall for kommunalt disponerte boliger i 2023 er ikke tilgjengelige per dags dato. I behovsmeldingen for 2023 oppga kommunene at de planla å anskaffe 695 flere kommunalt eide boliger i løpet av 2023, og samtidig selge i overkant av 600 boliger. Av disse var 140 uegnet for brukergruppen, og 140 hadde behov for større oppgraderinger. 196 av utleieboligene var planlagt å skulle selges til leietakerne. Videre oppga kommunene at de planla å skaffe i overkant av 450 kommunalt disponerte utleieboliger via avtaler med private utbyggere og tilvisningsavtaler. Kommunene oppga disse tallene i utgangen av januar 2023, før tilskudd til utleieboliger igjen ble bevilget i revidert nasjonalbudsjett i mai.

Tall fra KOSTRA viser at bruken av midlertidige botilbud økte med 30 prosent fra 2021 til 2022. Totalt har 137 kommuner rapportert om opphold i midlertidige botilbud. Tall for 2023 er ikke tilgjengelige nå. Dette er det høyeste nivået som noen gang er registrert. Det er ikke tidligere sett en så stor økning ett enkelt år. Denne utviklingen kan indikere økt bostedsløshet. Det er primært de større kommunene som har utfordringer med bostedsløshet, men bostedsløse finnes i alle typer kommuner. Se anslag for antall bostedsløse i [kapittel 3.9](#).

Husbanken har bistått kommunene med råd og veiledning i arbeidet med å fremskaffe flere utleieboliger. Veiledningen har blant annet bestått i

- hvordan kommunene bør ta en aktiv rolle og være bevisste ved kommunal boligplanlegging
- å bruke lån og tilskudd til å skaffe og istandsette utleieboliger
- prosessen rundt tilvisningsavtaler med private aktører
- å bruke startlån aktivt for å frigjøre utleieboliger

I dialogen med kommunene har Husbanken fremhevet at det å anskaffe nye boliger, utbedre eksisterende og selge uegnede utleieboliger er nødvendig for å ha boliger som er tilpasset målgruppene. Kommunale utleieboliger skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø. Det er fortsatt få kommuner som bruker muligheten til å inngå avtaler om å tilvise utleieboliger til vanskeligstilte i samarbeid med private utbyggere. Husbanken har påpekt denne muligheten overfor kommunene, og at utbyggere kan søke om lån til utleieboliger. Blant annet informerte Husbanken om ordningen i et webinar 1. desember 2023. Webinaret hadde hele 715 påmeldte deltagere.

Eksempel: Bransjemøte førte til samarbeid med privat aktør om tilvisningsavtaler i Sarpsborg kommune

I en svært krevende tid for byggebransjen har Sarpsborg kommune lyktes med å inngå samarbeid med en privat aktør om tilvisningsavtaler som lånefinansieres av Husbanken med 250 millioner kroner. For å oppnå dette har Husbanken og Sarpsborg kommune samarbeidet tett.

Etter forankring i møte med kommunens toppledelse ble det gjennomført et markeds møte mellom kommunen, byggebransjen og Husbanken. I møtet redegjorde toppledelsen i kommunen for utfordringer, mål og tiltak i boligpolitikken, herunder hvordan de ønsker bistand fra byggebransjen for å løse utfordringer. Husbanken deltok på møtet og synliggjorde hvordan de private aktørene kan benytte alle Husbankens virkemidler, og tilvisningsinstituttet. Møtet resulterte i respons på kommunens utlysning av behov for tilvisningsboliger fra hele 14 aktører. I tillegg fortsetter dialogen med andre private aktører om hvordan de kan bidra med flere boliger som dekker kommunens behov, både med og uten finansiering fra Husbanken.

En nærliggende kommune hadde samme ambisjon om å tiltrekke seg tilbydere til tilvisningsavtaler og valgte å lyse ut i avisen. Dette resulterte i kun én henvendelse som foreløpig ikke er materialisert i et konkret prosjekt. Kommunen har nå besluttet å kalle inn til en bredere dialog med byggebransjen og Husbanken om hvordan man kan finne løsninger i boligpolitikken, herunder realisere flere tilvisningsboliger. Denne kommunen ble inspirert av resultatene av prosessen i Sarpsborg kommune.

100 kommuner har signert avtale om å ta i bruk Kobo

I 2023 deltok 113 kommuner i Husbankens innføringsløp som bestod av seks digitale samlinger. Ved utgangen av prosjektperioden i 2023 hadde totalt 100 kommuner signert avtale om å ta i bruk Kobo.

Kobo er Husbankens digitale system for å støtte kommunenes arbeid med kommunale boliger gjennom boligregister, saksbehandling og innbyggertjenester. Kobo er utviklet sammen med KS og flere kommuner siden 2021. Prosjektfasen for utviklingen av Kobo ble avsluttet ved utgangen av 2023, men løsningen vil bli utviklet videre og tilbys alle landets kommuner.

Med Kobo kan kommunene gi innbyggerne en selvbetjeningsløsning for å søke om kommunal bolig digitalt. Kommunale saksbehandlere kan kartlegge, fatte vedtak, håndtere dokumenter og tildele boliger i Kobo. Boligregisteret gir oversikt over kommunalt disponerte boliger og behovene for kommunale boliger, og er et godt grunnlag for å forvalte boligmassen. Kobo bidrar til å effektivisere arbeidet med søknad og tildeling av kommunale boliger.

Det har vært tett dialog og flere møter med kommuner som ønsker å bruke Kobo. For eksempel er det gjennomført workshoper med Oslo og Kristiansand kommune samt flere møter med Tromsø, Trondheim, Stavanger og Drammen kommune. Etter møtene er det utarbeidet et estimat på utviklingskostnader for konkrete funksjoner som Oslo kommune har behov for å kunne bruke Kobo.

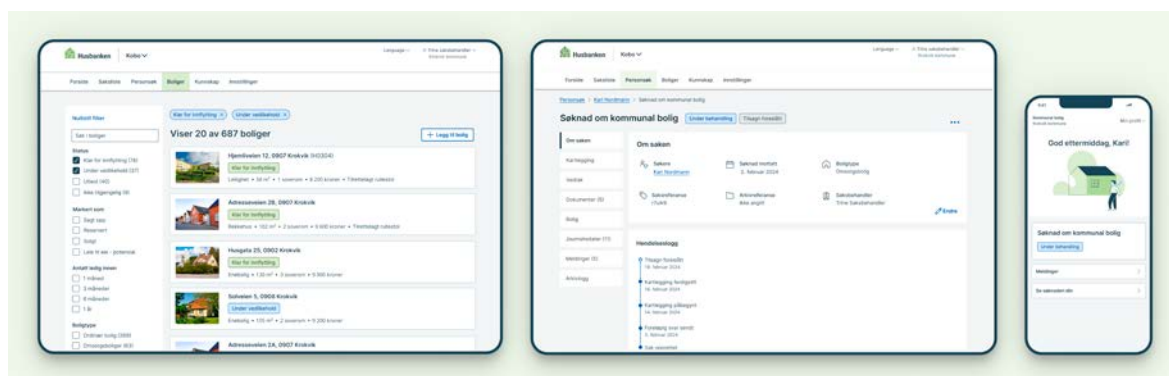
Husbanken har gjennomført månedlige møter om «status og demo for Kobo» hvor kommuner og andre relevante interessenter har fått oppdatert informasjon om nyutviklet funksjonalitet i systemet. Hovedhensikten med møtene og workshoper har vært å gjøre kommunene kjent med Kobo og hva systemet tilbyr.

Status i prosjekter som fikk tilskudd til forsøk med nye boligmodeller i 2022

I 2022 tildelte Husbanken 24,4 millioner kroner i tilskudd til forsøk med nye boligmodeller. Midlene ble fordelt på fire ulike forsøksprosjekter med totalt 33 boliger. Under følger en kort status for hvert av prosjektenes arbeid i 2023.

Karmøy kommune utvikler boligkonsepter tilrettelagt for personer med samtidig rusmiddelavhengighet og psykiske lidelser (ROP-gruppen)

Karmøy kommune startet byggingen av tre nye boligmodeller i november 2023 tilpasset ROP-gruppen. Målet med prosjektet er å øke bokvaliteten for beboerne, styrke HMS for ansatte og redusere driftskostnader for kommunen. Prosjektet vektlegger hvordan boligen kan tilpasses den enkelte beboeren og ikke omvendt. Dette bidrar til en stabil bosituasjon. Nyhetselementene i innovasjonen ligger i det helhetlige perspektivet som gjelder tilpasninger i arkitektur, materialer (hardbruk, brannhemmende), boligteknologier og brannsikkerhetsløsninger i bolig for å imøtekomme behov fra flere «brukere» av boligen. Snøhetta AS er arkitekt i prosjektet, og byggene ferdigstilles i oktober 2024. Karmøy kommune mottar 6,7 millioner kroner i tilskudd.



Kobo har et brukervennlig grensesnitt for både pc og mobil. Skjermbilder: Husbanken

Sandnes kommune utvikler og tester sentrumsnære og robuste leiligheter for ROP-gruppen



Leilighetene ligger i et boligfelt nært sentrum. Foto: Sandnes Eiendom

Målet i Sandnes er å utvikle en ny boligmodell med åtte robuste leiligheter i fortettet og sentrumsnær form. Boligmodellen har tilpassede boliger og individuelt tilrettelagte tjenester for personer i ROP-gruppen. Kommunen ønsker at beboerne skal kunne bo i leilighetene lenge, for å bidra til stabilitet i livet og mulighet for å utvikle relasjoner med andre beboere i nabolaget. Samtidig skal løsningen være kostnadseffektiv og gjennomførbar for kommunen. Sandnes kommune mottok 8,5 millioner kroner i tilskudd.

Stiftelsen Kirkens Bymisjon i Oslo utvikler og tester boligtiltak for kvinner i ROP-gruppen

Kirkens Bymisjon mottok 3,7 millioner kroner i tilskudd til et forsøk med en boligmodell i Steenstrups gate 11 sentralt i Oslo. Kommunen tester om boligmodellen kan gi kvinner med utfordringer knyttet til rusbruk og psykisk helse gode og stabile boforhold og et bedre liv. Boligene har tidsubestemte leiekontrakter og er samlokaliserte med oppfølging fra base. Huset inneholder nå 13 moderne leiligheter og base. Boligene er i ferd med å fylles opp av kvinner fra Oslos bydeler gjennom en rammeavtale om oppfølging med Velferdsetaten.

Rehabiliteringen av eiendommen ble noe forsinket. Huset ble ferdigstilt juni 2023, og første beboer flyttet inn samme måned. Det flyttet så inn to nye beboere per måned for å skape mest mulig ro. Det er ansatt seks booppfølgere med sosionomutdanning på huset. De jobber etter et recoveryperspektiv som gir rom for individuell tilpasning til hver enkelt beboer. Det er skrevet en artikkel om tiltaket i fagbladet Fontene^{c)}. Evaluering av tiltaket er planlagt juni 2024

Trondheim kommune tester en boligmodell som gir personer med nedsatt funksjonsevne mulighet til å prøvebo en leilighet før et eventuelt kjøp

Hensikten med forsøket er å gjøre overgangen fra leie til eie raskere, tryggere og mer smidig. Mange personer med utviklingshemming opplever det å flytte hjemmefra som usikkert. Trondheim kommune får stadig flere boligsøkere som trenger en bolig med mulighet for gode oppfølgingstjenester, personer som er for selvstendige til å bo i bofellesskap.

En løsning med å «prøvebo» gir økt trygghet både for den enkelte og for de pårørende. Det endelige målet er at personer med utviklingshemming i større grad får mulighet til å eie sin egen bolig og selv bestemme over egen bosituasjon. Prosjektet skal møte føringer i CRPD, om at flere med nedsatt funksjonsevne skal få muligheten til å eie egen bolig.

Kommunen har fått 5,4 millioner kroner i tilskudd til å investere i ni boliger.

Erfaringer så langt fra beboere, pårørende og kommunen er som følger:

- Det er ofte utfordrende å rekruttere nok ansatte innenfor tjenesten, men til Prøvebo er det mange kvalifiserte søkere – en ny form å arbeide i.
- Noen leietakere i kommunale bofellesskap flytter nå ut etter eget ønske over i Prøvebo. Ifølge kommunen gjør mangel på boligtyper at beboere får boliger med et høyere tjenestenivå enn de trenger.
- Meget stor interesse for denne boformen – normalisering og inkludering. Økt bruker-medvirkning til å delta på visninger, kunne velge bolig og at kommunen har tilegnet seg ny kunnskap om alternativer og CRPD.
- Økt pris på nye boliger gjør at kommunen har gått ned i areal per enhet. Dette fungerer nå, men det er uvisst hvordan dette vil fungere i et lengre perspektiv/livsløp.
- Kommunen hadde planer om 30 boliger innenfor ordningen Prøvebo. Etter at tilskudd til utleieboliger ble avvirket, nedjusterte kommunen prosjektet til ni boliger.
- Andre personer med utviklingshemming har kjøpt seg boliger i nærområdet/samme boligkompleks. Dette anser tjenesteapparatet så langt som positivt. Det gjenstår å se hvordan det blir for beboerne, at flere samles i samme nærområde. Uansett er valgfriheten økt for beboerne.

3.3 Husbankens andel av boligbyggingen er økende

Husbanken har gitt tilsagn om lån til boligkvalitet for om lag 5,5 milliarder kroner til å bygge og oppgradere 2055 boliger i 2023. Det er en økning i antall boliger på 35 prosent fra 2022 for hele landet og en dobling i distriktskommunene. Hoveddelen av utlånet gikk til nybygging. Etterspørselen etter lån fra byggebransjen var dobbelt så høy som Husbanken kunne etterkomme. Husbanken finansierte i tillegg om lag 2000 nybygde utleieboliger med andre låne- og tilskuddsordninger. Dette omfatter kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og studentboliger. I et år hvor den allmenne boligproduksjonen bremses opp, økte Husbankens andel av den samlede boligfinansieringen fra ni til 14 prosent fra 2022 til 2023.

Utlånsvekst for lån til boligkvalitet

Lån til boligkvalitet skal bidra til å utvikle boligkvaliteter som fremmer miljø og tilgjengelighet i nye og eksisterende boliger. Lånet gis til prosjekter med høyere krav til tilgjengelighet og/eller miljø enn kravene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK). Det ble som vist i [tabell 3.4](#) og [3.5](#), gitt tilsagn på om lag 5,5 milliarder kroner i lån til 2055 boliger. Dette er en vesentlig økning fra 2022, da det ble gitt tilsagn om 3,6 milliarder kroner i lån til 1522 boliger.

Av utlånet i 2023 er det gitt 378 millioner kroner til å oppgradere 720 boliger, som er 18 millioner kroner mer og 243 flere boliger enn i 2022. De fleste av de oppgraderte boligene var borettslagsboliger.

Både utlånet til boliger med miljøkrav og tilgjengelighetskrav har økt. Se nærmere om fordelingen av lån til boligkvalitet fordelt på formål, antall boliger og tilsagnsbeløp i tabellene i dette kapitlet.

Pågang fra byggebransjen etter lånemidler

Etterspørselen etter lån til å bygge og oppgradere boliger med høye kvalitetskrav til energibruk og tilgjengelighet økte med drøyt 5,8 milliarder kroner til 11,4 milliarder kroner fra 2022 til 2023. Andelen som søker lån til kun ett av kvalitetsformålene har gått opp. Flere faktorer har bidratt til større søknadsinngang, herunder økt låneramme, renteøkning og strengere utlånspraksis i de private bankene. I denne perioden har Husbanken informert bransjen godt om ordningen for å nå målet om å fremskaffe flere miljøvennlige og tilgjengelige boliger.

Tabell 3.4: Lån til boligkvalitet fordelt på formål. Tilsagn. Antall boliger. 2019–2023.

Låneformål	2019	2020	2021	2022	2023
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	822	1 142	379	898	1 121
Lån til oppføring av boliger med tilgjengelighetskrav ¹⁾		691	393	147	214
Lån til oppgradering av eksisterende boliger ²⁾	770	765	477	477	720
Totalt	1 592	2 598	1 249	1 522	2 055

¹⁾ Boliger som fikk grunnlån til oppføring og som oppfylte kvalitetskravene (miljø og tilgjengelighet) før 2020 er presentert samlet under lån til miljøvennlige boliger.

²⁾ Tall for 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppgradering. Tallene er justert med fratrekk av lån til oppgradering av studentboliger og utleieboliger.

Tabell 3.5: Lån til boligkvalitet fordelt på formål. Tilsagn. Millioner kroner. 2019–2023.

Låneformål	2019	2020	2021	2022	2023
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	2 326	2 650	1 149	2 715	4 440
Lån til oppføring av boliger med tilgjengelighetskrav		2 042	1 208	503	692
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	334	488	250	360	378
Totalt	2 660	5 180	2 607	3 578	5 510

Tabell 3.6: Lån til oppføring av nye boliger, fordelt etter kvalitetskrav. Antall boliger, andel og millioner kroner. 2023.

Kvalitetskrav	Antall boliger	Andel av totalt antall boliger (prosent)	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp (prosent)
Miljø	752	56	2 909	57
Tilgjengelighet	209	16	684	13
Miljø og tilgjengelighet	374	28	1 539	30
Totalt	1 335	100	5 132	100

Tabell 3.7: Lån til oppgradering av eksisterende boliger, fordelt på kvalitetskrav. Antall boliger, andel og millioner kroner. 2023.

Kvalitetskrav	Antall boliger	Andel av totalt antall boliger (prosent)	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp (prosent)
Energi og tilgjengelighet	523	73	258	68
Energi	105	14	74	20
Tilgjengelighet	92	13	46	12
Totalt	720	100	378	100

Flere boliger tilgjengelig for eldre og funksjonshemmede

Lån til boligkvalitet bidrar til flere boliger egnet for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. I 2023 bidro Husbanken til å bygge eller oppgradere 1198 boliger med høye kvalitetskrav om tilgjengelighet. Antallet var 780 i 2022. Antallet tilgjengelige boliger framkommer som summen av boliger med krav til tilgjengelighet og boliger som oppfyller begge kvalitetskrav i [tabellene 3.6](#) og [3.7](#).

Eksempel: 15 nybygde livsløpsboliger i Bergen



God beliggenhet på øvre Follalsheia sør for Bergen. Foto: Trident Bolig AS

I bydel Ytrebygda i Bergen har Husbanken finansiert 15 livsløpsleiligheter som ble innflyttet i april 2023. Øvre Follalsheia er et sameie med totalt 24 leiligheter i en blokk på fem etasjer. De som har kjøpt

bolig her er en blanding av unge, familier og eldre. Leilighetene Husbanken har finansiert er mellom 44 og 93 kvadratmeter, og nesten alle ble forhåndssolgt for mellom 2,4 og 6,5 millioner kroner.

Boligene har vannbåren varme fra energibrønner, luftige og universelt utformede fellesarealer inne og ute og parkering i kjelleren. Sydvendt beliggende mellom Nesttun og Flesland i nærheten av Nordåsvatnet, bybanen og Lagunen kjøpesenter. Prosjektkostnadene var 68,3 millioner kroner, og Husbanken ga 58 millioner i lån til boligkvalitet med livsløp.

Sterk økning i utlånet til boligbygging i distriktene

I 2023 ga Husbanken tilsagn på om lag 915 millioner kroner til lån for å bygge og oppgradere 360 boliger i distriktskommuner. Dette er dobbelt så mange som i 2022. Av dette ble 866 millioner kroner gitt i lån til 266 nye miljøvennlige boliger og livsløpsboliger. Det ble gitt tilsagn om lån for 49 millioner kroner til å oppgradere 94 boliger, for å få lavere energiforbruk og tilgjengelighet. Detaljerte data om boliger finansiert i distriktskommunene i årene 2021 til 2023 oppgis i [tabellene 3.17, 3.18](#) og [3.19](#) i [kapittel 3.8](#).

Nybygde miljøboliger i et stille marked på Aukra



Eneboligen kort tid før den ble ferdigstilt. Foto: Tosip AS

I den lille kommunen Aukra ut mot havet i Møre og Romsdal bor det omtrent 3000 innbyggere, to tredjedeler av dem på øya Gossa. Boligmarkedet i Aukra er tynt med liten byggeaktivitet. En nyoppstartet lokal aktør har bygget tre boliger som ble ferdigstilt i desember 2023. Boligene ble forhåndssolgt til barnefamilier.

Prosjektet består av en vertikaldelt tomannsbolig på 115 kvadratmeter med en salgspris på 4,3 millioner kroner per enhet, og en enebolig på 139 kvadratmeter med salgspris på 5,6 millioner kroner.

De totale prosjektkostnadene var 13,1 millioner kroner. Husbanken har gitt til sammen 11,1 millioner i lån til boligkvalitet. Miljøtiltakene var kildesortering av byggeavfall, ingen oppvarming eller tørking med fossilt brensel i byggeperioden og miljødokumentasjon på minst ti ulike byggeprodukter.

Boligbygging mot strømmen i Troms



Nybygget og forhåndssolgt firemannsbolig i Balsfjord. Foto: Totalentreprenør Nysted AS

I et krevende boligmarked i Troms klarer en lokal entreprenør å bygge boliger for salg gjennom hele året. De siste to årene har Husbanken finansiert syv prosjekter for denne entreprenøren i ulike distriktskommuner over hele Troms. Noen av boligene blir solgt på forhånd, andre selges underveis eller etter ferdigstilling.

I løpet av 2023 er seks boliger i Balsfjord kommune, nærmere bestemt Nordkjosbotn, ferdigstilt og innflyttet. Det er to vertikaldelte tomannsboliger på 84 kvadratmeter med en salgspris på 3,5 millioner kroner og en firemannsbolig (bildet), der hver enhet er på 78 kvadratmeter med en salgspris på 3,2 millioner kroner.

Til disse seks boligene har Husbanken gitt lån til boligkvalitet med livsløp på totalt 16,6 millioner kroner.

3.4 Flere fikk bostøtte i et år med høye strømutfgifter

Antall husstander som mottok bostøtte én eller flere ganger økte med elleve prosent fra 138 100 i 2022 til 152 700 i 2023. De midlertidige regelverkssatsene som ga redusert opptrapping av egenandel ble videreført i 2023, og særlig har mange uføretrygdete fått innvilget bostøtte som følge av dette. Bostøtten for barnefamilier ble styrket, ved at beregningen for barnefamilier ble gjort mer gunstig. Mange bosatte flyktninger har gitt flere bostøttemottakere.

Flere husstander mottok bostøtte i 2023

Husbanken forvalter bostøtteordningen i samsvar med lov og forskrift om bostøtte. Bostøtten skal bidra til at husstander med lave inntekter og høye bostøtgifter har en egnet bolig.

Mellom 101 600 og 111 300 husstander mottok bostøtte hver måned i 2023. Om lag 152 700 husstander mottok bostøtte for minst én måned, det er om lag 14 600 flere husstander enn i 2022. Husbanken utbetalte om lag 3,6 milliarder kroner i bostøtte i 2023. I tillegg ble det utbetalt om lag 1,2 milliarder kroner i ekstra strømstøtte til 149 000 husstander. Til sammenlikning ble det utbetalt totalt om lag 3,3 milliarder kroner i bostøtte og om lag 1,4 milliarder kroner i strømstøtte i 2022.

Økningen i antall mottakere og utbetalt bostøtte må sees i sammenheng med følgende faktorer:

- De midlertidige tiltakene ble videreført
- Inntektsberegningen for barnefamilier ble forbedret
- Det var flere i målgruppen, særlig som følge av bosetting av flyktninger

En stor andel av de som mottok bostøtte hadde midlertidige eller ingen trygdeytelser, og de hadde liten eller ingen arbeidsinntekt. I snitt hadde 19 prosent av bostøttemottakerne under 50 000 kroner i årsinntekt. Det er en nedgang på to prosentpoeng fra 2022.

De midlertidige regelverkssatsene bidro særlig til flere mottakere som er alderspensjonister og uføretrygdete. 18 300 alderspensjonister og 33 200 uføretrygdete mottok bostøtte. Det er henholdsvis 900 og 2900 flere enn i 2022. 87 prosent av dem som mottok bostøtte bodde i leiebolig. I overkant av 46 000 mottakere hadde kommunal utleiebolig som registrert bosted, det er over 6000 flere enn i 2022.

Flere barnefamilier fikk bostøtte

Barnefamilier utgjorde 33 prosent av alle som mottok bostøtte i 2023. Andelen er ett prosentpoeng høyere enn i 2022. 63 prosent var enslige forsørgere. Gjennomsnittlig utbetalt månedlig støtte utgjorde 4007 kroner, en nedgang på i overkant av én prosent fra 2022.

Antall barnefamilier som fikk bostøtte en eller flere ganger gikk opp fra 44 520 i 2022 til 50 323 i 2023. Økningen skyldes hovedsakelig endringer i regelverket, blant annet at midlertidig redusert egenandel ble videreført samt endring i inntektsvektingen for barn. Barnefamilier fikk med dette lagt til grunn en lavere inntekt da egenandelen ble beregnet, og inntektsgrensene for å motta bostøtte økte. Dette har også gitt økt samspill mellom bostøtte og startlån, ettersom flere startlåns-mottakere har bostøtte som en del av inntektsgrunnlaget sammenliknet med foregående år.

Endringer i bostøtten som følge av endrede trygdesatser

Stortinget vedtok å øke dagsatsene for barnetillegget for personer som mottar arbeidsavklaringspenger, kvalifiseringsstønad og dagpenger. For å sikre at disse ikke fikk redusert bostøtte, ble reglene for vekting av inntekt for barnefamilier endret med virkning fra februar.

Videre vedtok Stortinget å øke minste pensjonsnivå, særskilt sats for enslige, med 4000 kroner i året. Økningen hadde virkning fra januar, men ble etterbetalt i mars. Som følge av denne økningen, ble egenandelsberegningen for bostøtte økt for å ta høyde for økningen i pensjonen som denne gruppen fikk.

Etterbetalt alderspensjon fra NAV ble ikke regnet med i inntektsgrunnlaget da bostøtten for mars ble beregnet. Dette gjaldt i underkant av 11 000 mottakere. Dersom enslige alderspensjonister med minste pensjonsnivå fikk etterbetaling på et senere tidspunkt, så Husbanken bort fra disse etterbetalingene, dersom søkeren klagde på vedtaket.

Skjerming av etterbetalinger fra trygdeoppgjøret

Folketrygdens grunnbeløp (G) ble økt ved trygdeoppgjøret i mai. Etterbetalinger av G-baserte ytelser fra NAV eller kommuner som skjedde i juni ble ikke tatt med i beregningsgrunnlaget av bostøtte for juni. Dette gjaldt i overkant av 81 000 mottakere.

Etterbetalinger som følge av trygdeoppgjøret på et senere tidspunkt ble skjermet, dersom Husbanken mottok klager om dette.

I forbindelse med skjermingen av etterbetalinger fra trygdeoppgjøret oppstod en feilsituasjon da bostøtten for juni ble utbetalt. 1465 bostøttlemottakere fikk utbetalt om lag 700 000 kroner for mye. Årsaken var at NAV og kommuner i enkelte tilfeller hadde rapportert ordinær utbetaling for juni som om den var en etterbetaling. Disse utbetalingene skulle ikke gått til fradrag i inntekten. Husbanken vurderte at det ikke var hjemmel for å kreve feilbeløpet tilbakebetalt i disse tilfellene da aktuelle mottakere hadde vært i god tro. I tillegg var beløpet for den enkelte lite.

Styrket bostøtte og ekstrautbetalinger til bostøttlemottakere som hjelp til å dekke høye strømutgifter

Det ble innført midlertidige egenandelssatser med virkning fra desember 2021 og hele 2022. Disse satsene er også videreført gjennom hele 2023, og har bidratt til at flere uføretrygdete på minsteytelser har kommet under bostøttens inntektsgrenser.

Stortinget vedtok også ekstrautbetalinger til mottakere av bostøtte med lave inntekter som hjelp til å dekke høye strømutgifter i 2023. Ekstrautbetalingene gjaldt hele landet.

Tabell 3.8: Utbetaling av strømstøtte. Måned¹⁾ og kroner. 2023

Måned utbetalt	Januar	Februar	Mars	April	Mai	November	Desember
Beløp ²⁾	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 000	1 500

¹⁾ Måneden strømstøtten ble utbetalt. Det ble ikke utbetalt strømstøtte i perioden juni - oktober.

²⁾ I tillegg mottok husstandene 150 kroner for hvert husstandsmedlem ut over første medlem.

Opplæring av ansatte i kommunene

Husbanken holdt fire webinarer for kommunale saksbehandlere av bostøtte i 2023. Temaene var funksjonalitet i systemet, presentasjon av elektronisk løsning for e-søknad samt to kurs for nye saksbehandlere, der i alt 52 deltok. I tillegg ligger en rekke opplæringsvideoer og webinarer tilgjengelig i bostøttesystemet for kommunale saksbehandlere.

I juni 2023 holdt Husbanken en bostøttekonferanse over to dager der samtlige kommuner var invitert. Konferansen samlet om lag 170 deltagere.

Det var et allsidig faglig program, med inspirerende innlegg blant annet fra statssekretær Nancy Porsanger Anti fra KDD, interesseorganisasjoner og kommuner. I tillegg var det en fin mulighet til å møtes fysisk etter pandemien for å utveksle erfaringer og knytte bekjentskaper mellom dem som arbeider med bostøtteordningen.

Økt kunnskap om kommunens arbeid med bostøtte

I løpet av 2023 har Husbanken gjennomført et innsiktsarbeid, om hvordan kommunene jobber med bostøtte. Alt fra hvordan kommunene organiserer arbeidet, hvordan de arbeider med informasjon og kommunikasjon, og om behovet for kunnskap og kompetanse. Formålet var å øke kunnskapen om hvordan Husbanken og kommunene kan arbeide enda bedre med bostøtte, for at flest mulig som har rett til bostøtte skal få det.

Innsiktsarbeidet viste at de fleste kommuner som var med i undersøkelsen (halvparten av landets kommuner og bydeler var representert) mener at det kan være et mindreforbruk av bostøtte, og at det antas å kunne gjelde flere grupper. Grupper som oftest ble trukket fram var

- eldre, særlig de uten digital kompetanse
- yngre personer, som kanskje har liten tilknytning til arbeidslivet
- studenter med barn, som er et unntak fra hovedregelen om at studenter ikke har krav på bostøtte.
- flyktninger
- personer som lever på lave ytelser fra folketrygden
- i tillegg nevnes ofte personer som har lite kontaktnett, og som i mindre grad har kontakt med kommunens hjelpeapparat

Innsiktsarbeidet ble også presentert for kommunene på bostøttekonferansen. Det er også avholdt møte med kommunesektorens organisasjon (KS) om funnene i innsiktsarbeidet.

Husbanken jobber videre med å øke kunnskap om bostøtte ute i kommunen og hos de som møter mulige søkere av bostøtte, som flyktningeteam, ungdomsteam og service- og brukertorg. I tillegg økes kunnskapen ute hos regionene i Husbanken for å sette søkelyset på bostøtte i kommunedialogen.

Stabilt omfang av elektroniske søknader

I overkant av 76 prosent av bostøttesøknadene ble sendt inn elektronisk i 2023, mot 77 prosent i 2022. Til sammenligning søkte 82 prosent elektronisk i 2021. Kommunene erfarer at særlig nyankomne flyktninger søker på papir fordi de ikke har elektronisk ID.

Etterkontroll av meldepliktige inntekter

I 2023 gjennomførte Husbanken etterkontroll av meldepliktige inntekter og formue for 2022. Meldepliktige inntekter er kapital-, nærings- og utenlandsinntekter, som søkerne selv har ansvar for å oppdatere i bostøttesøknaden. Resultatet av etterkontrollen var at 6031 bostøttlemottakere til sammen fikk utbetalt 19,8 millioner kroner, mens 3533 bostøttlemottakere fikk varsel om å innbetale i alt 45,3 millioner kroner. En del krav forventes å bli avsluttet eller redusert ved innsigelse eller klage. Den vanligste årsaken til tilbakekrav var at søker hadde rapportert for lav formue eller for lav næringsinntekt.

Etterkontroll av studenter

Studenter har som hovedregel ikke rett til bostøtte. Husbanken kontrollerer saker mot Lånekassen hver måned. I tillegg blir det gjort en etterkontroll for å fange opp studenter som er registrert sent hos Lånekassen og som ikke blir omfattet av de månedlige kontrollene.

I 2023 kontrollerte Husbanken studieåret 2021. I mai ble det sendt ut varsel til 386 mottakere som gjaldt 2021 med et samlet krav på i underkant av 2,4 millioner kroner. En del krav forventes å bli avsluttet eller redusert ved innsigelse eller klage. Kontroll for 2022 blir foretatt i begynnelsen av 2024.

Oppfølging av ekspertutvalgets rapport

Ekspertutvalget som ble nedsatt i 2020 for å evaluere bostøtten, leverte sin rapport i mai 2022. Husbanken har bistått departementet i arbeidet med å følge opp rapporten i 2023.

Forbedringer og nye funksjoner i bostøttesystemet omtales i [kapittel 3.10](#).

Se mer om bostøtte i [vedlegg 1: Analyse av bostøtte](#).

3.5 Stor økning i tilsagn til investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Husbanken ga i 2023 kommunene tilsagn for nesten tre milliarder kroner til 629 omsorgsboliger og 683 sykehjemsplasser, som er i tråd med tilsagnsrammen. I 2022 ble det gitt tilsagn for om lag 950 millioner kroner til 360 omsorgsboliger og 121 sykehjemsplasser. Nesten en tredjedel av tilsagnsbeløpet ble gitt til distriktskommuner. Distriktskommunene mottok en forholdsvis høy andel tilskudd.

Høy aktivitet i kommunene

Kommunene fikk i 2023 tilsagn for 2,95 milliarder kroner til 629 omsorgsboliger og 683 sykehjemsplasser. 61 av omsorgsboligene er planlagt bebodd av eldre, 26 av utviklingshemmede og resterende av øvrige grupper. 27 prosent av samlet tilsagnsbeløp ble gitt til distriktskommuner, se [kapittel 3.2](#).

Stabil etterspørsel etter tilskudd

Kommunene søkte om 2,2 milliarder kroner i investeringstilskudd i 2023. Dette var samme nivå

som i 2022. Husbanken mottok søknader om tilskudd til 1 100 omsorgsplasser i 2023, opp fra 914 i 2022 og 899 i 2021. Tilsagnsrammen i 2022 var på 951 millioner kroner, og Husbanken mottok søknader for 1,2 milliarder kroner mer enn avsatt tilsagnsramme i statsbudsjettet. De fleste av søknadene som ikke fikk tilsagn i 2022 ble behandlet og fikk tilsagn tidlig i 2023. Opprinnelig tilsagnsramme for 2023, som var på samme nivå som 2022, ble dermed fullt ut disponert i begynnelsen av 2023. Tilsagnsrammen ble økt med to milliarder kroner i revidert nasjonalbudsjett i juni.

Tabell 3.9: Tilsagn om investeringstilskudd fordelt på antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser og totalt antall omsorgsplasser. Antall og millioner kroner. 2014–2023.

År	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser	Sum antall omsorgsplasser	Samlet tilsagnsbeløp
2014	1 030	1 433	2 463	3 603
2015	1 188	1 242	2 430	3 744
2016	1 149	1 306	2 455	4 091
2017	1 131	1 811	2 942	5 124
2018	957	1 375	2 332	4 235
2019	904	1 132	2 036	3 456
2020	734	574	1 308	2 549
2021	518	424	942	1 583
2022	360	121	481	949
2023	629	683	1 312	2 949

Tabell 3.10: Søkt investeringstilskudd fordelt på antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Antall og millioner kroner. 2018–2023.

År	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser	Totalt søkt investeringstilskudd
2018	909	1397	4 114
2019	864	1069	3 373
2020	750	635	2 626
2021	472	427	1 385
2022	599	316	2 170
2023	406	694	2 172

Kravet om netto tilvekst fjernet

I 2017 ble det innført krav om at en viss andel av tilsagnsrammen skulle gå til prosjekter med netto tilvekst. Dette innebar at kommunene måtte forplikte seg til at disse prosjektene skulle bidra til en økning i antall plasser i minst ti år. I 2019 fikk Husbanken en separat tilsagnsramme forbeholdt netto tilvekst. I 2023 ble det gjeninnført en felles tilsagnsramme for investeringstilskudd, og det er ikke lenger krav om binding til netto tilvekst. Dette er en forenkling for kommune. Mange prosjekter vil fortsatt bidra til å øke antall plasser, det er bare bindingen som er fjernet.

Eksempel: Åsaheimen nye sykehjem i Bergen tilpasset demente

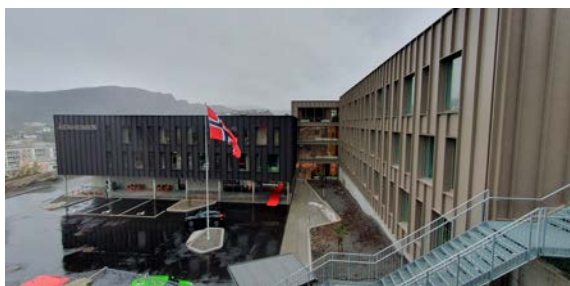


Foto: Bergen kommune

Det nybygde sykehjemmet i Åsane åpnet i februar og har 100 langtidsplasser. Prosjektet fikk kommunens eiendomspris for 2023 og har en utforming tilpasset demente med blant annet vandreruter, lyse fellesarealer og tilgjengelige utearealer for alle avdelinger.

Beboerrommene er 29 kvadratmeter med egne bad, lys innredning og store vinduer. Synlig og lys massivtre innvendig skaper en lun og varm atmosfære. Teknologiske hjelpemidler bidrar til at de

ansatte kan jobbe smartere og skape bedre sikkerhet for beboerne.

Sykehjemmet er et lavenergibygget med solceller på taket som produserer mye av strømmen. Totale prosjektkostnader var 553 millioner kroner, hvorav 208 millioner ble gitt i investeringstilskudd.

Prosjektet har felles inngang gjennom Midtbygda sykehjem som er under bygging. I byggeperioden frem til 2027 vil Åsaheimen bli brukt som et behandlingssenter med 80 korttidsplasser og 20 plasser for yngre i bokollektiv.

Eksempel: Demensvennlig omsorgssenter i Stjørdal



Foto: Stjørdal kommune

Nye Fosslia omsorgssenter er en institusjon som består av tre bygg i firkant rundt et tun. Kapasiteten i de nye byggene er 76 plasser med heldøgns bemanning samt dagsenter med 25 plasser. Tre av fløyene har beboerrom, mens det fjerde er et kombinert dagsenter og servicebygg. Omsorgsboligene er 28 kvadratmeter, med lune farger og hjemmekoselig innredning. Senteret åpnet i mars 2023.

Det er godt planlagt for personer med demens både inne og ute. Her er det ni avdelinger med åtte beboere hver. Beboernes rom vender ut mot omgivelsene, mens de sosiale arealene vender inn mot sansehagen. Utearealet er godt tilpasset beboerne med oppvarmede vandreruter og beplantning, regnbed med åpen vannhåndtering og små bruer over vannårene.

16 energibrønner med varmepumper og solceller på taket sørger for oppvarming i nesten hele senteret. Kommunen fikk 142 millioner kroner i investeringstilskudd. Prosjektkostnadene var på 276 millioner kroner.

Eksempel: Dronning Ingrid's hage - en demenslandsby i Oslo



Foto: Husbanken

Landsbyen på Tøyen i Oslo er et nytt sykehjem med omsorgsboligfilosofi, tilpasset mennesker med demens. Utformingen er en norsktilpasset bokollektivvariant av De Hogeweyk i Weesp, Nederland. Dronning Ingrid's hage har 130 sykehjemsplasser fordelt på 21 bogrupper og flere bygg på en til tre etasjer. Bygningene er utformet slik at de danner tre store uterom med vandreruter for demente, samt aktivitetsmuligheter ute og inne.

Bygget har mye velferdsteknologi og inneholder dessuten kafe, pub, frisør, ølbryggeri og legekontor. Det er godt integrert i nabolaget, hvor blant annet hjemmeboende demente kan benytte seg av dagaktivitetssenteret. Hele konseptet er basert på at demente skal leve mest mulig normale liv.

Sykehjemmet ble åpnet og tatt i bruk 1. juni 2023. De totale prosjektkostnadene var 961 millioner kroner hvorav 264 millioner var investeringstilskudd.

Gjennomførte utredningsoppdrag

Husbanken fikk et oppdrag fra Helse- og omsorgsdepartementet i 2023 om å utrede en ordning knyttet til trygghetsboliger og utforme et forslag til forskrift.

Trygghetsboliger er rettet mot de som ikke har behov for heldøgns omsorg, men som har problemer med å klare seg i egen bolig. Målgruppen er definert som personer på 60+ år som bor i uegnede boliger. Tilbudet er til alle i gruppen, og finansieringsmodellen tilpasses ulik personlig økonomi, slik at en får økonomisk kapasitet til å bytte til en mer hensiktsmessig bolig på det ordinære markedet.

Trygghetsboliger utformes slik at de tilfredsstiller kravet til livsløpsboliger, de skal ha felles oppholdsarealer og være bemannet med en trygghetsvert.

I 2022 fikk Husbanken i oppgave å utrede smittevern i omsorgsbygg som mottar investeringstilskudd. Det ble gjort sammen med Folkehelseinstituttet (FHI), oppdrag fra Helse- og omsorgsdepartementet. FHI utredet del 1 som omfattet smittevernhensyn i heldøgnsomsorgsplasser og resulterte i 13 aktuelle tiltak. De foreslåtte tiltakene danner grunnlaget for del 2 som Husbanken utredet med tanke på anbefalinger og eventuelle krav om smittevern i investeringstilskuddsordningen utfra et kost-nytte perspektiv. Del 2 av utredningen ble levert innen fristen i 2023.

I utredningen vurderte Husbanken både nybygg og rehabiliteringsprosjekt samt omsorgsboliger og institusjonsplasser. Husbankens utredning resulterte i at to tiltak foreslås innført som nye krav i investeringstilskuddsordningen.

Eksempel: Dagaktivitetssenter og omsorgsboliger i Engerdal



Foto: Husbanken

Engerdal er en liten kommune i Østerdalen med 1356 innbyggere. Kommunen har utviklet Engerdal torg som et nærmiljøsentrum over flere år. I februar 2023 stod et dagaktivitetssenter med fire omsorgsboliger for eldre klart til bruk rett ved torget. Hver av boligene er 55 kvadratmeter med egen inngang, kjøkken, parseng soverom, stue og terrasse på bakkeplan, alt tilpasset rullestol og rullator.

Nærmeste nabo til omsorgsboligene er blant annet butikk, kafé, turistkontor, lokalbank og etter hvert 12 leiligheter til ordinært salg og utleie. Omsorgsboligene har samme kledning som de øvrige byggene for å unngå institusjonslignende preg. Alle bygningene er koblet med stier, rampe og trapp der terrenget skråner.

Totale prosjektkostnader 20,7 millioner kroner hvorav 8,1 millioner var investeringstilskudd.

3.6 Tilskudd til 1650 nye hybelenheter for studenter

Kunnskapsdepartementet ga tilsagn om tilskudd til 1650 nye hybelenheter i 2023. 1123 hybelenheter ble ferdigstilt. Husbanken finansierte byggingen med tilsagn om lån for i underkant av 1,1 milliarder kroner som var årets avsatte låneramme.

Økt byggeaktivitet og noe nedgang i ferdigstilte studentboliger

Staten gir økonomisk støtte til studentsamskipnader og -stiftelser for å bygge studentboliger. Tilskudd fra Kunnskapsdepartementet og lån fra Husbanken skal bidra til å gi studenter et rimelig og forutsigbart boligtilbud, som et supplement til det private boligmarkedet.

Tilskudd fra Kunnskapsdepartementet

I 2023 ga Kunnskapsdepartementet tilsagn på til sammen 660 millioner kroner i tilskudd til 17 prosjekter, med til sammen 1650 nye hybelenheter. Det er drøyt 500 flere enn de 1130 hybelenhetene som fikk tilsagn om tilskudd i 2022. Seks prosjekter med totalt 688 hybelenheter fikk enten avslag på søknadene eller lavere tilsagn om tilskudd enn søkt. [Tabell 3.11](#) gir oversikt over tilsagn og ferdigstillelse i perioden 2019-2023.

Finansiering med lån fra Husbanken

Husbanken ga i 2023 tilsagn om i underkant av 1.1 milliarder kroner til lån til finansiering av 893 studentboliger som allerede hadde fått tilsagn om tilskudd. Dette var 16 prosent lavere enn i 2022.

Husbanken gir også i særlige tilfeller lån til å oppgradere studentboliger. Her ble det gitt ett lån på 40,2 millioner kroner til oppgradering. Se [tabell 3.13](#) for oversikt over tilsagn om lån til oppgradering av studentboliger i perioden 2019 til 2022.

40 millioner kroner ble lånt ut til oppgradering av 64 boenheter i verneverdige bygg. Det ble ikke mottatt søknader eller gitt lån til studentboliger uten tilskudd, eller til prosjekter i privat regi.

[Tabellene 3.12, 3.13 og 3.14](#) gir oversikt over antall boenheter finansiert med lån til bygging og oppgradering av nye studentboliger i perioden 2019 til 2023.

Ferdigstillelse av prosjekter

Totalt ble det ferdigstilt 1123 hybelenheter i 2023. Av disse var 371 finansiert av det ekstraordinære oppgraderingstilskuddet i 2020, 752 nybygde. Som [tabell 3.11](#) viser varierer ferdigstillelsen en del fra år til år.

Sterk vekst i byggekostnader og stigende rente de siste to årene har ført til forsinket igangsetting av flere planlagte byggeprosjekter. I 2023 ble kostnads-grensene som samskipnadene må holde seg innenfor hevet betydelig. Husbanken erfarer gjennom dialog med samskipnadene at dette har bidratt til høyere igangsetting av byggeprosjektene i 2023.

Samskipnadene var registrert med i overkant av 44 500 hybelenheter i 2022, og med om lag 300 000 studenter, ga dette en gjennomsnittlig dekningsgrad like under 15 prosent.

Tilrettelegging for funksjonshemmede

Det er krav at 20 prosent av alle nye boenheter skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse (en boenhet kan inneholde flere hybelenheter). Av de totalt 752 hybelenhetene som sto ferdig i 2023, var andelen tilpasset funksjonshemmede på 28 prosent, med totalt 212 hybelenheter. I prosjektene som er under prosjektering og bygging, er andelen 20 prosent med totalt 569 hybelenheter.

Eksempel: Massivtre midt på campus i Kristiansand*Foto: Husbanken*

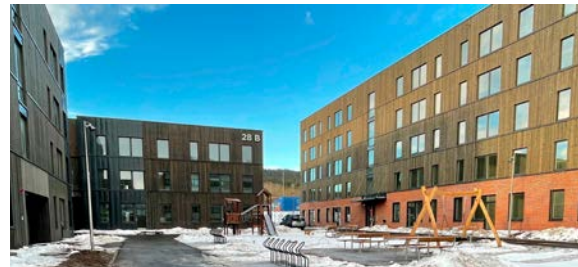
Med den laveste dekningsgraden i landet på kun 10,6 prosent, var de 271 nye hyblene sårt tiltrengt på UiA sin campus Gimlemoen i Kristiansand. Hyblene er fordelt på tre bygg i massivtre. Det er 97 komplette enkelthybler på 19 kvadratmeter, hver med eget bad og kjøkkenkrok, 73 rom der beboerne deler på kjøkken og bad, samt 14 parhybler. For å komme til hyblene må studentene passere en sosial sone i hver etasje, noe som er gjort for å forebygge ensomhet.

De nye hyblene ble tatt i bruk juli 2023. Leieprisen ligger mellom 5000 og 6000 kroner i måneden inkludert strøm og bredbånd. Kostnaden for massivtre er omtrent den samme som betong ifølge SiA. Totale prosjektkostnader: 269 millioner kroner fordelt på 167 millioner i lån og 102 millioner i tilskudd.

Eksempel: 64 studenthybler på Stord totalrehabilitert*Foto: Husbanken*

Studentsamskipnaden har rehabilitert et verneverdig studentkompleks på Rommetveit i Stord kommune. De 64 boenhetene på ti kvadratmeter har blitt som nye inkludert fasaden. Leieprisen er 4150 kroner i måneden.

Det var egentlig planlagt revet for å bygge nytt, men på grunn av bevaringshensyn fikk kommunen godkjent prosjektet som rehabilitering. Dermed fikk samskipnaden beholde antall boenheter, siden arealet per hybelenhet er for lite til å bli godkjent i nybygg. De totale prosjektkostnadene var 61 millioner kroner, hvorav 40 millioner var lån og 21 millioner tilskudd.

Eksempel: 96 nybygde familieboliger i Kringsjå studentby*Familieboligene omkranser en egen lekeplass. Foto: ProBea AS*

Rett før juleferien 2023 overtok Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) tre nye bygg på Kringsjå med 96 familieboliger. Hver leilighet er på 58 kvadratmeter med to soverom, åpen stue med kjøkken, bad og innvendig bod. Byggene er universelt utformet, med trinnfrie dører og heis. Det er barnevognparkering i hver etasje, kjellerboder, sykkelparkering, og oppgraderte utearealer.

Familieboligene erstattet midlertidige boligbrakker og er tredje byggetrinn i en større fortetting med totalt åtte bygg på Kringsjå studentby. Hver familie betaler 15 400 kroner per måned i leie inkludert strøm. Prosjektkostnadene var 272 millioner kroner. Husbanken har tildelt 170 millioner kroner i lån til studentboliger og 103 millioner i tilskudd.

Tabell 3.11: Tilskudd til nye og ferdigstilte hybelenheter. Tilsagn og utbetalt.
Antall hybelenheter og millioner kroner. 2019–2023.¹⁾

År	Antall nye hybelenheter ²⁾	Tilsagnsbeløp	Antall ferdigstilte hybelenheter ³⁾	Utbetalt beløp
2019	1 448	453	726	659
2020	2 020	740	1 371	300
2021	1 650	598	857	182
2022	1 130	403	1 292	115
2023	1 650	660	752	732

¹⁾ Tabellen inkluderer ikke det ekstraordinære tilskuddet til oppgradering som ble gitt i 2020. I 2023 ble 371 hybelenheter ferdig oppgradert, og det ble utbetalt 9,04 millioner kroner i tilskudd. I 2022 ble 979 hybelenheter ferdig oppgradert.

²⁾ Nye hybelenheter er hybelenheter som har fått tilsagn om tilskuddet fra Kunnskapsdepartementet i perioden.

³⁾ Ferdigstilte hybelenheter er nye hybelenheter som er ferdigstilt i perioden.

Tabell 3.12: Tilsagn om lån til bygging av nye studentboliger.
Antall boenheter og millioner kroner. 2019–2023.

År	Antall boenheter ⁴⁾	Tilsagnsbeløp
2019	2 234	1 526
2020	666	511
2021	647	590
2022	1 191	1 126
2023	829	1051

⁴⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter (eksempel: En parleilighet regnes som en boenhet, men inneholder to hybelenheter)

Tabell 3.13: Tilsagn om lån til oppgradering av studentboliger.
Antall boenheter og millioner kroner. 2019–2023.

År	Antall boenheter ⁵⁾	Tilsagnsbeløp
2019	717	404
2020	1 420	930
2021	338	410
2022	521	182
2023	64	40

⁵⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter.

Tabell 3.14: Samlet tilsagn om lån til studentboliger. Antall boenheter og millioner kroner. 2019–2023.

År	Antall boenheter ⁶⁾	Tilsagnsbeløp
2019	2 951	1 930
2020	2 086	1 441
2021	985	1 000
2022	1 712	1 308
2023	893	1 092

⁶⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter.

3.7 Første år med tilskudd til energiltak

I 2023 ble det åpnet for kommuner å søke støtte til å gjennomføre energiltak i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem gjennom Husbanken. Det er et stort potensial for energioppgradering til disse formålsbyggene, og pågangen av søknader var stor. Til sammen ble over 700 ordinære utleieboliger og 800 omsorgsboliger oppgradert, samt sykehjem som omfattet nær 2100 plasser. Den totale estimerte energibesparelsen ble på nesten elleve millioner kilowattimer. Det ble gitt tilsagn for hele tilsagnsrammen på 264 millioner kroner.

Formål med innføring av tilskuddsordningen

Mange av dagens kommunale boliger, omsorgsboliger og sykehjem er eldre bygg med et stort potensial for energiltak som kan redusere energibehovet. Ordningen er en videreføring og utvidelse av Enovas tilskuddsordning fra 2022 som gikk til kommunale utleieboliger. Tiltakene som kommunen gjennomfører skal føre til redusert energibehov, og dermed også reduserte energitgifter for leietakere, samt en permanent forbedring av byggene.

Populær og etterspurt ordning hos kommunene

For å sikre mest mulig forutsigbarhet hos kommunene, videreførte Husbanken tiltakene som de tidligere kunne søke støtte til. Da det ble åpnet for å søke tilskudd i begynnelsen av februar, var kommunene klare med prosjekter. Etter to uker var tilsagnsrammen på 160 millioner kroner fullt ut disponert, og mange prosjekter fikk avslag på grunn

av manglende ramme. I revidert nasjonalbudsjett ble tilsagnsrammen styrket med 103,7 millioner kroner. Den økte tilsagnsrammen ble fullt ut disponert innen utgangen av sommeren. Alt i alt er det 69 kommuner som har fått tilsagn. 48 kommuner har gjort tiltak på utleieboliger, mens 45 kommuner har prosjekter knyttet til omsorgsboliger og sykehjem. I alt ble det gitt tilsagn for 263,7 millioner kroner.

Kommunenes prioriterte prosjekter

De mest etterspurte tiltakene for utleieboliger var etterisolering av tak og vegger, samt utskifting av vinduer. Dette var også de mest gjennomgående tiltakene for omsorgsboligene. Dette er tiltak som både reduserer strømforbruket og bidrar til bedre bostandard og inneklima. For sykehjem var det stor interesse for installering av solcellepanel. Dette tiltaket utgjorde over halvparten av alle plassene som var omfattet av tiltak. Sykehjem består ofte av store takarealer som er egnet for strømproduksjon med solcellepaneler.

Tabell 3.15: Oversikt over fordeling av energiltak for utleieboliger

Tiltak	Antall saker	Antall boliger	Estimert besparelse i kilowattimer
Etterisolering av yttervegg	49	243	561 717
Etterisolering av yttertak/loft	62	333	438 524
Solceller	11	71	309 096
Termisk isolering av rør	1	2	2 400
Utskifting av vinduer	3	7	46 509
Varmepumpe luft-vann	83	624	202 705
Varmepumpe væske-vann	2	4	50 257
Totalt	199	709	1 611 208

Tabell 3.16: Oversikt over fordeling av energitiltak for omsorgsboliger og sykehjem

Tiltak	Antall saker	Antall omsorgsboliger	Antall sykehjemsplasser	Estimert besparelse i kilowattimer
Etterisolering av yttervegg	9	37	63	179 130
Etterisolering av yttertak/loft	31	245	339	796 994
Solceller	43	285	1 242	4 048 704
Termisk isolering av rør	3	9	80	55 250
Utskifting av vinduer	35	305	360	139 225
Varmepumpe luft-vann	7	65	171	1 611 690
Varmepumpe væske-vann	9	89	382	2 542 082
Totalt	99	806	2 091	9 373 075

Redusert behov for energi

Den estimerte energibesparelsen av alle tiltakene er på elleve millioner kilowattimer (11 GWt). Innstallering av solceller utgjør alene nær 4,4 millioner kWt. Tiltaket væske-til-vann-varmepumpe (for eksempel bergvarmepumpe) sto for 2,5 millioner kWt. Begge disse var tiltak som var godt egnet for innstallering i sykehjem. I de kommunale utleieboligene blir det spart over 1 million kWt på etterisolering og utskifting av vinduer.

Levetiden til solceller og vindu er 30 år, og isolasjon er minst 60 år. Hvis en tar utgangspunkt 11 GWt over 30 år, det vil si 330 GWt og gjennomsnittlig forbruk i husholdninger i 2022 på 18 125 kWt (tall fra SSB), så vil den totale besparelsen på strøm i en periode på 30 år tilsvare det årlige forbruket til over 18 000 boliger, som igjen tilsvarer det årlige energibehovet for alle husholdningene i en kommune på om lag 38 000 innbyggere, som er på størrelse med Haugesund.

Det er viktig å ta med at tiltakene som er gjennomført i utleieboliger og omsorgsboliger, er med på å dempe kostnadspresset på økonomisk sårbare husholdninger, spesielt i de periodene strømprisene er høye. Det er også positivt i seg selv at dette er en investering i langsiktige tiltak som vil fortsette å ha effekt i mange år. I tillegg er det en del andre forhold som er resultat av energitiltakene, som økt bokomfort, reduserte utslipp, bedre kvalitet og økt verdi på boligene.

Eksempel: Totalrehabilitererte 62 år gammelt sykehjem i Halden



Foto: Halden kommune

Beboerne i de 39 boenhetene på Iddebo sykehjem i Halden kommune hadde håndverkere på besøk høsten 2023 for å oppgradere sykehjemmet til dagens standard. I løpet av noen hektiske uker fra august til november fikk sykehjemmet etterisolert yttertaket, nye vinduer og radiatorer, nye farger, LED-belysning og isolert røropplegg. Bygget har også fått solceller som produserer 65 000 kilowattimer i året og luft-til-vann varmepumpe til oppvarming.

Naturlig nok var det en utfordring å gjennomføre arbeidene på kort tid og samtidig med full drift på sykehjemmet. Men med god planlegging og informasjon ble beboerne tatt godt hensyn til, og prosjektet ble gjennomført som avtalt. Den gamle bygningskroppen fra 1961 har fått forlenget levetid, mens beboere og ansatte har fått lysere og triveligere omgivelser. Kommunen regner med å redusere energiforbruket på sykehjemmet med 60 prosent som følge av denne oppgraderingen.

Kommunen fikk 4,7 millioner kroner i tilskudd til energitiltak av prosjektkostnader på åtte millioner kroner.

Eksempel: 89 oppgraderte kommunale boliger i Troms

Tre av rekkehusene i Dyrøytunet som har blitt oppgradert. Foto: Dyrøy kommune

Fire kommuner i Troms fikk tilskudd på til sammen 15,2 millioner kroner til oppgradering av totalt 89 kommunale boliger. Dette har ført til en samlet energi-besparelse på 305 535 kilowattimer (kWt) i året.

- Dyrøy kommune har byttet vinduer, etterisolert yttertak og yttervegger i 14 omsorgsboliger fordelt på ni rekkehus og fem leiligheter. Husbanken har gitt til sammen 3,7 millioner kroner i tilskudd til energiltak med en beregnet energibesparelse på totalt 75 000 kWt i året.
- Senja kommune har oppgradert 43 utleieboliger i ulike størrelser. 28 av enhetene har fått nye vinduer, etterisolert yttertak og yttervegger. Tre rekkehus har fått etterisolert ytterveggene og nye vinduer, mens 12 andre boenheter har fått byttet vinduene. Husbanken har gitt til sammen 7,3 millioner kroner i tilskudd, og energibesparelsen er beregnet å bli 94 600 kWt.
- Lavangen kommune har byttet vinduer og etterisolert ytterveggene på Lavangsheimen som har 22 sykehjemsplasser. Kommunen har også byttet vinduer i en kommunal utleiebolig. Husbanken har gitt til sammen 3,8 millioner kroner i tilskudd med en årlig beregnet energibesparelse på 133 655 kWt.
- Lyngen kommune har byttet vinduene i ti kommunale utleieboliger (småhus). De fikk 438 900 kroner i tilskudd og vil spare 2280 kWt i året.

Eksempel: Omfattende energioppgradering på Dovre

Dovre kommune var godt forberedt da Husbanken åpnet den nye tilskuddsordningen på energiltak tidlig i 2023. Innlandskommunen søkte om å oppgradere hele 46 kommunale utleieboliger fordelt på syv ulike prosjekter. I tillegg har kommunen oppgradert et sykehjem med 49 plasser. Alt ble ferdigstilt innen midten av november. Dovre var dermed den kommunen med flest tiltak i 2023 sett i forhold til folketallet.

Energioppgraderingen har handlet om å etterisolere yttervegger og kaldtloft, bytte vinduer og montere solcelleanlegg. Husbanken ga 15,6 millioner kroner i tilskudd til energiltak, og den samlede besparelsen er beregnet til drøye 700 000 kWt per år.

Konsekvenser av korte frister

Da ordningen ble overført til Husbanken var tilskuddsposten ikke budsjettetert med stikkord «kan overføres», og kommunene hadde frist ut 2023 med å ferdigstille prosjekter og søke utbetaling. Da tilsagnsrammen ble økt i revidert nasjonalbudsjett, ble tilskuddsposten ikke gjort overførbar. Kommunene som fikk innvilget tilskudd, fikk dermed enda kortere tid for å ferdigstille prosjekter. I løpet av året ble 32 saker av ulike årsaker annullert da flere kommuner fant ut at de ikke ville klare tidsfristene, og dermed ikke ønsket å sette i gang med prosjektene. I nysalderingen ble stikkordet «kan overføres» tillagt budsjettposten, og prosjektene trengte dermed ikke å ferdigstilles og søkes utbetalt i 2023.



3.8 Husbanken forsterker samarbeidet med kommunene

Styrket samarbeid med distriktskommuner har ført til økt bruk av de økonomiske virkemidlene. Husbanken samarbeider med storbyene i nettverk for å møte utfordringene som følger av manglende boligbygging og økte leiepriser. Husbanken har hatt om lag 200 møter med politisk og administrativ ledelse i kommunene. For å gi relevante råd om kommunenes muligheter med boligøkonomiske virkemidler, forberedes møter med data og analyser i individuelle kommuneprofiler. Husbanken har et kompetansetilbud for kommunalt ansatte, og har i 2023 gjennomført 43 webinarer med ulike faglige innretninger. For å bistå kommunene individuelt i bruk av økonomiske virkemidler har Husbanken hatt i underkant av 700 møtepunkter med saksbehandlere.

I Husbankens dialog med kommunene fremgår det at mange kommuner mangler boliger for å bosette flere flyktninger, har lengre ventetid på kommunal bolig og har økt bruken av midlertidige boligtilbud. Mange kommuner fremhever at de er presset på ressurser i arbeidet med å bistå vanskeligstilte til å skaffe seg eller beholde en bolig. Flere med eksisterende startlån har hatt behov for bistand for å kunne beholde sin bolig. Les mer i [vedlegg 3: Status på det boligsosiale arbeidet i kommunene](#).

Husbanken har gitt råd og veiledning til kommunene om hvordan Husbankens økonomiske virkemidler kan benyttes for å bistå vanskeligstilte med bolig. Husbanken jobber systematisk med opplæring for å forbedre sine rådgivningstjenester. Les mer i [kapittel 4](#).

Kommunene har økt opptak av startlån fra Husbanken i forhold til året før. Da tilskudd til utleieboliger ble midlertidig gjeninnført benyttet kommunene hele tilskuddsrammen til å anskaffe utleieboliger og til å sette i stand utleieboliger. Dette ga boliger til 796 husstander.

Styrket samarbeid med distriktskommunene øker bruken av de boligøkonomiske virkemidlene

I distriktene handler utfordringene mest om dårlig fungerende boligmarkeder, og avgrenset kapasitet og kompetanse i distriktskommunene for å ta en aktiv rolle i boligpolitikken. I tillegg har økte byggekostnader og økt rente gjort det enda mindre lønnsomt å bygge nye boliger i distriktskommunene. Husbanken har støttet kommunene i arbeidet med å planlegge for boligutvikling. En annen viktig innsats er opplæring i mulighetsrommet i startlånet gir for finansiering av boligkjøp for å tiltrekke seg arbeidskraft eller beholde arbeidstakere i kommunen. Videre er det viktig å vise kommunene hvordan lån til boligkvalitet kan bidra til utvikling av sentrumsnære og tilrettelagte boliger for eldre.

Distriktskommunene har bosatt betraktelig flere flyktninger i forhold til antall innbyggere enn mer sentrale kommuner. Det har gitt press på antall egnede og tilgjengelige boliger. Husbanken har bistått distriktskommuner med veiledning, webinar, samarbeidsmøter og nettverk for erfaringsutveksling om hvordan skaffe boliger til flyktninger.

Tabell 3.17: Boliger finansiert i distriktene (sentralitet 5 og 6) fordelt etter virkemiddel. Antall. 2021–2023.

Virkemidler	2021	2022	2023
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	49	131	181
Lån til oppføring av livsløpsboliger	113	33	85
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	4	16	94
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	97	19	95
Lån til studentboliger ¹⁾	0	52	0
Startlån fra kommunene ²⁾	1 139	1201	1 363
Tilskudd til utleieboliger	32	19	180
Investeringsstilskudd ³⁾	188	107	359

¹⁾ Antall boliger = antall boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

²⁾ Utlån fra kommunene

³⁾ Omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Tabell 3.18: Bruk av virkemidler i distriktene (sentralitet 5 og 6) fordelt etter virkemiddel. Andel i prosent av samlet tilsagnsbeløp. 2021–2023.

Virkemidler	2021	2022	2023
Bostøtte ⁴⁾	6	6	7
Startlån fra Husbanken ⁵⁾	11	12	13
Startlån fra kommunene ⁶⁾	11	11	13
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	13	15	13
Lån til oppføring av livsløpsboliger	28	20	40
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	1	5	13
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	12	4	14
Lån til studentboliger	0	4	0
Investeringsstilskudd	25	20	27
Tilskudd til utleieboliger	8	6	16
Tilskudd til boligtiltak	5	7	38

⁴⁾ Eksklusiv strømstøtte

⁵⁾ Husbankens utlån til kommunene

⁶⁾ Utlån fra kommunene

Tabell 3.19: Bruk av virkemidler i distriktene (sentralitet 5 og 6) fordelt etter virkemiddel.
Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2021–2023.

Virkemidler	2021	2022	2023
Bostøtte ¹⁾	159,5	193,9	263,2
Startlån fra Husbanken ²⁾	1 568,2	1 831,3	2 085,0
Startlån fra kommunene ³⁾	1421,4	1717,3	2 077,6
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	152,8	404,4	592,6
Lån til oppføring av livsløpsboliger	333	98,2	273,8
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	3,3	16,4	49,2
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	161,6	33,9	192,8
Lån til studentboliger	0	58,1	0
Investeringstilskudd	392	192,1	782,4
Tilskudd til utleieboliger	12,9	9,4	70,9
Tilskudd til boligtiltak	0,6	0,9	8,5

¹⁾ Eksklusiv strømstøtte

²⁾ Husbankens utlån til kommunene

³⁾ Utlån fra kommunene

Eksempel: Organiserer seg for boligutvikling i Gjemnes
Gjemnes kommune på Nordmøre har gjennomført gode organisatoriske grep for å lykkes med boligutvikling i kommunen. Tiltakene strekker seg fra plan, til bruk av økonomiske virkemidler og å styrke ressursene i kommunen. Her er noen eksempler på tiltak:

Kommunen har etablert en egen arbeidsgruppe for boligutvikling som består av lederne i NAV, servicetorget, økonomi, kultur, kommunedirektør og en representant fra kommunestyret.

Startlånopptaket økte fra to millioner kroner i 2022 til 40 millioner i 2023. Interessen for startlån har vært stor, og det siste året har 17 husstander i Gjemnes fått startlån. Kommunen bruker muligheten til å gi startlån for å tiltrekke seg eller beholde arbeidskraft, og fullfinansierer mesteparten av boligkjøpene.

Andre tiltak i prosjektet «boligdrømmen»:

- Kommunen har dialog med utbyggere og grunneiere om å utvikle nye boligtomter i hele bygda.
- Kommunens boligutvikling har fått en egen hjemmeside.
- Ny boligpolitisk handlingsplan, og ny sentrumsplan for Batnfjordsøra (sentrum).
- Eget boligkontor som bemannes med en 50 prosent stilling, samt to utvidede stillinger på plan og byggesak.
- 200 000 kroner til å markedsføre kommunale og private boligprosjekter overfor stadig flere målgrupper.

De økte kostnadene for denne satsingen i 2023 ble tatt fra kommunens disposisjonsfond, mens kostnadene for perioden 2024–2027 vil bli innarbeidet i budsjett- og økonomiplan.

Tilskudd til boligtiltak i distriktene

I 2023 ble tilskudd til boligtiltak utvidet med et eget formål og tilskuddsmidler forbeholdt boligtiltak i distriktene. Det ble gitt totalt 8,5 millioner kroner i tilskudd til 14 distriktskommuner. Formålet med tilskudd til boligtiltak i distriktene er å øke tilgangen til egnede boliger i distriktskommuner gjennom utvikling av nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsept og virkemidler. Det kan være prosjektmodeller for lavere tapsrisiko og nye samarbeidsformer mellom kommune og utbygger for å bygge flere boliger.

En betydelig andel av disse prosjektene er mulighetsstudier av tomter eller områder i kommunen med tanke på å bygge boliger der. Andre prosjekt tar for seg ombygging av ulike eksisterende bygg til egnede boliger, både til leie og eie. Det er også flere av prosjektene som planlegger, og prøver ut, ulike småhus- og prøveboligkonsept. Felles for prosjektene som fikk tilskudd til boligtiltak i distriktene i 2023 er at de tar for seg ulike aspekter knyttet til boligforsyning i distriktene med utgangspunkt i et boligmarked som ikke fungerer.

Oppstart av bygdevekstavtaler som nytt distriktpolitisk virkemiddel

Bygdevekstavtaler skal prøves ut i fem pilotområder. Målet med bygdevekstavtaler er å bidra til bosetting, tilgang på kompetent arbeidskraft og fremtidsrettet næringsutvikling i de minst sentrale deler av Distrikts-Norge. Gjennom forberedende arbeid med bygdevekstavtalene er det identifisert ulike innsatsområder som representerer særlige utfordringer. I avtalene er det definert flere delmål, og Husbanken er samarbeidspart under delmål «Øke boligbygging og utvikle nye boligtilbud». Husbanken vil samarbeide med pilotene og fylkeskommunene om planleggingen og gjennomføringen av boligprosjekter i avtalekommunene og høste erfaringer med relevans for øvrige distriktskommuner.

I 2023 har Husbanken bidratt inn i utformingen av bygdevekstavtalene. Husbanken skal koordinere arbeidet med oppfølgingen i og på tvers av bygdeavtalene under delmålet om bolig.

Læringsnettverk for aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene

Distriktsenteret og Husbanken har fra 2020 ledet arbeidet med nettverket «Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene». Nettverket ble avsluttet i 2023. Nettverket har bestått av 12 kommuner fra hele landet som har lignende utfordringer med tynne boligmarkeder. Evaluering av arbeidet viser at kommunene er svært fornøyde med den tette oppfølgingen de har fått underveis i nettverksperioden.

Kommunene i nettverket har jobbet med både planer og tiltak i løpet av prosjektperioden. Eksempelvis har Vinje i samarbeid med pensjonistlaget og Notodden Boligbyggelag utviklet seniorboligprosjektet Heimdal 60+. Målet er å utvikle 14 leiligheter for personer over 60 år. Kommunen vil bidra inn i prosjektet og har vedtatt å dekke deler av kostnadene for fellesareal til seniorboligene.

Beiarn kommune har jobbet med et konsept for eldreboliger med både omsorgsboliger og ordinære boliger for eldre. Boligene skal etableres i kommunens tre tettsteder. Kommunen har levert sluttrapport om arbeidet med eldreboligene til Husbanken i 2023.

Også Engerdal kommune har i 2023 ferdigstilt omsorgsboliger på sentrumsnær tomt i kommunen. Sentrumsutvikling i Engerdal har vært på dagsorden siden 1990-tallet. Ferdigstillingen av omsorgsboligene er et vesentlig bidrag til videreutvikling av sentrum i Engerdal.

Nettverksarbeid for å møte storbyutfordringer

Husbanken fasiliteter et storbynettverk med månedlige møter, der kommunene Bergen, Drammen, Oslo, Stavanger og Trondheim deltar. Formålet er at kommunene skal dele erfaringer, få påfyll av kompetanse, bygge nettverk og diskutere storbyutfordringer i det boligsosiale arbeidet. Nettverket bidrar til at kommunene kommer fram til nye løsninger og utnytter Husbankens økonomiske virkemidler best mulig i det boligsosiale arbeidet. Kommunene lærer av hverandre og tar med erfaringene inn i eget arbeid.

I 2023 var storbyenes utfordringer spesielt knyttet til prisvekst og økte kostnader, manglende boligbygging og økte leiepriser, samtidig med bosetting av mange flyktninger og påfølgende konsekvenser for andre målgrupper. For eksempel har Oslo kommune benyttet modulbygg og tidligere sykehjem til å bosette flyktninger. På storbynettverkets samling i november, var temaene blant annet hvordan kommunene følger opp starlånkunder i dyrtid, utfordringer med kommunale boliger, strukturer og rammer i boligsosialt arbeid og hvordan kommunene jobber med bolig og oppfølging av mennesker med rusmiddelutfordringer.

For å nå målet om at ingen skal være bostedsløs, har Husbanken et nasjonalt nettverk med kommunene for å samarbeide om bostedsløshet. Nettverket består av 35 kommuner og legger til rette for erfarings- og kunnskapsdeling og kompetanseheving slik at kommunene kommer fram til nye løsninger for målgruppen.

I tillegg har Husbanken fasilitert et nettverk for kommuner med områdesatsinger, i tett samarbeid med planavdelingen i Kommunal- og distriktsdepartementet. Nettverket har hatt månedlige møter for erfarings- og kompetansedeling, samt utviklingsarbeid for områdesatsingene. I løpet av 2023 har nettverket vokst til å omfatte totalt 17 kommuner.

Tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer

I 2023 tildelte Husbanken totalt 21 millioner kroner i tilskudd til bolig- og områdeutvikling. Tilskuddet bidro til å forbedre bomiljø, deriblant å løse lokale utfordringer for innbyggerne i områder med særskilte levekårsutfordringer. Tilskuddsmidlene bidrar til mange forskjellige prosjekter og tiltak. Flere av tiltakene som er gjennomført er et resultat av samarbeid mellom flere kommunale enheter og lokalt næringsliv.

Oslo kommune mottok 10,0 millioner kroner til blant annet følgende tiltak:

- «Trivelige og trygge nabolag» som skal utforske samarbeidsløsninger mellom bydel, eiere/styrer, beboere, velferdsaktører, politiet og andre. «Nabolagskontakt» som skal dempe interessekonflikter i halvoffentlige og offentlige byrom i Bydel Gamle Oslo.
- «Bomiljø Linderud» som tar sikte på å forsterke beboerdemokrati i borettslag og sameier. «Midlertidig aktivisering av lokaler i Startblokka», med sikte på varig drift for å få på plass neste generasjons samfunnshus i Bydel Bjerke.
- «Bomiljø satsing Furuset», særlig helhetlig arbeid for hyggeligere og tryggere nærmiljø og aktivisering av beboere. Oppfølging av utvalgte tiltak fra trygghetsvandring samt inngå samarbeid mellom tjenester som NAV, boligkontoret, hjemmetjenesten eller psykisk helse, og eiere som Etatbygg Furuset AS, OBOS, Furuset IL fra Furuset. Et slikt samarbeid kan gi mer helhetlig drift og vedlikehold av området.

Bergen kommune mottok 7,9 millioner kroner til blant annet følgende tiltak:

- Forprosjekt på Slettebakken for å identifisere oppgaver og innretningen på områdesatsingen i denne levekårsonen.
- Ulike samarbeids- og informasjonsmøter, medvirkningsmøter, befaringer med mer. I de nye satsingsområdene Solheim sør og Slettebakken har det vært særlig viktig med kontaktetablering og informasjon for å identifisere oppgaver og innretning på arbeidet videre. I dette er også forberedelser til gjennomføring av barnetråkkregistreringer og digitale innbyggerundersøkelser i Solheim og på Slettebakken.
- Folkemøter for Solheim nord og sør.
- Flere medvirkningsprosesser og møter, gjennom blant annet innspillmøter på Slettebakken skole, med barn og unge på Sletten BibLab (bibliotek), kvalitative intervju (flere gjennomføres etter sommeren), og nabolagssamling i Dikterpaviljongen (Solheim sør).

Trondheim kommune mottok 3,1 millioner kroner til blant annet følgende tiltak:

- Saupstad-Kolstad: gjennomført forskjellige prosjekt, blant annet etableringen av fuglestien «Fugler på Saupstad». Hatt utstilling på Saupstad bibliotek, tilhørende åpningsfest, fuglevandring og åpen familiedag i samarbeid med Birdlife.
- Lademoen og Tempe-Sorgenfri: Igangsatt prosjekt som skal utforske mulighetene, styrke forbindelser og lage møteplasser i uterom mellom eksisterende bebyggelse.
- Igangsatt byplanfaglige prosesser som skal utvikle helhetlig planlegging som verktøy for å utjevne opphopning av levekårsutfordringer i Trondheim

Husbanken gir råd og veileder kommunene i arbeidet med boligsosiale utfordringer

Husbanken gir alle kommuner et helhetlig tilbud tilpasset den enkelte kommunes behov. Statistikk, fakta og kunnskap om kommunene er alltid utgangspunktet for Husbankens dialog og oppfølging av kommunene. Sammen med hver enkelt kommune avklares hvilke utfordringer og behov for økonomiske virkemidler kommunen har, hvilke målgrupper kommunen skal jobbe med og hvilke innsatsområder kommunen skal jobbe innenfor. Husbanken anbefaler økonomiske virkemidler, aktiviteter og innsatsområder basert på kommunens utfordringer og behov.

Husbanken bistår kommunene konkret med

- å sette boligpolitikk på dagsorden (bidra til intern forankring og hensiktsmessig organisering).
- å ta i bruk virkemidler og ta ut potensialet i hvert virkemiddel til det fulle (herunder startlån, tilvisningsboliger, bostøtte, investeringstilskudd mv.).
- å etablere langsiktig strategisk dialog og samarbeid med utbyggere, slik at bransjen bygger mer av det innbyggerne i kommunen trenger.
- å samarbeide koordinert og på tvers av fagmiljøer.
- tilgang til Husbankens oversikt over prosjekter og erfaringer.
- å gi råd om kartlegging og planlegging etter ansvaret gitt i Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet og Plan- og bygningsloven.
- opplæring og kompetanseheving.

Arbeidet utføres med ulike metodikk og tilnærming gjennom eksempelvis:

- Kommunemøter på operativt og strategisk nivå
- Samarbeid gjennom nettverk med flere kommuner for læring og erfaringsdeling
- Webinarer for flere kommuner, regionalt og innsatsstyrt
- Digitale verktøy for både saksbehandling og opplæring for alle kommuner
- Konferanser/seminarer/samlinger for kommuner og bransjen

Eksempel: Resultater av Heim kommunes aktive og helhetlige boligsatsing

Heim er en distriktskommune i Trøndelag som tar kraftfulle grep for å møte utfordringene i boligmarkedet. Gjennom solid forankring i ledelsen og overordnet planverk har kommunen satt seg høye ambisjoner for boligarbeidet. Så langt har den helhetlige boligsosiale innsatsen resultert i fire konkrete tiltak:

- På Liabø, lengst vest i Heim er kommunen i gang med å bygge en seksmannsbolig til flyktninger. Tomta ligger sentralt mellom skole og voksenopplæring. Kommunen har fått tilsagn om 3,4 millioner kroner i tilskudd til utleieboliger, og innflyttingen er planlagt til sommeren 2024.
- Ved Skeiet planlegger kommunen ti nye og rimelige leiligheter for leie på en kommunal tomt. Fire av leilighetene er med tilvisningsavtale, og målgruppene er førstegangsetablerere og barnefamilier som trenger hjelp fra kommunen og startlån for å komme inn på boligmarkedet. Intensjonsavtale om salg av tomte til en lokal utbygger er på plass.
- Heim har fått 300 000 kr i tilskudd til boligtiltak i 2023. Pengene går til et forprosjekt, der en arkitekt skal utvikle et konsept for småhus for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Målet er at beboerne skal bo sentralt og med god tilgjengelighet, nær tjenester og sosiale møteplasser.
- En lokal utbygger skal bygge leiligheter, rekkehus og eneboliger på Wesselkra i kommunesenteret Kyrksæterøra. Husbanken har gitt tilsagn om lån til boligkvalitet på 122.434.000 kroner. Trinn én er boliger med miljøkvaliteter, mens trinn to er leiligheter med livsløpsstandard. Målgruppene er primært eldre og barnefamilier, og kommunen kjøper to av leilighetene for å hjelpe vanskeligstilte fra leie til eie.

Opplæring i bruk av Husbankens virkemidler og boligsosialt arbeid

Husbanken bidrar til å øke kompetansen på det boligsosiale området i kommunene. På alle møteplasser Husbanken arrangerer eller deltar på, formidles erfaringer og kunnskap om boliger til ulike målgrupper og hvordan Husbankens økonomiske virkemidler kan benyttes.

Kommunale saksbehandlere for startlån fremhever at regionale nettverk er nyttige for å kunne diskutere helt konkrete problemstillinger og trygge saksbehandlerrollen, spesielt i mindre kommuner.

I 2023 ble det gjennomført totalt 43 webinarer, 17 konferanser, 16 fagdager/samlinger og gjennomført 36 forskjellig regionale og nasjonale nettverk med ulike møtehyppighet. Se [tabell 3.20](#). I tillegg deltar Husbanken med innlegg i aktuelle fora regionalt, nasjonalt og internasjonalt.

Husbanken har også hatt i overkant av 900 digitale og fysiske kommunemøter med dialog, veiledning og kompetanseheving for kommunale ansatte på operativt og strategisk nivå. Antall møtepunkter med kommunene var om lag på samme nivå i 2022.

Tabell 3.20: Oversikt over opplæringstilbud til kommunene i 2023.

Flere skal kunne eie egen bolig	
23 regionale nettverk	Startlån for saksbehandlere
1 regionalt nettverk	Leie til eie
2 regionale nettverk	Eierpotensiale for personer med nedsatt funksjonsevne
1 nasjonal konferanse	Finansiering og etablering av borettslag til personer med utviklingshemming
1 regionalt webinar	Startlån i dyrtid
Leie skal være et trygt alternativ	
1 nasjonalt webinar	Flere utleieboliger
1 regionalt webinar	Utleieboliger, tilvisningsavtaler og Kobo
1 nasjonalt webinar	Tilvisningsavtaler med Norsk eiendom og Oslo kommune
2 regionale samlinger	Bostøtte
2 regionale nettverk	Bedre bo- og tjenestetilbud ROP
1 regionalt webinar	Rus og psykisk helse
1 nasjonal konferanse	Housing First
Månedlige nasjonale digitale møter	Nettverk samarbeid om bostedsløshet
2 regionale webinarer	Foyer
1 regionalt nettverk	Foyer
2 regionale samlinger	Foyer
Sosial bærekraft i boligpolitikken	
3 regionale nettverk	Boligsosialt arbeid
1 regionalt webinar	Boligsosiale hensyn i plan
1 regionalt nettverk	Boligsosiale hensyn i plan - distrikt
1 nasjonal konferanse	Avslutningskonferanse "Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene"
1 nasjonal konferanse	Tilpasse boliger - en investering for framtiden
1 nasjonal konferanse	Boliger for framtiden 2023 i samarbeid med flere aktører
1 nasjonal konferanse	Planer og tiltak for et aldrende samfunn
2 regionale nettverk	Bolig i distriktene
3 regionale fagdager	Boligdag i en kommune
2 regionale nettverk	Barnefattigdom eie og egnede leieboliger
2 regionale webinarer	Utsatte barnefamilier
Månedlige nasjonale digitale møter	Storbynettverket
1 nasjonal samling	Storbynettverket
Månedlige nasjonale digitale møter	Områdesatsninger
1 regionalt frokostmøte	Oslofrokost: Nabolagskvaliteter og bomiljø
Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse	
5 regionale webinarer	Opplæring i startlån
8 regionale fagsamlinger	Opplæring i startlån
5 nasjonale webinarer	Opplæring i bostøtte
18 nasjonale webinarer	Opplæring i Kobo
1 nasjonal konferanse	Boligsosial lederkonferanse
7 regionale konferanser	Regionale konferanser Husbankens virkemidler og boligsosialt arbeid
1 regionalt webinar	Husbankens virkemidler orientering til bransjen
1 nasjonal konferanse	Bostøtte
1 nasjonal webinar	Infomøte om tilskudd til boligtiltak
2 regionale webinarer	Boligsosial lov
1 nasjonalt webinar	Boligsosial lov

I tillegg til nasjonale konferanser som er aktuelle for alle kommuner, arrangerer Husbanken regionale konferanser med aktuelle boligsosiale temaer for kommunene og andre aktører i de ulike regionene. På konferansene vises hvordan Husbanken kan gi faglig støtte inn i de ulike temaene og hvordan Husbankens økonomiske virkemidler kan benyttes. Regionale arrangementer gir mulighet for aktivitet fra deltagerne, kontakt mellom kommuner og aktører i regionen, og utveksling av erfaringer.

Evalueringer viser at deltakere på Husbankens ulike arrangementer vurderer nytteverdien av å delta som høy. De er fornøyde med det faglige innholdet og den praktiske gjennomføringen av arrangementene.

I ulike sammenhenger arrangerer Husbanken konferanser eller samlinger i samarbeid med andre statlige etater. For eksempel arrangerte Husbanken i samarbeid med NAV Hjelpemidler og tilrettelegging den 28. november 2023 fagdag om tilpassing av bolig. Formålet var å informere og spre kompetanse om arbeid med og virkemidler for tilpassing av boliger. Fagdagen ble arrangert på Elverum og ble i tillegg sendt digitalt. Omtrent 100 deltagere var til stede på Elverum, mens i underkant av 550 deltok digitalt. Det var innlegg både fra Husbanken og NAV i tillegg til flere kommuner som fortalte om sin praksis.

Kommunene er fornøyde med Husbanken

Husbanken gjennomfører en årlig undersøkelse blant alle landets kommuner. Ni av ti kommuner svarer at de er fornøyde eller svært fornøyde med Husbanken som samarbeidspartner. Kommuneundersøkelsen er en av flere kilder som Husbanken benytter i arbeidet med å kontinuerlig forbedre det helhetlige tilbudet til kommunene. Svarene benyttes også som en av flere kilder til å analysere status på det boligsosiale arbeidet i kommunene i [vedlegg 3](#).

Eksempel: Gjøvik jobber målrettet for å hjelpe barnefamilier

Over flere år har NAV Gjøvik jobbet målrettet og helhetlig med å hjelpe barnefamilier til å bo trygt gjennom å bruke startlån og tilskudd aktivt. Veilederne strekker seg langt innenfor virkemidlenes handlingsrom. De tre siste årene har kommunen lånt 480 millioner kroner fra Husbanken, og de har hjulpet over 300 husstander med å kjøpe sin egen bolig.

Mange barnefamilier, både norske og ukrainske, har slitt med å skaffe seg bolig i Gjøvik på grunn av høye og stigende boligpriser. For å gjøre noe med problemene har NAV gjennomført en rekke tiltak med suksess. Her er noen av dem:

- Det hele startet da kommunen deltok i HOLF-prosjektet – helhetlig oppfølging av lavinntektsfamilier. Der avdekket de barnefamilier med dårlige oppvekstvilkår som bodde trangt og dårlig uten uteområder eller med uheldige nabolag. Flere av familiene i prosjektet fikk hjelp til å skaffe seg en mer egnet bolig.
- Erfaringene har kommunen brukt videre, blant annet gjennom et leie-før-eie prosjekt. 20 barnefamilier har fått leie hvert sitt nybygde rekkehus med opsjon til å kjøpe med fastsatt pris etter fem års leie og sparing til egenkapital. Leieprisene har holdt seg stabile, takket være boligstiftelsens fastrentelån på prosjektet.
- Boligkontoret følger aktivt med på eiepotensiale til alle som leier kommunal bolig. Hvert år hjelper veilederne i snitt fem familier med å kjøpe sin egen bolig, noe som har frigjort kommunale boliger, f.eks. til flyktninger. De fleste av boligstiftelsens boliger i dag er i blokker, som gjør de lite egnet for salg. Det vil derfor bli færre kjøp av kommunale leieboliger fremover.
- Kommunen har satt av 3,1 millioner tilskuddskroner fra ramma og har i tillegg 2,8 millioner på bok. Disse tilskuddsmidlene bruker de sammen med startlån for å hjelpe flere vanskeligstilte med å etablere seg i sin egen bolig, og andre som trenger tilpasning for å kunne bli boende. En familie der ett av barna er funksjonshemmet og bruker rullestol, har nylig fått tilpasset boligen sin til med startlån og tilskudd fra NAV i Gjøvik.

Det boligsosiale arbeidet er organisert under kommunedirektøren, der NAV-leder er kommunalsjef. Her jobber to veiledere med startlån og tilskudd, to med boligtildeling, en med oppfølging i bolig, samt to med bostøtte. At disse tjenestene er samlet, gjør at veilederne kan yte god service på ett og samme sted. Det er også en styrke at gjeldsrådgivere sitter i samme enhet.

Digitale verktøy gir kommunene tilpassede tjenester fra Husbanken

For å gi innsikt i ulike målgruppers behov i kommunene, og bidra til handling for å bedre situasjonen har Husbanken arbeidet for å forbedre digitale løsninger. Digitale tjenester for kommunikasjon og informasjonsdeling gir både Husbanken og kommunene oversikt over planer og behov. Husbanken kan også følge opp kommunene på en bedre måte.

Boligsosial monitor gir kommunevis oversikt over den boligsosiale situasjonen på utvalgte områder for viktige målgrupper. I monitoren kan kommunene sammenligne situasjonen sin med andre kommuner og kartlegge områder hvor det er behov for endring. Det gjør at kommunene kan målrette tiltak, planlegge og prioritere det boligsosiale arbeidet bedre, inkludert bruken av økonomiske og andre virkemidler.

Behovsmeldingen er en digital tjeneste, hvor kommunene søker om midler til startlån og melder inn sine planer om utleieboliger, omsorgsboliger, sykehjem og andre institusjonsplasser innen 31. januar hvert år. Kommunene har det siste året også svart på spørsmål om status for fremskaffelse av boliger til flyktninger. Kommunenes søknader om startlånmidler behandles fortløpende og pengene blir utbetalt raskt. Tjenesten gir Husbanken oversikt over kommunenes planer, og behovet for lån og tilskudd i hver kommune og for kommunene samlet for hele året. Husbanken bruker innmeldte behov som en del av grunnlaget for å tilpasse tilbudet til hver enkelt kommune. 353 kommuner sendte inn behovsmeldingen i 2023, omtrent som i 2022.

Samarbeid med andre aktører

Husbanken har et utstrakt samarbeid med nasjonale og regionale statlige aktører for bedre koordinering av arbeid i møte med kommunene. Husbanken samarbeider også med utbyggere og interesseorganisasjoner på det boligsosiale området. Blant de viktigste er KS, Kommunale boligadministrasjoners landsråd (KBL), Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner (SAFO), Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO), Norske boligbyggelag (NBBL), Boligprodusentene, Leieboerforeningen og Norsk kommunalteknisk forening (NKF). Samarbeidene gir verdifull deling av kunnskap og innsikt.

Husbanken har i 2023 bidratt i følgende statlige samarbeid:

- Helsedirektoratets veileder for psykisk helsearbeid for barn og unge.
- Arrangert konferanse og webinar i samarbeid med Fagsenteret for NAV hjelpemidler og tilrettelegging om helhetlig virkemiddelbruk for tilpassing av bolig.
- Tverrdirigert gruppe for oppfølging av «Et samfunn for alle – Likestilling, demokrati og menneskerettigheter», regjeringens handlingsplan for likestilling av personer med funksjonsnedsettelse (2020–2025).
- Barne-, ungdoms- og familiedirektoratets prosjekt om lokal gjennomføring av FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- Barne-, ungdoms- og familiedirektoratets oppfølging av «Like muligheter i oppveksten», regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier (2020–2023).
- Kriminalomsorgsdirektoratet tverrdirigert gruppe om tjenester til innsatte i fengsel.
- Helsedirektoratets utvikling av nasjonal livskvalitetsstrategi.

Husbanken har bidratt i andre samarbeid:

- Utvikle veiledningsmateriale om bolig til utviklingshemmede og pårørende i samarbeidet med Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU), FFO og SAFO.
- Deltakelse i strategisk råd for Bylivssenteret, som er eid av Norske arkitekters landsforbund.
- Husbanken er assosiert medlem av FEANTSA, som er et samarbeid mellom europeiske land som har som mål at ingen skal være bostedsløse i Europa.
- Husbanken er medlem av et europeisk nettverk bestående av organisasjoner, stiftelser, regjeringer og eksperter som arbeider sammen for å fremme oppskaleringen av Housing First som en effektiv respons på hjemløshet over hele Europa (Housing First Europe Hub).
- Husbanken er medlem av nordisk nettverk Nordic Homelessness Alliance. Formålet med nettverket er å styrke samarbeidet og utveksle erfaringer mellom de nordiske landene for å forebygge og bekjempe bostedsløshet
- I 2023 var Bomiljø, bolig og folkehelse tema for årets folkehelseprofiler, og Husbanken bidro til å utvikle disse tematekstene. Folkehelseprofilene er unike rapporter for hver av landets kommuner og fylker, og for bydelene i Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. De viser status på området og sammenligner dem med andre kommuner i fylket og landsgjennomsnittet.

Husbanken har overtatt sekretariatsfunksjonen for Nasjonalt brukerråd for den sosiale boligpolitikken

Husbanken fikk i 2023 ansvaret for å være sekretariatet for Nasjonalt brukerråd for den sosiale boligpolitikken. Brukerrådet består nå av representanter fra FRI - Kirkens bymisjon, Bikuben- regionalt brukerstyrt senter Nord-Norge, Aleneforeldreforeningen, Pensjonistforbundet, Ungdom og fritid, Forandringsfabrikken, LUPE – landsforbundet for utviklingshemmede og pårørende, MIR – mangfold, inkludering, respekt og Leieboerforeningen. Brukerrådet er et tiltak i den sosiale boligpolitiske strategien "Alle trenger et trygt hjem".

Brukerrådet ivaretar brukernes perspektiv og medvirkning i utviklingen av politikk og virkemidler i den sosiale boligpolitikken.

Midlertidig overførte veiledningsoppgaver og ressurser fra Husbanken til tre statsforvaltere

Fra september 2021 har oppgaven med å gi kommunene boligsosiale råd og veiledning vært overført fra Husbanken til Statsforvalter i fylkene Nordland, Vestland og Rogaland. Overføringen av oppgaven er et treårig forsøk for å undersøke om det bidrar til et samlet og styrket fagmiljø, en mer samordnet stat, en mer effektiv oppgaveløsning og bedre boligsosiale resultater i de 107 kommuner som omfattes av forsøket. Husbanken har det overordnede faglige ansvaret, også for de oppgaver som er lagt til statsforvalterne. For å ivareta Husbankens faglige ansvar er det gitt egne oppdrag i de tre embetenes tildelingsbrev, med et særskilt rapportkrav ovenfor Husbanken. Dette forankrer også øvrig styringsdialog med embetene omfattet av forsøket. Husbanken gjennomførte styringsmøter med hver av statsforvalterne høsten 2023.

Husbanken samarbeider med statsforvalterne om å gi alle kommunene et likeverdig tilbud. Statsforvalteren er invitert til å følge embetenes kommuner i Husbankens kommunenettverk, og det samarbeides om konferanser. Det har vært faste samarbeidsmøter mellom Husbanken og statsforvalterne i forsøksområdene hvert kvartal.

3.9 Kunnskap om hvordan kostnadsøkningene påvirker husstandenes botrygghet og Husbankens virkemidler

Kunnskapsproduksjonen i Husbanken i 2023 har særlig sett på hvordan den økonomiske utviklingen har påvirket de økonomiske virkemidlene, konsekvensene for måloppnåelsene på de boligsosiale målene og kompenserende tiltak. Den økonomiske tryggheten blant husstander i Norge har blitt redusert de siste årene. Bokostnadene har økt betydelig både for de som eier og de som leier. Det samme har prisene på andre nødvendighetsgoder som mat og strøm. Denne utviklingen har ført til at behovet for de økonomiske virkemidlene har økt, mens verdien av virkemidlene er redusert. I tiden fremover vil det være behov for å styrke og fornye de økonomiske virkemidlene til Husbanken.

Eksterne forhold påvirker boligmarkedet og virkemidlene

Norske husstander har vært gjennom en periode med meget høy konsumprisvekst, og dermed kraftig økning i levekostnader. Boliglånsrenten har økt fra 1,75 prosent sommeren 2021 til 5,56 prosent i desember 2023^{d)}. Dette har ført til en kraftig økning i boutgifter for boligeiere med boliglån. Eierandelen blant husstander med lave inntekter har falt med 1,6 prosentpoeng fra 2015-nivå^{e)}. Husbankens Boligundersøkelse i 2023 viser at 97 prosent av de spurte ønsker å eie sin egen bolig, mens det er en betydelig nedgang i husstander som setter av midler til egenkapital^{f)}.

Leieprisene har økt med over 15 prosent de siste to årene^{g)}. Denne utviklingen er drevet av at etterspørselen etter utleieboliger har økt som følge av et rekordhøyt antall flyktninger som skal bosettes i norske kommuner. I tillegg har det blitt betydelig vanskeligere å kjøpe sin egen bolig. Samtidig har tilbudet av utleieboliger blitt redusert. Det er ventet at veksten i leiepriser vil fortsette.

Kostnadsøkningen, både på bolig og andre nødvendighetsgoder, har gjort at mange husstander har kommet i en meget krevende økonomisk situasjon. Denne usikkerheten i markedet har også ført til en betydelig nedgang i salget av nye boliger og boligbyggingen. Det er forventet at boligbyggingen vil synke ytterligere i tiden fremover som følge av fallende salg, utfordringer med å få lønnsomhet i nye prosjekter og usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover^{h)}. Den økonomiske situasjonen og utviklingen på boligmarkedet omtales nærmere i [kapittel 5](#).

Husstander under økonomisk press – de med minst fra før må stramme inn mest

SIFOs undersøkelser viser at norske husstander rapporterer om høy grad av økonomisk trygghet, men at den økonomiske tryggheten har blitt redusert de siste par årene. Flere husstander har blitt økonomisk utrygge, og det har vært en forverring i levekårene for de mest utryggeⁱ⁾.

Økonomisk trygghet defineres som «i hvilken grad man er i stand til å oppfylle alle sine nåværende forpliktelser og behov komfortabelt, og har økonomi til å opprettholde dette i fremtiden». SIFO skiller mellom fire nivåer av økonomisk trygghet: trygge, utsatte, slitere og ille ute. I perioden fra 2020/2021 til 2023 har andelen husstander i gruppene slitere og ille ute mer enn doblet seg, nærmere bestemt økt fra 8 til 17 prosent. Det er grunn til å anta at mange av husstandene som befinner seg på de laveste trygghetsnivåene også er utsatte på boligmarkedet. Utviklingen tilsier at målgruppene for Husbankens virkemidler har økt.

Husbanken har bedt SIFO vurdere hvordan sammensetningen av de to laveste trygghetsnivåene har endret seg i perioden, og hvilke grupper som har bidratt til veksten. Det er i hovedsak de midtre aldersgruppene, enslige, leietakere og hushold som har inntekt under 400 000 kroner som har stått for økningen. Tilveksten kommer fra alle aldersgrupper, men det er særlig i aldersspennet 30-60 år at andelen øker. Videre øker andelen mest blant barnefamilier, og da spesielt enslige forsørgere. Andelen barnefamilier på de to laveste trygghetsnivåene er betydelige i 2023.

Analysene avdekker imidlertid også noen nye risikogrupper: par med barn og hushold i inntektssegmentet 800 000 - 999 000 kroner. Det er også grunn til å peke på enkelte grupper hvor andelen i de to laveste trygghetsnivåene har økt. Dette gjelder boligeiere, hushold med én arbeidsinntekt, samt 60-åringene i «ille ute»-kategorien.

Videre viser analysen at andelen husstander som har misligholdt boutgifter har doblet seg de to siste årene, fra fire til åtte prosent. For leietakerne er misligholdet noe lavere (fem prosent). Rapporten bygger på undersøkelser foretatt frem til og med august 2023. Det har kommet flere renteøkninger etter dette, og det er derfor grunn til å tro at situasjonen har forverret seg ytterligere.

Betydelig økning i boutgifter for de som eier sin egen bolig

Husbanken har gitt Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) i oppdrag å se på effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet¹⁾. Beregningene til SØA viser at mange husstander vil slite med å betjene lånet på boligen. En barnefamilie med et gjennomsnittlig startlån (1,84 millioner kroner) fra 2021 med flytende rente har fått en rentekostnad i 2024 som er nærmere 4,5 ganger høyere. Mens en barnefamilie med et gjennomsnittlig boliglån på 5 millioner kroner med flytende rente har fått rentekostnadene sine tredoblet i samme periode¹⁾. SØA foreslår flere tiltak for å avhjelpe denne krevende situasjonen. På kort sikt pekes det på en bedre bostøtteordning som holder tritt med kostnadsøkningen, at fleksibiliteten i startlånordningen må utnyttes fullt ut, og at det settes av nok midler til etableringstilskudd.

Telemarksforskning^{k)} har sett nærmere på variasjoner i kommunens praksis og identifiserer sju ressurser som har betydning for saksbehandlernes mulighet til å utøve god startlånpraksis: Stor nok startlånsrett, stor nok tilskuddspott, saksbehandlingsressurser (kapasitet og kompetanse), ledelsesressurser og autonomi, rutiner og verktøy, samarbeidspartnere og tilgang på egnede boliger i markedet. Telemarkforskning understreker at alle disse ressursene bør være på plass, og at begrensninger i en av ressursene vil påvirke kommunens bruk av øvrige ressurser. De påpeker også at kommuner som ser på startlånordningen mer som et boligsosialt virkemiddel enn et gunstig lånetilbud i større grad utnytter fleksibiliteten som ligger i startlånordningen.

Hvordan sikre en mer enhetlig startlånpraksis i kommunene og en utnyttelse av mulighetsrommet som regelverket for startlån åpner opp for, blir viktige hensyn i arbeidet med forslag til forskriftsendringer, som Husbanken har fått i oppdrag fra KDD om å utrede i 2024.

¹⁾ Beregningene fra SØA omtales nærmere i [kapittel 5](#) og i [vedlegg 2](#).

Store utfordringer med å kjøpe bolig

Til tross for betydelig renteøkninger og økte levekostnader har ikke prisene på brukte boliger gått særlig ned¹⁾. Boligprisene har blant annet blitt holdt oppe som følge av svært lav boligbygging. SØA viser i sin rapport at mange husstander vil ha store utfordringer med å skaffe seg finansiering i privat kredittinstitusjon til å kjøpe seg en egnet bolig. I tillegg vil sentrale målgrupper for Husbanken få store utfordringer med å finansiere et boligkjøp gjennom et startlån.

SØA foreslår virkemidler både på tilbuds- og etterspørselssiden for å hjelpe flere til å skaffe seg en egnet bolig, blant annet at

- kommunene utnytter fleksibiliteten til startlansordningen bedre
- kommunene setter av og søker om tilstrekkelig startlansmidler
- målgruppen i startlån utvides til å omfatte førstegangskjøpere i en periode
- kommunene setter av tilstrekkelig midler til etableringstilskudd

På tilbudsiden er det flere tiltak som blir trukket fram for å øke boligbyggingen. Ett forslag er å innføre et rammeverk for leie til eie og utvikle en låneordning for utleieboliger for boligutviklere. Blant annet på bakgrunn av dette har Husbanken bestilt to tilleggsoppdrag til SØA.

Det ene notatet vurderer ulike tiltak, for at flere husstander med lav inntekt skal kunne eie egen bolig^{m)}. De ser både på tiltak som skal bedre den økonomiske situasjonen til husstandene og tiltak rettet mot utbyggere for å øke tilgangen til boliger. Tiltak rettet mot husstandene er for eksempel økt bruk av eksisterende ordninger som startlån og tilskudd, samt nye ordninger som blant annet spareinsentivordninger (tilskudd) og egenkapitalgaranti. På utbyggerens side er det blant annet å utvide eksisterende tiltak som lån og tilskudd og nye tiltak som salgsgarantiordning, krav om andel lavinntektsboliger og vurdere statlig eid boligbyggeselskap.

Det andre notatet gir et kunnskapsgrunnlag om leie til eie og deleie og omtaler de vanligste modellene. Videre har SØA vurdert hvorvidt modellene er egnet for å hjelpe lavinntekts- og husstander til å kjøpe bolig, og utarbeidet regneeksempler, der de sammenlikner disse modellene med å kjøpe bolig med startlån.

Interne analyser gir ny kunnskap om effekten av startlån

Husbanken jobber aktivt med å legge til rette data for å få mer kunnskap om Husbankens virkemidler på individ og samfunnsnivå. For å kunne si noe om effekter av ordningene våre, må husstandene følges over tid. I første omgang er det tilrettelagt data og analysert hvordan det går med startlansøkere.

Analysene viser for det første at startlånet fungerer etter hensikten. Det vil si at 86 prosent av husstandene som har fått startlån siden 2003 fortsatt eier sin egen bolig, og at startlånet treffer målgruppen for ordningen. De viser også at mange startlanssøkere med lavinntekt som får avslag har potensiale for å eie bolig, så mulighetsrommet i ordningen er større. Denne kunnskapen vil bli brukt til å utvikle bedre og mer treffsikre virkemidler, samt bedre og mer kunnskapsbasert dialog ut mot kommunene. Se mer om resultatene i [vedlegg 2: Analyse av startlån](#).

Ved hjelp av forvaltningsdata fra Intrum har Husbanken også analysert startlansentakernes evner til å betjene lånet sitt. Tallene viser foreløpig ingen tegn til økt mislighold blant startlansentakere i perioden 2020 til 2023. Det tar vanligvis rundt ett år fra styringsrenten heves til det påvirker misligholdet, noe som gir grunn til å forvente at misligholdet vil øke i tiden fremover. Rundt en tredjedel av startlansentakene i Intrums portefølje har fastrenteavtale, og mange i denne gruppa vil oppleve betydelig økte utgifter når fastrenteavtalen utløper. Dette gjelder 1500 husstander i 2024, og denne gruppen er det grunn til å følge opp ekstra i tiden som kommer.

For å fange opp låntakere som står i fare for å få betalingsproblemer slik at de unngår inkasso og i verste fall mister boligen, er det viktig at kommunene etablerer gode rutiner. Låntakere som går ut av en fastrentekontrakt risikerer store økninger i rentekostnader fra en måned til en annen, disse er særlig utsatt. Låntakerne må også få god info om hvilke muligheter de har, og hvem de skal kontakte dersom det oppstår betalingsproblemer.

Boliginformasjon for personer med utviklingshemming

Tøssebro og Wendelborg rapporterte i 2021 på bosituasjonen til personer med utviklingshemmingⁿ). Rapporten dannet et viktig kunnskapsgrunnlag om gapet mellom politiske mål og den faktiske bosituasjonen. Personer med utviklingshemming har ofte ikke de samme valgmulighetene som andre som skaffer seg bolig. Åtte av ti personer med utviklingshemming ønsker å eie sin egen bolig. Likevel leier de aller fleste bolig i kommunale bofellesskap. Dette på tross av at mange utviklingshemmede har økonomi til å kjøpe. Manglende tilbud gjør at mange bor lenge hjemme. Husbanken ønsker å følge utviklingen med jevnlig rapportering på bosituasjonen til mennesker med utviklingshemming, og videreutvikle metodikken for innrapporteringen. Lange ventetider på utlevering og kobling av nødvendige registerdata fra eksterne har forsinket dette arbeidet betydelig. Dette har medført at oppdrag 3 fra KDD ikke kan svares ut i denne årsrapporten, se [kapittel 3.12](#).

I løpet av året har Husbanken utarbeidet nye tekster på husbanken.no om boligetablering for personer med utviklingshemming. Disse gir grunnlag for en god forberedelse, slik at flere skal kunne bestemme hvor og hvordan de vil bo. Tekstene beskriver fasen fra forberedelse til valg av bolig, tiden etter innflytting og hvordan kommunene planlegger. NAKU har hjulpet Husbanken med å lage lettlest-versjoner av de fleste tekstene. De lettteste sidene er spesielt tilrettelagt for personer med utviklingshemming. Sintefs rapportering på utviklingshemmedes erfaringer med å eie sin egen bolig sammenstilles i en bok som utgis våren 2024.

Husbanken har også gitt tilskudd til å utvikle en modell for opplæring og kompetanse i prosjektledelse når det bygges bofellesskap for unge personer med funksjonsnedsettelse. Prosjektet har utviklet et innføringskurs som skal gi en tverrfaglig og grunnleggende kunnskap om ulike deler av planleggings- og byggefasen. Modellen er basert på det svenske konseptet Prosjektlos, og er utviklet i samarbeid mellom Natural State, Fragment Ideelt AS og Foreningen for byggfellesskap. Kurset skal etter planen avholdes første gang våren 2024. I tillegg er det utviklet et opplegg for en fagdag som retter seg mot familier med utviklingshemmede barn som skal arrangeres første kvartal 2024.

Botrygghet for lavinntektskusstander på leiemarkedet

Husstander som leier er særlig sårbare når boutgiftene er gjennomgående høye og økende. I tillegg har leietakere færre muligheter til å tilpasse privatøkonomien enn boligeiere med boliglån. Leietakere kan verken refinansiere eller be om avdragsfrihet. SØA har gjort beregninger som illustrerer de betydelige økonomiske utfordringene som leietakere opplever. I eksempelberegningene for en enslig kvinne med barn, er det 2026 som ventes å bli det mest krevende året med minus 61 000 kroner. Se mer om beregningene i [kapittel 5](#).

Sørvoll og Astrup har sett på hvilke boligsosiale virkemidler som er best egnet til å redusere eller bremse boutgiftsbelastningen for lavinntektskusstander som leier bolig i den såkalte dyrtida^o). Utgangspunktet for notatet er at utviklingen i norsk økonomi de siste par årene representerer en fare for botryggheten til leieboere med lave inntekter. Dette er en gruppe som var vanskeligstilt på boligmarkedet allerede før kostnadsøkningene. Sørvoll og Astrup vurderer boligsosiale virkemidler som påvirker både etterspørsel, tilbud og de juridiske rammebetingelsene på leiemarkedet.

Konklusjonen er at bostøtte er det mest treffsikre og effektive virkemidlet som på kort sikt bedrer den økonomiske situasjonen til lavinntektskusstander som leier og styrker deres botrygghet. Sørvoll og Astrup påpeker at å øke boutgiftstaket i bostøtten vil forsterke ordningens betydning for botryggheten til lavinntektskusstander.

De siste tiårene har bostøttens rolle i å bekjempe fattigdom blitt styrket. Astrup og West Pedersen har utarbeidet et diskusjonsnotat om bostøttens egenandelsberegning^p). Formålet med prosjektet har vært å legge frem forslag til et mer prinsipielt begrunnet og forankret system for egenandelsberegning i bostøtteordningen.

Astrup og West Pedersen argumenterer for å fortsette å styrke bostøttens rolle, samtidig som de understreker at bostøtten må spille sammen med de inntekts erstattende trygdene. Mens Bostøtteutvalget i sin rapport i 2022 «Bostøtten - opprydning og forankring» foreslo å legge bostøtten tettere opp mot sosialhjelpen, argumenterer forskerne i notatet for at nedslagsfeltet for ordningen heller bør skyves noe oppover i inntektsfordelingen. Det vil føre til at ordningen blir mer relevant for mottakere av minsteytelsene i trygdesystemet og for grupper med lave lønnsinntekter.

For å hjelpe barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt til en bedre bosituasjon, har Halden kommune fått tilskudd til prosjektet «Et verdig hjem». I prosjektet har flere kommunale tjenester samarbeidet med NAV for å finne barnefamilier som bor i en uegnet bolig, og deretter veilede og hjelpe dem til en bedre bosituasjon. Gjennom prosjektet har de så langt klart å hjelpe omtrent 30 barnefamilier.

De fleste familiene har flyttet inn i en ny og bedre leieleilighet, men noen har fått startlån og fått muligheten til å kjøpe sin egen bolig. Gjennom prosjektet har Halden kommune også fått avdekket at kommunen mangler utleieleiligheter med tre eller flere soverom til vanskeligstilte barnefamilier. Denne kunnskapen tas inn i det videre arbeidet med å utvikle kommunens eiendomsstrategi.

I samarbeid med Sintef Community har Høgskolen i Innlandet fått tilskudd til et prosjekt som sammenligner eie og leie for lavinntektsfamiliers livskvalitet⁹⁾. Prosjektet ser på erfaringer fra to ulike ordninger, og målet med prosjektet har vært å se på hvilken innvirkning tilvisningsmodellen har for livskvaliteten til lavinntektsfamilier, sammenlignet med det å eie. I Ringsaker kommuner har de prøvd ut utleie av boliger med tilvisningsavtaler for vanskeligstilte husstander. I prosjektet sammenlignes tilvisningsmodellen i Ringsaker med Eie først-modellen som har vært brukt i Kongsvinger kommune. I begge boligprosjektene gir familiene uttrykk for økt livskvalitet, men familiene i Ringsaker som leier gjennom tilvisningsavtaler har i større grad enn familiene i Kongsvinger som har kjøpt bolig utfordringer med bostabilitet og tilhørighet i nabolaget.

Leieboerforeningen mottar støtte fra Husbanken over tilskudd for boligtiltak. I 2024 var medlemstallet i Leieboerforeningen 5700 medlemmer, en økning på 22 prosent fra 2023. Leieboerforeningen har som mål å ivareta medlemmenes interesser overfor utleiere, myndigheter og andre, og tilbyr blant annet juridisk bistand knyttet til leieforhold. Foreningen har i tillegg en boligsosialavdeling som blant annet jobber med økonomisk og sosialt vanskeligstilte og beboermedvirkning, og en boligpolitisk avdeling som jobber for en mer velfungerende leiesektor⁷⁾.

Tilgang på utleieboliger

Hva er studenters effekt på leiemarkedet, og hvordan kan kommunene lykkes med å fremskaffe boliger til de mange nyankomne flyktningene? Det er noen av oppdragene som har vært gjennomført i 2023.

NOVAs rapport om studenters betydning for leiemarkedet ser både på de større byene med flest studenter og mindre steder med mange studieplasser i forhold til innbyggere⁸⁾. Gjennom denne studien kommer det tydelig fram at studenter har stor betydning for leiemarkedet. Utfordringen med å finne leiebolig for vanskeligstilte på boligmarkedet synes å være størst i storbyene, der det også er flest studenter og høyest priser. Antallet kommunalt disponerte boliger i kommunen har også betydning. I en kommune med mange studenter, høye leiepriser og få kommunale utleieboliger har vanskeligstilte i boligmarkedet få eller ingen valgmuligheter.

NOVA peker på at tilbudet av studentboliger er forholdsvis likt over hele landet. Flere studentboliger vil bidra til å redusere knappheten på leieboliger og dermed indirekte lette situasjonen for vanskeligstilte husstander på leiemarkedet. Samtidig er det ikke uten videre gitt at flere studentboliger vil bidra til å redusere de boligsosiale utfordringene i studentkommunene. Dette henger sammen med at det norske leiemarkedet har en betydelig andel småskalautleiere som leier ut en sokkelbolig eller ekstrabolig, og som kan ta i bruk boligen selv eller selge den som følge av lav inntjening. Det kan bety at tilstrekkelig tilgang på egnede kommunale boliger er særlig viktig i studentkommunene.

Det er behov for flere boliger til flyktninger i kommunene. Det er bosatt 65 000 flyktninger i Norge de siste to årene, og i 2024 er kommunene er anmodet om å bosette ytterligere 37 000 flyktninger⁴⁾. Det er stor usikkerhet knyttet til hvor mange flyktninger som vil ankomme Norge i årene fremover. Norge må også forberede seg på at mange av ukrainerne som har kommet vil bli boende, selv om krigen i hjemlandet slutter. Det tilsier at presset i leiemarkedet blir langvarig.

Asplan Viak har på oppdrag fra Husbanken utarbeidet et diskusjonsnotat som ser på mulige strategier for å fremskaffe boliger til flyktninger¹⁾. Kommunenes hovedstrategi for boligfremskaffelse er fortsatt det private utleiemarkedet. Men ulike kommuner har ulike boligtyper tilgjengelig. Et innspill på en workshop var at kommunen kan vurdere å kartlegge boligsammensetningen sin når de blir anmodet om å bosette og/eller fordele flyktninger.

Kommunene som deltok på workshop hadde ulike erfaringer med å holde oversikt over ledige boliger. Noen av de større kommunene opererte

med «boligbanker», der de leier boliger fortløpende når de blir tilgjengelige. Dette forutsetter fortsatt høye ankomster av flyktninger og midler til å betale tomgangsleie. Mindre kommuner, og kommuner som ikke ønsket å betale tomgangsleie, benyttet boliglister over ledige leiligheter som de oppdaterte jevnlig for å holde oversikt.

Asplan Viak peker på at situasjonen med knapphet på boliger kan bidra til et økt handlingsrom for nybygging og tettstedsutvikling i flere kommuner. Dette gjelder særlig i distriktskommuner, der boligbygging for en aldrende befolkning vil være et behov. Kommunene meldte også om at de var usikre på boligkravene knyttet til bostøtten. Husbanken har oppdatert veilederen for bostøtte og utviklet e-læringskurs for ansatte i kommunene for å bidra til tydelige krav, slik at misforståelser kan unngås.

SØA understreker at det er behov for vekst i det offentlige botilbudet fremover, særlig har kommunene behov for flere utleieboliger^{v)}. Oslo Economics og NIBR har evaluert tilskudd til utleieboliger i perioden 2011-2022^{w)}. I 2023 ble ordningen avviklet, men ble midlertidig gjeninnført i revidert nasjonalbudsjett. Det er ikke foreslått midler til denne ordningen for 2024. Tilskuddets betydning er fremhevet i flere av Husbankens FoU-prosjekter i 2023¹⁾.

Evalueringen kartlegger og analyserer også kommunenes strategier og praksis for å fremskaffe kommunalt disponerte utleieboliger. Oslo Economics og NIBR konkluderer med at kommunenes bolig-sosiale arbeid for å fremskaffe egnede boliger til særlig utsatte grupper er et område hvor offentlige tiltak for å utjevne sosiale forskjeller kan utløse store gevinster.

Evalueringen viser at Husbankens tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger har vært et viktig virkemiddel for kommunene, og Oslo Economics/NIBR peker særlig på enkelte målgrupper der de anser at subsidier rettet mot boligen snarere enn mot beboeren har vært effektivt for å oppnå velferdsgevinster. Det handler spesielt om ROP-gruppen, bostedsløse og en del flyktninger.

Forskerne konkluderer videre at tilskuddene kommunene har mottatt i stor grad har bidratt til et bedre og tryggere botilbud for målgruppene. Tilskuddet har vært avgjørende for kommunenes mulighet til å investere i egnede utleieboliger. Videre har tilskuddet vært særlig viktig for å bosette flyktninger i kommunene.

Tilstrekkelig tilgang på kommunale boliger gjør det enklere for kommunen å følge opp beboerne og tilby tilleggstenester der det er behov for det.

Forskerne peker også på at forvaltningen av tilskuddet fremstår som kostnadseffektiv, men at det er forhold som tyder på at rammene for tilskuddet har vært underdimensjonert de siste årene. Dette kan ha bidratt til å svekke ordningens treffsikkerhet, i tillegg til at kommunene har blitt stående igjen med et økende udekket behov. Tilgang på midler har vært preget av søketidspunkt og uklare rutiner for prioritering av søknader.

Evalueringen stiller også spørsmål til følgene av at tilskuddsordningen i stor grad har vært brukt til å styrke kommunenes mulighet til å bosette flyktninger. For mange kommuner representerer det et varierende og delvis forbigående behov. På bakgrunn av sistnevnte anbefaler forskerne å dele tilskuddsordningen i to, med en egen finansieringsordning for å bosette flyktninger.

Grønn omstilling – klimamål og internasjonale forpliktelser stiller nye krav til energieffektivitet

Det grønne skiftet handler om hvordan Norge skal bli et lavutslippsland innen 2050. Klimaplanen for 2021-2030 peker på at det å utbedre og bygge om eksisterende boligmasse er sentralt for å nå klimamålene. FNs klimapanel understreker det samme. Husbanken har bedt Vista Analyse og Sintef om innspill til mulige energitiltak for vanskeligstilte på boligmarkedet og hvordan eksisterende boliger kan utbedres. Begge notatene vurderer konsekvensene av et forslag til nytt EU-direktiv for bygningers energiytelse.

Regjeringen er opptatt av at husstander med lave inntekter skal ha mulighet til å energi-oppradere sine boliger^{x)}. Forslaget til revidert bygningsenergidirektiv utvider bestemmelsen om økonomiske insentiver, sammenlignet med gjeldende direktiv. Dette betyr at medlemslandene skal bidra med finansiering, bistand og andre mekanismer for å stimulere til nødvendige energirehabiliteringer. Her rettes en spesiell oppmerksomhet mot sårbare husstander. Disse er definert som husstander som lever i såkalt «energifattigdom». Det inkluderer også husstander fra lavere middelklasse som har høye energikostnader, men som mangler midler til å gjennomføre rehabilitering.

¹⁾ Herunder: Sørvoll & Astrup (2023), SØA (2023) og Asplan Viak (2023)

Husstander med svak økonomi vil være overrepresentert i deler av den eldre boligmassen som vil måtte oppgraderes for å møte økte funksjonskrav. Husbanken bør i samarbeid med KDD utvikle en strategi for å møte en situasjon med kostnadskrevende oppgraderingsbehov i boliger til husstander uten økonomisk evne til å gjennomføre slike oppgraderinger.

Rapportering på antall bostedsløse

Ingen skal være bostedsløse. Det er ett av de tre prioriterte innsatsområdene i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken. Siden 1996 har antall bostedsløse i Norge blitt kartlagt hvert fjerde år. Alle som har vært i kontakt med tjenesteapparatet i uke 48 telles etter en bestemt metodikk og en detaljert definisjon⁹⁾. Ved siste kartlegging i 2020 var antall bostedsløse 3325. Profilen for en gjennomsnittlig bostedsløs er som tidligere en enslig mann i midten eller slutten av 30-årene. Han er født i Norge, har vært bostedsløs lenge, er avhengig av rusmidler og mottar sosialstønad eller uføretrygd. Husbanken har inngått avtale med NIBR OsloMet om en ny kartlegging i 2024, og nye tall vil foreligge medio 2025.

For å følge utviklingen i antall bostedsløse mellom de nasjonale kartleggingene, har Husbanken laget et anslag på bostedsløsheten i Norge. Anslaget er basert på ulike kilder, indikatorer og informasjon innhentet fra landets 25 største kommuner, som samlet står for størstedelen av de bostedsløse i Norge. 17 av kommunene har gitt et anslag for 2023. For resterende kommuner har Husbanken utarbeidet et anslag med utgangspunkt i de generelle utviklingstrekkene og dialogen med kommunene. Å telle antall bostedsløse er krevende.

Kommunene har innhentet tall på bostedsløse på noe ulike måter og tidsperiode, og tallene er derfor ikke direkte sammenliknbare med kartleggingsresultatene fra 2020. Flere kommuner lager kun anslag annethvert år, Oslos siste anslag er for 2022. Tallene vil likevel være et godt uttrykk for situasjonen slik den var i siste halvdel av 2023, og gir en indikasjon på at bostedsløsheten i Norge øker igjen etter en lang periode med nedgang. Per november 2023 har Husbanken anslått antall bostedsløse til å være om lag 4200. Dette er en økning på 400 bostedsløse fra 2022.

Sammen med de øvrige velferdsdirektoratene har Husbanken vurdert ulike indikatorer knyttet til bostedsløshet og utviklingen i denne. Indikatorene som skal ses nærmere på er

- antall utkastelse fra bolig eller «avholdte begjæringer om fravikelser»
- «antall husstander i midlertidig botilbud»
- «antall sosialhjelpsmottakere uten bolig»

Tall fra Politidirektoratet viser at det ble foretatt 2053 utkastelser i 2023, som er tilsvarende antall som året før. Selv om nivået på antall utkastelser er noe høyere enn i 2021 er det fortsatt godt under nivået før koronapandemien. I 2019 ble det til sammenlikning gjennomført 2314 utkastelser. Reduksjon i antall utkastelser har vært et tiltak for å forebygge bostedsløshet siden tidlig på 2000-tallet. At antallet holder seg stabilt til tross for økte husleier og levekostnader kan tyde på at dette tiltaket følges opp av kommunene.

For indikatorene «antall husstander i midlertidig botilbud» og «antall sosialhjelpsmottakere uten bolig» foreligger ikke 2023-data før medio 2024, men data for 2022 kan si noe om utviklingen. Midlertidig botilbud var i den siste kartleggingen det vanligste oppholdsstedet blant bostedsløse med 31 prosent. I 2022 ble det rapportert om totalt 5742 husstander som oppholdt seg i midlertidige botilbud. Dette er det høyeste nivået som noen gang er registrert i KOSTRA. Dette er en økning på 30 prosent eller 1327 husstander, sammenlignet med i 2021. Det er ikke tidligere registret en så stor økning ett enkelt år.

Det er et mål at ingen skal bo over tre måneder i midlertidig botilbud, noe som er presisert i rundskrivet til sosialtjenesteloven. I 2022 varte 21 prosent av oppholdene over tre måneder. Dette omfattet 1186 personer, og er en økning på to prosentpoeng fra 2021. I 2022 oppholdt 471 barnefamilier seg i midlertidige botilbud. Det er 130 flere enn i 2021 og en fordobling på to år. Antall husstander med opphold over tre måneder var 103 i 2022.

Husstander som søker økonomisk sosialhjelp, vil få registrert sin bosituasjon i NAV-kontorenes fagsystemer, og dette blir igjen rapportert årlig til SSB i KOSTRA. Sosialhjelp er en viktig inntektskilde for bostedsløse. Indikatoren vil si noe om hvor mange bostedsløse som er i kontakt med NAV i løpet av året. Tre prosent av sosialhjelpsmottakerne er rapportert som bostedsløse. Dette utgjør 4018 husstander, og er en klar økning fra 2021 hvor antallet var 3480.

Det er gjennomført flere forskningsoppdrag i 2023 som viser at kommunene har økende utfordringer med å framskaffe boliger til bostedsløse og personer med rusproblem og psykiske lidelser. Utfordringene er størst i de større kommunene^{2)aa)}. Dette bekreftes også av kommunene i Husbankens behovsmelding.

Kirkens Bymisjon Trøndelag/ByBo har fått tilskudd til prosjektet «Ut av bostedsløsheten – inn i hva?»^{ab)}. Bybo har siden 2013 hjulpet personer med utfordringer med rus, psykiatri og/eller krevende atferd som trenger hjelp for å bo stabilt og godt. I prosjektet intervjues personer i målgruppen for å få deres beskrivelser av hva de opplever som boligsosiale utfordringer og hva som kan hjelpe eller forverre situasjonen. Målet er at man gjennom å lytte til brukernes egne erfaringer i større grad skal klare å hjelpe flere til å bo stabilt og godt. Prosjektet kommer med anbefalinger for hvordan man skal lykkes med boligsosialt arbeid for personer i ROP-gruppen:

- Helheten må være utgangspunktet
- Brukermedvirkning må ta utgangspunkt i tjenestemottakerens opplevelse
- Gode rammebetingelser for boligsosialt arbeid er nødvendig for kontinuitet, god kvalitet og måloppnåelse
- Informasjon om alle tjenester må gjøres kjent for dem som trenger det
- Tilfredsstillende boforhold og trygghet og trivsel må vektlegges tyngre
- Økonomiske utfordringer må jobbes med parallelt
- Lavere terskel for bytte av bolig
- Forebygge bostedsløshet gjennom å etterstrebe flyttinger heller enn utkastelser fra kommunale boliger

Oversikt over prosjekter i 2023

Husbanken innhenter kunnskap blant annet gjennom å lyse ut FoU-oppdrag innenfor ulike aktuelle boligsosiale og boligpolitiske temaer (post 21). Husbanken forvalter også et tilskudd som i 2023 endret navn fra «tilskudd til boligsosiale tiltak» til «tilskudd til boligtiltak» (post 78). Med navneendringen kom det også en utvidelse av formålet med tilskuddet og en ny forskrift som regulerer tilskuddet.

Fram til 2023 var formålet til tilskuddet å utvikle nye metoder, konsept og løsninger i det boligsosiale arbeidet, og stimulere til kunnskapsutvikling, nytenkning og innovasjon. I den nye forskriften fra 2023 utvides formålet til å omfatte botiltak i distriktkommuner i tillegg til boligsosiale tiltak. I og med at de aller fleste prosjektene som har fått tilskudd etter ny forskrift har leveringsfrist i 2024, kommer ikke prosjekter som har fått tilskudd etter det nye formålet fram i årsrapporten for 2023.

[Tabell 3.21](#) viser prosjekter som er levert i 2023 og første kvartal 2024. Tabellen viser hvem som har fått tilskudd, tittelen på prosjektet og hva som er prosjektets hovedtema, samt fra hvilken ordning prosjektet har fått tilskudd.

Rapportene fra prosjektene i oversikten er offentlig tilgjengelige. Et lite mindretall av prosjektene som får tilskudd har ikke en offentlig rapport som et naturlig sluttprodukt. Det kan for eksempel være konferanser, kapittel i lærebok eller bistand i forbindelse med data.

Tabell 3.21: Oversikt over FoU-oppdrag (post 21) og tilskudd til boligtiltak (post 78) sortert etter de fire målene i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken. 2023.

1. Flere skal kunne eie egen bolig

Hvem	Prosjekttittel	Hovedtema	Finansiering
Natural State AS	Prosjektlos	Nedsatt funksjonsevne	P78
Sintef Community	Likestilt, inkludert og normalisert? Utviklingshemmedes erfaringer med å bo i egen eid bolig	Utviklingshemmede	P78
KPMG/Husbanken	Husbankens livsløpsanalyser: betalingsproblemer og mislighold blant startlåntakere	Startlån	P21
Sintef	Bokutgivelse: Veien til egen bolig	Nedsatt funksjonsevne	P78/P21
Samfunnsøkonomisk analyse	Notat: Vurdering av at tiltak for at flere husholdninger med lav inntekt skal kunne eie egen bolig	Lavinntekt	P21
Telemarksforskning	Startlån. Variasjon i praksis og forvaltning	Startlån	P21
Samfunnsøkonomisk analyse	Notat: Leie til eie og deleie, en beskrivelse av modeller og økonomiske konsekvenser	Leie til eie	P21

2. Leie skal være et trygt alternativ

Hvem	Prosjekttittel	Hovedtema	Finansiering
Oslo Economics	Evaluering av tilskudd til utleieboliger	Tilskudd til utleieboliger	P21
NOVA	Bostøttens egenandelsberegning	Bostøtte	P21
NOVA	Studentenes betydning for leiemarkedet	Studenter/Leiemarked	P21
BOVEL	Notat: Botrygghet på leiemarkedet i dyrtida: En diskusjon av virkemidler som kan styrke botryggheten til leieboere med lave inntekter	Lavinntekt	P21
Halden kommune	Et verdig hjem	Barn og unge	P78
Høgskolen Innlandet	En sammenligning av eie og leie for lavinntektsfamiliers livskvalitet: Kongsvinger og Ringsaker	Eie/Leie/Lavinntekt	P78
KBT – Kompetansesenter for brukererfaring og tjenesteutvikling	Boligsosialt utviklingsprosjekt i Trondheim kommune	ROP	P78
Kirkens Bymisjon, Trøndelag	Ut av bostedsløsheten – inn i hva?	ROP	P78
Kristiansand boligstiftelse	Steinskleiva 15 – Et innovativt og tilrettelagt bomiljø for unge og eldre med nedsatt funksjonsevne i Kristiansand kommune	Nedsatt funksjonsevne	P78
Leieboerforeningen	Leieboermedvirkning	Bruker-medvirkning	P78
Nedenfra Ideelt AS	Boligmerket pilotering	Leiemarkedet	P78
NTNU, fakultet for arkitektur og design	Medvirkning ved utforming og bruk av fellesarealer i leieboliger	Bruker-medvirkning	P78
Stiftelsen Ormsundveien Økogrend	Leieboerutviklede boliger i Ormsundveien Økogrend	Bruker-medvirkning	P78
Oslo kommune	Ny bolig- og finansieringsløsning for bostedsløse med rusproblemer	ROP	P78

3. Sosial bærekraft i boligpolitikken

Hvem	Prosjekttittel	Hovedtema	Finansiering
Rambøll	Omsorgsboliger og sosiale bofellesskap – hvordan bygge godt og kostnadseffektivt i en tid med høye byggekostnader	Eldre/nedsatt funksjonsevne	P21
Andreas Benedictow, Marthe Norberg-Schultz og Erling Røed Larsen	Notat: Hvordan stimulere til økt boligbygging	Boligbygging	P21
NIBR	Notat: Tiltak og virkemidler for å stimulere boligbygging og boligsektoren	Boligbygging	P21
SIFO	Notat: Utsatte grupper i dyrtiden	Eie/leie/ lavinntekt/ barnefamilier	P21
Asplan Viak	Notat: Boligreserver 2023	Flyktninger	P21
Asplan Viak	Mulige strategier for å fremskaffe flere boliger til flyktninger	Flyktninger	P21
Sintef Community	Notat: Grønn omstilling, mulige energiltak for vanskeligstilte på boligmarkedet	Energi/miljø	P21
Vista analyse	Notat: Grønn omstilling, utbedring og utnyttelse av eksisterende boliger	Energi/miljø	P21
NORCE	Spredning og videreutvikling av modell for behov og tilgang på tilgjengelige boliger	Eldre/nedsatt funksjonsevne	P78
Ørsta kommune	Leve heile livet i eigen bustad	Eldre/distrikt	P78
Sintef Community	Nye bolig- og institusjonstilbud til personer med demens og omfattende hjelpebehov	Eldre	P78

4. Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse

Hvem	Prosjekttittel	Hovedtema	Finansiering
Samfunnsøkonomisk analyse	Effekter av kostnadsøkning og usikkerhet i boligmarkedet	Eie/leie/ boligbygging	P21
Husbanken/Norfakta markedsanalyse	Boligundersøkelsen 2023	Eie/leie	P21
Alf Jørgen Schnell	Det urbane miljø: ti intervensjoner i norsk urbanisme	Byutvikling	P78
Romriss	Fysiske tiltak for fellesskap i nabolag	Bomiljø	P78
KBL – Kommunale bolig-administrasjoner landsråd	Utvikle og spre kunnskap og god praksis innen boligpolitikk og boligsosialt arbeid og videreføre dette til landets kommuner	Boligsosialt arbeid	P78

3.10 Sikker drift av digitale tjenester

Husbanken forvalter og utvikler selvbetjenings- og saksbehandlingssystemer for kommunale saksbehandlere, søkere av bostøtte og startlån og aktører i byggebransjen. I 2023 er mange mindre endringer i systemene gjennomført uten vesentlige feil eller hendelser som påvirket driften. Prosjektfasen for Kobo ble avsluttet, og kommunene er i ferd med å ta i bruk systemet. Arbeidet med å utvikle et nytt system for å forvalte Husbankens portefølje av lån og tilskudd er betydelig forsinket og lagt om, etter at Husbanken har avsluttet avtalen med leverandøren.

To ressurskrevende utviklingsarbeider i 2023 Kobo – kommunalt verktøy for utleieboliger

Kommunene er nå i ferd med å ta i bruk Husbankens nyutviklede digitale løsning som gjør det enklere å søke, tildele og administrere kommunale boliger. Hvilke funksjoner som ligger i systemet og omtale av hvordan kommunene tar det i bruk er beskrevet i [kapittel 3.2](#). Kobo har vært finansiert over statsbudsjettet med 90 millioner kroner over tre år. Løsningen vil kreve økte ressurser både til drift og kontinuerlig videreutviklet funksjonalitet når flere kommuner tar det i bruk.

Nytt system for å forvalte lån og tilskudd

Samlet forvalter Husbanken over 200 milliarder kroner i lån og tilskudd. I 2020 inngikk Husbanken en kontrakt med en ekstern leverandør av et nytt lånesystem. Det skulle erstatte egenutviklede systemer for låneforvaltning og saksbehandling fra 1990-tallet. Det nye systemet skulle opprinnelig vært levert høsten 2021. Etter reforhandlinger, reduksjon av avtalens omfang og betydelig mer egeninnsats enn forutsatt, har Husbanken avsluttet avtalen med leverandøren. Usikkerhet om framdrift ble vurdert å være for stor. De store forsinkelsene har medført betydelige merkostnader.

Som følge av forsinkelser har Husbanken arbeidet parallelt med tiltak for å forlenge levetiden på eksisterende systemer. Det er tilført ekstra ressurser til arbeidet med å sørge for at de gamle kjernebankløsningene kan leve noe lenger, mens systemene for lån og tilskudd moderniseres. Husbankens plattformleverandør har lansert ny funksjonalitet som gjør det mulig å sikre og videreføre nåværende systemer i samsvar med lover og regler på en akseptabel måte. Utvikling av nytt

saksbehandlingssystem ble tatt ut av avtalen omtalt overfor i 2022. Husbanken har deretter oppdatert et omfattede innsiktsarbeid om brukernes behov til grunn for å utvikle et nytt saksbehandlingssystem. Sentrale komponenter som er utviklet i det avsluttede prosjektet gjenbrukes i dette arbeidet.

Ny søknadsløsning og flere mindre forbedringstiltak i eksisterende systemer

I 2023 har det blitt utført forbedringer og endringer i systemene Husbanken drifter:

- E-søknaden for lån og tilskudd ble utvidet til også å omfatte søknad om tilskudd til energitiltak i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem.
- I forbindelse med at man gjenåpnet for å søke tilskudd til utleieboliger, ble det lagt inn en funksjon for å velge tilskudd til istandsetting av tomme utleieboliger.
- Integrasjon mot låneforvalter er forbedret i Startskudd for sakstypene overta, utbedre og tilpasse knyttet til startlån, slik at saksbehandlere i kommunen slipper å sende utbetalingsanmodning manuelt.
- Ny funksjonalitet i bostøttesystemet har gjort det enklere for kommunene å følge opp søknader med feil og mangler. Det gjør at Husbanken kan fatte flere riktige vedtak til rett tid. Det er også blitt enklere for kommunene å kontrollere opplysninger om hvem som bor på en adresse.
- Søkere som bor i utvalgte pilotkommuner kan nå klage digitalt på bostøttevedtak. I første versjon kan søker klage digitalt ved avslag på grunn av for høy inntekt. Digital klage gjør det også enklere for kommunen og Husbanken å saksbehandle klager.

I tillegg blir alle saksdokumenter arkivert ett sted tilgjengelig for alle parter.

- Husbanken har forenklet funksjonaliteten i refinansieringssaker med startlån. Nærmere bestemt utviklet simulering og forbedret vedtaksbrev og integrasjon for låneforvaltere i kommunene. Det gjør det lettere for både den som søker og for saksbehandlerne.
- Det ble foretatt en rekke tekniske oppgraderinger for både bostøtte- og startlånssystemene for å redusere sårbarheter og møte digitale trusler på en bedre måte.
- Det ble utviklet en digital verktøykasse for å teste universell utforming. Det gjør det enklere å overholde tilgjengelighetskravene i WCAG (Web Content Accessibility Guidelines).

Det er gjort betydelige arbeider med forbedring av systemsikkerhet i 2023, se nærmere omtale av dette i [kapittel 4](#).

Brukerservice

Husbankens eksterne brukerservice registrerte 10 185 henvendelser i 2023. Det er økende antall henvendelser fra kommunene og NAV. Disse henvendelsene skyldes ofte problemer med innlogging i systemer eller økt behov for veiledning om bostøtte hos kommunene.

Bruker nasjonale fellesløsninger

Husbanken bruker alle relevante nasjonale fellesløsninger inn i egne digitale løsninger. Dette inkluderer alle løsninger fra DigDir som ID porten, Altinn, Kontakt og Reservasjonsregisteret, Folkeregisteret, Skatteetatens delingsregister, matrikkel og grunnbok fra Kartverket. Husbanken har ikke tatt i bruk noen nye fellestjenester i 2023, men har startet overgangen til å kunne ekspedere papirbrev fra Digipost istedenfor egen utskriftsleverandør. Det vil redusere både teknisk og administrativ kompleksitet og kostnader til utskrifter og forsendelser.

Digitale løsninger som Husbanken leverer til kommuner, innbyggere og bransjeaktører

Systemstøtte for kommunene

Bostøtte: Systemet for å søke, saksbehandle og utbetale bostøtte behandler 1,5 millioner søknader årlig, og om lag 2500 kommunale saksbehandlere bruker systemet hver dag.

Startlån: Startskudd som er søknads- og saksbehandlingssystemet for startlån behandlet 33 300 søknader i 2023. Over 1300 kommunale saksbehandlere brukte tjenesten til saksbehandling og dialog med søkerne.

Kommunale boliger: Den digitale løsningen Kobo støtter kommunenes arbeid med å behandle søknader om kommunale boliger og tildele og forvalte dem. Boligsøkerne kan søke digitalt, og kommunenes saksbehandlere kan fatte vedtak, håndtere brev og tildele boliger i samme system. Boligregisteret i systemet gir kommunene god oversikt over de kommunalt disponerte boligene. Systemet er under innføring. Ved utgangen av 2023 hadde 114 kommuner fått innføring i Kobo.

Plan og analyseverktøy

Behovsmeldingen er et dialogverktøy for samhandlingen mellom kommunene og Husbanken. Verktøyet gir Husbanken oversikt over kommunenes samlede behov for økonomiske virkemidler og deres boligsosiale planer. Behovsmeldingen fungerer også som søknadsløsning for kommunens opptak av startlån fra Husbanken.

Boligsosial monitor er en tjeneste som gir kommunevis måltall og oversikt over den boligsosiale situasjonen for ulike grupper.

Statistikkbanken tilgjengeliggjør statistikk som viser hvordan Husbanken forvalter de økonomiske boligvirkemidlene. Dataene er tilgjengelig for eksterne brukere og skal støtte opp under politikkutvikling og forskning. Dette gir offentligheten mulighet til innsyn i hvordan fellesskapets midler kommer ulike grupper til gode.

Søknadsløsninger og nettbank for lån og tilskudd

Husbanken utvikler og forvalter søknadsløsninger på mobil, PC og andre plattformer for privatpersoner som søker bostøtte og startlån.

For kommune, bransjeaktører og andre søknadsberettigede har Husbanken digitale søknadsløsninger for de fleste lån- og tilskuddsordninger. I Mitt kundeforhold tilbyr Husbanken nettbankfunksjonalitet for Husbankens egne låne- og tilskuddskunder. Mitt kundeforhold ble benyttet av om lag 47 500 brukere i 2023.

Nettsiden er hovedportal og kunnskapsbase

Husbanken.no er inngangsporten til søknads- og selvbetjeningsløsninger og saksbehandlingsverktøy for innbyggere, kommuner og bransjeaktører. Nettstedet inneholder også informasjon, veiledning og fagstoff knyttet til Husbankens virkemidler og boligsosialt arbeid. Se besøkstall i [kapittel 2](#).

3.11 Samarbeid for å nå FNs bærekraftsmål

Husbanken arbeider for at sosial bærekraft skal være en premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. I 2023 har Husbanken gitt flere mulighet til å eie egen bolig som bidrar til mindre fattigdom og bedre oppvekstvilkår. Husbanken har gitt tilskudd, slik at kommunale utleieboliger kunne settes i stand og tas i bruk.

Regjeringens handlingsplan «Mål med mening» ligger til grunn for Husbankens arbeid med bærekraftsmålene. Husbankens virkemidler og arbeid bidrar til måloppnåelse på seks hovedmål og ni delmål.

Figur 3: Bærekraftsmålene.



Bærekraftsmål	Delmål og føringer	Husbankens bidrag
Figur: Mål 1  Mål 1 Utrydde fattigdom Utrydde alle former for fattigdom i hele verden.	Delmål 1.2: Innen 2030 minst halvere andelen menn, kvinner og barn i alle aldre som lever i fattigdom i henhold til nasjonale definisjoner. Delmål 1.3: Innføre nasjonalt tilpassede sosiale velferdsordninger og tiltak for alle, inkludert minstestandarder, og innen 2030 oppnå en vesentlig dekning av fattige og sårbare.	Startlån bidrar til å skaffe og sikre boliger for husstander med vedvarende lav inntekt. I 2023 har kommunenes startlånopptak og utbetalt startlån til husstander økt. Refinansiering (ved hjelp av startlån) og bostøtte har gjort at flere har klart å beholde boligen sin og opprettholde boforholdet. Dette bidrar til å redusere relativ fattigdom. I 2023 kjøpte 3642 barnefamilier bolig ved hjelp av startlån. Startlånet bidrar til å løfte familier ut av relativ fattigdom og motvirker at dårlige boforhold går i arv. I 2023 har 18 personer med utviklingshemming kjøpt bolig ved at kommunen har overført inntektene fra investeringstilskudd til borettslag. Dette gjelder to borettslag. I tillegg har de som har hatt behov fått startlån fra kommunen. Eie av egen bolig øker bostabilitet, forutsigbarhet og mulighet for å spare i egen bolig.

Bærekraftsmål	Delmål og føringer	Husbankens bidrag
Figur: Mål 3  Mål 3 God helse og livskvalitet Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.	Gode oppvekstvilkår og nærmiljø er en viktig del av det som gir et sosialt bærekraftig samfunn. Flere eldre skal være aktive og selvstendige lenger, og en skal legge til rette for et mer aldersvennlig lokalsamfunn, der flere eldre kan være aktive og bli boende hjemme lenger.	Husbankens låne- og tilskuddsordninger til boliger og omsorgsbygg bidrar til god helse og livskvalitet. Husbanken gir lån til boligkvalitet til å bygge livsløpsboliger og miljøvennlige boliger. Lånet kan også benyttes til å oppgradere boliger for å gi bedre tilgjengelighet og energieffektivitet. I 2023 ga Husbanken tilskudd til å kjøpe, oppgradere, ombygge eller bygge 796 utleieboliger. Tilskuddet skal bidra til utleieboliger av god kvalitet i trygge bomiljøer. Investeringsstilskuddet skal bidra til nye omsorgsbygg og til å fornye og forbedre eksisterende bygg.
Figur: Mål 10  Mål 10 Mindre ulikhet Redusere ulikhet i og mellom land.	Delmål 10.1: Innen 2030 oppnå en gradvis og varig inntektsøkning for de fattigste 40 prosentene av befolkningen raskere enn økningen for det nasjonale gjennomsnittet. Delmål 10.2: Innen 2030 sikre myndiggjøring og fremme sosial, økonomisk og politisk inkludering av alle, uavhengig av alder, kjønn, funksjonsevne, rase, etnisitet, nasjonal opprinnelse, religion eller økonomisk eller annen status.	Å øke andelen som eier bolig kan bidra til å redusere ulikhet. Husbanken samarbeider med kommunene for at flere kan bli boligeiere ved hjelp av både startlån og bostøtte. Å refinansiere eksisterende lån med startlån bidrar til at flere kan beholde boligen sin. I løpet av 2023 har over 152 700 husstander fått bostøtte for å håndtere høye boutgifter. Det har også blitt utbetalt ekstraordinær strømstøtte til bostøttemottakere. Totalt ble det utbetalt 4,8 milliarder kroner i bostøtte inkludert strømstøtte. 1059 unge uføre fikk startlån til å kjøpe bolig i 2023.
Figur: Mål 11  Mål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.	Delmål 11.1: Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder. Delmål 11.3: ... styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land. Delmål 11.7: ... sørge for at alle, særlig kvinner og barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, har tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelige grøntområder og offentlige rom.	Husbanken samarbeider med kommunene og utbyggere om å fremskaffe flere egnede utleieboliger i gode og trygge bomiljøer. Husbanken veileder også kommunene i hvordan de kan ta boligsosiale hensyn i planlegging. Husbanken har prioritert lån til å finansiere boliger i distriktene. Prioriteringen bidrar til at det blir fremskaffet flere egnede boliger i tynne og usikre boligmarkeder, og legger til rette for mer aldersvennlige lokalsamfunn. Husbanken leder et storbynettverk for kommunene Oslo, Bergen, Stavanger, Drammen og Trondheim. Nettverket er en arena for erfaring- og kompetansedeling rundt boligsosiale utfordringer i byene, områdesatsingene og bruk av virkemidlene. Husbanken har også et nasjonalt nettverket bestående av 35 kommuner for samarbeid om nullvisjonen for bostedsløse. I 2023 tildelte Husbanken totalt 21 millioner kroner i tilskudd til bolig- og områdeutvikling. Tilskuddet bidro til å forbedre bomiljøer, deriblant å løse lokale utfordringer for innbyggerne i områder med særskilte levekårsutfordringer. Husbanken ga lån til 893 studentboliger i 2023.

Bærekraftsmål	Delmål og føringer	Husbankens bidrag
Figur: Mål 13  Mål 13 Stoppe klimaendringene Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og dets konsekvenser.	Delmål 13.3: Styrke enkeltpersoners og institusjoners evne til å motvirke, tilpasse seg og redusere konsekvensene av klimaendringer og deres evne til tidlig varsling, samt styrke kunnskapen og bevisstheten om dette.	I 2023 har Husbanken gitt tilsagn om lån til å oppgradere 720 boliger, og tilsagn på lån til å bygge 1121 miljøvennlige boliger. Husbanken har gitt tilskudd til å energioppgradere kommunalt eide utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem. Totalt gav Husbanken 263,7 millioner kroner i tilskudd til å oppgradere 1515 utleieboliger og omsorgsboliger og 2091 sykehjemsplasser. Det har gitt en estimert besparelse på elleve millioner kilowattimer årlig.
Figur: Mål 17  Mål 17 Samarbeide for å nå målene Styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling.	Delmål 17.17: Stimulere til og fremme velfungerende partnerskap i det offentlige, mellom det offentlige og private og i det sivile samfunn, som bygger på partnerskapenes erfaringer og ressursstrategier.	Kommunene er Husbankens viktigste samarbeidspartner for å nå visjonen om at alle skal bo trygt og godt. Husbanken støtter opp om kommunenes arbeid både med økonomiske virkemidler og faglig rådgivning. I 2023 har Husbanken gitt 8,5 millioner kroner i tilskudd til boligtiltak i distriktene til prosjekter i 14 kommuner. Bruker- og interesseorganisasjoner, boligbyggelag og utbyggere er viktige samarbeidspartnere på det boligsosiale området. Husbanken har gitt tilskudd til boligtiltak til organisasjoner som på ulike måter prøver ut nye metoder å drive boligsosialt arbeid på. Husbanken har løpende samarbeid med andre velferdsdirektorater og deltar i relevante europeiske samarbeid.

3.12 Oversikt over oppdrag og styringsparametere

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over oppdrag og styringsparametere gitt i tildelingsbrevene i 2023. Flere av oppdragene er nærmere omtalt i resultat-rapporteringen under de enkelte temaer i [kapitlene 3 og 4](#) og i analysevedleggene.

Tabell 3.22: Oppdrag og styringsparametere fra KDD og HOD gitt i tildelingsbrevene.

Mål 1: Flere skal kunne eie bolig

Styringsparametere	Resultat 2023
Alle husstander som flytter fra leid bolig til eid bolig ved bruk av startlån.	4568 husstander.
Antall startlån som går til barnefamilier.	4773 barnefamilier.
Oppdrag 1 KDD: Husbanken bes vurdere sine økonomiske virkemidler i lys av endringer i eksterne forhold som bl.a. renteøkninger, kostnadsvekst og grønn omstilling.	

Mål 2: Leie skal være et trygt alternativ

Styringsparameter	Resultat 2023
Gitte tilsagn (beløp og antall boliger) til lån til utleieboliger med tilvisningsavtale.	Husbanken ga i 2023 tilsagn om lån med tilvisningsavtale til 428 utleieboliger for totalt 1108 millioner kroner.

Mål 4: Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Oppdrag 2 KDD: Husbanken skal gi status for måloppnåelse og prioriteringer i strategien Alle trenger et trygt hjem (2021-2024). KDD ber også om Husbankens faglige vurdering av mulige veivalg og forslag til tiltak når strategiperioden er over i 2024.	Husbankens vurderinger ble oversendt KDD innen fristen 01.05.23.
Oppdrag 3 KDD: Husbanken skal gi en oppdatert oversikt over utviklingshemmedes bosituasjon. Frist: Årsrapporten for 2023.	Lange ventetider på utlevering og kobling av nødvendig eksterne registerdata har forsinket arbeidet betydelig, og medført at oppdraget ikke kan svares ut i årsrapporten
Oppdrag 4 KDD: IMDi og Husbanken skal oversende AID og KDD en felles statusrapport for arbeidet med å sørge for at relevant informasjon om bosetting og boligframskaffelse er gjort tilgjengelig på hhv. www.imdi.no og www.husbanken.no . Det skal også gjøres rede for samhandlingsstruktur og videre planer for å bistå kommunene på best mulig måte i deres arbeid med å framskaffe boliger for bosetting av flyktninger.	IMDi's og Husbankens rapport om status, samhandlingsstruktur og videre planer for å bistå kommunene med å framskaffe boliger, ble oversendt AID og KDD innen fristen 17.04.23.
Oppdrag 5 KDD: Husbankens rolle vil være tema i den kommende meldingen til Stortinget om en helhetlig boligpolitikk. Et relevant spørsmål er hvordan rollen kan videreutvikles. I den forbindelse ber KDD om Husbankens vurdering av hva som er viktig å oppnå gjennom førstelinen overfor kommunene, og hva som skal til for å lykkes med dette.	Husbankens vurderinger ble oversendt KDD innen fristen 10.01.24.
Oppdrag 6 KDD: Husbanken bes om å utarbeide utkast til høringsnotat med forslag til både endringer i husbankloven og bostøtteloven om behandling av personopplysninger. Husbanken får også i oppdrag å utarbeide et notat om kommunenes og Husbankens eventuelle behov for endringer i adgangen til å få gjeldsopplysninger kostnadsfritt.	Husbanken oversendte KDD sine vurderinger knyttet til kommunenes og Husbankens behov for endringer i adgangen til å få gjeldsopplysninger kostnadsfritt, innen fristen 15.02.24.
Utkast til høringsnotat med forslag til endringer i hhv. bostøtteloven og husbankloven skal oversendes KDD hhv. 31.03.24 og 01.06.24.	

Særskilte oppdrag fra HOD

Husbanken, Helsedirektoratet og Folkehelseinstituttet er sammen gitt i oppdrag om å utrede hvordan oppmerksomhet på smittevern i planlegging av heldøgns omsorgsplasser som mottar investeringstilskudd kan styrkes.	Den avsluttende utredningen fra Husbanken, Helsedirektoratet og Folkehelseinstituttet ble oversendt HOD 28.02.23.
Gjennomgå og vurdere om det er behov for endringer i retningslinjer, inkludert prioriteringer for investeringstilskuddet for kommende år.	Husbankens vurderinger ble oversendt HOD innen fristen 01.07.23.

Referanser

- ^{a)} Eiendom Norge 11.01.2024. Historisk stor vekst i leieprisene i 2023
- ^{b)} SIFO-notat 7-2023. Utsatte grupper i dyrtiden. En kommentert tabellrapport for Husbanken
- ^{c)} Fontene.no 06.07.2023. Her får sårbare kvinner sin egen permanente bolig, skjermet fra menn
- ^{d)} SSB statistikkbank tabell 10729, Nye utlån med pant i bolig
- ^{e)} SSB statistikkbank tabell 11084 og tabell 11346
- ^{f)} Husbanken 2023. Resultatrapport Husbankens boligundersøkelse 2023
- ^{g)} Eiendom Norge 11.01.2024. Historisk stor vekst i leieprisene i 2023
- ^{h)} SØA Rapport 14-2023. Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet
- ⁱ⁾ SIFO Rapport 11-2023. Dyrtid 4: Det er ikke over ennå. Husstandenes økonomiske trygghet i august 2023
- ^{j)} SØA Rapport 14-2023. Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet og oppdaterte beregninger fra SØA per januar 2024 for eksempelholdningene i rapporten
- ^{k)} Telemarksforskning 2023. TF-rapport nr. 786. Startlån variasjon i kommunal praksis og forvaltning
- ^{l)} SSB 12.01.24. Boligprisene ned 0,5 prosent i 2023
- ^{m)} SØA Notat 01-2023. Vurdering av tiltak for at flere husholdninger med lav inntekt skal kunne eie bolig
- ⁿ⁾ Tøssebro og Wendelborg 2021. NTNU Samfunnsforskning. Utviklingshemmetes bosituasjon 2021
- ^{o)} BOVEL-notat 5/23. Botrygghet på leiemarkedet i dyrtid. En diskusjon av virkemidler som kan redusere boutgiftsbelastningen til leieboere med lave inntekter
- ^{p)} BOVEL-notat 2/24. Bostøttens egenandelsberegning
- ^{q)} Grønseth, Denizou, Glomdal og Kjøs Johnsen 2023. Utleieboliger med tilvisningsavtale Hvilken betydning har boligene for livskvaliteten til familier med lav inntekt
- ^{r)} Leieboerforeningen 2024 Om Leieboerforeningen
- ^{s)} NOVA-rapport 17/23. Studenters betydning for leiemarkedet
- ^{t)} IMDi 10.11.2023. Ber kommunene bosette 37 000 flyktninger i 2024
- ^{u)} Asplan Viak (09.06.2023) Mulige strategier for å framskaffe flere boliger til flyktninger
- ^{v)} SØA Rapport 14-2023. Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet
- ^{w)} Oslo Economics og NIBR 2023. Evaluering av tilskudd til utleieboliger
- ^{x)} Meld.St.11 (2021-2022) slik den er gjengitt i Vista Analyse 14.08.23. Notat til Husbanken om utbedring og utnyttelse av eksisterende boliger
- ^{y)} Dyb og Zeiner 2021. NIBR-rapport 2021:10. Bostedsløse i Norge 2020 – en kartlegging
- ^{z)} BOVEL-notat 2/23. Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023
- ^{aa)} Oslo Economics og NIBR 2023. Evaluering av tilskudd til utleieboliger
- ^{ab)} Sundan 2023. Rapport fra fagutviklingsprosjekt 2022-2023 i ByBo. Stiftelsen Kirkens Bymisjon. Ut av bostedsløsheten – inn i hva?



Kapittel 4

Styring og kontroll i virksomheten





Styring og kontroll i virksomheten

Husbanken disponerer og forvalter store beløp knyttet til lån- og tilskuddsordninger og den statlige bostøtteordningen. Dette betinger god styring og gode kontrollrutiner i hele organisasjonen. Gjennom 2023 har Husbanken levert på krevende og omfattende utredningsoppdrag fra flere departement, iverksatt en ny tilskuddsordning og foretatt flere justeringer i bostøtteordningen samt sørget for at økte låne- og tilskuddsrammer i revidert nasjonalbudsjett ble fullt ut disponert. Årlig effektivisering har redusert antall årsverk med om lag 20 prosent siden 2006, og bemanningen er nå nede på et minimumsnivå. Reduksjonen i antall ansatte er foretatt parallelt med utvikling av nye digitaliserte tjenester, målrettet rekruttering og iverksetting av kompetansehevende tiltak. Å styrke Husbankens bankfaglige virksomhet og kapasiteten til å levere boligfaglige analyser har vært prioritert i 2023. Rekruttering og kontinuitet i IT-miljøene har vært krevende også i 2023. Sikkerheten i Husbankens digitale tjenester vurderes likevel som akseptabel.

Oppdragsgivere og styring

Husbanken har i 2023 hatt oppdrag og bestillinger fra fire departement: Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) som også er etatsstyrer, Helse- og omsorgsdepartementet, Kunnskapsdepartementet og Barne- og familiedepartementet. Husbanken fikk åtte utredningsoppdrag i tildelingsbrevene fra departementene i 2023, og med ett unntak er alle levert som avtalt, se [kapittel 3.12](#).

I 2023 besvarte Husbanken om lag 200 øvrige oppdrag fra departementene, tjue flere enn i 2022. Alle oppdrag og bestillinger ble besvart innen avtalte frister.

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Beretningen for 2023 fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2024, og vil bli publisert på Husbankens nettside så snart den er mottatt.

For å følge opp regjeringens strategi «Alle trenger et trygt hjem» i langsiktig planlegging, har Husbanken en virksomhetsstrategi som følger samme målstruktur. Også det årlige styringsdokumentet, virksomhetsplaner og rapporter følger samme struktur, slik at samtlige styrende dokumenter understøtter den nasjonale strategien og tildelingsbrevene for 2023.

Styringsdokumentet blir fulgt opp løpende, ledelsen mottar månedlig rapportering (monitorering) og utviklingsprosjektene følges opp aktivt (porteføljestyling). Vridning av ressurser til prioriterte formål styres gjennom det årlige plan- og budsjettarbeidet.

Husbanken har rapportert framdrift og risiko knyttet til både drift og utvikling i tråd med styringskalenderen i KDDs tildelingsbrev.

Husbankens førstelinje

Husbankens regionkontor er førstelinjen mot kommunene, boligutbyggere, frivillig sektor og andre aktører. Regionkontorene saksbehandler søknader om lån og tilskudd og gir tilbud om faglig støtte til kommunene. Kontorene deltar aktivt på ulike arenaer og arrangerer fagdager, nettverkssamlinger og konferanser for kommuner og andre samarbeidspartnere. Kontorene samordner arbeidet regionalt med statsforvalterne og øvrige statlige direktorater.

Som følge av det pågående forsøket med midlertidig overføring av veiledningsoppgaver og ressurser fra Husbanken nord - Bodø og Husbanken vest til henholdsvis statsforvalterne i Nordland, Vestland og Rogaland, ble det opprettet et nytt kontor i Husbanken i 2021: Lån og tilskudd – Nordland,

Vestland og Rogaland (NVR) med medarbeidere i Bergen og Bodø. Husbanken samarbeider med statsforvalterne for å gi kommunene et likeverdig tilbud i forsøksfylkene. Husbanken har gjennomført ett styringsmøte med hver av de tre statsforvalterne i 2023, hvor ressursituasjon og felles forståelse av oppdrag, samarbeid og rapportering ble tatt opp. I tillegg er det gjennomført fire samordningsmøter med hver av dem.

I tildelingsbrev nummer fem av 15.12.23 ga KDD et tilleggsoppdrag om å utrede hvordan Husbankens rolle kan videreutvikles. Der ba departementet Husbanken vurdere særskilt hva som er viktig å oppnå gjennom førstelinjen overfor kommunene, og hva som skal til for å lykkes med dette. Husbanken leverte sine vurderinger og anbefalinger innen fristen 10.01.24. Som et vedlegg fulgte en vurdering utarbeidet av Husbankens hovedtillitsvalgte.

Utlånsvirksomheten

Lånerammen på 24 milliarder kroner i 2023 var tre milliarder høyere enn i 2022 og ble fullt utnyttet i henhold til de prioriteringer som framgikk av KDDs tildelingsbrev, se [tabell 2.4](#).

Husbankens låneportefølje utgjorde ved utgangen av 2023 om lag 177 milliarder kroner. Dette er en økning på åtte milliarder kroner fra 2022. Antall lån var 27 554, som er en nedgang på 2754 lån fra året før. Startlån til kommunene utgjør 56,7 prosent av porteføljen. Privatkundenes andel av låneporteføljen ble redusert til ti prosent ved utløpet av 2023. Se nærmere framstilling i [tabell 2.5](#).

Få låntakere misligholder lån. I 2023 utgjorde misligholdte lån kun 0,7 prosent av låneporteføljen mot 0,6 prosent i 2022. Antall henvendelser om avdragsutsettelse har også vært stabilt, men med en liten økning mot slutten av året. Dette kan trolig forklares med generelt økte utgifter for husstandene.

Kontrollrutiner

Regionkontorene utgjør førstelinjekontrollen i utlånsvirksomheten. Når en søkers samlede engasjement overstiger fastsatte beløpsgrenser, skal søknaden vurderes av nasjonalt kontor Lån og tilskudd som utgjør andrelinjekontrollen, før regionkontoret fatter endelig vedtak. Denne rutinen omfatter søknader om lån til utleieboliger og søknader om å godkjenne boligprosjekter, der leilighetskjøp kan finansieres med lån til boligkvalitet fra Husbanken. Kontrollrutinen bidrar til å styrke de kredittfaglige vurderingene og til lik

praksis i Husbanken. I 2023 ble 40 saker vurdert av andrelinjekontrollen før vedtak om lån. Samlet lånebeløp var 3,2 milliarder kroner. Målt i antall saker var dette en økning fra forrige år på 60 prosent (økning lånebeløp var 23 prosent). Husbankens kontrollenhet utgjør tredjelinjekontrollen.

Det har vært gjennomført flere kurs i kredittvurdering for ledere og saksbehandlere i Husbanken, både eksterne og interne kurs. Kursprogrammet er en del av arbeidet med å styrke kredittkompetansen i organisasjonen, se nærmere omtale senere i dette kapitlet.

Husbanken gjennomfører jevnlig stikkprøvekontroller som en del av lån- og tilskuddsforvaltningen. I 2023 ble det gjennomført 17 stikkprøvekontroller som omfattet 231 boliger innenfor låneformålene boligkvalitet og utleieboliger, samt 1006 hybelenheter innenfor låneformål studentboliger. Prosjektene var gjennomført i tråd med forutsetningene og uten vesentlige avvik.

Når kommunen selger utleieboliger som er delfinansiert med tilskudd til utleieboliger, innbetales ikke- avskrevet tilskudd tilbake til Husbanken. I 2023 var det til sammen 100 kommuner som solgte nær 400 utleieboliger. Husbanken kontrollerer om noen av disse boligene har utestående ikke-nedskrevet tilskudd og følger dette i så fall opp ovenfor kommunen.

Statens innkrevingssentral (SI) forvalter misligholdte lån på vegne av Husbanken. Kompliserte misligholdssaker og engasjementer der kunden har gått konkurs eller står i fare for det, trenger imidlertid en mer individuell oppfølging enn det som omfattes av innkrevingsoppdraget til SI. Det samme gjelder saker der Husbanken må forvalte pantsikret eiendom og der det er mistanke om misbruk av låne- og tilskuddsordningene eller økonomisk kriminalitet. Husbanken følger derfor opp slike saker fortløpende selv. Det bidrar til redusert mislighold og begrenset tap og tapsrisiko, samt en brukerorientert og effektiv låneforvaltning.

Husbanken har avdekket få tilfeller av lånebedrageri eller dokumentforfalskning historisk sett. I 2017 avdekket Husbanken et tilfelle der det var mistanke om misligheter. Saken ble politianmeldt i 2018 og det ble tatt ut tiltale i 2021. Våren 2023 ble det avsagt dom i lagmannsretten, der de tiltalte ble dømt på alle punkter for grovt låne- og tilskuddsbedrageri. Saken ble anket til Høyesterett, men anken ble avvist.

Husbanken har ikke avdekket tilskudds- eller lånesaker i 2023 hvor det har vært grunnlag for mistanke om misligheter, og ingen saker er politianmeldt. Når det gjelder saker hvor det er mistanke om urettmessig mottatt bostøtte, har Husbanken dette året politianmeldt seks saker, mot fem saker i 2022.

Husbankens kontrollenhet

Husbankens kontrollenhet er en uavhengig og objektiv enhet forankret i administrerende direktørs ansvar for å etterleve tilfredsstillende internkontroll. Kontrollenheten skal påse at tilfredsstillende rutiner er etablert og at kontorene etterlever disse. Kontrollenheten utgjør tredjelinjen i kredittprosessen.

Husbankens instruks for internkontroll er utformet for å ivareta økonomiregelverket som består av Reglement for økonomistyring i staten, Bestemmelser om økonomistyring i staten, samt Finansdepartementets rundskriv R-117 Internrevisjon i statlige virksomheter. Det vises også til hovedinstruks for Husbanken, samt instruks om økonomiforvaltning i Husbanken.

Husbankens klagenemnd

Husbankens klagenemnd er et uavhengig statlig organ som er administrativt underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Nemnda avgjør klager på enkeltvedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på søknader på lån, tilskudd og bostøtte, samt krav om tilbakebetaling av bostøtte. Klagenemnda behandlet 57 saker i 2023, en nedgang på elleve saker fra 2022. Herav var 54 saker klage på bostøtte. Husbankens opprinnelige avgjørelse ble stående i samtlige saker. Nemnda avgir en egen årsrapport til KDD.

I 2023 ble to saker som Klagenemnda hadde behandlet klagt inn for Sivilombudet. Begge sakene ble avvist. Husbanken informerer ellers Klagenemnda om tema som har betydning for nemndas arbeid.

Konsulentkjøp

Alle konsulentkjøp er nøye vurdert opp mot etablerte rutiner, der det vektlegges at Husbanken kan kjøpe konsulenttjenester ved behov for ekstra kapasitet og/eller behov for spisskompetanse. Kjøp av konsulenttjenester (artskoder 670-673) utgjorde 14,8 millioner kroner i 2023, en økning på 4,1 millioner kroner fra 2022. En vesentlig andel av kjøpene knytter seg til FoU- og kunnskapsutredninger som gjennomføres av andre på oppdrag fra Husbanken.

Økningen i konsulentkjøp fra 2022 til 2023 skyldes i det vesentlige økt bruk av ekstern juridisk bistand og økt kjøp av eksterne FoU- og kunnskapsutredninger. Husbanken har ikke kjøpt konsulenttjenester fra kommunikasjonsbransjen i 2023.

Innkjøp og forvaltning av eiendeler

Det er ingen endringer i risikovurderinger når det gjelder forvaltning av eiendeler. Husbanken oppdaterer jevnlig de interne retningslinjene for anskaffelser. En intern innkjøpsenhet ivaretar rammeavtaler og gir veiledning og støtte ved anskaffelser. Når Husbanken tildeler større oppdrag, brukes statens standardavtaler så langt dette er mulig. Disse dekker anskaffelser av IT- og konsulenttjenester på en balansert måte, og sørger for at tilbud fra ulike leverandører er sammenlignbare. Mange avtaler er inngått gjennom Statens innkjøpssenter. For de resterende avtalene har det vært gjennomført møter ved behov for kontraktsoppfølging. Husbanken har gjennomført de kontrollene som har vært nødvendig.

Husbanken leier kontorlokaler sju steder i landet. Husleieavtaler for de ulike lokalene blir inngått fortløpende, og Husbanken følger da de statlige retningslinjene som gjelder for dette, herunder å søke bistand hos Statsbygg på de største anskaffelsene. I 2023 flyttet Husbanken nord – Hammerfest inn i nye lokaler og Husbanken Midt-Norge inngikk avtale om nye lokaler. Flytting vil skje i 2024.

Informasjonssikkerhet og personvern

Informasjonssikkerhet er et prioritert område for Husbanken. IKT-sikkerhetsleder utarbeider en årsrapport som oversendes KDD. Dette avsnittet gir et ekstrakt av denne rapporten. Det overordnede sikkerhetsmålet for Husbanken er formulert slik:

Trygghet for kvalitet, tilgjengelighet og konfidensialitet i behandling, overføring og lagring av data og informasjon i Husbankens informasjonssystemer og i samhandling med kunder og samarbeidspartnere.

Husbanken forbedrer sikkerheten kontinuerlig, gjennom å tilrettelegge for trygge rammeverk og verktøy som kan heve og ivareta sikkerheten i utviklingen av produkter, men også å kartlegge, identifisere og iverksette tiltak. Husbanken jobber aktivt med Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) sine grunnprinsipper for IKT-sikkerhet 2.0 til internkontroll og å kartlegge forbedringsområder. Rammeverket benyttes for å prioritere sikringstiltak.

Uttrekk av sikkerhetsarbeid i 2023:

- Kontinuerlig oppfølging av Husbankens status, jamfør NSM sine grunnprinsipper for IKT –identifiserte avvik ble prioritert og løst etter viktighet.
- Husbanken har økt sikkerhetskompetansen internt, spesielt blant ansatte som har sikkerhet som arbeidsområde, men også blant ansatte generelt blant annet gjennom ulike foredrag for å skape en større bevissthet rundt IKT-sikkerhet. Gjennomført sårbarhetstester og kriseøvelser for å forbedre planverk for hendelseshåndtering.
- Ytterligere tiltak ble iverksatt for å redusere risiko ved et mulig løsepengeangrep.
- Funksjonalitet i eksisterende produkter som både gir bedre sikkerhet i de enkelte løsningene og som gir bedre innsikt i sikkerhetssituasjonen har blitt tatt i bruk.
- Vesentlig reduksjon av teknisk gjeld og utfasing av produkter med kjente sårbarheter som ikke lenger mottok sikkerhetsoppdateringer.
- Flere løsninger har tatt i bruk felles rammeverk som gjøre det lettere å ivareta sikker og stabil drift.
- Husbanken benytter nasjonale felleskomponenter i så stor grad som det lar seg gjøre, viktig er Id-porten, Maskinporten, Ansattporten, Folkeregisteret, Kontakt- og reservasjonsregisteret og Altinn.

Husbanken har benyttet sikkerhetsmånen i regi av NorSIS til å heve den interne kompetansen for ansatte, samt bygge bevissthet rundt sikkerhetsproblemstillinger. I 2023 har Husbanken også benyttet øvelser for å forbedre hendelseshåndteringen for teknisk personell og ledelsen. Læringspunkter fra disse øvelsene blir løpende vurdert som forbedringspunkter til planverk og rutiner.

Status for sikkerhet i Husbankens digitale tjenester vurderes som akseptabel. Det er i løpet av 2023 meldt inn sju avvik knyttet til IKT sikkerhet og personvern i Husbankens avvikssystem. Disse er gruppert og prioritert og fordrer en fortsatt styrket innsats på sikkerhetsområdet. Tre av avvikene ble meldt til Datatilsynet. Husbanken har iverksatt tiltak for alle innmeldte tiltak. Den fysiske sikringen ved kontorlokasjonene vurderes som akseptabel etter en årlig gjennomgang av egenrapportering fra kontorstedene.

2023 har vært et nytt år preget av uro og konflikt i Europa både i fysiske rom, men også på internett

i form av cyberangrep. Husbanken har ikke vært rammet av disse, men har håndtert 30 varsler fra Nasjonalt cybersikkerhetssenter.

Samtidig har behovet for digitalisering og bruk av ny teknologi vokst, og dette understreker viktigheten av å sikre personopplysninger. Husbanken håndterer en betydelig mengde personopplysninger, og det er avgjørende at personvernensyn blir ivaretatt kontinuerlig. I løpet av 2023 unngikk Husbanken alvorlige og kritiske sikkerhetshendelser. Likevel har Husbanken trappet opp arbeidet med å systematisk vurdere personvernrisiko for å være enda bedre forberedt i framtiden.

Det er igangsatt et systematisk kartleggingsarbeid som skal sikre at Husbanken etterlever personvernregelverket i alle prosesser. Alle databehandleravtaler revideres, for å sikre at overføringer av personopplysninger skjer i tråd med regelverket. Videre er det påbegynt et arbeid med å fastsette og begrunne lagringstider for all behandling av personopplysninger, sett i sammenheng med kassasjon- og avleveringsvedtak fra Arkivverket. Arbeidet skal resultere i rutiner og praktisk iverksettelse av kassasjon/sletting, for å forhindre ulovlig lagring og gjenbruk av personopplysninger. I tillegg risikovurderes eksisterende datasystem for å sikre tilstrekkelig innebygd personvern i gamle løsninger.

Utvikling av Husbankens organisasjon **Økte ambisjoner, forventninger og utfordringer for Husbanken**

Husbanken har solid erfaring med rask iverksettelse av politiske initiativ og økonomiske støtteordninger. I 2023 ble ny tilskuddsordning for energiøkonomisering i kommunale boliger og bygg raskt effektivisert, det ble lagt til rette for strømsøtte gjennom bostøttesystemet, og økte låne- og tilskuddsrammer i revidert budsjett ble fullt ut disponert i løpet av 2. halvår. Også i tildelingsbrevet for 2024 har Husbanken fått omfattende nye arbeidsoppgaver knyttet til å følge opp det nye eldreboligprogrammet og satsingen på bygdevekstavgifter, og ikke minst skal Husbanken trappe opp sin innsats på leiemarkedet. Husbanken skal bygge opp kunnskap og vurdere tiltak som kan fremme trygge boforhold og velfungerende leiemarkeder i hele landet. Husbanken anser de nye oppgavene og virkeområder som en anerkjennelse av at Husbanken har vist god gjennomføringsevne over tid.

De økte kravene til leveranser utfordrer Husbankens kompetanse, kapasitet og evne til ytterligere digitalisering og effektivisering av tjenester og driftsoppgaver. Husbanken må også evne å innhente etterslep på arbeidet med å utvikle et internt kjernebanksystem som følge av heving av kontrakt med ekstern leverandør, se omtale i [kapittel 3.10](#). Drift og kontinuerlig videreutvikling av Husbankens tjeneste- og søknadssystemer krever en stadig større andel av Husbankens ressurser. Gevinsten av dette arbeidet er betydelig, men hoveddelen av gevinsten kommer kundene og kommunene til gode. Et godt eksempel på dette er Kobo, det nyutviklede digitale systemet for å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger, samt følge opp beboere og skaffe datagrunnlag for kommunene og Husbanken. Kobo er nå et tilbud som alle kommuner kan benytte seg av.

Husbanken har i perioden 2006–2022 hatt en nedgang i antall årsverk med om lag 20 prosent, tilsvarende 67 årsverk¹⁾. 14 av disse er overført statsforvalteren i forbindelse med forsøket med å overføre oppgaver og ressurser fra to regionskontor i Husbanken til tre statsforvaltere. Dette forsøket avsluttes i 2024. Husbanken har allerede effektivisert årsverk og gjennomført omprioriteringer internt, og opplever at kapasiteten er på et minimumsnivå sett opp mot de boligpolitiske ambisjonene. Nye oppgaver krever også kompetanseutvikling.

De store boligsosiale utfordringene innebærer at det har vært et meget høyt aktivitetsnivå i Husbanken. Analysene viser at utfordringene vil forsterkes i årene framover. Dette gjelder både med hensyn til arbeidet med en kunnskapsbasert tilnærming til å foreslå endringer i eksisterende virkemidler og forslag til nye virkemidler for å møte de utfordringene husholdningene står overfor. I tillegg merker kommunene et økt press fra husholdninger med behov for støtte, noe som igjen medfører at kommunene ønsker økt bistand fra Husbanken.

Strategisk rekruttering

Med en stram bemanningsstyring har kompetanse og kapasitet over tid blitt overført til de høyest prioriterte arbeidsoppgavene, særlig digitalisering av virksomheten. For å redusere antallet eksterne konsulenter til forvaltning, drift og vedlikehold av Husbankens IT-systemer og digitale tjenester, har Husbanken fortsatt sitt langsiktige og målrettede arbeid for å øke andelen interne utviklingsressurser. Dette er et strategisk tiltak som gjøres både for å øke

intern kapasitet og kompetanse på området, i tillegg til å redusere kostnader.

I likhet med tidligere år har det vært krevende å rekruttere digital kompetanse i 2023. Som en respons på denne utfordringen, har Husbanken satt i gang arbeidet med å posisjonere seg som en attraktiv arbeidsgiver og øke kjennskapen til Husbanken eksternt. Sentralt i denne satsingen står teknologi og digitalisering. I løpet av 2023 har derfor Husbanken deltatt på konferanser, på utdanningsinstitusjoner og vært aktiv i sosiale medier med LinkedIn som hovedplattform. Husbanken har allerede klart å skape økt engasjement og trafikk på innholdet som legges ut på sosiale medier, samtidig som andelen nye følgere har økt.

Husbanken har i 2023 inngått avtale med seks IT-studenter som skal praktisere og styrke sin kompetanse og tilegne seg relevant arbeidserfaring. To av studentene begynte i Husbanken som et resultat av et samarbeid mellom Husbanken og universitetet i Sørøst-Norge om studiet næringsbasert bachelor. De fire andre studentene kommer fra OsloMet, og skriver sin bacheloroppgave i forbindelse med arbeidet de gjør i Husbanken. Dette er en unik mulighet til å skape verdier for både studentene og Husbanken.

Læringer og trainees i Husbanken

Husbanken rekrutterte to trainees som et ledd i statens trainee-program i 2021. Begge to er fortsatt en del av organisasjonen i 2023, hvorav en trainee ble fast ansatt fra 01.01.24. Husbanken har en lærling i informasjonsteknologi som ble rekruttert i 2022, og som fortsatt jobber i Husbanken. Lærlingen skal dekke ulike områder innenfor informasjonssikkerhet, service, brukerstøtte og IT-tjenester relatert til drift. Husbanken har en bredde i oppgaver som gjør at lærlingen gjennomfører sin kompetanseplan på en god måte. Husbanken har ikke økt antallet læringer eller trainees i 2023.

Kompetanseutvikling

Husbanken satser på ansattes kompetanseutvikling, og setter av felles og individuelle budsjettmidler til kontinuerlig kompetanseheving hvert år. I 2023 har arbeidet med å styrke ansattes bankfaglige kompetanse blitt videreført gjennom en sertifiseringsordning for ansatte som jobber med lånesaksbehandling i personmarkedet. 12 medarbeidere ble sertifisert i 2022, og ytterligere 26 ble sertifisert i 2023. Sertifiseringen tilfredsstiller krav til kompetanse i Finansavtaleloven.

¹⁾ Civita-notat: Har det statlige byråkratiet vokst?

Husbanken fortsetter å være en faglig støttespiller og samarbeidspartner for kommunene. For å møte kommunens behov for opplæring og kompetanse har Husbanken gjennomført omfattende interne kompetansetiltak og kunnskapsformidling innen ulike tema:

- 15 kunnskapswebinarer med ulike temaer for medarbeidere.
- To bankfaglige samlinger for medarbeidere som arbeider med saksbehandling av lånesøknader og veiledning på Husbankens økonomiske virkemidler.
- 41 medarbeidere, hovedsakelig fra regionkontorene, har gjennomført et opplæringsprogram i rådgivning og veiledning med hovedfokus på praktisk trening i reelle eksempler knyttet til dialog med kommuner både i fysiske og digitale møter.
- Opplæring av 14 medarbeidere fra nasjonale kontor i produksjon av e-læring som skal benyttes i opplæringsformål i møte med kommuner og bransje, samt i intern opplæring av egne medarbeidere.



Bilde fra produksjonsrommet i et webinar. Foto: Husbanken

Husbanken prioriterer lederutvikling og hadde tre ledersamlinger i 2023. Temaene var blant annet ledelse post korona og tillitsbasert ledelse.

Desentralisert arbeid

Husbanken har kontorlokaler sju steder i landet. Dette gir muligheter for å benytte kompetanse og ressurser som geografisk er spredd. I 2023 hadde Husbanken totalt 24 fjernledede medarbeidere som følges opp både faglig og personalmessig av en leder ved en annen lokasjon enn der medarbeideren hadde sin fysiske arbeidsplass. Dette er på samme nivå som i 2022. Den fjernledede er en del av et arbeidsmiljø ved sin lokasjon, og inkluderes i lokasjonens

aktiviteter. I Bodø er det for eksempel medarbeidere som organisatorisk er tilknyttet fem ulike kontor. I tillegg har kontoret Lån og tilskudd NVR ledelse og medarbeidere både i Bergen og i Bodø.

Desentraliserte arbeidsplasser kan kreve mer av både arbeidsgiver og arbeidstager, og Husbanken er derfor bevisst på hvor og hvordan slike arbeidsplasser etableres. Det er avgjørende at arbeidstager kommer inn i et godt arbeidsmiljø lokalt og at den faglige oppfølgingen er god. Husbanken ønsker derfor som hovedregel å bygge opp desentraliserte fagmiljøer, og det er for eksempel etablert et fagmiljø innenfor IT i Bodø fordi det var krevende å rekruttere i Drammensområdet (hvor det nasjonale kontoret Digitalisering er lokalisert).

Erfaringene med denne etableringen har vært god, og Husbanken har også etablert tilsvarende desentraliserte fagmiljøer knyttet til behandling av klager på bostøtte (bostøttepoolen). Husbanken vurderer fortløpende om nye stillinger kan lyses ut som desentraliserte arbeidsplasser.

Tillitsreformen

Husbanken vurderer løpende tiltak som støtter opp under målsettingen i tillitsreformen om å gi mer velferd og bedre tjenester til innbyggerne, og til rett tid. Dette integreres som en naturlig del av det kontinuerlige utviklingsarbeidet i Husbanken. I 2023 har Husbanken videreutviklet tiltak for å frigjøre kapasitet i kommunene både gjennom effektiviserende tiltak knyttet til kommunens utleieboliger (Kobo), og bedre opplæring og faglig støtte til kommunale saksbehandlere.

Kompetanseutvikling av Husbankens ansatte er en viktig del av den interne oppfølgingen av tillitsreformen. Tillitsreformen var på agendaen gjennom et fellesmøte mellom ledelsen, tillitsvalgte og verneombud i 2023. Samarbeidsutvalg (SAMU) fra samtlige av Husbankens lokasjoner deltok også. I etterkant av fellesmøtet bidro hvert enkelt SAMU med innspill til hvordan Husbanken skal arbeide med tillitsreformen framover. Oppfølging av innspillene og arbeidet med tillitsreformen fortsetter i 2024. Tillitsbasert ledelse var som nevnt over også tema på en av ledersamlingene i 2023.

Sykefravær

Sykefraværet for 2023 var 5,9 prosent, det samme som i 2022. Kvinner hadde et totalt sykefravær på 7,5 prosent og menn på 4,3 prosent.

Likestilling og ikke-diskriminering

Alle ansatte i Husbanken tilbys 100 prosent stilling, og avtaler om deltid er derfor etter ansattes eget ønske. Det er flere kvinner enn menn som velger å jobbe deltid. Andelen menn som jobber deltid har økt fra 2022 til 2023, og for kvinner er andelen redusert, jamfør [tabell 4.1](#) og [4.2](#).

Gjennomsnittslønnen for kvinner er lavere enn for menn. Kvinner andel av menns lønn har økt fra 2022 til 2023, jevnfør [tabell 4.4](#). Differansen skyldes blant annet at det er flere kvinner enn menn i de lavest lønnede stillingskategoriene. Husbanken har ikke avdekket at dette skyldes systematisk forskjellsbehandling.

Hensyn til likestilling og ikke-diskriminering er førende for Husbankens personalpolitikk og rekrutteringsarbeid. I Husbankens stillingsutlysninger presiseres det at alle oppfordres til å søke, uansett alder, kjønn, erfaring, hull i CV-en, etnisitet eller funksjonsevne. Reglene om likestilling, inkludering og mangfold som er nedfelt i Husbankens tilpasningsavtale bidrar til likestilling mellom kjønnene. Statistikker og analyser av lønn er videreutviklet for å kunne avdekke skjevheter i lønnsnivå for sammenliknbare stillinger.

I 2023 var det totalt 840 søkere til ordinære stillinger, 407 menn og 433 kvinner. Av disse oppga 19 søkere funksjons- eller yrkeshemming, og syv søkere oppga «hull i CV». Ingen av disse ble ansatt, da de ikke var kvalifisert til de ledige stillingene.

Medarbeiderundersøkelse og digital vernerunde

Husbanken gjennomfører DFØs medarbeiderundersøkelse MUST og digital vernerunde hvert andre år. Oppfølgingen av medarbeiderundersøkelsen fra 2022 på kontor- og virksomhetsnivå ble gjennomført i 2023, og tiltak ble nedfelt i HMS-handlingsplan for Husbanken. I 2023 gjennomførte Husbanken en digital vernerunde, som hadde til hensikt å kartlegge det fysiske arbeidsmiljøet på arbeidsplassen. Resultatet av vernerunden viser at Husbankens ansatte i all hovedsak er tilfreds med det fysiske arbeidsmiljøet.

Færre årsverk

Som det framgår av [tabell 4.5](#) så har Husbanken de siste seks årene redusert antall ansatte med 6,3 prosent, inklusiv de midlertidige overførte årsverkene tilknyttet forsøket med overføring av oppgaver og ressurser fra Husbanken til tre statsforvaltere. Nedgangen har medført en vedvarende reduksjon i både kapasitet og antall årsverk. Siden 2018 har antall årsverk blitt redusert med 9,4 prosent. Antall årsverk er redusert med seks fra 2022 til 2023. Fordelingen på fagområder og mål er nokså stabil fra forutgående år. [Tabell 4.5](#) viser også hvor mange årsverk Husbanken har brukt på ulike fagområder over tid.

I 2023 utlyste Husbanken 45 stillinger, og det tiltrådte 13 kvinner og 15 menn (midlertidig engasjement er ikke inkludert). Dette er en økning fra 2022. Med et krevende arbeidsmarked ble noen av stillingene utlyst to ganger. Enkelte stillinger ble stående ubesatt.

Tabell 4.1: Likestilling, menn. Antall og prosent. 2022–2023.

År	Antall ansatte totalt	Andel (%)	Deltid ¹⁾²⁾ (%)	Midlertidige stillinger ¹⁾³⁾ (%)	Legemeldt fravær ¹⁾ (%)	Foreldrepermisjon –Gjennomsnitt ⁴⁾ antall uker
2023	285	48,1	4,4	2,9	2,5	17,3
2022	281	47,3	1,0	2,9	2,9	13,4

¹⁾ Talletidspunkt for deltid og midlertidige stillinger er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall.

²⁾ Beregning andel menn deltid: antall menn som jobber deltid av antall menn ansatt.

³⁾ Beregning andel i midlertidig stilling: antall menn som er midlertidig ansatt av antall menn ansatt.

⁴⁾ Beregning av antall uker foreldrepermisjon inkluderer uker i 2022 og 2023 når permisjonen strekker seg over et årsskifte.

Tabell 4.2: Likestilling, kvinner. Antall og prosent. 2022–2023.

År	Antall ansatte totalt	Andel (%)	Deltid ¹⁾²⁾ (%)	Midlertidige stillinger ¹⁾³⁾ (%)	Legemeldt fravær ¹⁾ (%)	Foreldrepermisjon –Gjennomsnitt ⁴⁾ antall uker
2023	285	51,9	8,8	1,4	5,8	29,5
2022	281	52,7	9,6	0,9	5,1	32,8

¹⁾ Telletidspunkt for deltid og midlertidige stillinger er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall.

²⁾ Beregning andel kvinner deltid: antall kvinner som jobber deltid av antall kvinner ansatt.

³⁾ Beregning andel i midlertidig stilling: antall kvinner som er midlertidig ansatt av antall kvinner ansatt.

⁴⁾ Beregning av antall uker foreldrepermisjon inkluderer uker i 2022 og 2023 når permisjonen strekker seg over et årsskifte.

Tabell 4.3: Stillingsgrupper. Antall. 2022–2023.

Stillingsgruppe og år	Menn	Kvinner	Totalt
Totalt i Husbanken 2023 ⁵⁾	136	148	284
Totalt i Husbanken 2022 ⁵⁾	132	148	280
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2023 ⁶⁾	18	35	53
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2022 ⁶⁾	17	39	56
Høyere saksbehandlerstillinger 2023 ⁷⁾	104	96	200
Høyere saksbehandlerstillinger 2022 ⁷⁾	101	92	193
Lederstillinger 2023 ⁸⁾	14	17	31
Lederstillinger 2022 ⁸⁾	15	17	32

⁵⁾ Administrerende direktør er ikke med i tallmaterialet

⁶⁾ Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger: Rådgiver, førstekonsulent, førstesekretær og lærling.

⁷⁾ Høyere saksbehandlerstillinger: Fagdirektør, prosjektleder, seniorarkitekt, seniorrådgiver og spesialrådgiver.

⁸⁾ Lederstillinger: Direktør, avdelingsdirektør.

Tabell 4.4: Gjennomsnittlig lønn menn og kvinner fordelt på stillingsgrupper⁹⁾. Kroner og andel. 2022– 2023.

Stillingsgruppe og år	Menn	Kvinner	Totalt	Kvinnerns andel av menns lønn (%)
Totalt i Husbanken 2023 ⁹⁾	827 482	756 010	790 236	91,4
Totalt i Husbanken 2022 ⁹⁾	790 647	716 418	751 690	90,6
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2023 ¹⁰⁾	601 239	604 654	603 494	100,6
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2022 ¹⁰⁾	573 587	576 821	575 800	100,6
Høyere saksbehandlerstillinger 2023 ¹¹⁾	823 917	754 634	790 661	91,6
Høyere saksbehandlerstillinger 2022 ¹¹⁾	799 301	720 778	751 404	92,5
Lederstillinger 2023 ¹²⁾	1 144 849	1 075 394	1 106 761	93,9
Lederstillinger 2022 ¹²⁾	1 072 695	1 019 482	1 044 426	95,0

⁹⁾ Administrerende direktør er ikke med i tallmaterialet

¹⁰⁾ Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger: Rådgiver, førstekonsulent, førstesekretær og lærling.

¹¹⁾ Høyere saksbehandlerstillinger: Fagdirektør, prosjektleder, seniorarkitekt, seniorrådgiver og spesialrådgiver.

¹²⁾ Lederstillinger: Direktør, avdelingsdirektør.

Tabell 4.5: Årsverk per fagområde. Antall årsverk. 2018–2023.

Fagområde	Årsverk 2018	Årsverk 2019	Årsverk 2020	Årsverk 2021	Årsverk 2022	Årsverk 2023
Økonomiske virkemidler ¹⁾	96	93	90	84	79	79
Kompetansetjenester ²⁾	61	54	58	54	45	39
Digitale tjenester ³⁾	54	53	59	66	72	72
Kunnskapsleveranser	10	10	10	10	11	9
Styring og rapportering	19	22	21	22	21	22
Økonomi, arkiv og støtte	35	34	32	27	28	29
Totalt	276	266	270	263	256	250

¹⁾ Utførte årsverk på lån, tilskudd og bostøtte, 50 prosent av kommunikasjon og andel av ledelse.

²⁾ Utførte årsverk på arbeid med kommuneprogrammet, nasjonal/regional koordinering og 50 prosent av kommunikasjon og andel av ledelse.

³⁾ Utførte årsverk på forvaltning, drift og vedlikehold av IKT, samt Husbankens utviklingsportefølje.

Tabell 4.6: Årsverk per fagområde. Andel i prosent. 2018–2023.

Fagområde	Andel 2018	Andel 2019	Andel 2020	Andel 2021	Andel 2022	Andel 2023
Økonomiske virkemidler ⁴⁾	35	35	33	32	31	32
Kompetansetjenester ⁵⁾	22	20	22	21	18	16
Digitale tjenester ⁶⁾	20	20	22	25	28	29
Kunnskapsleveranser	4	4	4	4	4	3
Styring og rapportering	7	8	8	8	8	9
Økonomi, arkiv og støtte	12	13	12	10	11	12
Totalt	100	100	100	100	100	100

⁴⁾ Utførte årsverk på lån, tilskudd og bostøtte, 50 prosent av kommunikasjon og andel av ledelse.

⁵⁾ Utførte årsverk på arbeid med kommuneprogrammet, nasjonal/regional koordinering og 50 prosent av kommunikasjon og andel av ledelse.

⁶⁾ Utførte årsverk på forvaltning, drift og vedlikehold av IKT, samt Husbankens utviklingsportefølje.







Kapittel 5

Vurdering av framtidssutsikter

Vurdering av framtidsutsikter

Virkningen av flere år med lav boligbygging og et stadig mer presset leiemarked vil bli en stor utfordring de nærmeste årene. Husbanken skal i 2024 og årene fremover øke kunnskapen om leiemarkedet, og jobbe med tiltak som kan fremme trygge boforhold og et velfungerende leiemarked. I dette kapittelet ser Husbanken på hvordan økte kostnader, manglende boligforsyning og andre forhold på boligmarkedet påvirker leiemarkedet og leietakere.

Kostnadsøkning og lavere boligbygging påvirker leiemarkedet

Husstandene gikk i 2023 inn i sitt andre år med kraftige kostnadsøkninger på viktige basisvarer, samtidig som veksten i utlånsrenter har fortsatt. Økte renter og bokostnader har ført til ytterligere økning i leiepriser og vil fortsatt gjøre det. På to år har leieprisene i Norge steget med over 15 prosent^{a)}.

[Tabell 5.1](#) viser utviklingen i utvalgte makro-økonomiske indikatorer i perioden 2019 til 2022, med prognoser for de samme tallene for årene 2023 til 2026. Prognosene tilsier at husstandene generelt vil ha en positiv reallønnsutvikling fra 2024. Det er stor usikkerhet knyttet til utviklingen i den internasjonale økonomien, blant annet som følge av høy inflasjon, krig og uro, problemer i store banker og økt politisk polarisering. Samlet bidrar dette til usikkerhet i vurderingene av den fremtidige utviklingen til norsk økonomi^{b)}.

Dagens manglende boligforsyning vil kunne prege norsk økonomi og velferdsutvikling i lang tid fremover. Manglende boligbygging og samtidig befolkningsvekst gjør at prisene på bolig ventes å holde seg høye i årene som kommer. Flere husstander, herunder enslige og mennesker med ordinære og lavere inntekter, vil få større utfordringer med å kjøpe bolig. Det forsterker presset på leiemarkedet. Særlig i pressområdene vil mangel på nye boliger og prisutviklingen føre til at de økonomiske forskjellene forsterkes^{c)}. Tilflyttingen til distrikter med vekstmuligheter vil begrenses av mangel på egnede boliger, og det vil bli vanskeligere for eldre å flytte til egnede boliger, i tråd med målene om at flere skal bo hjemme lengre.

Boliginvesteringene har falt markant siden våren 2022. Hovedårsaken til dette fallet er lavt nyboligsalg og økte byggekostnader. Det forventes et fortsatt fall i første halvår 2024, og en svak oppgang videre utover i perioden til 2026.

Tabell 5.1: Utvalgte makroøkonomiske hovedstørrelser. Prognoser fra desember 2023–2026. Vekst i prosent.

Nøkkel tall	2023	2024	2025	2026
Boliginvesteringer (Norges Bank)	-15,1	-6,4	5	6,9
Boligpris (Norges Bank)	-0,2	1	5,1	6,5
Reallønnsutvikling (Norges Bank)	-1,5	0,8	2,5	3,1
Konsumprisindeks (KPI) (Norges Bank)	5,5	4,4	2,8	2,5
Styringsrente (Norges Bank)	3,5	4,3	3,9	3,2
Utlånsrente, rammelån (Samfunnsøkonomisk Analyse)	5,0	6,0	5,1	4,5

Kilde: Norges Bank, Pengepolitisk rapport 04/23, Samfunnsøkonomisk Analyse i notat til Husbanken januar 2024

Den gjennomsnittlige boliglånsrenta, både flytende og fast, var i utgangen av oktober 2023 på 5,3 prosent. 90 prosent av økningen i styringsrenta har slått ut i boliglånsrenta^{d)}. Norges Bank forventer en gjennomsnittlig boliglånsrente på 5,7 prosent i 2024, mens Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) forventer en gjennomsnittlig utlånsrente på seks prosent for rammelån. I samme prognose ventes et rentefall ned mot 4,5 prosent i 2026. Prognosene for konsumprisindeksen (KPI) og renteutviklingen tilsier at leieprisene vil fortsette å øke. Når boligbyggingen i tillegg går ned samtidig som behovet for utleieboliger øker, vil det mest sannsynlig bety at leieprisene vil øke mer enn den generelle kostnadsøkningen skulle tilsi.

Selv om rente- og prisøkningen rammer alle, er det enslige forsørgere og barnefamilier som har fått den høyeste belastningen av de økte utgiftene. Den markante nedgangen i husstandenes økonomiske trygghet som SIFO dokumenterte i 2022, har forsterket seg i 2023^{e)}.

Ekstraordinært press på utleiemarkedet

Vanskeligstilte i boligmarkedet vil få større utfordringer i årene som kommer. I tillegg til at få nye boliger vil komme på markedet fremover, skal kommunene bosette mange flyktninger. Det bidrar til knapphet på leieboliger og økte leiepriser.

Norge har bosatt 65 000 flyktninger de siste to årene. Myndighetene har anmodet norske kommuner om å bosette 37 000 flyktninger i 2024^{f)}. Kommunenes svar på anmodningene viser så langt at halvparten av kommunene ikke har kapasitet til å bosette det antallet flyktninger de anmodes om^{g)}. Husbankens inntrykk er at

- kommunene har begrenset bosettingskapasitet
- flere av de ledige boligene ligger spredt
- de ledige boligene passer ikke behovet til flyktningene når det gjelder størrelse
- leiekostnadene i et presset leiemarked er høye

Bare en av fire kommuner oppga i oktober 2023 å ha tilstrekkelig tilgang på egnede kommunale utleieboliger (se [vedlegg 3](#)). Ukrainske flyktninger er stort sett veldig fornøyde med mottakelsen i Norge, og tre av fire ser for seg å bli værende^{h)}. Husbanken vurderer at kommunenes utfordringer med tilgang på egnende boliger til flyktninger vil være betydelig og vedvarende også kommende år.

Svekket kjøpekraft og økte lånekostnader gjør at flere må utsette boligkjøp, og dermed blir værende i leiemarkedetⁱ⁾. Befolkningsvekst i tillegg til en opphopning av leietakere som ikke kommer seg over i eiemarkedet, bidrar til et ekstraordinært press på leiemarkedet. De vanskeligstilte må i økende grad konkurrere med mer betalingsdyktige leietakere.

Leietakere strever med å betale boutgiftene sine

Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) har på oppdrag av Husbanken undersøkt effektene av kostnadsøkninger og usikkerheten i boligmarkedet. I rapporten presenteres et regneeksempel som illustrerer de betydelige økonomiske utfordringene leietakere opplever. Eksempelet med prognosene for en enslig kvinne med ett barn som leier en toroms leilighet, viser tydelig at utfordringene har vært store og kommer til å bli enda større. Husholdningen i eksemplet går i minus med mellom 48 000 og 61 000 kroner i alle årene i perioden 2021 – 2026. 2026 ventes å bli det mest krevende året for eksempel husholdningen økonomisk. Se [tabell 5.2](#).

Tabell 5.2: Prognoser for den økonomiske utviklingen til en enslig kvinne med ett barn og uten bil som leier en toroms leilighet. 2021–2026.

Type utgift	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Husholdningsinntekt etter skatt	265 300	278 828	291 139	301 518	312 343	312 343
Leiekostnad	114 360	118 560	124 629	128 914	132 096	135 166
Bokostnader (strøm)	14 722	16 582	16 255	14 834	14 671	14 671
SIFO-budsjett, enslig kvinne med ett barn i barnehage (uten bil)	184 344	195 780	205 802	212 877	218 132	223 202
Netto	-48 126	-52 094	-55 547	-55 107	-52 555	-60 696

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse rapport 14/2023

At leietakere er i en vanskelig økonomisk situasjon understrekes også av SIFOs undersøkelse av den økonomiske tryggheten blant husholdningene i Norge. Leietakere, og særlig de med lav inntekt, opplever svekket botrygghet og vesentlig lavere økonomisk trygghet enn eiere, som følge av sterk vekst i husleier og andre levekostnader. Leietakere rapporterer både om større utfordringer med å håndtere boutgiftene enn boligeiere og høyere mislighold av betalingsforpliktelser. Mens en av tre leietakere rapporterer å ha redusert utgiftene til mat for å håndtere boutgifter det siste halvåret, gjelder dette for en av fem boligeiere^{l)}.

På oppdrag fra Husbanken har SIFO analysert betalingsproblemer blant leietakere og boligeiere og hvem som står i fare for å bli vanskeligstilte på boligmarkedet. SIFO anslår at omtrent en fjerdedel av leietakere står i fare for å misligholde husleia i tiden som kommer, selv om de har unngått dette så langt. Det betyr at en betydelig andel av leietakerne står i fare for å havne i en svært vanskelig boligsituasjon^{k)}.

Konkurranse om leieboliger kan føre til at de mest vanskeligstilte blir diskriminert og fortrengt

I et stadig mer presset leiemarked må ulike grupper leietakere konkurrere om de ledige leieboligene.

Sju av ti leietakere i Norge leier av en privatperson, og for nesten halvparten er leieboligen en del av utleiers bolig. Dette betyr at utleier og leietaker i mange tilfeller skal leve tett på hverandre, og at karaktertrekk ved leietakeren kan påvirke hvem utleieren velger. Dette kan føre til diskriminering på leiemarkedet. Flere attraktive leietakere i markedet forsterker denne utfordringen^{l)}.

Det er mindre sannsynlig at personer med arabisk klingende navn vil få positive svar på sine søknader om leiebolig på finn.no, sammenlignet med ellers like søknader med norsk klingende navn. Det viser en undersøkelse av etnisk diskriminering på leiemarkedet fra 2023. Denne effekten er sterkst i pressområdene. Lav inntekt, NAV-garanti og utseende/etnisitet er de vanligste årsakene til diskriminering som leietakere selv rapporterer^{m)}.

Det er en risiko for at vanskeligstilte fortrenses fra leiemarkedet, ved å bli nedprioritert som gruppe etter ukrainske flyktninger og studenter. Det er gjennomført flere forskningsoppdrag i 2023 som viser at kommunene har utfordringer med å framskaffe boliger til bostedsløse og personer med rusproblem og psykiske lidelser^{n)o)}. Husbankens egen kommuneundersøkelse som presenteres i [vedlegg 3](#) viser det samme. Sterk økning i kommunenes bruk av midlertidige botilbud i 2022 tyder også på at kommunene strever med å fremskaffe boliger til de aller mest vanskeligstilte^{p)}. Utfordringen med å finne leiebolig for vanskeligstilte synes å være størst i storbyene, der det også er flest studenter og høyest priser. I en kommune med mange studenter, høye leiepriser og få kommunale utleieboliger har vanskeligstilte på boligmarkedet få eller ingen valgmuligheter.

Tiltak for å øke botryggheten og bedre levekårene for leietakere

Husbanken skal i 2024 og årene fremover styrke sin innsats på leiemarkedet. Denne styrkingen omfatter å

- bygge opp kunnskap om leiemarkedet
- beskrive sentrale utviklingstrekk og utfordringer
- jobbe med tiltak som kan fremme trygge boforhold og et velfungerende leiemarked

Bostøtte fra Husbanken er et treffsikkert virkemiddel som er godt egnet til å bedre leietakernes økonomiske situasjon og botrygghet i dyrtiden. Sørvoll og Astrup (2023) peker på at bostøtten i større grad kan bidra til økt botrygghet for leietakerne dersom boutgiftstaket i storbyer heves, og dermed også inntektsgrensene. De argumenterer også for at en hyppigere inflasjonsjustering av satsene i bostøtten vil være nødvendig for at bostøtten skal opprettholde sin effektivitet i perioder med rask og brå prisvekst slik man har sett den siste tiden^{q)}.

Også SØA (2023) peker på at det er viktig at bostøtten holder tritt med kostnadsøkningene, og at dette særlig er en utfordring i de store byene. Justeringen av boutgiftstaket i bostøtten i 2023 var betydelig lavere enn økningen i KPI. For svært mange bostøttemottakere er de faktiske boutgiftene betydelig høyere enn boutgiftstaket som legges til grunn i beregningen av bostøtten. Dette omtales nærmere i [vedlegg 1](#).

Å gå fra leie- til eiebolig kan styrke botryggheten for nåværende leietakere. Økt bruk av startlån er derfor et mulig tiltak. Husstander som eier bolig har også større muligheter til å tilpasse privatøkonomien ved å be om betalingsutsettelse, avdragsfrihet og lengre nedbetalingsstid på boliglånet enn det leietakere har. Å få leietakere med lav inntekt over i eie vil i tillegg bidra til å redusere behovet for leieboliger for denne gruppen og dermed lette presset på leiemarkedet. Det forutsetter imidlertid også at det bygges nok boliger for å forhindre fortrenkningseffekter på eiemarkedet.

Husbanken skal i 2024 igangsette et tidsbegrenset forsøk med startlån til unge og førstegangsetterbødere⁷⁾. Husbanken arbeider med forslag til innretning på forsøket, og forslag om å endre forskrift om lån fra Husbanken vil sendes på høring våren 2024.

Behov for å bygge flere utleieboliger

Dersom det ikke bygges flere boliger til salg og utleie, vil utleieprisene fortsette å øke. Boligprisene reagerer på bygging, de reagerer raskt og forholdsvis mye. Når antall boliger i Norge øker med én prosent går typisk boligprisene ned med tre og en halv prosent, så lenge alt annet er konstant. Om flere vanskeligstilte skal få hjelp inn på boligmarkedet, er det viktig å sørge for å bygge nok boliger, slik at boligprisene faller⁸⁾.

Boligbygging skaper også flyttekjeder som gir muligheter for husstandene med lav inntekt, selv om det sjelden er de som kjøper nybygde boliger. En studie gjennomført i Helsingfors viser at når det bygges 100 nye leiligheter, vil det etter ett års flyttinger gi rundt 30 ledige boliger i de 20 prosent fattigste nabolagene. Nybygde boliger gir dermed ledige boliger som i ganske stor grad kommer til nytte for husholdninger med lav inntekt⁹⁾. Det finnes også internasjonale studier som viser at nybygg reduserer bolig- og leiepriser i omkringliggende nabolag¹⁰⁾.

Kommunenes evne til å bygge nye og rehabilitere kommunalt disponerte utleieboliger har blitt redusert som følge av de høye bygge- og rentekostnadene. Dette gjelder særlig i distriktskommuner¹¹⁾. Samtidig øker kommunenes behov for boliger for hvert år:

- Kommunene skal bosette et stort antall flyktninger.
- En aldrende befolkning krever flere omsorgsboliger.
- Det vil være behov for å skifte ut uegnede boliger¹²⁾.

Kommunene har mulighet til å gjøre unntak fra plankrav i plan og bygningsloven (PBL) for å bosette flyktninger. Dette medfører at kommunene kan bosette flyktninger i fritidsboliger. Kommunene har gitt uttrykk for at de ønsker å bosette flyktningene i boliger som kvalifiserer til bostøtte, og at de er usikre på hvorvidt mulighetene med endringene i plankrav kan føre til utilsiktede konsekvenser. Husbanken ga i februar 2024 innspill til Justis- og beredskapsdepartementet (JD) og Arbeids- og inkluderingsdepartementet (AID) på mulige tiltak og ordninger som kan bidra til å øke bosettingen av flyktninger i tiden som kommer. Husbankens hovedbudskap var at det er behov for å bygge flere utleieboliger, og at det bør innføres et tilskudd sammen med økte lånerammer, som gir kommunene sterkere økonomiske insentiver til å bygge. Husbanken viste også til behovet for tilskudd til istandsetting, slik at boliger som i dag står ubrukt kan klargjøres og tas i bruk.

Tiltak for å få et tilstrekkelig tilbud av egnede utleieboliger

Det er mulig å iverksette flere tiltak i regi av Husbanken (eller andre offentlige aktører) for å redusere de langsiktige negative konsekvensene av lav boligbygging, som gir høye priser og økte utfordringer for vanskeligstilte på boligmarkedet¹³⁾.

Et av forslagene fra SØA er å innføre et rammeverk fra leie-til-eie som kan brukes av kommunene og boligutviklere, med virkemidler fra Husbanken for å stimulere til mer boligbygging¹⁴⁾. I eiemarkedet konkurrerer startlåntakere, lavinntektshusholdninger som har ordinære boliglån og kommuner som skal kjøpe boliger om de samme boligene. Dersom det er for få rimelige boliger, vil konkurransen mellom disse gruppene kunne bidra til å presse prisene opp i dette segmentet. Det ser ut til å være et potensial for bruk av leie til eie i kommunal regi, noe som kan bidra til mer bygging og flere boligeiere.

I tillegg til å stimulere til ordinær boligbygging er det behov for å øke tilgangen til egnede utleieboliger generelt og til kommunale utleieboliger spesielt. SØA peker på at nedgangstider kan brukes for å bygge boliger i offentlig regi, fordi det da ikke vil fortrenge boligbygging som markedet normalt står for selv. Det vil også bidra til å redusere den nedgangen i boligbyggingen som skyldes usikkerhet i markedet.

I sitt innspill til arbeidet med stortingsmeldingen om en helhetlig boligpolitikk²⁾ fremhever KS behovet for å styrke tilførselen av utleieboliger og sikre en jevn utbyggingstakt. Byggenæringens Landsforening (BNL) peker på at Husbanken kan bidra til å stimulere til økt boligbygging. Husbanken har tidligere i periodene 1989/1990 til 2004/2005 hatt en rolle som motkonjunkturbank^{aa)}. I diskusjonsnotatet «Hvordan stimulere til økt boligbygging i en nedgangskonjunktur» argumenteres det for at økte tilskudd og større låneramme til nybygging av boliger, studentboliger og utleieboliger til vanskeligstilte vil være et kraftfullt tiltak som ikke har for store budsjettmessige konsekvenser. Notatet angir også flere forslag til tiltak som Husbanken og andre kan iverksette for å stimulere boligbyggingen generelt^{ab)}.

Utfordringen med å finne leiebolig for vanskeligstilte er størst i storbyene, der det også er flest studenter og høyest priser^{ac)}. Flere egnede og rimelige boliger til studenter vil lette presset i det ordinære leiemarkedet. Takten i bygging av flere studentboliger må økes betraktelig, hvis ambisjonene i Hurdalsplattformen om 3000 nye studentboliger hvert år skal nås. Husbanken har foreslått å øke tilskuddsandelen knyttet til studentboligfinansieringen. Studentsamskipnadens etterspørsel etter finansiering overstiger Husbankens ramme til formålet.

For å stimulere til å bygge utleieboliger for vanskeligstilte må kommunene ha økonomiske virkemidler og forutsigbarhet som gir rom for de nødvendige plan- og politiske prosessene. I 2023 evaluerte Oslo Economics tilskudd til utleieboliger, som viser at tilskuddet har vært avgjørende for kommunenes kapasitet til å investere i egnede utleieboliger. Både kommuner og utbyggere melder om at de får bygget færre utleieboliger enn ønsket som en direkte konsekvens av manglede tilskudd^{ad)}.

Tilvisingsavtaler¹⁾ er en ordning som gjør at kommunene kan få tilgang på utleieboliger til vanskeligstilte uten å måtte gå inn med kapital eller ha ansvar for vedlikehold. Når kostnadene øker og tilskudd til utleieboliger har blitt avviklet, vil tilvisningsavtaler ha en viktigere rolle, for at kommunene skal få tilgang på flere egnede utleieboliger til vanskeligstilte. Husbankens erfaring er at lav rente og lang løpetid ikke er tilstrekkelige virkemidler for flere tilvisingsboliger, slik kostnads- og rentenivået er i dag. Utleieboligaktørene får ikke prosjektkostnadene til å gå i pluss, med mindre husleien blir uforsvarlig høy.

I 2024 skal Husbanken gjennomgå dagens ordning og vurdere endringer i lån til utleieboliger, blant annet for å øke bruken av tilvisingsavtaler. For å øke tilgangen til ordinære utleieboliger peker SØA på lån til utleieboliger til private boligutviklere uten tilvisingsavtaler som et mulig tiltak.

Antallet og andelen eldre vil øke kraftig i de kommende årene, og det vil være behov for å øke antall boliger tilrettelagt for heldøgns omsorgstjenester. En økning i denne typen boliger vil også være med på å redusere presset på leiemarkedet. For å kunne øke tilbudet av heldøgns omsorgstjenester er kommunene avhengige av en forutsigbar ordning. Husbanken anbefaler derfor at investeringstilskuddsordningen opprettholdes, og at rammen for tilskuddsordningen økes og opprettholdes over tid.

¹⁾ Kommuner kan benytte tilvisingsavtaler til å skaffe flere egnede utleieboliger i samarbeid med private utbyggere og Husbanken. Gjennom en langsiktig avtale har kommunen rett til å henvise vanskeligstilte personer og familier til inntil 40 prosent av boligene i et prosjekt i minst 20 år.

Referanser

- a) Eiendom Norge 11.01.2024. Historisk stor vekst i leieprisene i 2023
- b) SØA Rapport 14-2023. Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet
- c) Byggenæringens landsforening 01.10.2023. Innspill til boligmeldingen
- d) Norges Bank 2023. Pengepolitisk rapport 4/23
- e) SIFO-notat 7-2023. Utsatte grupper i dyrtiden. En kommentert tabellrapport for Husbanken
- f) Regjeringen 08.01.2023. Rekordmange flyktninger bosatt i 2023
- g) IMDi 01.03.2024. Bosettingstall
- h) By- og regionsforskningsinstituttet NIBR. 31.10.2022. Ukrainske flyktninger er usikre på om de vil tilbake
- i) Norges Eiendomsmeglerforbund 04.01.2023. Førstegangskjøpere blir presset ut av boligmarkedet
- j) SIFO Rapport 11-2023. Dyrtid 4: Det er ikke over ennå. Husstandenes økonomiske trygghet i august 2023
- k) SIFO-notat 7-2023. Utsatte grupper i dyrtiden. En kommentert tabellrapport for Husbanken
- l) SØA Rapport 23-2023. Diskriminering i det norske leiemarkedet for boliger
- m) Forbrukerrådet 2021: Å leie bolig
- n) BOVEL-notat 2/23. Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023
- o) Oslo Economics og NIBR 2023. Evaluering av tilskudd til utleieboliger
- p) SSB statistikkbank tabell 12015, Midlertidig botilbud og natthjem
- q) BOVEL-notat 5/23. Botrygghet på leiemarkedet i dyrtid. En diskusjon av virkemidler som kan redusere boutgiftsbelastningen til leieboere med lave inntekter
- r) Budsjettforlik mellom Ap/Sp og SV 2024
- s) Benedictow, Norberg-Schulz og Røed Larsen 31.03.2023. Hvordan stimulere til økt boligbygging i en nedgangskonjunktur 2023
- t) Bratu, Harjunen og Saarimaa 2023. Citywide effects of new housing supply: Evidence from moving chains
- u) Asquit, Mast og Reed 2021. Local Effects of Large New Apartment Buildings in Low-Income Areas
- v) SØA Rapport 14-2023. Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet
- w) SØA Rapport 14-2023. Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet
- x) SØA Rapport 14-2023. Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet
- y) SØA Rapport 14-2023. Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet
- z) Kommunenes organisasjon (KS) 17.11.23. Innspill til ny St.meld om bolig
- aa) Byggenæringens landsforening 01.10.2023. Innspill til boligmeldingen
- ab) Benedictow, Norberg-Schulz og Røed Larsen 31.03.2023. Hvordan stimulere til økt boligbygging i en nedgangskonjunktur 2023
- ac) NOVA-rapport 17/23. Studenters betydning for leiemarkedet
- ad) Oslo Economics og NIBR 2023. Evaluering av tilskudd til utleieboliger

Kapittel 6

Årsregnskap

Ledelseskommentar årsregnskap 2023	104
Prinsippnote til kontantregnskapet	106
Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2023	107
Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter	109
Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år	110
Oppstilling av artskontorapporteringen 31.12.2023	113
Regnskapsprinsipper – Virksomhetsregnskap avlagt i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS)	115
Resultatregnskap	117
Balanse	118
Noter	120

Ledelseskommentar årsregnskap 2023

Formål

Husbanken er et forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet. Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Husbanken iverksetter regjeringens boligsosiale politikk gjennom økonomiske virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. Husbanken legger også til rette for kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring til kommuner, frivillig sektor, byggsektoren og andre. I tillegg forvalter Husbanken tilskuddsordninger for andre departementer.

Bekreftelse

Årsregnskapet er avlagt i henhold til bestemmelser om økonomistyring i staten, rundskriv R-115 fra Finansdepartementet, samt krav fra Kommunal- og distriktsdepartementet gitt i hovedinstruks for Husbanken.

Regnskapet gir et dekkende bilde av Husbankens disponible bevilgninger, regnskapsførte inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld.

Tildeling

Husbankens samlede tildeling er på 34,6 milliarder kroner på utgiftssiden og 18,7 milliarder kroner på inntektssiden. Tildelingene kommer fra Prop. 1 S (2022–2023), revidert nasjonalbudsjett og nysaldering samt overførte bevilgninger fra 2022.

Drift

Det har vært nødvendig med stram budsjettstyring generelt, og på vakansemidler spesielt, for å møte betydelige kostnadsøkninger til drift og vedlikehold av Husbankens digitale løsninger. En stor del av mindreforbruket i 2023 relaterer seg til utsatte/periodiserte kostnader (herunder lisenser) knyttet til nytt system for forvaltning av lån og tilskudd. En del kurs og seminarer som var planlagt i 2023 er flyttet til 2024 på grunn av høyt aktivitetsnivå. Husbanken tildeles mange nye oppgaver, og det forventes et svært høyt aktivitetsnivå i 2024. Husbanken har søkt om å få overført 13,3 millioner kroner til 2024 på post 01 i samsvar med femprosentregelen.

Mindreutgiften for kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold ble 31,1 millioner kroner. Husbanken omdisponerte én million kroner fra post 01 til post 45, hvilket ga en mindreutgift til overføring på 32,1 millioner kroner. Mindreutgiften på post 45 knytter seg først og fremst til det pågående arbeidet med nytt system for forvaltning av lån og tilskudd og skyldes primært periodisering av kontraktsforpliktelser til 2024, i tillegg til produksjonssetting av Kobo. Overført beløp vil bli benyttet til å levere planlagte prosjekter/tiltak i 2024.

Resultatregnskap

Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for 2023 er 528,8 millioner kroner. Beløpet gjelder hovedsakelig bevilgninger.

Bevilgningene er bokført etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Husbanken har inntektsført 122,1 millioner kroner mer fra bevilgning i 2023 sammenlignet med 2022. 99,6 millioner kroner av økningen skyldes nedskrivninger i 2023, jmfør prinsippet om motsatt sammenstilling.

Driftskostnader

Samlede driftskostnader for 2023 er 528,8 millioner kroner. Lønnskostnader utgjør 268,6 millioner kroner. Nedskrivning av immaterielle eiendeler utgjør 99,6 millioner kroner, avskrivninger av anleggsmidler utgjør 17,1 millioner kroner, og andre driftskostnader utgjør 143,6 millioner kroner.

Antall utførte årsverk målt i ressursinnsats er på 250 i 2023, en reduksjon på seks fra 2022. Lønnskostnadene økte med elleve millioner kroner fra 2022. Avsetninger for kostnader som gjelder fleksitid, ubrukte feriedager samt påløpt overtid ble økt med 0,7 millioner kroner fra ni millioner i 2022 til 9,7 millioner i 2023. Refusjonene økte med 1,6 millioner kroner fra 7,2 millioner kroner i 2022 til 8,8 millioner kroner i 2023, primært på grunn av økte sykepengerefusjoner og fødselspenger.

Våren 2020 inngikk Husbanken kontrakt med Temenos for å kjøpe og utvikle utlånssystemet Transact. Basert på vesentlige forsinkelser, valgte Husbanken i februar 2024 å heve kontrakten med Temenos. Immaterielle eiendeler under utførelse er på denne bakgrunn nedskrevet med 99,6 millioner kroner.

Avskrivninger er redusert med åtte millioner kroner sammenlignet med 2022. Husbanken har investert for 58,4 millioner kroner i 2023. Investeringene i 2023 er i stor grad knyttet til IKT-utstyr, inventar, den pågående anskaffelsen og implementeringen av nytt system for saksbehandling og forvaltning av lån og tilskudd, og digital løsning for kommunalt disponerte utleieboliger (KOBO).

Innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordninger

Sum inntekter vedrørende låneordninger utgjør 4773,4 millioner kroner. Renteinntekter utgjør 4765,5 millioner. Renteinntekt – rentestøtte utgjør 0,7 millioner kroner, og gebyrinntekter utgjør 7,2 millioner.

Renteinntekter er økt med 2752,4 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Økning skyldes høyere gjennomsnittlig låneportefølje og høyere rentenivå. Den gjennomsnittlige utlånsrenten var 2,99 prosent i 2023 sammenlignet med 1,59 prosent i 2022.

Brutto tap på lån ble på 19,7 millioner kroner i 2023 som er 11,7 millioner kroner høyere enn 2022. I de siste årene har det blitt iverksatt flere risikoreduserende tiltak for nye lån, samt tiltak for å begrense Husbankens totale tapsrisiko.

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

Regnskapsførte utbetalinger av tilskudd til andre utgjør 10868,4 millioner kroner, en økning på 1232,5 millioner kroner fra 2022.

Sett opp mot samlet bevilgning for tilskuddspostene er mindreutgiften på 2158,4 millioner kroner. Dette utgjør 16,6 prosent av samlet disponibel tilskuddsbevilgning. Mindreutgiften gjelder hovedsakelig at utbetalingene av gitte tilsagn kommer noe senere enn forutsatt i budsjetteringen.

Husbanken søker om å overføre om lag 1993,3 millioner kroner til 2024.

I 2023 er det utbetalt 4772,8 millioner kroner i bostøtte, som er en økning på 101,1 millioner kroner fra 2022. Hovedforklaringen på økningen er at flere husstander har mottatt bostøtte som følge av videreføring av midlertidig regelverk og et høyt antall bosatte flyktninger.

Diverse inntekter utgjør 87,7 millioner kroner og består i hovedsak av tilbakebetalt bostøtte og andre tilbakebetalte tilskudd. Dette er en økning på 9,5 millioner kroner fra 2022.

Balanse

Balansen økte med 8,4 milliarder kroner i 2023, i hovedsak knyttet til økning i netto utlån.

Antall lån i 2023 var på 27 554 som er en nedgang på 2754 lån sammenlignet med 2022. Nedgangen i antall lån har vedvart de siste årene. Samtidig øker gjennomsnittlig lånebeløp som følge av økte boligpriser og en høyere andel juridiske låntakere.

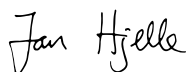
Antall lån med fast rente utgjør om lag 16 prosent av totalt antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse er andelen 29 prosent på fast rente og 71 prosent på flytende rente.

Netto utlån økte med 7,9 milliarder kroner i 2023 og utgjør nå 176,6 milliarder kroner. Det er utbetalt 19,5 milliarder kroner i nye lån. Av dette utgjør startlån 16,0 milliarder kroner og øvrige lån 3,5 milliarder kroner. Til sammenlikning ble det utbetalt 19,8 milliarder kroner i nye lån i 2022.

I 2023 er det innbetalt avdrag på totalt 11,6 milliarder kroner, mot 14,0 milliarder kroner i 2022. Ordinære avdrag utgjorde 7,1 milliarder kroner, mens 4,5 milliarder kroner knytter seg til ekstraordinære avdrag og ekstraordinære innfrielser.

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Beretning fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2024, og vil bli publisert på Husbankens nettsider så snart den er mottatt.

Drammen 15. mars 2024



Jan Hjelle
Administrerende direktør

Prinsippnote til kontantregnskapet

Årsregnskap for Husbanken er utarbeidet og avlagt etter nærmere retningslinjer fastsatt i Bestemmelser om økonomistyring i staten («bestemmelsene»). Årsregnskapet er i henhold til krav i bestemmelsene punkt 3.4.1, nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R-115 av desember 2022 og eventuelle tilleggskrav fastsatt av overordnet departement.

Oppstillingen av bevilgningsrapporteringen og artskontorrapporteringen er utarbeidet med utgangspunkt i bestemmelsene punkt 3.4.2 – de grunnleggende prinsippene for årsregnskapet:

1. Regnskapet følger kalenderåret.
2. Regnskapet inneholder alle rapporterte utgifter og inntekter for regnskapsåret.
3. Regnskapet er utarbeidet i tråd med kontantprinsippet.
4. Utgifter og inntekter er ført i regnskapet med brutto beløp.

Oppstillingene av bevilgnings- og artskontorrapportering er utarbeidet etter de samme prinsippene, men gruppert etter ulike kontoplaner. Prinsippene samsvarer med krav i bestemmelsene punkt 3.5 til hvordan virksomhetene skal rapportere til statsregnskapet. Sumlinjen «Netto rapportert til bevilgningsregnskapet» er lik i begge oppstillingene.

Husbanken er tilknyttet statens konsernkontoordning i Norges Bank i henhold til krav i bestemmelsene pkt. 3.7.1. Bruttobudsjetterte virksomheter tilføres ikke likviditet gjennom året, men har en trekkrettighet på sin konsernkonto. Ved overgang til nytt år nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto.

Bevilgningsrapporteringen

Oppstillingen av bevilgningsrapporteringen omfatter en øvre del med bevilgningsrapporteringen og en nedre del som viser beholdninger Husbanken står oppført med i kapitalregnskapet. Bevilgningsrapporteringen viser regnskapstall som Husbanken har rapportert til statsregnskapet. Det stilles opp etter de kapitler og poster i bevilgningsregnskapet Husbanken har fullmakt til å disponere. Kolonnen for samlet tildeling viser hva Husbanken har fått stilt til disposisjon i tildelingsbrev for hver statskonto (kapittel/post). Oppstillingen viser i tillegg alle finansielle eiendeler og forpliktelser Husbanken står oppført med i statens kapitalregnskap.

Mottatte fullmakter til å belaste en annen virksomhets kapittel/post (belastningsfullmakter) vises ikke i kolonnen for samlet tildeling, men er omtalt i note B til bevilgningsoppstillingen. Utgiftene knyttet til mottatte belastningsfullmakter er bokført og rapportert til statsregnskapet, og vises i kolonnen for regnskap.

Artskontorrapporteringen

Oppstillingen av artskontorrapporteringen har en øvre del som viser hva som er rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter, og en nedre del som viser eiendeler og gjeld som inngår i mellomværende med statskassen. Artskontorrapporteringen viser regnskapstall Husbanken har rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter. Husbanken har en trekkrettighet på konsernkonto i Norges Bank. Tildelingene er ikke rapportert som en inntekt til statsregnskapet og derfor ikke vist som inntekt i artskontooppstillingen. Renteinntekter gjennom statsbankene er regnskapsført ut fra opptjente renter i kalenderåret.

Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2023

(hele 1 000 kroner)

Utgifts- kapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2023	Merutgift (-) og mindreutgift
225	Tilskudd i grunnopplæringen	65	Rentekompensasjon – skole- og svømmeanlegg	A, B	292 000	290 245	1 755
270	Tilskudd studentboliger	75	Tilskudd til bygging av studentboliger	A, B	806 610	741 062	65 548
500	Kommunal- og distriktsdepartementet	01	Driftsutgifter	B		500	
500	Kommunal- og distriktsdepartementet	21	Spesielle driftsutgifter	B		2 186	
581	Bolig- og bomiljøtiltak	60	Energitiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	A, B	263 735	167 694	96 041
581	Bolig- og bomiljøtiltak	70	Bostøtte	A, B	4 745 000	4 772 776	- 27 776
581	Bolig- og bomiljøtiltak	76	Tilskudd til utleieboliger	A, B	315 378	283 777	31 601
581	Bolig- og bomiljøtiltak	78	Tilskudd til boligtiltak	A, B	18 166	9 511	8 655
581	Bolig- og bomiljøtiltak	79	Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	A, B	110 415	63 768	46 647
590	Planlegging og byutvikling	72	Bolig- og områdeutvikling i byer	A, B	21 541	20 320	1 221
761	Omsorgstjeneste	63	Investeringstilskudd – rehabilitering	A, B	4 373 882	2 432 809	1 941 073
761	Omsorgstjeneste	64	Kompensasjon for renter og avdrag	A, B	903 000	899 601	3 399
761	Omsorgstjeneste	69	Investeringstilskudd – netto tilvekst	A, B	1 090 351	1 103 333	-12 982
882	Kirkebygg og gravplasser	60	Rentekompensasjon – kirkebygg	A, B	86 772	82 790	3 982
2412	Husbanken	01	Driftsutgifter	A, B	382 446	368 184	14 262
2412	Husbanken	21	Spesielle driftsutgifter	A, B	16 971	8 489	8 482
2412	Husbanken	45	Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	A, B	116 920	85 849	31 071
2412	Husbanken	71	Tap på lån	A, B	27 000	19 738	7 262
2412	Husbanken	72	Rentestøtte	A, B	800	726	74
2412	Husbanken	90	Nye lån	A, B	21 017 500	20 613 257	404 243
1633	Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift	01	Driftsutgifter	B		652	
Sum utgiftsført					34 588 487	31 967 266	

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2023	Merutgift (-) og mindreutgift
5312	Husbanken	01	Gebyr	B	8 000	7 156	-844
5312	Husbanken	11	Diverse inntekter	B	92 700	87 741	-4 959
5312	Husbanken	90	Avdrag	B	13 893 000	12 167 746	-1 725 254
5615	Husbanken	80	Renter	B	4 755 000	4 766 213	11 213
5700	Folketrygdens inntekter	72	Arbeidsgiveravgift			31 190	
Sum inntektsført					18 748 700	17 060 046	
Netto rapportert til bevilgnings- regnskapet						14 907 220	

Kapitalkontoer	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2023	Merutgift (-) og mindreutgift
60085901	Norges Bank KK /innbetalinger					16 062 685	
60085902	Norges Bank KK/utbetalinger					-30 968 580	
705031	Endring i mellomværende med statskassen					- 1 325	
Sum rapportert						0	

Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (31.12) (hele 1 000 kroner)

Konto	Tekst	2023	2022	Endring
630005	Utlån til statsbanker under Kommunal- og distriktsdepartementet	177 694 781	169 249 270	8 445 511
705031	Mellomværende med statskassen	19 862	18 537	1 325

Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter

(hele 1 000 kroner)

Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
22565 Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg	0	292 000	292 000
27075 Tilskudd til bygging av studentboliger	0	806 610	806 610
58160 Tilskudd til energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	0	263 735	263 735
58170 Bostøtte	0	4 745 000	4 745 000
58176 Tilskudd til utleieboliger	28 100	287 278	315 378
58178 Tilskudd til boligtiltak	2 689	15 477	18 166
58179 Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	77 847	32 568	110 415
59072 Bolig- og områdeutvikling i byer	590	20 951	21 541
76163 Investeringsstilskudd – rehabilitering	2 830 000	1 543 882	4 373 882
76164 Kompensasjon for renter og avdrag	0	903 000	903 000
76169 Investeringsstilskudd – netto tilvekst	75 368	1 014 983	1 090 351
88260 Rentekompensasjon – kirkebygg	0	86 772	86 772
241201 Driftsutgifter	7 361	375 085	382 446
241221 Spesielle driftsutgifter	4 909	12 062	16 971
241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	51 212	65 708	116 920
241271 Tap på lån	0	27 000	27 000
241272 Rentestøtte	0	800	800
241290 Nye lån	0	21 017 500	21 017 500
Sum	3 078 076	31 510 411	34 588 487

Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år

(hele 1 000 kroner)

Kapittel og post	Stikkord	Merutgift(-)/mindreutgift	Utgiftsført av andre iht. avgitte belastningsfullmakter(-)	Merutgift(-)/mindreutgift etter avgitte belastningsfullmakter	Merinntekter/mindreinntekter(-) iht. merinntektsfullmakt
22565	kan overføres	1 755	0	1 755	0
27075	kan overføres	65 548	0	65 548	0
50001	belastningsfullmakt	0	0	0	0
50021	belastningsfullmakt	550	0	550	0
58160	kan overføres	96 041	0	96 041	0
58170	overslagsbevilgning	-27 776	0	-27 776	0
58176	kan overføres	31 601	0	31 601	0
58178	kan overføres	8 655	0	8 655	0
58179	kan overføres	46 647	0	46 647	0
59072	kan overføres	1 221	0	1 221	0
76163	kan overføres	1 941 073	0	1 941 073	0
76164		3 399	0	3 399	0
76169	kan overføres	-12 982	0	-12 982	0
88260	kan overføres	3 982	0	3 982	0
241201		14 262	0	14 262	0
241221	kan overføres	8 482	0	8 482	0
241245	kan overføres	31 071	0	31 071	0
241271		7 262	0	7 262	0
241272		74	0	74	0
241290	overslagsbevilgning	404 243	0	404 243	0
531201		-844	0	-844	0
531211		-4 959	0	-4 959	0
531290		-1 725 254	0	-1 725 254	0
561580		11 213	0	11 213	0

Kapittel og post	Stikkord	Omdisponering fra post 01 til 45 eller til post 01/21 fra neste års bevilgning	Innsparinger(-)	Sum grunnlag for overføring	Maks. overførbart beløp	Mulig over- førbart beløp beregnet av virksomheten
22565	kan overføres	0	0	1 755		1 755
27075	kan overføres	0	0	65 548		65 548
50001	belastningsfullmakt	0	0	0		0
50021	belastningsfullmakt	0	0	0		0
58160	kan overføres	0	0	96 041		96 041
58170	overslagsbevilgning	0	0	0		0
58176	kan overføres	0	0	31 601		31 601
58178	kan overføres	0	0	8 655		8 655
58179	kan overføres	0	0	46 647		46 647
59072	kan overføres	0	0	1 221		1 221
76163	kan overføres	0	0	1 941 073		1 941 073
76164		0	0	0		0
76169	kan overføres	0	0	-12 982		-12 982
88260	kan overføres	0	0	3 982		3 985
241201		-1 000	0	13 262	18 754	13 262
241221	kan overføres	0	0	8 482		8 482
241245	kan overføres	1 000	0	32 071		32 071
241271		0	0	0		0
241272		0	0	0		0
241290	overslagsbevilgning	0	0	0		0
531201		0	0	0		0
531211		0	0	0		0
531290		0	0	0		0
561580		0	0	0		0

Forklaring til bruk av budsjettfullmakter

Mottatte belastningsfullmakter

Husbanken har mottatt to fullmakter fra Kommunal- og distriktsdepartementet:

1. 2,736 millioner kroner til utredninger, kostnader til gjennomføring av erfaringskonferanse om områdesatsinger og oppdrag med bostøttens egenandelsberegning.
2. 0,5 millioner kroner til Husbankens arbeid med hjemler og studenter betydning for leiemarkedet.

Henholdsvis 2,186 millioner kroner og 0,5 millioner kroner er belastet fullmaktene i 2023.

Stikkordet «kan overføres»

Følgende bevilgninger er gitt med stikkordet «kan overføres»:

- Kapittel/post 241221 Spesielle driftsutgifter
- Kapittel/post 58160 Tilskudd til energitiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem
- Kapittel/post 58176 Tilskudd til utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller
- Kapittel/post 58178 Tilskudd til boligtiltak
- Kapittel/post 58179 Tilskudd til heis og tilstandsvurdering
- Kapittel/post 59072 Tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer
- Kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold
- Kapittel/post 88260 Rentekompensasjon kirkebygg
- Kapittel/post 76163 Investeringsstilskudd rehabilitering
- Kapittel/post 76169 Investeringsstilskudd netto tilvekst
- Kapittel/post 22565 Rentekompensasjon til skole og svømmeanlegg
- Kapittel/post 27075 Tilskudd til bygging av studentboliger

Husbanken søker om at mindreutgiften på 8,5 millioner kroner på kapittel/post 241221 blir overført til 2024.

Av mindreutgiften på 96,0 millioner kroner på kapittel/post 58160, søker Husbanken om at 45,1 millioner kroner blir overført til 2024. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Husbanken søker om at mindreutgiften på 31,6 millioner kroner på kapittel/post 58176 blir overført til 2024.

Av mindreutgiften på 8,7 millioner kroner på kapittel/post 58178, søker Husbanken om at 8,4 millioner kroner blir overført til 2024. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 46,6 millioner kroner på kapittel/post 58179, søker Husbanken om at 30,0 millioner kroner blir overført til 2024. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn og mindreutbetalinger av tidligere gitt tilsagn.

Husbanken søker om at mindreutgiften på 1,2 millioner kroner på kapittel/post 59072 blir overført til 2024.

Av mindreutgiften på 1941,1 millioner kroner på kapittel/post 76163, søker Husbanken om at 1877,0 millioner kroner blir overført til 2024. Differansen skyldes mindreutbetalinger av tidligere gitte tilsagn, samt at 12,982 millioner kroner er benyttet under kapittel/post 76169, jf. at kapittel/post 76163 har stikkordet «kan nyttes under post 69».

For å dekke merutgiften på 12,982 millioner kroner på kapittel/post 76169, er tilsvarende beløp overført fra kapittel/post 76163, jf. at kapittel/post 76163 har stikkordet «kan nyttes under post 69».

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241245 etter omdisponering fra kapittel/post 241201 er på 32,1 millioner kroner. Husbanken søker om at hele beløpet blir overført til neste år.

Husbanken søker ikke om overføring av mindreutgiften på 1,8 millioner kroner på kapittel/post 22565.

Husbanken søker ikke om overføring av mindreutgiften på 4,0 millioner kroner på kapittel/post 88260.

Kunnskapsdepartementet håndterer overføring av bevilgning vedrørende kapittel/post 27075 Tilskudd til bygging av studentboliger.

Stikkordet «overslagsbevilgning»

Husbankens bevilgninger på kapittel/post 58170 Bostøtte og kapittel/post 241290 Nye lån er gitt med stikkordet «overslagsbevilgning».

Fullmakt til å overskride investeringsbevilgninger mot tilsvarende innsparing under driftsbevilgninger under samme budsjettkapittel

For 2023 omdisponeres 1,0 millioner kroner fra kapittel/post 241201 til kapittel/post 241245.

Mulig overførbart beløp

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241201, inkludert omdisponering fra post 01 til post 45, er på 13,3 millioner kroner. Dette er under grensen på fem prosent for overføring. Husbanken søker om at 13,3 millioner kroner blir overført til neste år.

Oppstilling av artskontorapporteringen 31.12.2023

(hele 1 000 kroner)

Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2023	31.12.2022
Andre innbetalinger	69	24
Sum innbetalinger fra drift	69	24
Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2023	31.12.2022
Utbetalinger til lønn	266 309	257 256
Andre utbetalinger til drift	142 255	130 460
Sum utbetalinger til drift	408 564	387 716
Netto rapporterte driftsutgifter	408 495	387 692
Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2023	31.12.2022
Utbetaling til investeringer	56 712	59 345
Sum investerings- og finansutgifter	56 712	59 345
Netto rapporterte investerings- og finansutgifter	56 712	59 345
Netto utbetalt utlån	31.12.2023	31.12.2022
Netto utbetalt utlån	8 445 511	5 987 860
Sum netto utbetalt utlån	8 445 511	5 987 860
Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning		
Inntekter vedrørende låneordning	31.12.2023	31.12.2022
Renteinntekter	4 765 487	2 013 074
Renteinntekter – rentestøtte	726	1 149
Gebyrinntekter	7 156	7 841
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)	4 773 368	2 022 063
Kostnader vedrørende låneordning	31.12.2023	31.12.2022
Tap på lån	19 738	8 037
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)	19 738	8 037
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	4 753 630	2 014 026
Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	31.12.2023	31.12.2022
Utbetalinger av tilskudd og stønader	10 780 669	9 557 665
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	10 780 669	9 557 665
Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler	31.12.2023	31.12.2022
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	31 190	28 992
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	652	522
Netto rapporterte utgifter på felleskapitler	-30 538	-28 469
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet	14 907 220	13 950 068

Oversikt over mellomværende med statskassen

Eiendeler og gjeld	31.12.2023	31.12.2022
Fordringer på ansatte	0	0
Fordringer i låne- og tilskuddsforvaltningen	719	596
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-10 161	-9 714
Skyldige offentlige avgifter	-596	-1 497
Avsatt pensjonspremie til Statens pensjonskasse	-7 605	-7 051
Mottatte forskuddsbetalinger	-844	-836
Differanser på bank og uidentifiserte innbetalinger	-1 375	-36
Sum mellomværende med statskassen	-19 862	-18 537

Regnskapsprinsipper – Virksomhetsregnskap avlagt i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS)

Virksomhetsregnskapet er satt opp i samsvar med de statlige regnskapsstandardene (SRS). SRS har ikke egne regnskapsprinsipper for utlånsvirksomhet. Husbanken følger prinsippene i Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ) sin «Veiledning til bruk av standard kontoplan og utarbeidelse av årsregnskap for statsbanker» (januar 2021).

Regnskapsoppstillingen tar utgangspunkt i SRS 1 «Oppstillingsplaner for resultatregnskap og balanse» og «Veiledning til bruk av standard kontoplan og utarbeidelse av årsregnskap for statsbanker».

Virksomhetsregnskapet for Husbanken består av resultatregnskap, balanse og noter til regnskapet. Alle tall er oppgitt i hele tusen kroner (TNOK) med mindre annet kommer frem av noteopplysningene.

Nedenfor er det redegjort for den regnskapsmessige behandlingen av de enkelte postene i virksomhetsregnskapet.

Transaksjonsbaserte inntekter

Transaksjoner resultatføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet, når risiko og kontroll er overført til kjøper. Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Inntekter fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer

Inntekt fra bevilgninger, tilskudd og overføringer resultatføres etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Dette innebærer at disse inntektene resultatføres i takt med at aktivitetene som finansieres av disse inntektene utføres, det vil si i samme år som kostnadene påløper (motsatt sammenstilling).

Bruttobudsjetterte virksomheter praktiserer prinsippet om motsatt sammenstilling på en forenklet måte. Det skjer ved at inntekt fra bevilgninger beregnes som differansen mellom periodens kostnader og opptjente transaksjonsbaserte inntekter, og eventuelle inntekter fra tilskudd og overføringer til virksomheten. En konsekvens av dette er at resultatet av periodens aktiviteter blir null.

Kostnader

Utgifter som gjelder transaksjonsbaserte inntekter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Utgifter som finansieres med inntekt fra bevilgning og inntekt fra tilskudd og overføringer, kostnadsføres i samme periode som aktivitetene er gjennomført og ressursene er forbrukt.

Pensjoner

SRS 25 Ytelser til ansatte legger til grunn en forenklet regnskapsmessig tilnærming til pensjoner. Statlige virksomheter skal ikke balanseføre netto pensjonsforpliktelser for ordninger til Statens pensjonskasse (SPK).

Husbanken resultatfører arbeidsgiverandel av pensjonspremien som pensjonskostnad. Pensjon kostnadsføres som om pensjonsordningen i SPK var basert på en innskuddsplan.

Fra 2022 har SPK lagt om pensjonspremiemodellen for statlige virksomheter. Fra 1. januar 2022 betaler Husbanken en virksomhetsspesifikk hendelsesbasert arbeidsgiverandel som del av pensjonspremien. At premien er virksomhetsspesifikk, betyr at den beregnes ut fra den enkelte virksomhets forhold, ikke for grupper av virksomheter samlet. At den er hendelsesbasert, betyr at den tar hensyn til de faktiske hendelser i medlemsbestanden i virksomheten, slik at premiereserven er à jour sammenliknet med medlemmets opptjening. Medlemsandelen på to prosent av lønnsgrunnlaget er uendret.

Leieavtaler

Husbanken har valgt å benytte forenklet metode i SRS 13 om leieavtaler og klassifiserer alle leieavtaler som operasjonelle leieavtaler.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Anleggsmidler er varige og betydelige eiendeler som Husbanken disponerer. Med varige menes utnyttbar levetid på tre år eller mer. Med betydelige forstås eiendeler med anskaffelseskost på 50 000 kroner eller mer. Anleggsmidler er balanseført til anskaffelseskost fratrukket avskrivninger.

Kontorinventar og datamaskiner (PC-er, servere m.m.) med utnyttbar levetid på tre år eller mer er balanseført som egne grupper.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved en eventuell bruksendring, dersom virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi.

Egenutviklet programvare

Kjøp av bistand til utvikling av programvare er balanseført. Utgifter vedrørende bruk av egne ansatte knyttet til applikasjonsutviklingsfasen ved utvikling av programvare er kostnadsført.

Finansielle anleggsmidler

Finansielle anleggsmidler består i sin helhet av restgjeld på utlånsordningen.

Husbankens utlån har en løpetid på over ett år, og utlånene er derfor klassifisert som et finansielt anleggsmiddel.

Utlånsordningens restgjeld er balanseført etter periodisert regnskapsprinsipp, og tilhørende renteinntekter og tapsrisiko i utlånsordningen følger også periodisert regnskapsprinsipp. Husbankens utlånsordning finansierer boligbygging som del av myndighetenes sosialpolitikk. Tapsrisikoen er derfor ikke resultatført, jf SRS 19 «Usikre forpliktelser og betingede eiendeler» pkt 2 c). Resultatføring av tap skjer først ved realisering.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte kundefordringene.

Det foretas ikke avsetning for tap på lån. Tapene har holdt seg på et lavt og stabilt nivå over flere år. Misligholdte lån og lån med økt risiko følges opp løpende.

Statens kapital

Statens kapital utgjør nettobeløpet av Husbankens eiendeler og gjeld, og består av avregninger og lånemellomværende med staten. Bruttobudsjetterte virksomheter presenterer ikke konsernkontoene i Norges Bank som bankinnskudd. Konsernkontoene inngår i regnskapslinjen avregnet med statskassen.

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten gjelder i sin helhet forvaltning av utlånsordningen. Husbanken er klassifisert som en «statsbank» og renteinntekter og tap på lån følger derfor periodisert regnskapsprinsipp. I henhold til forsiktighetsprinsippet i SRS, inntektsføres gjenvinning av tap på utlån (usikre inntekter) ved innbetaling.

Husbanken har i henhold til valgmulighetene i SRS, bestemt at gebyrinntekter fra utlånsordningen følger kontantprinsippet.

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

Husbanken har i henhold til valgmulighetene i SRS, bestemt at tilskuddsordningen presenteres etter kontantprinsippet.

Tilbakebetalinger fra tilskuddsmottakere inntektsføres ved innbetaling.

Statlige rammebetingelser

Selvassurandørprinsippet

Staten opererer som selvassurandør. Det er følgelig ikke inkludert poster i balanse eller resultatregnskap som søker å reflektere alternative netto forsikringskostnader eller forpliktelser.

Statens konsernkontoordning

Statlige virksomheter omfattes av statens konsernkontoordning. Det innebærer at alle innbetalinger og utbetalinger daglig gjøres opp mot virksomhetens oppgjørskontoer i Norges Bank.

Husbanken tilføres ikke likvider gjennom året, men har en trekkrettighet på sin konsernkonto. For bruttobudsjetterte virksomheter nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto i Norges Bank ved overgang til nytt regnskapsår.

Resultatregnskap

(hele 1 000 kroner)

Driftsinntekter	Note	31.12.2023	31.12.2022
Inntekt fra bevilgninger	1	528 780	406 691
Andre driftsinntekter	1	69	24
Sum driftsinntekter		528 849	406 715

Driftskostnader	Note	31.12.2023	31.12.2022
Lønnskostnader	2	268 619	257 599
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	17 083	25 072
Nedskrivninger av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	99 561	0
Andre driftskostnader	3	143 586	124 044
Sum driftskostnader		528 849	406 715
Driftsresultat		0	0

Finansinntekter og finanskostnader	Note	31.12.2023	31.12.2022
Resultat av periodens aktiviteter		0	0

Avregninger og disponeringer

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten

Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning

Inntekter vedrørende låneordning	Note	31.12.2023	31.12.2022
Renteinntekter	7, 8	4 765 487	2 013 074
Renteinntekter – rentestøtte	7	726	1 149
Gebyrinntekter	7	7 156	7 841
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)		4 773 368	2 022 063

Kostnader vedrørende låneordning	Note	31.12.2023	31.12.2022
Tap på lån	9	19 738	8 037
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)		19 738	8 037
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	7	4 753 630	2 014 026
Avregning med statskassen låneordning		4 753 630	2 014 026
Sum netto innkreving vedrørende låneordning		0	0

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	Note	31.12.2023	31.12.2022
Tilskudd til andre	10	10 868 410	9 635 938
Diverse inntekter – tilbakekrav bostøtte, tilbakebetalt tilskudd mv.	10	87 741	78 273
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		10 780 669	9 557 665
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		0	0

Balanse

(hele 1 000 kroner)

EIENDELER

A. Anleggsmidler

I Immaterielle eiendeler	Note	31.12.2023	31.12.2022
Programvare og lignende rettigheter	4	5 372	16 543
Immaterielle eiendeler under utførelse	4	89 382	135 581
Sum immaterielle eiendeler		94 754	152 124
II Varige driftsmidler	Note	31.12.2023	31.12.2022
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	5	14 888	15 804
Sum varige driftsmidler		14 888	15 804
III Finansielle anleggsmidler	Note	31.12.2023	31.12.2022
Rentebærende utlån	8	176 574 947	168 720 215
Sum finansielle anleggsmidler		176 574 947	168 720 215
Sum anleggsmidler		176 684 589	168 888 143

B. Omløpsmidler

I Beholdninger av varer og driftsmateriell

II Fordringer	Note	31.12.2023	31.12.2022
Kundefordringer		46	46
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	12	1 273 641	626 540
Andre fordringer	11	11 247	13 503
Sum fordringer		1 284 935	640 089
III Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		1 284 935	640 089
Sum eiendeler drift		177 969 523	169 528 232

Balanse

(hele 1 000 kroner)

STATENS KAPITAL OG GJELD

C. Statens kapital

I Virksomhetskapi tal

II Avregninger	Note	31.12.2023	31.12.2022
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6A, 6B	53 187	118 082
Sum avregninger		53 187	118 082

III Lånemellomværende med staten	Note	31.12.2023	31.12.2022
Lånemellomværende med staten ¹⁾	14	177 694 781	169 249 270
Sum lånemellomværende med staten		177 694 781	169 249 270
Sum statens kapital		177 747 968	169 367 352

¹⁾ Sammenligningstall er endret ved at Innlån fra Staten til dekning av renter er flyttet fra Kortsiktig gjeld til Lånemellomværende med staten.

D. Gjeld

I Avsetning for langsiktige forpliktelser

II Annen langsiktig gjeld

III Kortsiktig gjeld	Note	31.12.2023	31.12.2022
Leverandørgjeld		9 304	11 840
Skyldig skattetrekk		10 161	9 714
Skyldige offentlige avgifter		5 055	5 656
Avsatte feriepenger		23 834	22 503
Mottatt forskuddsbetaling	12	155 193	97 745
Annen kortsiktig gjeld	13	18 009	13 422
Sum kortsiktig gjeld		221 555	160 880
Sum gjeld		221 555	160 880
Sum statens kapital og gjeld drift		177 969 523	169 528 232

Noter

Note 1 Driftsinntekter

(hele 1 000 kroner)

Inntekt fra bevilgninger ¹⁾	31.12.2023	31.12.2022
Inntekt fra bevilgninger ²⁾	528 780	406 691
Sum inntekt fra bevilgninger	528 780	406 691
Andre driftsinntekter	31.12.2023	31.12.2022
Andre driftsinntekter	69	24
Sum andre driftsinntekter	69	24
Sum driftsinntekter	528 849	406 715

¹⁾ Etter de statlige regnskapsstandardene beregnes inntekt fra bevilgninger for bruttobudsjetterte virksomheter som differansen mellom periodens kostnader og opptjente transaksjonsbaserte inntekter og eventuelle inntekter fra tilskudd og overføringer til virksomheten. En konsekvens av dette er at resultat av periodens aktiviteter blir null. For informasjon om mottatte bevilgninger se oppstilling av bevilgningsrapportering.

²⁾ Inntekt fra bevilgninger er økt med 99,6 millioner kroner, tilsvarende beløp bokført som nedskrivninger.

Note 2 Lønnskostnader

(hele 1 000 kroner)

Lønnskostnader	31.12.2023	31.12.2022
Lønn ³⁾	195 072	188 743
Feriepenger ³⁾	24 597	23 768
Arbeidsgiveravgift	31 456	29 016
Pensjonskostnader ⁴⁾	22 497	18 446
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-8 821	-7 152
Andre ytelser	3 819	4 778
Sum lønnskostnader	268 619	257 599
Antall utførte årsverk	250	256

³⁾ Sammenligningstall er endret ved at 0,09 millioner kroner ført på Feriepenger i 2022 inngår i linjen Lønn.

⁴⁾ Premiesatsen for arbeidsgiverandelen utgjorde i 2023 10,3 prosent (arbeidsgiverandel av pensjonspremiens/pensjonsgrunnlaget i 2023 rapportert til SPK). For regnskapsåret 2022 utgjorde premiesatsen 8,9 prosent.

Note 3 Andre driftskostnader

(hele 1 000 kroner)

Andre driftskostnader	31.12.2023	31.12.2022
Husleie	37 059	33 090
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	244	63
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	9 230	8 711
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	56	144
Mindre utstyrsanskaffelser	1 887	3 175
Leie av maskiner, inventar og lignende	15 859	13 621
Kjøp av konsulenttjenester	14 834	10 698
Kjøp av andre fremmede tjenester	34 822	24 521
Kurs og konferanser	9 522	11 319
Reiser og diett	6 979	6 001
Porto, kontor- og IKT-tjenester	11 749	11 346
Øvrige driftskostnader	1 344	1 354
Sum andre driftskostnader	143 586	124 044

Tilleggsinformasjon om operasjonelle leieavtaler

Gjenværende varighet	Immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og transportmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	Infrastruktur-eiendeler	Sum
Varighet inntil 1 år	15 366	2 571	0	166	0	18 102
Varighet 1–5 år	327	28 255	0	0	0	28 583
Varighet over 5 år	0	6 233	0	0	0	6 233
Kostnadsført leiebetaling for perioden	15 693	37 059	0	166	0	52 918

Husbankens husleieavtaler	Gjenværende varighet på rapporterings-tidspunktet	Årlig leiekostnad
Husleieavtale i Bergen	5 år	1 936
Husleieavtale i Trondheim	inntil 1 år	2 260
Husleieavtale i Drammen	1,5 år	16 940
Husleieavtale i Oslo	1 år	6 338
Husleieavtale i Arendal	3,5 år	3 042
Husleieavtale i Bodø	7 år	3 912
Husleieavtale i Hammerfest	9,5 år	2 321
Husleieavtale i Hammerfest	inntil 1 år	310
Sum årlig leiekostnad husleieavtaler		37 059

Note 4 Immaterielle eiendeler

(hele 1 000 kroner)

Immateriell eiendeler	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	131 269	135 581	266 850
Tilgang i 2023	0	53 362	53 362
Avgang anskaffelseskost i 2023 (-)	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	131 269	188 943	320 212
Nedskrivninger i 2023 ¹⁾	0	99 561	99 561
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	114 726	0	114 726
Ordinære avskrivninger i 2023	11 171	0	11 171
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2023 (-)	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.2023	5 372	89 382	94 754
Avskrivningssatser (levetider)	5 år / lineært	Ingen avskrivning	

Avhendelse av immaterielle eiendeler i 2023	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0	0	0
– Bokført verdi avhendede anleggsmidler	0	0	0
= Regnskapsmessig gevinst/tap	0	0	0

¹⁾ Nedskrivninger i 2023 gjelder prosjekt nytt lånesystem som er avsluttet før ferdigstillelse.

Note 5 Varige driftsmidler

(hele 1 000 kroner)

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.
Anskaffelseskost 01.01.2023	42 041
Tilgang i 2023	5 004
Avgang anskaffelseskost i 2023 (-)	-4 753
Anskaffelseskost 31.12.2023	42 292
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2023	26 237
Ordinære avskrivninger i 2023	5 912
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2023 (-)	-4 744
Balanseført verdi 31.12.2023	14 888
Avskrivningssatser (levetider)	3–15 år lineært

Avhendelse av varige driftsmidler i 2023	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0
– Bokført verdi avhendede anleggsmidler	9
= Regnskapsmessig gevinst/tap	-9

Note 6A Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter)

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Avregnet med statskassen i balansen	53 187	118 082	64 895

Bakgrunnen for at periodens resultat ikke er lik endring i avregnet med statskassen i balansen for bruttobudsjetterte virksomheter, er at konsernkontoene i Norges Bank inngår som en del av avregnet med statskassen i balansen. I tillegg tas hensyn til enkelte

transaksjoner som ikke er knyttet til virksomhetens drift og transaksjoner som ikke medfører ut- eller innbetaling. Nedenfor vises de ulike postene som er grunnen til at endring i avregnet med statskassen i balansen ikke er lik periodens resultat.

Endring i avregnet med statskassen	Endring
Konsernkontoer i Norges Bank	
– Konsernkonto utbetaling	-30 968 580
+ Konsernkonto innbetaling	16 062 685
Netto trekk konsernkonto	-14 905 895
Innbetalinger og utbetalinger som ikke inngår i virksomhetens drift (er gjennomstrømningsposter)	
– Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer	-4 773 368
– Innbetaling/utbetaling lånevirkosmhet	8 445 511
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer	10 800 408
Bokføringer som ikke går over bankkonto, men direkte mot avregning med statskassen	
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991 og 1992)	528 780
– Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)	-31 190
– Korrigering av avsetning for feriepenger (ansatte som går over i annen statlig stilling i forbindelse med fusjon/fisjon)	-3
+ Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift (underkonto 1987)	652
Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto	64 895
Sum endring i avregnet med statskassen	64 895

Note 6B Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter)

(hele 1 000 kroner)

B) Forskjellen mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen	31.12.2022 Spesifisering av bokført avregning med statskassen	31.12.2023 Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen	Forskjell
Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler			
Immaterielle eiendeler	94 754	0	94 754
Varige driftsmidler	14 888	0	14 888
Sum	109 641	0	109 641
Finansielle anleggsmidler			
Rentebærende utlån	176 574 947	0	176 574 947
Sum	176 574 947	0	176 574 947
Omløpsmidler			
Kundefordringer	46	0	46
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	1 273 641	0	1 273 641
Andre fordringer	11 247	652	10 595
Sum	1 284 935	652	1 284 283
Lånemellomværende			
Lånemellomværende med staten	-177 694 781	0	-177 694 781
Sum	-177 694 781	0	-177 694 781
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	-9 304	0	-9 304
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-10 161	-10 926	765
Skyldige offentlige avgifter	-5 055	-596	-4 459
Avsatte feriepenger	-23 834	0	-23 834
Mottatt forskuddsbetaling	-155 193	0	-155 193
Annen kortsiktig gjeld	-18 009	-8 992	-9 017
Sum	-221 555	-20 514	-201 041
Sum	53 187	-19 862	73 049

Mellomværende med statskassen består av kortsiktige fordringer og gjeld som etter økonomiregelverket er rapportert til statsregnskapet (S-rapport). Avregnet med statskassen viser finansieringen av virksomhetens netto eiendeler og gjeld.

Note 7 Innkreivingsvirksomhet og andre overføringer til staten

(hele 1 000 kroner)

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	31.12.2023	31.12.2022
Renteinntekter	4 765 487	2 013 074
Rentestøtte	726	1 149
Sum renteinntekter	4 766 213	2 014 222
Gebyr		
Etableringsgebyr	246	250
Forvaltningsgebyr	6 491	7 162
Varslingsgebyr	418	422
Andre gebyr vedrørende låneforvaltning	0	7
Sum gebyrinntekter	7 155	7 841
Sum inntekter vedrørende låneordning	4 773 368	2 022 063
Tap på lån	-19 738	-8 037
Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen	4 753 630	2 014 026

Note 8 Utlånsporteføljen / Utlånsordningen

(hele 1 000 kroner)

Husbanken tilbyr alternative rentevilkår, og låntaker kan velge mellom flytende rente eller fast rente. For løpende lån med flytende rente kan det avtales endring til fast rente med 3, 5, 10 eller 20 års bindingstid. Kunden kan velge overgang til flytende rente med oppgjør av over-/underkurs. I statsbudsjettet for 2016 ble det innført

en ny modell for fastsettelsen av renten i Husbanken. Beregningsmodellen tar utgangspunkt i basisrentene, som beregnes på grunnlag av de beste lånetilbudene i markedet, slik de er rapportert inn til Finansportalen. Denne beregningsmodellen gjelder for alle lån med flytende rente og for lån med fastrenteavtaler gjeldende fra 1. mars 2016.

Renteinntekter / rentevilkår for utlånsporteføljen	31.12.2023	31.12.2022
Gjennomsnittlig utlånsrente i porteføljen samlet, %	2,99	1,59
Gjennomsnittlig flytende rente nye lån, %	3,07	1,17
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, %		
3 års løpetid	3,98	2,70
5 års løpetid	3,85	2,82
10 års løpetid	3,77	2,89
20 års løpetid	4,06	3,19
Fordeling av utlånsporteføljen etter rentetype	31.12.2023	31.12.2022
Utlånsvolum med flytende rente	126 107 990	116 444 381
Utlånsvolum med fast rente	50 412 148	52 182 499
Utlånsvolum med særvilkår	54 809	93 335
Sum rentebærende utlån¹⁾	176 574 947	168 720 215
Antall lån fordelt etter rentetype	31.12.2023	31.12.2022
Antall lån med flytende rente	22 971	24 592
Antall lån med fast rente	4 348	5 334
Antall lån med særvilkår	235	382
Sum antall lån	27 554	30 308

¹⁾ Husbanken har per 31.12.2023 utbetalingsforpliktelser for lån på 19,9 milliarder kroner.

Note 9 Tap på lån

(hele 1 000 kroner)

Tap pr formål	31.12.2023	31.12.2022
Startlån ¹⁾	3582	6715
Grunnlån	4541	1321
Barnehagelån	11507	0
Kjøpslån	88	1
Andre formål	21	0
Sum tap på lån	19738	8037
Innbetalinger på tap startlån ²⁾	-209	-115
Innbetalinger på tap som følges opp av Husbanken ²⁾	0	-721
Innbetalinger til SI ³⁾	-2 774	-2 674
Sum tap på lån etter innbetalinger	16 755	4 527

Tap per sektor	31.12.2023	31.12.2022
Tap husholdninger	257	436
Tap ikke-finansielle foretak	15 896	886
Tap kommune ¹⁾	3 585	6 715
Sum tap på lån	19 738	8 037
Innbetalinger på tap startlån ²⁾	-209	-115
Innbetalinger på tap som følges opp av Husbanken ²⁾	0	-721
Innbetalinger til SI ³⁾	-2 774	-2 674
Sum tap på lån etter innbetalinger	16 755	4 527

¹⁾ Gjelder tapsdeling mellom Husbanken og kommuner i samsvar med tapsdekning i henhold til forskrift om lån fra Husbanken. Kommunene har tapsført 17,7 millioner kroner i 2023 fordelt på 74 startlån.

²⁾ Innbetalinger på tap startlån og innbetalinger til Husbanken på andre tap som følges opp av Husbanken, inngår i regnskapslinjen Diverse inntekter i resultatregnskapet.

³⁾ Fra 2019 er statens inntekter på tapsførte lån (ekskl. startlån og spesielle tapssaker som følges opp av Husbanken) inntektsført på kapittel 4618 Statens innkrevingsentral, post 85.

Realiserte tap har holdt seg på et lavt nivå over flere år. De realiserte tapene for 2023 utgjør 19,7 millioner kroner, tilsvarende 0,01 prosent av utestående restsaldo. Husbanken ser at risiko for tap er noe økende innenfor kategoriene Lån til barnehager og Lån til utleie, juridiske kunder, hvor restgjeld misligholdte lån også har økt. Risiko for tap innenfor øvrige kategorier Lån til startlån, Personkunder og Øvrige lån antas som tidligere år å være på et svært lavt nivå også fremover.

Total låneportefølje har økt i verdi, samtidig som tapsrisikoen anses høyere enn tidligere. Vurdert ut fra dagens nivå på misligholdte lån anses beste estimat for tapsrisiko på låneporteføljen per 31.12.2023 å beløpe seg til om lag 40 millioner kroner. Husbanken har tett oppfølging av låneporteføljen og forsøker gjennom dette å begrense tap så mye som mulig. Se omtale under regnskapsprinsipper «Finansielle anleggsmidler».

Note 10 Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

(hele 1 000 kroner)

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	31.12.2023	31.12.2022
Bostøtte	4 772 776	4 671 690
Tilskudd til utleieboliger	283 777	219 937
Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	63 768	42 035
Tilskudd til energitiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	167 694	0
Bolig- og områdeutvikling i byer	20 320	20 807
Tilskudd til boligtiltak	9 511	7 089
Kompensasjon renter/avdrag omsorgsbolig/sykehjem ¹⁾	899 601	775 174
Rentekompensasjon til skole- og svømmeanlegg ²⁾	290 245	88 887
Rentekompensasjon til kirkebygg ³⁾	82 790	21 904
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger/sykehjemsplasser ¹⁾	3 536 142	3 368 070
Tilskudd til bygging av studentboliger ²⁾	741 062	419 196
Rentestøtte fra staten	726	1 149
Sum utbetalinger av tilskudd til andre⁴⁾	10 868 410	9 635 938
Innbetalte tilbakekrav bostøtte ⁵⁾	-49 952	-50 621
Andre innbetalinger ⁶⁾	-37 789	-27 652
Sum tilbakebetalinger vedrørende tilskuddsforvaltningen	-87 741	-78 273
Netto vedrørende tilskuddsforvaltningen	10 780 669	9 557 665

¹⁾ Ordningen forvaltes på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet

²⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet

³⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet

⁴⁾ Husbanken har per 31.12.2023 utbetalingsforpliktelser for tilskudd (eksklusive rentekompensasjon) på 7,1 milliarder kroner. Husbanken har i tillegg en fremtidig forpliktelse til å utbetale rentekompensasjon der utbetalingsforpliktelsen er ukjent per 31.12.2023. Utbetaling av rentekompensasjon i henholdsvis 2023 og 2022 var 1,3 og 0,9 milliarder kroner.

⁵⁾ Den alminnelige foreldelsesfristen for krav om tilbakebetaling av bostøtte er tre år. Foreldelsesfristen kan under gitt forutsetninger avbrytes og krav gjøres gjeldende for ytterligere 10 år tilbake i tid. Per 31.12.23 har Husbanken 12,8 milliarder kroner i akkumulerte utbetalinger av bostøtte for 2021–2023 hvor det potensielt kan oppstå krav om tilbakebetalinger. Dersom mottaker av bostøtte av ulike årsaker ikke følger vilkår gitt i tildelingen må bostøtte tilbakebetales til Husbanken. For 2023 utgjør slike tilbakebetalinger totalt 50 millioner kroner.

⁶⁾ Per 31.12.23 har Husbanken 37,5 milliarder kroner i akkumulerte utbetalinger av tilskudd (eksklusive bostøtte) hvor det potensielt kan oppstå krav om tilbakebetalinger. Dersom mottaker av tilskudd av ulike årsaker ikke følger vilkår gitt i tildelingen må tilskudd tilbakebetales til Husbanken. For 2023 utgjør slike tilbakebetalinger totalt 37,6 millioner kroner.

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

(hele 1 000 kroner)

Andre kortsiktige fordringer	31.12.2023	31.12.2022
Andre forskuddsbetalte kostnader	10 591	12 767
Andre fordringer	656	736
Sum andre kortsiktige fordringer	11 247	13 503

Note 12 Opptjente, ikke fakturerte inntekter / mottatt forskuddsbetaling

(hele 1 000 kroner)

Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)	31.12.2023	31.12.2022
Påløpte, ikke forfalte renter	1 273 641	626 540
Sum opptjente, ikke fakturerte inntekter	1 273 641	626 540

Mottatt forskuddsbetaling (gjeld)	31.12.2023	31.12.2022
Innbetalinger ikke avregnet mot lån	1 385	260
Betalte ikke forfalte terminer fra kunder	153 679	97 060
Øvrige forskuddsbetalte, ikke opptjente renter	129	425
Sum mottatt forskuddsbetaling	155 193	97 745

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

(hele 1 000 kroner)

Annen kortsiktig gjeld	31.12.2023	31.12.2022
Skyldig lønn	9 714	9 019
Påløpte kostnader	8 295	4 402
Sum annen kortsiktig gjeld	18 009	13 422

Note 14 Lånemellomværende med staten

(hele 1 000 kroner)

Lånemellomværende med staten	31.12.2023	31.12.2022
Samlet innlån pr. 01.01	168 720 215	162 929 514
+ Opptak nye lån i året	19 494 285	19 830 777
- Nedbetaling avdrag	11 639 553	14 040 076
Sum	176 574 947	168 720 215

Lånemellomværende med staten	31.12.2023	31.12.2022
Innlån til dekning av renter pr. 01.01	529 055	331 896
+ Opptak nye renter i året	1 118 971	525 527
- Nedbetaling tidligere års renter	528 193	328 368
Sum	1 119 834	529 055
Netto innlån fra staten	177 694 781	169 249 270

Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kontoførende bank er opprettet i samsvar med økonomireglementet og bestemmelsene. Innlånene har

variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserte avdrag fra kunder.



Vedlegg 1

Analyse av bostøtte

Hovedfunn

Analysen viser at bostøtten er et treffsikkert virkemiddel for å støtte husstander med lave inntekter og høye boutgifter. Her er hovedtrekkene for bostøtteordningen i 2023:

- Det ble utbetalt nesten 350 millioner kroner mer i bostøtte i 2023 til i underkant av 15 000 flere husstander sammenliknet med 2022. Det skyldes blant annet at det midlertidige regelverket er videreført, som førte til en jevn økning i mottakere som ville fått avslag under ordinært regelverk.
- Økningen fra 2022 må også sees i sammenheng med at flere og flere flyktninger som er bosatt i Norge de seneste årene oppfyller vilkårene for å motta bostøtte. Dette gjenspeiles blant annet i at betydelig flere mottar introduksjonsstønad.
- Om lag 12 000 flere husstander fikk også ekstra strømstøtte sammenliknet med 2022, men det ble utbetalt om lag 250 millioner kroner mindre. Det skyldes blant annet færre måneder med utbetalt strømstøtte, og gjennomsnittlig lavere støttebeløp per måned enn i 2022.
- Nesten 6000 flere barnefamilier fikk bostøtte i 2023 sammenliknet med 2022. I tillegg til effekten av midlertidige inntektsgrenser og økt bosetting av flyktninger, fikk flere bostøtte på grunn av økt inntektsveking av barn.
- Boutgiftstakene økte med 2,5 prosent i prisjusteringen i juni. Økningen er betydelig lavere enn både økningen i gjennomsnittlige boutgifter blant mottakerne og sammenliknbare eksterne mål. Andelen med boutgifter over tak økte ved utgangen av året med to prosentpoeng siden 2022.
- Inntektsgrensene i bostøtten ligger fortsatt, selv med midlertidig økte inntektsgrenser under fattigdomsgrensene i EU60. Dette gjelder spesielt større husstander.
- Realverdien av utbetalt beløp var om lag 580 millioner kroner lavere i 2023 sammenliknet med 2011.

1. Innledning

Formålet med den statlige bostøtteordningen er å sikre personer med lave inntekter og høye boutgifter en egnet bolig. Ordningen er lovmessig forankret gjennom bustøttelova^{a)} og forskrift om bustøtte^{b)}.

Grunnlaget for analysen er de ordinære bostøtteutbetalingene. Tall for året som helhet refererer til bostøtte utbetalt i 2023 med mindre annet er nevnt. Ekstraordinære strømutbetalinger gjennomgås som et eget tema i analysen. Dette er gjort for at tallene skal være sammenliknbare og ikke endre seg fra år til år.

[Kapittel 2](#) er en gjennomgang av bostøttens beregning, ettersom den videre analysen må sees i sammenheng med denne. Lesere som kjenner bostøtten godt eller bare ønsker en mer overfladisk oversikt over bostøtten i 2023 kan hoppe direkte til [kapittel 3](#). Selve analysen vil først gjennomgå de overordnede nøkkeltallene for 2023. Deretter vil nøkkeltallene sees i sammenheng med endringer i bostøtten i 2023, ekstraordinære strømutbetalinger, før blikket vendes mot utvalgte grupper av bostøttemottakere.

I [kapittel 4](#) settes søkelys på hvordan bostøtten treffer dem med høye boutgifter og lave inntekter i lys av eksterne mål for disse parameterne. Avslutningsvis vises det til ny kunnskap om bostøtte som er publisert i 2023.

Sammenlikninger med tidligere år er vanskelig, særlig fra og med utbetalingen i januar 2022 da egenandelen ble redusert. Det økte inntektsgrensene betydelig, slik at flere lavinntektshusstander kunne motta bostøtte, og dermed også ble kompensert for høye strømutgifter. Analysen vil derfor i mindre grad enn i fjor se på utviklingsbildet i et lengre tidsperspektiv. I stedet vektlegges utviklingen i bostøtten for utvalgte grupper i 2023 og å vise effekten av iverksatte og mulige tiltak.

2. Beregningen av bostøtte

Bostøtten beregnes med bakgrunn i følgende formel:

$(\text{Godkjente boutgifter} - \text{egenandel}) \times \text{dekningsprosent}$

Dersom summen av ovennevnte formel er over grensen for minste utbetalte beløp, blir bostøtten innvilget og utbetalt.

Utbetalt bostøtte utgjør 73,7 prosent av differansen mellom godkjente boutgifter og en egenandel. I [figur 1](#) er dette illustrert som differansen mellom den gule linjen (boutgiftstak) og den grønne linjen (egenandel).

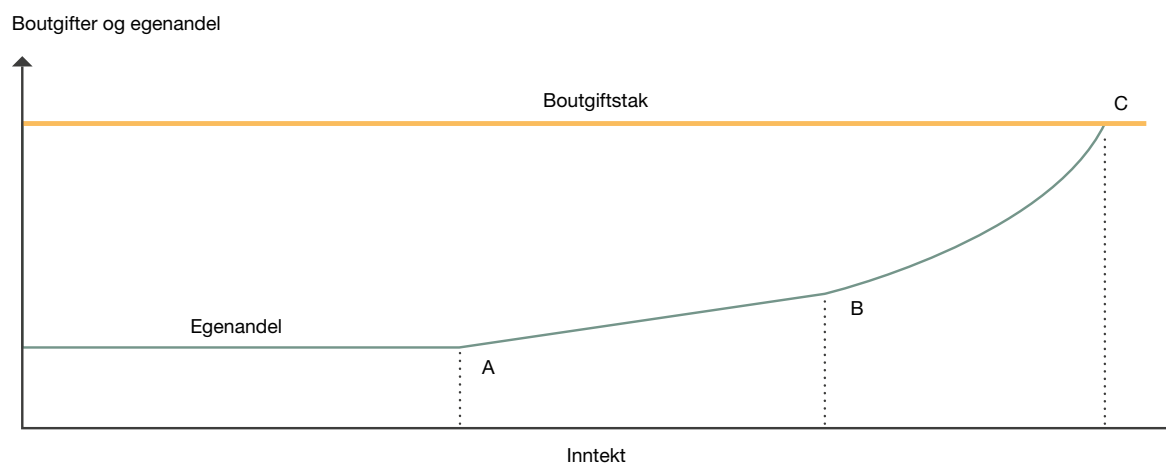
Differansen reduseres når inntekten som legges til grunn for beregning av bostøtte øker. Dette er illustrert i figuren gjennom følgende:

- Alle husstander, uavhengig av størrelsen på brutto skattepliktig inntekt, får lagt til grunn en minste egenandel. Når inntekten overstiger et punkt (A) vil også en fast prosentandel av inntekten som overstiger dette punktet legges til egenandelen.

- Når inntekten overstiger et nytt punkt (B) blir det også lagt til et progressivt ledd i beregningen av egenandel. Hvor stor del av inntekten som legges til som egenandel øker trinnvis, etter hvert som inntekten blir høyere.
- Ved et visst punkt (C) er 73,7 prosent av differansen mellom godkjente boutgifter (gul linje) og egenandel (grønn linje) likt det minste beløpet som det utbetales bostøtte for. Dette er øvre inntektsgrense for husstanden.

For husstander med svært lav eller ingen inntekt, avgjøres bostøtteutbetalingen av forholdet mellom størrelsen på den minste egenandelen og godkjente boutgifter. For husstander med høyere inntekt er det forholdet mellom alle de tre elementene i egenandelsberegningen og godkjente boutgifter som gjelder. Utviklingen i volumet av utbetalt bostøtte og antall bostøttemottakere fra år til år avhenger derfor av antall husstander med lav inntekt, og inntekt- og boutgiftsutviklingen i sammenheng med utviklingen av satsene i bostøttens regelverk.

Figur 1: Gap-formel – illustrasjon på hvordan bostøtten blir beregnet



3. Nøkkeltall og utvikling i 2023

For at flere husstander skulle omfattes av ekstra strømutbetalinger, ble egenandelsberegningen midlertidig endret, noe som har gitt økte inntektsgrenser. Midlertidig økte inntektsgrenser gjennom hele året ga en betydelig økning i antall husstander som fikk innvilget bostøtte minst én måned i 2023. I alt søkte 190 824 husstander om bostøtte for minst én av utbetalingene i 2023, og 152 718 av disse fikk utbetalt bostøtte i løpet av året. I alt ble det utbetalt i overkant av 3,6 milliarder kroner i ordinær bostøtte, i tillegg til rundt 1,2 milliarder kroner i ekstraordinære strømutbetalinger til bostøttemottakere. Nøkkeltallene for 2023 viser også følgende hovedtrekk gjengitt i [tabell 1](#):

- Gjennomsnittlig utbetalt ordinær bostøtte per måned var på 2805 kroner. Dette var noe lavere enn i 2022, som skyldes at de midlertidig økte inntektsgrensene har gitt en høyere andel mottakere med inntekt nær inntektsgrensene, og dermed lav bostøtteutbetaling.
- Gjennomsnittlige boutgifter har økt med 5,5 prosent fra fjoråret til 9638 kroner i snitt per måned.
- Økte inntektsgrenser og en større andel mottakere med høy inntekt, førte til at gjennomsnittsinntekten blant bostøttemottakere økte fra nesten 16 000 kroner per måned i 2022 til oppunder 17 500 kroner per måned i 2023. Selv om lønnsvekst og reguleringen av pensjon og trygder økte betydelig i 2023, er den økte gjennomsnittsinntekten vel så mye et bilde på inntektssammensetningen av bostøttemottakere som følge av midlertidige inntektsgrenser.
- Andel husstander med boutgifter over tak var ved utgangen av året på 76 prosent, en økning på to prosentpoeng sammenliknet med 2022.
- Andelen barnefamilier ved slutten av året økte med ett prosentpoeng fra fjoråret til 31 prosent. Analysen viser at en kombinasjon av økt vektning og midlertidige inntektsgrenser har ført til at flere uføretrygdede med barn har mottatt bostøtte.

Tabell 1: Nøkkeltall for bostøtteordningen (2019–2023)

Nøkkeltall ¹⁾	2019	2020 ²⁾	2021	2022 ²⁾	2023 ²⁾
Antall søkere	153 023	152 371	149 638	172 601	190 824
Antall mottakere	123 473	124 250	116 304	138 081	152 718
Utbetalt bostøtte (mill. kr)	2 716	3 326	2 714	3 262	3 610
Utbetalt strømsøtte til bostøttemottakere (mill. kr)	269	–	580	1 414	1 163
Gjennomsnittlig månedlig utbetalt bostøtte per husstand (kr)	2 713	3 208	2 863	2 850	2 805
Gjennomsnitt månedlig boutgift per husstand (kr)	8 252	8 580	8 784	9 135	9 638
Gjennomsnitt månedlig inntekt per husstand (kr)	11 217	12 053	12 567	15 961	17 489
Andel husstander med boutgifter over tak ved utgangen av året	73	74	73	74	76
Andel barnefamilier ved utgangen av året	29	29	29	30	31
Andel i eiebolig ved utgangen av året	12	11	11	13	13
Andel i leiebolig ved utgangen av året	88	89	89	87	87

¹⁾ Årstall for terminer som ble utbetalt i 2023. Tilpasninger er gjort for å få bedre sammenlikningsgrunnlag mellom årene.

²⁾ Midlertidig økte satser i hele eller deler av året.

Totalt økte antall husstander som fikk utbetalt bostøtte minst én gang i løpet av 2023 med i underkant av 15 000 sammenliknet med 2022. Det er utfordrende å bryte økningen fra 2022 ned på ulike inntektsgrupper, ettersom husstander vil kunne være innom flere grupper i løpet av ett og samme år. Likevel gir [figur 2](#) et bilde av utviklingen for enkelte grupper.

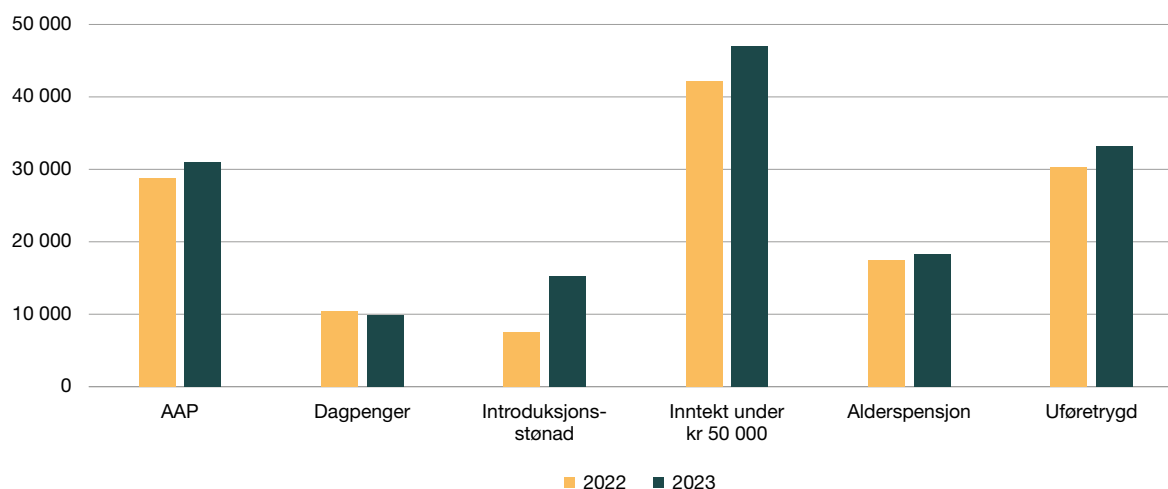
Økte inntektsgrenser har gitt flere mottakere. Den aller største økningen har vært blant de med introduksjonsstønad som har mer enn doblet seg til nesten 15 300 husstander i 2023. Det henger sammen med flere flyktninger, særlig fra Ukraina.

For husstander med uføretrygd, alderspensjon eller arbeidsavklaringspenger (AAP) har det vært en økning på mellom fem og ni prosent, mens det har vært en nedgang på seks prosent i husstander som mottar dagpenger.

Husstander med årlig bruttoinntekt under 50 000 kroner har økt med elleve prosent til nesten 47 000 husstander som mottok bostøtte minst én måned i 2023. Denne gruppen er ikke påvirket av de midlertidige endringene i regelverket, noe som kan tyde på en økning i antall husstander med sosialhjelp som primærinntekt.

De enkelte gruppene gjennomgås i detalj senere i analysen.

Figur 2: Antall bostøttemottakere, utvalgte grupper. Antall. 2022–2023.



Endringer i bostøtten i 2023

Den videre omtalen tar for seg endringene som ble gjennomført i bostøtten i 2023 utover den ordinære prisjusteringen, som omtales under årlig prisjustering og realverdi. Estimert budsjetteffekt beregnes for det enkelte tiltak isolert, og ser ikke på eventuelle samspillseffekter av tiltak. Følgende endringer ble vedtatt av Stortinget, og gjennomgås kronologisk etter når tiltakene ble gjort gjeldende:

- Da det ble vedtatt å utbetale ekstra strømstøtte til bostøttemottakere, ble det også vedtatt å øke inntektsgrensene gjennom å redusere den progressive egenandelen. Hensikten var at flere husstander skulle få innvilget bostøtte og dermed også den ekstra strømstøtten. Gjennom hele 2022 og 2023 har det progressive leddet i egenandelen vært nedjustert fra 0,27 prosent til 0,12 prosent.
- I budsjettavtalen mellom regjeringen og SV om statsbudsjettet for 2023, ble det vedtatt å øke dagsatsene for barnetilleggene på AAP, kvalifiseringsprogrammet og dagpenger fra henholdsvis 27, 27 og 17 kroner til 35 kroner med virkning fra 1. februar 2023. For at dette ikke skulle medføre redusert bostøtte, ble det vedtatt å øke vektingen av husstandsmedlemmer under 18 år ved omregning av inntekt, jamfør forskrift om bustøtte § 7. Fra 1. februar ble vektingen økt fra 0,13 til 0,15.
- I samme budsjettavtale ble det vedtatt å øke minste pensjonsnivå, særskilt sats enslige med 4000 kroner i året fra og med 1. mars. For at dette ikke skulle medføre redusert bostøtte, ble det vedtatt å justere grensebeløpene i egenandelsberegningen for enslige med alderspensjon, jamfør forskrift om bustøtte § 4 sjette ledd.

Midlertidige tiltak – redusert egenandel

I forbindelse med ekstra utbetalinger til bostøttemottakere som følge av høye strømpriser ble også regelverket tilpasset, slik at flere husstander fikk rett på den ekstra strømutbetalingen. Tilpasningen gjaldt det progressive leddet i egenandelen som ble justert fra 0,28 prosent^{c)} til 0,12 prosent fra utbetalingen i januar 2022. Dette medførte at alle husstander med høyere omregnet inntekt enn grensen for det progressive leddet fikk lavere egenandel lagt til grunn. Lavere egenandel medførte også at inntektsgrensene økte betydelig. Tiltaket har blitt forlenget i flere omganger og har vært gjeldende i hele 2022 og 2023.

Tiltakene medførte at inntektsgrensene økte, og særlig for større husstander. Som man ser av [tabell 2](#) var den ordinære inntektsgrensen for enslige mottakere i kommunegruppe 4 2800 kroner høyere, og tilsvarende økning for enslige alderspensjonister. Inntektsgrensen for et par med tre barn var 8600 kroner høyere enn ved ordinært regelverk, mens det for enslige unge uføre økte med cirka 2300 kroner.

Tabell 2: Maksinntektsgrenser for ulike husstandstyper. Med og uten midlertidig regelverk. Kroner. Desember 2023.

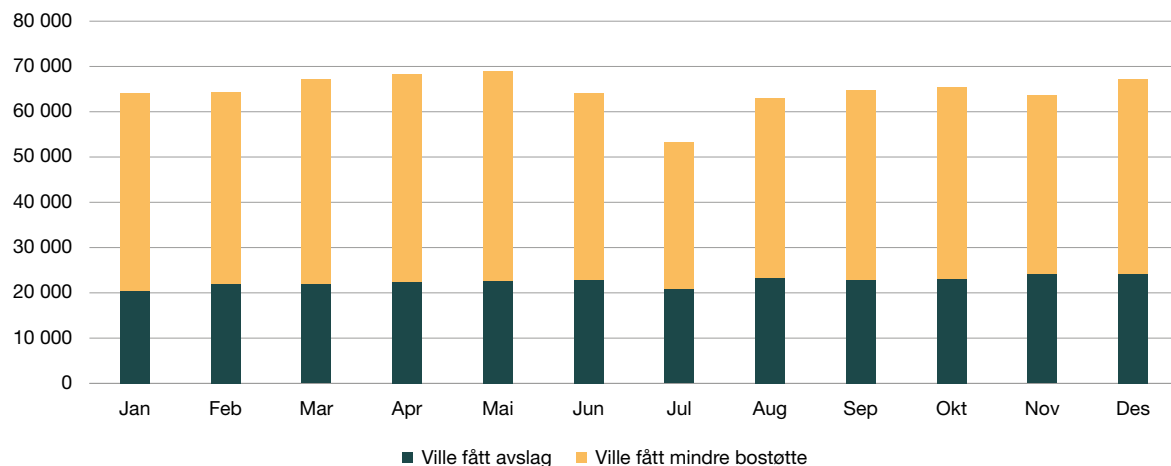
Husstandstyper	Uten	Med
Ordinær – enslig	21 800	24 600
Ordinær – par med tre barn	41 600	50 200
Enslig alderspensjonist	22 600	25 400
Enslig ung ufør	24 700	27 000

Totalt sett medførte de midlertidige tiltakene økt bostøtte på om lag 550 millioner kroner i 2023. Kostnaden på tiltaket varierte fra 40 til 48 millioner kroner hver måned, og var i gjennomsnitt 46 millioner kroner hver måned.

Figur 3 viser at antallet bostøttemottakere som ble omfattet av tiltaket, varierte betydelig fra måned til måned, fra om lag 53 000 mottakere i måneden med lavest antall berørte til over 69 000 som fikk økt bostøtte i mai.

Som vist i tabell 3 var det klart størst andel bostøttemottakere med uføretrygd, fordelt etter inntektskategori, som ikke ville fått bostøtte uten midlertidige tiltak. Uten tiltakene ville mer enn 2/3 av bostøttemottakerne med innvilget uføretrygd som ung ufør ved utgangen av 2023 fått avslag. Til sammenlikning er det bare én av ti husstander med midlertidige trygdeytelser som får bostøtte på grunn av det midlertidige regelverket.

Figur 3: Bostøttemottakere berørt av tiltak, gruppert etter status uten tiltak. Antall. Per utbetalingsmåned i 2023.



Tabell 3: Midlertidige mottakere av alle mottakere i hver inntektsgruppe. Andel i prosent. Desember-termin 2023.

Brukergruppe	Andel midlertidige mottakere
Unge uføre	67
Andre uføre	50
Alderspensjonister	22
Midlertidige trygdeytelser	11
Uten trygdeytelser	8

Tabell 4: Midlertidige mottakere av alle mottakere i utvalgte mottakerkategorier. Andel i prosent. Desember-termin 2023.

Brukergruppe	Andel midlertidige mottakere
Barnefamilier	19
Ikke barnefamilier	23
Boligeiere	38
Leietakere	19

Bryter man andelen midlertidige mottakere ned på andre relevante kategorier, kommer det frem at om lag 19 prosent av barnefamiliene ikke ville fått bostøtte uten midlertidig regelverk i desember, noe som tilsvarer om lag 6400 barnefamilier. Enda større andel midlertidige mottakere er det blant husstander som eier sin egen bolig. Der mottok 38 prosent av mottakerne bostøtte på grunn av det midlertidige regelverket.

Økt vekting per barn ved omregning av inntekt

Husstandens inntekt som inkluderes i grunnlaget for bostøtteberegningen blir omregnet før utregning av egenandel. Fra og med 1. februar 2023 ble vektingen for barn endret fra 0,13 til 0,15, for å kompensere for økte dagsatser på barnetilleggene for husstander med AAP, dagpenger eller kvalifiseringsstønad. [Tabell 5](#) viser hvordan endringen slår ut ved beregningen av egenandel for to eksempelfamilier.

Husstander som fikk en økning i barnetilleggene, som nevnt over, ville få utbetalt om lag det samme i bostøtte. Barnefamilier som ikke var omfattet av denne endringen ville i utgangspunktet fått beregnet høyere bostøtte hvis inntekten var høy nok. Budsjettkostnaden for tiltaket i 2023 er beregnet til mellom 45 og 50 millioner kroner. Det gjorde at gjennomsnittlig om lag 1000 flere barnefamilier fikk bostøtte hver måned. Budsjettkostnaden viser bruttoeffekt, og tar ikke høyde for at økt barnetillegg uten tiltak ville gitt en reduksjon i utbetalt bostøtte på om lag seks millioner kroner.

En husstand i Alta med to voksne lønnsinntakere med en samlet bruttoinntekt på 500 000 kroner per år, 41 667 kroner per måned, og tre barn under 18 år ville uten tiltaket fått utbetalt om lag 2100 kroner i bostøtte etter prisjusteringen i 2023. Med tiltaket blir utbetalingen på over 2500 kroner, en økning på i overkant av 400 kroner. Effekten av tiltaket vil variere betydelig ut fra blant annet antall personer i husstanden og husstandens bruttoinntekt. I tillegg vil effekten være større for husstander som bor i en kommune med høyere bostøttetakst.

Tabell 5: Grunnlagsinntekt for beregning av egenandel. Med og uten endring. Eksempelhusstander. Kroner. Desember 2023.

Eksempelhusstand	Brutto skattepliktig inntekt	Inntekt som ligger til grunn for beregning av bostøtte – uten endring	Inntekt som ligger til grunn for beregning av bostøtte – med endring
Enslig forsørger med ett barn	300 000	265 487	260 870
Par med tre barn	500 000	328 947	316 456

Økte innslagspunkter ved beregning av egenandel for enslige alderspensjonister

For at økt minsteytelse for enslige alderspensjonister ikke skulle få redusert effekt for husstander som også mottar bostøtte, ble innslagspunktene for både lineær og progressiv egenandel for enslige alderspensjonister økt med henholdsvis 4850 og 5205 kroner. I tillegg til å forhindre at noen fikk redusert bostøtte som følge av økningen, innebar økningen også at noen fikk noe høyere bostøtte.

Tiltaket hadde en total budsjettkostnad på om lag 18 millioner kroner i 2023. Gitt at økte minsteytelser i utgangspunktet ville medført reduserte bostøtte-utbetalinger på om lag 15 millioner kroner, gir dette en netto økning på om lag tre millioner kroner for enslige alderspensjonister.

Ekstraordinære strømutfbetalinger i 2023

2023 var som 2022 preget av høye strømpriser. For å bistå husstander med lav inntekt og høye boutgifter, vedtok Stortinget flere ekstra utbetalinger til mottakere av bostøtte som hjelp til å dekke høye strømutfgifter. Det ble totalt sett gitt en ekstra strømutfbetaling til alle bostøttmottakere i syv måneder i 2023. Totalt ble det utfbetalt i underkant av 1,2 milliarder kroner i strømstøtte til om lag 148 800 husstander. [Tabell 6](#) viser hvor mye som ble utfbetalt per måned til hver enkelt husstand og totalt.

Tabell 6: Fakta om ekstraordinær strømstøtte i 2023, per utfbetalingsmåned.

Utfbetalingsmåned	Støttebeløp per husstand + ekstra husstandsmedlemmer	Utfbetalt i mill. kr	Antall husstander
Januar	1 500 + 150	165	101 600
Februar	1 500 + 150	166	102 000
Mars	1 500 + 150	177	109 200
April	1 500 + 150	178	110 000
Mai	1 500 + 150	181	111 300
Juni	0	0	102 300
Juli	0	0	103 500
August	0	0	102 400
September	0	0	107 200
Oktober	0	0	107 900
November	1 000 + 150	116	103 400
Desember	1 500 + 150	180	110 900

Årlig prisjustering og realverdi

Prisjusteringen av satsene i bostøtteregelverket skjer 1. juni hvert år. Dagens prisjusteringsmodell ble innført i 2017, med mål om at verdien av bostøtten i større grad opprettholdes fra år til år.

Satsene i beregning av egenandel justeres med grunnlag i gjennomsnittlig observert vekst i konsumprisindeksen seneste 12-månedersperiode fra mai til april. Boutgiftstakene og andre satser knyttet til boutgifter, justeres i takt med et vektet gjennomsnitt av boutgiftskomponentene i konsumprisindeksen. [Tabell 7](#) viser prisjusteringen av bostøtte sammen med statistikk for inntekts- og boutgiftsvekst i 2023.

Prisjusteringen i bostøtten bygger på observert vekst, og det tar noe tid før den fanger opp store endringer. Særlig er det verdt å merke seg at prisjusteringen av de boutgiftsrelaterte størrelsene, i hovedsak boutgiftstakene, i liten grad fanget opp den sterke prisveksten i deler av leiemarkedet gjennom 2023. For eksempel viste storbyindeksen i Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk en økning på 7,7 prosent i 2023, sammenliknet med økningen i boutgiftstak på 2,5 prosent. Mer om dette i [kapittel 5](#).

I [tabell 8](#) er det skissert en hypotetisk situasjon for en enslig bostøttlemottaker med inntekt lik 2G i kommunegruppe 4 med boutgifter over tak. Eksempelet viser utbetalt bostøtte før/etter folketrygdens grunnbeløp (G) er justert og bostøtteregelverket er prisjustert. I dette tenkte eksemplet blir bostøtteutbetalingen redusert med om lag 50 kroner.

Tabell 7: Prisjusteringen av bostøtte, økning i inntekter og boutgifter. Prosent. 2023.

Overordnet område	Prisjusteringsområde	Vekst i prosent
Prisjustering av bostøtten 2023	Inntektsrelaterte størrelser	6,5
	Boutgiftsrelaterte størrelser	2,5
Inntektsvekst Norge i 2023 – statistikk	Økning i månedslønn 2022-2023 ¹⁾	6,0
	Grunnbeløp per år ²⁾	6,4
Boutgiftsvekst Norge i 2023 – statistikk	Betalt husleie ³⁾	4,5
	Beregnet husleie ³⁾	4,6

¹⁾ Lønn – SSB

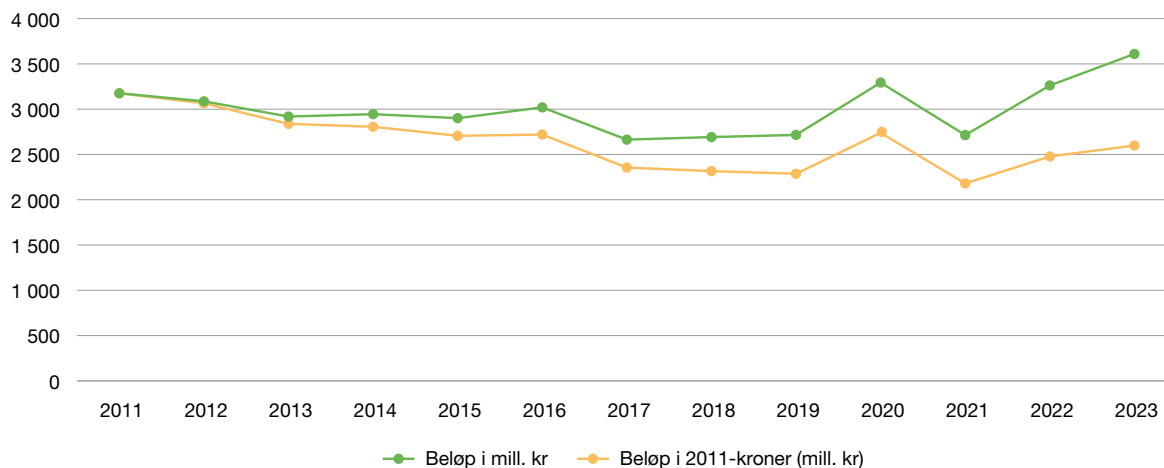
²⁾ NAV: Folketrygdens grunnbeløp – endring fra 2022 til 2023

³⁾ Statistisk sentralbyrå (SSB): Delkomponenter i konsumprisindeksen – siste 12 måneders endring per desember 2023.

Tabell 8: Utbetalt bostøtte før/etter G-justering og prisjustering – eksempelhusstand. Kroner.

Inntekt / bostøtte	Før	Etter
Årlig inntekt (2G)	222 954	237 240
Bostøtte per måned	1 781	1 729

Figur 4: Utbetalt bostøtte per år. Nominelt beløp og 2011-kroner. Millioner kroner. 2011–2023.



Hvordan bostøtten påvirkes av prisjusteringen avhenger av husstandens inntekt, boutgifter og andre egenskaper som påvirker beregningen av bostøtten, jevnfør forklaringen av bostøtte innledningsvis i analysen. Eksempelen i [tabell 3](#) er kun ment for å se prisjusteringen av bostøtte i sammenheng med bostøtteutbetaling og inntektsutvikling. Økningen i inntekt har altså gitt lavere bostøtteutbetaling som følge av høyere egenandel, selv om egenandelssatsene også er prisjustert.

Som vist i [figur 4](#) har økte inntetksgrenser i 2022 og 2023 totalt sett medført at utbetalt bostøtte i nominelle kroner har økt betydelig. Dette var nesten på nivå med 2020, da det var midlertidige tiltak som følge av koronapandemien store deler av året.

Den høye prisveksten de seneste årene bidrar til at realverdien av bostøtteutbetalingene i 2023 var 140 millioner kroner lavere enn i 2020 da det var ekstraordinære koronatiltak. Selv med midlertidig økte inntetksgrenser i 2023 var realverdien av bostøtteutbetalingene om lag 580 millioner kroner lavere enn i 2011. Ser man på en konkret mottakergruppe, for eksempel alderspensjonister, så har realverdien av gjennomsnittlig utbetalt bostøtte per måned blitt redusert fra 1703 kroner i 2011 til 1372 kroner i 2023.

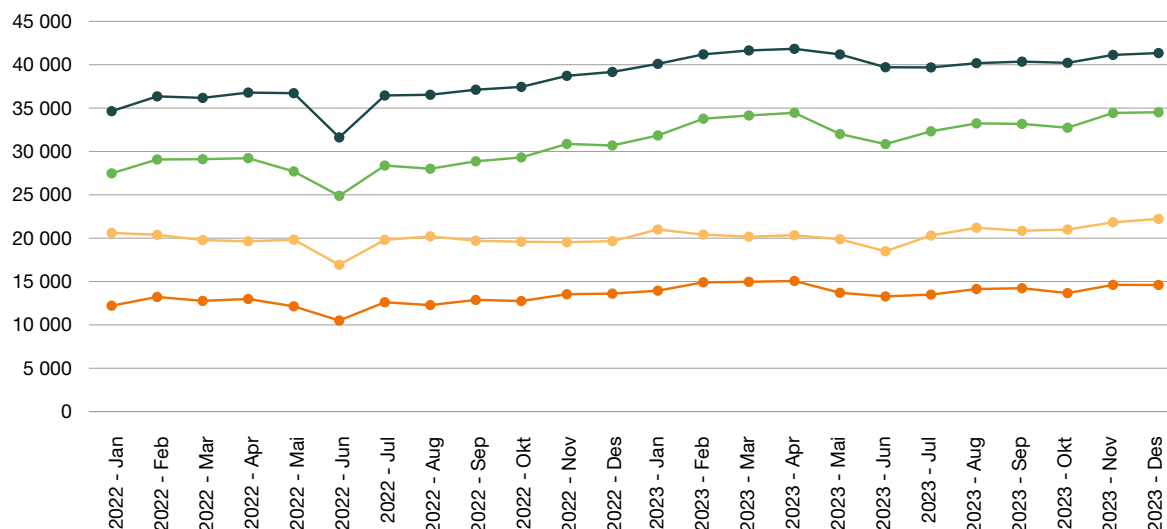
Utviklingstrekk i 2023 for ulike mottakergrupper

Noen av hovedtrekkene i utviklingen av bostøtteordningen siden reformen i 2009 har vært

- færre husstander med faste trygdeytelser (uføretrygd og alderspensjon)
- høyere andel husstander med svært lav inntekt (under 50 000 kroner)
- lavere andel husstander som eier sin egen bolig
- høyere andel barnefamilier

Blant annet som følge av midlertidig økte inntetksgrenser, har utviklingen i 2023 ikke samsvart med alle punktene over. Som [figur 5](#) viser har økte inntetksgrenser særlig ført til flere husstander med faste trygdeytelser, spesielt uføretrygdde, noe som har vært tiltagende siden innføringen av midlertidig regelverk i desember 2021. Husstander med svært lav inntekt, som ikke har blitt berørt av denne endringen, har også økt noe gjennom året. Både antallet og andelen barnefamilier har økt i 2022, og det samme har også antall og andel boligeiere blant bostøttlemottakerne.

Figur 5: Bostøttemottakere per termin, utvalgte grupper. Antall. 2022–2023.



Videre følger en gjennomgang av ulike mottakergrupper i bostøtteordningen i 2023.

Husstander med faste trygdeytelser

I bostøttesammenheng menes husstander med faste trygdeytelser husstander som har uføretrygd^{d)} eller alderspensjon som en del av inntektsgrunnlaget.

I 2023 var det i alt 50 871 husstander med faste trygdeytelser som fikk utbetalt bostøtte én eller flere måneder. Sammenliknet med 2022 var det en økning på åtte prosent, og hele 58 prosent mer enn i 2021 da man var på ordinært regelverk.

Økningen skyldes i all hovedsak midlertidig økte inntektsgrenser i 2023. Mottakerne av faste trygdeytelser har ofte en stabil inntektssituasjon, men inntektsnivået er også nærmere inntektsgrensene i bostøtten enn for gruppene med midlertidige eller ingen ytelser, der flere har lav eller ingen inntekt. Dermed er det også flere som havner innenfor ordningen ved økte inntektsgrenser.

Som vist i [tabell 9](#) har det vært en økning blant alle mottakergruppene med faste trygdeytelser, men aller størst har økningen vært blant husstander med uføretrygd, uten rettigheter som ung ufør. Der har antallet bostøttemottakere økt med 88 prosent sammenliknet med 2021, som var siste år uten midlertidig regelverk.

Økning i inntektsgrenser har medført at husstander på eller nær minsteytelse har blitt berettiget bostøtte. Dette gjenspeiles også i en betydelig økning i gjennomsnittsinntekt i gruppene, som vist i [tabell 10](#). For husstander med uføretrygd, uten rettigheter som ung ufør, har snittinntekten blant bostøttemottakere økt med hele 28 prosent fra 2021 til 2023.

Tabell 9: Husstander med utbetalt bostøtte. Faste trygdeytelser. Antall. 2021–2023.

Inntektstype	2021	2022	2023
Ung ufør	5 356	8 364	8 904
Øvrig uføretrygd	12 979	22 025	24 363
Alderspensjon	14 437	17 415	18 312

Tabell 10: Husstander med utbetalt bostøtte. Faste trygdeytelser. Gjennomsnittlig månedsinntekt i kroner. 2021–2023.

Inntektstype	2021	2022	2023
Ung ufør	267 052	298 680	320 714
Øvrig uføretrygd	212 104	251 307	271 585
Alderspensjon	205 921	224 711	241 292

Overgangsordninger for uføretrygdede^{e)}

Overgangsordningen fra 2009 ble til som en del av bostøttereformen i 2009, hvor målet var i at ingen skulle tape på innføringen av nytt regelverk. For alle andre enn unge uføre ble overgangsordningen trappet ned over fem år. Rett til overgangsordningen fra 2009 er hjemlet i bostøtteforskriften § 17. Det kommer ingen nye søkere inn i ordningen, og når man mister retten til overgangsordning for én måned, så mister man retten for alltid. Retten til overgangsordningen bortfaller når den som søker

- får et inntektsgrunnlag som er over øvre inntektsgrense for å motta bostøtte
- flytter eller får en endring i husstandens sammensetning
- ikke lenger er uføretrygdet, for eksempel ved overgang til alderspensjon

Per desember 2023 var det 131 mottakere som var omfattet av overgangsordningen fra 2009.

Overgangsordningen fra 2015 kom som følge av uførereformen i 2015. Bostøttmottakere ved overgangen fra uførepensjon til uføretrygd skulle kompenseres for økningen i bruttoinntekt som legges til grunn ved beregning av bostøtte. Retten til denne ordningen er hjemlet i bostøtteforskriften § 8, og er knyttet til at man hadde rett til både bostøtte og gammel uføretrygd per desember 2014. Ingen nye uføretrygdede eller personer som fikk bostøtte etter desember 2014 kommer inn i overgangsordningen, men man kan komme inn igjen dersom man er ute av ordningen midlertidig. Overgangsordningen er gjort varig for husstandene som er omfattet av den.

Ordningen blir beregnet på bakgrunn av at man får et trekk i inntekten som tilsvarte differansen mellom gammel og ny trygdeytelse før bostøtten beregnes. Det er dermed flere årsaker til antallet mottakere med overgangsordning faller:

- Mange mister retten til bostøtte, selv etter inntektsfratrekk, som blant annet skyldes følgende:
 - Inntekstrekket prisjusteres ikke, og mister dermed effekt fra år til år.
 - Forholdet mellom størrelsen på trygdeoppgjør og satser i bostøtteregelverket medfører at man ikke lenger har krav på bostøtte.
- Søker faller ut av overgangsordningen ved overgang til alderspensjon.

Antallet som er omfattet av den varige overgangsordningen fra 2015 er redusert fra 13 350 husstander i desember 2017 til i underkant av 8500 i desember 2023.

Husstander med midlertidige trygdeytelser

Totalt var det cirka 64 400 husstander med midlertidig trygdeytelse som mottok bostøtte i 2023. En økning på over 10 000 husstander sammenliknet med 2022. Med midlertidig trygdeytelse mener man i bostøtten trygdeytelser som er tidsbegrenset.

Mottakergruppen med midlertidige ytelser kjennetegnes blant annet av store skiftninger fra måned til måned. Dette skyldes særlig at en del husstander med ytelser der man leverer meldekort hver 14. dag, iblant får tre utbetalinger per måned, og da risikerer at inntekten blir for høy til å motta bostøtte. Men antall mottakere i gruppen er også tett knyttet til samfunnstrender som eksempelvis arbeidsledighetsnivå og bosatte flyktninger, i større grad enn husstander med faste trygdeytelser.

Tabell 11 viser en økning i alle mottakergrupper med midlertidige trygdeytelser, med unntak av overgangsstonad, sammenliknet med 2022. Økningen kan i stor grad tilskrives en generell vekst i antall mottakere av disse yttelsene.

Tabell 11: Husstander med midlertidige trygdeytelser ved utgangen av året etter inntektstype.
Antall. 2019–2023.

Ytelse	2019	2020	2021	2022	2023
Dagpenger	2 220	4 277	3 072	2 219	2 823
Arbeidsavklaringspenger (AAP)	12 013	14 877	15 420	18 597	21 366
Introduksjonsstønad	3 973	3 036	2 096	5 580	8 285
Kvalifiseringsstønad	2 448	2 623	2 185	2 710	2 965
Overgangsstønad	2 575	2 902	2 270	2 782	2 631

Tabell 12: Mottakere av dagpenger og AAP ved utgangen av året og bosatte flyktninger.
Antall. 2019–2023.

Mottakere	2019	2020	2021	2022	2023
Dagpengemottakere ved slutten av året	44 585	120 386	67 767	31 509	38 949
AAP-mottakere ved slutten av året	114 893	124 362	132 560	139 380	148 969
Bosatte flyktninger	5 259	4 838	4 489	31 260	33 701

Tall fra NAV viser at antall dagpengemottakere med bostøtte ved utgangen av året hadde økt med 27 prosent fra 2022 til 2023. [Tabell 7](#) viser at det totale antallet dagpengemottakere økte med 24 prosent i samme periode. Tilsvarende hadde AAP-mottakere med bostøtte økt med 15 prosent, mens antallet på AAP har økt med syv prosent.

Antallet bostøttmottakere med introduksjonsstønad har hatt en særlig stor vekst, med en økning på 48 prosent fra desember 2022 til desember 2023. Tall på deltakere i introduksjonsprogrammet for 2023 publiseres senere i 2024, men det var en økning på 40 prosent fra 2021 til 2022. Med utgangspunkt i tall på bosatte flyktninger fra IMDi, som vist i [tabell 12](#), er det grunn til å tro at det var en betydelig økning også i 2023.

Husstander med svært lav inntekt

I 2023 var det totalt 46 988 husstander som hadde inntekt lavere enn 50 000 kroner og mottok bostøtte. Det er nesten 4800 flere enn i 2022.

Dette er hovedsakelig husstander uten trygdeytelser eller lønnsinntekt. Husstandene med svært lav inntekt får kun et minstebeløp lagt til grunn ved egenandelsberegningen, og berøres i mindre grad av at satsene for å beregne egenandel har blitt regulert. På samme måte ble denne gruppen heller ikke berørt av de midlertidig økte inntektsgrensene i 2023. Derfor blir volumet av disse mottakerne i bostøtteordningen hovedsakelig bestemt av faktorer som ikke er avhengig av bostøttens innretning. Ettersom mange ikke har noe skattepliktig inntekt, er det også vanskelig å bruke inntektsdataene i bostøtteregisteret for å finne forklaringsfaktorer

Tallene for antall sosialhjelpsmottakere i 2022 slippes ikke før i juni 2023, men for perioden 2018 til 2022, har antallet med sosialhjelp som hovedinntektskilde vært på om lag på samme nivå som antall bostøttmottakere med under 50 000 kroner i bruttoinntekt. En undersøkelse gjennomført av NAV blant landets tolv største kommuner, viste at antall mottakere av økonomisk sosialhjelp økte med 16 prosent fra september 2022 til september 2023⁹, altså noe høyere enn økningen på elleve prosent fra 2022 til 2023 for bostøttmottakere med skattepliktig inntekt under 50 000 kroner.

Husbanken antar en tett sammenheng mellom økningen i sosialhjelpsmottakere og flere bostøttmottakere med svært lav inntekt.

Tabell 13: Barnefamilier med bostøtte. Utvalgte inntektsgrupper.
Prosent. Endring fra 2021 og 2022 til 2023.

Utvalgte inntektsgrupper	Økning 22–23	Økning 21–23
Uføretrygd	15	137
Midlertidige trygdeytelser	18	36
Ingen trygdeytelser	10	36

Barnefamilier

I 2023 mottok i alt 50 323 barnefamilier bostøtte for til sammen 1554 millioner kroner. Det var over 5800 flere enn i 2022, da 44 520 barnefamilier mottok bostøtte for i alt 1354 millioner kroner.

I tillegg til ytterligere tilsig som følge av midlertidig økte inntektsgrensene, må økningen sees i sammenhengen med at vektingen for barn økte fra 1. februar 2023. Dette gjør at husstander med barn får lavere inntekt lagt til grunn når bostøtten skal beregnes, og dermed økte også inntektsgrensene uavhengig av den midlertidige økningen.

Den prosentvise økningen siden 2021 har vært klart størst blant bostøttemottakere med uføretrygd, slik [tabell 13](#) viser. Her er antallet barnefamilier fordoblet, og vel så det. I gjennomgangen av endringene i bostøtten senere i dette vedlegget, viser analysen at økningen blant denne gruppen i større grad skyldes det midlertidige regelverket. Siden 2022 har den prosentvise økningen vært størst blant midlertidige trygdeytelser med 18 prosent.

Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte per måned til gruppen barnefamilier ble derimot redusert i 2023. I 2022 var gjennomsnittsutbetalingen blant barnefamilier 4007 kroner. I 2023 var gjennomsnittsutbetalingen redusert til 3947 kroner. Dette skyldes i hovedsak at barnefamiliene som har kommet til i bostøtten som følge av økte inntektsgrenser og økt vekting, relativt sett har lavere bostøtteutbetalinger enn eksempelvis husstander med svært lav inntekt. Et eksempel på dette er at selv om antallet barnefamilier med inntekt under 50 000 kroner totalt sett økte, så utgjorde de en lavere andel av bostøttemottakerne med barn i 2023 sammenliknet med 2022.

Eie og leie

I 2023 var det i alt 20 797 bostøttemottakere som eide sin egen bolig. Det er over 1600 flere enn i 2022. Økningen må blant annet sees i sammenheng med at bostøttemottakerne som eier egen bolig har høyere gjennomsnittlig inntekt enn de som leier bolig. Eierandelen er derfor høyere blant bostøttemottakere som har fått innvilget bostøtte som følge av den midlertidige økningen i inntektsgrensene.

Boligeiere utgjør tretten prosent av bostøttemottakerne ved utgangen 2023, tilsvarende nivå som i 2022. Av dem som leier bolig har andelen i kommunale boliger økt med ett prosentpoeng siden 2022 til 37 prosent i 2023.

Private bokollektiv

For å forenkle bosetting av flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet, åpnet regjeringen i 2016 for at vanskeligstilte i private bokollektiv kunne motta bostøtte. Tiltaket har siden blitt videreført, og etter en økning i bruken fra 2017 til 2018 har antallet mottakere gått ned hvert år siden 2019 som vist i [tabell 14](#). Nedgangen må sees i sammenheng med redusert bosettingsbehov av flyktninger, og at private bokollektiv av mange antakeligvis ble benyttet som et midlertidig og kortsiktig botilbud.

Mottakere i private bokollektiv kjennetegnes blant annet av lave boutgifter (lav andel med boutgifter over tak), men også svært lave skattepliktige inntekter. Dette gir utslag i en svært høy boutgiftsbelastning for disse mottakerne.

Tabell 14: Nøkkeltall for mottakere i private bokollektiv. Antall, kroner, gjennomsnitt og andel. 2017–2023.

Utbetalingsår	Antall husstander	Sum bostøtte (kr)	Gjennomsnitt bostøtte pr. måned (kr)	Gjennomsnitt boutgifter pr. måned (kr)	Gjennomsnitt inntekter pr. måned (kr)	Andel med boutgifter over tak (%)
2017	2 495	29 106 588	2 138	5 432	7 716	20
2018	3 079	44 193 518	2 297	5 618	7 180	22
2019	2 913	42 606 173	2 435	5 783	6 411	20
2020	2 627	43 812 907	2 600	5 952	6 683	18
2021	2 146	37 799 158	2 559	6 103	7 156	19
2022	1 462	26 512 977	2 662	6 455	9 067	19
2023	1 470	26 579 378	2 620	6 830	11 120	24

Både antallet mottakere i private bokollektiv og utbetalt bostøtte ligger på om lag samme nivå som i 2022. Volumet er det laveste siden unntaksbestemmelsen ble innført høsten 2016. Tallene gir uttrykk for at private bokollektiv ikke har blitt brukt i stort omfang for å bosette ukrainske flyktninger.

4. Hvor treffsikker er bostøtten? Bostøtten sett opp mot eksterne mål for høye boutgifter og lave inntekter

Formålsparagrafen «Bostøtte skal sikre at husstander med lave inntekter og høye boutgifter kan skaffe og beholde en egnet bolig» beskriver ikke hva som faller innunder denne definisjonen. Det kan derfor være nyttig å vurdere hvor godt bostøtteordningen treffer husstander som har høye boutgifter og lave inntekter.

I den første delen av kapittelet vurderer vi definisjonen av høye boutgifter i lys av hvor høye boutgifter man får inkludert i beregningen av bostøtte (boutgiftstakene) opp mot søkerens faktiske boutgifter. Deretter retter vi oppmerksomheten mot definisjonen av lav inntekt, og inntektsgrensene i bostøtten sammenliknes med lavinntektsgrensen i EU. Videre ser analysen på hvordan bostøtten bidrar til å dempe boutgiftenes belastning på husstandenes økonomi i ulike inntektssegmenter.

Boutgiftstak og faktiske boutgifter

Bostøtten skal bidra til å dempe belastningen av høye boutgifter for lavinntektshusstander. Samtidig er det slik at boutgifter over en øvre grense (boutgiftstaket) ikke utløser bostøtte. Dette boutgiftstaket skal reflektere et rimelig nivå av boutgiftene for boliger av en tilfredsstillende standard. Hva som er et rimelig nivå, varierer både etter antall personer i husstanden og hvor man bor. Dette gjenspeiles i boutgiftstakene, ved at takene er ulike i fire kommunegrupper, og ved at de varierer med husstandsstørrelse. I [tabell 15](#) presenteres hvilke kommuner som inngår i de fire gruppene med ulikt boutgiftstak.

Tabell 15: Kommunegrupper 2023.

Kommunegruppe	Kommuner
1	Oslo
2	Bergen, Trondheim, Tromsø, Stavanger, Bærum
3	Kristiansand, Lillestrøm, Frogn, Lørenskog, Nordre Follo, Asker, Nesodden, Sola, Sandnes
4	Resten av landet

Tabell 16: Boutgiftstak per måned etter husstandsstørrelse og kommunegruppe. Kroner. Desember 2023.

Kommunegruppe	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer +
1	8 594	10 192	11 096	12 002	12 906
2	7 934	9 531	10 436	11 341	12 246
3	7 463	9 060	9 965	10 870	11 775
4	6 519	8 117	9 021	9 927	10 831

I [tabell 16](#) presenteres månedlig boutgiftstak ved utgangen av 2023 etter husstandsstørrelse for de fire kommunegruppene. Boutgiftstaket kommer fram av forskrift om bostøtte, og viser øvre grense for årlige boutgifter som inngår i utregningen av bostøtte etter husstandsstørrelse, med et fast tillegg for kommunegruppe 1, 2 og 3. Tilleggsbeløpet for kommunegruppe 1, 2 og 3 er det samme uavhengig av husstandsstørrelse, og er høyest for kommunegruppe 1 og lavest for kommunegruppe 3.

Boutgiftstaket økte med 2,5 prosent fra juni 2022 til juni 2023, noe som i kroner tilsvarer en økning på mellom 158 kroner (enpersonshusholdning i kommunegruppe 4) til 314 kroner (husholdninger med fem personer eller mer i Oslo) per måned. Økningen i boutgiftstaket er dermed betydelig lavere enn økningen i konsumprisindeksen (KPI), som steg med 6,4 prosent fra juni 2022 til juni 2023^g.

I 2023 var årsveksten i leiepriser (i annonser for utleieboliger) ifølge Eiendom Norge på 7,7 prosent. Med veksten som var i 2022 har leieprisene i Norge steget med 15,2 prosent de to siste årene^h. Predikert månedlig husleie i leiemarkedsundersøkelsen (LMU) viser at til tross for store geografiske forskjeller, har gjennomsnittlig leiepris for en toroms på 50 kvadratmeter har økt mellom seks og ni prosent fra 2022 til 2023. Predikert gjennomsnittlig leie for en fireroms på 80 kvadratmeter har økt med mellom seks og ti prosentⁱ.

I bostøtteanalysen i årsrapporten for 2022 ble det presentert tall fra LMU som tydelig viste den geografiske variasjonen i den gjennomsnittlige leieprisen i Norge. En sammenligning av boutgiftstaket med gjennomsnittlige leiepris i LMU, viste at gjennomsnittsleien i de fleste kategorier var høyere enn boutgiftstaket. Dette gjaldt særlig i Oslo. Denne tendensen har holdt seg i 2023^j.

Etter økningen i boutgiftstaket fra og med juni 2023 sank andelen bostøttemottakere med boutgifter over taket fra 77 prosent i mai til 73 prosent i juni. I løpet av høsten økte imidlertid denne andelen igjen, slik at 76 prosent av bostøttemottakere hadde boutgifter over boutgiftstaket ved utgangen av 2023.

[Tabell 17](#) er en oversikt over andelen som har boutgifter over boutgiftstaket for ulike kommunegrupper og husstandsstørrelser. Tabellen viser at i Oslo (kommunegruppe 1) er andelen som har boutgifter over boutgiftstaket høyere enn i de andre kommunegruppene for alle husstandsstørrelser. 81 prosent av enpersonshusholdninger i Oslo har boutgifter over tak, mens dette gjelder nesten alle flerpersongshusholdninger (91 til 95 prosent). For husholdninger som består av mer enn én person, er andelen som har boutgifter over taket i gjennomsnitt lavest i kommunegruppe 4. Som vist i årsrapporten for 2022 vet vi imidlertid at gjennomsnittstallet for denne kommunegruppen skjuler en svært stor variasjon i boutgifter^k.

Tabell 17: Andel bostøttlemottakere med boutgifter over boutgiftstaket, fordelt etter kommunegruppe og husstandsstørrelse. 2023.

Kommunegruppe	Husstandsstørrelse	Andel over tak (%)	Totalt antall bostøttlemottakere
1	1	81	13 115
1	2	91	2 611
1	3	93	1 789
1	4	92	1 122
1	5 personer eller mer	95	1 172
2	1	79	12 566
2	2	77	2 470
2	3	76	1 477
2	4	76	809
2	5 personer eller mer	77	846
3	1	75	6 516
3	2	73	1 636
3	3	79	1 107
3	4	78	682
3	5 personer eller mer	79	704
4	1	75	38 550
4	2	70	9 289
4	3	68	6 182
4	4	70	3 891
4	5 personer eller mer	65	4 393

For å kunne si noe om hvor stort avviket mellom boutgiftstaket i bostøtteberegningen og de faktiske boutgiftene er, viser [tabell 18](#) ulike mål på differansen mellom boutgifter og boutgiftstak. Tabellen presenterer bare differansen for gruppen med boutgifter over boutgiftstaket, for å unngå at det mindretallet som har boutgifter under tak trekker ned det gjennomsnittlige avviket for den

gruppen som har boutgifter over tak. Tabellen viser differansen både som gjennomsnitt, median, 25. persentil og 75. persentil. Til sammen kan disse tallene både si noe om hva som er vanlig avvik og spredningen på differansen mellom faktiske boutgifter og boutgiftstaket for de med utgifter over taket.

Tabell 18: Differanse mellom faktiske boutgifter og boutgiftstak for bostøttedokumenterte som hadde høyere boutgifter enn boutgiftstaket, fordelt etter kommunegruppe og husstandsstørrelse. Gjennomsnitt, median, 25. persentil og 75. persentil. 2023.

Kommunegruppe	Husstandsstørrelse	Gjennomsnitt	Median	25 % persentil	75 % persentil
1	1	3 183	2 906	1 464	4 406
1	2	4 037	3 808	2 308	5 343
1	3	4 460	3 965	2 668	5 804
1	4	4 505	4 174	2 635	5 915
1	5 eller flere	5 035	4 594	3 094	6 455
2	1	2 278	2 066	908	3 311
2	2	2 751	2 366	1 186	3 600
2	3	3 175	2 564	1 477	4 464
2	4	3 378	2 843	1 380	4 635
2	5 eller flere	4 086	3 315	1 523	5 544
3	1	2 145	1 556	718	3 037
3	2	2 919	2 505	1 079	4 005
3	3	3 493	3 035	1 535	4 935
3	4	3 715	3 130	1 330	5 130
3	5 eller flere	4 020	3 236	1 790	5 721
4	1	2 049	1 677	951	2 781
4	2	2 498	1 883	948	3 463
4	3	2 817	2 416	979	3 979
4	4	2 801	2 210	1 073	4 073
4	5 eller flere	3 035	2 669	1 169	4 169

I Oslo, hvor forskjellen er størst, varierer differansen mellom de gjennomsnittlige boutgiftene og boutgiftstaket mellom 3200 kroner for enpersonshusholdninger til 5000 kroner for husholdninger med fem eller flere personer. Selv om differansen mellom gjennomsnittlige boutgifter og boutgiftstaket er mindre i de andre kommunegruppene, er tendensen i alle grupper at differansen øker med antall personer i husholdningen. Differansen mellom gjennomsnittlige boutgifter og boutgiftstaket for de med utgifter over tak er minst i kommunegruppe 4. Her varierer differansen fra 2049 kroner til enpersonshusholdninger til 3035 kroner for husholdninger med fem personer eller flere.

Selv om spredningen i avviket mellom boutgifter og bostøttetaket er stor, viser verdiene i kolonnen 25. persentil at avviket for 75 prosent av bostøttedokumenterte i de aller fleste kategoriene av kommunegrupper og husholdningsstørrelser er minimum 1000 kroner per måned. For 25 prosent av bostøttedokumenterte er differansen mellom faktiske boutgifter og boutgiftstaket lik verdien i kolonnen

«75. persentil» eller høyere. Dette betyr at 25 prosent av enpersonshusholdningene i Oslo har mer enn 4400 kroner høyere boutgifter per måned enn det som legges til grunn i beregningen av bostøtten. For husholdninger på fire personer har 25 prosent et avvik på 5900 kroner per måned eller mer.

Lave inntekter, EU60 inntektsgrenser og boutgiftenes belastning på husholdningens økonomi

Bostøtten skal bidra til at husstander kan skaffe og beholde tilfredsstillende boforhold selv om den har lave inntekter. Den øvre inntektsgrensen for å motta bostøtte er bestemt av

- samspillet mellom den øvre grensen for boutgiftene
- boutgiftstaket
- opptrappingen av egenandelen ved økende inntekt
- størrelse på minste utbetalte beløp i bostøtte

Ettersom boutgiftstakene varierer med antall husstandsmedlemmer og kommunegruppe man bor i, vil også den implisitte øvre inntektsgrensen

varierte med disse faktorene. I 2023 ble vektingen av husholdsmedlemmer i beregningen av inntekten som inngår i bostøtteberegningen endret. Hvert barn får nå en vekt på 0,15, mens voksne utover én får en vekt på 0,13. Det innebærer at (den implisitte) inntektsgrensen blir høyere for hushold med barn enn for hushold med like mange medlemmer og ingen barn.

[Tabell 19](#) viser ordinær øvre månedlige inntektsgrense ved utgangen av 2023 for noen utvalgte husstandstyper.

Som i 2022 var inntektsgrensene gjennom 2023 til dels mye høyere enn de inntektsgrensene som ble vedtatt av Stortinget i statsbudsjettet. Dette henger også sammen med at inntektsgrensene var «midlertidig» forhøyet gjennom hele året 2023. Det er derfor et viktig poeng at inntektsgrensene som brukes i sammenlikningene videre forholder seg til et regelverk som i skrivende stund kun gjelder ut mars 2024. Inntektsgrensene etter ordinært regelverk er en god del lavere. Siden analysen baserer seg på dataene for 2023, betraktes regelverket som det var i 2023.

Inntektsgrensene ved utgangen av 2023 kan man så sammenligne med de såkalte lavinntektsgrensene. Disse grensene er definert som å være lik 60 prosent av medianinntekten per forbruksenhet etter skatt¹⁾.

I [tabell 20](#) er det tatt hensyn til at en enslig forsørger får barnetrygd. Det er lagt til grunn at ett av barna er under seks år gammel, og at det andre er mer enn seks år gammel.

I kommunegruppe 1 (Oslo) vil nesten alle enslige med inntekt under EU60-grensen kunne motta bostøtte. I de andre kommunegruppene vil noen av de samme søkerne likevel ha for høy inntekt til å kunne få bostøtte. Enslige forsørgere måtte ha inntekter godt under lavinntektsgrensen for å kvalifisere for bostøtte i 2023. [Figur 6](#) viser bostøttens inntektsgrenser i prosent av lavinntektsgrensen EU60, og hvordan den øvre inntektsgrensen varierer mellom kommunegrupper. Eksempelvis må en enslig forsørger i kommunegruppe 4, med to barn, ha en inntekt på mindre enn 80 prosent av lavinntektsgrensen for å kvalifisere til å få bostøtte.

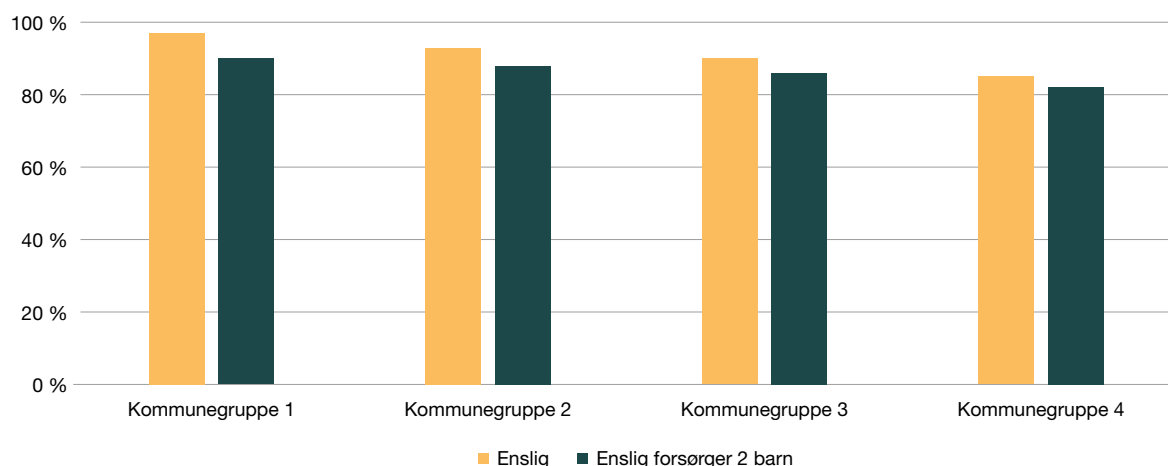
Tabell 19: Høyeste inntekt (skattbar inntekt før skatt) som gir bostøtte ved utgangen av 2023, per måned. Kroner.

Kommunegruppe	Én person i familien	Én voksen og ett barn i familien	Én voksen og to barn i familien	To voksne og to barn i familien
Kommunegruppe 1	28 268	35 416	41 777	47 785
Kommunegruppe 2	27 162	34 252	40 506	46 486
Kommunegruppe 3	26 312	33 393	39 619	45 470
Kommunegruppe 4	24 596	31 605	37 673	43 428

Tabell 20: Beregnede lavinntektsgrenser før skatt. Kroner.

Husstandstype	Inntekt per måned	Inntekt per år
Enslig	29 080	349 000
Enslig forsørger med to barn	46 200	554 200

Figur 6: Inntektsgrensene for husstander med én eller tre personer per kommunegruppe, som andel av EU60 lavinntektsgrense. Prosent. 2023.



En kan tenke seg et scenario der bostøtten styrkes, slik at alle husstander i husholdstypene i [figur 6](#) som havner under lavinntektsgrensen er berettiget bostøtte. Budsjettkostnaden for en slik endring, om man også inkluderer kostnaden for den midlertidige reduksjonen av egenandel ble i 2022 beregnet til å være i størrelsesordenen 1,1 til 1,4 milliarder kroner

Bostøtten dekker et relativt stort spenn i fordelingen av skattbar inntekt (før skatt) som vist i [tabell 21](#) og [22](#). I disse tabellene er bostøttemottakerne fordelt i ti like store grupper basert skattbar inntekt før skatt. Tabellene viser at bostøtten virker ulikt etter inntektsstørrelse.

Merk at det finnes noen urimelige ekstremverdier i dataene. Spesielt gjelder dette rapporterte boutgifter fra bostøtteregisteret, som kan gi utslag ved inndeling av mottakerne i inntektsdesiler. [Tabell 21](#) og [22](#) viser derfor medianverdier heller enn gjennomsnitt. [Tabell 21](#) viser videre at det er store inntektsforskjeller blant de enslige som får bostøtte, mens variasjonen i boutgifter er klart mindre.

Fordelingene av skattbar inntekt, boutgifter og bostøtte blant bostøttemottakere med tre husstandsmedlemmer likner mye på fordelingen blant enslige, men med den forskjellen at nivået ligger høyere for husstander med tre medlemmer. Det er også påfallende at boutgiftene for trepersonshusstander knapt varierer mellom inntektsdesilene.

Tabell 21: Median skattbar inntekt, bostøtte og boutgift per måned etter desil i inntektsfordelingen blant bostøttemottakere, enslige. Kroner. Desember 2023.

Inntektsdesil	Inntekt	Boutgift	Bostøtte
1.	0	8 500	3 333
2.	0	8 000	3 333
3.	12 160	8 000	3 143
4.	18 240	8 415	2 546
5.	18 818	8 161	2 170
6.	20 528	8 300	1 728
7.	21 420	8 029	1 479
8.	22 622	8 565	1 162
9.	24 515	9 065	360
10.	26 136	9 636	643

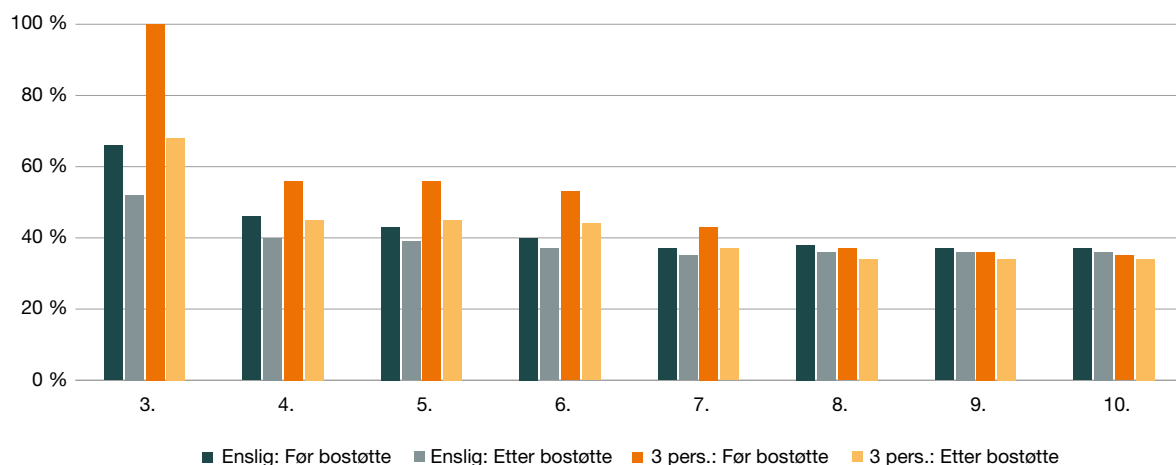
Tabell 22: Median skattbar inntekt, bostøtte og boutgift per måned etter desil i inntektsfordelingen blant bostøttemottakere, husstander med tre personer. Kroner. Desember 2023.

Inntektsdesil	Inntekt	Boutgift	Bostøtte
1.	0	12 000	5 177
2.	0	11 000	5 177
3.	11 055	11 000	5 177
4.	19 640	11 000	4 577
5.	19 770	11 000	4 499
6.	22 241	11 694	4 328
7.	25 820	11 000	3 638
8.	29 994	11 239	2 658
9.	33 000	11 835	1 760
10.	36 673	12 731	813

Basert på [tabellene 21](#) og [22](#) kan man illustrere andelen som boutgiften utgjør av den skattbare inntekten¹⁾, før og etter bostøtte. I [figur 7](#) er dette illustrert, men uten de to første desilene der boutgiftene uansett utgjør mer enn de samlede skattbare inntektene, både før og etter bostøtte.

I 3. inntektsdesil, ser man at bostøtte spiller en viktig rolle i å redusere boutgiftenes andel i mottakernes totale budsjett. Her reduserer bostøtten andelen som boutgiften utgjør av skattbar inntekt med tretten prosentpoeng for enslige. Blant husstander med tre personer er den tilsvarende reduksjonen enda større.

Figur 7: Boutgiftenes andel av husstandens bruttoinntekt, før og etter bostøtte, inntektsdesil 3 til 10 blant bostøttemottakere. Prosent. 2023.



¹⁾ For å beregne boutgiftsbelastningen helt presist er man blant annet avhengig av å kjenne til husstandens ikke-skattebare inntekter også.

Bostøtte er for mange et viktig bidrag i husstandsbudsjettene. Den muliggjør å skaffe seg, eller å beholde, en egnet bolig. Bostøtten gjør det også mulig å holde oppe konsumet av andre varer og tjenester.

Slik bostøtten er utformet vil forskjellen i boutgiftsbelastning være ganske lik rett over og rett under bostøttens implisitte inntektsgrense. Bostøtten trappes ned mot minste utbetaling etter hvert som inntekt går mot den øvre grensen. Det betyr at rett under inntektsgrensen er bostøtten så lav at det ikke vil være særlig forskjell på boutgiftsbelastningen på de to sidene av inntektsgrensen. Selv om de øvre inntektsgrensene i bostøtten er viktige, må man derfor ha fokus på den absolutte størrelsen på boutgiftene når man vurderer bostøttens fordelingsprofil.

Bostøtten inngår som en del av en større bolig- og velferdspolitisk virkemiddelpakke, og poenget med dette kapittelet er ikke å fastslå hva bostøtten burde vært. Det er en langt mer kompleks og sammensatt diskusjon. Derimot kan man fastslå at bostøtten har et uforløst potensial for å bidra til at husstander med høye boutgifter og lave inntekter kan skaffe seg og beholde en egnet bolig.

5. Ny kunnskap om bostøtten i 2023

Også i 2023 har bostøtteordningen vært tema for og omtalt i flere utredninger, rapporter og diskusjonsnotater. Dette kapittelet vil kort gjennomgå noen av dem.

Bostøttens egenandelsberegning – forankring i underliggende prinsipper

Ekspertgruppen som leverte en gjennomgang av bostøtteordningen i 2022, pekte særlig på at ordningen manglet forankring i underliggende prinsipper. Husbanken lyste derfor ut et prosjekt der man ønsket et diskusjonsnotat knyttet til forankring av bostøttens egenandel.

Formålet med notatet var altså å belyse både muligheter og utfordringer knyttet til forankring av bostøttens egenandel. Diskusjonen skulle ikke være bundet til dagens innretning, men se hen til formålet med bostøttens egenandel:

1. Avgrensning mot husstander med lave boutgifter
2. Avgrensning mot husstander som har lave boutgifter ift. husstandens inntekt
3. Avgrensning mot høye inntekter og inntektsøkninger

Diskusjonen skulle også se hen til inntektsomregningen for husstander med flere enn én person.

Oppdraget ble tildelt til NOVA/OsloMet under Bovel-paraplyen, som leverte et diskusjonsnotat i desember 2023 (BOVEL-notat: 2/2024). Notatet innleder med å se på bostøttens institusjonelle kontekst i det norske inntektssikringssystemet, for deretter å se på relevante bostøtteordninger i Sverige og Danmark.

Notatet diskuterer deretter bakgrunnen for å ha en bostøtteordning, hvor de viser til at boligkonsum burde være et prioritert gode, og at det er store forskjeller i kostnaden ved å bo som ikke skyldes husstandens boligpreferanser (eksogen variasjon). Ingen av delene ivaretas i særlig grad av inntektssikringsordningene, særlig for leietakere. På denne måten kan bostøtten fungere som et supplement til inntektssikringsordningene. Notatet argumenterer også for at det kan være hensiktsmessig med en klarere grensdragning mot sosialhjelp.

Etter forfatternes syn burde egenandelen ta utgangspunkt i følgende grunnprinsipper:

- Det er i tråd med bostøttens grunnleggende funksjoner, økt boligkonsum og kompensasjon for eksogen variasjon i boutgifter, at det settes et minimumsnivå på boutgifter.
- Inntektsprøvingen må innrettes slik at ordningen er relevant for mottakere av folketrygdens minsteytelser.
- Inntektsvektingen ved inntektsomregning må ikke skille seg dramatisk fra vektene i EU60.
- Inntektsprøvingen bør ikke stoppe før den ligger over den relevante EU60-fattigdomsgrensen.
- Avtrapningen av bostøtte mot inntekt må ikke være for bratt og den tilhørende implisitte maksimalskatten bør ikke bli høyere enn 20 prosent.
- Minste egenandel (minste boutgift) og dekningsprosent kan tilpasses i tråd med resten av grunnprinsippene.

Notatet kritiserer også ekspertgruppens foreslåtte egenandelsmodell, som tar utgangspunkt i livsoppholdssatser. De mener blant annet at begrunnelsen for bostøtteordningen gjør at det er gode grunner for en minstegrense for støtteberettigede boutgifter. Modellen i ekspertgrupperapporten tar ikke utgangspunkt i en prinsipiell diskusjon om hva målgruppen skal være og hvordan man definerer lav inntekt. Om bostøtten i for stor grad prøver å se hen til hvor mye man sitter igjen med vil det viske ut skillet mellom bostøtten som en ytelse som supplerer lav inntekt, og bostøtten som en ytelse som erstatter inntekt. I tillegg vil den implisitte marginals-katten bli for høy.

Botrygghet på leiemarkedet i dyrtida. En diskusjon av virkemidler som kan redusere boutgiftsbelastningen til leieboere med lave inntekter

På oppdrag fra Husbanken leverte Bovel et notat om virkemidler som kan redusere boutgiftsbelastningen til leieboere med lave inntekter (Bovel, 5/2023). Notatet fremhever at kombinasjonen med sterk prisvekst på både bolig og andre nødvendighetsvarer rammer de mest økonomisk sårbare lavinntektsleieboerne hardt.

Forfattere peker på bostøtten som et treffsikkert virkemiddel for å styrke botryggheten på leiemarkedet på både kort og lang sikt. Samtidig mener de at bostøtten har et uforløst potensial, og viser blant annet til nivået på boutgiftstakene, inntektsgrensene, og at årlige prisjusteringer kan fange opp kraftige prisøkninger for sent.

Strømsøtte til husholdninger – Kunnskapsgrunnlag om virkemidler mot energifattigdom

På oppdrag fra Husbanken leverte Vista analyse en rapport som drøfter mulige virkemidler mot høye energipriser, særlig for økonomisk vanskeligstilte husstander. De viser blant annet til at det kan være behov for en strømsøtteordning rettet mot vanskeligstilte også i fremtiden, og fremhever at den for eksempel kan bygges på bostøtteordningen, og dermed være en kostnadseffektiv løsning med klart definerte målgrupper.

Ekspertgruppe om barn i fattige familier

Ekspertgruppen om barn i fattige familier leverte i oktober 2023 sin rapport til barne- og familieminister, Kjersti Toppe. Rapporten omtaler bostøtten som et viktig virkemiddel, og støtter blant annet forslag om bedre boutgiftstak og en mer prinsipielt forankret egenandel. Ekspertgruppen peker også på et mulig inntektsfritak for hjemmeboende barn som er over 18 år, for å stimulere til arbeid for unge voksne i lavinntektsstatus.

Hovedtiltaket knyttet til bostøtte som løftes av ekspertgruppen er å fryse utbetalingen for barnefamilier i seks måneder, slik at barnefamilier kan skaffe seg arbeid uten å risikere at man mister bostøtte.

Husbanken var blant høringsinstansene og har levert en høringsuttalelse til ekspertgruppens rapport.

Referanser

- a) Kommunal- og distriktsdepartementet. Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot (bustøttelova)
- b) Kommunal- og distriktsdepartementet. Forskrift om bustøtte.
- c) Har senere blitt permanent nedjustert til 0,27 prosent
- d) I oversikten skilles uføretrygdede med innvilgede rettigheter som ung ufør fra andre uføretrygdede. Dette skyldes at de har høyere minstepensjoner, og egne beregningsregler i bostøtten.
- e) Begrepet overgangsordning brukes i omtalen av disse to særordningene. Begge ordningene er gjort varig, slik at begrepet her ikke omtales i sammenheng med at innretningen kun gjelder en overgangsperiode, men at ordningen er innført med henblikk på å kompensere for konsekvensene av overgangen til henholdsvis ny innretning av bostøtteordningen i 2009 og fra pensjon til trygd for uføre fra og med 1. januar 2015.
- f) NAV 16.11.2023. Flere får sosialhjelp og flere sliter økonomisk
- g) SSB 10.07.2023. KPI opp 6,4 prosent siste tolv måneder
- h) Eiendom Norge. Leieprisstatistikk K4 2023. Utleieboligrapporter
- i) SSB 22.12.2023. Leiemarkedsundersøkelsen. SSB statistikkbank tabell 09897.
- j) SSB 22.12.2023. Leiemarkedsundersøkelsen.
- k) Figur 12 i vedlegg 1 Analyse av bostøtte, årsrapport for Husbanken 2022
- l) Den siste publiserte inntektsstatistikken er fra 2022. Lavinntektsgrensen derfra framskrives med en nominell vekstrate på seks prosent. Videre brukes skattekalkulatoren på skatteetaten.no til å beregne hvilken inntekt før skatt man må ha for å oppnå en inntekt lik lavinntektsgrensen.



Vedlegg 2

Analyse av startlån

Hovedfunn

Startlånet er et treffsikkert boligsosialt virkemiddel som bidrar til at vanskeligstilte på boligmarkedet får kjøpt egen bolig, og at de beholder den. Resultatene av startlånsordningen gjennom 20 år og hovedtrekk det siste året er følgende:

- Husstander som får innvilget startlån forblir eiere over tid, og bidrar til økt eieretablering i de prioriterte målgruppene.
- Over 143 000 husstander¹⁾ har fått startlån i perioden. 86 prosent²⁾ av disse eier fortsatt bolig i dag, mot 45 prosent av de som har fått avslag.
- Over 73 000 barnefamilier har fått startlån i perioden. Barnefamilienes andel av dem som får startlån har økt hvert år etter 2014 og var i 2023 på 61 prosent.
- Startlånet treffer hovedmålgruppen for ordningen; personer med lav inntekt.
- Det eksisterer et eiepotensiale blant startlånssøkerne med lav inntekt som får avslag, så mulighetsrommet i ordningen er større.
- Seks av ti husstander som søker startlån får utbetalt lånet samme år som de søker.
- Det er store kommunale variasjoner i bruken av startlån. Husstander i landets minst sentrale kommuner har nesten fire ganger større sannsynlighet for å få startlån enn de som bor mest sentralt.

Utviklingstrekkene i 2023 viser at startlånets effekt som virkemiddel har blitt redusert og eieretablering har blitt vanskeligere:

- Stigende renter og økte kostnader reduserer målgruppens mulighet til å kjøpe egen bolig.
- Renteutgiftene for en gjennomsnittlig barnefamilie med startlån har nesten firedoblet seg siden 2021. Full effekt av renteøkningene ventes først i 2024.
- Utviklingen viser en forskyvning oppover i inntekt blant de som får startlån.
- Ni av ti startlånskunder overholder låneforpliktelsene sine til tross for økte kostnader. Det er ingen økning i andel husstander som misligholder startlånet fra 2020-2023.
- 1500 fastrenteavtaler går ut i løpet av 2024. Disse husstandene går da fra et lavt fastrentenivå til en mye høyere rentebelastning fra en dag til en annen.

¹⁾ Husbankens livsløpsanalyser, tallet inkluderer også de som har fått startlån til tilpasning og utbedring og refinansiering. I perioden er det 6535 lån som er gitt til tilpasning eller utbedring, men en del av disse kan også være gitt til noen som først har fått startlån til kjøp. Da telles de bare en gang.

²⁾ Alle døde og utflyttede ekskluderes fra tallmateriale når eieandel m.m. beregnes.

Innledning

Startlånet feiret 20-årsjubileum i 2023 og er Husbankens viktigste virkemiddel i arbeidet med målet om at flere skal kunne eie egen bolig. Ordningen er regulert i forskrift om lån fra Husbanken¹⁾.

Analysene i dette vedlegget er todelt:

Del 1 viser utviklingen av startlånet fram til i dag, resultater av 20 år med startlån, potensialet som finnes for at flere kan bli boligeiere og noen utviklingstrekk for 2023. [Kapittel 1](#) beskriver utviklingen i ordningen, med hovedfokus på forskriftsendringen i 2014. [Kapittel 2](#) viser startlånets betydning for at vanskeligstilte på boligmarkedet kan eie egen bolig og forbli boligeiere over tid. Kunnskap om hvem som får innvilget startlån og hvem som får avslag omtales i [kapittel 3](#). I [kapittel 4](#) analyseres eierpotensialet for startlånssøkere med avslag og mulighetsrommet i et utvalg av kommuner. Prosessen fra søknad om startlån fram til et eventuelt boligkjøp kan ta lang tid. [Kapittel 5](#) beskriver prosessen og gir en analyse av finansieringsbevis som ikke kommer til utbetaling, sammenlignet med de som kommer til utbetaling. Kommunale variasjoner i bruken av startlånet er tema i [kapittel 6](#).

Del 2 ser på konsekvenser av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet for eksisterende og potensielle startlånstakere, og hvordan kommunene og Husbanken møter dette. [Kapittel 7](#) viser blant annet betydningen av økte rentekostnader og utviklingen i nedbetalingsvilkår for startlånstakere i 2023. I [kapittel 8](#) er mislighold og sårbarhet tema. Avslutningsvis viser Husbanken til noen tiltak som kan bidra til å møte utfordringene på kort og lang sikt.

Husbanken jobber aktivt med å legge data til rette for å øke kunnskapen om Husbankens virkemidler på individ og samfunnsnivå. I analysen brukes det to hovedkilder for data om startlånet. Det første er vanlig rapportering på antall saker, for eksempel antall søknader eller antall utbetalinger¹⁾. Da registreres hver utbetaling for seg, uavhengig av om det går til samme husstand for eksempel, og hver søknad uavhengig av om den kommer fra samme husstand. Disse tallene representerer godt arbeidsmengden for kommunene.

For å kunne si noe om resultater og effekter av Husbankens ordninger, må Husbanken kunne følge startlånstakere over tid. Den andre kilden for tall følger derfor husstanden, og ser på utviklingen over tid, kalt livsløpsanalysene. Dette er nytt, og vil kunne gi grunnlag for å gjennomføre mer presise analyser framover. Her blir for eksempel informasjon fra matrikkel og grunnbok koblet med informasjon fra saksbehandlingssystem for startlån, slik at en kan følge eierskap over tid. I lånesimuleringsmodellen som presenteres i kapittelet om eierpotensiale kobles data fra Startskudd med informasjon om omsatte boliger fra Eiendomsverdi. Bruk av data fra livsløpsanalysene vil medføre at det vil være et avvik mellom de tallene som benyttes i deler av dette vedlegget og startlårsdata som presenteres i øvrige deler av årsrapporten. For å kunne si enda mer om hvordan det går med husstandene som får startlån, trenger Husbanken oppdatert informasjon om husstanden som blant annet inntekt, husstandstype, adresse og løpende forvaltningsdata fra Intrum og andre låneforvaltere²⁾.

¹⁾ Rapporteringsløsningen SVAR

²⁾ Dette forutsetter nye hjemler for å hente inn nødvendig data. Og tilgang til oppdatert info fra Folkeregisteret, A-melding og skattemelding

Del 1

Kapittel 1: Startlånet gjennom 20 år

Mer enn 143 000 husstander har fått startlån i løpet av disse 20 årene. Over halvparten av disse er barnefamilier¹⁾. Andelen barnefamilier har økt de siste årene, og i 2023 utgjorde barnefamilier 61 prosent av de som fikk utbetalt startlån. 86 prosent av de som har fått startlån siden 2003 eier fortsatt bolig.

1. januar 2003 ble startlånet etablert. Det erstattet kjøps- og etableringslån som var Husbankens behovsprøvde lån til husstander som trengte bistand til å kjøpe seg en bolig. Målgruppen var den samme som for det tidligere etableringslånet; ungdom uten egenkapital og andre vanskeligstilte grupper. Omleggingen skulle gi låntakerne en enklere og mer brukervennlig låneordning og et mer fleksibelt regelverk.

Kommunene lånte inn penger fra Husbanken og saksbehandlet og tildelte startlån videre til privatpersoner. Startlånet kunne gis som et topplån med grunnfinansiering fra private banker eller som et fullfinansieringslån. Kommunene sto relativt fritt til å videretilde startlånet til boligsosiale formål. Lånet kunne benyttes til å kjøpe nye og brukte boliger, å utbedre eksisterende boliger og refinansiere dyr boliggjeld.

Startlånet fikk en gradvis sterkere boligsosial profil i årene fram mot forskriftsendringen i 2014^{b)}. Da ble ordningen mer målrettet mot langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet. Startlånsordningen gikk da fra å være en ordning som også hjalp førstegangsetablerere inn på boligmarkedet til en enda mer behovsprøvd ordning for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å skaffe seg en egnet bolig og beholde den.

Forskriftsendringen i 2014 førte til en betydelig reduksjon i antall startlånstakere, fra et nivå på rundt 12 000 husstander til om lag 7000 husstander i 2015. Årsaken til denne reduksjonen er at gjennomsnittslånet økte kraftig da startlånet i større grad ble brukt til fullfinansiering enn toppfinansiering. Forskriftsendringen åpnet også for at kommunene kunne gi inntil 50 års løpetid.

Ved innføringen av startlån i 2003 ble kommunene oppfordret til å inngå samarbeid med private banker om lånefinansieringen. Andelen samfinansierte startlånsboliger økte over tid fra 2003, og i 2013 var 50 prosent av utbetalte startlån gitt med samfinansiering i bank²⁾. Denne andelen falt til under 30 prosent i 2015 og ned til fem prosent i 2022. Dette henger sammen med målrettingen av ordningen i 2014 mot personer med langvarige boligfinansieringsproblemer.

Det er stor etterspørsel etter startlån både fra kommuner og søkere, og i 2023 ble det utbetalt 16,1 milliarder kroner i startlån fra kommunene.

Kapittel 2: Eierskap gjennom 20 år

Et viktig mål for å se effekten av startlånsordningen, er i hvor stor grad de som kjøper seg en bolig med startlån forblir eiere på sikt.

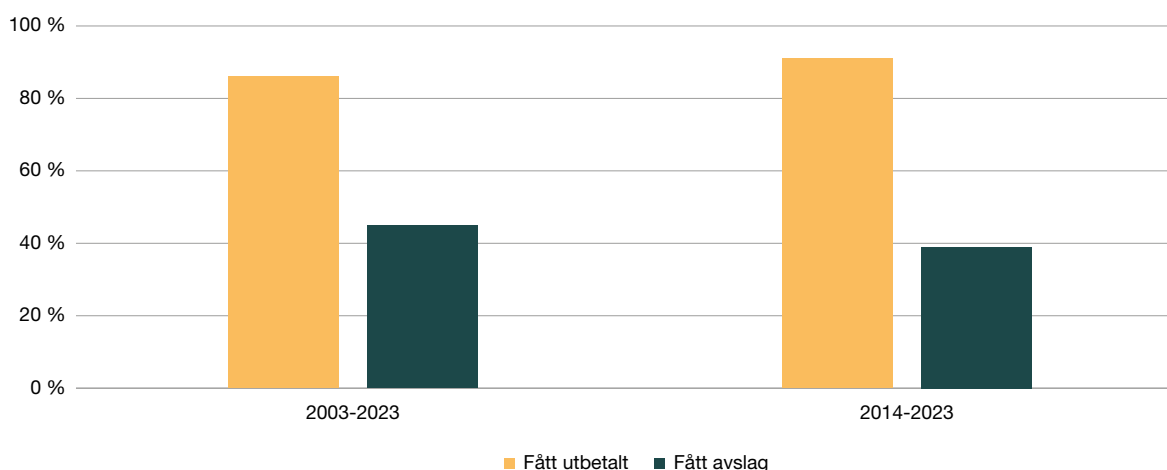
Fra 2003 og fram til i dag³⁾ er 86 prosent av de som har kjøpt bolig med startlån fortsatt eiere av en bolig. Det samme tallet er 91 prosent av de som har kjøpt en bolig ved hjelp av startlån fra 2014, da ordningen i enda større grad ble rettet mot vanskeligstilte. Eierandelen for personer som har fått avslag på startlån siden 2003 er 45 prosent. Eierandelen er 39 prosent dersom vi ser på de som har søkt fra ordningen ble endret i 2014. Se [figur 1](#).

¹⁾ Av 143 653 husstander som har fått startlån de siste 20 årene, er 73 701 barnefamilier (51,5 %). Fra 2014 er det 67 248 husstander som har fått utbetalt startlån, hvorav 33 774 er barnefamilier. Tallene inkluderer også de som har fått startlån til tilpasning, utbedring og refinansiering, se fotnote 1.

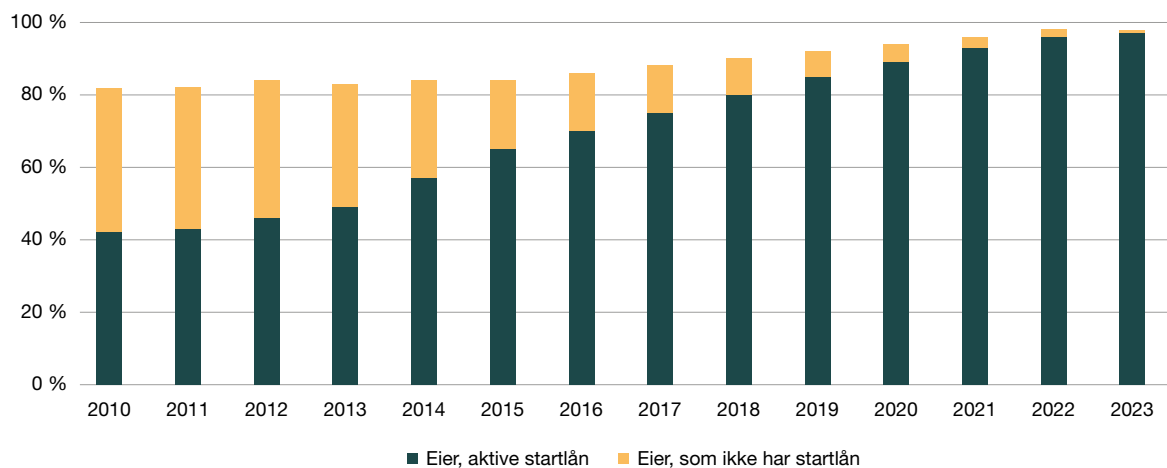
²⁾ Husbankens interne rapporteringsløsning SVAR. Se tabell 22.

³⁾ Pr 30.11.23 Siste kobling mot grunnbok og matrikkel ble gjort 30 november 2023. Siden det er etterslep i tid på registreringer i grunnbok og matrikkel så vil enkelte lån utstedt siste halvår av 2023 stå oppført til å ikke eie.

Figur 1: Eierandel i 2023 for personer som har fått utbetalt startlån og personer som har fått avslag på startlån. Viser perioden 2003-2023 og 2014-2023. Eierandel i prosent.



Figur 2: Eiere i slutten av 2023, etter år for utbetaling av startlån. Eieandel i prosent. 2010-2023.



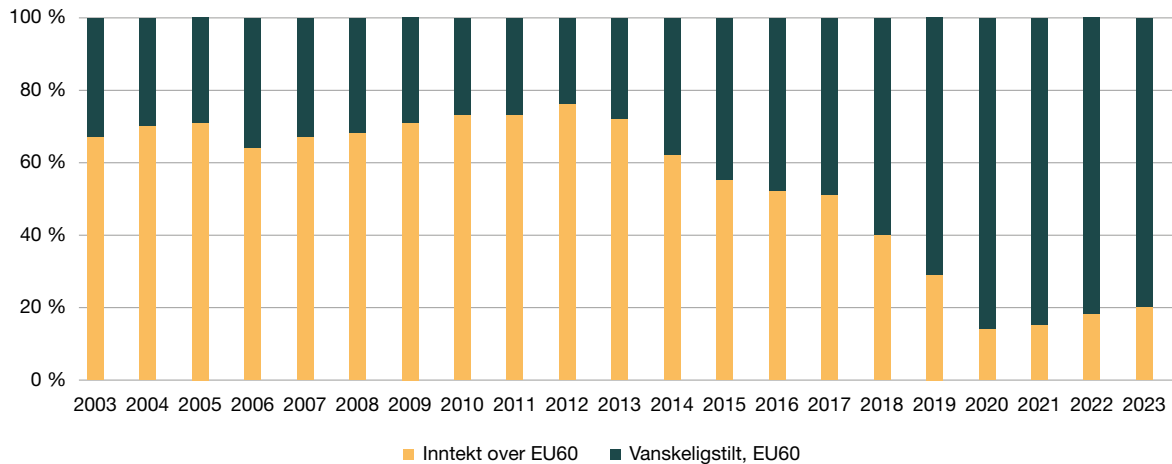
Det er over 140 000 husstander som siden starten av ordningen har skaffet seg en egen eierbolig med startlån¹⁾. Ved utgangen av 2023 var det i underkant av 112 000 av disse husstandene som fortsatt eier bolig²⁾.

Tallene viser at det er stor sannsynlighet for at personer som får innvilget startlån forblir eiere over tid, og at startlånet dermed bidrar til økt eieretablering for personer i målgruppa. Som [figur 2](#) viser er det over 80 prosent av de som fikk startlån i 2010 som i dag eier bolig. Av disse har over halvparten fortsatt startlån, mens de resterende enten har konvertert startlånet til et ordinært boliglån eller betalt ned startlånet.

¹⁾ Tall per 30.11.23 fordi det er da siste kobling mot grunnbok og matrikkel er gjort. Tallet er som tidligere nevnt 143 000 husstander fra 2003 og ut 2023, men 140 000 husstander er altså pr 30.11.23. Inkluderer også startlån gitt til utbedring og tilpasning.

²⁾ Alle døde og utflyttede ekskluderes når eieandelen beregnes, av de 140 000 familiene som har fått startlån siden oppstarten er i rett under 10 000 registrert døde eller utflyttet. Så disse trekkes fra når eieandelen beregnes. I tillegg er det noen forekomster av utbetalte startlån med mangelfull informasjon som er trukket fra i beregningen.

Figur 3: Husstander med startlån – utvikling i andel som er vanskeligstilte (EU60). Prosent. 2003–2023.



Hvor mange som fortsatt eier en bolig i 2023 av alle som har tatt opp startlån siden oppstart varierer på kommunenivå. Eierandelen varierer fra 67 prosent som det laveste til 100 prosent. Fordelt på sentralitetsklasser er det ikke store forskjeller mellom kommunene.

Det er heller ikke store forskjeller i fortsatt eierskap etter familiesammensetning. Men par uten barn skiller seg ut, med at bare 45 prosent fortsatt har aktive startlån, mot 62 prosent for enslige med barn. Det er dermed en større andel av par uten barn som har konvertert startlånet til et nytt boliglån eller nedbetalt startlån.

Fordi informasjonen om husstandstype er registrert på søknadstidspunktet og Husbanken ikke har oppdatert informasjon om sivilstatusen har endret seg¹⁾, er det vanskelig å si noe konkret om hvorfor det er en slik forskjell. Par uten barn har imidlertid generelt større muligheter for å betale raskere ned på et boliglån og bygge seg opp egenkapital enn familier med barn.

Startlånet treffer hovedmålgruppa; personer med lavinntekt

At startlånet har dreid seg mer mot personer med lavinntekt viser [figur 3](#) tydelig. Den grønne fargen viser andelen husstander med lavinntekt (EU60), den gule fargen husstander over EU60, for alle

husstandene som har fått utbetalt startlån fra oppstarten i 2003 og fram til i dag. Dette viser at startlånet som virkemiddel treffer personer med lavinntekt godt. Det en liten økning i andelen som har inntekt over EU60 de siste tre årene. Les mer om det i del 2.

Husstander med inntekt under lavinntekt (EU60) har i større grad fortsatt et aktivt startlån²⁾. Mens det for husstander med inntekt over lavinntekt (EU60) er 47 prosent av startlånene som fortsatt løper, er det 74 prosent for de med inntekt under lavinntekt (EU60). En forklaring på denne forskjellen kan dels skyldes vridningen av startlånet fra 2014, samt at høyere inntekt på søknadstidspunktet øker sannsynligheten for å konvertere startlånet til ordinært boliglån eller nedbetale lånet.

Eierandelen blant startlånstakere i dag målt etter om de var over eller under lavinntektsgrensen (EU60³⁾) på søknadstidspunktet er på henholdsvis 84 prosent og 87 prosent. Det er dermed noe høyere eierandel over tid for de med de laveste inntektene. Det er interessant å undersøke nærmere⁴⁾ hvorfor det er slik, for å se om det også er mulig å øke eierandelen til de over lavinntektsgrensen tilsvarende.

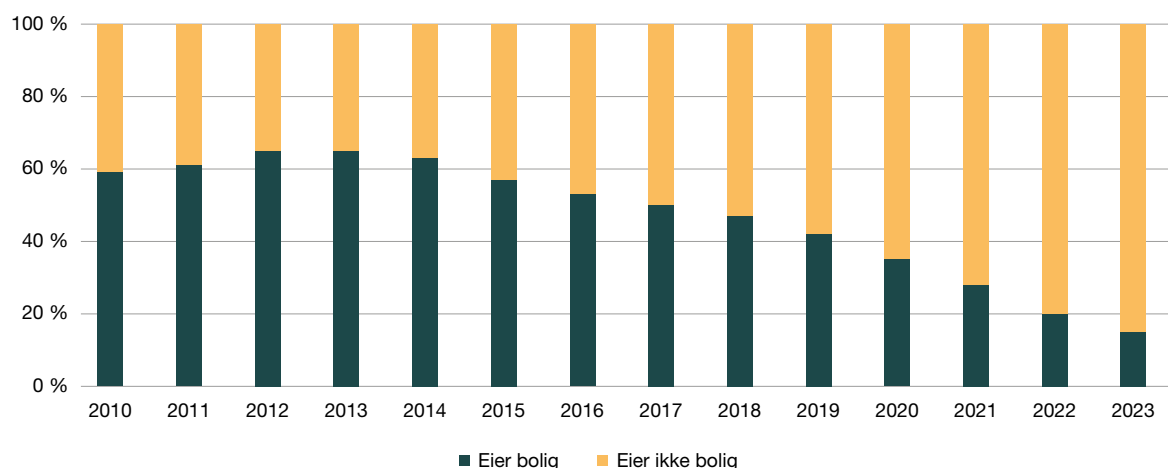
¹⁾ Det pågår et hjemmearbeid som etter hvert vil gi Husbanken mer oppdatert informasjon og dermed også større muligheter for analyse.

²⁾ Aktive lån identifiseres ved at panten mot kommunen fremdeles løper og lånet antas derfor å fremdeles løpe.

³⁾ 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 2022 for en enslig var for eksempel 261 800 kr (SSB-tabell 09593).

⁴⁾ Se fotnote 1.

Figur 4: Andelen som eier bolig eller ikke av startlånssøkere med avslag. Prosent. 2010–2023.



Lavere eierandel blant husstander som har fått avslag

Det er 112 985¹⁾ husstander som har fått avslag på startlån fra 2003 og fram til i dag. Av disse er det 45 prosent som er registrert som boligeiere i 2023. For avslag gitt etter 2014 er eierandelen 39 prosent. Dette er en betydelig lavere eierandel sammenlignet med husstander som har fått innvilget startlån i samme tidsrom, som var på 86 prosent. Dette viser tydelig betydningen startlånet har for å øke eierandelen for personer med lavinntekt.

I underkant av 62 prosent av de som har fått avslag har inntekt under lavinntekt (EU60). Av disse er det 35 prosent som er registrert med eiebolig i dag. Tilsvarende eierandel for de over lavinntekt (EU60) er 59 prosent. Denne forskjellen var forventet, siden det er større mulighet for de med høyere inntekt å få innvilget et lån i vanlig bank på sikt. Det er grunn til å anta at mange av de med lavere inntekt har fått avslag fordi de er vurdert til å ikke ha betjeningssevne, mens for mange av de over lavinntekt (EU60), fordi de på sikt vil kunne få lån i ordinær bank.

Eierandelen for de med avslag varierer etter familiesammensetning. Enslige (43 prosent) og enslige forsørgere (40 prosent) har lavere eierandel enn par med barn (47 prosent) og par uten barn (51 prosent). Dette understreker igjen hvor viktig startlånet er for at flere kan få muligheten til å eie, og

i enda større grad for enslige og enslige forsørgere. 14 prosent av de som har fått startlån siden 2003 er ikke registrert som boligeiere i 2023.

Informasjonen som nå er registrert om alle startlånssøkerne er hentet fra søknadstidspunktet. For å bedre forstå årsakene til at 14 prosent av de som har fått startlån ikke lenger er eiere, har Husbanken behov for oppdatert registerinformasjon om husstandene²⁾. Det samme gjelder for de som har avslag på startlån, og som likevel klarer å kjøpe seg en bolig etter hvert.

Startlånet har en positiv innvirkning for eierandelen blant husstander med lavinntekt

På tross av et mål om økt andel boligeiere, er trenden i andelen eiere fra 2015 og fram til i dag fallende. Andelen av innbyggere i Norge som eier bolig ligger ett prosentpoeng lavere enn det den gjorde i 2015³⁾. Det er en klar sammenheng mellom inntekt og om en eier boligen en bor i. Mindre enn halvparten av husstandene i laveste inntektskvartil eier, og eierandelen i andre inntektskvartil er også vesentlig lavere enn blant dem med inntekt over median. Fallet i eierandel fra 2015 er mest markert for husholdninger med lavere inntekter.

¹⁾ Fra tallet er de som har fått avslag, men som er døde eller utflyttet tatt ut. Tallene er også renset for de som har fått avslag, men som senere har fått innvilget startlån. Dette gjelder 31 784 husstander. Tall pr 30.11.23, som alle tall for eieandel siden det er da siste kobling mot grunnbok og matrikkelen er gjort.

²⁾ Se fotnote 1 på [side 163](#).

Tabell 1: Andel husstander som eier i hvert inntektskvartil. Prosent. 2015–2023.

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

Kilde: SSBs statistikkbank, tabell 11346

Tabell 2: Utbetalte startlån. Totalt og gjennomsnitt. Antall og millioner kroner. 2017–2023.

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antall lån	6 905	6 900	7 254	7 038	7 391	7 897	7 830
Totalt utbetalt lånebeløp	8 465	9 263	10 491	11 835	13 528	15 964	16 110
Gjennomsnitt lån til kjøp	1,47	1,59	1,68	1,88	2,03	2,28	2,31

Startlånsordningen har stor betydning for eierandelen blant husstander med lav inntekt. Av de 7580 husstandene¹⁾ som mottok startlån i 2023, ble anslagsvis 5350 boligeiere for første gang. Det legges til grunn at de husstandene som kommer fra et leieforhold, midlertidig husvære eller familie-hjemmet ikke har eid en bolig før. Under forutsetning av at ingen av disse husstandene hadde kommet inn i boligmarkedet uten startlån, vil ordningen bidra til å øke eierandelen med 0,2 prosentpoeng for alle husholdninger sett under ett i 2023.

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 husholdninger. Dette tallet må forstås som en indikator, og kan overvurdere den langvarige effekten av startlånsordningen: En del husholdninger vil etter noe tid kunne få lån i vanlig bank, og ikke alle som får startlån forblir eiere (86 prosent forblir eiere).

Eieandel-analysene viser at 35 prosent av personer med lavinntekt (EU60) som fikk avslag på startlån er boligeiere i dag. På den annen side holder eierandelen blant mottakere av startlån seg høy over tid. I tillegg bidrar startlån til å opprettholde eierandelen blant vanskeligstilte, i den grad kommunene hjelper vanskeligstilte eierhusholdninger til å beholde boligen sin gjennom refinansiering.

Kapittel 3: Utbetalinger og avslag

I 2023 ble det utbetalt 7830 startlån fordelt på 7580 husstander²⁾. Samme husstand kan få flere utbetalinger. For eksempel kan det være at startlånet utbetales i flere omganger, som ved utbedring av bolig.

Antall startlån utbetalt i 2023 er lavere enn antall utbetalt i 2022. Det utbetalte beløpet for startlån er imidlertid høyere i 2023 enn i 2022. Gjennomsnittlig startlån utbetalt på tvers av alle formål har hatt en jevn økning siden 2017. Økte boligpriser i kombinasjon med behov for større boliger hos blant annet barnefamilier gjenspeiles i den årlige økningen. Gjennomsnittlig startlån til kjøp av bolig for barnefamilier var 2,6 millioner kroner i 2023.

Startlånet er ment å treffe husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer og som ikke klarer å bygge opp nok egenkapital til å få boliglån i vanlig bank på sikt. Samtidig må inntekten være så høy at startlånet kan betjenes. Størrelse på inntekt har stor betydning for om personer har mulighet til å få lån i vanlig bank. [Tabell 3](#) viser at startlånet fortsatt treffer målgruppene basert på inntekt. Sammenlignet med i fjor er det en økning i inntekt for alle husstandstyper, se [figur 8](#). Dette er sannsynligvis på grunn av at kostnadene ved å betjene et lån og prisene på boliger har steget, som igjen betyr at husstanden må ha høyere inntekter for å klare å betjene boliglånet.

¹⁾ Se forskjellen på antall utbetalte startlån og antall husstander i [kapittel 3](#) Utbetalinger og avslag.

²⁾ I [kapittel 3.1](#) brukes husstander om antall utbetalte startlån. Her har dataene tatt høyde for at det kan utbetales startlån i flere omganger til samme husstand, derfor avviker tallet for husstander her fra tallet for husstander i [kapittel 3.1](#).

Tabell 3: Inntektsfordeling for husstander med tilsagn fordelt på inntektsintervaller, 2023. Prosent.¹⁾

Intervall	Enslige	Enslige med barn	Flere voksne	Flere voksne med barn	Totalsum
Opptil 200 000	3	1	1	0	2
200 000 - 299 999	66	5	14	2	24
300 000 - 399 999	24	34	14	6	22
400 000 - 499 999	4	37	28	13	20
500 000 - 599 999	1	14	23	23	13
600 000 - 699 999	0	6	12	29	11
Fra 700 000 og opp	0	3	7	27	9
Sum	100	100	100	100	100

Hvem får startlån?

De fleste husstandene som får innvilget startlån kommer fra en leiebolig, se [tabell 4](#). Videre går seks av ti startlån til barnefamilier. Barnefamilienes andel av de som får startlån har økt jevnt over flere år. Typiske startlånstakere er mellom 35 og 66 år gamle og bruker startlånet til å kjøpe en brukt bolig.

Tabell 4: Utbetalte startlån fordelt etter boforhold på søknadstidspunktet. Andel i prosent. 2017–2023.

Boforhold	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eier egen bolig/Andel i borettslag	32	27	22	27	28	26	30
Familie/kjente	9	10	8	10	10	10	10
Leier bolig	44	45	47	49	50	51	48
Leier kommunal bolig	13	13	13	13	11	12	10
Uten fast bolig	1	1	1	1	1	1	1
Annet (bl.a. institusjon)	1	1	0	0	0	0	0
Uoppgitt	0	3	9	0	0	0	0

Som [tabell 5](#) og [tabell 6](#) viser har både andel utbetalte startlån fordelt på husstandstyper og fordelt på aldersgrupper holdt seg tilnærmet likt de siste årene.

Tabell 5: Utbetalte startlån fordelt på husstandstyper. Andel i prosent. 2017–2023.

Husstandstyper	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Enslige	42	39	37	35	35	32	31
Enslige med barn	25	30	32	32	32	34	35
Flere voksne	8	6	6	7	7	7	8
Flere voksne m/barn	26	25	25	26	26	27	26

¹⁾ Data på søknadstidspunktet, ikke utbetalingstidspunktet.

Tabell 6: Utbetalte startlån fordelt på aldersgrupper. Andel i prosent. 2017–2023.

Aldersgruppe	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0–24	8	7	7	5	6	5	5
25–34	28	28	30	32	31	32	31
35–66	61	62	59	59	59	60	61
Over 67	4	4	4	3	3	3	4
Ukjent	0	0	0	0	0	0	0

Tabell 7: Utbetalte startlån etter formål. Andel i prosent. 2017–2023.

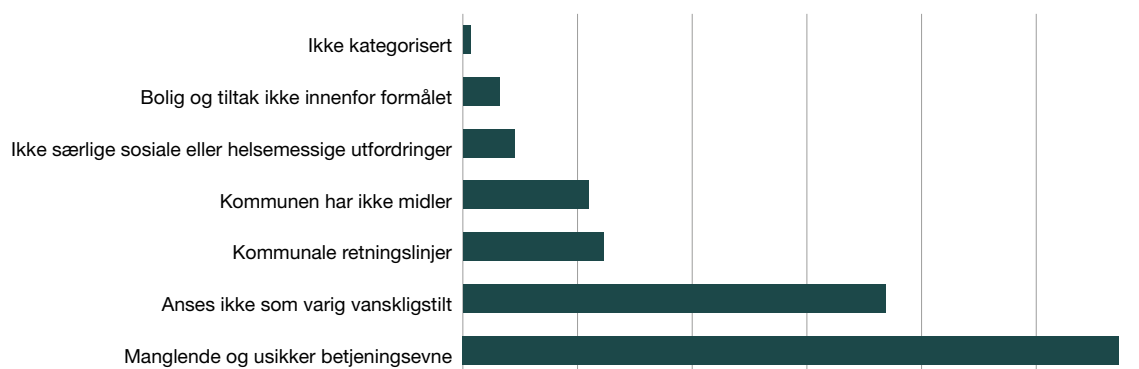
Tiltak	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kjøp av brukt bolig	71	73	75	77	77	78	75
Refinansiering	20	19	17	14	13	11	13
Utbedring/tilpasning av bolig	8	7	7	5	6	6	7
Nybygging	1	1	1	0	0	1	0
Overta	0	1	1	4	3	4	5

Som følge av kostnadsøkninger var det forventet at antall saker med refinansiering økte noe i 2023, men som det går fram av [tabell 7](#) var det på samme nivå som 2021. Effekten av økte renter er forventet å få størst konsekvenser i 2024, så det blir interessant å følge utviklingen her.

Nye avslagsgrunner

Den mest brukte begrunnelsen for avslag i 2023 var at søkeren hadde en «manglende og usikker betjeningsevne», deretter kommer begrunnelsen «anses ikke som varig vanskeligstilt» som nummer to, se [figur 5](#).

For å forstå mer av hvorfor søknadene blir avslått ble det fra 1. januar 2023 innført nye avslagsgrunner. Bakgrunnen for dette var at bruken av avslagskategorien «Annet» hadde vokst de siste årene, og i 2022 var den på 31 prosent. Endringen i 2023 har medført at det nå er kun 130 vedtak som registreres som ikke kategorisert. Saksbehandlerne kan angi flere avslagsgrunner for hvert vedtak. Det er seks hovedkategorier med 23 ulike avslagsårsaker. Saksbehandler kan velge flere avslagsårsaker, også på tvers av hovedkategori. [Figur 5](#) illustrerer hvor hyppig de seks hovedkategoriene benyttes. Det ble gitt 19 772 vedtak om avslag i 2023. Hovedkategoriene ble oppgitt 25 121 ganger.

Figur 5: Oppgitte avslagsgrunner. Antall vedtak. 2023¹⁾.

¹⁾ Saksbehandler kan krysse av flere avslagsgrunner for hver sak.

Det er søkerens manglende og usikre betjeningsevne som flest ganger ble oppgitt som avslagsgrunn. Denne avslagsgrunnen oppgis for om lag seks av ti avslag¹⁾. Innen hovedkategorien «manglende og usikker betjeningsevne» oppgis «for lav inntekt» som grunn i tre fjerdedeler av tilfellene. «Midlertidig inntekt» og «usikret gjeld» er nummer to og tre i samme kategori.

Kommunene begrunner 2185 av avslagene med at de mangler startlåns- eller tilskuddsmidler. Manglende startlånemidler oppgis som grunn i 95 prosent av disse avslagene og manglende tilskuddsmidler i 55 prosent.

I 12 prosent av avslagene er hovedkategorien kommunale retningslinjer oppgitt. De fleste gangene er det avslagsgrunnen at søker ikke bor i kommunene som er krysset av. Deretter at søkeren ikke har bodd lenge nok i kommunen. Husbanken har jobbet aktivt for å informere kommunen om hvordan regelverket for kommunale retningslinjer skal forstås, samt å veilede bedre for å bidra til at mulighetsrommet i startlånsordningen blir benyttet. Det blir interessant å se hvordan denne svarkategorien utvikler seg i årene framover.

Kapittel 4: Stort eiepotensiale blant søkerne som har fått avslag

Startlånet er et virkemiddel som treffer den tiltenkte målgruppa. Men målgruppa er større enn de som får tilsagn om startlån. Husbanken har derfor analysert eiepotensiale blant søkere som har fått avslag på startlån.

Flere av husholdningene som får avslag på startlånssøknaden har potensial til å eie bolig. Oslo Economics^{d)} viser til at tilpasninger i kommunal praksis og/eller retningslinjer kan gi flere med reell betjeningsevne mulighet til å eie bolig gjennom startlånsordningen. NIBR^{e)} viser også til et betydelig kjøpspotensial blant vanskeligstilte leietakere.

Husbanken har utarbeidet en modell som beregner låneevne for de som har fått tilsagn og de som har fått avslag på startlån. For å sikre at vi ser på husholdningene som er vanskeligstilte, tar Husbanken utgangspunkt i de som har fått avslag og har inntekt under EU60. Modellen sammenligner beregnet låneevne hos søkere med avslag med de som har fått innvilget startlån. Videre vurderes både låneevne basert på tidligere boutgift og låneevne basert på husholdningens økonomiske situasjon.

Husbanken finner eierpotensial hos om lag 4000 husstander blant de drøyt 10 000 som fikk avslag i 2023, og som hadde inntekt under EU60. Dersom disse husholdningene fikk innvilget et startlån i tråd med lånevnen, ville det tilsvart en økning i startlånsrammen på cirka 7,9 milliarder kroner.

Selv om beregningene krever forbehold, viser dette at det er et stort potensial innenfor startlånsordningen til å gi flere vanskeligstilte muligheten til å eie bolig. Forbehold kan for eksempel være at det må finnes tilgjengelige boliger i den prisklassen og i det området husstanden ønsker å bo, og at det finnes andre grunner til avslag enn inntekt og låneevne.

Husbankens beregninger omfatter som nevnt bare de mest vanskeligstilte husstandene som har søkt startlån, de med inntekt under lavinntekt (EU60). I tillegg er det flere i målgruppa for startlån med inntekt over EU60 (og dermed ikke er med i beregningene) som har fått avslag. Det forsterker potensialet i startlånsordningen ytterligere. Det er grunn til å tro at det er en god del vanskeligstilte husstander med låneevne blant de som ikke har søkt startlån også, og som har et ønske om å bli boligeiere, eller å kjøpe en større, egnet bolig. Omfattes disse, vil anslaget på behovet for økt låneramme bli ytterligere høyere.

Tabell 8: Økning i ramme basert på låneevne for husstander med avslag på startlån med inntekt under EU60. Kroner. 2023.

Husholdningstype	Antall	Låneevne	Økning i ramme
Enslig	1 486	1 500 000	2 229 000 000
Enslige med barn	931	2 200 000	2 048 200 000
Flere voksne	514	1 800 000	925 200 000
Flere voksne med barn	1 062	2 500 000	2 655 000 000
Total	3 993	2 000 000	7 857 400 000

¹⁾ Manglende og usikker betjeningsevne oppgis som avslagsgrunn i 58 prosent av alle avslagene.

Analysen understøttes ved at tallene brutt ned på målgruppenivå ikke viser store forskjeller med hensyn til inntekter mellom de som får avslag og de som får tilsagn. Den gjennomsnittlige inntekten for husholdningene som har fått avslag er bare 10 000 kroner under snittet for de som har fått tilsagn på startlån. Inntektene varierer en del når en sammenligner de ulike husholdningstypene, og det er særlig husholdningsgruppen flere voksne at inntekten er betydelig høyere for de som har fått tilsagn enn de som har fått avslag. Dette kan ha sin begrunnelse i at det er flere voksne i husholdningsgruppa som har fått tilsagn enn i de som har fått avslag. Boutgiftene til de som har fått tilsagn sammenlignet med de som har fått avslag, viser at dagens boutgifter for avslagsgruppa er høyere enn for de som har fått tilsagn.

Knapphet på boliger for salg

For å realisere det faktiske eiepotensiale er det en forutsetning at det finnes egnede boliger i det ønskede området til et prisnivå som ikke overstiger det som er mulig å få i startlån.

Eiendomsverdi sin oversikt over priser og omsetninger av boliger viser at det ble omsatt 90 609 boliger i 2023. Det var 8040 som fikk tilsagn om startlån. Tallene fra Eiendomsverdi viser at en betydelig andel av de boligene som omsettes i Norge har en boligstørrelse som er egnet for en stor del av målgruppene i startlånet.

Ved å koble prisnivået på ulike boligstørrelser i den enkelte kommune opp mot husholdningstyper og låneevnen, kan en se om det finnes egnede boliger i den aktuelle kommune for husholdningene som har fått avslag. For å belyse dette har Husbanken benyttet seks kommuner og boligprisnivået i disse fordelt på to arealklasser opptil 50 kvm og 50 -75 kvm. Deretter ble husholdningsgruppene enslig med barn og flere voksne med barn valgt.

[Tabell 9](#) 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 mer utfordrende er det for husholdningene å skaffe seg en bolig. Når vi beregner hva en husholdning kan betjene av lån, er husholdningen avhengig av å få et tilskudd og/eller ha egenkapital i størrelsesorden 2,2 millioner kroner til 2,7 millioner kroner for å kunne kjøpe en bolig i Oslo. I Stavanger er denne differansen på 500 000 til 600 000 kroner. Mens den er opp til 1,8 millioner kroner i Bergen og opp mot 1,4 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.

Tabell 9: 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. 2023.

Utvalgte kommuner	Boligpriser		Beregnet låneevne	
	Opptil 50 kvm	50 – 70 kvm	Enslig med barn	Flere voksne med barn
Oslo	4,1	5,2	1,9	2,5
Drammen	2,6	3,4	1,9	2,0
Bergen	2,8	3,4	1,5	1,6
Stavanger	2,6	3,1	2,0	2,6
Sandnes	2,4	2,8	1,9	2,2
Larvik	1,9	2,5	1,9	1,9

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. Det er Oslo som 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 er differansen så liten at behovet for tilskudd og/eller egenkapital bortfaller på gjennomsnittsnivå. I Bergen er behovet fortsatt på minst 500 000 kroner.

Analysen understøtter konklusjonene om at potensialet for å muliggjøre boligeie for flere er stort. Dette gjelder i særlig grad for små og mellomstore kommuner hvor differansen mellom boligpris og låneevne kan nulles ut ved at kommunen bruker den samme fleksibiliteten på de som har fått avslag som de som har fått tilsagn. De to byene som peker seg ut er Stavanger og Sandnes med mindre differanse og dermed et større potensiale for å hjelpe de med avslag inn i en egen eiebolig.

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.

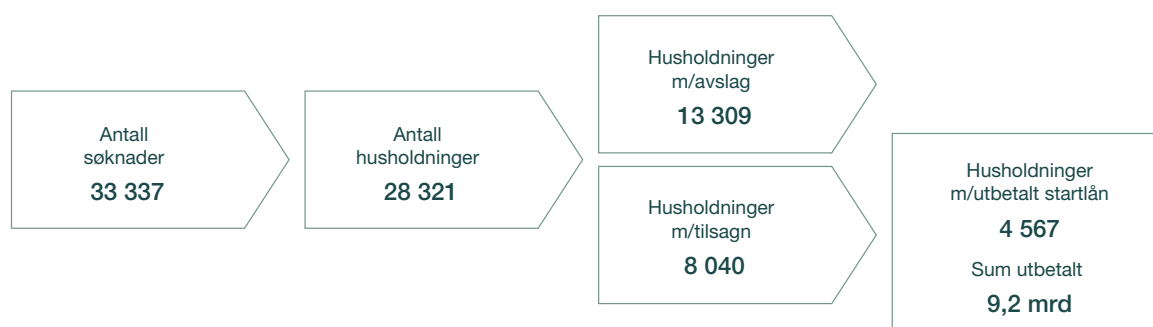
Kapittel 5: Lang tid fra søknad til boligkjøp

Det å vurdere å kjøpe bolig, søke lån, eventuelt få tilsagn for så å finne en hensiktsmessig bolig, legge inn bud på den og til slutt ende opp med å kjøpe egen bolig er en prosess som tar lang tid for alle. For startlånets målgrupper kan prosessen ta enda lengre tid, f.eks. fordi de har færre boliger å velge mellom enn mange andre har.

Av alle husstandene som søkte om startlån sendte ni av ti én søknad¹⁾. Av de vel 28 321 husstandene som søkte i 2023 fikk 13 309 avslag, 8040 fikk tilsagn. De resterende hadde enda ikke fått sin søknad behandlet ved utløpet av 2023.

Tabell 10 viser at om lag 60 prosent av de som søker om startlån og som får innvilget startlån, får utbetalt lånet i samme år som de søkte. Det kan også synes som om denne andelen er svakt fallende over tid.

Figur 6: Fra søknad til utbetaling for husstander som søkte i 2023. Antall og mrd. 2023.²⁾



Tabell 10: Utbetalings- og søknadsår, søknadsår horisontal og utbetalingsår vertikal. Antall husstander. 2020–2023.

Søknadsår	Tilsagn	Utbetalt i 2020	Utbetalt i 2021	Utbetalt i 2022	Utbetalt i 2023
2020	8 677	4 247	2 340	271	60
2021	9 099	–	4 160	2 529	236
2022	9 640	–	–	4 506	2 630
2023	8 040	–	–	–	4 567

¹⁾ For de som sendte flere søknader er det i snitt 2,5 søknader pr husstand i 2023, som i snitt fordeler seg på 1,9 kommuner. Det betyr at en del sender flere søknader til samme kommune.

²⁾ Differansen mellom totalt antall husstander og summen av avslag og tilsagn skyldes at flere husstander ikke har fått vedtak på sin søknad. Vedtak til og med 31.12.2023 er inkludert.

Tabell 11: Finansieringsbevis som har kommet til utbetaling ved utgangen av 2023. Andel etter år tilsagnet ble gitt. Prosent.

Utvalgte kommuner	2020	2021	2022	2023
Norge	80	75	71	44
Oslo	83	82	79	60
Drammen	89	84	79	41
Stavanger	84	82	81	49
Sandnes	92	83	56	32
Bergen	77	72	62	31
Trondheim	77	64	67	28
Tromsø	87	73	85	47
Vefsn	85	76	61	36

I [tabell 11](#) vises det hvor store andeler av finansieringsbevis fra en søknadskohort som er utbetalt ved utgangen av 2023. Her presenteres tall for Norge og for noen utvalgte kommuner.

Mellom 80 og 90 prosent av finansieringsbevisene har materialisert seg i form av utbetaling av lånet etter fire år. For de finansieringsbevisene som er to til tre år gamle er det liten geografisk variasjon i andelene som har ført til utbetaling av et lån og dermed kjøp av bolig. Av finansieringsbevisene som ble innvilget i 2023, er det 44 prosent som har ført til en utbetaling ved utgangen av året. Umiddelbart skulle en tro at andelene som kjøper bolig ved hjelp av finansieringsbevis skulle vært lavest i markedene med høyest boligpriser.

Tallene viser imidlertid at både Oslo, Stavanger og Tromsø ligger høyt på utnyttelsesgrad. Blant eksempelkommunene i tabellen finner man at Bergen, Trondheim og Vefsn ligger spesielt lavt på utnyttelsesgrad. En rimelig hypotese er at de høypriskommunene som har høy utnyttelsesgrad på sine finansieringsbevis tar hensyn til sannsynligheten for at låntaker faktisk finner en bolig i søknadsbehandlingen. Kommuner som Bergen og Trondheim synes å gjøre dette i noe mindre grad.

I Vefsn er det sannsynligvis en annen mekanisme som driver resultatene. Kommunen har en lav andel tilsagn som konverteres til et boligkjøp etter både ett og to år. Samtidig utgjorde tilsagnene om startlån noe mer enn en fjerdedel av antall boligsalg i 2023. Tallene fra Vefsn tyder på at jo flere startlån som gis sett i forhold til antall boliger som blir solgt, desto mindre er sannsynligheten for å kunne konvertere et tilsagn om startlån til et boligkjøp. Når mange jakter på en bolig i et begrensa boligmarked, er sannsynligheten for å lykkes lavere for hver enkelt.

Hvilke finansieringsbevis blir brukt?

Det er en tendens gjennom alle de fire siste årene at det gjennomsnittlige finansieringsbeviset er høyere for de som faktisk bruker finansieringsbeviset til å kjøpe en bolig. Dette henger naturlig nok sammen med at jo høyere beløp man får finansieringsbevis på, desto lettere er det å finne en bolig en kan kjøpe.

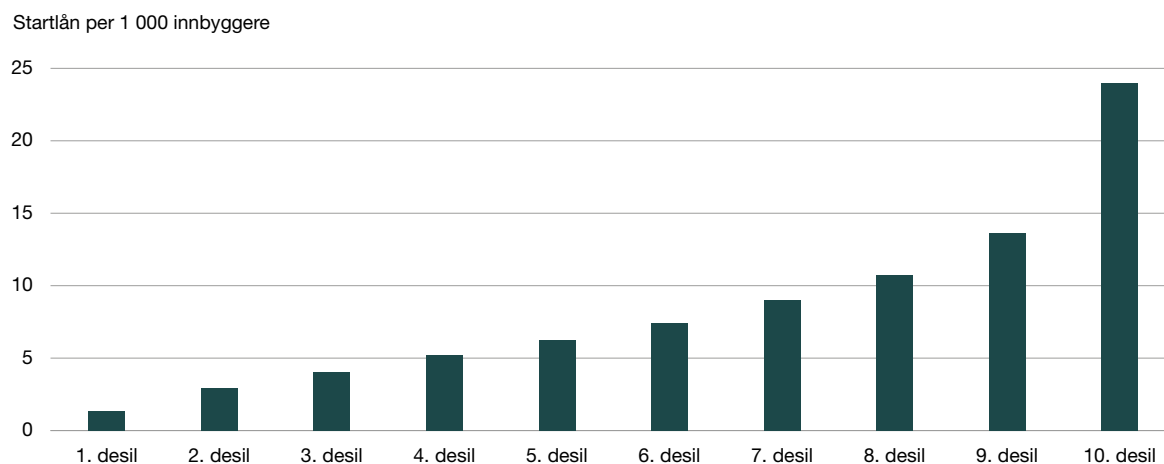
Det er også en klar tendens til at barnefamilier faktisk kjøper en bolig når de får innvilget et finansieringsbevis. Dette er oppmuntrende da det har vært en sentral målsetning for Husbanken å bidra til økt eieretablering for barnefamilier med lavinntekt gjennom flere år. Enslige bruker lengst tid på å bruke finansieringsbeviset til å kjøpe en bolig, og de gjør det også i mindre grad enn andre husstandstyper.

Kapittel 6: Stor variasjon i bruken av startlån i kommunene

Det er betydelig variasjon i bruken av startlån mellom kommuner. Deler av denne variasjonen kan forklares av ulikheter i det boligsosiale behovet, etterspørselen etter boligeie, kommunenes startlånspraksis og tilgang på egnede boliger. Mens en del kommunale variasjoner fremstår som mer tilfeldig. Det er ikke lovpålagt for kommunene å tilby startlån, men de fleste kommunene bruker denne boligsosiale muligheten. I 2023 var det 354 kommuner som fattet et vedtak om startlån, og 330 kommuner som utbetalte startlån.

Gjennom de siste tre årene har antall utbetalte startlån ligget på i overkant av 7500. Dette gir til sammen 6,2 startlån per 1000 innbyggere mellom 18 og 66 år i perioden 2021-23. For 2023 utgjorde antall utbetalte lån 2,2 startlån per tusen innbyggere i samme aldersgruppe.

Figur 7: Antall startlån per tusen innbyggere 18-66 år i kommunene. Etter desil. 2021–2023.



Kilde: Husbanken og SSB

I [figur 7](#) er norske kommuner delt inn i ti like store grupper. De ti prosentene med lavest antall startlån per 1000 innbyggere i aldersgruppen 18–66 år er gruppert sammen i første desil, så de ti neste prosentene som andre desil. Gjennomsnittlig antall startlån per tusen innbyggere mellom 18 og 66 år vises i [figur 7](#). Gjennomsnittet blant de kommunene som ligger i første desil er 1,3 startlån per tusen innbyggere. I femte desil har dette gått opp til 6,3 startlån per tusen innbyggere. Og blant de kommunene som bruker startlån mest, er gjennomsnittet 23,9 startlån per tusen innbyggere.

Antall startlån per tusen innbyggere 18–66 år er i første desil kun 5,5 prosent av den tilsvarende bruken av startlånordningen blant de ti prosentene av kommunene som i størst grad bruker startlånet aktivt som en del av sin boligsosiale politikk. Dette kan være problematisk i et likebehandlingsperspektiv.

Husbanken finner ingen statistiske sammenhenger mellom verken boligprisinivået eller størrelsen på den kommunale leiesektoren og bruken av startlån. I de aller minste kommunene (de ti prosentene med lavest innbyggertall) er bruken av startlån høy, med 13 per tusen personer. Når vi ser bort fra disse aller minste kommunene er det ingen statistiske forskjeller i bruken av startlån etter kommunenes innbyggertall.

Politiske prioriteringer spiller en stor rolle i hvor mye startlån som tas opp gjennom årlige budsjetter, og som dermed utgjør både antall og beløp utbetalt.

Tabell 12: Utvalgte kommuner og bruk av startlån og vilkår på vedtakstidspunktet 2023.
Millioner kroner, prosent og antall.

Kommune	Antall startlån per 100 000 innbyggere	Utbetalt startlån i 2023 (mill. kr)	Antall startlån	Gjennomsnittlig startlån utbetalt (mill. kr)	Andel startlån med fastrente (%)	Andel startlån over 30 års nedbetalingstid (%)	Andel startlån over 45 års nedbetalingstid (%)
Landet	142	16 100	7 830	2,1	56	85	27
Oslo	76	1 700	543	3,0	87	89	46
Bergen	122	807	354	2,3	5	97	30
Stavanger	120	469	176	2,7	5	98	36
Drammen	234	619	243	2,5	86	97	52
Sandnes	77	151	64	2,4	98	95	5
Larvik	182	173	88	2,0	33	100	19
Vefsn	448	85	60	1,4	35	75	20
Sør-Varanger	182	38	18	2,1	17	61	6
Rakkestad	107	15	9	1,7	100	67	11
Øyer	253	22	13	1,7	0	77	15

Kilde: Husbanken og SSB

Det varierer i hvor stor grad kommunene bruker hele mulighetsrommet til startlånsordningen. Telemarksforskning¹⁾ fant mange eksempler på ulik praksis i saksbehandlingen¹⁾. For eksempel varierer det hvor aktivt saksbehandlerne i ulike kommuner gjør individuelle vurderinger av betjeningsevnen. Noen følger faste satser, mens andre vurderer i større grad søkerens økonomi. Gjeld kan derfor være grunn til avslag i noen kommuner, mens det i andre kommuner sees på som en utfordring som må løses på veien mot startlån.

De fleste av de som er intervjuet i Telemarkforsknings undersøkelse bruker i stor grad handlingsrommet i startlånsordningens lånevilkår og tilpasser disse individuelt. Det er også eksempler på at noen kommuner ikke gir fastrente, mens andre gir bare fastrente.

Også SØA²⁾ fant i sin undersøkelse at kommunene overordnet strakk seg langt i å hjelpe økonomisk vanskeligstilte husholdninger til å kjøpe seg bolig, men fant store forskjeller i praksis knyttet til hvilke krav som stilles ved utlån i de ulike kommunene. For eksempel hva som skal legges til grunn i betjeningsevnevurderingen, og hvilken rente som benyttes som stresstest.

Telemarksforskning viser også at enkelte kommuner har kommunale retningslinjer som aktivt innskrenker ordningen. Det kan være grenser for hvor mye som kan lånes eller hvor dyr boligen kan være, krav til tilhørighet eller hva slags inntekt som skal telle med i betjeningsevnevurderingen. Husbanken har kartlagt og vurdert ulike kommunale retningslinjer, og har veiledet kommunene for å bidra til at mulighetsrommet i startlånsordningen blir benyttet.

Dette er ekstra viktig i tider med økte levekostnader og økte renter. Husbanken har understreket mulighetsrommet i veilederen og jobber også med forslag til forskriftsendringer for startlånsordningen.

Startlånet virker ulikt på boligmarkedet i ulike deler av landet. Som tidligere nevnt kan ikke variasjonen i bruken av startlån mellom kommunene forklares av variasjoner i boligpriser og størrelsen på den kommunale leiesektoren. [Tabell 13](#) viser hvordan bruken av startlån varierer med sentralitetsklasse.

¹⁾ Kartleggingen av praksis er gjennomført ved bruk av spørreundersøkelser og intervjuer i 26 kommuner og to bydeler i Oslo. Det er lagt vekt på å beskrive variasjonen i praksis i tillegg til å forstå hvorfor praksisen varierer. Det ble også gjennomført intervjuer med Husbanken sentralt og de fem regionkontorene.

Tabell 13: Startlån etter sentralitetsklasse. Andel og antall. 2023.

Sentralitetsklasse	Andel av hushold i Norge (%)	Andel av nye startlån 2023 (%)	Startlån per 100 000 innbyggere 18–66
Oslo	14	7	110
Sentralitetsklasse 1 uten Oslo	6	3	102
Sentralitetsklasse 2	26	24	210
Sentralitetsklasse 3	25	28	247
Sentralitetsklasse 4	16	21	305
Sentralitetsklasse 5	9	10	269
Sentralitetsklasse 6	4	7	375
Hele landet	100	100	225

Kilde: Husbanken og SSB

De mest sentrale kommunene bruker startlånet minst (målt per 100 000 innbyggere i alderen 18–66 år). Sannsynligheten for å få et startlån er nesten fire ganger høyere om man bor i en kommune i sentralitetsklasse 6 enn om man bor i Oslo. Dette er et mønster man så i 2022 og som har blitt forsterket i 2023.

Kommunenes innlån og utlån

Ved utgangen av 2023 var Husbankens utlånsportefølje av startlån til kommunene på om lag 100 milliarder. Om lag 80 prosent av porteføljen løper som lån med flytende rente. I sine utlån til innbyggerne var halvparten (52 prosent) av startlånene gitt med fast rente. Ved utgangen av 2023 løper 80 prosent av startlånsporteføljen med en rente på 4,189 prosent, som er på vei oppover i 2024.

Det er tidsforsinkelser i det Husbanken låner ut til kommunene et gitt år, og kommunenes utbetaling til husstander. Totalt overfører kommunene 8,6 milliarder fra 2023 til 2024. 5,6 milliarder er bundet opp i finansieringsbevis og ikke utbetalte vedtak, mens tre milliarder er frie midler som ikke har blitt benyttet.

Husbanken har oppfordret kommunene til å låne ut de ekstraordinære innbetalingene til nye startlån framfor å bruke de til nedbetaling av sine startlån i Husbanken. Reutlånet for 2023 er lavere enn i 2022. Husbanken mottok om lag 1,7 milliarder kroner i ekstraordinære avdrag og innfrielser av startlån fra kommunene i 2023. Det er 0,3 milliarder kroner mindre enn i 2022.

Tabell 14: Startlån, til og fra kommunene Millioner kroner. 2017–2023.

Innlån og utlån	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kommunenes innlån fra Husbanken	8 178	9 514	10 746	13 194	14 621	15 351	15 995
Kommunenes utlån til vanskeligstilte	8 465	9 263	10 491	11 835	13 528	15 964	16 110

Tabell 15: Reutlån og tilbakebetalinger. Startlånsmidler som skal lånes ut på nytt og planlagt tilbakebetalt. Millioner kroner. 2021–2023.

Reutlån og tilbakebetaling	2021	2022	2023
Midler som skal lånes ut på nytt	697	1 516	1 129
Midler som skal betales tilbake	2 469	2 172	1 458

Tabell 16: Ekstraordinære avdrag og innfrielser av startlån. Millioner kroner. 2017–2023.

År	Ekstraordinære avdrag	Ekstraordinære innfrielser	Totalt
2023	719	966	1 685
2022	827	1 192	2 019
2021	990	1 800	2 790
2020	722	711	1 433
2019	1 291	942	2 233
2018	943	1 264	2 207
2017	1 281	901	2 182

Tap på startlån

Siden 2021 har kommunene innrapportert årlig tap på startlån til Husbanken. [Tabell 17](#) viser at for 2023 var det totalt 74 tap på til sammen 17,7 millioner kroner. Det er en reduksjon på 40 prosent siden 2021.

Kommunen kan først søke om tapsdeling når det er konstatert tap på startlån. Dette medfører at det er tidsforsinkelse i kommunenes registrerte tap og Husbankens tapsdekning. Husbankens kostnadsførte andel av tapsdekningen har sunket til 3,5 millioner kroner for 2023.

Tabell 17: Utvikling av tap på startlån. Antall og mill. kroner. Periode 2021–2023¹⁾.

År	Ekstraordinære avdrag	Ekstraordinære innfrielser	Totalt
2023	719	966	1 685
2022	827	1 192	2 019
2021	990	1 800	2 790
2020	722	711	1 433
2019	1 291	942	2 233
2018	943	1 264	2 207
2017	1 281	901	2 182

¹⁾ For 2023 rapporterer Husbanken på tap på startlån for alle kommuner, registrert i Startskudd. Tidligere har det kun vært rapportert på tap relatert til Intrum-porteføljen.



Del 2

Kapittel 7: Konsekvenser av stigende rente og økte kostnader for målgruppene

Krevende tid for husholdninger med boliglån

Økte renter og levekostnader har redusert husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. Boliglånsrenten har økt fra 1,75 prosent sommeren 2021 til 5,56 prosent i desember 2023^{h)}.

Beregninger fra SØA viser et tydelig fall i andelen husholdninger som kan kjøpe boliger i prissjiktet mellom 2,5 og 4,5 millioner kronerⁱ⁾. Dette bidrar til at færre får muligheten til å eie sin egen bolig framover, i tillegg til at det øker presset på leiemarkedet. Når flere husholdninger får behov for hjelp til å skaffe seg en egen bolig, fører det også til et økt press på Husbankens låneramme.

De økonomiske konsekvensene av stigende rente og generelle kostnadsøkninger rammer sosialt skjevt. Husholdninger med lave inntekter rammes hardest, fordi boutgiftene deres utgjør en større andel av det de har å rutte med. En av fem boligeiere har redusert utgiftene til mat for å håndtere boutgifter^{j)}.

Husbanken har vurdert effekten av stigende rente, generelle kostnadsøkninger og usikkerheten i boligmarkedet for eksisterende og for nye startlånstakere.

For nye startlånstakere er konsekvensene at færre vil ha mulighet til å eie egen bolig fordi det blir for dyrt, de må høyere opp i inntekt for å kunne betjene et startlån og at de blir henvist til et allerede presset leiemarked. For eksisterende startlånstakere er konsekvensen at de får problemer med å betjene sine lån.

SØA^{k)} har på oppdrag av Husbanken beregnet hvilke konsekvenser kostnadsøkningene har for den økonomiske utviklingen til startlånets målgrupper. Det første eksemplet viser prognosene for den økonomiske utviklingen til en barnefamilie med ett barn som har et gjennomsnittlig startlån (2021) på 1,84 millioner kroner med flytende rente (avdragsfritt).

Rentekostnaden er nærmere 4,5 ganger høyere i 2024 sammenlignet med 2021. Fra 2021 til 2023 har rentekostnadene nesten firdoblet seg. Sammen med en årlig økning i SIFO budsjettet på om lag 70 000 kroner har dette ført til at familiens nettobudsjett har gått 45 000 kroner i minus i 2023. Dette øker til 55 000 kroner i 2024. Det negative husholdningsbudsjettet fortsetter i årene 2025 og 2026 selv om det avtar noe mot slutten av perioden.

Tabell 18: Prognoser for den økonomiske utviklingen til en barnefamilie med fossilbil som har et gjennomsnittlig startlån fra 2021 (1,84 mill. kr.) med flytende rente (avdragsfritt).¹⁾

	2021	2022	2023 ²⁾	2024 ²⁾	2025 ²⁾	2026 ²⁾
Husholdningsinntekt etter skatt	455 166	478 329	509 034	533 476	555 171	576 683
Rentekostnad	22 133	29 500	83 765	97 106	81 429	69 579
Bokostnader (strøm, eiendomsskatt, kommunale avgifter og forsikring)	28 750	29 745	29 615	32 171	33 244	34 488
SIFO-budsjett, tobarnsfamilie med fossilbil	392 630	417 168	440 312	459 101	473 492	486 359
Netto	11 654	1 906	-44 659	-54 903	-32 995	-13 743
Nettolavrentescenario ³⁾	–	–	–	-45 773	-23 865	-4 986
Netto, høyrentescenario ⁴⁾	–	–	–	-65 217	-42 309	-23 586

Kilde: SØA, utregninger på bestilling fra Husbanken

¹⁾ Inntekten er framskrevet med prognoser for årslønnsvekst. Gjennomsnittlig startlån i 2021 er lagt til grunn for rentekostnaden. Rentenivået i referansebanen er (hovedscenari) er hhv. 1,6, 4,5, 5,3, 4,4 og 3,8 prosent i perioden 2022–2026. SIFO-budsjettkostnad er framskrevet med prognoser for KPI-vekst.

²⁾ Prognose

³⁾ I lavrentescenariet er rentebanen 0,5 prosentpoeng under referansebanen. Forenkler her ved å anta at styringsrenten bare påvirker renteutgifter på lån og ikke noen andre inntekts- og utgiftsposter.

⁴⁾ I høyrentescenariet er rentebanen 0,5 prosentpoeng over referansebanen. Forenkler her ved å anta at styringsrenten bare påvirker renteutgifter på lån og ikke noen andre inntekts- og utgiftsposter.

Når husholdninger på gjennomsnittsnivå har store økonomiske utfordringer, vil husholdninger med løpende startlån få det betydelig verre økonomisk. Dette gjelder husholdninger som enten har lavere inntekter og/eller høyere lån enn gjennomsnittet.

Beregninger av den økonomiske situasjonen til en enslig barneforsørger med et gjennomsnittlig startlån på 1,84 millioner kroner og en inntekt på 263 000 kroner i 2021 viser samme tendens. Underskuddet til denne familien varierer fra 15 000 kroner til 37 000 kroner i årene 2023 –2025. Det er en svak positiv utvikling i familiens økonomiske situasjon i 2026. Også her er det en gjennomsnittsbetraktning som ligger til grunn. Husholdninger med lavere inntekter og høyere lån i denne gruppa vil ha et enda større underskudd.

Regneeksemplene indikerer at det er mange startlånmottakere som får problemer med å betjene sine lån i 2024, og som framover vil ha behov for tett og god oppfølging fra kommunen for å kunne bli boende. Dette understøtter det SIFO¹⁾ sier, om at betydelig flere husholdninger har havnet i en økonomisk krevende situasjon.

De økte rentekostnadene i eksemplene viser også at inngangen til boligmarkedet for målgruppene for startlån er blitt betydelig vanskeligere. Dette blir understøttet av beregninger av betalingsevne for målgruppene ung ufør, enslig forsørger, og barnefamilier som viser at mulighetene til å kjøpe seg

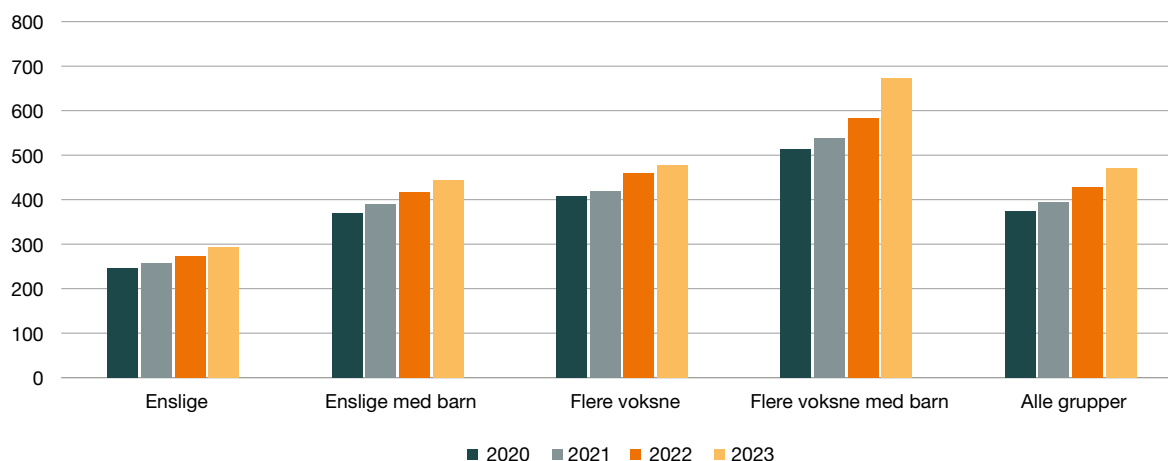
en egnet bolig blir redusert i årene framover. Dette gjelder spesielt i sentrale strøk, men også i mindre sentrale strøk er målgruppene avhengig av opptil 50 års løpetid for å kunne betjene et startlån. De økte rentekostnadene medfører økt boutgiftsbelastning, og vil med stor sannsynlighet medføre at mulig lånebeløp på finansieringsbeviset blir lavere^{m)}.

Økte rentekostnader reduserer målgruppens muligheter for å få startlån

Den flytende husbankrenten har økt med 1,4 prosentpoeng til 3,8 prosent i løpet av 2023. For et gjennomsnittlig startlån til boligkjøp betyr det en månedlig økning i boutgifter på nærmere 3000 kroner for en husholdning. Fra januar 2022 har den flytende renten gått fra 0,7 prosent til 3,8 prosent i desember 2023. Husbankens tiårige fastrente har i samme periode økt fra 2,1 prosent til 4,2 prosent. Effektene av alle renteøkningene i 2023 vil i enda større grad vises i 2024.

Til tross for rente- og kostnadsutviklingen er det fortsatt mange søknader og en høy aktivitet på utbetaling. En konsekvens av økte kostnader og fortsatt høye boligpriser er at startlån utbetales til personer med høyere inntekt i 2023ⁿ⁾. Både gjennomsnitt- og medianinntekten har økt de siste årene. Flere kommuner har i 2023 meldt om et skifte, hvor flere med lavinntekt ikke når helt opp i vurderingene for å få innvilget startlån. Heller ikke om de bruker av kommunens avsatte midler til tilskudd til etablering.

Figur 8: Inntektsutvikling for husstander med utbetalt startlån. Periodisert etter året søknaden kom inn. Tusen kroner. 2020–2023.



Som figur 8 viser har det vært et skifte mot høyere inntekter hos husstandene som har fått startlån. Inntektene til husstandene som fikk utbetalt startlån i 2023 var 26 prosent høyere enn i 2020, lønnsveksten i samme periode var rett i underkant av 16 prosent.

Økningen har vært sterkest for barnefamilier. Snittinntekten for barnefamilier (flere voksne med barn) økte med 31 prosent i perioden. For enslige forsørgere økte den med 20 prosent, og enslige som har fått startlån i 2023 hadde 19 prosent høyere inntekt enn enslige som fikk startlån i 2020. For husstander bestående av flere voksne uten barn økte inntekten med 17 prosent i perioden.

I samme periode har boligprisene økt med nær 16 prosent. Dette tilsier at det har vært en forskyvning i hvilke husstander som får startlånstakere oppover i inntekthierarkiet, effekten har særlig gjort seg gjeldende for husholdninger med barn. I samme periode har også kjøpekraften endret seg mye; som følge av store kostnadsøkninger har en 2020-inntekt kun hatt en reallønnsvekst på knappe 0,2 prosent fram til 2023.

Bruken av fastrente i 2023 er litt lavere enn de to foregående årene. Det var et fall i bruken av fastrente i begynnelsen av året, hvor andelen var nede i 36 prosent i februar, men økte igjen utover våren og endte på 52 prosent totalt for 2023. En stor andel av husstandene som har fått startlån de siste årene har bundet renten på et lavt nivå, hvilket gir en forutsigbarhet de neste årene. Over halvparten av alle avtaler om fastrente går til barnefamilier (61 prosent).

Tall fra Intrum¹⁾ viser at 1500 fastrenteavtaler på startlån vil løpe ut i 2024. Kommunene har allerede signalisert at flere eksisterende startlånstakere tar kontakt på grunn av økte renter. På kort sikt må kommunene bistå startlånstakere med utgående fastrenteavtaler hvor rentenivået er ned mot to prosent. Disse vil oppleve en voldsomt økt rentebelastning fra en dag til en annen. Husbanken har veiledet flere kommuner til å gjøre forebyggende tiltak gjennom å hente ut lister på utgående fastrenteavtaler for å kunne følge opp startlåntakerne målrettet.

Tabell 19: Utbetalte startlån etter rentetype ved vedtakstidspunktet. Andel i prosent. 2017–2023.

Avtalt rentetype	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fastrente andel	28	32	46	48	50	56	55	52
Flytende rente andel	72	68	54	52	50	44	45	48

¹⁾ Husbanken har innhentet samtykke fra 98 prosent av alle kommuner som benytter Intrum som låneforvalter og får derav månedlig data om status på låneporteføljen. Intrum forvalter startlånet for 286 kommuner.

Kommunene øker bruken av lengre nedbetalingstid

Tabell 20: Utbetalt startlån etter avtalt nedbetalingstid på vedtakstidspunktet ved utbetalingsår. Andel i prosent. 2017–2023.

Avtalt nedbetalingstid	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Inntil 10 år	4	3	3	4	4	4	4
11–20 år	11	11	10	9	8	6	6
21–30 år	59	54	53	50	48	42	40
31–40 år	12	13	14	15	16	16	16
41–50 år	15	18	19	22	24	32	34

44 prosent av alle startlån i 2023 ble gitt med nedbetalingstid i intervallet 40–50 år. Trenden for økt nedbetalingstid siden 2020 viser at kommunene bruker mer av mulighetsrommet. Til sammenligning var andelen 30 prosent i 2020. 85 prosent av alle startlån ble gitt nedbetalingstid på 30 år eller lenger.

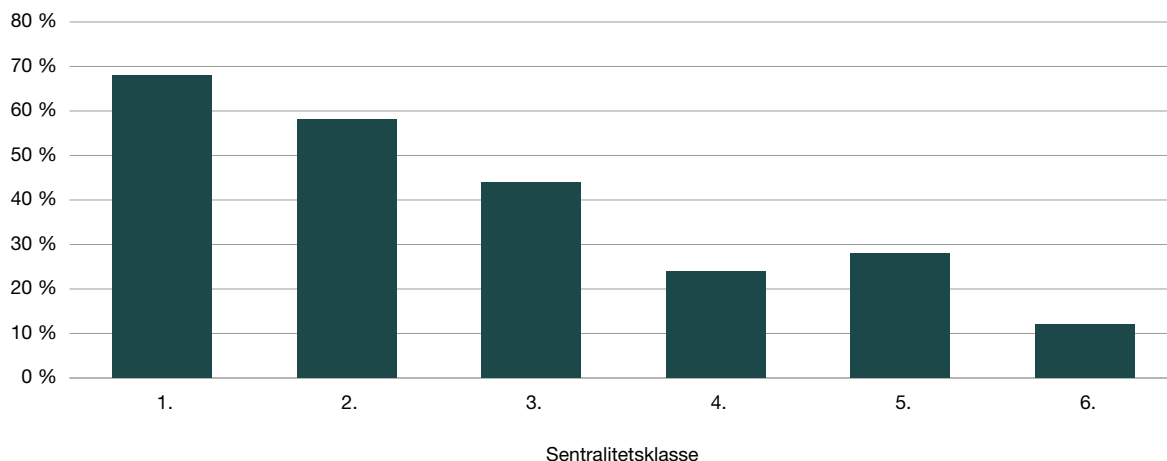
Fordelt på sentralitet kommer det tydelig fram at mer sentrale kommuner bruker mer av mulighetsrommet. Det henger sannsynligvis sammen med høyere boligpriser, større startlån, og dermed lenger nedbetalingstid for å lande på et overkommelig avdragsnivå. Økte renter presser også betalingsevnen til låntakerne, hvor lenger nedbetalingstid letter på avdragsnivået. Variasjonen i gjennomsnittlig startlån til boligkjøp varierer også fra 3,2 millioner kroner i sentralitet 1 til 1,5 millioner kroner i sentralitet 6.

For å imøtekomme utfordringene for både eksisterende og potensielle startlånstakere er det avgjørende at kommunene benytter seg av mulighetsrommet som finnes. Det betyr

- økt bruk av avdragsfrihet der det er nødvendig
- lengre nedbetalingstid for lånet
- økt bruk av kommunalt etableringstilskudd
- mulighet for at kommunene dekker renteutgifter der andre tiltak ikke er tilstrekkelig.

Tettere oppfølging av startlånstakere på et tidlig tidspunkt er viktig for å forhindre at betalingsutfordringene blir for store.

Figur 9: Andel startlån gitt med nedbetalingstid 40–50 år, fordelt på sentralitetsklasse. Prosent. 2023.



Kommunalt tilskudd til etablering muliggjør boligkjøp for flere

For søkerne fungerer tilskudd til etablering som egenkapital og kan hjelpe flere til egen eid bolig, særlig i tider med økte priser og høye renter. For flere husstander letter tilskuddet på månedlige renter og avdrag, og utgjør i flere tilfeller forskjellen på avslag eller tilsagn. For de kommunene som bruker Startskudd til saksbehandling av tilskudd er det en liten nedgang i både antall og utbetalt tilskudd. Utviklingen varierer stort på kommunenivå; Enkelte kommuner har økt både antall og beløp utbetalt mens andre har en nedgang.

En av årsakene kan være at kommunenes avsetninger i budsjett ikke er hensyntatt behovet for økt bruk av tilskudd med tanke på høyere kostnader og renter. En annen årsak er kommunenes forsøk på å ha en jevn fordeling av tilskudd, både med tanke på beløp og tidspunkt gjennom året. Kommunene løper en risiko for å tømme budsjettet i starten av året ved å gi relativt store tilskudd til få husstander.

Tabell 21: Startlån i samfinansiering med tilskudd til etablering¹⁾. Antall og andel. 2017–2023.

År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antall startlån	6 905	6 900	7 254	7 038	7 391	7 897	7830
Antall startlån og tilskudd	1 284	1 323	1 378	1 412	1 254	1 231	1 092
Andel samfinansiering med tilskudd (%)	19	19	19	20	17	16	14

¹⁾ Det kan være tilskudd til etablering som er gitt av kommunene, men som ikke er saksbehandlet i Startskudd.

Startlån i samfinansiering med private banker

Tabell 22: Startlån i samfinansiering med private banker. Andel samfinansiering. Prosent. 2013–2023.

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Samfinansiering	50	42	31	20	14	12	11	7	6	5	4

Samfinansiering brukes i mindre og mindre grad, og er nå kommet ned på et svært lavt nivå, litt i underkant av fem prosent av de som får startlån. De som er de mest vanskeligstilte blant de som får innvilget startlån, de som står helt uten bolig, er de som i minst grad (2,3 prosent) får samfinansiert et

boligkjøp. Det gjennomgående trekket i sammenligningene mellom startlånsinntakere med og uten samfinansiering, er at samfinansiering i stor grad brukes av husstander med bedre betjeningsevne, og som dermed er mer lik private bankers ordinære lånekunder.

Kapittel 8: Ni av ti startlånstakere overholder boliglånsforpliktelsene sine

Ingen signifikant økning i mislighold av startlånet fra 2020 til 2023

Husholdningene gikk i 2023 inn i sitt andre år med kraftige kostnadsøkninger på viktige varer som mat og strøm, samtidig som veksten i utlånsrenter har fortsatt. Hvordan har dette påvirket startlånstakernes evne til å betjene startlånene i perioden 2020–2023?

Ved utgangen av 2023 forvaltet Intrum startlånsporeteføyene til 286 kommuner. Blant kommunene med mer enn 30 000 innbyggere er det kun én som ikke er omfattet av Intrums portefølje. Dette gir Husbanken innsikt i mislighold av startlånet i åtte av ti av landets kommuner¹⁾. Mislighold og inkasso i landets øvrige kommuner kommer i tillegg. Husbanken tar forbehold om at dette er første analyse av misligholdsdata fra Intrum, og at erfaring med flere årganger og analyser av tallgrunnlaget vil gi grunnlag for videreutvikling.

Det mest sentrale funnet i analysen er at det ikke har vært noen signifikante økninger i mislighold av startlånet fra 2020 til 2023. Ni av ti startlånskunder

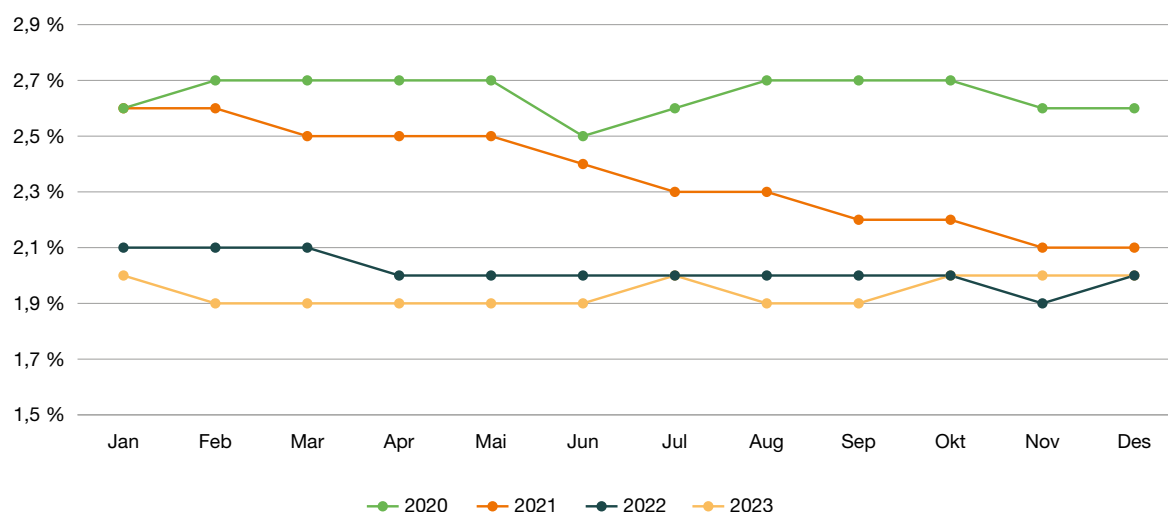
overholder låneforpliktelsene sine. Som mislighold forstås startlån som enten er i restanse, gått til inkasso, omfattet av gjeldsordning eller er lagt til overvåkning. I de tilfellene mislighold skjer, oppstår det ofte tidlig i låneforløpet, gjerne innen to år. Kostnader knyttet til bolig er de siste kostnadene økonomisk pressede husholdninger unnlater å betale. De økonomiske utfordringene gir seg heller ikke utslag i umiddelbar virkning på boliglånene, det er ofte snakk om et etterslep. Inkassobransjen forventer at flere vil misligholde boutgifter i 2024 og fremover.

Ingen tegn til økt mislighold

Det er ingen tegn til økt mislighold blant startlånstakerne, 2023-nivåene for inkasso ligger litt under 2020-nivå. [Figur 10](#) presenterer andelen startlånstakere som har inkasso per måned i årene 2022 til 2023. Inkassoandelen varierer noe i løpet av perioden, med en noe høyere andel i 2020 og 2021. Andelen sank i 2021 fra 2,6 prosent i januar til 2,1 prosent i desember. Fra mai 2022 har andelen til inkasso vært mellom 1,9 og 2,0 prosent.

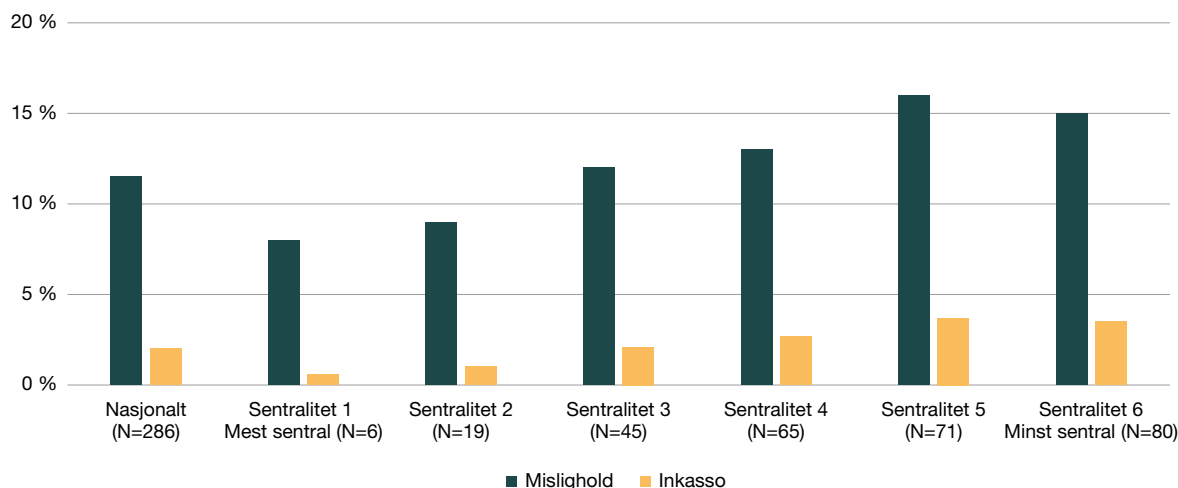
Andelen startlånstakere som har gjeldsordning ligger på 0,3–0,4 prosent i løpet av hele perioden, mens andelen som er til overvåkning er 1,4–1,2 prosent.

Figur 10: Utvikling andel av startlånene med inkasso – øyeblikksbilde ved utgangen av hver måned. Prosent. 2020–2023.



¹⁾ For 2023 har Husbanken fått tilgang på oppdaterte data fra Intrum på månedsbasis. Dette gjør at mislighold kan overvåkes «kontinuerlig». I tillegg vil rapporteringen bli gjort på «husstand». Tidligere rapporteringer har vært gjort på årsbasis og har rapportert på lån. Dette kan bli noe misvisende, siden en husstand kan ha flere lån.

Figur 11: Andel av startlånene med mislighold og inkasso etter utlånskommunenenes sentralitet. Prosent. Desember 2023.



Mer mislighold og inkasso i mindre sentrale kommuner

Graden av mislighold og inkasso varierer kraftig mellom kommunene. Mislighold forekommer ved årsslutt 2023 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. Husbanken har ingen forklaring på hvorfor startlånene i distriktskommunene oftere misligholdes og går til inkasso enn lånene i mer sentrale strøk. Det er behov for å undersøke denne utfordringen nærmere med utgangspunkt i om de mest sentrale kommunene følger opp startlånskundene på en annen måte enn distriktskommunene. Videre kan det være grunnlag for å rette fokus mot tiltak som kan styrke informasjon og rådgivning i de minst sentrale kommunene.

Det er likevel viktig å påpeke at det finnes kommuner med særlig lav og høy forekomst av mislighold og inkasso i alle sentralitetsklasser. Dette er også kommuner det ville være interessant å undersøke nærmere, med tanke på praksis for oppfølging.

Er det for tidlig å se effekten av rentehevingene på inkassotallene?

Halvparten av nordmenn oppgir økte boliglansrenter som viktigste årsak til økte betalingsproblemer. Det tar rundt ett år fra styringsrentene heves til det gir utslag i misligholdet, det først er i 2024 effektene ventes å bli synlige¹⁾. Mange av de som nå får boliglånene sine til inkasso er husholdninger som aldri har hatt en inkassosak før. De kjenner ikke forløpet og har behov for informasjon og rådgivning.

For startlånstakernes del har også mange vært omfattet av en lavere fastrente. Husbanken ser med bekymring på de 1500 husholdningene som i løpet av 2024 går fra et lavt fastrentenivå til en høyere rente, når bindingsperioden går ut.

Kapittel 9: Tett samarbeid mellom Husbanken og kommunene

Den usikre situasjonen som både eksisterende og potensielle startlånstakere har fått som følge av økte levekostnader og renter, har hatt stor påvirkning for Husbankens rådgivning av kommunene og arbeidet med å utvikle startlånet som det viktigste økonomiske virkemiddelet for å bidra til at flere med lavinntekt får mulighet til å skaffe seg en eiebolig.

I 2023 har det vært viktig for Husbanken å gi kommunene råd om mulighetsrommet ved betalingsproblemer, og at kommunene kommer tidlig inn ved betalingsmislighold før utfordringene eskalerer. Som denne analysen viser, har mange kommuner aktivt brukt mulighetsrommet med blant annet lenger nedbetalingstid¹⁾. Samtidig ser vi at de store effektene av økte renter fortsatt er litt fram i tid, så det å utnytte eksisterende mulighetsrom og ha et apparat i kommunen som kan møte startlånstakere dersom det oppstår betalingsutfordringer blir fortsatt viktig framover. For eksempel å kunne møte alle de startlåntakerne som har fastrenteavtaler som går ut, og som da vil møte et rentesjokk.

¹⁾ Se også kommunenes vurderinger av startlansarbeidet i [Vedlegg 3](#)

På lengre sikt jobber Husbanken med tiltak for å gjøre eksisterende og potensielle 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. For å bidra til at personer med lavinntekt fortsatt skal ha mulighet til å klare å betjene et startlån, er også økt bruk av kommunalt tilskudd avgjørende slik at de månedlige kostnadene skal være overkommelige.

Husbanken anbefaler at det også opprettes et nytt statlig tilskudd som delvis kan bidra til at flere kan få råd til å ta opp et startlån, og delvis kan hjelpe i saker hvor det er behov for å utsette betaling av renter og avdrag, slik at startlåntaker kan beholde boligen sin. Et statlig tilskudd skal virke sammen med kommunalt tilskudd til etablering, og dermed bidra til at enda flere kan eie egen bolig.

Som følge av økte rentekostnader og dermed økte bokostnader, svekkes startlånet som virkemiddel, fordi summen som må brukes i hvert enkelt lån blir høyere. Differansene er i stor grad drevet av høye boligpriser, blant annet som følge av lav boligbygging, stor innflytting og dermed høyt press i boligmarkedet. Derfor er det i tillegg behov for tiltak som kan øke boligbyggingen for å utnytte potensialet i startlånet. Slike tiltak kan også forhindre fortrenings-effekter, det vil si at noen som får startlån fortrenge noen andre husholdninger på boligmarkedet, eller at startlånet fortrenge etterspørsel av sekundærboliger.

Referanser

- a) Kommunal- og distriktsdepartementet. Forskrift om lån fra Husbanken
- b) Sørvoll, Jardar 2022. Husbanken og boligpolitikken 1996-2021 s. 170.
- c) SSB statistikkbank tabell 11084
- d) Oslo Economics 22.03.2023. Notat på oppdrag av Husbanken. Tiltak og virkemidler for at flere med lave inntekter skal kunne eie egen bolig
- e) NIBR 2021. Den økonomiske fordelen av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander
- f) Telemarksforskning 2023. TF-rapport nr. 786. Startlån variasjon i kommunal praksis og forvaltning
- g) SØA 14.03.2023. Konsekvenser av stigende rente for startlånmottakere
- h) SSB statistikkbank tabell 10729, Nye utlån med pant i bolig
- i) SØA Rapport 14-2023. Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet
- j) SIFO Rapport 11-2023. Dyrtid 4: Det er ikke over ennå. Husstandenes økonomiske trygghet i august 2023
- k) Oppdaterte beregninger fra SØA per januar 2024 basert på eksempler fra rapporten Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet, rapport 14, 2023
- l) SIFO-notat 7-2023. Utsatte grupper i dyrtiden. En kommentert tabellrapport for Husbanken
- m) SØA Rapport 14-2023. Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet
- n) SØA 14.03.2023. Konsekvenser av stigende rente for startlånmottakere
- o) TV2 14.12.2023. Inkassotall for boliglån: Halvparten har problemer: - Flere vil slite



Vurdering av det boligsosiale arbeidet i kommunene

I dette vedlegget vurderer Husbanken status på det boligsosiale arbeidet i kommunene, hvilke utfordringer kommunene opplever, og synliggjør eventuelle variasjoner mellom kommunene og utviklingstrekk over tid. Vurderingene er basert på kommunenes egenvurderinger, Husbankens erfaringer fra den løpende dialogen med kommunene, samt forskning og utredninger som belyser ulike deler av kommunenes boligsosiale arbeid. Egenvurderingene fra kommunene er innhentet gjennom følgende kanaler:

- Husbankens kommuneundersøkelse som ble sendt til alle landets kommunedirektører i oktober 2023, med formål om å framskaffe kunnskap om kommunenes utfordringer innen det boligsosiale arbeidet. Totalt 215 kommuner besvarte undersøkelsen. Frafallsanalysen, som er beregnet ut fra kjennetegnene fylke, regiontilhørighet, befolkningstall og sentralitet, viser at alle undergrupper knyttet til kjennetegnene er godt representert. Noen grupper er imidlertid underrepresentert i utvalget sammenlignet med hvordan kommunene fordeler seg som helhet. Kommuner som tilhører sentralitetsindeks fem og seks er noe underrepresentert i undersøkelsen.
- Behovsmeldingen hvor kommunene melder inn sine planer og behov for kommunale utleieboliger, utleieboliger i samarbeid med private utleiere og investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. I tillegg søker kommunene om startlånsmidler.
- Ti kvalitative intervjuer som ble gjennomført i desember 2023. Av disse var to intervjuer i kommuner som tilhører sentralitet 1-2, fem i kommuner som tilhører sentralitet 3-4 og fire i kommuner som tilhører sentralitet 5-6.

Hovedfunn

Mange kommuner har utfordringer med lav boligbygging og lite tilgang på egnede kommunale utleieboliger. Samtidig opplever de et betydelig økt press i det private leiemarkedet. Virkningene av økte rente- og boutgifter, prisstigning, og den høye flyktningebosettingen har i særskilt grad rammet de med lavest inntekt og vanskeligstilte på boligmarkedet. Det har vært en markant økning i antall husstander med flyktningbakgrunn som har fått tildelt kommunal bolig, og mange kommuner vurderer nå risikoen som høy for at øvrige sårbare grupper får lengre ventetid på bolig i 2024. Disse endringene har bidratt til at de boligsosiale utfordringene har blitt kraftig forsterket for kommunene i 2023.

I denne utfordrende boligsituasjonen har kommunene likevel hatt rekordhøye utbetalinger av startlån, og bidratt til at 7830 husstander har blitt boligeiere. Kommunene jobber godt med startlån, og de har i hovedsak små utfordringer i arbeidet totalt sett. Startlån som virkemiddel er godt politisk forankret, og de fleste kommunene oppgir at de har tilstrekkelig kapasitet til saksbehandling. Kapasiteten til å følge opp startlånmottakerne etter at de har fått tilsagn vurderes imidlertid som noe lavere, og da spesielt blant de minste kommunene. Videre oppgir små kommuner og distriktskommuner i klart lavere grad enn de øvrige kommune at de har tilstrekkelig med kompetanse i arbeidet med startlån.

I 2023 har 330 kommuner tilbydd startlån til vanskeligstilte på boligmarkedet. Etterspørselen fra kommunene på mange av Husbankens låne- og tilskuddsmidler er høyere enn tilgjengelige midler. For å oppnå gode resultater i det boligsosiale arbeidet kreves det at kommunene planlegger, arbeider langsiktig og har tilgang på tilstrekkelige og forutsigbare økonomiske virkemidler fra Husbanken. Dersom situasjonen vedvarer og det ikke kommer styrkede eller nye virkemidler, mener kommunene at de boligsosiale utfordringene vil vedvare i lang tid framover.

Kommunene har i særskilt grad vansker med å gi egnede botilbud til mennesker med rusavhengighet og samtidige psykiske lidelser. Bruken av midlertidig botilbud har økt med 30 prosent fra 2021 til 2022^{a)}. Kommunene har utfordringer med å tilby midlertidige boliger til innbyggere som har behov, samtidig som storbykommunene opplever økte utfordringer med å nå visjonen om at ingen skal være bostedsløse. Stadig flere kommuner oppgir at de også har dårlig tilgang på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt. I 2022 var utfordringen med tilgang på boliger til lavinntektsfamilier i hovedsak en storbyutfordring. I 2023 har dette endret seg, både store og små kommuner i hele landet har de samme utfordringene.

Distriktskommuner har særskilte utfordringer med et lite og ensidig boligtilbud, liten tilførsel av ordinære boliger og manglende samarbeid med utbyggere som kan bygge boliger. Dette kan være til hinder for å rekruttere arbeidskraft.

Kommunene er ulikt rustet til å imøtekomme den skjerpede plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen som loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet pålegger dem. Mange kommuner oppgir at de har kompetanse til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen, og at de har en tydelig rolle og ansvarsfordeling i det boligsosiale arbeidet. Små kommuner og distriktskommuner melder om større kompetanseutfordringer enn større kommuner.

Det er også store forskjeller mellom kommunene i arbeidet med å iverksette den nye loven. De større kommuner har kommet lengre i arbeidet og har mindre utfordringer. Både større og mindre kommuner vurderer at eksisterende planverk allerede har ivaretatt mange av hensynene. Når det gjelder brukervedvirkning har de mindre kommunene og distriktskommunene en utfordring.

Mål 1 – Flere skal kunne eie egen bolig

Ønsket om å eie egen bolig står svært sterkt i den norske befolkningen, og eierlinjen er godt forankret politisk og i kommunenes boligsosiale arbeid. Startlån er statens viktigste virkemiddel for å nå målet om at flere skal kunne eie egen bolig. Kommunene kan benytte startlån og kommunale tilskudd til etablering for at flere skal kunne eie sin egen bolig.

Under dette målet omtales kommunenes vurdering av eget startlansarbeid og tilgangen på ordinære og egnede boliger til lavinntektsfamilier og utviklingshemmede. [Tabell 1](#) viser andelen kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Fargene indikerer i hvilken grad kommunene samlet sett har utfordringer (vurdert etter skala liten, middels og stor). Vurderingene er også basert på historisk utvikling av utfordringsbildet.

Tabell 1: Andel kommuner som i 2022 og 2023 oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Prosent.

Utsagn	Andel 2022	Andel 2023	Samlet grad av utfordringer
Utfordringer i arbeidet med startlån totalt sett	18	16	Liten
Forankret startlansarbeidet politisk	75	81	Liten
Tilstrekkelig kapasitet i arbeidet med å saksbehandle startlån	58	62	Liten
Tilstrekkelig kapasitet til å følge opp startlåsmottakere	46	44	Middels
Kjent med muligheten Husbanken har til å ta distriktshensyn i långivningen	39	52	Liten
Bygges tilstrekkelig med ordinære boliger i kommunen	37	27	Stor
Samarbeider med private utbyggere som kan bygge boliger	32	32	Middels
Tilgang på boliger til nyinnflyttet arbeidskraft	23	16	Stor
Tilgang på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt	14	7	Stor
Tilgang på egnede boliger til utviklingshemmede	38	33	Middels

Kommune jobber godt med startlån

I dette avsnittet presenteres kommunenes egen vurdering av arbeidet med startlån. I [kapittel 3](#) og [vedlegg 2](#) står det mer om kommunenes faktiske bruk av startlånmidler og analyser av hvordan startlånet virker.

Kommunenes vurderinger er med på å underbygge at startlansarbeidet i hovedsak går i riktig retning. Åtte av ti kommuner svarer bekreftende på at startlansarbeidet er politisk forankret. Det er en liten økning siden 2022.

De fleste kommunene oppgir at de har tilstrekkelig med startlånsmidler til å møte etterspørselen fra søkerne, og at de har få utfordringer i startlansarbeidet totalt sett. Andelen kommuner som oppgir at de har utfordringer i arbeidet har sunket siden 2022.

Kommunene benytter mulighetsrommet i startlån i stadig større grad, både med tanke på nedbetalingstid og avdragsfrihet. Det er en av Husbankens erfaringer fra kommunedialogen. Data fra saksbehandlingsløsningen Startskudd viser det samme. Kommunene trekker fram Husbankens råd- og veiledningsarbeid og startlansnettverk som forklaringer på den økte kompetansen om startlån som virkemiddel, og kunnskapen om hvordan kommune kan benytte mulighetsrommet i ordningen bedre.

Kommunene kan også bruke startlån i arbeidet med å tiltrekke seg og beholde arbeidskraft og skape fungerende boligmarkeder lokalt. Unntaket gir kommunene et større mulighetsrom. I kommuneundersøkelsen oppgir 52 prosent av distriktskommunene at de har god kjennskap til dette unntaket. Dette er en klar økning siden 2022, hvor tilsvarende andel var 39 prosent. Husbanken erfarer at stadig flere kommuner benytter dette mulighetsrommet i startlansforskriften strategisk for å rekruttere og å beholde nødvendig kompetanse i kommunen. Stadig flere har forankret dette arbeidet politisk i kommunestyret eller i boligpolitisk plan.

I intervjuene trekker kommunene fram at det å jobbe langsiktig med startlån har vært en viktig suksessfaktor, som etter hvert har resultert i bedre rutiner, forankring, og et forbedret tverrfaglig samarbeid i kommunen. Flere kommuner forteller at de har opprettet tverrfaglige startlansutvalg/team som i felleskap diskuterer og fatter vedtak i startlansøknadene. En annen forbedring som kommunene trekker fram, er endrede holdninger og en tankegang om å snu hver stein for å tilstrebe og innvilge en søknad.

Kapasitet til å saksbehandle startlån og følge opp startlansmottakere

I overkant seks av ti kommuner oppgir at de har tilstrekkelig kapasitet til å saksbehandle startlån. Dette er også en økning fra 2022. Distriktskommunene og de minste kommunene vurderer egen kapasitet som noe lavere enn øvrige de kommunene. Erfaringer fra kommunedialogen viser også at de minste kommunene er mer sårbare når det gjelder ressurser og kompetanse til å saksbehandle. Flere distriktskommuner har inngått, eller ser på muligheter for å inngå interkommunale samarbeid med nærliggende kommuner om å saksbehandle startlån. Kommunene som har inngått slike samarbeid allerede, mener selv at dette har vært nyttige grep for å løse utfordringene med kapasitet og kompetanse i arbeidet.

I underkant fem av ti kommuner oppgir at de har tilstrekkelig kapasitet til å følge opp startlansmottakerne etter tilsagn. De minste kommunene vurderer kapasiteten til oppfølging som noe lavere enn de større kommunene. Husbanken vurderer at dette vil bli stadig viktigere i året som kommer, siden den fulle effekten av renteøkningene fortsatt ikke har slått inn for startlånet. For at startlansmottakere med risiko for betalingsutfordringer skal forbli boligeiere, vil det være behov for ytterligere individuell oppfølging i form av økonomisk rådgivning og bistand fra kommunene.

Startlånet fremover

Inngangen til boligmarkedet har blitt betydelig vanskeligere for målgruppen til startlånet. De økte rentekostnadene har redusert betalingsevne for målgrupper som ung ufør, enslig forsørger og barnefamilier og dermed også muligheten for å få lån.

Tall fra Startskudd viser imidlertid at gjennomsnittlig inntekt for startlansmottakere har økt. Dette kan indikere at volumet til startlån opprettholdes, og at det er nye grupper som har blitt vanskeligstilte i boligmarkedet. Dersom kommunene i tillegg benytter tilskudd til etablering i samspill med startlån for å få lavere inntektsgrupper inn som eiere i boligmarkedet, kan dette medføre økt startlansopptak fra kommunene fremover. For distriktskommuner kan startlansbruken øke ytterligere, dersom kommunene fortsetter å benytte begrunnelsen «rekruttere/beholde arbeidskraft».

Resultatene fra Husbankens boligundersøkelse^{1)b)} i 2023 viser også at andelen leietakere som ser for seg at de vil være boligeiere om fem år, har sunket klart blant lavinnteksthusstander siden 2022. 23 prosent av lavinnteksthusstandene oppgav at de trolig vil være leietakere om fem år. Tilsvarende andel var 13 prosent i 2022. Andelen som ser for seg at de vil fortsette å leie er høyest blant aleneboende og eneforsørgere og blant husholdningene med de laveste inntektene.

Husbanken vurderer at det å lære opp saksbehandlere, dele erfaring mellom kommuner i seminarer og regionale startlånsnettverk er avgjørende for at kommunene skal opparbeide og vedlikeholde kunnskap og kompetanse om startlånet. Kunnskap om startlån på alle nivåer i kommunene er et kontinuerlig arbeid som må vedlikeholdes.

Det er viktig at kommunene fortsetter å prioritere startlån og stimulere til flere offentlige og private leie-til-eie-modeller, og andre kjøpsmodeller for dem som kan kjøpe egen bolig med litt ekstra hjelp og tid. Husbanken vurderer at kommunene i hovedsak jobber godt med startlånet, men at hovedutfordringen for at flere skal kunne eie egen bolig er at tilgangen på egnede boliger til målgruppene for startlånet ikke er tilstrekkelig.

Lav boligbygging og lite samarbeid med private utbyggere i distriktene

I kommuneundersøkelsen svarer fem av ti kommuner at de har utfordringer med lav boligbygging, og at det ikke bygges tilstrekkelig med ordinære boliger i kommunen. Tilsvarende andel var tre av ti kommuner i 2022. Utfordringsbildet er størst i distriktkommunene og i de nordligste fylkene. Videre er det mindre samarbeid mellom kommunene og private utbyggere om boligbygging i distriktkommuner og kommuner i Nord-Norge. Distriktkommunene vurderer også at de har klart dårligere tilgang på egnede boliger til nyinnflyttet arbeidskraft sammenlignet med øvrige kommuner.

For å styrke boligmarkedet er det ofte nødvendig at kommunene selv tar en aktiv boligpolitisk rolle, og en ledende posisjon som pådriver for å gjennomføre boligpolitikken. Kommunene kan påvirke markedsmekanismene ved å utnytte virkemidlene som ligger i plan- og bygningsloven, bruke kommunal eiendom og tomter strategisk og

ha jevnlig dialog med private utbyggere. Husbanken erfarer at flere kommuner nå arrangerer fagdager og bransjetreff for boligutbyggere og private aktører, hvor kommunene presenterer sitt boligbehov og involverer utbyggerne i kommunens plan- og strategiarbeid. Ifølge kommunene er tydelige rammer og strategier, lønnsomhet i prosjektene og forutsigbarhet i de økonomiske virkemidlene viktige grep for å skape tillitsfulle og varige samarbeid med utbyggere.

Tilgangen på boliger til barnefamilier med lav inntekt har blitt klart dårligere

Startlån er et effektivt virkemiddel for å bidra til bostabilitet for barnefamilier, og eierskap er et effektivt virkemiddel for å motvirke fattigdom^{c)}. Den høyeste andelen barn som vokser opp i familier med lavinntekt er bosatt i de store byene. Disse barna har økt risiko for nedsatte levekår, også når de blir voksne. SSB har konkludert med at barn som vokser opp i familier med lavinntekt har mindre sjanse for å fullføre skole og til å få seg jobb. I tillegg får de samme barna større helseproblemer senere i livet^{d)}. Det har vært en markant nedgang i husstandenes økonomiske trygghet som følge av rente- og prisøkningene de siste årene. Lavinntekstshusholdninger er hardest rammet, spesielt barnefamilier og husholdninger hvor noen er funksjonshemmet eller alvorlig syke^{e)}.

Kommuneundersøkelsen viser at tilgangen på boliger til barnefamilier har blitt klart dårligere i 2023 sammenlignet med i 2022. 55 prosent av kommunene svarer at de har dårlig tilgang på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt. Kun sju prosent svarer at de har god tilgang på disse boligene. Dette er en samlet vurdering ut fra tilgangen på boliger både i det kommunale- og private markedet. I 2022 var utfordringen med tilgang på boliger til lavinntektsfamilier i hovedsak en storbyutfordring. I 2023 har dette endret seg, og er nå en utfordring for både store og små kommuner i hele landet. Flere kommuner melder at bortfallet av tilskudd til utleieboliger og den høye bosettingen av flyktninger, vil gjøre det er mer krevende for kommunene å framskaffe egnede bolig til barnefamilier med lav inntekt.

¹⁾ Husbankens boligundersøkelse er en årlig utvalgsundersøkelse med et landsdekkende befolkningsutvalg med innbyggere som er 20 år eller eldre. Det ble totalt gjennomført 2405 telefonintervju i uke 18-24 2023.

Husbanken vurderer at kommunene prioriterer barnefamilier i arbeidet med startlån, og at «barna først» tankegangen er godt innarbeidet i de aller fleste kommuner. Prioriteringen av startlån rettet mot barnefamilier har hatt effekt, og det er viktig at dette arbeidet videreføres. Konsekvensen av manglende tilgang på egnede boliger er at flere barnefamilier med lavinntekt bor trangt og i boliger av dårlig kvalitet. Dette vil etter hvert øke risikoen for at flere barnefamilier blir boende i midlertidig botilbud.

Mer krevende for personer med utviklingshemming å bli boligeiere

Mennesker med nedsatt funksjonsevne, og personer med utviklingshemming, skal kunne velge hvor og hvordan de bor på lik linje med andre. Statistikken viser at antall søknader om investeringstilskudd til boliger for utviklingshemmede ble redusert fra 2022 til 2023. I 2023 utbetalte Husbanken investerings-tilskudd til to prosjekter, hvor 18 personer med utviklingshemming ble eiere av egen bolig. Tilsvarende ble det utbetalt investeringstilskudd til ti prosjekter med 78 boliger i 2022.

Også kommuneundersøkelsen indikerer at tilgangen på egnede boliger til personer med utviklingshemming har blitt dårligere siden 2022. I 2023 svarer kun tre av ti kommuner at de har god tilgang på egnede boliger til utviklingshemmede.

En av modellene for å øke eierandelen blant utviklingshemmede er at kommunen kan etablere borettslag og selge eierandeler til beboere. Det krever en kombinasjon av statlige og kommunale økonomiske virkemidler. Kommunene kan få investeringstilskudd, borettslaget kan få lån til boligkvalitet (fellesgjeld) og beboerne kan få startlån. Økt rente har bidratt til at kommunene bør supplere med tilskudd til etablering til beboerne. Dette forutsetter at kommunene avsetter midler til kommunale boligtilskudd. Investerings-tilskudd og kompensasjon for merverdiavgift bidrar til å redusere prisen på boligene vesentlig.

Mange kommuner melder at de har satt planlagte byggeprosjekter med borettslagsmodellen på vent, på grunn av høyere byggekostnader og renter som har gjort boligene for dyre for målgruppen. Personer med utviklingshemming har en lav, men stabil og forutsigbar inntekt.

I rapporten til om konsekvensene av stigende rente for eksisterende og potensielle startlånskunder, trekker Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) fram unge uføre som husholdningstypen med størst risiko for ikke lenger å kunne kjøpe en egnet bolig med startlån. Årsaken er at inntekten deres blir for lav, og at de har ikke mulighet til å øke inntekten ved å komme i jobb. Dette gjelder særlig i bykommuner, hvor boligprisene er relativt høye. SØA har beregnet at låneevne til personer som tilhører kategorien ung ufør blir redusert med om lag 500 000 når renten stiger fra 1,98 til 4,00 prosent, med nedbetalingstid på 30 år⁶.

Husbanken vet at flere kommuner har stoppet prosjekter for å etablere borettslag til unge uføre med bakgrunn i for høye byggekostnader. Dette i tillegg til økende rente medfører at det vil bli mer krevende å nå målet om at personer med nedsatt funksjonsevne, og personer med utviklingshemming, skal på lik linje med andre velge hvor og hvordan de bor. Det er fortsatt stor avstand mellom det anslåtte boligbehovet og realiserte prosjekter.

Mål 2 – Leie skal være et trygt alternativ

Leiemarkedet har vært preget av den høye bosettingen av flyktninger og høy prisvekst i 2023. Situasjonen på leiemarkedet rammer spesielt de vanskeligstilte på boligmarkedet, som er overrepresentert blant leietakere.

Under dette målet omtales følgende temaer:

Kommunenes tilgang på boliger til flyktninger

- Tilgang på egnede kommunale boliger
- Utfordringer i det private leiemarkedet
- Utfordringer i arbeidet med de mest vanskeligstilte

[Tabell 2](#) viser andelen kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Fargene indikerer i hvilken grad kommunene samlet sett har utfordringer (vurdert etter skala liten, middels og stor). Vurderingene er også basert på historisk utvikling av utfordringsbildet.

Tabell 2: Andel kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Prosent.

Utsagn	Andel 2022	Andel 2023	Samlet grad av utfordringer
Utfordringer med økt press i det private leiemarkedet	–	78	Stor
Tilgang på egnede boliger til flyktninger	27	24	Stor
Tilstrekkelig med egnede kommunale utleieboliger	18	17	Stor
Utfordringer med å framskaffe tilpassede boliger for ulike målgrupper i kommunen	51	67	Stor
Utfordringer i arbeidet med at ingen skal være bostedsløse	22	24	Middels
Utfordringer med å tilby et egnet midlertidig botilbud til innbyggere som har behov	–	40	Stor
Tilgang på egnede boliger til personer med rusproblemer og psykiske lidelser	11	9	Stor

Økt risiko for at bosettingen av flyktninger stopper opp på grunn av mangel på egnede boliger

Over 33 000 flyktninger ble bosatt over hele landet i 2023^g). Til nå har Norge bosatt 65 000 flyktninger de siste to årene. Det vil fortsatt være behov for å bosette svært mange flyktninger i tiden som kommer. Prognoser viser at det er behov for å bosette 37 000 i 2024^h). Det har vært avgjørende for kommunene å mobilisere private utleiende og det private leiemarkedet for å framskaffe nok boliger til alle flyktningeneⁱ). Forskningsrapporten fra Oslo Met^j), publisert i november 2023, fastslår at bosettingskapasiteten til kommunene framover er begrenset. Tre av fire kommuner svarer at de kan bosette noen til, mens en av fire svarer nå at de har nådd taket for hva de har kapasitet til. Les mer om leiemarkedet i [kapittel 3.2](#) og [kapittel 5](#).

Den rekordhøye bosettingen av flyktninger kombinert med lav boligbygging, nedgang i antall sekundærboliger og færre som har råd til å kjøpe bolig, har bidratt til større press i det private leiemarkedet. I kommuneundersøkelsen svarer åtte av ti kommuner at de i stor grad har opplevd et økt press i det private leiemarkedet. Utfordringen vurderes som klart størst blant de mest sentrale kommunene og de med mer enn 20 000 innbyggere. Men presset er også til stede i små kommuner og distriktskommuner.

I Husbankens boligundersøkelse oppgir 16 prosent av boligeierne som leier ut deler av egen bolig, at de leier ut til flyktninger enten gjennom kommunen eller direkte selv. Viljen til å leie ut til flyktninger i fremtiden er ikke overaskende høyst blant de som per i dag allerede leier ut sammenlignet med øvrige boligeiere. Viljen er også høyere til flyktninger fra Ukraina sammenlignet med flyktninger generelt. Blant dagens utleiende (de som allerede leier ut deler av egen bolig) oppgir 51 prosent at det kan være aktuelt å leie ut til flyktninger fra Ukraina i fremtiden. Viljen til å leie i det private markedet er den samme som i fjor.

I kommuneundersøkelsen svarte 75 prosent av kommunene at de har fra middels til dårlig tilgang på egnede boliger til flyktninger. Tilgangen er dårligere i 2023 sammenlignet med i 2022. Her har kommunene vurdert tilgangen både i det kommunale og private

markedet. Tilgangen er dårligere i de minste kommunene, i distriktskommunene og kommunene i Finnmark. De er bekymret for boligsituasjonen, og en økende utfordring med å framskaffe egnede boliger til flyktninger. Flere kommuner beskriver at markedet begynner å bli tomt for boliger, og at det vil bli krevende å ta imot og bosette flyktninger i tiden som kommer.

Det er imidlertid viktig å påpeke at kommunene vurderer utfordringer knyttet til bosetting av flyktninger ulikt. To av ti kommuner oppgir at de har god tilgang på egnede boliger til flyktninger. Noen av distriktskommunene som er intervjuet forteller også at de vurderer det som kjærkommet å få bosatt flyktninger i kommunene, og dermed kunne øke befolkningstall og elevmassen på skolen. I intervjuene utdyper flere kommuner at det også har vært stor dugnadsånd og velvillighet blant innbyggere for å ta imot og få bosatt flyktningene.

I Husbankens behovsmelding for 2024 oppgir kommunene at de har totalt 696 tomme kommunalt disponerte boliger som er klare for bruk, mens de har 832 boliger som kan tas i bruk ved enkel ombygging. I tillegg anslår de at de har 1359 private utleieboliger som kan være aktuelle for å bosette flyktninger i 2024.

Husbanken vurderer at kommunes utfordringer med tilgang på egnede boliger til flyktninger vil være betydelig og vedvarende også kommende år.

Det er behov for flere egnede kommunale utleieboliger

Kommunene disponerer om lag 110 000 utleieboliger inkludert omsorgsboliger. I 2022 ble 22 152 husstander tildelt kommunal bolig, mens 3666 husstander sto på venteliste.

I kommuneundersøkelsen svarer i overkant halvparten av kommunene at de har for få egnede kommunale boliger til innbyggerne sine. Utfordringen er klart større enn i 2022. Utfordringene er størst i de minste kommunene og i distriktskommunene. Her har kommunene vurdert boligernes egnethet, ikke om de har tilstrekkelig antall boliger. Videre oppgir sju av ti kommuner at de har store utfordringer med å framskaffe tilpassede boliger til ulike målgrupper. I 2022 var tilsvarende andel fem av ti kommuner.

Kommunene melder at bosetting av flyktninger kan ha mulige fortrenkningseffekter for andre målgrupper. I behovsmeldingen for 2024 rapporterer åtte av ti kommuner at risikoen for at andre målgrupper får lengere ventetid på kommunal utleiebolig er fra middels til høy. Husbanken erfarer at det største behovet er flere tilpassede kommunale boliger for de mest vanskeligstilte (som bostedsløse og personer med ROP-lidelser), utviklingshemmede og store barnefamilier.

For å ha tilstrekkelig med egnede kommunale utleieboliger som er tilpasset ulike målgruppers behov, er det nødvendig at kommunene:

- legger til rette for å bygge nye utleieboliger, for eksempel med tilvisingsavtaler
- utbedre den eksisterende boligmassen, for eksempel med tilskudd til energitiltak
- selger uegnede boliger

Erfaringer fra Husbankens storbynettverkt er at mange av de største kommunene har hatt en gjennomgang av den kommunale boligmassen. Flere storbykommuner har stoppet salg av kommunale boliger, fordi de har behov for flere kommunale utleieboliger. Flere av disse boligene blir oppgradert og bygget om. Kommunene ser også på mulighetene til å bygge om andre kommunale bygg til boligformål.

Kommunene påpeker enda klarere enn før, at Husbanken må ha tilstrekkelig med tilskuddsmidler for å bygge og kjøpe egnede kommunale boliger, og at tilskuddsordningene er forutsigbare. Det gjør det enklere for kommunene å planlegge, beslutte, kjøpe og bygge kommunale boliger.

I behovsmeldingen for 2024 rapporterte kommunene at de hadde avsatt budsjettmidler til anslagsvis 865 boliger. Selv om kommunene skal bosette et høyt antall flyktninger fra Ukraina, og mange kommuner melder at det private utleiemarkedet er presset, planlegger de å anskaffe kommunale utleieboliger omtrent på samme nivå som i fjor. Dette er ikke tilstrekkelig for å møte det forventede behovet for boliger til flyktninger og vanskeligstilte generelt på nasjonalt plan.

Økte utfordringer i arbeidet med de mest vanskeligstilte

En trygg og egnet bolig er svært viktig for å forebygge bostedsløshet. De mest vanskeligstilte er bostedsløse og personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser. Risikoen for å havne tilbake i en midlertidig bosituasjon, øker når en person bosettes i en uegnet kommunal bolig. Det viser en kartlegging Husbanken har gjort om midlertidige botilbud^{k)}. Ifølge KOSTRA-rapporten for 2022 var det totalt 5742 husstander som oppholdt seg i midlertidige botilbud. Dette er det høyeste nivået som noen gang er registrert i Norge. Det er en økning på 30 prosent og 1327 husstander sammenlignet med 2021^{l)}. Rapporten fra NORCE Samfunn (2021) trekker fram at det er krevende å etablere og opprettholde boligtilbud der personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser også får oppfølgingstjenester^{m)}. Les mer om bostedsløse og beregning av antallet i [kapittel 3.9](#).

Totalt oppgir 24 prosent i kommuneundersøkelsen at de i stor grad har utfordringer i arbeidet med at ingen skal være bostedsløse. Det er en liten økning fra i fjor. Fire av ti kommuner oppgir at de har store utfordringer med å tilby midlertidig botilbud, og 64 prosent av kommunene oppgir at de har dårlig tilgang på egnede boliger for personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser. Kommunene har en klart dårligere tilgang på boliger til denne målgruppen i 2023 sammenlignet med 2022. De største og de mest sentrale kommunene vurderer at de har økende utfordringer i arbeidet med de mest vanskeligstilte.

I kommunedialogen og intervjuene sier kommunene at de opplever nye grupper av bostedsløse. Eldre med somatiske plager som ikke har råd til å kjøpe bolig, eller mister den boligen de har, samt yngre som ikke får bo hjemme lenger. Andre kommuner trekker fram flyktninger. Kommunene som deltar i Husbankens storbynettverk, melder også om økende omfang av naboprotester når de aller mest vanskeligstilte skal bosettes.

Bruk av midlertidig botilbud

Flere kommuner melder om økt bruk av §27 i sosialtjenesteloven, som forplikter kommunene til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. En av storbykommunene fremhever i intervjuet at utgiftene til midlertidig botilbud ha økt, som en følge av at kostnadene knyttet til den enkelte beboer har økt.

Husbanken erfarer gjennom kommunedialogen og intervjuene at det er store variasjoner i hva kommune benytter til midlertidige botilbud. Noen kommuner har egne boliger til midlertidige botilbud, mens andre kommuner bruker kommunale boliger, hotell eller campingplasser.

En fordel med å benytte kommunale boliger som midlertidig botilbud, er at dersom brukeren trives og får den hjelp de trenger for å bo i boligen, kan vedkommende bli boende og dermed unngå gjentatte flyttinger. Kommunene trekker fram at kort avstand og godt samarbeid mellom tjenestene, flere differensierte boliger og god oppfølging av de som får midlertidig botilbud er viktige faktorer i arbeidet. Flere kommuner mener at de ser sammenhengen mellom mangel på egnede boliger i kommunen, både kommunalt og privat, og økt bruk av midlertidig botilbud.

I kartleggingen av brukerreiser i midlertidig botilbud²¹) anbefaler Husbanken at brukere som mangler en trygg og egnet bolig, så raskt som mulig bør få et egnet varig bolig- og tjenestetilbud, uten å måtte gå innom midlertidig botilbud som hospits, campingplasser, hotell eller lignende. For å få til dette bør bolig og tjenester sees i sammenheng, og forebygging og kartlegging av brukerens behov stå sentralt.

Tilgang på egnede boliger til de mest vanskeligstilte

Dagens finansieringssystem dekker ikke merkostnader for å tilpasse boliger til målgruppens behov, og prosessen med å bygge for eksempel småhus, akuttboliger og bofellesskap tar for lang tid. Det har Husbanken erfart fra kommunedialogen. I tillegg melder enkelte kommuner at det er krevende å få tak i tomter for å bygge egnede boliger til bostedsløse, og at regelverket til investeringstilskuddet gjør det vanskeligere å utforme tilbudene kommunene selv vurderer som aktuelle.

Husbanken erfarer at kommuner som har omtalt boliger til målgruppen i planverket og har god samhandling mellom ulike fagmiljøer internt, har bedre forutsetninger for å skaffe flere egnede bolig-løsninger for personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser. Husbanken mener at det å framskaffe flere egnede utleieboliger er det viktigste i arbeidet med at ingen skal være bostedsløse samt å redusere bruken av midlertidig botilbud.

Da tilskudd til utleieboliger ble midlertidig gjeninnført, bidro det til at flere kommuner fikk etablert noen flere boliger til målgruppen. Kommunene etterspør mer midler i form av investeringstilskudd og tilskudd til utleieboliger. Det er fortsatt behov for å tenke nytt når det gjelder å finne gode bolig- og tjenestetilbud for brukere som ikke får dekket behovet gjennom eksisterende løsninger. Det kreves nye innovative løsninger og et tett samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer, og med andre offentlige, private og frivillige aktører²²). Samtidig vurderer Husbanken at det er viktig å formidle tiltak som er etablert og fungerer overfor målgruppen gjennom ulike arenaer. I tillegg vurderer Husbanken at erfaringsdelingen som skjer mellom kommunene i nettverk er viktig.

Husbanken vurderer at kommunene gjør en stor innsats, på tross av mangel på egnede boliger og midlertidig botilbud. Uten denne innsatsen ville omfanget av bostedsløshet og bruken av midlertidige botilbud vært enda høyere.

Mål 3 – Sosial bærekraft i boligpolitikken

Sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Gjennom planlegging tilrettelegger kommunene for attraktive boligområder med god tilgjengelighet for hele befolkningen. Samfunnstrender som urbanisering, større ulikheter i befolkningen og flere eldre gjør det viktigere å planlegge for boliger til alle i årene framover.

Under dette målet omtales kommunenes arbeid med boligsosiale hensyn i planlegging og vurderingen av tilgang på egnede boliger til eldre.

[Tabell 3](#) viser andelen kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Fargene indikerer i hvilken grad kommunene samlet sett har utfordringer (vurdert etter skala liten, middels og stor). Vurderingene er også basert på historisk utvikling av utfordringsbildet.

Tabell 3: Andel kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Prosent.

Utsagn	Andel 2022	Andel 2023	Samlet grad av utfordringer
Oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for innbyggere som er vanskeligstilt på boligmarkedet	¹⁾	75	Liten
Omtalt boligbehovet til vanskeligstilte i kommunens overordnede planer	52	58	Liten
Fastsatt overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanens samfunnsdel	49	51	Liten
Beskrevet planer for å framskaffe ordinære og tilpassede boliger for innbyggere som er vanskeligstilt på boligmarkedet i kommuneplanens arealdel	24	27	Stor
Utfordringer i arbeidet med å implementere pliktene som boligsosial lov omhandler	¹⁾	26	Liten
Tilstrekkelig med kompetanse i arbeidet med å gi bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet som er tilpasset den enkeltes behov	¹⁾	51	Liten
Tilstrekkelig med kapasitet i arbeidet med å gi bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet som er tilpasset den enkeltes behov	¹⁾	27	Middels
Tilgang på egnede boliger til eldre	46	36	Middels

¹⁾ Spørsmålet var ikke stilt i 2022.

Boligsosial lov har tredd i kraft

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet trådte i kraft 1. juli 2023. I denne delen vektlegger Husbanken § 5 som fastsetter prinsippene for organisering og planlegging, og § 6 som fastsetter prinsippet om at kommunene skal gi individuelt tilpasset bistand.

§ 5 Prinsippene for organisering og planlegging

Den nye loven beskriver kommunenes plikt til å ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi. Videre pålegger loven kommunene å ta boligsosiale hensyn i planlegging, og fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen⁹⁾. Kravene i loven til planstrategi og kommuneplan etter §5 skal være oppfylt senest fire år etter at loven trådte i kraft.

God bruk av planverket er et av kommunenes viktigste verktøy i dette arbeidet. Dette fordrer blant annet at det blir tatt boligsosiale hensyn i de kommunale planstrategiene, kommuneplanens areal- og samfunnsdel, kommunale budsjetter og økonomiplan. Med god forankring og bevisstgjørelse i kommunene vil det boligsosiale arbeidet få sterkere gjennomføringskraft.

Nesten seks av ti kommuner har omtalt boligbehovet til vanskeligstilte i kommunens overordnede planer. Sammenlignet med 2022 er det en liten økning. Halvparten av kommunene svarer at de har fastsatt overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanens samfunnsdel. Kun tre av ti kommuner har beskrevet planer for å framskaffe ordinære og tilpassede boliger for innbyggere som er vanskeligstilt på boligmarkedet i kommuneplanens arealdel.

Fem av ti kommuner oppgir at de vanskeligstilte på boligmarkedet møter et samordnet kommunalt tjenesteapparat. Det er en svak tendens til at jo mindre kommunene er, desto bedre samordnet er de. Syv av ti kommuner er oppgir at kommunen ser bolig og tjenester i sammenheng.

75 prosent av kommunene oppgir at de har oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for innbyggere som er vanskeligstilt på boligmarkedet. De største byene er bedre til å ha

oversikt enn mellomstore og mindre kommunene. 26 prosent av kommunene vurderer at de i stor grad har utfordringer med å iverksette pliktene som boligsosial lov omhandler.

Husbanken vurderer at de store og mellomstore kommunene er godt i rute med å ta boligsosiale hensyn i planlegging, og fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen⁹⁾. Distriktskommunene har større utfordringer enn andre kommuner.

Husbanken har i samarbeid med kommuner og Kommunesektorens organisasjon (KS) utviklet Kobo som er en digital tjeneste for søknad, saksbehandling og tildeling av kommunale boliger. Den digitale løsningen Kobo gir kommunene et register over alle disponerte kommunale utleieboliger, og bidrar med forretningsdata og beslutningsstøtte til kommunale planleggere. Kobo er derfor et godt verktøy for kommunene for å få oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kobo er et godt redskap for både store og små kommuner i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Mange kommuner har behov for støtte og oppfølging i arbeidet med å utarbeide mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, spesielt gjelder dette distriktskommunene. Når det gjelder brukermedvirkning, har de mindre kommunene distriktskommunene en utfordring.

Husbanken har god erfaring med å motivere kommunene til å innarbeide bolig i kommunale planer. Husbanken erfarer at kommuner som har forankret boligarbeidet i planverk og i budsjett – og økonomiplan har godt grunnlag for videre arbeid.

§ 6 Individuelt tilpasset bistand

Kommunene skal gi individuelt tilpasset bistand. Det fastsetter lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet §6. Kommunene skal vurdere hvilken bistand som skal gis, men det skal skje i samarbeid med den enkelte og tilpasses den enkeltes behov. Kommunene kan blant annet gi praktisk bistand:

- til å søke støtte-, lån- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponerte bolig
- i en konkret kjøps- eller leieprosess
- til å forebygge utkastelse

Over halvparten av kommunene oppgir at de har tilstrekkelig kompetanse i arbeidet med å gi bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet som er tilpasset den enkeltes behov. Kun 14 prosent oppgir at de har liten grad av kompetanse. 35 prosent av kommunene oppgir at de i liten grad har kapasitet til å gjennomføre arbeidet.

Hele 73 prosent av kommunene vurderer at de i stor grad samarbeider med den som skal motta bistand. De største byene er bedre til å samarbeide med de som skal ha bistand enn de øvrige kommunene.

I kommuneundersøkelse svarte kommunene på om husholdningen som tildeles kommunal bolig får flere alternative boliger å velge mellom. Kun tre prosent av kommunene oppgir at søker vanligvis får tilbud om to eller flere alternativer som de kan velge mellom, mens 82 prosent av kommunene oppgir at søker vanligvis får tilbud om kun ett boligalternativ. Videre svarer syv av ti kommuner at husholdninger som får tilbud om kommunal bolig, får mulighet til å se boligen før de bestemmer seg.

Utfordring med tilgang på egnede boliger for eldre

Det er et sentralt mål i boligpolitikken at eldre skal kunne bo hjemme så lenge som mulig. Stortingsmelding 24 Fellesskap og meistring – Bu trygt heime (2022–2023) skal bidra til at flere eldre kan bo trygt hjemme, og utsette behovet for helse- og omsorgstjenester, gjennom bedre planlegging og forebygging gjennom boligtilpasning.

I Husbankens boligundersøkelse fra 2023 oppgir 73 prosent av respondentene at det er det offentliges ansvar (enten eneansvar eller i kombinasjon med et privat ansvar) å sikre at befolkningen får en tilpasset bolig. I samme undersøkelse oppgir kun ni prosent av respondentene at husstanden har gjennomført tilpasninger eller tilrettelegginger i nåværende bolig som følge av endringer i helsetilstand, funksjonsnivå, bevegelse og/eller alderdom. Andelen som har gjort tilrettelegging øker med stigende alder. I aldersgruppen som er 70 år eller eldre oppgir to av ti at de har gjort tilrettelegginger¹⁾.

I befolkningen oppgir som nevnt sju av ti at det helt eller delvis er det offentliges ansvar å sikre at befolkningen får en tilpasset bolig. Kommuneundersøkelsen viser at seks av ti kommuner oppgir at de har fra middels til svært dårlig tilgang på egnede boliger til eldre i det kommunale og private boligmarkedet. Tilgangen er noe bedre i de mest sentrale kommunene og dårligst i distriktskommunene. Boligtilgangen var dårligere i 2023 sammenlignet med 2022.

Mange små kommuner har dårlig kapasitet til å drive planleggings- og utredningsarbeid²⁾. Dette blir også underbygget i Husbankens kommunedialog, hvor det blir erfart at mange av de de minste distriktskommunene har begrenset kapasitet og kompetanse til å drive langsiktig og strategisk samfunns- og arealplanlegging, og dermed få til gode sammenhenger mellom boligforsyningspolitikken og helse- og omsorgspolitikken.

Husbanken vurderer at det ikke er antall boliger som er hovedutfordringen, men at det ikke finnes nok egnede boliger til eldre i kommunene. Kommunene må fortsette arbeidet med å motivere flere eldre til å ta ansvar for å tilpasse egen boligsituasjon selv. Kommunene kan informere, involvere og gi god veiledning til egne innbyggere, slik at de blir i stand til å ta grep om egen fremtidig boligsituasjon³⁾.

Kommunene kan framskaffe flere egnede boliger, både gjennom å bygge nye boliger, utvikle et større utvalg av boformer og boligløsninger for eldre og tilpasse eksisterende boliger. I denne sammenheng er det av stor betydning at kommunene oppretter dialog og inngår samarbeid med private utbyggere som kan bygge boliger basert på innbyggernes behov.

Kommunene har utfordringer både knyttet til vekst i antall eldre, kostnadsveksten i helse- og omsorgstjenester og sammenhengen mellom bolig-, og helse- og omsorgspolitikken. Kommunene er tydelig på at de etterlyser økonomiske virkemidler som de kan benytte for å anskaffe boalternativer (eksempelvis trygghetsboliger) som ligger mellom de ordinære boligene og heldøgns omsorgsplasser.

Mål 4 – Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Under mål 4 har Husbanken vurdert hvordan kommunene arbeider innenfor de boligsosiale suksessfaktorene som [figur 1](#) viser: forankring og eierskap, overordnet strategi, organisering og samordning, økonomiske ressurser, brukermedvirkning og kompetanse¹⁾.

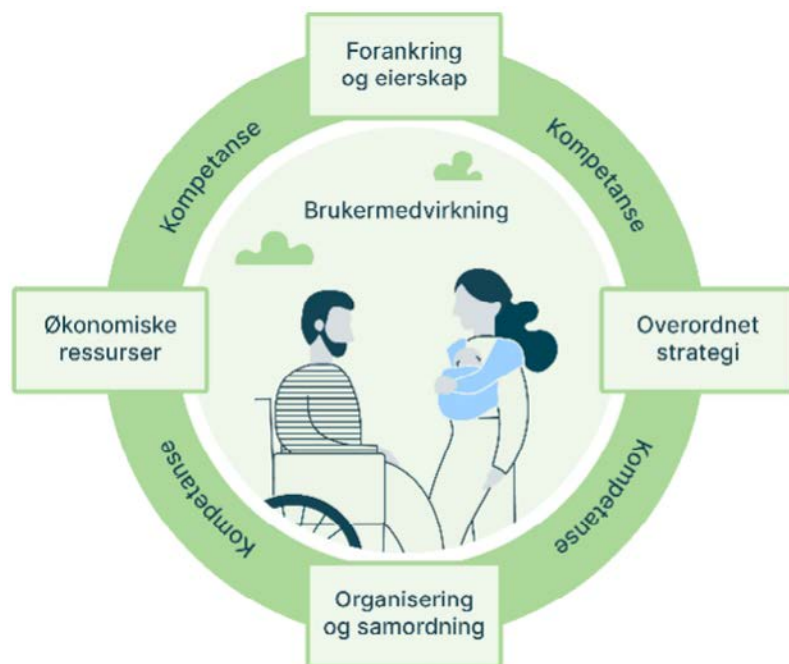
[Tabell 4](#) viser andelen kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene. Fargene indikerer i hvilken grad kommunene samlet sett har utfordringer (vurdert etter skala liten, middels og stor). Vurderingene er også basert på historisk utvikling av utfordringsbildet.

Tabell 4: Andel kommuner som oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen.

Utsagn	Andel 2022	Andel 2023	Samlet grad av utfordringer
Det boligsosiale arbeidet er tydelig forankret på alle nivåer i kommunen	¹⁾	44	Middels
Utfordringer og løsninger innen det boligsosiale arbeidet blir sett i sammenheng med andre politikkområder i kommunen	¹⁾	47	Middels
En tydelig rolle- og ansvarsfordeling innen det boligsosiale arbeidet i kommunen	50	46	Middels
En velfungerende organisering av det boligsosiale arbeidet	46	40	Middels
Det settes av tilstrekkelig med ressurser i kommunen til gjennomføring av det boligsosiale arbeidet	25	23	Stor
Tilstrekkelig kompetanse i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planleggingen	59	55	Middels
Tilstrekkelig kapasitet i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planleggingen	35	34	Middels
Tilstrekkelig kompetanse i arbeidet med startlån	69	71	Liten
Kommunene benytter brukermedvirkning i utformingen av politikk, og bo- og tjenestetilbudet	¹⁾	48	Middels

¹⁾ Spørsmålet var ikke stilt i 2022.

Figur 1 Suksessfaktorer i boligsosialt arbeid:



Betydningen av godt boligsosialt arbeid

De seks suksessfaktorene for godt boligsosialt arbeid er grunnleggende for å nå målene i det boligsosiale arbeidet, både for det helhetlige arbeidet i kommunen og på tiltaksnivå.

Husbankens erfaring er at kommunene trenger å øke kompetansen innenfor det boligsosiale feltet, spesielt grunnopplæring i å bruke de økonomiske virkemidlene^{v)}. En ny undersøkelse om medvirkning i boligsosialt arbeid viser at kunnskap og kompetanse er viktige faktorer for medvirkning, og at det er størst utfordringer med å få til gode medvirkningsprosesser i mindre kommuner^{w)}.

Fire av ti kommuner sier at det boligsosiale arbeidet er tydelig forankret på alle nivåer i organisasjonen. Her er det en svak tendens til at de største kommunene er mer enig i arbeidet er tydelig forankret sammenlignet med de mindre kommunene. Halvparten av kommunene oppgir at utfordringer og løsninger innen det boligsosiale arbeidet sees i sammenheng med andre politikkområder.

Fire av ti kommuner oppgir at de har en velfungerende organisering av arbeidet, dette er en liten nedgang fra i fjor. De største kommunene

har en mer velfungerende organisering. Det er også en liten nedgang i kommuner som mener at de har en tydelig rolle- og ansvarsfordeling. Det er en svak tendens til at andelen kommuner som har tydelig rolle- og ansvarsfordeling, øker med stigende befolkningstall.

I overkant av fem av ti kommuner oppgir at de har tilstrekkelig med kompetanse i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planlegging. Det er en svak nedgang fra i fjor. Kompetansen er klart lavere blant kommuner med færre enn 2500 innbyggere. Totalt oppgir 36 kommuner at de har liten kompetanse til å ta boligsosiale hensyn i planlegging.

Bare to av ti kommuner sier at de setter av tilstrekkelig med ressurser til å gjennomføre det boligsosiale arbeidet i egen kommune. Dette er en svak nedgang fra i fjor. Tre av ti kommuner svarer at de har kapasitet i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planleggingen, mens syv av ti kommuner har tilstrekkelig kompetanse i arbeidet startlån. Det er en liten økning sammenlignet med 2022. Små kommuner og distriktskommuner har klart lavere egenvurdert kompetanse enn de øvrige kommunene. Husbanken vurderer at det kan være behov for et kompetanseløft innen startlån for disse kommunene

Halvparten av kommunene oppgir at de har brukermedvirkning i utforming av politikk, og bo- og tjenestetilbud. Også her er de største kommunene litt mer aktive enn de minste kommunene.

Husbanken erfarer at kommunene ofte har utfordringer med tilgang på ressurser til å drive utviklingsarbeid. Kommuneøkonomien er stram, og lovpålagte oppgaver prioriteres. De små kommunene trekker også fram at de mangler ressurser og kompetanse om det helhetlige boligsosiale arbeidet og kapasitet til utviklingsarbeid som gir boligsosiale resultater. Husbankens erfaringer viser også at knappe ressurser bidrar til at kommunene ikke prioriterer kompetansehevende tiltak^{x)}.

Boligsosialt arbeid er et komplekst område og som organiseres ulikt i kommunene. Husbanken erfarer at kommuner som har tett dialog mellom strategisk og politisk ledelse, lykkes bedre i samhandlingen mellom for eksempel boligkontor og andre fagmiljøer i kommunen. Videre erfarer Husbanken at god organisering og en tydelig rolle- og ansvarsfordeling bidrar til bedre resultater i arbeidet, og at kommunene i større grad utnytter potensialet i Husbankens økonomiske virkemidler. Eksempelvis bidrar god samhandling internt i kommunen til at de utnytter handlingsrommet i startlansordningen bedre.

Referanser

- ^{a)} Husbanken 2023. Analyse: Kommunalt disponerte boliger KOSTRA for 2022
- ^{b)} Husbanken 2023. Resultatrapport Husbankens boligundersøkelse 2023
- ^{c)} NIBR-rapport 7:2020. Eierskapspotensialet blant lavinntektsusholder- en undersøkelse av mulighetsrommet i startlansordningen, Oslo Economics og NIBR 2020. Evaluering av Barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie, Oslo Economics 2018. Rapport 2018-27. Utredning av tiltak for å bedre boforhold for barnefamilier
- ^{d)} SSB 07.12.2021. Barn i vedvarende lavinntekt klarer seg litt dårligere i utdanning og arbeid
- ^{e)} SIFO Rapport 8-2022. Dyrtid under oppseiling II. Husholdenes økonomiske trygghet i 2022.
- ^{f)} SØA 14.03.2023. Konsekvenser av stigende rente for startlansmottakere
- ^{g)} Regjeringen.no 08.01.2024. Rekordmange flyktninger bosatt i 2023
- ^{h)} IMDi 2024. Bosettingstall
- ⁱ⁾ Agenda Kaupang 2023. Kommunenes erfaringer med å fremskaffe bolig til ukrainske flyktninger
- ^{j)} NIBR-rapport 2023:11. Reception, settlement and integration of Ukrainian refugees in Norway: Experiences and perceptions of Ukrainian refugees and municipal stakeholders
- ^{k)} Husbankens svar på oppdrag 1 i tildelingsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet for 2022. Kartlegge brukerreisen for mennesker som trenger midlertidig botilbud og overgangen til en mer egnet og stabil bosituasjon.
- ^{l)} Husbanken 2023. Analyse: Kommunalt disponerte boliger KOSTRA for 2022
- ^{m)} NORCE Samfunn. Rapport nr. 4-2021. Nomader på lavterskel? - Boligløsninger for personer med rusproblemer og psykiske lidelser.
- ⁿ⁾ Husbankens svar på oppdrag 1 i tildelingsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet for 2022. Kartlegge brukerreisen for mennesker som trenger midlertidig botilbud og overgangen til en mer egnet og stabil bosituasjon.
- ^{o)} Husbankens svar på oppdrag 3 i tildelingsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet for 2021. Utarbeide en skisse til et innovasjonsprogram for nye, brukerorienterte modeller for bolig- og tjenestetilbud til personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser.
- ^{p)} Kommunal- og distriktsdepartementet. Innst. 85 L (2022– 2023), jf. Prop. 132 L (2021–2022). Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet.
- ^{q)} Kommunal- og distriktsdepartementet. Innst. 85 L (2022– 2023), jf. Prop. 132 L (2021–2022). Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet.
- ^{r)} Husbanken 2023. Resultatrapport Husbankens boligundersøkelse 2023
- ^{s)} Telemarksforskning 2019. Utredning om små kommuner
- ^{t)} Husbankens forslag til Helse- og omsorgsdepartementet. Skisse til eldreboligprogram per 25.11.2022
- ^{u)} NOU 2011:15. Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden, Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014. Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)
- ^{v)} Husbankens svar på oppdrag 8 i tildelingsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet for 2021: Plan for kompetanse på det boligsosiale området.
- ^{w)} Nordlandsforskning 2022. Medvirkning i boligsosialt arbeid. En undersøkelse om innbygger- og brukermedvirkning i boligsosialt arbeid.
- ^{x)} Husbankens svar på oppdrag 8 i tildelingsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet for 2021: Plan for kompetanse på det boligsosiale området.

Design, konsept og universell utforming: Artbox AS

Foto:
Husbanken
Getty Images



