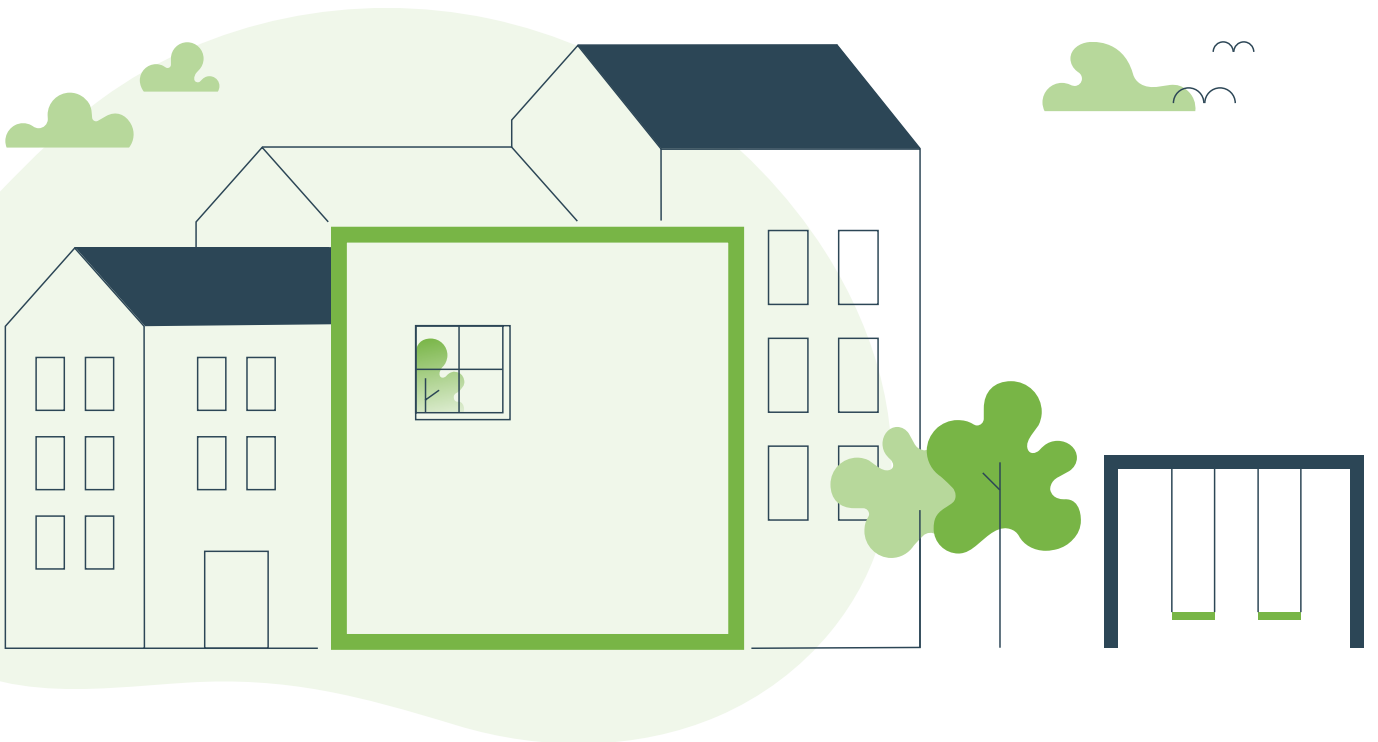


Årsrapport 2024

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	108
5	Vurdering av framtidssutsikter	119
6	Årsregnskap	124
	Vedlegg 1: Status på det boligsosiale arbeidet i kommunene	152
	Vedlegg 2: Prosjektrapportering studentboliger	168





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 samarbeider Husbanken med kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring. Husbanken skal også stimulere til tilgjengelige og miljøvennlige boliger og bomiljø. Husbankens lånevirkosomhet skal være et supplement til private finansinstitusjoners lånevirkosomhet.

Vår organisasjon



Stortinget



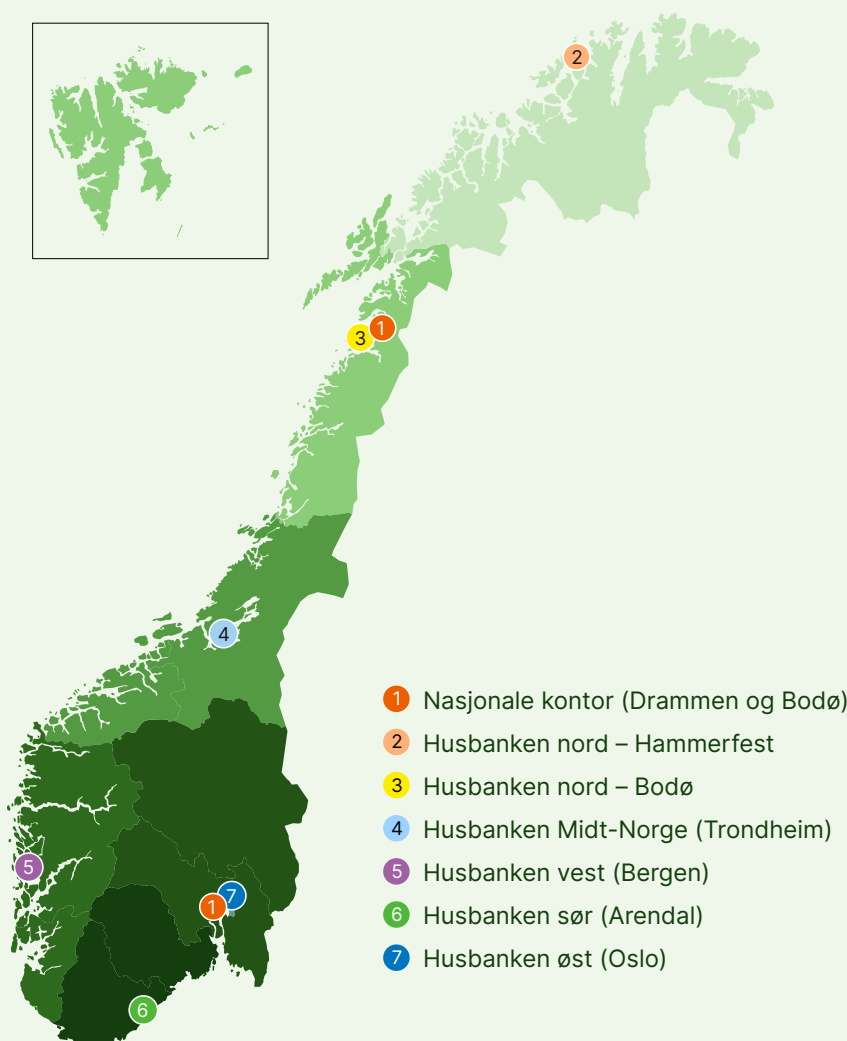
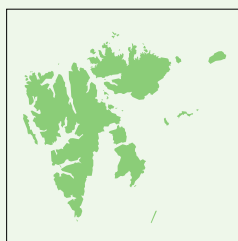
Regjeringen

Kommunal- og distrikts-
departementet



Husbanken

Jan Hjelle
Adm. dir.



Husbanken i 2024

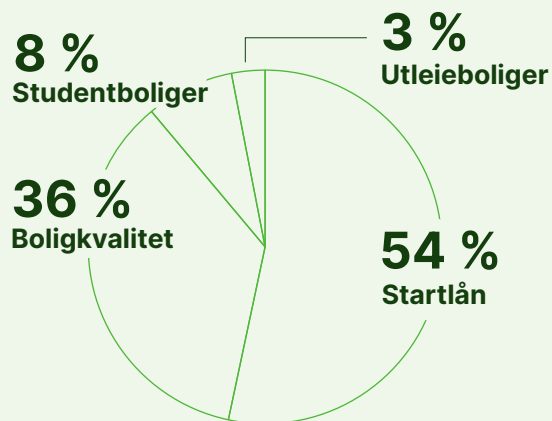
Total låneportefølje

187 378
millioner
kroner

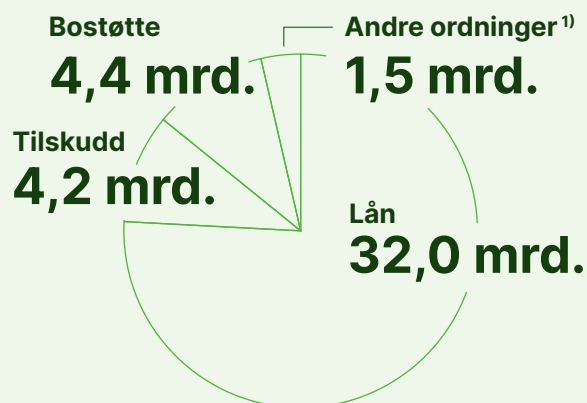
i 2024 fordelt på
25 200 løpende lån



Utlån på 32 milliarder kroner etter formål



Økonomiske virkemidler



¹⁾ Rentekompensasjonsordningene

Administrasjonsbudsjett

390
millioner
kroner

2023: 368 mill. kr.

60 %

av alle startlån gikk til barnefamilier

2023: 61 %

51 276

barnefamilier mottok bostøtte



Leders beretning

2024 ble et nytt år med store utfordringer i boligmarkedet. Økende utgiftsnivåer førte til at flere fikk problemer med å kjøpe bolig. Dermed økte ubalansen i et allerede presset leiemarked ytterligere. Konsekvensene er særlig store for dem med de laveste inntektene. Redusert etterspørsel resulterte i at boligbyggingen sank til sitt laveste nivå siden bankkrisen på begynnelsen av 1990-tallet. Økte bevilgninger fra Stortinget medførte at Husbankens motkonjunkturrolle ble betydelig styrket, og Husbankens finansieringsandel i nyboligmarkedet økte fra 14 prosent i 2023 til 31 prosent i 2024. Det er det høyeste nivået på mer enn 20 år.

Husbanken disponerte totalt 42,1 milliarder kroner i lån, tilskudd og bostøtte i 2024. Det var 7,6 milliarder kroner mer enn i 2023, og hele 13,9 milliarder mer enn i 2022. Husbankens ansatte har stått på for å sette midlene i arbeid, og så godt som alle tildelte midler ble brukt fullt ut.

Flere har fått det vanskeligere

De siste årene har alt blitt dyrere, fra mat og klær til boliger, banklån og husleier. Folk flest merker at det økonomiske handlingsrommet er redusert, men for mange med lave inntekter er det virkelig kritisk. For de fleste kan det være snakk om å utsette et boligkjøp i påvente av redusert rentenivå og økt lønn, men for de svakest stilte kan det være så alvorlig som at de mister boligen sin eller ikke klarer å skaffe seg et sted å bo på egen hånd.

De økonomiske utfordringene befolkningen opplever, har konsekvenser både for byggenæringen og kommunene. På den ene siden har boligbyggingen sunket kraftig på grunn av redusert etterspørsel. På den andre siden henvender stadig flere seg til kommunene med behov for hjelp til å skaffe seg et sted å bo. Resultatet er lav boligbygging og økte ventelister for å få kommunal bolig.

Ubalanse i leiemarkedet

Husbankens første helhetlige statusvurdering av leiemarkedet viser en ubalanse mellom lavt tilbud og høy etterspørsel, noe som rammer sårbare grupper spesielt hardt. Kommunene har meldt om vanskeligheter med å skaffe nok kommunale boliger, og antall bostedsløse har økt. Etterspørselen etter lån til utleieboliger har gått kraftig ned, og antallet nye

boliger med kommunal tilvisningsrett ble halvert fra 2023 til 2024. Dette er en utvikling som krever tett oppfølging og nye løsninger.

Stor etterspørsel etter lån fra Husbanken

De tøffe tidene for boligprodusentene har medført at stadig flere utbyggere søker om lån til boligprosjekter i Husbanken. Både fordi det har blitt vanskeligere å få lån i det private markedet og fordi muligheten for lån i Husbanken er attraktiv for mange boligkjøpere. Fra 2022 til 2024 har søknadsinngangen for lån til boligkvalitet økt fra 5,6 milliarder kroner til 19,2 milliarder kroner. Stortinget har svart på utfordringene med å bevilge økte lånerammer til Husbanken, og antall boliger med tilsagn om lån til boligkvalitet har økt fra om lag 1500 i 2022 til om lag 3800 i 2024. Det er et viktig motkonjunkturtiltak og et kjærkomment bidrag til en presset byggenæring.

Tryggere boforhold med startlån og bostøtte

For mange innbyggere med lave inntekter har støtte fra det offentlige avgjørende betydning for å skape trygge boforhold. Kommunene lånte over 17 milliarder i startlånsmidler fra Husbanken i 2024, og nesten 8000 husstander fikk innvilget startlån fra kommunene, og kunne dermed kjøpe eller beholde en egnet bolig de ellers sto i fare for å miste. Om lag 4700 av dem var barnefamilier.

For dem som har aller dårligst råd er bostøtte et viktig tilskudd til å betale høye bostøtte. I 2024 mottok nesten 156 000 husstander bostøtte, hvorav 132 000 også fikk ekstra støtte til høye strømavgifter.



Tilskudd gir boliger og byggeaktivitet

Husbanken forvalter flere tilskuddsordninger som bidrar til et økt tilbud av boliger til ulike målgrupper, samtidig som det bidrar til å opprettholde aktivitet i byggenæringen. De to mest sentrale ordningene er investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem og tilskudd og lån til studentboliger. I 2024 ga Husbanken tilsagn om investeringstilskudd til nesten 500 omsorgsboliger og mer enn 750 sykehjemsplasser. Kunnskapsdepartementet ga tilsagn om tilskudd til 1884 nye studenthybler i 2024 (Husbanken overtok ansvaret for tilskuddsordningen høsten 2024). Nærmere 3000 studentboliger er under bygging og ferdigstilles i tiden fremover.

Samarbeid med kommunene

Et godt samarbeid med kommunene er helt sentralt for å nå målene i boligpolitikken. Ulike kommuner har ulike utfordringer, og Husbanken legger stor vekt på å gi hver enkelt kommunene tilbud om et tilpasset samarbeid. På menyen står alt fra grunnleggende opplæring for kommunale startlånssaksbehandlere til dialog og veiledning om hvordan kommunene best kan legge til rette for å få dekket hele befolkningens boligbehov. I 2024 har Husbanken hatt en særskilt satsing på samarbeid med utvalgte distriktskommuner. 17 distriktskommuner har inngått byggevekstavgifter der Husbanken er en aktiv statlig aktør som er med og utvikler både handlingsplaner og den lokale kompetansen på boligområdet.

Husbanken jobber systematisk med utvikling av nye verktøy og kompetanse for å være en relevant og nyttig samarbeidspartner for kommunene. I 2024 lanserte vi en ny kursportal der alle som trenger får tilgang på digital grunnopplæring i startlån, bostøtte og Kobo. E-læringen er fleksibel, standardisert og kan skaleres, slik at mange kan nås på kort tid med samme kvalitet på opplæringen. Kursene har blitt svært godt mottatt. For å styrke den individuelle rådgivningen og veiledningen til kommunene har vi gjennomført et internt opplæringsprogram for førstelinjen. Der har medarbeidere ved regionkontorene trent på rådgivningsmetodikk for å bli enda bedre rådgivere for kommunene de samarbeider med, basert på kommunenes behov.

Etter at forsøket med overføring av oppgaver og ressurser til statsforvalteren ble avsluttet i 2024, har Husbanken igjen ansvar for førstelinjeoppgaver i Rogaland, Vestland og Nordland. Det har medført at Husbanken har fått styrket samarbeidet med kommunene i disse fylkene.

Trygg samfunnsbank i en krevende økonomisk tid

Husbanken forvalter betydelige midler gjennom ulike låne- og tilskuddsordninger og har som mål å være en engasjert, pålitelig og kundevennlig samfunnsbank gjennom midlenes løpetid. 2024 har vært preget av økonomisk usikkerhet og økte kostnader. Det har vært utfordrende for både personkunder og juridiske kunder. Husbanken har behandlet og innvilget flere søknader om avdragsutsettelse og andre endringer av betalingsvilkår enn tidligere år. Ved mislighold er det gjort aktive tiltak for å finne løsninger på betalingsproblemer og begrense tap. Til tross for de økonomiske utfordringene har Husbanken hatt lave tap på utlån også i 2024.

Ved utgangen av 2024 hadde Husbanken en låneportefølje på 187 milliarder kroner, en økning på elleve milliarder fra 2023. Startlån til kommunene utgjør 62 prosent av porteføljen, mens personlige låntakeres andel ble redusert til ni prosent.

Sikkerhet i sentrum

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 og tilskudd og kommunale boliger. I tillegg har vi systemer for vår egen bankdrift som stadig må vedlikeholdes og moderniseres.

I 2024 har vi satt digital sikkerhet i sentrum, med Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) sine grunnprinsipper for IKT-sikkerhet som styrende for prioritering av tiltak. Husbanken har anskaffet en sikkerhetspartner som skal bistå med ulike tjenesteleveranser, kapasitet og spesialkompetanse. Etter at avtalen ble inngått er det etablert rammer for samarbeid og satt i gang ulike tjenester som forbedret sikkerhetsovervåkning og -testing. I tillegg har vi blant annet kurset medarbeidere i IKT-sikkerhet, gjennomført sårbarhetstester og kriseøvelser og tatt i bruk bedre verktøy for avansert logganalyse og hendelsesdeteksjon.

Vedvarende utfordringer i boligmarkedet

Det er sannsynlig at vi vil ha utfordringer i det norske boligmarkedet både på kort sikt og lenger fram i tid. I tillegg til de akutte utfordringene med lav boligbygging, ubalanse i leiemarkedet og økende ventelister for kommunale boliger, er det underliggende demografiske trender som skaper ytterligere utfordringer i årene framover. Vi blir stadig flere eldre. Mange bor i boliger som ikke er egnet for alderdommen, men i svært mange kommuner mangler det egnede boliger eldre kan flytte til for å fortsette å klare seg lenger uten hjelp. I tillegg fortsetter urbaniseringen. I pressområdene holder ikke boligbyggingen tritt med behovet, samtidig som det paradoksalt nok fortsetter å være vanskelig for unge og tilflyttere å få kjøpt seg bolig i distriktskommuner.

Husbanken vil fortsette å være en pålitelig og viktig partner for kommuner og aktører i boligmarkedet. Med solid kompetanse, fleksible virkemidler og tett samarbeid med myndigheter og bransjeaktører, er vi rustet for å bidra til et mer inkluderende og sosialt bærekraftig boligmarked i årene som kommer.

Drammen, 14. mars 2025

Jan Hjelle

Jan Hjelle
Administrerende direktør





Kapittel 2

Introduksjon til virksomheten og hovedtall





Introduksjon til virksomheten og hovedtall

For 2024 har Husbankens samfunnsoppdrag vært å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. I dette inngår å ha en nasjonal kunnskaps- og rådgivningsrolle på det boligsosiale feltet. Husbanken støtter opp om kommunene, byggsektoren, frivillig sektor og andre gjennom tilbudet av økonomiske virkemidler, kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring. Seks regionale kontor bidrar til å få god effekt av de årlige økonomiske overføringene. Husbanken disponerte i 2024 42,1 milliarder kroner for fem departementer.

Om virksomheten

Husbanken er et statlig forvaltningsorgan og et direktorat direkte underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Husbankens virksomhet blir regulert i Lov om Husbanken (Husbankloven). Husbankloven regulerer forvaltningen av bostøtte, boliglån og tilskuddsordninger til boligformål. 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 2024:

- lån til boligkvalitet
- lån til studentboliger
- lån til utleieboliger for vanskeligstilte
- startlån til kommunene for videretildeling
- tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer
- tilskudd til boligtiltak
- statlig bostøtte

Husbanken forvaltet også økonomiske virkemidler for andre departementer i 2024:

- tilskudd til energiltak i kommunalt eide utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem fra Energidepartementet
- investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Helse- og omsorgsdepartementet
- kompensasjon for renteutgifter i læringsarenaer, utstyr og inventar i skolene fra Kunnskapsdepartementet

- kompensasjon for renter og avdrag for oppstartstilskudd gitt 1998–2004 fra Helse- og omsorgsdepartementet
- tilskudd til bygging av studentboliger fra Kunnskapsdepartementet
- rentekompensasjon for utgifter til investeringer i skoler og svømmeanlegg gitt 2002–2016 fra Kunnskapsdepartementet
- rentekompensasjonsordning for istandsetting av kirkebygg gitt 2005–2019 fra Barne- og familiedepartementet

I tillegg støtter Husbanken opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom å utvikle og dele kunnskap. Husbanken skal også stimulere til flere boliger med god tilgjengelighet, lavt energibehov og gode bomiljøer. Husbankens lånevirkosomhet er et supplement til private finansinstitusjoners lånevirkosomhet. Riksrevisjonen kontrollerer at Husbanken forvalter bevilgningene i samsvar med gjeldende regler og Stortingets premisser.

Overordnede prioriteringer

Folk i hele landet, uavhengig av alder, funksjonsevne og inntekt, skal ha tilgang til en egnet bolig.

Husbanken har arbeidet etter følgende prioriteringer:

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

Andre viktige prioriteringer i 2024 var å

- sikre effektiv bruk av lånerammen
- gi kommuner og stat kunnskap som understøtter arbeid med bosetting av flyktninger
- gi boligpolitisk støtte til distriktskommuner gjennom veiledning fra regionkontorene, følge opp boligtiltak i bygdevekstavtalene og kunnskapsutvikling
- utarbeide en gjennomføringsplan for eldreboligprogrammet
- øke kunnskapen om leiemarkedet, herunder utarbeide statusvurdering

- bistå departementet i arbeidet med en melding til Stortinget om en helhetlig boligpolitikk, og oppfølging av meldingen

Dette er forankret i Husbankens tildelingsbrev.

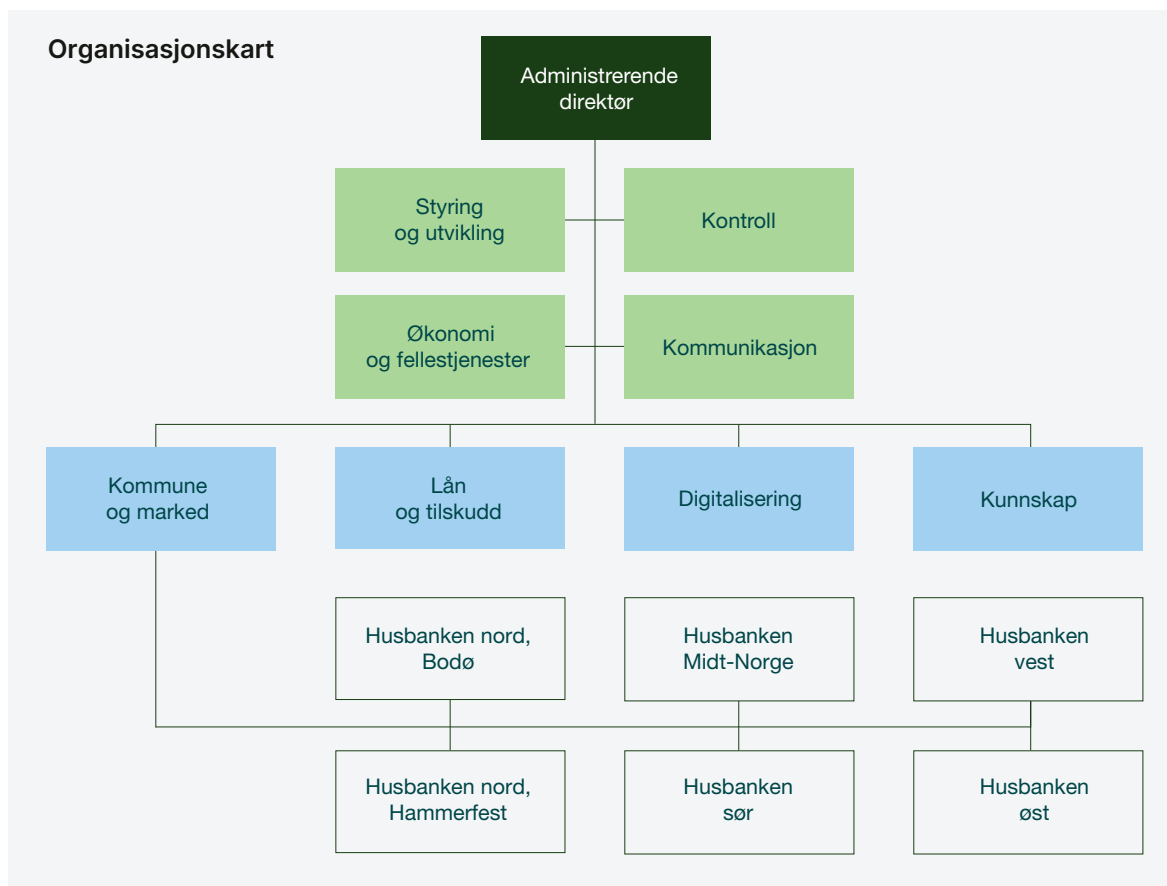
Mål for den sosiale boligpolitikken

Husbanken arbeidet etter følgende boligpolitiske delmål for 2024:

- flere skal kunne eie bolig
- leie skal være et trygt alternativ
- sosial bærekraft i boligpolitikken
- tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse

Organisering

Figur 2.1: Husbankens organisasjonskart.



Administrerende direktør og de nasjonale kontorene er lokalisert i Drammen og Bodø (økonomi- og dokumentfunksjonene). Husbanken har regionkontor i Hammerfest, Bodø, Trondheim, Bergen, Arendal og Oslo. Husbankens regionkontor er organisert i geografisk inndelte avdelinger.

I perioden 2021–2024 deltok Husbanken i et forsøk med statsforvalterne i Nordland, Vestland og Rogaland. I forsøksperioden hadde Husbanken fortsatt ansvaret for de boligøkonomiske virkemidlene i de tre fylkene, mens Husbankens veiledningsoppgaver overfor kommunene var overført til de respektive statsforvalterne. Forsøket ble avsluttet 1. september 2024, og medarbeiderne og oppgavene ble flyttet tilbake til Husbanken. Husbanken kan igjen gi et likeverdig tilbud til alle kommuner og øvrige kunder i hele landet.

Slik er regionkontorene organisert fra 1. september 2024:

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

Nøkkeltall

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

Bostøtte

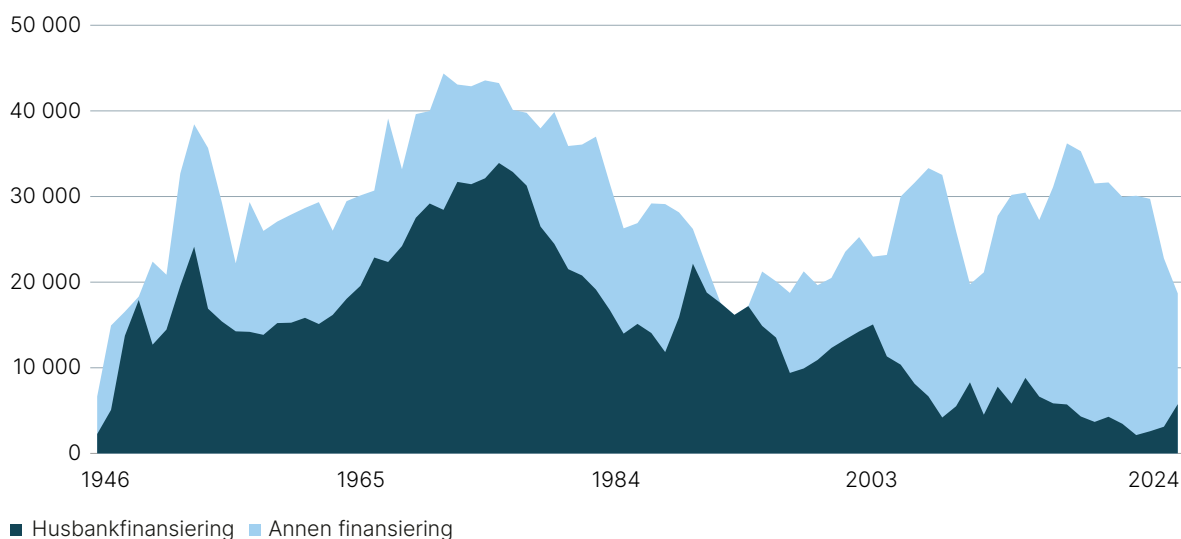
Om lag 155 800 husstander med lave inntekter og høye boutgifter mottok bostøtte én eller flere ganger i 2024. Dette er en økning på to prosent fra 2023. Husbanken utbetalte om lag 3,8 milliarder kroner i ordinær bostøtte. I tillegg ble det utbetalt om lag 569 millioner i ekstra strømstøtte til 132 000 husstander.

Utlån

Husbanken disponerte en samlet låneramme på 32 milliarder kroner i 2024, åtte milliarder kroner mer enn i 2023. 17,2 milliarder av disse ble innvilget kommunene som startlån til videreutlån for boligkjøp for vanskeligstilte på boligmarkedet og til forsøk startlån til førstegangsetablerere. Dette utgjorde 54 prosent av det totale utlånet i 2024. I tillegg ga Husbanken 14,8 milliarder kroner i tilsagn om lån til å bygge og oppgradere 6815 boliger med god boligkvalitet og til å bygge studentboliger og utleieboliger.

Husbanken finansierte om lag 31 prosent av nye boliger i Norge i 2024. Andelen i 2023 var om lag 14 prosent. Utviklingen i Husbankens andel av den samlede finansieringen av nye boliger fra 1946 til 2024 vises i [figur 2.2](#). Den viser samlet igangsetting av boliger og andelen av nye boliger finansiert av Husbanken.

Figur 2.2: Husbankens andel av finansieringen av nye boliger. 1946–2024.



Tilskudd

Husbanken ga tilsagn på ulike tilskuddsordninger for totalt 3613 millioner kroner i 2024. Det var en nedgang på 747 millioner fra 2023. Årsakene er i hovedsak reduserte tilsagn på 504 millioner kroner til kommunene for å etablere omsorgsboliger og sykehjemsplasser, og at tilskudd til utleieboliger ikke fikk tilsagnsramme for 2024. Øvrige tilskuddsordninger har hatt tilsvarende eller større aktivitet i 2024 enn i 2023, se [tabellene 2.6](#) og [2.7](#).

Låneportefølje

Ved utgangen av 2024 forvaltet Husbanken en samlet låneportefølje på om lag 187 milliarder kroner, en økning på om lag elleve milliarder fra 2023. Gjennomsnittlig rentesats på utlån i 2024 var 4,05 prosent. Renteinntektene var på om lag 7,3 milliarder kroner. Innbetalte avdrag utgjorde om lag 11,9 milliarder kroner. 67,2 prosent av samlet utlån er med flytende rente. Låneporteføljen har økt hvert år de siste seks årene.

Tilskuddsportefølje

Husbanken forvaltet om lag 11 900 tilskudd på til sammen 39 milliarder kroner ved utgangen av 2024. Dette er 550 færre tilskudd enn i 2023, men utestående tilskuddsportefølje økte med over en milliard kroner. Tilskuddene nedskrives i henhold til bestemmelsene for den enkelte tilskuddsordningen.

Saksbehandlingstid

Søknader om lån fra Husbanken ble behandlet i gjennomsnitt på 76 dager, en økning på 21 dager fra året før. Søknader om startlån til kommunene er ikke en del av denne beregningen. Økningen har sin årsak i betydelig økt saksmengde. Det er spesielt fire forhold som bidro til økt saksmengde i 2024:

1. Husbanken fikk styrket sin låneramme betydelig.
2. Interessen for Husbankens låneordninger har økt betraktelig, siden Norges Banks styringsrente har vært høy i hele 2024.
3. Høyere etterspørsel enn disponibel låneramme medførte at noen søknader lå lenge før de ble saksbehandlet.
4. Det ordinære kredittmarkedet er fortsatt utfordrende for potensielle lånekunder.

Saksbehandlingstid avhenger av kompleksiteten i sakene, og hvor mye dialog Husbanken har hatt med søkeren i forkant. Søknader om bostøtte behandles maskinelt og månedlig. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for bostøtteklager var på 19 dager.

Kommunikasjon

Husbanken forvalter offentlige midler og utvikler kunnskap om en god boligpolitikk. Husbankens kunde- og brukergrupper har forskjellige nivåer av språkforståelse, utdanningsbakgrunn og kulturell kompetanse. Det kan for eksempel være en tobarnsmor som mottar bostøtte, en profesjonell byggeaktør som søker om lån eller en kommunerådgiver som saksbehandler startlån. Det er gjennom et klart språk og en tydelig visuell identitet Husbanken ønsker å gjøre all utadrettet informasjon og kommunikasjon tilgjengelig og forståelig.

Alle ansatte har en digital designguide tilgjengelig, og blir orientert om språkkrav og hjelpemidler via interne kanaler og kurs.

Hva og hvor kommuniserer Husbanken?

Mange roller og varierte målgrupper, gir et stort spenn i Husbankens kommunikasjon. Husbanken jobber blant annet med å

- gjøre Husbankens virkemidler mer synlig, enklere å finne, forstå og bruke
- lære opp egne ansatte og kommunalt ansatte
- styrke Husbankens merkevare og omdømme overfor egne ansatte og i rekrutteringsprosesser
- dele kunnskap digitalt og på arrangementer
- dele nyheter og bygge Husbankens omdømme gjennom pressearbeid og i egne kanaler

For å nå ut til Husbankens ulike målgrupper benyttes mange kanaler:

- husbanken.no
- digitale søknads- og selvbetjeningsløsninger
- arrangementer
- nyhetsbrev
- media
- digital læringsplattform
- sosiale medier

Husbanken.no

Nettstedet skal fungere både som en arbeidsflate for kommuner og bransjeaktører og som en enkel og intuitiv plattform for privatpersoner.

I 2024 var trafikken på husbanken.no fortsatt stabil sammenlignet med foregående år. Nettsidet ble besøkt totalt 3,6 millioner ganger, noe som er på nivå med 2023. Etter den forventede utflatingen i trafikken etter pandemien, har brukeratferden endret seg på andre måter enn gjennom ren volumvekst.

En av de mest markante endringene i 2024, er at brukerne tilbringer mer tid på nettstedet. Gjennomsnittlig tidsbruk per besøk har økt med om lag 23 prosent. Dette indikerer at brukerne i økende grad fordyper seg i innholdet. I tillegg ser brukerne på flere sider enn tidligere under besøket. Det tyder på at de utforsker mer informasjon og benytter seg av innholdet på en grundigere måte.

I tråd med tidligere år var innlogging for privatpersoner den mest brukte siden etter forsiden. Informasjon om bostøtte og startlån for privatpersoner fortsetter å være det mest brukte

innholdet. Dette innholdet ble videreutviklet i 2024, gjennom arbeid med klarspråk og en forbedret struktur. Besøkstallene på sidene om startlån økte både for privatpersoner og kommuner, da forsøk med startlån til førstegangsetablerere ble åpnet høsten 2024. Husbanken.no er manges første og kanskje eneste møte med Husbanken. I 2024 fikk husbanken.no ny design, med en oppdatert visuell profil og forbedret brukervennlighet. Et mer brukervennlig grensesnitt skal bidra til at brukerne enkelt kan finne, forstå og ta i bruk Husbankens tjenester.

Tabell 2.1: Bostøtte. Antall og millioner kroner. 2020–2024.

Bostøtte	2020	2021	2022	2023	2024
Antall mottakere i løpet av året	124 250	116 304	138 081	152 718	155 817
Utbetalt beløp ¹⁾	3 326	3 336	4 672	4 773	4 350

Tabell 2.2: Startlån videretildelt av kommunene. Antall og millioner kroner. 2020–2024.

Startlån videretildelt av kommunene	2020	2021	2022	2023	2024
Antall lån	7 038	7 391	7 897	7 830	8 027
Utbetalt beløp	11 835	13 528	15 964	16 110	17 048

Tabell 2.3: Låneordninger. Tilsagn. Antall. 2020–2024.

Låneordninger	2020	2021	2022	2023	2024
Lån til boligkvalitet – antall boliger	2 598	1 249	1 522	2 055	3 858
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte – antall boliger	310	538	257	601	333
Lån til studentboliger ²⁾ – antall boenheter	2 086	985	1 712	893	2 624
Startlån ³⁾ – antall kommuner	302	295	309	309	308

¹⁾ For 2022, 2023 og 2024 inkluderer utbetalt beløp ekstra utbetalinger til bostøttemottakere som hjelp til å dekke høye strømgifter. For 2024 gjelder det månedene januar, februar, mars og april.

²⁾ En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

³⁾ Husbankens utlån til kommunene. I 2024 fikk 308 kommuner tilsagn om startlån.

Tabell 2.4: Låneordninger. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2020–2024.

Låneordninger	2020	2021	2022	2023	2024
Lån til boligkvalitet	5 180	2 607	3 578	5 510	11 340
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	714	1 328	762	1 395	815
Lån til studentboliger	1 441	1 000	1 308	1 092	2 599
Startlån ¹⁾	13 209	14 608	15 349	15 995	17 246
Totalt disponert låneramme	20 544	19 543	20 997	23 992	32 000

Tabell 2.5: Nøkkeltall låneforvaltning. Andel og millioner kroner. 2020–2024.

Låneforvaltning	2020	2021	2022	2023	2024
Låneporteføljen	158 739	162 929	168 720	176 575	187 378
– borettslag (%)	16,7	15,4	14	12,6	11,0
– kommuner (%)	47,7	51,6	55,4	58,8	61,9
– personlige låntakere (%)	15,4	13,4	11,5	10,0	8,8
– studentsamskipnader (%)	5,9	5,9	6,4	6,4	6,4
– private aksjeselskap (%)	12,7	12,0	11,3	10,8	10,7
– ideelle organisasjoner, stiftelser mv. ²⁾ (%)	1,6	1,7	1,5	1,3	1,2
Netto tap	28	21	5	17	31

Tabell 2.6: Tilskuddsordninger. Antall boliger som fikk tilsagn om tilskudd. 2020–2024.

Tilskuddsordninger	2020	2021	2022	2023	2024
Tilskudd til energiltak i kommunalt eide utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem ³⁾	–	–	–	3 606	5 969
Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser	1 308	942	481	1 312	1 253
Tilskudd til studentboliger	2 020	1 650	1 130	1 650	1 884
Tilskudd til boligsosiale tiltak ⁴⁾	27	27	35	44	70
Bolig- og områdeutvikling i byer ⁴⁾	3	3	3	6	3

Tabell 2.7: Tilskuddsordninger. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2020–2024.

Tilskuddsordninger	2020	2021	2022	2023	2024
Tilskudd til energiltak i kommunalt eide utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	–	–	–	264	377
Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser	2 549	1 583	949	2 949	2 445
Tilskudd til studentboliger	740	598	403	660	734
Tilskudd til boligsosiale tiltak	11	12	13	22	37
Bolig- og områdeutvikling i byer	20	21	21	21	20

¹⁾ Husbankens utlån til kommunene. Tall for 2024 inkluderer forsøksmidler til førstegangsetablerere på 500 millioner kroner.

²⁾ Ekskl. studentsamskipnader.

³⁾ Antall utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

⁴⁾ Gjelder antall saker.

Tabell 2.8: Saksbehandlingstid og kundetilfredshet. Dager, poeng og antall. 2020–2024.

Saksbehandlingstid og kundetilfredshet	2020	2021	2022	2023	2024
Saksbehandlingstid lån til oppføring av miljøvennlige boliger (dager)	47	32	39	55	83
Saksbehandlingstid lån til oppføring av livsløpsboliger (dager)	45	47	18	57	72
Saksbehandlingstid lån til oppgradering av eksisterende boliger (dager)	67	36	71	31	58
Saksbehandlingstid lån til utleieboliger til vanskeligstilte (dager)	80	45	34	66	73
Saksbehandlingstid lån studentboliger (dager)	51	76	149	75	94
Saksbehandlingstid bostøtteklager (dager)	6	10	16	16	19
Hvor fornøyd er kommunene med Husbanken ¹⁾ (poeng)	87	85	83	84	85
Antall brukere på husbanken.no	1 280 317	1 374 956	1 572 398	1 565 558	1 437 182 ²⁾

Tabell 2.9: Administrative nøkkeltall. Antall, andel og kroner. 2020–2024.

Administrative nøkkeltall	2020	2021	2022	2023	2024
Antall ansatte (kilde: SSB)	299	291	285	279	289
Antall avtalte årsverk (kilde: SSB)	290	284	278	272	282
Utførte årsverk ³⁾	271	263	256	250	261
Samlet tildeling post 01–99 i millioner kroner ⁴⁾	30 386	31 540	34 432	34 588	36 967
Utnyttelsesgrad samlet tildeling post 01–99 ⁵⁾ (%)	93,7	86,7	88,4	92,4	89,2
Utnyttelsesgrad driftsmidler post 01–29 ⁶⁾ (%)	87,1	94,0	95,1	94,3	93,1
Sum driftskostnader i tusen kroner	420 875	404 967	406 715	429 288	482 974
Lønnsandel av driftskostnader ⁷⁾ (%)	61,3	63,4	63,3	62,6	60,2
Lønnsutgifter per årsverk i tusen kroner ³⁾	953	976	1 006	1 074	1 113

¹⁾ Tall fra Husbankens kommuneundersøkelse hvor 100 poeng betyr at kommunene er meget fornøyd med Husbanken og 0 poeng at de er svært misfornøyd. Tall fra og med 2022 er ikke direkte sammenliknbare 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.

²⁾ Grunnet personvern og måten Husbanken registrerer trafikk på, er det usikkerhet knyttet til nøyaktigheten av dette tallet.

³⁾ 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. 2024.

Virkemiddel	Mottakere/ boliger/ plasser	Tilsagn (mill. kroner)	Utbetalt (mill. kroner)
Bostøtte	155 817	–	4 350
Startlån ¹⁾	7 954	–	17 048
Startlån ²⁾	–	17 246	–
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	2 477	9 659	–
Lån til oppføring av livsløpsboliger	240	872	–
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	1 141	809	–
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	333	815	–
Lån til studentboliger ³⁾	2 624	2 599	–
Tilskudd til energiltak i kommunalt eide utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	5 969	377	–
Tilskudd til boligsosiale tiltak	70	37	–
Bolig- og områdeutvikling i byer	–	20	–
Tilskudd til studentboliger ⁴⁾	1 884	734	–
Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjems plasser ⁵⁾	1 253	2 445	–
Tilskudd til kompensasjon for renter og avdrag til omsorgsboliger og sykehjem gitt i perioden 1998–2004 ⁵⁾	–	–	973
Rentekompensasjon kirkebygg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2005–2019 ⁶⁾	–	–	128
Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2002–2016 ⁷⁾	–	–	389
Rentekompensasjon for investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring ⁷⁾	–	–	0,5

¹⁾ Gjelder kommunenes utlån. Antall husstander.

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	Økt etterspørsel etter startlån, og forsøk igangsatt	22
3.2	Mindre attraktivt å bygge utleieboliger til tross for stort behov for boliger	34
3.3	Flere endringer iverksatt i bostøtteordningen	44
3.4	Kraftig økning i etterspørselen etter lån	49
3.5	Husbanken skal bidra til at flere eldre skal bo godt og trygt	56
3.6	Tilskudd til 1884 nye hybelenheter for studenter	62
3.7	Energieffektivisering av kommunale bygg – tilskudd gir god effekt	66
3.8	Husbanken samarbeider tettere med flere kommuner	70
3.9	Nyskapende prosjekter	82
3.10	Utvikling, drift og forvaltning av Husbankens digitale portefølje	90
3.11	Bærekraft og fotavtrykk	93
3.12	Trygg samfunnsbank i økonomisk utfordrende tider	96
3.13	Oversikt over oppdrag og styringsparametere	103

3.1 Økt etterspørsel etter startlån, og forsøk igangsatt

Nær 8000 husstander fikk startlån i 2024. Bokostnadene tar en stadig større del av inntekten til husstandene. Startlån når færre med lav inntekt, og det er vanskeligere for denne målgruppen å bli boligeiere. Dette øker betydningen av kommunale boligtilskudd. Fra høsten 2024 kunne kommunene søke om å bli med i en forsøksordning med startlån til førstegangsetablerere. 19 kommuner fikk tildelt forsøksmidler på slutten av året.

Vanskeligere å bli boligeier med lav inntekt

Flere utviklingstrekk har bidratt til at det er vanskeligere for husstander med lave inntekter å bli boligeiere. I perioden 2020 til 2024 har rentekostnadene økt kraftig. Bokostnadene tar en stadig større del av inntekten til husstandene. Utviklingen rammer særlig de med lav inntekt som bor i de større byene, hvor bolig og leieprisene stiger raskere enn i resten av landet^{a)}.

Hvor i landet en bor, bestemmer i stor grad om man har mulighet til å eie bolig som lavinntektshusstand. I Oslo, Akershus, Buskerud, Østfold, Agder, Sør-Østlandet og Vestlandet eier mindre enn en fjerdedel av husstandene med lav inntekt sin egen bolig. I Innlandet og Trøndelag er eierandelen for samme gruppe nær dobbelt så høy^{b)}. Husbankens boligundersøkelse viser en markant nedgang i andelen leietakere som ser for seg å kunne eie om fem år^{c)}. Dette gjelder særlig blant lavinntektshusstandene, der andelen har gått ned fra 87 prosent i 2022 til 64 prosent i 2024. Startlånstakere har en høyere inntekt enn før. Gjennomsnittsinntekten for de som fikk startlån i 2024 var 29 prosent høyere enn i 2020. For barnefamilier og enslige forsørgere var økningen enda høyere, med 31 prosent. Gjennomsnittlig lønnsvekst i samme periode var ca. 4,3 prosent per år^{d)}. Husbanken ser med bekymring på etableringsmulighetene til husstandene med lave inntekter.

Økte renter og levekostnader har redusert låneevnen til startlånstakerne med de laveste inntektene.

En eksempelberging fra Husbanken viser at en person med ytelsen ung ufør kunne låne anslagsvis 2,4 millioner kroner ved årsslutt 2020, mens mulig lånesum er redusert til cirka 2,1 millioner ved årsslutt 2024^{e)}. I regnestykket er det brukt 50 års løpetid på lånet for å vise det fulle lånepotensialet. Startlånet gis som hovedregel med kortere løpetid for å ha handlingsrom til å kunne tilpasse etter behov underveis i låneforholdet.

I samme periode har en bolig til 2,3 millioner kroner ved årsslutt 2020 hatt en gjennomsnittlig boligprisvekst på nær 14 prosent fram til årsslutt 2024^{f)}. Det gjør at boligen koster i overkant av 2,6 millioner kroner, samtidig som lånepotensialet er redusert med nær 300 000 kroner. Startlånstakere med lave inntekter har råd til en stadig mindre del av boligene som selges. For å realisere eierpotensialet 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.

Nær 8000 husstander fikk startlån i 2024

Kommunene lånte ut over 17 milliarder kroner i startlån til 7954 husstander i 2024, hvor 60 prosent av disse var barnefamilier. I alt ble det utbetalt 8027 startlån i 2024, en økning på 2,5 prosent fra 2023. Fordi husstander kan ha flere lån, er det forskjell mellom antall lån og husstander.

Tabell 3.1: Antall utbetalte startlån og husstander. Totalt utbetalt lånebeløp og gjennomsnittlig lån til kjøp. Antall og millioner kroner. 2020–2024.

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

Tabell 3.2: Utbetalte startlån fordelt etter boforhold på søknadstidspunktet. Andel i prosent. 2020–2024.

Boforhold	2020	2021	2022	2023	2024
Eier egen bolig/andel i borettslag	27	28	26	30	32
Familie/kjente	10	10	10	10	11
Leier bolig, privat	49	50	51	48	47
Leier kommunal bolig	13	11	12	10	9
Uten fast bolig	1	1	1	1	1
Annet (blant annet institusjon)	0	0	0	0	0
Uoppgitt	0	0	0	0	0

Tabell 3.3: Utbetalte startlån etter formål. Andel i prosent. 2020–2024.

Formål	2020	2021	2022	2023	2024
Kjøp av brukt bolig	77	77	78	75	73
Refinansiering	14	13	11	13	15
Utbedring/tilpasning av bolig	5	6	6	7	7
Nybygging	0	0	1	0	0
Overta	4	3	4	5	5

Gjennomsnittlig startlån til boligkjøp var 2,4 millioner kroner, tre prosent høyere enn i 2023. Låneopptaket til kjøp var i gjennomsnitt 3,4 millioner kroner i de mest sentrale kommunene (sentralitetsklasse 1) og «bare» 1,6 millioner kroner i de minst sentrale (sentralitetsklasse 6), noe som gjenspeiler prisvariasjonene i boligmarkedet.

68 prosent av utbetalte startlån i 2024 gikk til personer som ikke eide bolig fra før. I 2024 ble det utbetalt 3755 startlån til personer som leide privat, og 731 startlån til personer som leide kommunal bolig.

De fleste startlånene gikk til å kjøpe brukt bolig, større andel til refinansiering

I overkant av sju av ti utbetalte startlån i 2024 gikk til å kjøpe brukt bolig. Andelen av lån til kjøp har vært avtagende siden 2022. Samtidig øker andelen av lånene som går til refinansiering, utbedring og tilpasning av bolig noe, se [tabell 3.3](#). 1164 utbetalte startlån gikk til å refinansiere lån i 2024, mot 996 i 2023. Kommunene har igjennom året meldt om økende arbeidsmengde, deriblant ekstra krevende refinansieringssaker.

Tabell 3.4: Utbetalte startlån etter formål og sentralitet. Andel i prosent.2024.

Formål	1, utenom		2	3	4	5	6
	Oslo	Oslo					
Kjøp av brukt bolig	88	87	79	71	68	68	60
Refinansiering	10	9	12	16	17	15	18
Utbedring/tilpasning av bolig	0	1	4	7	9	9	14
Nybygging	0	0	0	0	0	1	3
Overta	2	3	4	6	6	7	6

I de mest sentrale kommunene benyttes en større del av startlånene til å kjøpe bolig i forhold til de mindre sentrale kommunene. I både Oslo og i sentralitetsklasse 1 utenom Oslo utgjør boligkjøp nesten ni av ti utbetalte startlån, mens den tilsvarende andelen i sentralitetsklasse 6 er 60 prosent. I de minst sentrale kommunene brukes 18 prosent av lånene til refinansiering, mot ni til ti prosent i de mest sentrale kommunene.

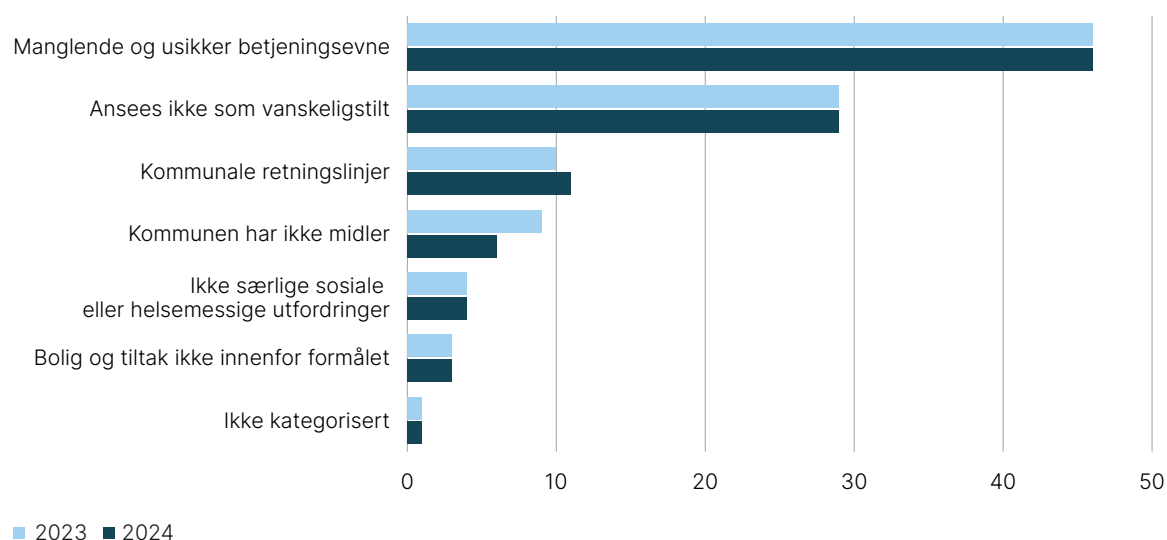
Distriktskommunene har en mer ensartet boligmasse, lite nybygging og lav omsetning av boliger. Dette gir færre egnede boliger til boligsosiale formål, eldre og unge i etableringsfasen. Derfor brukes startlånet også oftere til å bygge nye boliger, utbedre eller tilpasse eksisterende boliger enn i mer sentrale kommuner.

Søkere og avslag på startlån

Etterspørselen etter startlån øker med etableringsutfordringene. Etter tre år med synkende startlånsetterspørsel var det en økning i søknader i 2024. 29 000 husstander sendte kommunene 34 000 søknader om startlån. En slik økning var forventet sett i lys av utviklingstrekkene som har gjort det vanskeligere å få boliglån.

I 2024 ga kommunene rett i underkant av 19 000 avslag på søknader om startlån som kom inn i perioden 2022–2024. Fra 2023 til 2024 har andelen søknader som har fått avslag med begrunnelsen «kommunen har ikke midler» blitt redusert med 30 prosent. For øvrig er fordelingen av avslagsgrunner stabil.

Figur 3.1: Avslag på startlån etter avslagsgrunn. Prosent. 2023–2024.



Tabell 3.5: Utbetalte startlån fordelt på husstandstyper. Andel i prosent. 2020–2024.

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

Prioriterte målgrupper og innsatsområder

Barnefamilier og personer med utviklingshemming er prioriterte målgrupper innenfor startlånsordningen. Startlån er også et virkemiddel for å skaffe mer tilrettelagte boliger til eldre som ønsker å flytte sentrumsnært, eller som har behov for å tilpasse boligen for å bli boende lenger hjemme. Startlån kan også brukes for å tiltrekke og beholde arbeidskraft.

Barnefamilier er fortsatt høyt prioritert

Under barns oppvekst er stabilitet og trygghet i boforholdene ekstra viktig. Husbanken veileder kommunene til å legge stor vekt på barns beste ved tildeling av startlån og generelt i startlårsarbeidet.

Det ble utbetalt i overkant av 4800 startlån til barnefamilier i 2024. Dette utgjør 60 prosent av alle utbetalte startlån og 70 prosent av utbetalte midler i 2024. Gjennomsnittlig lånebeløp ved boligkjøp er noe høyere enn til andre målgrupper, ettersom barnefamilier ofte vil ha behov for større bolig. Barnefamilier blir også prioritert når kommunene gir kommunale boligtilskudd. I 2024 mottok barnefamilier halvparten av de kommunale boligtilskuddene fra kommunen.

Barnefamilier som søker startlån, har ulike behov og står i forskjellige livssituasjoner. Kommunene kan hjelpe til med å kjøpe bolig og veilede videre for å beholde boligen, slik at barna kan oppleve stabilitet og unngå å måtte flytte på nytt.

Krevende å øke eierandelen blant personer med utviklingshemming

Personer med utviklingshemming er en prioritert målgruppe for startlånet. Rundt en av fire eier egen bolig, blant de som får tjenester fra kommunen er eierandelen noe lavere. Husbanken jobber for at flere personer med utviklingshemming skal bli boligeiere. I 2024 startet Husbanken arbeidet med å tallfeste hvor mange personer med utviklingshemming som har fått startlån. I påvente av statistikk for

hvor mange med utviklingshemming som har fått startlån, rapporterer Husbanken på hvor mange startlån som er gitt til unge uføre. Personer med utviklingshemming inngår i disse tallene. Kommunene utbetalte i underkant av 880 startlån til unge uføre i 2024¹⁾. Til sammenligning ble det gitt 1060 startlån til samme gruppe i 2022. Det tilsvarer en nedgang på 17 prosent på to år.

Den beste tilgjengelige kunnskapen om hvordan personer med utviklingshemming bor er rapporteringen som NTNU samfunnsforskning har gjennomført på oppdrag fra Husbanken⁹⁾. I 2024 leverte NTNU samfunnsforskning en utdypende rapportering, med testing av en ny metodikk som skal danne grunnlaget for fremtidige rapporteringer. Det tar lang tid å få oppdaterte tall, de nyeste tallene per 2024 beskriver situasjonen i 2019. Den nye rapporten har en mer presis avgrensning av hvem som telles med i gruppen personer med utviklingshemming. NTNU beskriver variasjoner i hvordan personer med utviklingshemming bor i lys av behovet for tjenester fra kommunen.

For å vise hvordan flere kan bli boligeiere, utarbeider Husbanken veiledningsmateriell. I 2024 ga Husbanken ut boken "Veien fram til egen bolig" i samarbeid med Sintef¹⁰⁾. I boka viser boligeiere med utviklingshemming hvordan de har gått fram for å kjøpe egen bolig. I tillegg viser boka til erfaringer med å eie egen bolig og med ulike boligtyper, for de som har vært boligeiere i flere år. Boka ble lansert på et seminar på Deichmanske i Oslo våren 2024, med relevante interesseorganisasjoner, pårørende og kommuner.

Husbanken informerer kommuner, utbyggere, pårørende og personer med utviklingshemming om «borettslagsmodellen». Modellen innebærer at kommunen får investeringstilskudd fra Husbanken og kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten. Kommunen etablerer borettslag og selger leilighetene til beboerne til en redusert pris.

¹⁾ Anslaget er beregnet på bakgrunn av husstander som har oppgitt uføretrygd som inntektstype.

I løpet av 2024 utbetalte Husbanken investeringstilskudd til tre slike prosjekter, der 34 personer med utviklingshemming ble eiere av hver sin bolig. Tilsvarende tall i 2023 var to prosjekter med 18 boliger. Husbanken viser til kapittel 3.5 som omtaler kommunenes bruk av investeringstilskuddet at det har blitt mer utfordrende for kommunene å realisere slike prosjekter.

Husbanken avholdt et webinar høsten 2024 for å dele erfaringene til kommuner som lykkes i dette arbeidet, i en tid med høye byggekostnader. Bærum og Levanger var blant kommunene som ble trukket fram. Prosjektene viste hvordan private aktører kan bidra og hvordan de økonomiske virkemidlene ble brukt for å senke kostnaden. Over 200 personer deltok digitalt.

Eksempel

Kompisbrygga – kjøpte leiligheter i nytt borettslag med startlån og momsrabatt



Foto: Husbanken

Midt inni et nytt boligkompleks i Levanger sentrum har syv unge personer med utviklingshemming kjøpt hver sin leilighet i sitt eget Kompisbrygga borettslag. Utbyggeren tente på foreldrenes initiativ fra start, og når kommunen også kom på banen, ble det en komplett løsning. Da var det ikke lenger aktuelt for de syv å bo hjemme hos foreldrene eller i en kommunal omsorgsbolig med hvert sitt personale.

De syv stolte huseierne flyttet inn i september 2024. Leilighetene er mellom 46 og 60 kvadratmeter med stue/kjøkken, ett soverom, flislagt bad, bod og egen balkong. De syv boligene tilfredsstiller Husbankens krav til livsløp, og alle som kjøpte leilighet i Kompisbrygga har vedtak om heldøgns omsorg fra kommunen. Det får de nå fra en felles base i samme bygg, noe som gjør at beboerne også kan gjøre aktiviteter sammen.

Utbyggeren fikk 11,7 millioner i lån til boligkvalitet med livsløp fra Husbanken av prosjektkostnadene som var på 23,4 millioner. Borettslaget har fått innvilget kompensasjon for merverdiavgift på både prosjektkostnadene fordelt på 30 år og de løpende driftskostnadene. Leilighetene ble solgt med en snittpris på 3,3 millioner kroner. Seks av beboerne fikk startlån med løpetid på 40–50 år fra kommunen, to fikk etableringstilskudd, og noen hadde egenkapital. Borettslaget eier dessuten personalbasen og leier den ut til kommunen. Ved siden av eget startlån betaler beboerne til syvende og sist rundt 4500 kroner måneden i felleskostnader. Det inkluderer blant annet felles lån, internett, noen felles måltider og aktiviteter.

Hele prosjektet Levanger brygge består av tre blokker med totalt 58 leiligheter. Blokkene er delt opp i flere borettslag. De åtte leilighetene i Kompisbrygga inkludert personalbasen har et eget gårds- og bruksnummer. Andre boligkjøpere synes det bare er et pluss at Kompisbrygga er en del av boligkomplekset.

Potensialet for bruk av startlån til eldre er stort

Mange eldre bor i en bolig som er uegnet for personer med nedsatt funksjonsevne. Boligens tilstand kan være dårlig, eller utformingen er uhensiktsmessig med eksempelvis trapper, soverom og toalett i ulik etasje. Ved å tilpasse boligen kan flere bo hjemme lenger, også når funksjonsevnen reduseres. Å flytte til en mer egnet bolig kan også være et alternativ.

For eldre som ikke får finansiering i en ordinær bank til tilpasninger eller ny bolig, er startlånet et aktuelt virkemiddel. Husbankens kommuneundersøkelse viser at kun 24 prosent av kommunene oppgir at de aktivt informerer eldre innbyggere med lav inntekt om muligheter for å søke startlån. I dialog med kommunene informerer Husbanken om startlån til eldre. Husbanken deltar også i møter med innbyggere og eldreråd.

I 2024 utbetalte kommunene 618 startlån til personer over 60 år, som er omtrent 40 lån flere enn året før. Det føyer seg dermed inn i trenden med en liten økning i antall startlån til eldre hvert år. Startlån er i hovedsak gitt til kjøp og refinansiering og et fåtall har fått startlån til å utbedre eller tilpasse boligen. Med tanke på hvor mange eldre som bor i uegnet bolig, er potensialet langt større!).

Bruk av startlån i distriktene

Mange distriktsområder har små boligmarkeder med lav omsetning, lite nybygging og et ensidig boligtilbud. Kommunene har et stort handlingsrom i bruken av startlån, og startlånet kan være et godt verktøy for å ta en aktiv boligpolitisk rolle. Bruken av startlån i distriktskommunene fortsatte å øke i 2024. Distriktskommunene i sentralitetsklasse 5 og 6 utbetalte i overkant av 1400 startlån, seks prosent flere enn i 2023. Distriktskommunene i sentralitetsklasse 6 utmerker seg som kommunene som brukte mest startlån per innbygger i 2024, se [tabell 3.6](#).

Kommunene kan gi startlån for å tiltrekke og beholde arbeidskraft. I slike tilfeller kan det gjøres unntak fra kravet om at søker har langvarige boligfinansieringsproblemer. Dette gjelder i alle kommuner uavhengig av sentralitetsklasse. Distriktskommunene er de som oftest har benyttet unntaket og ga 42 av de totalt 54 lånene i 2024 til dette formålet. Antallet er om lag på nivå med 2023. Se mer om bruken av unntaksbestemmelsene i [tabell 3.7](#).

Det er ganske store variasjoner i bruken av startlån mellom sentrale og mindre sentrale kommuner. For

landet sett under ett ble det utbetalt 228 startlån per 100 000 innbyggere. Startlånet fanger klart lavest andel av innbyggerne i de aller mest sentrale strøkene, med 126 per 100 000 innbyggere i Oslo og 98 i sentralitetsklasse 1 utenom Oslo. I de aller minst sentrale delene av landet får en større andel av innbyggerne startlån, med 403 startlån per 100 000 innbyggere blant kommunene i sentralitetsklasse 6.

Bruk av unntaksbestemmelsene åpner for at flere kan få startlån

For å få startlån må søkeren ha langvarige problemer med å finansiere bolig og ha utnyttet sitt sparepotensiale. Det finnes likevel flere unntak fra disse vilkårene. Registrert bruk av unntaksbestemmelsene har vært ganske stabil, se [tabell 3.7](#).

Samtidig må det nevnes at kommunene ofte ikke registrerer bruk av unntaksbestemmelsene dersom søkeren tilhører startlånets målgrupper, som for eksempel barnefamilier. Dette betyr at startlån kunne vært kategorisert som unntak, men siden de gis til prioriterte grupper, blir de ikke inkludert i statistikken for unntaksbruk.

Tabell 3.6: Startlån etter sentralitetsklasse. Andel i prosent og antall. 2024.

Sentralitetsklasse	Andel av husstander i Norge	Andel av nye startlån 2024	Startlån per 100 000 innbyggere 18–66
Oslo	14	8	126
Sentralitetsklasse 1 uten Oslo	5	2	98
Sentralitetsklasse 2	28	25	206
Sentralitetsklasse 3	25	28	250
Sentralitetsklasse 4	14	19	305
Sentralitetsklasse 5	10	12	278
Sentralitetsklasse 6	4	6	403
Hele landet	100	100	228

Tabell 3.7: Bruk av unntaksbestemmelser. Andel i prosent. 2022–2024.

Unntaksbestemmelse	2022	2023	2024
Barn eller særlig sosiale eller helsemessige utfordringer	13,7	15	15,8
Står i fare for å miste boligen (refinansiering)	2,1	2,3	2,1
Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å beholde og rekruttere arbeidskraft	0,4	0,5	0,4
Lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger	0,4	0	0,4
Sum	16,6	17,7	18,7

Utviklingstrekk - flere lån med fastrente og lenger nedbetalingstid

63 prosent av alle startlån i 2024 ble utbetalt med fastrente. Dette er en økning på over ti prosentpoeng fra 2023 og høyeste andel fastrentelån noen gang. I 2016 var andel startlån med fastrente 28 prosent. For å skape en forutsigbarhet om hvor store boutgifter startlånstakere vil få noen år framover, er det naturlig at flere kunder får fastrentelån i tider med stigende flytende rente og usikre renteutsikter. Husbankrenten har dessuten et ekstra etterheng med å justere den flytende renten sammenlignet med den gjennomsnittlige boliglånsrenten. I store deler av 2024 var også fastrenten som Husbanken kunne tilby lavere enn den flytende renten.

Kommunene bruker mer av mulighetsrommet når det gjelder nedbetalingstid på startlånet i stadig større grad. De to siste årene har halvparten av lånekundene fått lenger nedbetalingstid enn hovedregelen på 30 år. Dette gjelder særlig i de mest sentrale kommunene. Dette er også en naturlig

konsekvens av økte levekostnader og høye renter de siste tre årene. For at husstander i målgruppa skal ha mulighet til å få startlån, er en nedbetalingstid over 30 år i mange tilfeller nødvendig for å kunne betjene et startlån og ha midler igjen til et forsvarlig livsopphold. Behovet for tilskuddene øker, samtidig som andelen startlån som utbetales med tilskudd synker. I 2020 ble 18 prosent av startlånene utbetalt med tilskudd til etablering, i 2024 var andelen nede på 12 prosent. Samtidig viser de rapporterte tallene på tilskudd i Husbankens saksbehandlingssystem Startskudd en nedgang i utbetalte kommunale tilskudd, se [tabell 3.12](#) og [3.13](#).

Husbanken veileder kommunene til å bruke muligheten for lang nedbetalingstid der det er behov for det. Samtidig er det viktig å ha noen års nedbetalingstid å gå på, i tilfelle betalingsproblemer skulle oppstå. Historisk sett er Husbankens låneordninger mer attraktive når markedsrenten er høy. Dette er også tilfellet for startlån, hvor løpetiden på innfridde lån har økt fra 7,4 år til 9,0 år siden 2020.

Tabell 3.8: Utbetalte startlån etter rentetype ved vedtakstidspunktet. Andel i prosent. 2020–2024.

Avtalt rentetype	2020	2021	2022	2023	2024
Fastrente andel	50	56	55	52	63
Flytende rente andel	50	44	45	48	37

Tabell 3.9: Utbetalt startlån etter avtalt nedbetalingstid på vedtakstidspunktet ved utbetalingsår. Andel i prosent. 2020–2024.

Avtalt nedbetalingstid	2020	2021	2022	2023	2024
Inntil 10 år	4	4	4	4	4
11–20 år	9	8	6	6	6
21–30 år	50	48	42	40	40
31–40 år	15	16	16	16	18
41–50 år	22	24	32	34	32

Tabell 3.10: Gjennomsnittlig løpetid på lån som er innfridd. Kun lån forvaltet av Intrum¹⁾. 2020–2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Løpetid	7,4	7,7	7,9	8,6	9,0

¹⁾ Tallene omfatter de 287 kommunene som har lån som forvaltes av Intrum. For øvrige kommuner har ikke Husbanken tilgang på disse dataene.

Alle kommuner tilbød startlån i 2024

Alle landets kommuner hadde startlånsmidler tilgjengelig i 2024 og mottok søknader fra innbyggerne. 334 kommuner utbetalte til sammen 17 milliarder kroner i startlån til de som søkte i 2024. Det er en andel på 96 prosent av alle landets kommuner.

Husbanken utbetalte 16,7 milliarder kroner i startlånsmidler til 301 kommuner i 2024. Kommunene etterspurte mindre startlån enn de 18 milliardene som Husbanken opprinnelig hadde avsatt i startlånrammen. Noen kommuner lånte ut startlånsmidler de hadde igjen fra tidligere år, og kunne derfor betale ut startlån til innbyggere uten å ha søkt Husbanken om nye startlånsmidler.

Husbanken veiledet kommunene til god bruk av startlånmidlene

Husbanken har oppfordret kommunene til å låne ut ekstraordinære innbetalinger til nye startlån framfor å betale ned på sine startlån i Husbanken. Det har ført til at kommunene beholder en stadig større andel av ekstraordinære innbetalte midler for å låne de ut på nytt. I 2024 beholdt kommunene 48 prosent av ekstraordinære innbetalte midler til nye startlån, mens det var 44 prosent i 2023 og 41 prosent i 2022.

I 2024 lanserte Husbanken et nytt e-læringskurs for kommunale saksbehandlere av startlån. Kurset skal gi saksbehandlerne grunnleggende kompetanse og kan benyttes som oppslagsverk etter at det er gjennomført. I tillegg ble flere såkalte mikrolæringskurs lansert. Det er korte e-læringskurs med ett bestemt tema eller problemstilling innenfor startlånordningen. [Kapittel 3.8](#) gir en nærmere omtale av e-læringskursene.

Husbankens førstelinje veileder kommunenes saksbehandlere. I tillegg deltar mange kommuner i startlånnettverk som Husbanken drifter og oppgir at det er nyttig.

I Husbankens kommuneundersøkelse oppgir kommunene at de har mindre utfordringer i arbeidet med startlån i 2024 enn i 2023 og 2022. 66 prosent av kommunene har tilstrekkelig kapasitet i arbeidet med startlån, mens 55 prosent har tilstrekkelig kapasitet i å følge opp startlånstakere etter at de har fått tilsagn. Om lag åtte av ti kommuner oppgir at de har tilstrekkelig kompetanse i arbeidet med startlån.

Kommuner følger opp låntakere med utgående fastrenteavtaler

Husbankens analyse av betaling, mislighold og tap på startlån for perioden 2020–2023 viser at ni av ti startlånskunder overholder låneforpliktelsene sine. Andelen som betaler i tide har økt svakt i perioden, og det er ingen tegn til økt mislighold. Mislighold og inkasso er dobbelt så vanlig i de minst sentrale kommunene som i de mest sentrale. Omtrent en tredel av startlånene har fastrente, som gir lavere mislighold enn flytende rente.

1570 startlån hadde fastrenteavtaler som utløp i 2024. Disse kommer fra et lavere rentenivå og vil kunne få betalingsutfordringer. Husbanken ser med bekymring på risikoen for at husstandene får utfordringer med å betale bo- og levekostnadene sine, og at de får betalingsproblemer. Husbanken har veiledet kommunene om hvordan de kan følge opp disse husstandene og forebygge betalingsproblemer. Målet med veiledningen er at kommunen skal sette inn tiltak der det er behov og mulighet. Husbanken har også laget et eget e-læringskurs om temaet.

Kommunene innrapporterer små tap på startlånet

Siden 2021 har kommunene innrapportert årlig tap på startlån til Husbanken. [Tabell 3.11](#) viser at det var 87 tap på til sammen 22,2 millioner kroner i 2024. Kommunen kan søke om tapsdeling når det er konstatert tap på startlån. Husbankens kostnadsførte andel av tapsdekningen har sunket fra 3,5 millioner kroner i 2023 til 2,7 millioner kroner i 2024.

Tabell 3.11: Tap på startlån. Antall og millioner kroner. 2021–2024.

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

Eksempel

Godt samarbeid i Steinkjer gir resultater

I Steinkjer kommune i Trøndelag bor det 24 000 innbyggere. I 2024 utbetalte kommunen 78 startlån på totalt 106,7 millioner kroner og 17 kommunale boligtilskudd på totalt 1,7 millioner.

Fra første april 2024 ble startlånskontoret tilknyttet NAV. Samarbeidet har vist seg å være svært fruktbart. De ansatte møtes daglig i samme kontorfellesskap og jobber mer sammen med veiledere og gjeldsrådgivere enn tidligere.

Samarbeidet bidrar til en mer helhetlig og effektiv bruk av de boligsosiale virkemidlene. NAV kjenner historikken til menneskene de følger opp, og de er flinke til å forklare kompliserte lånesaker og veilede brukerne i økonomiske utfordringer som kan oppleves håpløse.



Fra venstre: Tommy Hoås, Torunn Austheim og Bjørn Blengsli som jobber med startlån og tilskudd. Foto: Steinkjer kommune

Torunn Austheim er tidligere kommunedirektør i Steinkjer kommune og en av de som jobber med startlån og kommunale boligtilskudd. Hun har et stort engasjement for målgruppene og dette viktige arbeidet.

- For oss har den organisatoriske og fysiske plasseringen hatt avgjørende betydning for arbeidet vårt og kvaliteten på det vi gjør, sier hun.

Flere startlån til refinansiering

Steinkjer kommune gir nå flere startlån til refinansiering blant annet for å unngå tvangssalg. De siste to årene har kommunene gitt 40 startlån til refinansiering. Fire av disse har også fått tilskudd til etablering.

Kommunen ser på refinansiering som en fornuftig bruk av startlånsmidler. De som får startlån til refinansiering, får en mer forutsigbar økonomi, en mer stabil livssituasjon, muligheten til å beholde og komme i jobb eller sørge for en trygg oppvekst for barna.

Boligtilskudd er en god investering for kommunen

Steinkjer kommune avsetter midler til kommunale boligtilskudd. Siden 2020 har kommunen utbetalt 7,5 millioner kroner til 70 tilskudd til enten etablering eller tilpasning. Tilskuddene brukes aktivt både for å hjelpe innbyggere inn på boligmarkedet og til nødvendige boligtilpasninger og utbedringer. Dette er en langsiktig investering for kommunen som reduserer både nåværende og fremtidige kostnader.

- Det at vi bruker tilskuddene aktivt sammen med startlånet, er en god investering for kommunen. Det viktigste er likevel at vi får hjulpet barnefamilier til å kjøpe sin egen bolig og at eldre kan bli boende hjemme i trygge gode boliger, sier Torunn Austheim.

Nedgang i utbetalte kommunale boligtilskudd til etablering og tilpasning

Husbanken anbefaler kommunene å sette av midler til tilskudd til både etablering og tilpasning. Tilskuddene kan brukes som et risikoreducerende tiltak og sammen med startlån gi flere mulighet til å skaffe en egnet bolig gjennom styrket egenkapital.

Erfaring og forskning viser at disse tilskuddene fungerer etter hensikten. I samarbeid og dialog med kommunene har effekten av tilskuddene og behovet for å budsjettere egne midler til formålene derfor vært et viktig budskap. Husbanken ser likevel at det er flere som ikke prioriterer å avsette midler. Det er store variasjoner mellom kommunene.

I 2024 utbetalte kommunene totalt 283 millioner kroner til 1048 tilskudd til etablering og 59 millioner kroner til 424 tilskudd til tilpasning. Kommunene erfarer at flere husstander trenger større tilskudd. Det er utfordrende for kommunene å innvilge store tilskudd til enkeltfamilier på grunn av en stram kommuneøkonomi.

Tabell 3.12¹⁾: Utbetalte tilskudd til etablering. Antall og millioner kroner. 2020–2024.

År	Antall tilskudd	Beløp
2020	1 412	362
2021	1 255	324
2022	1 345	386
2023	1 222	347
2024	1 048	283

Tabell 3.13: Utbetalte tilskudd til tilpasning. Antall og millioner kroner. 2020–2024.

År	Antall tilskudd	Beløp
2020	454	55
2021	510	63
2022	421	57
2023	462	61
2024	424	59

Utrednings- og utviklingsarbeid av startlånsordningen

Tydeligere regelverk for startlånsordningen

I Boligmeldingen varslet regjeringen endringer i regelverket for startlån. Husbanken har foreslått forskriftsendringer i startlånsordningen i 2024 på oppdrag fra KDD²⁾. Endringene skal bidra til å gjøre startlånet mer treffsikkert i distriktene, gjøre saksbehandlingen i kommunene likere og tydeliggjøre handlingsrommet. Planen er at forslagene blir sendt på høring tidlig i 2025.

Et av forslagene er å tydeliggjøre unntaket fra hovedregelen om langvarig boligfinansieringsproblemer og utnyttet sparepotensiale, i saker der boligsituasjonen er et hinder for å for å tiltrekke og beholde arbeidskraft. Et annet forslag er å tydeliggjøre at kommunene må vurdere hele handlingsrommet i startlånsordningen når det gjelder lånevilkår, for eksempel avdragsfrihet, fast eller flytende rente og varighet på lånet.

Husbanken har utredet mulige endringer i regelverket for over- og underkurs, brudd på fastrenteavtaler, tapsdelingsordningen mellom Husbanken og kommunene, og måter å redusere rentebelastningen for startlånskunder på.

Hjemmelsarbeid skal bidra til økt kunnskap om hvordan startlånet virker

Husbanken har vurdert forslag til endringer i Husbankloven for å få nødvendige hjemler for blant annet å kunne bruke oppdaterte opplysninger og forvaltningsdata i startlånsordningen.

Husbanken har også foreslått en lovbestemmelse som skal sørge for at Husbanken kan benytte opplysninger fra de kommunale tilskuddsordningene til forskning, statistikk og analyser. En slik endring vil styrke Husbankens evne til å støtte kommunene med nasjonale analyser og en bedre kunnskapsbase for å utvikle boligsosiale virkemidler gjennom å se kommunale og statlige virkemidler i sammenheng.

Utdypende analyser av startlånet i Husbankens rapportserie

Til erstatning for vedlegg 2 om startlånet i tidligere årsrapporter vil Husbanken utarbeide årlige analyser av startlånet som en del av Husbankens nye rapportserie. En av de første leveransene i 2025 vil være Startlånsanalysen 2024 som kommer våren 2025.

¹⁾ De fleste kommuner som har egne kommunale boligtilskudd bruker startskudd. Det kan være ytterligere tilskudd tildelt av kommunene. Husbanken har kun tall fra de kommunene som bruker Startskudd i saksbehandlingen av tilskuddene. Tilskuddene i oversikten inkluderer også tilskudd som er utbetalt uten startlån. I 2024 ble 928 av tilskuddene til etablering gitt sammen med startlån. 12 prosent av startlånene i 2024 ble gitt sammen med tilskudd til etablering.

²⁾ Tildelingsbrev 2024, oppdrag 1.

Forsøk med startlånet

I oktober åpnet Husbanken for at kommunene kunne søke om å være med i forsøk med startlån. Det var stor interesse for forsøket, og 28 store og små kommuner søkte om å få være med. 19 kommuner fikk forsøksmidler i 2024.

Hensikten med forsøket er å gjøre det lettere for personer med langvarige finansieringsutfordringer å komme seg inn på boligmarkedet. Ordningen retter seg hovedsakelig mot de som kjøper bolig for første gang. Det innebærer at flere som er noe bedre økonomisk stilt enn de som får startlån i dag, får mulighet til å kjøpe sin egen bolig. Regjeringen bevilget 500 millioner kroner til forsøket i 2024.

Det er andre kriterier for startlån som blir gitt gjennom forsøksordningen sammenlignet med ordinært startlån. I tillegg til at lånet i hovedsak skal gis til personer som ikke har eid bolig før, er det krav om egenkapital på fem prosent av boligens markedsverdi, og at søkerens mulighet til å spare skal vurderes strengere. Lånet skal betjenes med avdrag og ha maksimalt 30 års løpetid. Etter ti år skal restlånet refinansieres i privat bank eller med ordinært startlån. Det er et krav at den som søker ikke får boliglån eller tilstrekkelig boliglån i privat bank, akkurat som for ordinære startlån. For å redusere muligheten for at søkere som kvalifiserer til ordinært startlån søker på forsøket, har Husbanken utviklet en lånevelger som skal hjelpe søkeren å velge rett lån.

Eksempel

Hamar først ute med å godkjenne boligkjøp med forsøksordningen

Hamar kommune er stolte over å være en av 19 kommuner som fikk delta i forsøksordning for startlån til førstegangsetablerere i 2024. Ordningen har allerede gitt positive resultater i kommunen, med flere godkjente lån som bidrar til å gi nye boligeiere en solid inngang til boligmarkedet i Hamar.

Hamar kommune mottok de første søknadene om startlån gjennom forsøksordningen 15. desember. Blant søkerne var et ungt par, begge 27 år gamle. Allerede 23. desember ble parets bud på en bolig godkjent av boligkontoret (bildet).

Det unge paret ønsker å etablere seg i Hamar etter endt studietid. Med den nye forsøksordningen med startlån, kunne de gå rett inn i boligmarkedet, framfor å måtte leie før de kunne få et ordinært banklån. Bedre «julegave» kunne de knapt ha fått.

Kommunen har jobbet aktivt med å informere utbyggere, meglere og banker i området om forsøksordningen og de mulighetene dette gir for nye målgrupper. Gjennom å delta i forsøksordningen, håper kommunen å tiltrekke seg flere unge som ønsker å flytte «hjem» til Hamar. Samtidig vil ordningen medvirke til at utbyggere kan få solgt boliger i et marked som har vært utfordrende det siste året.



Maren Sigfridstad, Susanne Øverland og Douglas Nissan ved boligkontoret på Hamar. Foto: Hamar kommune.



3.2 Mindre attraktivt å bygge utleieboliger til tross for stort behov for boliger

Som en del av den nye fagrollen for leiemarkedet, har Husbanken utarbeidet en statusvurdering for leiemarkedet i 2024. Leiemarkedet preges av ubalanse mellom tilbud og etterspørsel, noe som fører til at sårbare grupper blir mer utsatt. Kommunene sliter med å skaffe og vedlikeholde nok kommunale boliger til å dekke behovet. Husbankens anslag viser at antall bostedsløse øker. Det har vært en markant nedgang i etterspørselen etter lån til utleieboliger. Antall nye boliger med kommunal tilvisningsrett ble halvert fra 2023 til 2024.

Statusvurdering om leiemarkedet 2024

Leiemarkedet har en sentral rolle i norsk boligpolitikk, for å bidra til at alle kan ha et godt og trygt sted å bo. I Bustadmeldinga (Meld. St 2023 – 2024) varslet regjeringen en økt innsats for leiemarkedet. Et av tiltakene er at Husbanken har fått en fagrolle for leiemarkedet. Det første oppdraget var å vurdere statusen på leiemarkedet. Rapporten gir en nyansert oversikt over leiemarkedet og hvilke utviklingstrekk og utfordringer som preger det. Målet er å bidra til bedre kunnskap og styrket innsats for å utvikle et trygt, forutsigbart og velfungerende leiemarked. En viktig del av arbeidet med statusvurderingen har vært å få oversikt over hvor det er behov for mer kunnskap.

Omtrent én av fire husstander leier boligen de bor i. De fleste av disse er unge som leier bolig en periode av livet, men nesten 200 000 husstander er langtidsleietakere. Sju av ti leieboliger i Norge leies ut av privatpersoner, som enten leier ut deler av boligen de selv bor i (omtrent 30 prosent) eller en sekundærbolig (omtrent 40 prosent). Elleve prosent av boligene leies ut av profesjonelle utleiere, mens kommunene står for ti prosent av utleiemarkedet¹. Det er stor geografisk variasjon i hvor stor andel ulike utleieaktører har i leiemarkedene i ulike kommuner.

Dagens leiemarked er preget av ubalanse mellom tilbud og etterspørsel som fører til høyere leiepriser, og at sårbare grupper blir mer utsatt. De siste årene har det kommet nesten 90 000 flyktninger fra Ukraina til Norge. Dette har økt behovet for utleieboliger betraktelig. I tillegg har inflasjon og høye renter gjort det mer utfordrende å gå fra leie til eie de siste årene.

Manglende boligbygging

Byggebransjen opplever krevende tider. Det har vært en sterk vekst i bygge- og finansieringskostnader og generell usikkerhet i markedet som har ført til stans i nyboligsalget. Dette har gitt et kraftig fall i boliginvesteringene og færre boliger. Å bygge boliger for utleie er spesielt usikkert og lite lønnsomt i dagens marked.

I Norge har vi flere boliger enn husstander, men en del av boligmassen er gammel og dårlig vedlikeholdt. Demografiske endringer som flere eldre og mange flyktninger gjør at behovet knyttet til sammensetningen av boligmassen endres over tid. Både distriktskommuner og presskommuner melder til Husbanken at de trenger flere egnede utleieboliger som svarer til behovene for innbyggerne. Dette omfatter blant annet behovet for flere mindre utleieboliger til en aldrende befolkning i distriktene og større utleieboliger for barnefamilier i presskommuner².

¹ Tallene er hentet fra Levekårsundersøkelsen til SSB. Det er sannsynlig at leietakere i kommunale boliger er underrepresentert i utvalget.

² Resultater fra Husbankens kommuneundersøkelse som er nærmere omtalt i vedlegg 1

Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) har på vegne av Husbanken vurdert hvordan det norske leiemarkedets størrelse, kapasitet og utleiersammensetning påvirker økonomien. De finner at leiemarkedet har flere positive egenskaper og bidrar til makroøkonomisk stabilitet¹⁾. Det har vært en generell nedgang i utleieboliger de siste par årene. Det viser kartleggingen som SØA har gjennomført i samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Ambita^{k)}. Kartleggingen viser at utviklingen er særlig tydelig i Oslo, der det var nedgang hos alle utleierkategoriene fra sommeren 2023 til sommeren 2024. Til tross for økningene i leiepriser, er lønnsomheten til utleierne lav. Vedvarende inflasjonsutfordringer og høy rente er forklaringen på dette.

Økt omfang av korttidsutleie

Mangelen på egnede leieboliger forsterkes av at boliger brukes til korttidsutleie gjennom plattformer som Airbnb. På oppdrag fra Husbanken har SØA i 2024 undersøkt omfanget av korttidsutleie via Airbnb og Vbro i de fem største byene i Norge, og hvordan omfanget har utviklet seg i perioden 2016 til 2024¹⁾. Analysene viser at det har vært en økning i antall boliger som leies ut gjennom korttidsutleie i alle de fem største byene i Norge i perioden, og økningen har vært høyest i Tromsø med 1000 prosent.

Tiltak for å øke antall utleieboliger

NIBR har fått i oppdrag av Husbanken å undersøke hindringer for ulike typer utleiere, og vurdere tiltak for å stimulere tilbudssiden i leiemarkedet^{m)}. Rapporten peker på behovet for en helhetlig boligpolitikk som balanserer tiltak på tilbuds- og etterspørselssiden.

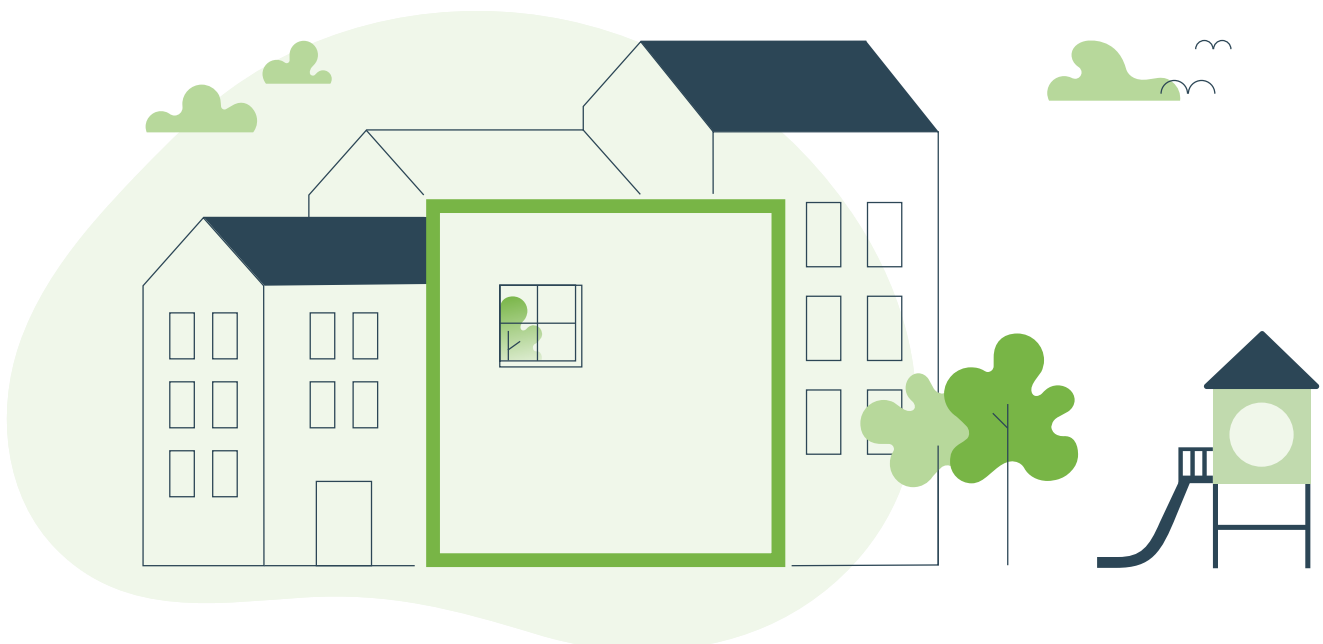
Sentrale anbefalinger inkluderer

- økt bruk av startlån
- satsing på studentboliger
- selektive støtteordninger for utsatte grupper
- en mer fleksibel offentlig utleiesektor

Samtidig er det behov for mer forskning på hvordan ulike tiltak påvirker markedslikevekten på lang sikt. Det er stor regional variasjon i tilbud og etterspørsel, noe som betyr at tiltak må være tilpasset lokale forhold.

Kartlagt boligreserve og potensialet for flere leieboliger

Asplan Viak har de tre siste årene kartlagt boligreserven for Husbanken. Boligreserven defineres som forskjellen mellom antall boliger og antall husholdninger og er en teoretisk mengde. Hvor mange boliger som faktisk er ledige lar seg ikke beregne så lett.



Bakgrunnen for den første kartleggingen i 2022 var kommunenes behov for å fremskaffe boliger til flyktninger. Ettersom presset i leiemarkedet har økt, har formålet med kartleggingen blitt utvidet og omfatter også det å fremskaffe leieboliger generelt. Oppdraget har gitt kunnskap om den teoretiske boligreserven på grunnkrets¹⁾ og kommunenivå ved inngangen av 2024.

Samlet anslår Asplan Viak en boligreserve på nesten 112 000 boliger ved inngangen av 2024¹⁾. Dette er nedgang på ti prosent fra resultatet av kartleggingen i 2023. Antallet husstander vokser raskere enn antall nye boliger. Utviklingstrekkene er at mange kommuner «bygger opp» et boligunderskudd år for år som blir forsterket av alle flyktningene som har kommet til Norge de siste årene. Mesteparten av boligreserven ligger antakelig utenfor tettbygde grunnkretser, noe som ofte betyr dårligere tilgang til butikker, skole, barnehage og kollektivtransport. I sentrale kommuner (sentralitet 1 og 2) viser kartleggingen at boligunderskuddet har økt med nesten 7000 boliger.

Asplan Viak anslår at det er en boligreserve på 10 400 boliger i tettbygde grunnkretser, noe som er en halvering fra 2023. Det er ikke alle boliger i reserven som faktisk står ledige, er i god stand eller som eies av noen som ønsker å leie dem ut. Asplan Viak konkluderer derfor med at boligreserven i tettbygde grunnkretser trolig ikke er tilstrekkelig til å dekke etterspørselen i leiemarkedet.

Antall kommunale boliger dekker ikke behovet

Den kommunale boligmassen samsvarer ikke alltid med boligbehovet til målgruppene. Kommunene sliter med å skaffe og vedlikeholde kommunale boliger på grunn av høye kostnader og presset økonomi. Ved utgangen av 2023 var det totalt 115 583 kommunalt disponerte boliger for utleie i Norge²⁾. Den kommunale boligmassen økte med 5052 boliger i 2023, som er den høyeste økningen som er registrert på ett år. Økningen skyldes hovedsakelig innleie av private utleieboliger. Til tross for stor økning var det likevel ikke nok til å dekke behovet.

Flere boligsøkere fikk avslag, og ventelistene til kommunale boliger økte med 25 prosent. En viktig årsak til dette er det store behovet for boliger til flyktninger fra Ukraina. 40 prosent av alle som flyttet inn i kommunal bolig i 2023 var flyktninger. I 2021 var andelen ti prosent. Åtte av ti kommuner meldte til Husbanken at risikoen for lenger ventetid på kommunal utleiebolig var fra middels til høy.

I takt med at det blir vanskeligere for folk å kjøpe egen bolig, er det stadig flere innbyggere som ikke kvalifiserer til ordinært boliglån, men som samtidig ikke regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne gruppen må finne en egnet leiebolig. I leiemarkedet må derfor vanskeligstilte i økende grad konkurrere med mer betalingsdyktige og «attraktive» leietakere. Kommunene melder at det har blitt mer krevende å fremskaffe boliger, og at bosetting av flyktninger kan gå på bekostning av andre grupper vanskeligstilte.

Tall fra SSB viser også at bruken av midlertidig botilbud i kommunene har økt betydelig de siste årene. Samtidig oppgir fire av ti kommuner at de i stor grad har utfordringer med å tilby midlertidig botilbud til innbyggere som har behov.

Nasjonal kartlegging av antall bostedsløse utsatt

Ingen skal være bostedsløse. Dette er et mål som ble videreført i boligmeldingen i 2024. Det er i tillegg to delmål, om at bostedsløse raskt skal få tilbud om varig bolig, og at ingen skal være bostedsløse etter soning, opphold i institusjon, krisesenter eller tiltak i barnevern.

Utviklingen i antall bostedsløse kan ikke måles gjennom registerdata, og det må brukes ulike datakilder, kartlegginger og indikatorer. Den viktigste kilden er de nasjonale kartleggingene av bostedsløse som har blitt gjennomført hvert fjerde år siden 1996. Ved siste kartlegging i 2020 var 3325 personer bostedsløse. Ny kartlegging skulle etter planen vært gjennomført i uke 48 i 2024. På grunn av manglende fritak fra taushetsplikt kunne ikke ansatte i NAV delta i kartleggingen, og den ble derfor avlyst. Husbanken ser på ulike alternative løsninger for å få gjennomført kartleggingen.

¹⁾ Kommunene er delt inn i grunnkretser, som er geografisk sammenhengende områder som er mest mulig ensartet når det gjelder natur og næringsgrunnlag, kommunikasjonsforhold og bygningsmessig struktur. Definisjonen er hentet fra SSBs variabeldefinisjon.

²⁾ Tallene for 2024 er ikke klare før medio 2025. Tallene om kommunalt disponerte boliger og midlertidig botilbud er hentet fra SSB statistikkbanken KOSTRA - tjenestetall.

Husbankens anslag viser at antall bostedsløse øker

For å følge utviklingen i antall bostedsløse mellom de nasjonale kartleggingene, har Husbanken utarbeidet et anslag på bostedsløsheten i Norge siden 2021. Dette bygger på kartleggingen i 2020 og ser på utviklingen for flere datakilder og indikatorer. Husbanken har bedt om en rapportering på antall bostedsløse fra de 25 største kommunene som samlet står for størstedelen av de bostedsløse i Norge. 17 av kommunene svarte for 2024, og i tillegg har en del andre kommuner rapportert antall bostedsløse gjennom kommuneundersøkelsen. Disse anslagene er usikre, men gir et godt grunnlag for å si noe om tendenser.

Per november 2024 har Husbanken anslått antall bostedsløse til å være om lag 4700. Dette er en økning på 500 bostedsløse fra 2023.

Kommunene har innhentet tall på bostedsløse på noe ulike måter og tidsperioder. Oslo og Bergen har egne tellinger som er basert på metoden som brukes i de nasjonale kartleggingene. Bergen har kartlagt 554 bostedsløse i 2024 som er en økning på 30 prosent fra året før. Resultatene fra Oslo vil foreligge senere.

Høyt nivå for antall husstander i midlertidig botilbud

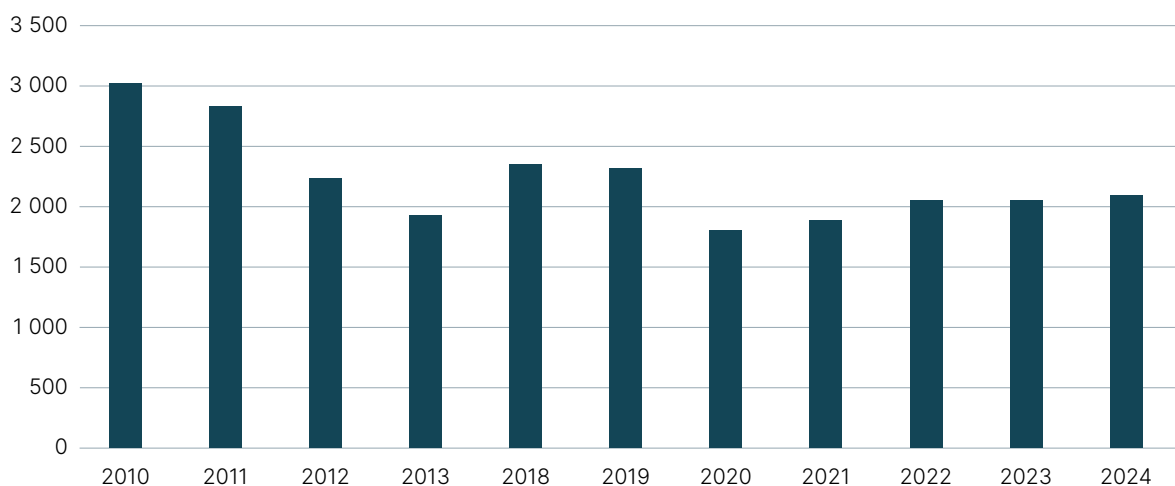
Sammen med de øvrige velferdsdirektoratene har Husbanken vurdert ulike indikatorer som kan gi mer kunnskap om bostedsløshet.

Tre indikatorer er valgt ut:

- antall utkastelser fra bolig eller avholdte begjæringer om fravikelser
- antall husstander i midlertidig botilbud
- antall sosialhjelpsmottakere uten bolig

Tall fra Politidirektoratet viser at det ble foretatt 2093 utkastelser i 2024, som er en økning med 40 fra året før. Se figur 3.2. Selv om det var en liten økning, er det fortsatt godt under nivået før koronapandemien. Reduksjon i antall utkastelser har vært et tiltak for å forebygge bostedsløshet siden tidlig på 2000-tallet. Antallet holder seg stabilt til tross for økte husleier og levekostnader.

Figur 3.2: Gjennomførte begjæringer om utkastelse fra leiebolig. Antall. 2010–2024.



Kilde: Politidirektoratet og Husbanken

I 2023 ble det rapportert om totalt 6596 husstander som oppholdt seg i midlertidige botilbud. Dette er det høyeste nivået som noen gang er registrert, og er en økning på 15 prosent eller 854 husstander sammenlignet med 2022. Fra 2021 til 2023 var økningen på 50 prosent. 520 av dem som oppholdt seg i midlertidig botilbud i 2023 var barnefamilier. Det er 130 flere enn i 2022 og en fordobling på to år.

For indikatorene «antall husstander i midlertidig botilbud» og «antall sosialhjelpsmottakere uten bolig» foreligger ikke 2024-data før medio 2025, men data for 2023 kan si noe om utviklingen. I den siste nasjonale kartleggingen av bostedsløse i 2020 var midlertidig botilbud det vanligste oppholdsstedet blant bostedsløse med 31 prosent.

Det er et mål at ingen skal bo over tre måneder i midlertidig botilbud, noe som er presisert i rundskrivet til sosialtjenesteloven. I 2023 varte 26 prosent av oppholdene over tre måneder. Dette omfattet 1686 personer, og er en økning på fem prosentpoeng fra 2022. 121 barnefamilier hadde opphold over tre måneder i 2023.

Tre prosent av sosialhjelpsmottakerne er rapportert som bostedsløse. Dette utgjør 4718 husstander, og er en klar økning fra 2022 og det høyeste antallet som er rapportert. Til sammen mottok 152 500 husstander økonomisk sosialhjelp i 2023. Dette var en økning på 16,4 prosent fra 2022, og betyr at 16 500 flere husstander hadde behov for økonomisk sosialhjelp. Disse husstandene 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.

Delmål om bostedsløshet

Det er begrenset med data tilgjengelig for delmålene om at bostedsløse raskt skal få tilbud om varig bolig, og at ingen skal være bostedsløse etter soning, opphold i institusjon, krisesenter eller tiltak i barnevern. Økt bruk av midlertidig botilbud og en økning på 25 prosent for ventelistene for kommunal bolig, tyder på at det er blitt vanskeligere å framskaffe boliger til bostedsløse. For personer i overgangsfaser er det flere forhold som tyder på at oppfølgingen har blitt styrket, men det er fortsatt store utfordringer med å framskaffe egnede boliger.

I en ny levekårsundersøkelse blant personer som var løslatt fra fengsel, oppga 30 prosent å ha fått bistand til bolig^{o)}. Ved utgangen av 2023 mottok 5538 unge mellom 18 og 24 år ettervernstilltak fra barnevernet, og om lag 2300 av disse var knyttet til bolig^{o)}. Alle krisesentrene tilbyr hjelp til å finne bolig i samarbeid med boligkontor, og 16 prosent av de som oppholdt seg i krisesenter mottok hjelp til å finne ny bolig^{o)}.

Selv om det er en liten forbedring fra tidligere undersøkelser, oppgir 25 prosent at de ikke hadde en bolig å gå til da de ble løslatt fra soning. Mange kommuner, særlig de største, rapporterer at bosituasjonen ikke er tilfredsstillende for personer med rusproblemer og spesielt de med ROP-lidelser. 70 prosent av kommunene melder også om problemer med å ta imot utskrivningsklare pasienter med rusproblemer og psykisk lidelser på grunn av mangel på egnede boliger^{o)}.

Riksrevisjonen har undersøkt helse- og velferdstjenester til personer med ROP-lidelser, og har funnet en rekke kritikkverdige forhold ved bo- og tjenestetilbudet til gruppen^{s)}. En stor andel av personer med ROP-lidelser bor i uegnede boliger, ofte i belastede områder, og noen er uten fast bolig. Kommunene mangler boliger tilpasset denne gruppen. Mange har også utfordringer med å tilby midlertidige botilbud til bostedsløse, og flere blir værende i slike løsninger over lang tid.

Ideelle organisasjoner som Kirkens Bymisjon opplever at deres brukere ikke får tilbud om midlertidig botilbud, og blir henvist til å overnatte hos venner og familie^{o)}. De ser også at det er en økende utfordring med tilgang på egnede boliger, både kommunale og i det private markedet. Boligene som tilbys har dårlig standard og ligger i utsatte bomiljø. Disse problemene gjelder også for barnefamilier med lav inntekt. Bymisjonen er også i kontakt med arbeidsinnvandrere fra EU/EØS som lever som bostedsløse eller i boliger med svært dårlig standard.

Etterspørselen etter lån til utleieboliger gikk markant ned i 2024

Lån til utleieboliger til vanskeligstilte skal bidra til flere egnede utleieboliger for husstander som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Husbanken kan gi lån til utleieboliger til kommuner som sannsynliggjør at prosjektet bidrar til flere egnede kommunalt disponerte utleieboliger og bedre tilgang på boliger som dekker behovet til målgruppene.

Lån til utleieboliger kan også gis til private virksomheter som inngår en langsiktig tilvisningsavtale med kommunen. En tilvisningsavtale innebærer at kommunen skal ha eksklusiv rett til å bruke 40 prosent av boligene i et boligprosjekt til økonomiske vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 20 år. De øvrige 60 prosentene av boligene kan foretaket leie ut på det private markedet.

Husbanken ga tilsagn om lån til utleieboliger for 815 millioner kroner til 333 boliger i 2024. Dette er litt høyere enn i 2022, men nær en halvering fra 2023. Se [tabell 3.14](#).

Samtidig har det vært en betydelig nedgang i tilvisningsavtaler med private utbyggere. Av 333 boliger finansiert med lån til utleieboliger er 148 boliger kommunalt disponerte utleieboliger. Av disse er 98 fremskaffet gjennom tilvisningsavtaler og 50 gjennom tildelingsavtaler. Tildelingsavtaler brukes i prosjekter der alle utleieboliger er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. Antall kommunalt disponerte utleieboliger i 2024 er en halvering fra 2023 hvor tilsvarende antall var 302, men samtidig litt høyere enn i 2022, da dette omfattet 113 boliger.

I behovsmeldingen til Husbanken for 2024 oppga 39 kommuner at de hadde planer om å benytte tilvisningsavtaler med private utbyggere for å anskaffe 541 utleieboliger. Kommunene hadde altså planer om å anskaffe langt flere kommunalt disponerte utleieboliger i 2024 enn det som ble resultatet. Til tross for gode rammebetingelser på lån til utleieboliger i Husbanken og økte leiepriser, så har det blitt mer krevende for kommunene og utbyggere å få budsjettene i utleieprosjekter til å gå opp.

Tilskudd til utleieboliger øker bruken av lån til utleieboliger

I 2023 ble tilskudd til utleieboliger midlertidig gjeninnført. Tilskuddet kunne brukes til å kjøpe, istandsette og bygge boliger for å øke kommunens kapasitet til å bosette flyktninger. Kommunen kunne da inngå tildelingsavtaler med utbyggere som sikret en rett til alle boligene i prosjektet, mot at prosjektet fikk finansiering med både lån og tilskudd.

Bortfall av tilskudd i 2024 bidrar til å forklare den store nedgangen i antall utleieboliger, da nær 800 kommunalt disponerte utleieboliger ble fremskaffet med tilskuddet. 100 av disse var boliger gjennom tildelingsavtaler. Husbanken ønsker flere tilvisningsavtaler og har vurdert hvilke tiltak som kan øke bruken. Gjennom innspillmøter med kommuner og markedsaktører har økonomiske forhold og rammebetingelser blitt trukket fram som de største utfordringene for å realisere flere tilvisningsboliger.

Siden 2023 har det vært mulig for kommunene å søke tilskudd til energiltak i kommunalt eide boliger, omsorgsboliger og sykehjem. Målet er at de som leier boligen skal få lavere strømutfgifter og bedre boliger. Tilskuddet omtales nærmere i [kapittel 3.7](#).

Tabell 3.14: Lån til utleieboliger. Millioner kroner og antall boliger. 2021–2024.

Lån til utleieboliger	2021	2022	2023	2024
Lånebeløp	1 328	762	1 395	815
Totalt antall boliger	538	257	601	333
Antall kommunalt disponerte utleieboliger ¹⁾	288	113	302	148

¹⁾ Utleieboliger med tilvisningsavtaler og tildelingsavtaler

Eksempler

25 utleieboliger med tilvisning i Hammerfest



Foto: Husbanken

Til tross for vanskelige tider i byggebransjen, har en aktør i Hammerfest bygget 25 utleieboliger med tilvisning på 40 prosent av enhetene. Noe av årsaken til at prosjektet ble realisert, var en kontrollert og rask produksjon med modulbygg. Monteringen på byggeplass tok fire dager, og etter 4,5 måneder var alle leilighetene klare til innflytting.

Leilighetene i det fem etasjes store bygget varierer fra toroms på 42 kvadratmeter med en leiepris på 11 500 kroner til fireroms på 79 kvadratmeter som koster 16 800 kroner i måneden. Utbyggeren tok selv initiativ til å etablere grunnvarme som sørger for oppvarming til radiatorer, noe som førte til at bygget fikk energiklasse A.

Prosjektkostnadene var 92,8 millioner kroner, og Husbanken ga 76 millioner kroner i lån til utleieboliger.

Alver kommune satser på utleieboliger



Foto: Husbanken

På Frekhaug i Nordhordland har Alver kommune inngått tilvisningsavtale på åtte leiligheter i et nybygg med totalt 22 utleieboliger. Størrelse på leilighetene som kommunen kan henvise til de 20 neste årene varierer fra 64 til 113 kvadratmeter med leiepriser mellom 13 500 og 19 000 kroner i måneden.

Prosjektet som stod ferdig i august 2024 er en fire etasjes blokk med leiligheter i de to øverste etasjene og butikk, apotek og kontorlokaler i de to nederste etasjene. Bygget har en sentral beliggenhet på Frekhaug torg nær kommunesenteret.

Utbyggeren har fått 107 millioner kroner i lån til utleieboliger av de totale prosjektkostnadene på 125 millioner. Inntektsgrunnlaget fra næringsdelen bidro til at Husbanken kunne gi maksimal låneutmåling til boligdelen.

Eksempler

14 utleieboliger i Sykkylven med tilvisning



Foto: Husbanken

Sykkylven i Møre og Romsdal er en kommune med distriktsutfordringer. Mange eldre bor i uegnede boliger langt unna sentrum, og kommunen skal ta imot mange flyktninger. Samtidig sliter hjørnesteinsbedriften Ekornes med å rekruttere lærlinger og nyansatte på grunn av boligmangel i kortere og lengre perioder. Behovet for utleieboliger har lenge vært betydelig mye større enn tilbudet.

En lokal familie med byggentreprenører engasjerte seg og fikk bygget 14 utleieboliger kalt Aureosen brygge. Dette ble til i et godt samarbeid med kommunen som har tilvisningsrett til seks av boligene til enhver tid. I juli 2024 ble alt ferdigstilt og det flyttet inn eldre, flyktninger og to personer med lettere utviklingshemming som får botrening. Prosjektet har bidratt til å lette på trykket i det lokale leiemarkedet.

Treroms leilighetene på 73 kvadratmeter har en månedlig leiepris på 14 500 kroner. Husbanken har delfinansiert prosjektet med 44,6 millioner kroner i lån til utleieboliger av 53,5 millioner i prosjektkostnader.

54 utleieboliger med tilvisning i Tromsø



Foto: Husbanken

På den gamle skipsverfttomta ved Tromsbrua nord i Tromsø sentrum reiser det seg en ny bydel. I februar 2024 ble det ferdigstilt to boligblokker med 54 utleieboliger. Kommunen har en tilvisningsavtale på 40 prosent av leilighetene for flyktninger og andre vanskeligstilte. Størrelsene og leieprisene varierer fra 42 kvadratmeter for 13 500 kroner i måneden til 75 kvadratmeter til 21 000 kroner per måned i 2024.

Bydel Vervet er et fremtidsrettet prosjekt med gode utearealer og mange fellesfunksjoner som takterasse, verksted, selskapslokale, treningsrom, spillrom, bibliotek og besøkshybler. Det er også planlagt for at beboerne i bydelen kan dele på sykkel, bil og båt.

Boligblokkene er bygget som TEK17. Prosjektkostnadene landet på 202,5 millioner, og Husbanken har gitt 167,9 millioner i lån til utleieboliger.

Husbanken veileder kommunene i arbeidet med å skaffe kommunalt disponerte utleieboliger

Å skaffe flere kommunalt disponerte utleieboliger har vært tema på flere av Husbankens arrangementer. Blant annet har Husbanken hatt flere møter med utbyggerbransjen og såkalte «bransjedager». For eksempel ble det avholdt boligbransjeseminar i Oslo 18. november med 175 deltakere. Her ble mulighetene med tilvisningsavtaler vist fram. Både kommuner og utbyggere som har benyttet tilvisningsavtaler delte sine erfaringer på seminaret.

122 kommuner har signert avtale om å ta i bruk Kobo

I 2024 deltok 48 kommuner i Husbankens innføringsløp som bestod av seks digitale samlinger. Ved utgangen av året hadde totalt 122 kommuner signert avtale om å ta i bruk Kobo.

Kobo er Husbankens digitale system for å støtte kommunenes arbeid med kommunale boliger ved hjelp av boligregister, saksbehandling og innbyggertjenester. Kobo er utviklet sammen med KS og flere kommuner siden 2021, og alle landets kommuner får tilbud om å bruke løsningen. Kobo gjør det enklere å søke, tildele og administrere kommunale boliger.

I 2024 har Husbanken utviklet e-læringskurs som kommunene kan ta når de skal innføre Kobo. Det er også interesse fra andre etater om å se på mulighetsrommet i Kobo. Ved utgangen av 2024 har arbeidet med Oslo kommune ført til avsatte budsjettmidler. Det gjør at Husbanken har fått mulighet til å gjøre tilpasninger i Kobo, slik at Oslo kommune kan ta det i bruk.

Husbanken har deltatt i erfaringsutveksling med kommuner som har tatt i bruk Kobo. Det er innen saksbehandling og boligoversikt at nytten ved å bruke Kobo har vært størst.

Husbanken gir tilskudd til Leieboerforeningen

Leieboerforeningen mottok støtte fra Husbanken over tilskudd til leieboerorganisasjoner, som er et eget formål under tilskudd til boligtiltak. Ved inngangen til 2025 var medlemstallet i Leieboerforeningen 6149. Siden 2021 har antallet medlemmer økt med nesten 50 prosent.

Foreningens mål er å ivareta medlemmers interesser overfor utleiery, myndigheter og andre. Leieboerforeningen gir juridisk bistand i en rekke saker, i tillegg har de en bolig sosial avdeling som blant annet jobber med å bistå økonomisk og sosialt vanskeligstilte husstander. Foreningen har også en boligpolitisk avdeling som jobber for en mer velfungerende boligsektor.





3.3 Flere endringer iverksatt i bostøtteordningen

Bostøtten er det viktigste boligsosiale virkemiddelet for å hjelpe husstander med lav inntekt og høye boutgifter. I 2024 mottok nesten 156 000 husstander bostøtte, hvorav 51 000 var barnefamilier. Ni av ti var leietakere. Etter flere år med midlertidige satser og ekstraordinær strømstøtte, gikk bostøtten tilbake til ordinært regelverk i april. Flere tiltak som ble vedtatt i revidert nasjonalbudsjett fulgte opp anbefalinger fra ekspertgruppen som evaluerte bostøtteordningen. Tiltakene bidro til å forenkle beregningen, forbedre arbeidsinsentiver for hjemmeboende ungdom og øke bostøtten for husstander med høye boutgifter.

Hovedtrekk i 2024: Flere mottakere totalt, men variasjon gjennom året etter endringer i regelverket

Husbanken forvalter bostøtteordningen i samsvar med lov og forskrift om bostøtte. Bostøtten skal bidra til at husstander med lave inntekter og høye boutgifter har en egnet bolig. Mellom 85 600 og 118 300 husstander mottok bostøtte hver måned i 2024. Rundt 155 800 husstander mottok bostøtte for minst én måned, det er 3100 flere husstander enn i 2023. Husbanken utbetalte om lag 3,8 milliarder kroner i bostøtte i 2024. I tillegg ble det utbetalt 570 millioner kroner i ekstra strømstøtte til rundt 132 200 husstander. Til sammenlikning ble det utbetalt totalt 3,6 milliarder kroner i bostøtte og 1,2 milliarder kroner i strømstøtte i 2023.

Økningen og den store variasjonen i antall mottakere må sees i sammenheng med følgende faktorer:

- De midlertidige tiltakene som ga flere bostøttemottakere gjaldt til og med utbetalingen i april.
- Flere nye tiltak fra og med juli 2024 og utover høsten, gjorde at flere husstander fikk rett på bostøtte i løpet av 2024. Tiltakene vil bli gjennomgått i detalj senere i kapittelet.

Videre viser nøkkeltallene for 2024 følgende (illustrert i [tabell 3.15](#)):

- Snittutbetalingen pr. måned økte med 337 kroner sammenliknet med 2023. Økningen skyldes blant annet

- tilbakeførsel til ordinært regelverk som ga en lavere andel bostøttemottakere med relativt lav utbetaling
- at nye tiltak ga økte utbetalinger
- økt andel med svært lave inntekter som dermed også har de høyeste bostøtteutbetalingene
- økte boutgifter
- Gjennomsnittlig månedlig inntekt ble redusert med over 1000 kroner, noe som skyldes at tilbakeførselen til ordinært regelverk også medførte lavere maksinntekt for å kunne motta bostøtte. Dermed ble det færre bostøttemottakere med relativt sett høy inntekt, i tillegg til at andelen med svært lav inntekt (som regel ingen skattepliktig inntekt) økte.
- Andelen med boutgifter over tak ble redusert med to prosentpoeng. Dette må sees i sammenheng med at boutgiftstakene ble oppjustert i juli 2024, noe som kom i tillegg til økningen i den årlige prisjusteringen.
- 51 300 barnefamilier mottok bostøtte i løpet av 2024. Det er om lag 1000 flere barnefamilier sammenliknet med forrige år.
- Det har vært en liten nedgang i antall mottakere i de fleste store inntektsgruppene (uføretrygd, alderspensjon, arbeidsavklaringspenger (AAP), dagpenger), mens det har vært en økning i antall med introduksjonsstønad og med veldig lav inntekt. Sistnevnte henger sammen med et fortsatt høyt antall bosatte flyktninger. Flere mottakere med svært lav inntekt henger sammen med at flere har behov for sosialhjelp, både blant flyktninger og andre som har opplevd en sterk kostnadsvekst i 2024.

Tabell 3.15: Nøkkeltall for bostøtteordningen (2020–2024).

Nøkkeltall ¹⁾	2020 ²⁾	2021	2022 ²⁾	2023 ²⁾	2024 ²⁾
Antall husstander som søkte om bostøtte	152 371	149 638	172 601	190 824	189 317
Antall husstander som mottok bostøtte	124 250	116 304	138 081	152 718	155 817
Utbetalt bostøtte (millioner kr)	3 326	2 714	3 262	3 610	3 781
Utbetalt strømstøtte til bostøttemottakere (millioner kr)	–	580	1 414	1 163	569
Gjennomsnittlig månedlig utbetalt bostøtte per husstand (kr)	3 208	2 863	2 850	2 805	3 142
Gjennomsnitt månedlig boutgift per husstand (kr)	8 580	8 784	9 135	9 638	10 291
Gjennomsnitt månedlig inntekt per husstand (kr)	12 053	12 567	15 961	17 489	16 440
Andel husstander med boutgifter over tak ved utgangen av året	74	73	74	76	74
Andel barnefamilier ved utgangen av året	29	29	30	31	32
Andel i eiebolig ved utgangen av året	11	11	13	13	11
Andel i leiebolig ved utgangen av året	89	89	87	87	89
Antall husstander med uføretrygd	21 887	18 314	30 334	33 195	31 067
Antall husstander med alderspensjon	14 585	14 437	17 415	18 312	17 942
Antall husstander med AAP	24 316	25 280	30 119	32 712	32 478
Antall husstander med dagpenger	12 986	11 657	10 693	10 067	7 804
Antall husstander med introduksjonsstønad	6 726	5 001	7 521	15 302	18 356
Antall husstander med årlig inntekt under 50 000 kroner	49 195	42 310	42 217	46 988	52 722

Endringer i bostøtten i 2024

Det ble vedtatt flere endringer i bostøtten i statsbudsjettet for 2024, som videre blir presentert i kronologisk rekkefølge etter når de tredde i kraft.

I forbindelse med ekstrautbetalinger til bostøttemottakere som følge av høye strømpriser, ble også regelverket tilpasset, slik at flere husstander fikk rett på ekstra strømbetaling. Dette ble innført fra og med desember 2021 og ble vedtatt videreført til og med mars 2024. Det ble utbetalt 569 millioner kroner i strømstøtte i 2024, mens den reduserte egenandelen medførte økt bostøttebetaling på nesten 200 millioner i samme periode. Rundt 25 000 husstander av bostøttemottakerne med redusert egenandel ville ikke fått innvilget bostøtte uten det midlertidige regelverket. Disse fikk avslag, da det midlertidige regelverket ble avvirket fra og med april.

Prisjusteringen av satsene som er oppgitt i kronebeløp 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. Alle satser knyttet til beregningen av boutgifter ble oppjustert med 4,2 prosent, mens satser knyttet til beregningen av egenandel ble oppjustert med 4,7 prosent.

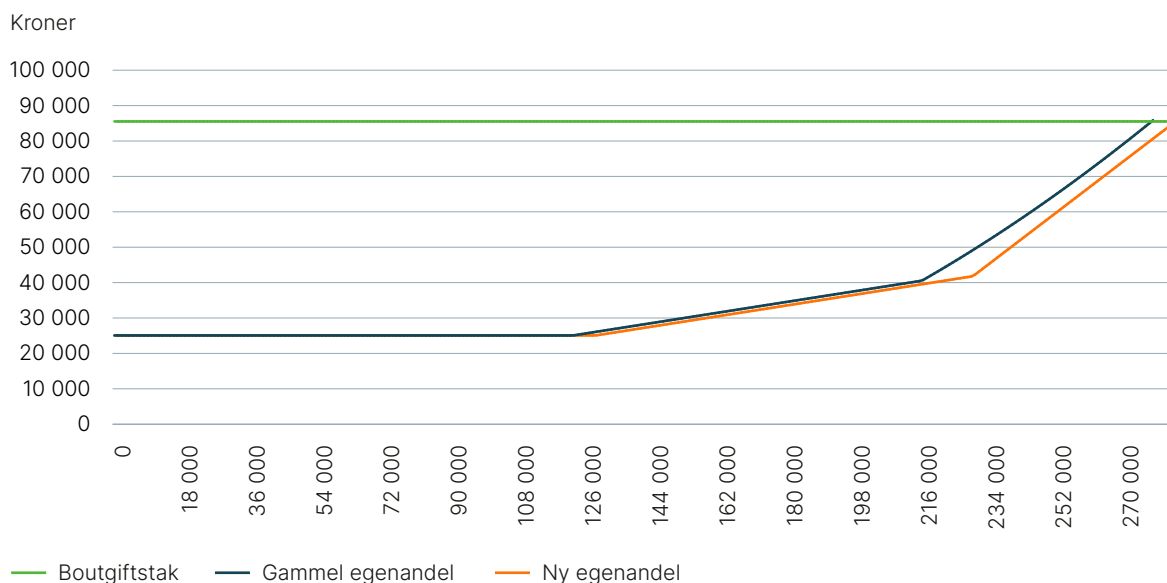
I revidert nasjonalbudsjett ble det vedtatt flere nye endringer i bostøtten. Fra og med 1. juli ble det vedtatt å tilpasse bostøttens egenandel, slik at den trinnvise progressive opptrappingen ble erstattet med et nytt lineært ledd. Tilpasningen forenkler beregningen av bostøttens egenandel, og fjerner uheldige effekter av den trinnvise opptrappingen. Dette ble påpekt av ekspertgruppen som evaluerte ordningen i 2022³⁾. For at ingen mottakere skulle tape på endringen, ble det bevilget 14 millioner kroner i 2024. Innslagspunktene for egenandelen ble samtidig tilpasset, for at økte minstestøtser ved kvalifiseringsstønad, AAP og uføretrygd ikke skulle redusere bostøtten.

¹⁾ Årstall for terminer som ble utbetalt i 2024. Tilpasninger er gjort for å få bedre sammenlikningsgrunnlag mellom årene.

²⁾ Midlertidig økte satser i hele eller deler av året.

³⁾ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/bostotten-opprydning-og-forankring/id2911943/>

Figur 3.3: Illustrasjon av egenandel før og etter tilpasning.



Fra og med 1. juli ble også de årlige boutgiftstakene økt med 4000 kroner for alle husstander, med en kostnad på 85 millioner kroner i 2024.

Det ble bevilget 22 millioner kroner for å kompensere for utgifter til oppvarming til alle bostøttemottakere. Dette gjaldt alle som ikke betaler for dette gjennom husleie eller fellesutgifter fra og med 1. september 2024. Tidligere ble tillegget kun gitt til alders-, uføre- og etterlattepensjonister.

Fra og med 1. oktober ble inntekten til hjemmeboende 18- og 19-åringer ikke lenger lagt til grunn ved beregning av husstandens bostøtte. Endringen skal legge til rette for at denne gruppen skal kunne skaffe seg verdifull arbeidserfaring, uten at det går utover husstandens bostøtte. Tiltaket hadde en kostnad på åtte millioner kroner i 2024.

Ny kunnskap om bostøtte i 2024

Det er levert flere utredninger om bostøtteordningen i 2024. På våren leverte Oslo Economics en rapport om bruken av private bokollektiv i bostøtteordningen. Rapporten viser at bruken av private bokollektiv varierer betydelig mellom kommunene, men at kommunene totalt sett opplever unntaksbestemmelsen som treffsikker og nyttig. Samtidig viser rapporten til ulik kommunal praksis, og presenterer mulige tiltak som kan gjøre praksisen mer ensartet.

I september leverte Bovel et prinsippnotat om boutgiftstakene i bostøtteordningen. Notatet tar opp viktige og prinsipielle spørsmål ved utformingen av boutgiftstakene. Bovel kommer også med flere konkrete forslag, men peker på at de er foreløpige og må utredes ytterligere sammen med andre spørsmål.

I desember leverte Oslo Economics en kunnskapsoppsummering om lavinntekts-husholdninger og boligkonsum. Gjennomgangen viser blant annet at

- boutgifter utgjør en stadig større andel av disponibel inntekt, særlig for lavinntekts-husholdninger og i byområder
- leietakere er mer utsatt for høyere boutgiftsbelastning enn eiere
- geografiske forskjeller i boutgifter vil bidra til at husholdninger med samme inntektsnivå vil ha svært ulikt handlingsrom, både når det gjelder boligkvalitet og annet konsum
- lavinntekts-husholdninger har begrenset fleksibilitet til å tilpasse boligkonsumet sitt og må ofte redusere annet nødvendig forbruk
- økte boligutgifter rammer lavinntektsgrupper hardere enn andre grupper

Interne aktiviteter

Å sørge for at de som søker bostøtte får riktig informasjon, riktig beløp og til riktig tid, er en kjerneoppgave for Husbanken, også i 2024. I 2024 har det vært en rekke utrednings- og utviklingsoppgaver, særlig i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett og tiltakene som er beskrevet tidligere i kapittelet. Husbanken har også gjennomført større og mindre utviklingsoppgaver for å gjøre bostøttesystemet best mulig både for søkere og saksbehandlere i kommunene.

Husbanken har også samarbeidet med NAV om en integrasjon som kan berike informasjonsgrunnlaget til husstander som mottar ytelser med utbetaling hver 14. dag basert på meldekort. Husbanken har i løpet av året besvart i overkant av 20 departementsoppdrag om bostøtte. Videre følger en oppsummering av arbeidet som er gjort rundt bostøtteordningen i 2024.

Nye saksbehandlere lærer om bostøtte

Husbanken satser på digital opplæring. Det ble arrangert fem webinarer for totalt 123 nye kommunale saksbehandlere av bostøtte i 2024. Det ble også holdt et webinar om digital klage. I tillegg ligger en rekke opplæringsvideoer og webinarer tilgjengelig i bostøttesystemet for kommunale saksbehandlere.

Stort omfang av henvendelser i 2024

Husbanken har en saksbehandlergruppe som svarer på alt av henvendelser knyttet til bostøtte. Dette er en pool som utgjør cirka 13 årsverk. Denne gruppen behandler klagesaker og etterbehandlinger av ordinære bostøttesaker, innsigelser og klager knyttet til etterkontroller, generelle henvendelser, telefonhenvendelser fra kommuner og andre.

Her er oversikt over innkomne saker i 2024:

- 7243 klager som gjelder ordinær bostøtte
- 1858 innsigelser og klager knyttet til etterkontroller
- 6979 diverse skriftlige henvendelser
- 1787 henvendelser om tilganger til bostøttesystemet
- Om lag 5500 telefonhenvendelser

Omfanget av innkomne saker økte med om lag 16 prosent fra 2023 til 2024. Saksbehandlingstiden for ordinære klagesaker økte fra 16 dager i 2023 til 19 dager i 2024.

Om lag halvparten av de som klager får endringer i vedtaket sitt, uten at det nødvendigvis blir en utbetaling. Av de som klager på inntektsgrunnlaget får om lag 20 prosent medhold. Dette tyder på at inntektsgrunnlaget som hentes inn fra Skatteetaten er godt, og at det er lite behov for korrigeringer.

Forbedret kvalitet i saksbehandlingen

Husbanken har gjennomført stikkprøvekontroller av bostøttearbeidet to ganger i 2024. Dette skjedde samsvar med Husbankens instruks for internkontroll. Kontrollene sjekket ut om saksbehandlingen er i samsvar med regelverket for bostøtte, og om sakene er godt nok dokumentert. Stikkprøvekontrollene avdekket lite avvik.

Husbanken har integrert matrikelopplysninger i bostøttesaksbehandlingen i 2024. Opplysningene er ment å være en hjelp under behandling av en ny søknad, for å avklare om søker bor i en godkjent bolig. Dersom opplysninger fra matrikkelen viser annen status enn godkjent bolig, må saken undersøkes nærmere med plan- og bygningsetaten i kommunen.

Saksbehandlingssystemet er modernisert

Saksbehandlingssystemet for bostøtte har gjennom flere år vært gjennom en modernisering. Fra mars 2024 var det mulig å klage digitalt på bostøttevedtaket for enkelte avslagsgrunner.

Fortsatt mange elektroniske søknader

77 prosent av bostøttesøknadene ble sendt inn elektronisk i 2024 mot 76 prosent i 2023. Kommunene erfarer at særlig nyankomne flyktninger søker på papir, fordi de ikke har elektronisk ID.

Om lag 60 prosent klager digitalt på ordinære bostøtteklager.

Kontrollerte meldepliktige inntekter

I 2024 gjennomførte Husbanken etterkontroller av meldepliktige inntekter og formue for 2023. Meldepliktige inntekter er kapital-, nærings- og utenlandsinntekter, som søkerne selv har ansvar for å oppdatere i bostøttesøknaden. Resultatet av etterkontrollene var at 6343 bostøttmottakere til sammen fikk etterbetalt 22,5 millioner kroner, mens 3713 bostøttmottakere fikk varsel om å innbetale i alt 49 millioner kroner. En del krav blir 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. Unntak er studenter med barn, studenter som er i et offentlig program for arbeidskvalifisering, samt studenter som bor sammen med foreldrene sine. 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 januar 2024 kontrollerte Husbanken studieåret 2022. Det ble sendt ut varsel til 247 mottakere med et samlet krav på i overkant av 1,7 millioner kroner. I mai 2024 ble det kjørt tilsvarende kontroll for 2023. 171 mottakere ble varslet med krav om totalt 820 000 kroner. En del krav blir avsluttet eller redusert ved innsigelse eller klage.

Arbeid med endringer i bostøtteleven

Husbanken har bidratt i arbeidet med å foreslå endringer i bostøtteleven. Lovforslaget ble sendt ut på høring i oktober.

Forslagene skal sørge for at Husbanken har tilstrekkelig rettslig grunnlag for å behandle personopplysninger. De foreslåtte endringene gir et klart behandlingsgrunnlag for automatiserte avgjørelser. Adgangen til å behandle personopplysninger til forskning, statistikk og analyse blir presisert, og at Husbanken kan bruke personopplysninger når det er nødvendig for å teste, drifte eller utvikle IT-systemer.

3.4 Kraftig økning i etterspørselen etter lån

2024 var et krevende år for byggebransjen med både høye byggevarepriser og utfordringer med å finansiere prosjektene. Dette medførte stor etterspørsel etter lån til boligkvalitet fra Husbanken. Allerede tidlig i første halvår måtte Husbanken signalisere at lånerammen til formålet på det nærmeste var disponert. Også den økte lånerammen som kom i revidert budsjett ble raskt benyttet fullt ut.

Oppbremsing i boligbyggingen – laveste antall byggetillatelser til bolig på 30 år

I 2024 ble det gitt tillatelse til å bygge nær 18 700 boliger i Norge. Det er 18 prosent lavere enn i 2023, og man må tilbake til 1993 for å finne et år med færre byggetillatelser. Det vil merkes godt på antall fullførte boliger de neste årene. Det er også nedgang i antall fullførte boliger i 2024, og man må tilbake til 2011 for å finne et år med færre ferdigstilte boliger. Dette henger sammen med at det ble gitt få igangsettelsestillatelser i 2023^{u)}.

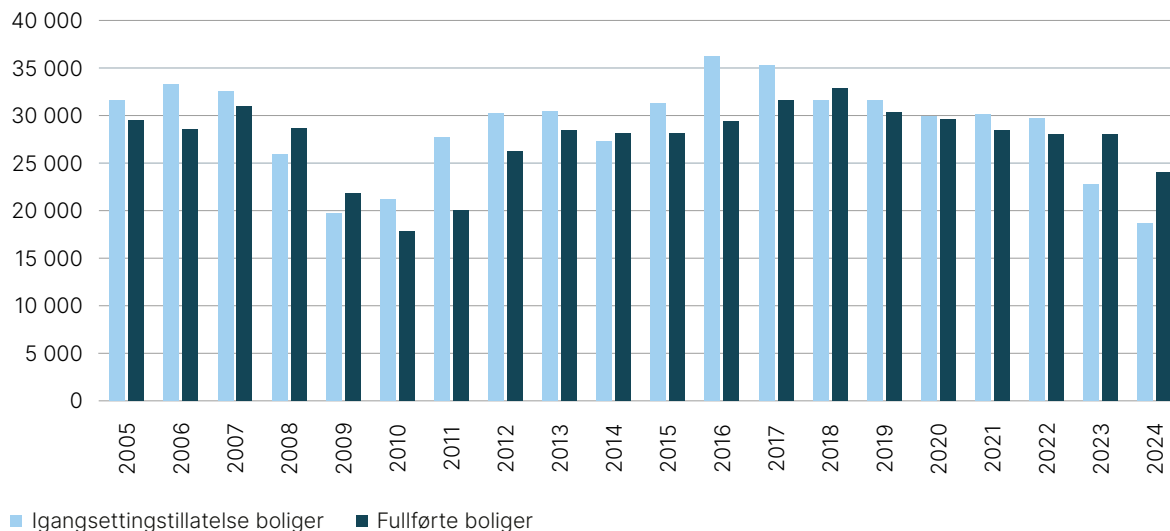
Samtidig har det blitt over 600 000 flere husstander i Norge siden 2005. Utviklingen i igangsettelse og fullførte boliger har ikke holdt tritt. [Figur 3.5](#) viser hvordan boligbehov og boligtilførsel har utviklet seg fra 2005, med stort gap mellom behov og nye boliger etter finanskrisen i 2008 og tiltakende gap fra 2018 og fram til 2024.

Blant boligene som ble ferdigstilt i 2009 og 2010 var en spesielt høy andel i boligtypene enebolig og tomannsbolig, mens en lav andel var i boligblokker. Det tyder på at det i dårlige økonomiske tider som regel er de store boligprosjektene med boligblokker som enten blir avlyst eller utsatt. Boligprodusentene er vanligvis avhengig av å få solgt et visst antall boliger før byggestart^{v)}.

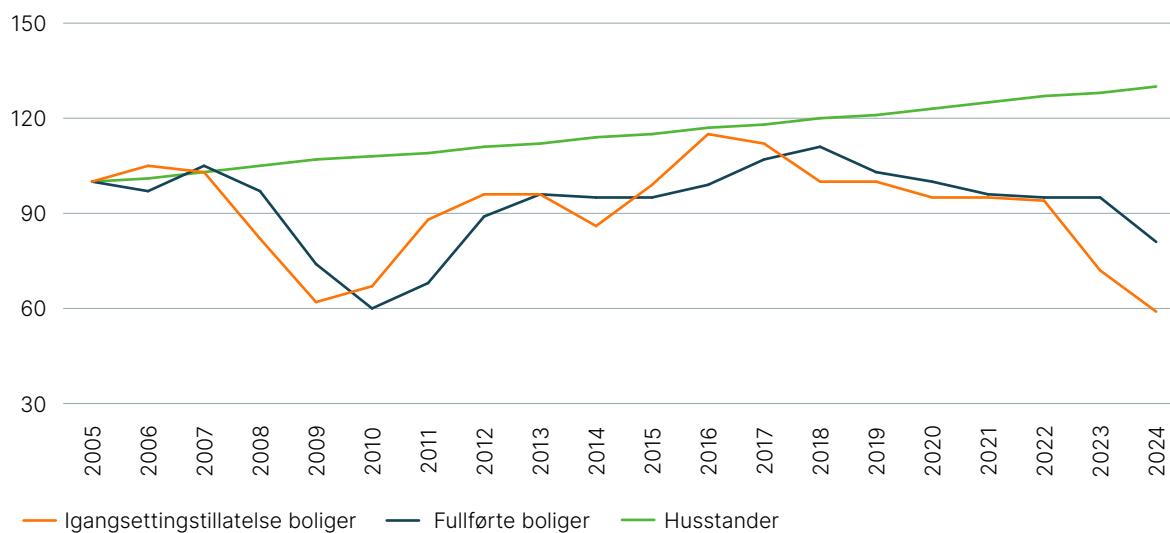
Selv om boligbyggingen skulle ta seg opp igjen, vil det ta tid før den tilsvarer den demografiske utviklingen. Økningen i rentenivået de to siste årene, er en viktig del av forklaringen på hvorfor boliginvesteringene har falt. Samtidig har byggekostnadene økt mye, noe som presser boligprisene opp. Høye byggekostnader gjør at det er ulønnsomt å bygge nye boliger mange steder i landet. Samlet sett bremser dette boligbyggingen.



Figur 3.4: Byggeaktiviteten i Norge, igangsettelses og fullførte boliger. Antall. 2005–2024.



Figur 3.5: Utvikling husstander, igangsettelsestillatelser og fullførte boliger, indeks med prosentvis utvikling fra 2005 (2005=100). 2005–2024.



Husbankens rolle i boligforsyningen

Det har vært historisk store svingninger i makroøkonomien, siden lån til boligkvalitet ble innført i 2020. Utviklingen de siste årene påvirker ordningen på mange måter, fra behovet for den til resultater av den. Med økt inflasjon har det vært en kraftig økning i byggekostnader og påfølgende høyere lånerenter.

Uten tilstrekkelig boligbygging blir det vanskeligere for flere å kjøpe bolig. Boligprisene blir for høye for de med lave inntekter. Boligprisene reagerer raskt og forholdsvis mye på boligbygging. Når antall boliger i Norge øker med én prosent, går typisk boligprisene ned med 3,5 prosent, så lenge alt annet er konstant^{w)}. Videre betyr dette at om en ønsker å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet, vil det å sørge for at det bygges mange boliger være en god start, i og med at boligprisene da vil falle. Når boligprisene faller, faller også prisen på inngangsbilletten til unge og vanskeligstilte.

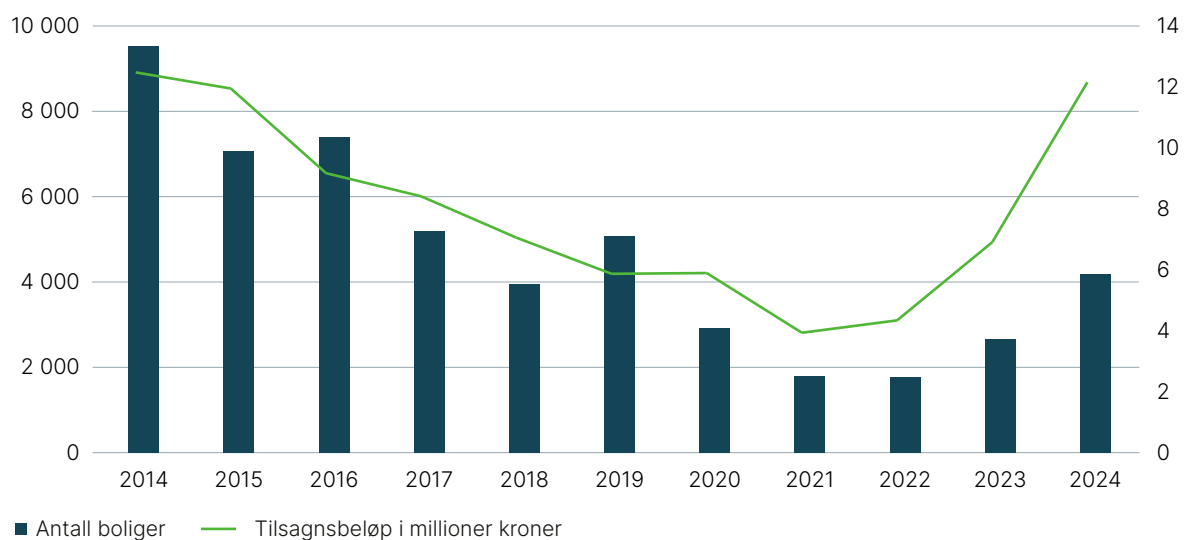
Gjennom lån til boligkvalitet bidrar Husbanken også til en større boligmasse som er utformet for beboere med en livsløpshorisont og/eller god miljøprofil. Boligpriser og hvordan disse utvikler seg påvirker insentivene til å oppgradere

boligmassen. Prisutviklingen har historisk variert kraftig mellom ulike deler av landet. Lav prisstigning gjør at boligeiere i distriktene ikke har fått den samme hjelpen av boligprisutviklingen til å bygge egenkapital. Dette har over tid medført økt ulikhet og redusert mobilitet mellom by og land.

Lave boligpriser og høye byggekostnader kan også medføre at risikoen ved nybygging vurderes for høy. Når byggekostnadene er høyere enn boligverdien ved ferdigstillelse, bidrar det til at folk ikke ønsker å ta opp lån, eller at banken ikke innvilger boliglån. Det gjelder også oppgradering av eksisterende bolig. Den sterke kostnadsøkningen forsterker disse utfordringene. Husbankens lån til boligkvalitet som er et rimeligere lån enn i en ordinær bank, vil gjøre det mer attraktivt å bygge boliger^{x)}.

Husbanken har fått økte økonomiske rammer til lån til boligkvalitet og lån til utleieboliger hvert år siden 2021. I 2024 kunne Husbanken gi tilsagn på i overkant av 12 milliarder kroner. Økte byggekostnader gjorde at disse midlene rakk til under halvparten så mange boliger som Husbanken oppførte i en «normalmarkedssituasjon» med tilsvarende økonomisk ramme i 2014, se [figur 3.6](#).

Figur 3.6: Tilsagn om lån til boligkvalitet og utleieboliger. Antall boliger og tusen kroner. 2014–2024.



Raskere byggestart og flere boliger med lån til boligkvalitet

Sommeren 2024 engasjerte Husbanken Prognose-senteret til å gjennomføre en undersøkelse blant utbyggere organisert i Boligprodusentenes forening (NHO)¹⁾. Utbyggerne er enstemmige om at lån til boligkvalitet i Husbanken er relativt avgjørende for å starte opp de prosjektene som er aktuelle for denne typen finansiering. De fleste mener prosjekter som ikke får Husbankfinansiering blir utsatt eller ikke blir noe av.

Utbyggerne oppfatter også den generelle finansieringssituasjonen for boligkjøperne som vanskelig og at den begrenser salget av nye boliger. Over halvparten av utbyggerne mener tilgangen på lån for boligkjøperne er dårlig eller svært dårlig. Bare seks prosent mener det er bra eller svært bra. Utbyggerne mener også Husbankens lån til boligkvalitet har økt i betydning i dagens markedssituasjon.

Over seks av ti utbyggere mener at muligheter for lån til boligkvalitet i Husbanken vil påvirke salget av nye boliger i positiv retning i dagens markedssituasjon. I en «normalmarkedssituasjon» synker lånet i betydning, og tilsvarende andel som mener det også vil påvirke salget i positiv retning er fire av ti.

Resultatet viser totalt sett at manglende Husbankfinansiering først og fremst vil medføre at det tar lengre tid å få i gang markedet igjen, og at det i noe større grad vil gå utover prosjektene i distriktene. Flere utbyggere viser til at det er utfordrende å få finansiering utenfor byene, og at de ønsker at det legges større ressurser her. De fremhever også at når Husbanken går tom for midler tidlig på året, skaper det usikkerhet og prosjekter stopper opp.

Det kan ta lang tid å utvikle et område til boligbygging. Første steg er å regulere området til boligformål. I store byer kan dette ta mange år. Dersom det er lønnsomt å bygge boliger på området, utarbeides en byggesøknad til kommunen. Prosjektet legges først for salg etter at rammetillatelse er innvilget og prosjektet er ferdig prosjektert. I et leilighetsprosjekt i et bymiljø tar det typisk ett og et halvt til tre år fra salgsstart til prosjektet er innflytningsklart²⁾.

Stor utlånsvest 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). Husbanken ga tilsagn på om lag 11,3 milliarder kroner i lån til 3858 boliger i 2024. Dette er en vesentlig økning fra 2023, da det ble gitt tilsagn om 5,5 milliarder kroner i lån til 2055 boliger. Se [tabell 3.16](#) og [3.17](#).

Lån til å bygge miljøvennlige boliger står for den kraftigste økningen. Antall boliger ble mer enn doblet fra 1121 i 2023 til 2477 i 2024. Det ble gitt tilsagn for 9659 millioner kroner i 2024 mot 4440 millioner kroner i 2023. Lån til boliger med tilgjengelighetskrav har en liten økning fra 214 boliger i 2023 til 240 i 2024. I lånebeløp var økningen litt mer markert: fra 692 millioner kroner i 2023 til 872 millioner kroner i 2024. Se nærmere om fordelingen av lån til boligkvalitet fordelt på formål, antall boliger og tilsagnsbeløp i tabellene i dette kapitlet.

Husbanken ga tilsagn for 809 millioner kroner til å oppgradere 1141 boliger. Det er godt over det dobbelte av lånebeløpet fra 2023 på 378 millioner kroner, og 421 flere boliger enn i 2023. De fleste av de oppgraderte boligene var borettslagsboliger.

Husbanken finansierte i tillegg 3448 utleieboliger med andre låne- og tilskuddsordninger, en økning på 18 prosent fra 2023. Dette omfatter bygging og oppgradering av utleieboliger, omsorgsboliger og studentboliger. Se nærmere omtale i [kapitlene 3.2](#), [3.5](#) og [3.6](#).

Stor pågang fra byggebransjen etter lånemidler

Registrerte søknader etter lån til å bygge og oppgradere boliger med høye kvalitetskrav til energibruk og tilgjengelighet økte med om lag 7,8 milliarder kroner til 19,2 milliarder fra 2023 til 2024. Andelen som søker lån til kun ett av kvalitetsformålene har gått opp. Flere faktorer har bidratt til større søknadsinnngang, herunder økt låneramme, renteøkning og streng utlånspraksis i de private bankene. Husbanken måtte tidlig i første halvår signalisere at lånerammen på det nærmeste var disponert. Dette medførte at flere unnlot å søke eller la prosjekt på is. Det potensielle etterspørselsnivået må derfor antas å være vesentlig høyere enn det faktiske.

Kommunene innvilget tillatelse til igangsetting av færre nye boliger i 2024 enn i 2023, fra 22 778 boliger i 2023 til 18 679 boliger i 2024. Husbankens andel av finansieringen av nye boliger var på 31 prosent mot 14 prosent i 2023.

Tabell 3.16: Lån til boligkvalitet fordelt på formål. Tilsagn. Antall boliger. 2020–2024.

Låneformål	2020	2021	2022	2023	2024
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	1 142	379	898	1 121	2 477
Lån til oppføring av livsløpsboliger	691	393	147	214	240
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	765	477	477	720	1 141
Totalt	2 598	1 249	1 522	2 055	3 858

Tabell 3.17: Lån til boligkvalitet fordelt på formål. Tilsagn. Millioner kroner. 2020–2024.

Låneformål	2020	2021	2022	2023	2024
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	2 650	1 149	2 715	4 440	9 659
Lån til oppføring av livsløpsboliger	2 042	1 208	503	692	872
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	488	250	360	378	809
Totalt	5 180	2 607	3 578	5 510	11 340

Tabell 3.18: Lån til oppføring av nye boliger, fordelt etter kvalitetskrav.

Antall boliger, andel i prosent og millioner kroner. 2024.

Kvalitetskrav	Antall boliger	Andel av totalt antall boliger	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp
Miljø	2 137	79	8 465	80
Livsløp	258	9	929	9
Miljø og livsløp	322	12	1 137	11
Totalt	2 717	100	10 531	100

Tabell 3.19: Lån til oppgradering av eksisterende boliger, fordelt på kvalitetskrav.

Antall boliger, andel i prosent og millioner kroner. 2024.

Kvalitetskrav	Antall boliger	Andel av totalt antall boliger	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp
Energi og tilgjengelighet	803	71	632	78
Energi	314	27	172	21
Tilgjengelighet	24	2	5	1
Totalt	1 140	100	809	100

Eksempel

Miljøvennlig boligblokk med 116 utleieboliger i Trondheim

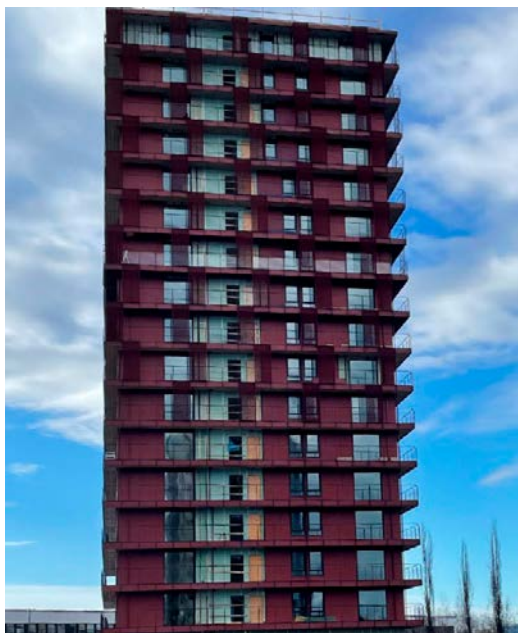


Foto: Husbanken

I bydel Tempe og Sorgenfri holder Trondheim kommune på med en omfattende områdeplan på et tidligere nærings- og industriområde. I den forbindelse har det blitt bygget en ny høyblokk på 17 etasjer med 116 leiligheter for utleie. Leilighetene varierer fra 21 kvadratmeter med en leiepris på 7500 kroner i måneden til 51 kvadratmeter som koster 14 000 kroner.

Blokka har fått energiklasse A og er miljøsertifisert med «Breeam very good». Det er en sosial møteplass med åpen kafé i første etasje, parkeringskjeller som flytter dagens parkering på tomten under bakken og et flott opparbeidet parkområde.

Tempe ligger rett sør for Trondheim sentrum, nært Lerkendal stadion, butikkssenter, gangavstand til NTNU og Moholt studentby, og med et godt kollektivt transporttilbud. Blokka ble ferdigstilt i september 2024, og da flyttet det inn både unge, voksne og eldre. Kommunens arbeid med områdeplanen skal bidra til økt trivsel og bedre levekår for alle som bor der.

Av de totale prosjektkostnadene på 410 millioner kroner, delfinansierte Husbanken boligene med 328 millioner i lån til boligkvalitet.

Evaluering: Lån til boligkvalitet virker etter hensikten

Samfunnsøkonomisk analyse har på oppdrag fra Husbanken evaluert låneordningen^{a)}. De fremhever at evalueringen påvirkes av de store endringene i renter, byggekostnader og andre makroøkonomiske hovedstørrelser de siste årene. Samlet sett, tilsier disse at Husbankens lån til boligkvalitet øker i relevans. Rapporten understreker hvor viktig offentlige støtteordninger er for å korrigere markedssvikt i boligmarkedet, spesielt for grupper som eldre og lavinntektskusstander, samt distriktsområder med dårligere boligprisutvikling.

De viktigste funnene i evalueringen var at låneordningen er svært etterspurt, og at den virker etter hensikten. Husbankens veiledning oppfattes som god. Det er størst etterspørsel etter lån til å bygge miljøvennlige boliger. Bransjen oppgir at det er enkelt å oppnå miljøkravene, og at boliger finansiert med lån til boligkvalitet selges raskere, men ikke dyrere. Godkjent Husbankfinansiering gir derimot mulighet til å nå en bredere kundegruppe. Bransjen forstår at livsløpskriteriene nok er de viktigste for samfunnet, men at de er de vanskeligste å tilfredsstille og de dyreste å tilrettelegge for.

Evalueringen ga innspill til forbedringsmuligheter ved å justere kriterier og prosess. Herunder at det er behov for å justere kriteriene for låneopptak og gjøre prosessen mer fleksibel. Dette gjelder blant annet bedre tilpasning av nedbetalingstiden, tidspunkt for utbetaling, og reduksjon av kalendereffekter, som medfører at Husbanken går tom for midler tidlig i året. Det er også ønske om løsninger på mellomfinansieringsproblematikk, samt at utbyggerne etterspurte muligheter for byggelån.

Det blir understreket at det er store geografiske forskjeller i søknadsmengde og boligens tilstand. Distriktene har ofte lavere boligverdier og dårligere tilstand på boligene sammenlignet med sentrale strøk. Husbanken har prioritert å gi flere lån til distriktskommuner for å oppmuntre til å oppgradere og bygge nye boliger der.

Over 1400 flere boliger med god tilgjengelighet

Lån til boligkvalitet bidrar til flere boliger som er egnet for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. I 2024 bidro Husbanken til å bygge eller oppgradere til sammen 1407 boliger med kvalitetskrav om livsløp (nybygg) eller tilgjengelighet (oppgradering). Antallet boliger med god tilgjengelighet framkommer som summen av boliger med krav til livsløp eller miljø og livsløp (nybygg) eller tilgjengelighet og miljø og tilgjengelighet (oppgradering) i [tabellene 3.18](#) og [3.19](#).

Det stilles strengere kvalitetskrav når Husbanken skal finansiere bygging av nye boliger (livsløpsstandard) enn når Husbanken finansierer oppgradering eksisterende boliger, jamfør forskrift om lån fra Husbanken.

Det blir flere eldre, og det trengs flere aldersvennlige boliger. Å bygge flere boliger med livsløpsstandard understøtter mål om at flere skal kunne bo hjemme lenger. Husbanken har utarbeidet en plan i 2024 for hvordan eldreboligprogrammet kan gjennomføres. Dette omtales nærmere i [kapittel 3.5](#).

Dobbelt så mye lån til bolig i distrikt siden 2020

Siden låneordningen ble innført i 2020, har tilsagnsvolumene i kommuner med sentralitetsklasse 5 og 6 mer enn doblet seg. I 2024 ga Husbanken tilsagn på om lag 858 millioner kroner til lån for å bygge og oppgradere 300 boliger i distriktskommuner. 272 av disse var nye boliger og 28 var eksisterende boliger som ble oppgradert. Samlet sett er det likevel en liten nedgang fra 2023, da Husbanken ga tilsagn til å bygge og oppgradere 360 boliger.

Dette vil innebære en markant innsats for bedre boligkvalitet i disse kommunene. Analyser av boligstandard viser at det er store geografiske forskjeller i Norge, og standarden er betydelig lavere i distriktskommuner, der prisnivået er lavt. Det tilsier et større behov for lån til oppgradering, og at miljøkrav og livsløpsutforming i mindre grad vil løses uten Husbanklån, enn i områder i landet der prisnivået er høyt. Et gjennomgående trekk i distriktskommuner er liten omsetning av brukte boliger og lite boligbygging. Detaljerte data om boliger finansiert i distriktskommunene i årene 2022 til 2024 oppgis i [tabellene 3.30–3.32](#) i [kapittel 3.8](#).

Eksempel

Lokalt samarbeid lokker nybyggere til bygda



Foto: Nationen / Marianne Tvette

Hol i Hallingdal er en distriktskommune med nok arbeidsplasser, men for få unge innbyggere. Sammen med kommunen har lokale ildsjeler fremskaffet tomter og gjort det mulig å bygge nye eneboliger. Finansieringen er et distriktsunntak om å låne 85 prosent av den reelle byggekostnaden i stedet for en lavere markedsverdi. Siden arbeidet startet i 2017 har 33 personer brukt ordningen og flyttet til boligfeltet i Skurdalen, og ennå er det ledige boligtomter til salgs.

For familien Aarstad/Ephithite (bilde) var det nettopp den distriktsvennlige finansieringsløsningen til Husbanken som gjorde det mulig å bygge sin miljøbolig. De fikk lån til boligkvalitet fra Husbanken basert på byggekostnaden som var rundt 1,5 millioner høyere enn markeds- og panteverdien. Både Husbanken og boligeierne tar en risiko, men familien kunne betjene lånet og planlegger å bo i Skurdalen lenge.

Den 109 kvadratmeter store eneboligen stod ferdig i september 2024. Huset er bygget etter TEK17 med energiklasse B og har luft-til-vann varmepumpe som hovedenergikilde.

3.5 Husbanken skal bidra til at flere eldre skal bo godt og trygt

Investeringsstilskuddet bidro til at kommunene kunne fornye og øke tilbudet med 1253 omsorgsplasser i 2024. Høyere bygge- og rentekostnader har redusert effekten av tilskuddet. Sammen med strammere kommuneøkonomi har dette gjort det mer krevende for kommunene å iverksette nye prosjekter. Likevel er etterspørselen etter tilskuddet stabil. Husbanken har overordnet ansvar for eldreboligprogrammet, som er en viktig del av Bo trygt hjemme-reformen. Programmet har som mål å bidra til at flere eldre har mulighet til å bo i en egnet bolig gjennom å tilpasse den eller å flytte. I 2024 har Husbanken utarbeidet en gjennomføringsplan for eldreboligprogrammet.

Nytt krav til institusjonsplasser i 2024

Investeringsstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. I 2024 ble det innført et nytt krav til institusjonsplasser, om at kommunen må involvere personell med smittevernkompetanse i prosjekterings- og byggeprosessen. Kravet gjelder når kommunene både skal bygge og rehabilitere.

Økt søknadsinngang i 2024

Kommunene søkte om totalt 2,6 milliarder kroner i investeringsstilskudd i 2024, det er 0,4 milliarder kroner mer enn i 2023. Det ble søkt om investeringsstilskudd til 1284 omsorgsplasser fordelt på 699 sykehjemsplasser og 585 omsorgsboliger. Dette er 184 flere enn i 2023, og nesten hele økningen gjelder omsorgsboliger.

Tilsagn 2024

I 2024 ga Husbanken kommunene tilsagn for nær 2,5 milliarder kroner til 1253 omsorgsplasser, fordelt på 491 omsorgsboliger og 762 sykehjemsplasser.

Husbanken brukte nær en halv milliard mindre i investeringsstilskudd enn tilsagnsrammen. På tross av flere søknader i 2024, gikk tilsagnsbeløp ned sammenliknet med 2023, noe som resulterte i nær fem prosent færre nye omsorgsplasser enn året før. Denne forskjellen skyldes at tilsagnsrammen i 2022 var langt lavere enn søknadsinngangen. Det ble derfor et stort overheng av søknader fra 2022 som fikk tilsagn i 2023.

Tabell 3.20: Søkt investeringsstilskudd fordelt på antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Antall og millioner kroner. 2019–2024.

År	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser	Totalt søkt
2019	864	1 069	3 373
2020	750	635	2 626
2021	472	427	1 385
2022	599	316	2 170
2023	406	694	2 172
2024	585	699	2 585

Tabell 3.21: Tilsagn om investeringstilskudd fordelt på antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser og totalt antall omsorgsplasser. Antall og millioner kroner. 2015–2024.

År	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser	Sum antall omsorgsplasser	Samlet tilsagnsbeløp
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
2024	491	762	1 253	2 445

Svak kommuneøkonomi – investerings-tilskuddet viktig virkemiddel for å kunne bygge omsorgsplasser

KS melder at den vanskelige økonomiske situasjonen i kommuneøkonomien ble satt på spissen i 2024. Flere år med høy prisvekst uten økte inntekter har sammen med renteøkningen gjort situasjonen krevende i mange kommuner^{ab)}. Husbankens investeringstilskudd har bidratt til å gjøre det mulig for kommuner med svak kommuneøkonomi å bygge ut sykehjemsplasser og omsorgsboliger på linje med kommuner med bedre økonomi. Kommuner med svak økonomi har likevel satset sterkere på omsorgsboliger, mens de med bedre økonomi har styrket sykehjemstilbudet^{ac)}.

En undersøkelse av kommunenes erfaringer med tilskudd til energiltak^{ad)}, som blant annet går til omsorgsbygg, viste at kommuneøkonomi var den vanligste årsaken til at kommunene ikke søkte eller tok i bruk tilskuddet. KS budsjettundersøkelse viser at kommunene står foran et krevende år, kommunene rapporterer at de måtte hatt en inntektsvekst på ytterligere ni milliarder kroner for å unngå kutt, omstilling og effektivisering. 70 prosent av kommunedirektørene oppfatter budsjettarbeidet som mer krevende enn i fjor^{ae)}.

Strammere kommuneøkonomi og høyere bygge- og rentekostnader har gjort det mer krevende for kommunene å starte nye prosjekter. Dette vil kunne ha en innvirkning på etterspørselen etter investeringstilskuddet fremover.

Fortsatt økte byggekostnader

Byggekostnadene for omsorgsboliger og sykehjemsplasser har økt betydelig fram til 2022. De siste årene har kostnadene hatt en mer moderat økning fram mot 2024. Økningen har vært høyere ved bygging av sykehjemsplasser sammenlignet med omsorgsboliger.

Selv om veksten i byggekostnader ikke er på samme nivå som under pandemien, er det fortsatt stor usikkerhet knyttet til utviklingen fremover. Prognosesenteret forventer at veksten i materialkostnadene avtar de nærmeste årene, men det er lite sannsynlig med en nedgang til nivået før pandemien^{af)}. De historisk høye byggekostnadene de siste årene vil trolig fortsette å påvirke nivået på byggeaktiviteten i Norge. Utbyggere må forholde seg til at byggekostnadene trolig vil forbli på et høyere nivå enn før pandemien^{ag)}.

Tabell 3.22: Utviklingen i gjennomsnittlige byggekostnader per enhet for omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Tusen kroner og prosent. 2020–2024.

År	Omsorgsboliger	Prosentvis endring fra året før	Sykehjemsplasser	Prosentvis endring fra året før
2020	4 101	5	4 036	1
2021 ¹⁾	4 501	9	4 943	18
2022	4 884	8	4 487	-10
2023	4 816	-1	4 793	7
2024	4 829	0,3	5 028	5

Økte kostnader – konsekvenser for å bygge sykehjem og omsorgsboliger

I 2024 var gjennomsnittlige anleggskostnader per sykehjemsplass og omsorgsbolig ved utbetalingstidspunktet omtrent 12 prosent høyere enn de maksimale godkjente anleggskostnadene

for presskommuner og 23 prosent høyere for andre kommuner. De faktiske anleggskostnadene har økt mer enn den maksimale godkjente anleggskostnaden, noe som har ført til at den statlige andelen av de totale anleggskostnadene nå er lavere enn tidligere.

Eksempler på bruk av investeringstilskuddet

Moldfaret bofellesskap i Arendal kommune



Foto: Husbanken

På Myra fem kilometer nord for Arendal sentrum ligger Moldfaret bofellesskap. Der bor det seks personer med utviklingshemming som flyttet inn i juni 2024. Hver leilighet inneholder ett soverom, åpen stue/kjøkken løsning, bad, en liten balkong og innvendig bod.

Bofellesskapet er bygget i tre etasjer. I underetasjen er det personalbase, boder og tekniske rom. I første etasje på bakkeplanet er det fire leiligheter på 50 kvadratmeter, og de to som ligger i andre etasje er på 60 kvadratmeter. På hvert plan er det fellesrom og personalrom. Alle etasjene har direkte utgang til uteområdet, fra toppetasjen er det løst med en låvebru.

Kommunen kjente til de seks ungdommene og deres kommende boligbehov på forhånd. Beboerne var selv med å påvirke utformingen gjennom rådet for mennesker med funksjonshemninger.

På grunn av beboernes ekstra behov for plass og hjelp, er det kommunen som eier bygget. Beboerne har tidsbestemte leiekontrakter og betaler 8000 kroner for de minste leilighetene og 9800 kroner for de største inkludert felleskostnader. Prosjektkostnadene landet på 55 millioner kroner, og av det fikk kommunen 9,3 millioner kroner i investeringstilskudd.

¹⁾ De høye byggekostnadene for sykehjemsplasser i 2021 skyldes delvis ett prosjekt med svært høye kostnader.

13 oppgraderte rom i Vikane omsorgssenter i Stryn



Foto: Stryn kommune

Helse- og omsorgstjenesten i Stryn kunne starte året 2024 med å innvie 13 nybygde rom i sykehjemsdelen til Vikane omsorgssenter. 19 små rom på 20 kvadratmeter med delt bad har blitt bygget om og oppgradert til 13 større rom på rundt 28 kvadratmeter inkludert egne bad. Her bor det eldre med og uten demens under langtidsopphold.

Ett av de gamle rommene midt i avdelingen har blitt et ekstra fellesrom, og hele senteret fikk nytt sprinkleranlegg. Eksisterende bygningsstruktur satte begrensninger for hva som hva mulig å få til, og et smidig samarbeid mellom kommunen og Husbanken gjorde at prosjektet kom i mål. Kommunen hadde et stort behov for å oppgradere standarden i det gamle 70-tallsbygget og er veldig fornøyd med den endelige løsningen.

Kommunen fikk 24,2 millioner kroner i investeringstilskudd av 44 millioner i prosjektkostnader. Vikane omsorgssenter har totalt 25 institusjonsplasser og ligger i Innvik.

Eldreboligprogrammet

Kommunene i Norge står overfor betydelige utfordringer knyttet til en aldrende befolkning. Det er store variasjoner i deres kapasitet, kompetanse og gjennomføringsevne. For at eldre skal kunne bo hjemme lenger og for at kommunene skal kunne tilby forsvarlige og effektive hjemmetjenester fremfor institusjonsplasser, er det avgjørende at boligene er tilpasset dette formålet. Både boligens utforming og dens geografiske plassering spiller en viktig rolle for å legge til rette for livskvalitet og egenmestring hos eldre.

Eldreboligprogrammet ble etablert som en del av Stortingsmelding 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring – Bu trygt heime. Der fremhever regjeringen behovet for et nasjonalt program, som skal bidra til at alle eldre har tilgang til en egnet bolig i et aldersvennlig bomiljø. Programmet som løper fra 2024 til 2028 skal stimulere til at flere eldre tar ansvar for og blir mer bevisste på sin egen boligsituasjon. Samtidig har programmet et særlig fokus på å ivareta personer som ikke har økonomiske midler til å tilpasse eksisterende bolig eller flytte til en mer egnet bolig.

Gjennomføringsplan for eldreboligprogrammet

I 2024 har Husbanken utarbeidet en gjennomføringsplan for å bidra til at tiltakene i eldreboligprogrammet blir fulgt opp og tatt i bruk. Eldreboligprogrammet består av 15 tiltak fordelt på tre overordnede temaer: veiledning og planlegging, planlegging av egen bosituasjon og sosiale boformer. Husbanken har fått et gjennomføringsansvar for tolv av tiltakene og skal følge opp de tre andre tiltakene i samråd med de departementene. Programmet skal være fleksibelt, og det skal være mulighet for å lansere nye tiltak underveis i programperioden.

Husbanken betrakter tiltakene som deler av en helhetlig strategi, hvor hvert enkelt tiltak bidrar til å støtte og forsterke de andre. Det er gjennom denne samhandlingen mellom tiltakene at programmets ønskede resultater og mål kan oppnås.

I 2024 har Husbanken etablert en helhetlig struktur for arbeidet med tiltakene i eldreboligprogrammet, både på regionalt og nasjonalt nivå. Dette skal styrke både den lokale forankringen og den nasjonale gjennomføringen. Prioritering av tiltak vil skje i samarbeid med Helse- og omsorgsdepartementet (HOD) og Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).

Tabell 3.23: Oversikt over tiltakene og hvilken etat som er ansvarlig.

Nr.	Tiltak	Hovedansvar
1	Se nærmere på hva som hindrer kommuner og private utbyggere i dag for utbygging av egnede boliger for eldre.	Husbanken
2	Øke kunnskapen om egnede boliger for eldre.	Husbanken
3	Evaluerer plankravet for investeringstilskuddet for heldøgns omsorgsplasser.	Husbanken
4	Gjøre startlån bedre kjent for eldre med lav inntekt.	Husbanken
5	Videreføre det distriktsrettede arbeidet til Husbanken.	Husbanken
6	Styrke veiledningsrollen til Husbanken overfor kommunene.	Husbanken
7	Utrede tiltak for styrket boligrådgivning i kommunene, herunder utrede en nasjonal digital veiledningsordning.	Husbanken
8	Innhente kunnskap om boformer som er egna for personer med demens.	Husbanken
9	Gjøre det enklere for eldre å tilpasse egen bolig.	Husbanken
10	Vurdere kriteriene for husbanklån til bokvalitet, blant annet med mål om å bidra til flere egnede boliger til eldre.	Husbanken
11	Legge til rette for økt bygging av trygghetsboliger og andre aldersvennlige boliger.	Husbanken
12	Ta initiativ til å etablere et erfaringsnettverk for utvikling av aldersvennlige boliger.	Husbanken
13	Styrke planleggingskompetansen i kommunene.	Statsforvalter
14	Vurdere å opprette et nasjonalt digitalt «visningsheim» for å synliggjøre muligheter innen boligtilpasning, hjelpemiddel, velferdsteknologi med mer.	Helsedirektoratet
15	Gjennomføre en informasjonskampanje om boligplanlegging.	Helsedirektoratet

Etablert programkontor for bo trygt hjemme-reformen og samarbeid med Helsedirektoratet

Husbanken var en sentral aktør da programkontoret for Bo trygt hjemme-reformen ble etablert i 2024. Kontoret ledes av Helsedirektoratet. Dette samarbeidet har vært viktig for å koordinere innsatsen på tvers av sektorer og sørge for at eldreboligprogrammet blir en integrert del av reformens helhetlige strategi. Programkontoret fungerer som en møteplass for aktører som jobber med bolig-, helse- og omsorgstiltak, og det har lagt til rette for at Husbanken, KS og Helsedirektoratet kan dele kunnskap og felles prioriteringer.

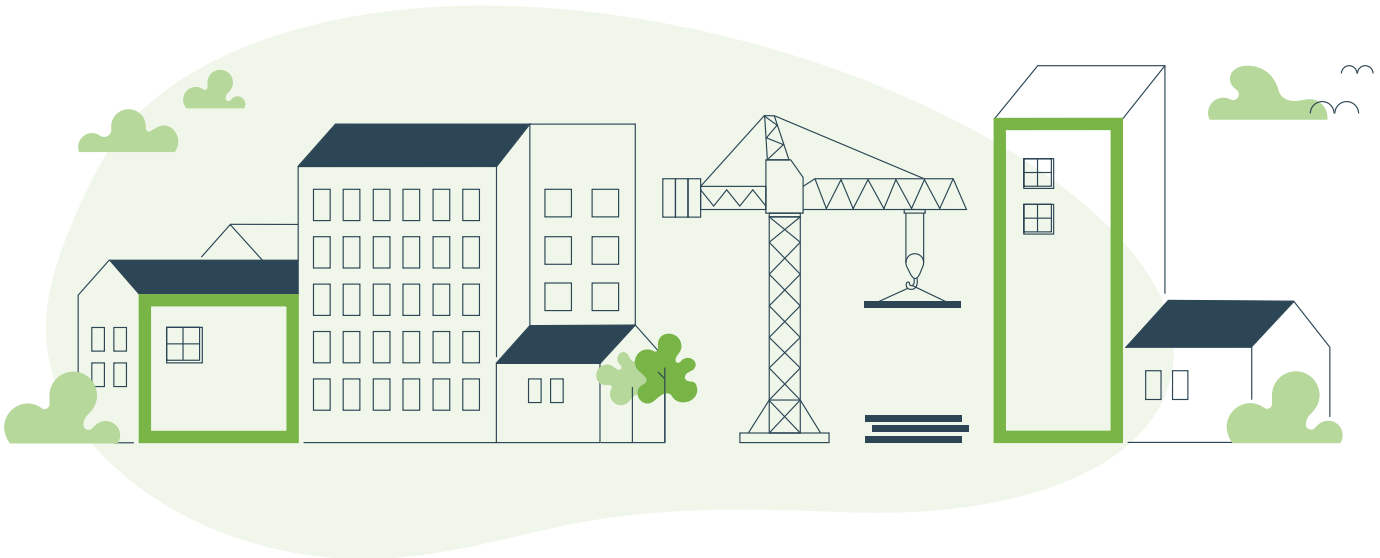
Prioriterte tiltak 2024

I arbeidet med eldreboligprogrammet i 2024 har det vært et tydelig fokus på å styrke kunnskapsgrunnlaget med tre prioriterte tiltak:

1. se nærmere på hva som hindrer kommuner og private utbyggere for utbygging av flere egnede boliger for eldre
2. øke kunnskapen om egnede boliger for eldre
3. evaluere plankravet for investeringstilskuddet

Plankravet for investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger ble evaluert av Samfunnsøkonomisk analyse (SØA)^{ah)}. Plankravet som ble innført i 2022, krever at kommunene vurderer fremtidige behov for omsorgsplasser basert på eksisterende boligmasser og forventet demografisk utvikling. Foreløpige erfaringer viser at plankravet gir kommunene et bedre grunnlag for å dimensjonere tilbudet, samtidig som det ikke ser ut til å påvirke brukermedvirkning eller budsjettarbeid. Evalueringen konkluderer med at plankravet fungerer etter hensikten, og anbefaler at det forblir uendret, inntil kommunene har opparbeidet ytterligere erfaring.

De to andre tiltakene ble utredet av OsloMet NOVA/NIBR gjennom tre delrapporter^{ai)}. Den første delrapporten gir en systematisk gjennomgang av eksisterende forskningslitteratur om egenskaper ved gode boliger for eldre. Her oppsummeres relevant kunnskap, inkludert erfaringer fra ulike sosiale boformer. I den andre delrapporten utforskes erfaringer fra sosiale boligløsninger. For å supplere den eksisterende litteraturen og få dypere innsikt, ble det gjennomført en casestudie basert på tre ulike boligløsninger i tre forskjellige kommuner. Forskerne gjorde intervjuer med både beboere og ansatte i de respektive kommunene.



Den tredje delrapporten belyser barrierene utbyggere møter i planlegging og oppføring av egnede boliger for eldre. Her ble det gjennomført en spørreundersøkelse rettet mot et tilfeldig utvalg av utbyggere, som gir innsikt i praktiske utfordringer og rammebetingelser i boligmarkedet. I tillegg er det utført flytteanalyser basert på tilgjengelig statistikk. Disse analysene identifiserer geografiske områder i landet med høy og lav mobilitet blant eldre aldersgrupper.

Flytteanalysen gjennomført viser at rundt ti prosent av eldre i alderen 64–75 som bodde i hus i 2015, hadde flyttet til leilighet innen 2023. Høyest mobilitet fant de i Oslo, Trøndelag, Viken og Agder, og lavest i fylker som Innlandet, Troms og Finnmark, og Møre og Romsdal. Variasjonen i mobilitet på tvers av landets fylker henger sammen med de betydelige forskjellene i tilbudet av nye, mer aldersvennlige, leiligheter. Boligverdi spiller også en viktig rolle. For mens markedsprisene for nye aldersvennlige leiligheter er ganske like, har verdiene til øvrige boliger utviklet seg svært forskjellig i de ulike områdene av landet^{aj)}.

OsloMet NOVA/NIBR mottok svar fra til sammen 124 unike virksomheter på spørreundersøkelsen. Resultatene viste at de aller fleste utbyggere hadde erfaring med bygging av boliger med egnede kvaliteter for eldre. Rundt halvparten hadde moderat erfaring med boliger som inkluderer fellesarealer, mens omtrent to av ti hadde erfaring med bygging av boliger med servicefunksjoner. Kostnader knyttet til oppføring, planprosesser samt tilbud av fellesfunksjoner og service fremstår som de viktigste hindringene for oppføring av flere gode boliger for eldre.

Tilgang til finansiering i private banker, manglende intern kompetanse, lav kjøpekraft eller etterspørsel blant eldre oppleves som mindre betydelige barrierer sammenlignet med de nevnte utfordringene. Utbyggerne mener at staten via Husbanken og kommunenes virkemidler er viktigst for å realisere bygging av flere aldersvennlige boliger med fellesfunksjoner i dag^{ak)}.

3.6 Tilskudd til 1884 nye hybelenheter for studenter

Staten gir økonomisk støtte til studentsamskipnader og stiftelser for å bygge studentboliger. Kunnskapsdepartementet ga tilsagn om tilskudd til 1884 nye hybelenheter i 2024. 742 hybelenheter ble ferdigstilt. Stor byggeaktivitet vil medføre vesentlig økning i ferdigstilte prosjekter i 2025. Husbanken finansierte bygging med tilsagn om lån for 2,6 milliarder kroner som var årets avsatte ramme. Forvaltningen av tilskuddsordningen for bygging av studentboliger ble overført fra Kunnskapsdepartementet til Husbanken høsten 2024.

Det er om lag 300 000 studenter ved høyskoler og universitetet i Norge, og SSB anslår at studenter utgjør nær 20 prosent av leietakerne i Norge. Lån og tilskudd til studentboliger skal bidra til å gi studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner og fagskoler i Norge et rimelig og forutsigbart boligtilbud, som et supplement til det private boligmarkedet. Studentsamskipnader finansierer studentboliger gjennom lån og tilskudd fra Husbanken, og tilbyr studentboliger som en del av et større velferdstilbud.

Flere fikk tilskudd

I 2024 ga Kunnskapsdepartementet tilsagn på til sammen 734 millioner kroner i tilskudd til 15 prosjekter, med til sammen 1883,5 nye hybelenheter (se begrepsforklaring nederst). Det er 183,5 flere enn de 1650 hybelenhetene som fikk tilsagn i 2023. To prosjekter med til sammen 370 hybelenheter i regi av stiftelser fikk avslag på søknaden, da krav og vilkår for å kunne søke om tilskudd ikke var oppfylt. [Tabell 3.24](#) gir oversikt over tilsagn og ferdigstillelse i perioden 2020–2024.

Stor økning i fullfinansiering med lån og tilskudd

Husbanken ga i 2024 tilsagn om 2,6 milliarder kroner i lån til å finansiere studentboliger. Det er en økning på 138 prosent fra 2023. Totalt 2,5 milliarder gikk til prosjekter som allerede hadde fått tilsagn om tilskudd.

Husbanken gir også i særlige tilfeller lån til å oppgradere studentboliger. To prosjekter på til sammen 97 millioner ble finansiert med lån uten tilskudd. Se [tabell 3.26](#) for oversikt over tilsagn om lån til oppgradering av studentboliger i perioden 2020 til 2024.

Det ble i all hovedsak gitt lån til samskipnader, med unntak av ett lån på 84 millioner kroner til en studentboligstiftelse. [Tabellene 3.25, 3.26 og 3.27](#) gir oversikt over antall boenheter finansiert med lån til å bygge og oppgradere nye studentboliger i perioden 2020 til 2024.

Prosjekter som ble ferdigstilt

Totalt ble det ferdigstilt 742 hybelenheter i 2024. Av disse var 80 finansiert av det ekstraordinære oppgraderingstilskuddet i 2020. Av det ordinære tilskuddet var 598 hybelenheter nybygg og 64 var rehabilitering av verneverdig bygg. Som [tabell 3.24](#) viser, varierer ferdigstillelsen en del fra år til år. I 2023 ble kostnadsgrensene som samskipnadene må holde seg innenfor hevet betydelig.

Samskipnadene melder at dette bidro til at flere byggeprosjekter ble igangsatt i 2024, og det ventes stor økning av ferdigstilte prosjekter i årene som kommer. Se mer om byggeaktiviteten og prosjekter under arbeid i [vedlegg 2](#), Prosjektrapportering studentboliger. Samskipnadene var registrert med i overkant av 44 200 hybelenheter i 2023. Med om lag 300 000 studenter, ga dette en gjennomsnittlig dekningsgrad på like under 15 prosent.

Nesten en av tre nye studenthybler er tilrettelagt

Det er et krav at 20 prosent av alle nye boenheter skal være tilpasset personer med funksjonsnedsettelse (en boenhet kan inneholde flere hybelenheter). Av de totalt 742 hybelenhetene som sto ferdig i 2024, var andelen tilpasset personer med funksjonsnedsettelse på 30 prosent, med totalt 219 hybelenheter. I prosjektene som er under prosjektering og bygging, er andelen 20 prosent med totalt 901 hybelenheter.

Tabell 3.24: Tilskudd til nye og ferdigstilte hybelenheter. Tilsagn og utbetalt beløp.
Antall hybelenheter og millioner kroner. 2020–2024.¹⁾

År	Antall nye hybelenheter ²⁾	Tilsagnsbeløp	Antall ferdigstilte hybelenheter ³⁾	Utbetalt beløp
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
2024	1 884	734	662	667

Tabell 3.25: Tilsagn om lån til nye studentboliger (oppføring, kjøp og ombygging).
Antall boenheter og millioner kroner. 2020–2024.

År	Antall boenheter ⁴⁾	Tilsagnsbeløp
2020	666	511
2021	647	590
2022	1 191	1 126
2023	829	1 051
2024	2 497	2 502

Tabell 3.26: Tilsagn om lån til oppgradering av studentboliger.
Antall boenheter og millioner kroner. 2020–2024.

År	Antall boenheter ⁵⁾	Tilsagnsbeløp
2020	1 420	930
2021	338	410
2022	521	182
2023	64	40
2024	127	97

Tabell 3.27: Samlet tilsagn om lån til studentboliger. Antall boenheter og millioner kroner. 2020–2024.

År	Antall boenheter ⁶⁾	Tilsagnsbeløp
2020	2 086	1 441
2021	985	1 000
2022	1 712	1 308
2023	893	1 092
2024	2 624	2 599

¹⁾ Tabellen inkluderer ikke det ekstraordinære tilskuddet til oppgradering som ble gitt i 2020. I 2024 ble 80 hybelenheter ferdig oppgradert, og 4,8 millioner kroner i tilskudd ble utbetalt. I 2023 ble 371 hybelenheter ferdig oppgradert.

²⁾ Nye hybelenheter er hybelenheter som har fått tilsagn om tilskuddet fra Kunnskapsdepartementet i perioden 2020–2024.

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

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

⁵⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter.

⁶⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter.

↳ Eksempel

Nye energisentralen i Bergen med 66 hybelenheter



Foto: Husbanken

Første mars i 2024 kunne 66 studenter flytte inn i et nytt hybelbygg på Hatleberg, rett ved Norges Handelshøyskole (NHH). Det seks etasjer store hybelbygget er universelt utformet, bygget i massivtre oppå en energisentral med 22 energibrønner som forsyner hele den eksisterende studentbyen med varme.

Hver hybel har eget bad og soverom med seng, pult og garderober. I hver etasje er det ti hybler, et stort felles kjøkken, spisestue og sofakrok med TV. En hybel i hver etasje er bygget for bevegelseshemmede studenter eller kan benyttes som parhybel. I første etasje er det felles oppholdsrom, vaskeri og avfallsanlegg med kildesortering for hele studentbyen.

Leieprisene for enkelthyblene er 5850 kroner i måneden, og 8930 kroner for HC/parhyblene inkludert strøm. Husbanken har fullfinansiert hybelprosjektet med 26,5 millioner kroner i tilskudd og 73,2 millioner i lån.

↳ Eksempel

98 nye studenthybler i massivtre på Gjøvik



Foto: Kristian Thorsen (Sit)

Studentsamskipnaden (Sit) har ferdigstilt 98 nybygde studenthybler på Kallerud i Gjøvik kommune. Hybelbygget stod ferdig til skolestart 2024. Hver hybel er på 16 kvadratmeter med eget kjøkken og bad og leies ut for 7200 kroner inkludert strøm og fiber. Studentene har fått et stort samlingsrom ved inngangen med TV-stue og kjøkkenfasiliteter, i tillegg til felles vaskeri på samme plan.

Prosjektet er bygget i massivtre, og alle rom har minimum én massivtrevegg eksponert for godt inn klima. Det er etablert geovarmesentral, varmepumper og gjenvinningsløsning av overskuddsvarme fra ventilasjon og vaskeri.

Prosjektkostnadene var på 142,1 millioner kroner som ble finansiert med lån og tilskudd via Husbanken, med 32,6 millioner kroner i tilskudd og 100,8 millioner i lån til studentboliger.

Tilskuddsordningen overført til Husbanken

Høsten 2024 overtok Husbanken ansvar for å forvalte tilskuddsordningen for å bygge studentboliger fra Kunnskapsdepartementet. Fra og med 2025 er dermed forvaltning av lån og tilskudd til bygging av studentboliger samlet i Husbanken.

Overføringen innebar at Husbanken overtok ansvaret for å lyse ut, behandle og vedta hvordan tilskudd til studentboliger skal fordeles for 2025 og fremover. I tillegg kom andre oppgaver som for eksempel søknader fra samskipnadene om å avhende og pantsette eiendommer, omdisponere og tilbakebetale tilskudd.

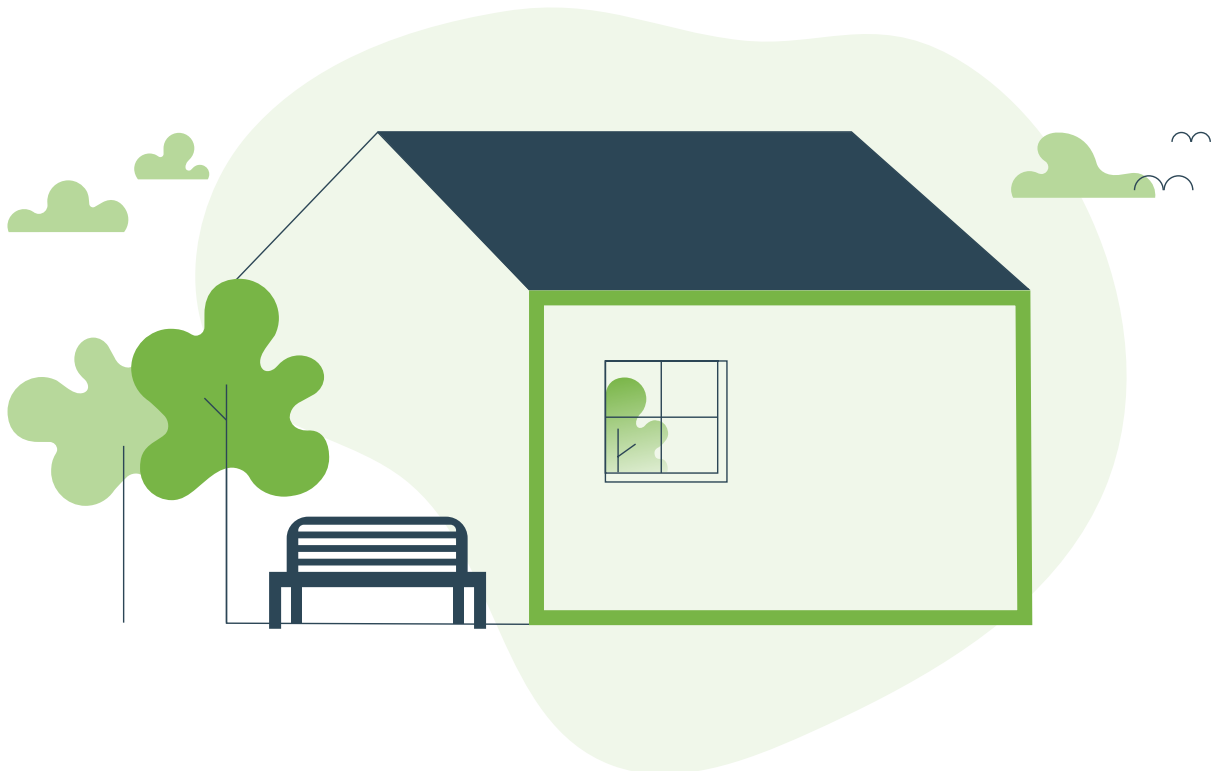
Supplerende årsrapportering

Rapportering på prosjektnivå til Kunnskapsdepartementet følger som [vedlegg 2](#) til årsrapporten.

Begreper

En hybelenhet (HE) er beregnet på grunnlag av antall personer som boenheten er beregnet for. En voksen student teller som 1 HE, og et barn teller som 0,5 HE.

En boenhet beregnet på en person tilsvarer 1 HE. En boenhet beregnet på to personer tilsvarer 2 HE. En boenhet beregnet på to voksne og ett barn tilsvarer 2,5 HE. Store familieleiligheter som er beregnet for to voksne og to barn tilsvarer 3 HE. Et bofellesskap regnes som en boenhet, og er beregnet for flere personer og kan inneholde 3 eller flere HE.



3.7 Energieffektivisering av kommunale bygg – tilskudd gir god effekt

Med økte rammer for tilskudd til energiltak i 2024, har Husbanken finansiert energieffektivisering av nær 6000 boenheter i kommunalt eide utleieboliger, sykehjem og omsorgsboliger. De mest populære tiltakene er å etablere solcelleanlegg, etterisolere og bytte vinduer. Tilskuddsordningen er et effektivt virkemiddel for å redusere energibruk og forbedre inneklimate for beboerne. Mer enn 100 kommuner gjennomførte flere og mer omfattende energioppgraderinger enn de ellers ville hatt økonomisk kapasitet til. Den samlede estimerte energibesparelsen av tiltakene var 16,6 millioner kilowattimer per år.

Flere kommuner søker om tilskudd til energiltak

Tilskudd til energiltak skal bidra til å redusere energibruken i kommunale bygg. Målet er at energieffektiviseringen skal redusere energiutgiftene og gjøre byggene bedre å bo i. Tilskuddsordningen er sentral i regjeringens satsning på energieffektivisering av bygg^{all/ann}.

I 2024 var det over 50 prosent flere kommuner som søkte om dette tilskuddet enn året før. De mest populære tiltakene i de kommunale utleieboligene er å etterisolere vegger og tak samt bytte vinduer. For sykehjem er det å etablere solceller, etterisolere tak og vegger og sette inn nye, energieffektive vinduer de mest brukte tiltakene, men her har det også kommet mange prosjekter med varmepumper. Sykehjem og omsorgsboliger har ofte et jevnt og høyt energiforbruk, noe som gjør at egenprodusert energi fra solceller er et effektivt tiltak. De kommunale utleieboligene har derimot oftere et vedlikeholdsetterslep som gjør det nødvendig å etterisolere.

Husbanken har fått gjennomført en kartlegging av kommunenes foreløpige erfaringer med ordningen. Mange kommuner ønsker seg flere tiltak i tilskuddsordningen. Forslagene handler blant annet om å inkludere kostnader til utskifting av ytterdører og balkongdører i forbindelse med etterisolering av yttervegger, samt tiltak knyttet til optimalisering av energilagring med større varmtvannstanker og smarte styringsanlegg^{ann}.

I 2024 har Husbanken prioritert søknader til tiltak i kommunalt eide utleieboliger. To tredjedeler av de samlede tilskuddsmidlene på 400 millioner kroner var avsatt til dette formålet. Da Husbanken åpnet for søknader i mai, satt mange kommuner klare. Svært mange av søknadene var til tiltak i omsorgsboliger og sykehjem. Allerede første dag det var mulig å søke oversteget søknadene til omsorgsboliger og sykehjem den avsatte rammen for formålet.

Nær dobling i antall boliger som ble energieffektivisert

Husbanken finansierte energieffektivisering av nær 6000 boenheter. Av disse var 2000 utleieboliger, 1000 omsorgsboliger og 3000 sykehjemsplasser. Det er nær dobbelt så mange enheter som i 2023, og skyldes at den økonomiske rammen for tilskuddsordningen har blitt større. [Tabell 3.28](#) og [3.29](#) viser hvordan energiltakene fordelte seg på kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem. For de kommunale utleieboligene var etterisolering av yttervegg tiltaket som bidro til størst estimert energibesparelse. For omsorgsboliger og sykehjem var det innstallering av solceller som bidro mest. Samlet energibesparelse for alle byggtypene var 16,6 millioner kilowattimer årlig.

Tabell 3.28: Oversikt over fordeling av energitiltak for kommunalt eide utleieboliger.

Tiltak	Antall saker ¹⁾	Antall boliger	Estimert besparelse i kilowattimer
Etterisolering av yttervegg	65	392	864 697
Etterisolering av yttertak/loft	85	1 001	635155
Solceller	9	60	222 833
Solvarmekollektorer	2	5	4 000
Utskifting av vinduer	140	1 490	462 555
Varmepumpe luft-vann	3	10	69 320
Totalt	170	1 958	2 258 560

Tabell 3.29: Oversikt over fordeling av energitiltak for omsorgsboliger og sykehjem.

Tiltak	Antall saker	Antall omsorgsboliger	Antall sykehjemsplasser	Estimert besparelse i kilowattimer
Etterisolering av yttervegg	30	258	190	745 320
Etterisolering av yttertak/loft	42	414	437	1 361 039
Solceller	58	298	1 663	5 746 292
Solvarmekollektorer	1	17	17	240 000
Termisk isolering av rør	4	34	31	67 673
Utskifting av vinduer	70	462	701	327 015
Varmepumpe luft-vann	17	99	297	1 587 428
Varmepumpe væske - vann	15	122	301	4 235 218
Totalt	150	1 016	2 995	14 309 985

Justert regelverk for tilskuddsutmåling

I mai 2024 ble det gjort endringer i forskriften, og utbetalt tilskudd per prosjekt kunne ikke overstige 50 prosent av de faktiske kostnadene. Tidligere ble tilskuddene utbetalt med utgangspunkt i en tilskuddsutmåling basert på normerte verdier. Bakgrunnen for endringen var kjennskap til prosjekter, der utbetalingene nær helfinansierte tiltakene. Kommunal og distriktsdepartementet (KDD) vurderte dette for å være i strid med ordningens formål, som er å gi insentiver til å prioritere energitiltak, ikke å dekke kostnaden i sin helhet.

Kommunenes erfaringer med tilskuddsordningen

Ordningsen har rukket å bli godt kjent blant kommunene. Kartleggingen viser at kommunene opplever ordningen som pedagogisk og enkel å bruke. En av tre kommuner har benyttet ordningen, og mer enn tre av fire kommuner rapporterer å ha kjennskap til den. Kommunene som ikke har søkt tilskuddet sier at hovedårsaken

er trang kommuneøkonomi^{ao)}. Kommuner som har kompetanse innen eiendomsforvaltning og energirådgivning har ofte en fordel, når de skal planlegge og prioritere energitiltak.

Tilskuddet bidrar til at kommunene gjennomfører flere og større energieffektiviseringstiltak

Kartleggingen av kommunenes erfaringer med tilskuddet, konkluderer med at tilskudd til energitiltak er et effektivt virkemiddel for å redusere energiforbruk og forbedre byggene for beboerne. Tilskuddet har bidratt til at kommunene har gjennomført flere energibesparende prosjekter enn de ellers ville hatt økonomisk kapasitet til. Tiltakene har også blitt gjennomført raskere og i større omfang. Beboere i kommunale boliger som ikke har strøm inkludert i husleien, har fått lavere energikostnader. I tillegg har energioppgraderingene ført til at byggene har blitt forbedret, med blant annet redusert støy og bedre innelima.

¹⁾ En sak kan være registret med flere tiltak. Summen av de ulike tiltakene vil dermed gi et høyere sum enn totalt.

Eksempel

Syv kalde kommunale utleieboliger i Stavanger ble etterisolert



Foto: Stavanger kommune

To tomannsboliger (bildet) og en tremannsbolig fikk etterisolert yttertak, yttervegger og skiftet vinduer med tilskudd til energiltak fra Husbanken. Familiene som bor der, har vært plaget med mye kald havvind. Nå forteller de om mye bedre inneklima og lavere kostnader til oppvarming uten at leieprisene har økt.

De 70 år gamle boligene er en del av trehusbebyggelsen i sentrum av Stavanger. Byantikvaren stilte noen krav til byggeskikk på fasaden, så kommunen valgte å gjøre flere tiltak samtidig for egen regning. Blant annet å tilbakeføre estetiske detaljer fra originale bilder, nye ytterdører og ventilasjon.

Kommunen fikk 1,7 millioner kroner i tilskudd til energiltak som dekket rundt 30 prosent av de totale prosjektkostnadene. Boligene ble ferdigstilt i desember 2024 etter seks måneders arbeid, og den totale energibesparelsen er beregnet til 30 800 kilowattimer i året. Kommunen sier at vanskeligstilte også skal bo godt, og at dette tiltaket aldri hadde blitt noe av uten tilskuddet fra Husbanken.

Eksempel

Omsorgsboliger på Bryne produserer sin egen strøm



Foto: Time kommune

I Rogaland har Time kommune fått 401 000 kroner i tilskudd til energiltak for å montere solceller på Røyrvika omsorgsboliger i sentrum av Bryne. De 200 solcellepanelene har en kapasitet på 90 kWp (kilowattpeak). De forsyner hele bygningsmassen med 24 boenheter, fellesarealer og personalrom med energi til oppvarming og drift.

Anlegget ble satt i produksjon i desember 2024 og er beregnet å spare 84 000 kWt (kilowattimer) i kjøpt energi per år. Det tilsvarer en CO₂-besparelse på cirka 44 000 kg per år. Når anlegget produserer mer strøm enn behovet, deles strømmen med andre kommunale bygg innenfor samme matrikelnummer.



3.8 Husbanken samarbeider tettere med flere kommuner

Husbanken har gitt et helhetlig tilbud til alle kommuner de siste fire årene og på den måten styrket samarbeidet med flere kommuner. Husbanken har støttet kommunene i deres boligpolitiske arbeid gjennom direkte dialog, veiledning og ulike arrangementer. 17 distriktskommuner inngikk avtale om bygdevekst og utarbeidet handlingsplaner. Disse kommunene har fått tettere oppfølging for å øke kapasiteten og kompetansen på boligområdet. Ytterligere 18 kommuner har forberedt bygdevekstavtaler. Medarbeiderne som kom tilbake til Husbanken etter det avsluttede forsøket med statsforvalterne, har også styrket kommunesamarbeidet i Rogaland, Vestland og Nordland.

Fra 2021 erstattet Husbanken «kommuneprogrammet» med «kommunestrategien» og tilbyr nå et helhetlig, tilpasset tilbud til alle kommuner. Dette har hatt stor betydning for flere kommuner, spesielt de som ikke samarbeidet med Husbanken tidligere. Flere kommuner har blitt oppmerksomme på Husbankens økonomiske virkemidler og startet et langsiktig arbeid med boligpolitiske planer for kommunen sin.

Husbanken gir råd, veiledning og opplæring til kommunene

Husbanken tilbyr kommunene råd, veiledning og opplæring til å håndtere boligsosiale utfordringer. Hver kommune får et helhetlig tilbud tilpasset sine spesifikke behov basert på statistikk, fakta og kunnskap. I dialog med kommunen får Husbanken avklart utfordringer, behov for økonomiske virkemidler, aktuelle målgrupper og innsatsområder. Deretter anbefaler Husbanken økonomiske virkemidler og relevante tiltak. Dette kommunearbeidet er basert på kontinuerlig forbedring, og tilbudet blir justert fortløpende i samarbeid med kommunene.

Husbankens kommunekontakter jobber kunnskapsbasert, er proaktive i sin tilnærming og bygger relasjoner for å gi kommunene et tilbud som er tilpasset deres behov. Dette innebærer eksempelvis at de tar kontakt med en kommune som nylig har fått tilsatt ny kommunedirektør for å gi informasjon om Husbankens økonomiske virkemidler og øvrige tilbud. Deretter fortsetter dialogen om kommunens behov og situasjon. I slike møter er det viktig at kommunen stiller med medarbeidere fra ulike tjenesteområder, strategisk- og operativt nivå, for å bygge felles

forståelse og diskutere muligheter og konsekvenser. Husbanken erfarer at råd, veiledning og opplæring av kommunene fører til at kompetansen og aktiviteten øker, og at de jobber mer tverrfaglig og helhetlig.

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, tilvisningsavtaler, 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

Tettere dialog gir resultater i Flekkefjord

Flekkefjord kommune i Agder er en mellomstor kommune i sentralitetsklasse 4 med 9300 innbyggere. Ved ulike anledninger opp gjennom årene har kommunen kontaktet Husbanken om ulike spørsmål.

Fra 2021 har kontakten og samarbeidet mellom Husbankens regionkontor og Flekkefjord kommune vært tettere. Det startet da Husbanken tilbød dialogmøte på operativt nivå tidlig i 2021, noe kommunen takket ja til. Husbanken fikk innsikt i kommunens utfordringsbilde, planer og hva de trengte bistand til. Da kontakten var etablert, ble terskelen lavere for samarbeid på flere områder som planarbeid, og konkret bruk av Husbankens økonomiske virkemidler.

Husbanken har årlige møter med kommuneledelsen i Flekkefjord. Kommunen involverer Husbanken tidligere i prosjekter og inviterer til møter/samlinger der boligplanlegging er tema. Husbanken deler også Flekkefjords erfaringer overfor andre kommuner.

Flekkefjord kommune jobber nå kontinuerlig med et godt kunnskapsgrunnlag for boligsituasjonen, spesielt for eldre og vanskeligstilte. Siden 2021 har kommunen økt opptaket av startlånsmidler jevnt fra ni til 20 millioner kroner i 2024. Kommunen har vedtatt startlånsoptak på 30 millioner i 2025. Mer bruk av startlån har blant annet ført til at flere med nedsatt funksjonsevne har blitt boligeiere.

I 2024 fikk kommunen tilskudd til boligtiltak fra Husbanken som støtte til to prosjekter:

- «Bopilot-kontor og utvikling av kurs for byggenæring og håndverkere» er et interkommunalt samarbeid for å undersøke nye boligkonsepter/boformer for eldre og et mer variert botilbud.
- «Fra leietaker til eier - et inkluderings-, normaliserings- og kunnskapsprosjekt» som omhandler boligsosialt arbeid, leiemarkedet, flyktninger og lavinntektsgrupper.

«Flekkefjord kommune har de siste årene jobbet med ulike boligsosiale satsinger og aldersvennlig boligplanlegging. Vi har planlagt og gjennomført både små og noen større investeringsprosjekter som har fått tilskudd fra Husbanken. Samarbeidet med Husbanken er veldig verdifullt for oss. De er tilgjengelige og på tilbudssiden. Fagfolkene er dyktige og har et oppriktig ønske om at vi skal lykkes med arbeidet og planene våre. De gir oss konstruktive råd og nyttig veiledning og har en unik oversikt over gode eksempler fra andre kommuner. Husbanken er også på tilbudssiden med veiledning ovenfor private aktører og utbyggere, noe både de og vi i kommunen setter stor pris på.»

Inger Marethe Egeland, kommunalsjef for helse og velferd i Flekkefjord kommune



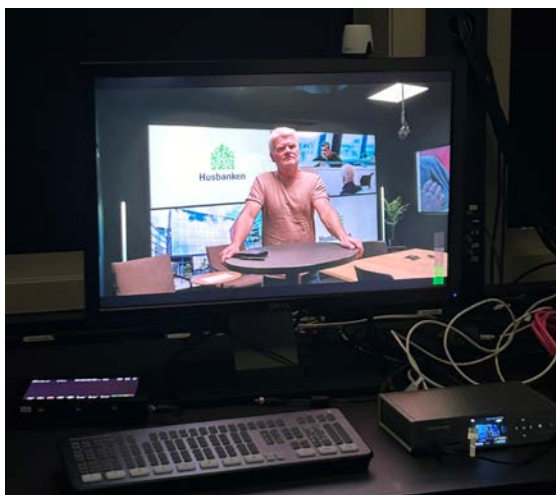
Flekkefjord sentrum. Foto: Sandra Surdal.

Interne kompetansetiltak for å styrke Husbankens rolle som god og trygg samarbeidspartner

Husbanken satser målrettet på å lære opp førstelinjen til å bli enda bedre rådgivere og veiledere. Under opplæringen blir medarbeiderne utfordret til å reflektere over ulike måter å møte kommunene på. Målet er å gjøre medarbeidere trygge i rollen og bidra til at kommunene mottar likeverdige råd og veiledning basert på sine behov.

«De fleste virksomheter har et opplæringsprogram. Men at Husbanken trener førstelinjen på hvordan vi skal lære og forbedre oss, vitner om en vilje og evne til å møte morgendagens utfordringer.»

Thomas Sakshaug, kommunekontakt i Husbanken



Bilder fra opplæringen: Medarbeiderne ble filmet for å kunne reflektere over egen fremtreden.

Styrket samarbeid med distriktskommunene øker bruken av de boligøkonomiske virkemidlene

I mange distrikter er det små boligmarkeder med lav omsetning og lite boligbygging. Dette gir dårlig tilgang til egnede boliger for innbyggerne i kommunene. To av tre kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 oppgir i Husbankens kommuneundersøkelse at de har dårlig tilgang på egnende boliger til nyinnflyttet arbeidskraft. Da trenger kommunen en aktiv boligpolitikk. Det kan være utfordrende for en del distriktskommuner på grunn av lite ressurser, gjennomtrekk av arbeidskraft og et lite kompetansemiljø. Mange distriktskommuner har derfor god nytte av Husbankens rådgivning på både boligplanlegging og virkemiddelbruk.

I Husbankens dialog med kommunene har helhetlig virkemiddelbruk og handlingsrommet i de økonomiske ordningene vært viktige temaer. Som for eksempel muligheten til å gi startlån for å tiltrekke seg og beholde arbeidskraft, og at lån til boligkvalitet kan ha høyere låneutmåling enn pantesikkerheten.

I 2024 utbetalte kommunene i sentralitetsklasse 5 og 6 totalt 2,3 milliarder kroner til 1445 husstander i startlån. Dette er en økning på 225 millioner kroner fra året før, og 82 flere husstander. Distriktskommuner utbetalte også et rekordhøyt beløp i bostøtte i løpet av 2024 med en totalsum på 312 millioner kroner, en økning på om lag 50 millioner fra 2023.

Tilsagn gitt for lån til boligkvalitet var på totalt 858 millioner kroner i 2024, som er en nedgang på 58 millioner kroner sammenliknet med 2023. Fordelingen mellom type lån som er gitt har endret seg fra 2023. Antall lån som har gått til å bygge nye boliger har økt fra 266 boliger i 2023 til 272 i 2024. Samtidig har antall lån til å oppgradere eksisterende boliger gått kraftig ned fra 94 i 2023 til 28 i 2024.

Tabell 3.30: Boliger finansiert i distriktene (sentralitetsklasse 5 og 6) fordelt etter virkemiddel. Antall. 2022–2024.

Virkemidler	2022	2023	2024
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	131	181	214
Lån til oppføring av livsløpsboliger	33	85	58
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	16	94	28
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	19	95	51
Lån til studentboliger ¹⁾	52	0	0
Startlån fra kommunene ²⁾	1 201	1 363	1 445
Investeringsstilskudd ³⁾	107	359	211

Tabell 3.31: Bruk av virkemidler i distriktene (sentralitetsklasse 5 og 6) fordelt etter virkemiddel. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2022–2024.

Virkemidler	2022	2023	2024
Bostøtte ⁴⁾	193,9	263,2	312,0
Startlån fra Husbanken ⁵⁾	1 831,3	2 085,0	2 352,6
Startlån fra kommunene ⁶⁾	1 717,3	2 077,6	2 302,9
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	404,4	592,6	658,5
Lån til oppføring av livsløpsboliger	98,2	273,8	189,0
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	16,4	49,2	10,4
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	33,9	192,8	93,1
Lån til studentboliger	58,1	0	0
Investeringsstilskudd	192,1	782,4	472,2
Tilskudd til boligsosiale tiltak	0,9	8,5	20,9

Tabell 3.32: Bruk av virkemidler i distriktene (sentralitetsklasse 5 og 6) fordelt etter virkemiddel. Andel i prosent av samlet tilsagnsbeløp. 2022–2024.

Virkemidler	2022	2023	2024
Bostøtte ⁴⁾	6	7	8
Startlån fra Husbanken ⁵⁾	12	13	14
Startlån fra kommunene ⁶⁾	11	13	14
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	15	13	7
Lån til oppføring av livsløpsboliger	20	40	22
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	5	13	1
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	4	14	11
Lån til studentboliger	4	0	0
Investeringsstilskudd	20	27	19
Tilskudd til boligsosiale tiltak	7	38	56

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

²⁾ Utlån fra kommunene

³⁾ Omsorgsboliger og sykehjemsplasser

⁴⁾ Eksklusiv strømstøtte

⁵⁾ Husbankens utlån til kommunene

⁶⁾ Utlån fra kommunene

Tilskudd til boligtiltak i distriktene

I 2023 ble det innført en ny tilskuddsordning som kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 kan søke på. Husbanken og Distriktssenteret samarbeider om å vurdere søknadene. Det første året ble det tildelt 8,5 millioner kroner til 14 prosjekter. I 2024 mottok Husbanken 57 søknader om tilskudd til boligtiltak i distriktene, 25 av disse prosjektene ble prioritert. Totalt ble det fordelt 21 millioner kroner til prosjektene.

Husbanken og Distriktssenteret prioriterte prosjekter som skal utvikle nye samarbeidsformer, forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler som bidrar til økt tilgang på egnede boliger. Det legges vekt på at kunnskapen som utvikles i prosjektene skal dokumenteres, formidles og deles på en slik måte at andre kan ha nytte av erfaringene fra prosjektene. Prosjektene som har fått tilskudd, får tilbud om Husbanken og Distriktssenterets samlede kompetanse i arbeidet. I tillegg legges det til rette for arenaer for erfaringsdeling. Les mer i [kapittel 3.9](#) Nyskapende prosjekter.

Arbeidet med bygdevekstkommunene og boligutvikling

Bygdevekstavgtaler er et nytt distriktspolitisk virkemiddel. Bygdevekstkommunene inngår gruppevis samarbeidsavtaler med staten. Avtaleperioden varer i fire år. Overordnede mål er å fremme bosetting, legge til rette for arbeidskraft og styrke næringsutvikling i distriktene. I 2024 har 17 kommuner fordelt på fem piloter i pulje 1 inngått bygdevekstavgtaler med staten og laget handlingsplaner. I tillegg har ordningen blitt utvidet med 18 nye kommuner fordelt på fem piloter i pulje 2. Bolig er et prioritert delmål også for de nye pilotene. Husbanken har derfor i 2024 startet samarbeidet med disse kommunene. Bygdevekstavgtaler er utarbeidet, men avtalene var ikke signert ved utgangen av året.

Husbanken har en formell rolle som samarbeidspart og støtter bygdevekstkommunene med å styrke kapasitet og kompetanse på boligområdet. Kommuner med bygdevekstavgtale får skreddersydde tjenester og tettere individuell oppfølging, hvor Husbanken i større grad er fysisk til stede over tid i alle kommunene. Dette spenner fra strategiske møter med administrativ og politisk ledelse til fagdager om startlån og egne bransjedager. Husbanken bistår også med

- boliganalyser
- veiledning på helhetlig virkemiddelbruk
- veiledning på forsøk med Husbankens virkemidler
- å utvikle kommunens årlige handlingsplaner og gjennomføre konkrete tiltak

Målet er å realisere konkrete boligrelaterte tiltak i bygdevekstkommunene i prosjektperioden gjennom et sterkere samarbeid.

I løpet av 2024 har Husbanken hatt møter med alle bygdevekstkommunene i pulje 1 og arrangert boligdager i flere av kommunene. Husbanken arrangerte også workshop for alle bygdevekstkommunene i Møre og Romsdal, Trøndelag, Troms og Finnmark. Tema var hvordan bygge flere boliger og utvikle nye boligtiltak. Arbeidet er i en tidlig fase. Bygdevekstkommunene i pulje 1 rapporterer likevel at Husbankens veiledning og rådgiving så langt har gjort en stor forskjell på deres arbeid på boligområdet.



Fra venstre: Lene R. Edvarsen i Husbanken, Morten Ballari, Vestre Varanger og Trond Bratlie i Husbanken. Foto: Husbanken.

«Hadde berre dei andre regionale aktørane vore like engasjerte som Husbanken!»

Morten Ballari, prosjektleiar for bygdevekstpiloten i Vestre Varanger.

Erfaringsdeling og samarbeid for bedre kommunale tjenester i storbyene

Husbanken arrangerer månedlige nettverksmøter med de fem storbyene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Drammen. Hensikten med nettverket er å dele erfaringer, styrke kompetansen, diskutere storbyutfordringer og bygge relasjoner.

Deltakerne i nettverket sier det er nyttig å utveksle erfaringer, lære av hverandre og ta med erfaringene inn i eget arbeid for å utvikle nye løsninger. Det å være del av et nettverk med kommuner som har lignende utfordringer gir både inspirasjon og motivasjon. Kommunene har allerede begynt å kontakte hverandre direkte for å få råd om ulike problemstillinger. Dette bidrar til en enda tettere dialog om storbyenes daglige utfordringer og erfaringsdeling om metoder og løsninger.

Storbykommunene understreker at deltakelse i nettverket blir prioritert, fordi det bidrar til å forbedre tjenestene kommunene leverer. Storbykommunene ønsker i særskilt grad å dele erfaringer om blant annet fremtidige boligbehov, boligsosial lov, arbeidet med boliger til innbyggere med utfordringer innen rus og psykisk helse, og erfaringer med tomter og reguleringsprosesser.



Storbynettverket på befaring i Stavanger kommune. Foto Husbanken.

Tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer

I 2024 tildelte Husbanken totalt 20 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 har en treårig utbetalingsprofil og 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 9,6 millioner kroner som i hovedsak ble brukt til følgende:

- «Bomiljøprosjektet Furuset» - jobber for et trygt og godt oppvekstmiljø på Furuset gjennom samarbeid med lokalsamfunn og bydelstjenester.
- «Bomiljø Linderud» - styrke det fysiske og sosiale bomiljøet og bidra til flere steder for nabolagsaktivitet og deltakelse.
- «Bo godt på Sletteløkka» - flere tiltak i fysisk utviklingsplan for leke- og aktivitetsområder, bedre trafiksikkerheten, dyrke, plante trær og opparbeide parkområde, for å forbedre barns og ungdoms muligheter til å bruke uteområdene.
- «Muligheter for Romsås senter» - jobber med å skape et trygt og tilgjengelig nærmiljø senter gjennom fysiske tiltak som belysning, møblering og se på muligheter for aktiviteter i tomme lokaler i senteret.
- «Helhetlig bomiljø på Vestli» - helhetlige grep på boligsosiale problemstillinger, rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet som bor i utsatte bomiljø, ved å utvikle trivselstiltak med sameier, teste leieboligtjeneste med småskalautleiere og drive aktiviteter og åpen møteplass i kommunal blokk med frivillige.
- «Trygge og trivelige nabolag» - utvikle driftsmodell for å skape trygge nabolag og bomiljø i Bydel Gamle Oslo sammen med beboere, boligeiere/ styrer, velferdsaktører, innbyggerforeninger og politiet, gjennom å oppgradere Enerløkka, tilstedeværelse og bomiljøarbeid i nabolag og bygårder fra Vahl skole til Grønland torg.
- «Bedre bomiljø Holmlia» - trygge nabolaget, skape flere møteplasser, mer trivsel og engasjement med åpent nabohus for beboere, bomiljøarbeid og aktiviteter utendørs i nabolaget i samarbeid med sameiestyrer, Salto, politi og vektere.
- «Bedre bomiljø på Rudshøgda» - bidra til et bedret bomiljø på Rudshøgda med en tilstedeværelse og åpent nærmiljøkontor og -kjøkken, samarbeid og kursing i sameieforum, sirkusaktiviteter for barn og unge i Skilpaddeparken og dugnader i parsellparken og hagelag.

Bergen kommune mottok 7,4 millioner kroner som de i hovedsak har brukt til dette:

- Nærmiljøkontor i Bergenshallen på Slettebakken for satsingene på Slettebakken og Solheim.
- Oppgradert en lekeplass i Hordagaten, Solheim sør.
- Trygg skoleveiprosjektet på Danmarks plass ved Løvsstakken Frivilligsentral, Solheim nord.
- Midlertidig klubbhus for å opprettholde aktiviteter for barn og unge ved Sportsklubben Trane, Slettebakken.
- Stedsmarkeringer som Løvsstakke dagene, 100-års jubileum for Ny-Krohnborg skole, Slettenfest og Lysfest Slettebakken.
- Fridalen skole i samarbeid med femti71: Aktiviteter for barn og unge, Slettebakken.
- Aktivitetsguiden i regi av idrettsrådet, Slettebakken og Solheim.

Trondheim kommune mottok tre millioner som ble brukt på følgende to tiltak:

- Oppgradert friområdet i Alfred Larsens gate til et mer attraktivt og mangfoldig lekeareal og møteplass i bydelen Tempe-Sorgenfri. Både pilegrimsleden og nærturen Temperunden vil gå igjennom lekeplassen, og bidra til at den blir et viktig møtested i bydelen.
- Nye uterom og parkprosjekter som skal bidra til bedre levekår i bydelene Lademoen og Tempe-Sorgenfri. Etablere nye og forbedre eksisterende møteplasser i byrom, utearealer og i blå-grønn infrastruktur. I arbeidet inngår å avklare hvilke uterom som er aktuelle, prioritere og lage mulighetsstudier.

Opplæring i bruk av Husbankens virkemidler og boligsosialt arbeid

Husbanken støtter kommunene gjennom ulike opplærings- og veiledningstilbud. Det jobbes jevnt med å tilpasse opplæringen etter kommunenes behov, slik at Husbanken kan være en relevant samarbeidspartner i hele landet. Husbanken erfarer at det er et stort og kontinuerlig behov for å lære opp nye saksbehandlere i kommunene. Derfor satser Husbanken ekstra på e-læring i sitt opplæringstilbud.

Husbanken lanserte i 2024 en ny kursportal der alle som trenger får tilgang på digital grunnopplæring i startlån, bostøtte og Kobo. E-læringen er fleksibel, standardisert og kan skaleres, slik at mange kan nås på kort tid med samme kvalitet på opplæringen. Det nye grunnkurset i startlån er et godt eksempel på dette. Kurset gir grunnleggende kunnskap til både nye og erfarne saksbehandlere og har fått positive tilbakemeldinger for å være lærerikt og enkelt å bruke.



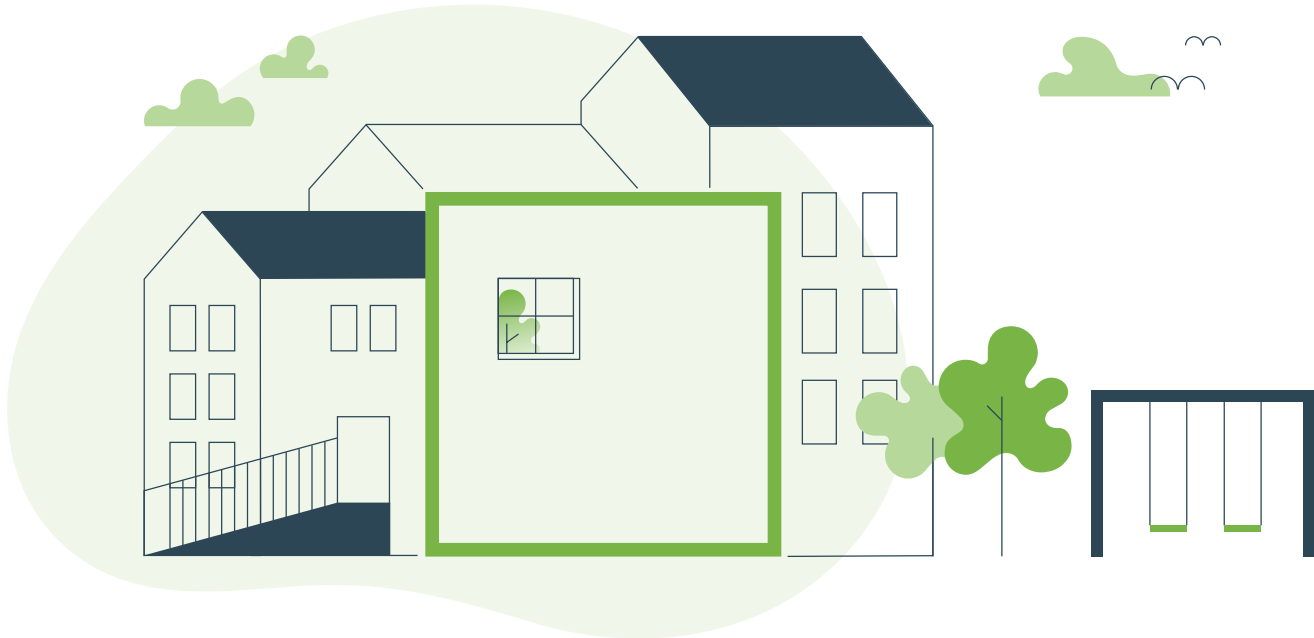
«Jeg har testet det nye e-læringskurset. Det var absolutt nyttig, selv for meg som har jobbet med startlån i mange år. Kurset er lærerikt, oversiktlig og enkelt å navigere i. Dette kurset bør alle som jobber med startlånssaker ta!»

Kjersti Dolva Christensen, startlånssaksbehandler i Porsgrunn kommune

For å supplere opplæringen har Husbanken også tatt i bruk såkalt mikrolæring. Mikrolæringen består av korte e-læringsmoduler som dekker spesifikke og aktuelle temaer innen Husbankens virkemidler.

E-læringskursene blir brukt som en del av strukturerte opplæringsløp. Dette skaper forutsigbarhet og bidrar til at både grunnopplæring og oppfølging, som webinarer, nettverk og én-til-én rådgivning, kan tilbys på en sammenhengende og helhetlig måte.

På alle møteplasser Husbanken arrangerer eller deltar på, formidles erfaringer og kunnskap om boliger til ulike målgrupper og hvordan Husbankens økonomiske virkemidler kan benyttes.



Husbanken evaluerer egne arrangementer og innhenter tilbakemeldinger fra deltakere. Tilbakemeldingene benyttes aktivt i kontinuerlig forbedring av arrangementene. Evalueringene viser at Husbankens arrangementer holder høy faglig kvalitet og at tilretteleggelsen for erfaringsutveksling bidrar til økt læringsutbytte på tvers.

I 2024 ble det gjennomført totalt 47 webinarer, 30 seminarer, ti konferanser, ti fagdager/samlinger, tre workshops, 23 bransjedager og 40 forskjellige regionale og nasjonale nettverk med ulik møtehyppighet. Se [tabell 3.33](#). I tillegg deltar Husbanken hyppig med innlegg og fasilitering i aktuelle fora regionalt, nasjonalt og internasjonalt.

En viktig arena for Husbankens dialog, veiledning og kompetanseheving er digitale og fysiske møter med kommunene. I 2024 gjennomførte Husbanken i underkant av 1500 møter med kommunene på operativt og strategisk nivå. Dette er flere møter sammenlignet med tidligere år. Økningen må ses i sammenheng med at forsøket med overføring av oppgaver og ressurser til statsforvalterne i Rogaland, Vestland og Nordland ble avsluttet i august 2024 og regionkontorene i Vest og Bodø ble gjenopprettet.

Kommunene melder tilbake om at de har stor nytte av Husbankens ulike arrangementer. Spesielt lavterskeltilbud som nettverksmøter har stor oppslutning og får gode tilbakemeldinger. Eksempelvis månedlige nettmøter for kommuner, utbyggere og andre interessenter i region Midt-Norge. Det er en times digitale møter med ett eller to tema per møte. Det har vært 100–170 deltagere per møte.

«Nettverksmøtene er en utmerket arena for å få informasjon om de ulike ordningene til Husbanken. I møtene kan man stille spesifikke spørsmål og få direkte svar. Her deler kommuner, ofte i samarbeid med partnere, erfaringer fra pågående og fullførte prosjekter. Dette har ofte overføringsverdi og gir nyttig informasjon om hvordan man i praksis kan benytte verktøykassen Husbanken tilbyr.»

Arne Gabrielsen, prosjektutvikler, Hitra kommune

Tabell 3.33: Oversikt over opplæringstilbud til kommunene i 2024.

Flere skal kunne eie egen bolig	
27 regionale nettverk	Startlån for saksbehandlere
1 nasjonalt nettverk	Startlånsnettverk for åtte store kommuner
5 regionale seminarer	Startlån
1 regionalt seminar	Startlån og bostøtte
1 regionalt webinar	Startlån i dyrtid
1 regionalt nettverk	Økt eiepotensiale for mennesker med nedsatt funksjonsevne
3 regionale seminarer	Borettslagsmodellen – boliger til personer med utviklingshemming
1 nasjonalt webinar	Boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne
1 regionalt webinar	Offentlig/privat samarbeid om boliger til unge med nedsatt funksjonsevne
1 nasjonalt webinar	Leie til eie i kommunal regi
Leie skal være et trygt alternativ	
1 regionalt webinar	Bosetting og integrering av flyktninger
1 nasjonal konferanse	Not in my backyard
10 nasjonale webinarer	Bostedsløshet
1 regionalt nettverk	Foyer
2 regionale nettverk	Barnefattigdom
Sosial bærekraft i boligpolitikken	
10 piloter	Bygdevekst
2 regionale nettverk	Bolig i distrikt
2 regionale webinarer	Bolig i distrikt
1 nasjonalt nettverk	Storbynettverket
1 regionalt nettverk	Områdesatsing
1 regionalt nettverk	Aldersvennlige lokalsamfunn
1 regional konferanse	Aldersvennlige boliger
1 nasjonal konferanse	Bo trygt hjemme
1 regional konferanse	Bo trygt hjemme
8 regionale seminarer	Boliger til eldre
3 regionale workshops	Boligpolitisk plan
2 regionale seminarer	Boligsosial lov
2 regionale webinarer	Boligsosial lov
Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse	
1 regionalt webinar	Boligmeldingen
3 regionale nettverk	Generell virkemiddelbruk og boligpolitikk
5 regionale konferanser	Husbankens virkemidler og boligsosialt arbeid
1 nasjonal konferanse	Søkerkonferanse om tilskudd til boligtiltak
9 regionale seminarer	Generell virkemiddelbruk og boligpolitikk
23 regionale bransjedager	Samarbeid med kommune og bransje
3 regionale webinarer	Samarbeid med kommune og bransje
2 regionale seminarer	Kobo
18 nasjonale webinarer	Kobo
5 nasjonale webinarer	Bostøtte
1 nasjonalt webinar	Digital klage for bostøtte

Kommunene er fornøyde med Husbanken

Husbanken gjennomfører en årlig undersøkelse blant alle landets kommuner. Kommunene oppgir totalt sett at de er svært godt fornøyde med Husbanken som samarbeidspartner, og det er en tendens til økt tilfredshet sammenlignet med 2023. Kommuneundersøkelsen er en av flere kilder som Husbanken benytter i arbeidet med å forbedre det helhetlige og kontinuerlige tilbudet til kommunene. Svarene benyttes også som én av flere kilder til å analysere status på det boligsosiale arbeidet i kommunene.

Digitale verktøy gir kommunene tilpassede tjenester fra Husbanken

For å gi innsikt i ulike målgruppers behov i kommunene, har Husbanken forbedret digitale løsninger. Digitale tjenester for kommunikasjon og informasjonsdeling gir både Husbanken og kommunene oversikt over planer og behov. Husbanken kan da 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 å framskaffe boliger til flyktninger. Husbanken behandler kommunenes søknader om startlånsmidler fortløpende, og midlene blir utbetalt raskt. Behovsmeldingen gir Husbanken oversikt over kommunenes planer, 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 behovsmelding i 2024, omtrent som i 2023.

Samarbeid med andre aktører

Husbanken samarbeider med flere interesse- og brukerorganisasjoner og bransje, både regionalt og nasjonalt, for å koordinere arbeidet med å møte utfordringene på boligmarkedet på en bedre måte.

Regionkontorene til Husbanken har jevnlig møter med byggebransjen om bruk av de økonomiske virkemidlene og arrangerer boligdager ute i kommunene. På nasjonalt nivå er Husbankens viktigste samarbeidspartnere KS, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL), Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner (SAFO), Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO), Norske Boligbyggelag (NBBL), Boligprodusentene, Leieboerforeningen og Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF). I tillegg har Husbanken hatt samarbeidsmøte med Likestillings- og diskrimineringsombudet (LDO) om boliger til personer med utviklingshemming og hvordan kommuner arbeider med bolig og tjenester til personer med utviklingshemming vurdert opp mot CRPD artikkel 19. Dialog og samarbeid med disse organisasjonene gir verdifull innsikt.

I ulike sammenhenger arrangerer Husbanken konferanser eller samlinger med andre statlige aktører. Statsforvalteren er den vanligste samarbeidspartneren på arrangementene.

Som ett ledd i arbeidet med eldreboligprogrammet (se omtale i [kapittel 3.5](#)), ble det gjennomført webinar og workshop med tittel «Bo trygt hjemme i de boligene vi allerede har». Arrangementet ble gjennomført sammen med NAV Hjelpemidler og tilrettelegging og Distriktssenteret. Det ble blant annet informert om de ulike virkemidlene NAV Hjelpemiddelsentralen, Husbanken og kommunene har til rådighet og som kan brukes sammen eller hver for seg for å tilpasse boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Deltakerne fikk også gode, konkrete eksempler fra praksisfeltet i kommunene. Samlingen ble holdt i Steinkjer kommune. Det var i underkant av 400 digitale deltakere og 50 deltakere på workshopen om tilpassing av bolig som ble avholdt i etterkant av webinarret.

Husbanken har hatt sekretariatsfunksjonen for Nasjonalt brukerråd for den sosiale boligpolitikken

Husbanken har hatt ansvaret for sekretariatet til Nasjonalt brukerråd for den sosiale boligpolitikken siden 2023. Brukerrådet ble opprettet som et tiltak i strategien for den sosiale boligpolitikken «Alle trenger et trygt hjem» (2021–2024), og har vært et rådgivende organ og forum for å utvikle brukermedvirkning i den sosiale boligpolitikken i strategiperioden.

Brukerrådet var bredt sammensatt og traff målgruppene for strategien og Husbankens virkemidler. Rådet hadde representanter med kunnskap om kommunale boliger, psykisk helse, rusomsorgen, personer med utviklingshemming, ungdom, barnefamilier, minoriteter og pensjonister. I de sakene brukerrådet har vært involvert i, har rådets medlemmer bidratt med kompetanse og erfaringer. Det har vært nyttig å få oppdatert, og dagsfersk, informasjon fra målgruppene.

I tillegg har rådet gitt innspill til

- spørsmålene i ny kartlegging av bostedsløse
- tiltakene i eldreboligprogrammet
- tiltakene i boligmeldingen, spesielt at leie skal være et trygt alternativ

I 2024 benyttet Kommunal- og distriktsdepartementet seg av rådet, da Boligmeldingen ble lagt fram og fikk innspill og tilbakemeldinger på tiltakene i meldingen. Da strategiperioden løp ut i desember 2024, ble rådet avvirket.

Husbanken har lang erfaring med å involvere brukere i de prosessene og oppdragene hvor det har vært viktig for leveransen. Husbanken vil forsette dette arbeidet og oppretter en ny arena for jevnlig kontakt med brukerorganisasjoner med minst to møter i året. Kommunal- og distriktsministeren vil bli invitert til å delta på ett av dem.

Avsluttet forsøket med overføring av oppgaver og ressurser fra Husbanken til statsforvalterne

Forsøket med overføring av oppgaver og ressurser fra Husbanken til statsforvalterne i Rogaland, Vestland og Nordland ble satt i gang 1. september 2021, med en varighet på tre år. Forsøket innebar at statsforvalterne i forsøksområdet, på vegne av Husbanken, veiledet kommunene på det boligsosiale området. Regjeringen avgjorde at oppgavene og ressursene skulle tilbakeføres til Husbanken da forsøket ble avsluttet 31. august 2024.

Forsøket har gitt erfaringer om ulike måter å organisere staten på for å oppnå ulike synergieffekter. For å kunne møte regjeringens ambisjoner på det boligpolitiske området har Husbanken behov for en regional førsteltnje som er tett på kommunene, har god innsikt i hvordan lokale boligmarkeder fungerer, og kan støtte kommunene i deres helhetlige boligpolitiske arbeid. Husbanken har de siste årene fått økte lånerammer, og skal fremme gode boligprosjekter i samarbeid med kommuner og utbyggere. Husbanken har også fått flere oppgaver som handler om hvordan leiemarkedet fungerer, og forsterket sitt distriktsrettede arbeid.

Statsforvalterne vil fremdeles ha en viktig rolle i den boligsosiale politikken. Fra og med juli 2023 trådte også en ny lov om kommunenes boligsosiale ansvar i kraft, der statsforvalterne er klageinstans. Statsforvalterne har flere velferdspolitiske oppgaver som er koblet til det boligsosiale arbeidet, og må derfor fremdeles bidra til at staten opptre samordnet overfor kommunene på feltet.



3.9 Nyskapende prosjekter

I dette kapittelet presenteres nyskapende prosjekter gjennomført i 2024. Demografiske, sosiale og økonomiske utfordringer gjør det viktigere å planlegge for egnede boliger til alle i årene framover. Kommunene har utfordringer med å tilby tilstrekkelig og gode boliger til flere grupper vanskeligstilte. Husbanken har bidratt med kunnskap om hvordan møte utfordringene gjennom boligsosiale tiltak og boligtiltak i distriktene. I 2024 har kommunene testet ut nye boligkonsepter for personer med nedsatt funksjonsevne og personer med rusmiddelavhengighet og psykiske lidelser (ROP-gruppen).

Tilskudd til boligtiltak

Tilskudd til boligtiltak skal legge til rette for flere egnede boliger i hele landet, gjennom å teste nye boligtiltak. Tilskuddet skal også stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon i møte med demografiske, økonomiske og sosiale utfordringer. Tilskudd til boligtiltak omfatter tilskudd til boligsosiale tiltak, tilskudd til boligtiltak i distriktene og tilskudd til leieboerorganisasjoner.

I 2024 mottok Husbanken 146 søknader på om lag 133 millioner kroner. Søknadene fordelte seg på 87 søknader¹⁾ på tilskudd til boligsosiale tiltak, 57 søknader på tilskudd til boligtiltak i distriktene og to søknader på tilskudd til leieboerorganisasjoner. Den totale tilskuddsrammen i 2024 var på 37,5 millioner kroner, Husbanken ga 31 tilsagn om tilskudd til boligsosiale tiltak på til sammen 14,7 millioner kroner, 25 tilsagn om tilskudd til boligtiltak i distriktene på til sammen 21 millioner kroner, samt tilskudd til leieboerforeningen på 1,5 millioner kroner. Husbanken innvilget masterstipend på 30 000 kroner til ti studenter.

Boligsosiale tiltak- hvordan legge til rette for at flere barnefamilier kan etablere seg og bo i pressområder

Formålet med tilskudd til boligsosiale tiltak er å utvikle nye metoder, konsept og løsninger i det boligsosiale arbeidet i hele landet.

I løpet av 2024 har Husbanken mottatt 23 sluttrapporter fra prosjekter som hadde fått tilskudd til boligtiltak. De fleste av disse fikk tilskuddsmidler i 2023. Dette året ble prosjekter som så på barnefamilier og lavinntektsgrupper i pressområder med høye boligpriser særlig prioritert for tilskudd til boligsosiale tiltak. Høye boligpriser i pressområdene kan gjøre det vanskelig for barnefamilier og lavinntektsgrupper å etablere seg. Dette er uheldig for de som ønsker å bo sentralt, og til hinder for å nå målet om en sosialt bærekraftig byutvikling med rom for alle sosiale lag i befolkningen.

SINTEF og Trondheim kommune har fått hver sine tilskudd. De ser nærmere på hvordan både kommunen og andre aktører kan legge til rette for at flere barnefamilier kan etablere seg og bo i pressområder og bynære strøk.

SINTEF: Tiltak for at barnefamilier med lav og middels inntekt skal kunne etablere seg i pressområder

SINTEF har fått tilskudd til et prosjekt for å etterprøve hvor godt nye boligløsninger og forretningsmodeller treffer barnefamilier med begrenset økonomi, og hvilke virkemidler kommunen har til å påvirke boligmarkedet gjennom dagens regelverk. Kommunene Bergen, Trondheim og Moss har deltatt i ressursgruppen for dette prosjektet og bidratt med kunnskap. SINTEF har undersøkt de mest brukte finansieringsmodellene som «leie til eie» og «deleie», og belyst problemstillingen fra henholdsvis utbyggere-, kjøpere og kommunens perspektiv.

¹⁾ Dette inkluderer 15 søknader til masterstipend

SINTEF oppsummerer med at boligkjøpsmodellene ikke er godt nok egnet for vanskeligstilte på boligmarkedet. Spesielt ikke for enslige med barn eller personer med uforutsigbar eller begrenset inntekt. For å kunne betjene bokostnadene krever de private boligkjøpsmodellene at man har en god arbeidsinntekt, tillegg krever banken at man har ingen eller liten gjeld, samt mulighet til å sette av penger til månedlig sparing. SINTEF konkluderer med at forretningsmodellene må kombineres med andre tiltak for at barnefamilier skal kunne etablere seg i pressområder og dermed bidra til en variert beboersammensetning. En mulighet kan være kombinasjonsløsninger der det offentlige og private samarbeider om et velfungerende regulert leiemarked, og at kommunene bruker eierrådigheten sin til å ta ulike sosiale hensyn når de utvikler egne tomter.

Eksempel fra Trondheim kommune

Barn i by – om barnevennlige nabolag på Møllenberg



Møllenberg i Trondheim. Foto: Glen Musk 2022.

Trondheim kommune har fått tilskudd til å gjennomføre en mulighetsstudie. Kommunen ønsker at flere barnefamilier skal etablere seg og bli boende i den sentrumsnære bydelen Møllenberg. Mulighetsstudien har tatt for seg både boligen, nabolaget og bydelen. Den gir konkrete forslag til både fysiske og sosiale tiltak som kan bidra til å skape et stabilt, mangfoldig og variert bomiljø, hvor barnefamilier trives og finner tilhørighet. Målet med mulighetsstudien var å avdekke og synliggjøre potensialet i bydelen og utvikle gode løsninger som kan motvirke bydelens utfordringer.

Resultatene fra mulighetsstudien viser at bydelen har stort potensial som ikke er utnyttet. Med noen enkle tiltak kan området bli bedre egnet for barnefamilier. Det er også vist at bygningene har kvaliteter som kan bidra til et variert bomiljø med forskjellige beboergrupper. Prosjektet har gitt kommunen en verktøykasse med tiltak, fra store langsiktige planer til enklere løsninger. Arbeidet med prosjektet har også bidratt til økt eierskap og forståelse av utfordringsbildet, samt styrket kompetanse i kommunen.

Tilskudd til boligtiltak i distriktene - hvordan øke boligbyggingen og utarbeide nye samarbeidsformer i distriktene?

Formålet med tilskudd til boligtiltak i distriktene er å øke tilgang til egnede boliger i distriktskommuner gjennom å utvikle nye samarbeidsformer og forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler.

Mange distriktskommuner har små boligmarkeder med lav omsetning av boliger og lite eller ingen nybygging, få egnede utleieboliger til ordinær utleie, og ofte mange tomme, men ikke ledige fritidsboliger. Mange steder er markedsverdien på boligene lavere enn byggekostnadene. Lav tilgang på egnede boliger kan gjøre det vanskelig å trekke til seg innbyggere og arbeidskraft og beholde dem. Lav tilgang på aldersvennlige boliger gjør det vanskeligere å oppnå at eldre kan bo lenger hjemme og utsette behovet for omsorgs- og sykehjemsplass.

Husbanken og Distriktsenteret samarbeidet i 2024 om å arrangere tre ulike digitale treffpunkt for de prosjektene som fikk tilskudd til boligtiltak i distriktene. Treffpunktene hadde som formål å dele erfaring mellom kommunene, samt å stille spørsmål og få innspill. De digitale treffpunktene var også en arena for å øke kompetansen hos tilskuddsmottakerne innenfor ulike tema som ble aktualisert i prosjektperioden, som å kjøpe ekstern kompetanse og hvordan skrive sluttrapport.

I 2023 ønsket Husbanken spesielt prosjekter som så ulike modeller for å redusere risiko og tap ved salg av nye boliger i distriktskommuner. Husbanken ønsket også prosjekter som tok for seg interkommunalt samarbeid for å samordne boligutviklingen, og ta i bruk Husbankens virkemidler på en ny måte.

Eksempel fra Senja kommune

Pilot Senja



Prosjektet Gibostad på Senja har fått omsetningsgaranti, og en privatperson har fått tapsgaranti. Senja kommune har også kjøpt to prøveboleiligheter i dette prosjektet. Fotomontasje: Thor Meland

Senja kommune har fått tilskudd til et prosjekt som har testet ut ulike virkemidler for å framskaffe flere nye boliger. Kommunen har de siste årene hatt en sterk næringsvekst, og dermed også et økt behov for boliger. Senja har testet ut tre nye virkemidler for å fordele risikoen mellom det offentlige og privat utbyggere.

1. **Tapsgaranti** som reduserer tapsrisiko for personer som skal bygge eller kjøpe nybygd bolig i distriktet.
2. **Omsetningsgaranti** som gir utbygger rentedekning på investert kapital på usolgte boenheter i flerboligprosjekt fra 90 dager til maksimalt to år etter ferdigstilling.
3. **Prøvebo-leiligheter** som kommunen kjøper for arbeidstakere som ønsker å flytte til kommunen, for å teste ut hvordan det er å jobbe og bo i kommunen. Leilighetene kan kjøpes av leietaker etter 1–3 år til avtalt pris.

Erfaringene så langt er at tapsgaranti er et effektivt virkemiddel for både utbyggere og private for å fremskaffe nye boliger i distriktet. Tapsgarantien reduserer risikoen for private som bygger ny bolig eller kjøper nybygd bolig i flerboligprosjekt. Garantien gjør det også lettere for utbyggere å få tilstrekkelig med forhåndssalg i flerboligprosjekter. Tapsgarantien har vært et direkte utløsende virkemiddel for å realisere ett av flerboligprosjektene i Pilot Senja.

Kommunen vurderer omsetningsgarantien som et virkemiddel av mindre betydning, siden det er forhåndssalget som avgjør om byggeprosjekter blir realisert. Omsetningsgarantien kan likevel være et godt supplement, ved å bidra til at utbyggere kan starte flerboligprosjekter i distriktet selv om ikke alle boligene er forhåndsolgte.

Prøvebo-leiligheter har blitt introdusert for å tiltrekke seg arbeidskraft og nye innbyggere til kommunen. Pilot Senja har kjøpt to prøveboleiligheter. Kjøpet bidro til at utbygger oppfylte bankens krav om forhåndssalg og kunne dermed gå i gang med realisering av prosjektet. Dette viser at dersom en kommune kjøper prøveboleiligheter i et utbyggingsprosjekt, kan det være med på å realisere flere nye boenheter i kommunen.

Eksempel fra Masfjorden

Samordne saksbehandling av startlånsordningen i region Nordhordland

Tilskuddet ble brukt til å utrede om det er grunnlag for et interkommunalt samarbeid om å behandle startlån og hvordan dette kan løses. Arbeidet ble knyttet opp til kommunene Alver, Austrheim, Fedje, Gulen, Masfjorden, Modalen, Osterøy og Vaksdal.

Oppdraget var å vurdere om nye samarbeidsformer bidrar til å øke tilgangen på egnede boliger i regionen både for eldre og barnefamilier.

Tilskuddet ble brukt til å kjøpe kompetanse for å få de nødvendige utredningene som skal til, blant annet

- en analyse av behov og muligheter knyttet til startlånsordningen i kommunen
- en juridisk utredning
- vurdere ressursbehov og organisering for å løse oppgavene knyttet til startlånsordningen

Utredningen viste at vertskommunesamarbeid var mest egnet. Kommunene i Nordhordland foretrekker likevel et mer uformelt samarbeid rundt arbeidet med startlånet. I stedet for et formalisert interkommunalt samarbeid, ønsket de minste kommunene en arena for å utveksle erfaring og kunnskap om ulike sider av saksbehandlingen.

Tabell 3.34: Sammendrag av ulike modeller for startlånssamarbeid.

Modell	Vedtaksmyndighet	Kan omfatte saksbehandling uten vedtak	Oppfølging av lån	NIBRs vurdering
Interkommunalt politisk råd	Kan ikke fatte enkeltvedtak, bortsett fra tilskuddsordning	Nei	Ikke tjenlig	Ikke tjenlig for startlån
Kommunalt oppgavefelleskap	Kan ikke fatte enkeltvedtak, bortsett fra tilskuddsordning	Ja	Kanskje	Ikke tjenlig for vedtak om startlån, kan brukes til saksbehandling
Vertskommune-samarbeid (administrativt)	Kan fatte enkeltvedtak	Ja	Tjenlig	Modellen er egnet for interkommunalt samarbeid om startlån
Interkommunalt selskap	Kan fatte enkeltvedtak	Ja	Tjenlig	Modellen er tjenlig for interkommunalt samarbeid om startlån
Kjøp av tjenester	Kan fatte enkeltvedtak	Ja	Ikke tjenlig	Modellen er lite tjenlig for vedtak, men kan brukes til deloppgaver i saksbehandling av en startlånssøknad

Leveranser 2024

Tabell 3.35: Tilskudd til boligsosiale tiltak.

Tilskuddsmottaker	Prosjektittel	Tema
Asker kommune	På lik linje - en tjenesteutvikling i overgangen til egen bolig for unge med funksjonsnedsettelse	Nedsatt funksjonsevne, eldre
Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL)	KBL - utvikle og spre kunnskap og god praksis innen boligpolitikk og boligsosialt arbeid og videreføre dette til landets kommuner	Boligsosialt arbeid, boligpolitikk
Kunstnerboligforeningen	Kunstnerboliger i Tårnparken, Økern	Leie, brukermedvirkning
Leieboerforeningen	Utvikling av prosjektet "Leieboersamvirke"	Leie, brukermedvirkning
Leieboerforeningen	Leieboermedvirkning 2.0	Leie, brukermedvirkning
Norgeshus AS	Sammen er vi mindre alene	Eldre, brukermedvirkning
NTNU Samfunnsforskning	Why/Not in my backyard?: Dialogverktøy for kommuner og nabolag	Bostedsløse, leie, ROP
Sandefjord kommune	Leie - et trygt alternativ - effekten av medvirkning i boligsosialt arbeid	Leie, brukermedvirkning, ROP
SINTEF	Tiltak for at barnefamilier med lav og middels inntekt skal kunne etablere seg i pressområder	Eie, barn og unge
SINTEF	Ny bolig og institusjonstilbud til personer med demens og omfattende hjelpebehov	Eldre
Stiftelsen Kirkens Bymisjon	Ung i Bolig - gode helhetlige boligløsninger for unge 18-25 år	Barn og unge, brukermedvirkning
Trondheim kommune	Barn i by. Barnevennlige nabolag på Møllenberg	Eie, barn og unge, brukermedvirkning

Tabell 3.36 Tilskudd til boligtiltak i distriktene.

Tilskuddsmottaker	Prosjekttittel	Tema
Beiarn kommune	Utvikling av attraktive bomiljø i distriktene	Boligplanlegging, eldre
Drangedal kommune	Aldersvennlig lokalsamfunn - Drangedal	Boligplanlegging, eldre
Dyrøy kommune	Bo i Dyrøy - en digital boligportal med skreddersydde virkemiddelpakker for vanskeligstilte og andre grupper i boligmarkedet	Boligplanlegging
Etnedal kommune	Utvikling av utleieboliger på Bruflata	Leie, boligplanlegging
Folldal kommune	Boligutvikling i distriktene - Leiligheter i institusjonsbygg	Transformasjon, leie/eie
Leka kommune	Konseptutvikling for boliger i sentrum	Boligplanlegging, eldre
Lom kommune	Videreføring av GNIST-prosjektet i Lom kommune	Boligplanlegging, offentlig/privat samarbeid
Masfjorden kommune	Sakshandsaming av startlånsordninga i Nordhordaland-regionen	Interkommunalt samarbeid, startlån
Senja kommune	Pilot Senja	Offentlig/privat samarbeid, leie/eie, boligplanlegging
Skjåk kommune	Bustadprosjektet "Prøvebu i Skjåk"	Leie, boligplanlegging
Tydal kommune	Bolig for alle	Leie/eie, boligplanlegging

Eksempel

Forbilledlig helsehuskonsept i Hammerfest



Helsehuset er integrert i Finnmarkssykehuset. Foto: Tor Even Mathisen/Finnmarkssykehuset

Hvilke funksjoner og aktiviteter bør et helsehus inneholde, for at det skal fungere optimalt i en kommune? Det har Finnmarkssykehuset tenkt å finne ut av på en systematisk måte.

Høsten 2024 tok Hammerfest kommune i bruk et helt nytt helsehus samlokalisert med Finnmarkssykehuset, Norges Arktisk universitet (UiT) campus Hammerfest og Sykehusapotek Nord. Det innovative konseptet inneholder både utdanning, kompetanse og forskning i et sammenhengende behandlingsforløp. Ett av målene er at det gjennomplanlagte konseptet skal bli et forbilde for helsehus i andre kommuner og videreutvikle Husbankens veiledning med investeringstilskuddet.

Helsehuset har 32 korttidsplasser med rehabilitering og etterbehandling, kommunale akutte døgnplasser, lindrende og palliativ behandling, smittebehandling og avlastning. I det universelt utformede bygget er det ulike fellesarealer for pasientene både inne og ute, med muligheter for stillhet og aktivitet, sosialt fellesskap og sansestimulering. I avdelingene som ligger i første og tredje etasje er det varme farger, materialer, møbler og kunst for å skape et hjemlig preg.

Friske Finnmarkinger kan også komme og benytte kafeen og kiosken, gymsalen og biblioteket, ulike arrangement i foajeen eller prestetjenesten. I samme bygg er det i tillegg legesenter, legevakt, Frisklivs- og mestringssentral og ergo- og fysioterapitjeneste.

Husbanken har gitt 58,4 millioner kroner i investeringstilskudd til de 32 korttidsplassene. Prosjektets total kostnader landet på 236,3 millioner kroner.

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. Ordningen ble avviklet i 2023. Under følger en kort status for hvert av prosjektenes arbeid i 2024.

Karmøy kommune fikk tilskudd til å utvikle et boligkonsept tilrettelagt for personer med samtidig rusmiddelavhengighet og psykiske lidelser

I november ble de tre arkitekttegnede boligene ferdigstilt og klare for innflytting. Boligene som er tegnet av Snøhetta er spesialbygget og tilrettelagt for målgruppen. Målet med prosjektet er å øke bokvaliteten og tryggheten for beboerne, styrke helse, miljø og sikkerhet (HMS) for de ansatte, og samtidig redusere vedlikeholdskostnadene for kommunen.

Arkitektene har valgt robuste og brannsikre byggematerialer med lang varighet og som er lette å rengjøre. De tre boligene er bygget med tre, betong og teglstein og ulike løsninger for brannsikkerhet. Etter noe tids bruk vil kommunen vurdere hvilke materialer og løsninger som har fungert best.

Boligene har en total kostnad på 15 millioner kroner. Prosjektet er finansiert av Forskningsrådet, Husbanken, Karmøy og Stavanger kommune. Finansiering fra Husbanken var kr 6,7 millioner kroner.



Fra åpningen med ordfører Leiv Arne Marhaug og Vanessa Bennett i Mental Helse. Foto: Husbanken



Inngangspartiet til en av boligene. Foto: Husbanken

Sandnes kommune fikk tilskudd til å utvikle og teste sentrumsnære leiligheter for ROP-gruppen

Sandnes kommune har etablert en boligmodell med åtte sentrumsnære og robuste leiligheter for ROP-gruppen. Alle beboerne har nå flyttet inn, og kommunen erfarer at det fungerer godt.

Det er ikke noen særskilte utfordringer med at de fire beboerne bor så tett. Leilighetene er mer integrert i ordinære bomiljø og har et lavere arealmessig fotavtrykk enn frittliggende robustboliger. Boligene ser ut til å oppfylle sin hensikt som et trygt og funksjonelt hjem, der beboerne får helhetlige, individuelle rus- og psykisk helsetjenester bygget på recoverygrunnlag fra mestringsenheten (bydekkende rus og psykisk helsetjeneste). Beboerne blir fulgt opp i hjemmet, de får helsebehandling etter behov, ulike kurs og aktiviteter.

Miljøvaktmester fra bolig tjenesten følger opp de bygningstekniske forholdene ukentlig. Miljøvaktmesteren har en viktig funksjon i relasjonen med beboerne, for å styrke bomestring og ivareta bygget gjennom forebyggende vedlikehold og skadebegrensning. I tillegg til husleiekontrakten inngår kommunen individuelle avtaler om å følge opp hver beboer og fordele ansvaret mellom den enkelte og de ulike tjenestene. Kommunens boligkontor, mestringsenheten og NAV samarbeider tett med beboere i leilighetene for å skape mest mulig stabilitet i naboforholdet. Sandnes kommune mottok 8,5 millioner kroner fra Husbanken til dette prosjektet.

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

Hensikten med å prøvebo er å gjøre overgangen fra leie til eie raskere, tryggere og mer smidig. Kommunen fikk 5,4 millioner kroner i tilskudd fra Husbanken. I perioden 2022–2025 skulle kommunen skaffe til veie 30 boliger til målgruppen. Etter at tilskudd til utleieboliger ble avviklet, ble antallet nedjustert til ni boliger.

Resultater så langt:

- Trondheim kommune har holdt fram med å kjøpe boliger etter modellen prøvebo. Kommunen har kjøpt totalt 19 leiligheter, seks av disse er kjøpt etter at tilskudd til utleieboliger fra Husbanken falt bort.
- Kommunen setter av 400 000 kroner i tilskudd til etablering per beboer i tillegg til et prisavslag på 50 000 kroner per bolig.
- Beboere og pårørende opplever større valgfrihet, mer brukermedvirkning og økt inkludering i nabolaget.

Utfordringer underveis:

- Økte byggekostnader og kjøpspriser førte til at kommunen kjøpte leiligheter med mindre areal enn planlagt. Dette har likevel vist seg å fungere godt for de som leier og planlegger å bli eiere.
- Økte renter har gjort det vanskelig å fastsette størrelsen på startlånet for kjøpere som har ung ufør-inntekt. Kommunen har likevel funnet løsninger over tid.
- Noen beboere har flyttet ut på grunn av større behov for tjenester enn forventet. Dette har likevel ikke vært problematisk, da det er mange som ønsker å prøvebo.

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

Stiftelsen Kirkens Bymisjon mottok 3,7 millioner kroner i tilskudd til å oppgradere en eksisterende bygård sentralt i Oslo. De tester om en boligmodell kan gi kvinner som har utfordringer med rusbruk og psykisk helse gode og stabile boforhold og et bedre liv. Huset inneholder tolv moderne leiligheter med tidsbestemte leiekontrakter og personalbase.

Huset blir sakte fylt opp, og per januar 2024 bor det åtte kvinner der. Til nå er det tre beboere som har avsluttet leieforholdet etter noen måneder, det viste seg at egen bolig var for tidlig for disse. Det er første gang Kirkens Bymisjon har et slikt tiltak, og de erfarer at det tar tid å finne ut om dette tiltaket er noe for beboerne eller ikke. Bymisjonen som bemanner huset ser mest resultater på individnivå, noe som er naturlig når de jobber så tett med beboerne.

Å bosette denne gruppen krever mye av de ansatte og av nabolaget. Kirkens Bymisjon mener likevel at modellen med kvinner som bor i samme hus med tidsbestemte kontrakter og personalbase kan egne seg godt flere steder. Prosjektet bidrar også til å øke bevisstheten rundt kjønnsrettet arbeid i møte med bostedsløshet.

FoU-prosjekter levert i 2024

I 2024 har Husbankens forsknings og utviklingsportefølje (FoU) hatt et særlig fokus på kunnskap som kan bidra til å underbygge Husbankens nye kunnskapsrolle på leiemarkedet. Det har blitt gjennomført evaluering av to sentrale virkemidler, lån til boligkvalitet og plankravet i investeringstilskuddet, i tillegg til en rapportering på kommunenes erfaringer med Husbankens tilskudd til energitiltak. Rapportene er publisert på Husbanken.no og kommenteres i delkapitlene der de tematisk hører hjemme, slik det fremgår av [tabell 3.37](#).

Tabell 3.37: Leveranser i 2024 – Husbankens FOU-portefølje.

Hvem	Prosjekttittel	Hovedtema	Omtalt i kapittel
NTNU Samfunnsforskning	Årlig rapportering om utviklingshemmetes bosituasjon. Utvidet undersøkelse om informasjon i kommunalt pasient- og brukerregister	Personer med utviklingshemming, etablering i eid bolig	3.1
Sintef Community	Bokutgivelse: Veien til egen bolig	Personer med utviklingshemming, etablering i eid bolig	3.1
Flere	Utvikling av e-læringskurs/mikrolæring	Veiledning av kommuner, ulike tema	3.1 /3.8
NIBR	Tiltak for flere utleieboliger - tilbudssidestimulerende tiltak i det norske leiemarkedet	Leiemarkedet	3.2
Samfunnsøkonomisk analyse	Leiemarkedets effekt på makroøkonomien - bidrar det norske leiemarkedet til økt stabilitet?	Leiemarkedet	3.2
Asplan Viak	Karlegging av tomme boliger 2024 - teoretisk boligreserve	Leiemarkedet, flyktninger	3.2
Samfunnsøkonomisk analyse	Notat: Er det billigere å eie eller leie bolig?	Boligmarkedet, leiemarkedet	3.2
Samfunnsøkonomisk analyse	Notat: Effekten av kortidsleie/Airbnb på det ordinære leiemarkedet	Leiemarkedet, storby, korttidsleie	3.2
Samfunnsøkonomisk analyse	Evalueringsrapport av lån til boligkvalitet	Boligbygging, virkemiddevaluering	3.4
Oslo Economics	Bostøtte og private bokollektiv	Bostøtte, leiemarkedet, flyktninger	3.3
NOVA	Økt kunnskap om egnede boliger	Demografi, eldre, boligbehov	3.5
Samfunnsøkonomisk analyse	Evalueringsrapport av plankrav ved søknad om Husbankens investeringstilskudd	Virkemiddevaluering	3.5
Oslo Economics	Kommunenes erfaringer med tilskudd til energiltak	Bærekraft, oppgradering, virkemiddevaluering	3.7
Husbanken/Norfakta	Husbankens boligundersøkelse 2024	Boligetablering, leiemarkedet, mm.	3.8/vedlegg 1

3.10 Utvikling, drift og forvaltning av Husbankens digitale portefølje

Husbanken har hatt stabil og sikker drift av de digitale tjenestene i 2024, samtidig som det har vært et stort behov for endringer på mange av Husbankens ordninger og tjenester. Husbanken har ferdigstilt et veikart for å modernisere selvbetjening og saksbehandling av lån og tilskudd samt startet på leveransene. Mot slutten av året ble et forprosjekt for å modernisere låne- og tilskuddsforvaltning besluttet igangsatt. I tillegg er det gjennomført en rekke sikkerhetstiltak, og infrastrukturen er styrket ved å benytte et eksternt datarom som sekundærlokasjon.

Kompetanse og innovasjon

I 2024 gjennomførte Husbanken et "hackathon" for å fremme samhandling, kreativitet og innovasjon. Over to dager jobbet deltakerne i tverrfaglige team og presenterte flere innovative løsninger som bidrar til å styrke Husbankens digitale tjenester og brukerstøtte. Arrangementet har blitt framhevet som en suksess, og tilbakemeldinger fra deltakerne viser at det både styrket organisasjonskulturen og bidro til konkrete forbedringsforslag for Husbankens tjenester.

I 2024 har Husbanken styrket kompetanse og innovasjon gjennom arenaene "Kul kode" og "Kul metode". (Kul er en forkortelse for kultur, utvikling og læring.) "Kul kode" fokuserer på digitalisering og teknologi, hvor ansatte deler kunnskap og erfaringer gjennom presentasjoner, workshops og innlegg. Totalt 15 aktiviteter ble gjennomført i 2024. "Kul metode" utforsker innovative arbeidsmetoder på tvers av avdelinger og kontor, med deling av erfaringer om samhandling, prosesser og metoder. Tre aktiviteter ble gjennomført i 2024.

I løpet av 2024 ble det også gjennomført tre demonstrasjoner i Husbanken. Disse ga ansatte muligheten til å se og gi tilbakemelding på funksjonalitet under utvikling. Formålet er å involvere brukerne tidlig i prosessen, sørge for at løsningene dekker faktiske behov, og bidra til bedre sluttprodukter. Demonstrasjonene omfattet løsningen for den nye rentekompensasjonsordningen for investeringer i skolene, den nye nettbankløsningen «Mitt kundeforhold» og en ny løsning for sikker innsending av dokumenter. Alle ansatte i Husbanken ble invitert til å delta, og komme med sine tilbakemeldinger i disse demonstrasjonene.

Kunstig intelligens

Husbanken har hatt en aktiv og forsvarlig tilnærming til kunstig intelligens (KI). Husbanken erfarer at KI vil kunne bidra til å effektivisere og forbedre arbeidsprosesser til det beste for kunder, brukere og ansatte.

Husbanken etablerte tidlig pilotgrupper, hvor ulike språkmodeller og andre relevante KI-verktøy ble testet ut. Ved årsskiftet var det cirka 75 pilotbrukere fordelt på ni grupper fra ulike fagområder. Disse ansatte har lært å bruke KI, sett på mulighetsrommet gjennom relevante eksempler, til hvordan bruke KI for å effektivisere forvaltningen og være en god støtte i saksbehandlingen. I tillegg til opplæring har det vært egne møter med erfaringsutveksling mellom representanter fra de ulike pilotgruppene.

I 2024 ble det etablert en intern retningslinje og en strategi for bruk av KI. Samtidig er det også utarbeidet egne nettsider hvor de ansatte kan oppsøke informasjon og erfaring relevant for området. Husbanken har løpende gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) av populære språkmodeller som ChatGPT for å sørge for forsvarlig bruk. Funnene fra ROS er kommunisert gjennom nettsidene, slik at ansatte er kjent med hva man kan og ikke kan bruke KI til i Husbanken på nåværende tidspunkt.

Kontinuerlig utvikling i tverrfaglige team

Husbanken jobber kontinuerlig med å utvikle sine digitale løsninger. Teamene jobber tverrfaglig for å sørge for at de digitale løsningene som Husbanken leverer til kommuner, innbyggere og bransjeaktører er god forankret både faglig, teknisk og språklig.

Gjennom 2024 har Husbanken prioritert arbeid hvor brukeren er i sentrum, og universell utforming av nettsidene er en sentral del av dette. Det er lagt ned mye arbeid i å utvikle elektronisk fakturering (EHF) og nye løsninger for sikker innsending av dokumentasjon. Det er lansert en helt ny versjon av «Mitt kundeforhold», rentekompensasjonsordningen for investeringer i skolene, og det er lagt ned mye arbeid i et nytt skjemarammeverk for privatpersoner som skal søke lån.

Husbanken prioriterer høyt arbeidet med å forvalte sine mange ulike systemer, vedlikeholde det tekniske og oppdatere sikkerheten i hvert system. Se egen oversikt avslutningsvis i dette kapitlet.

Utviklingsarbeid

Etter at prosjektet som skulle erstatte det eksisterende systemet for låneforvaltning ble stoppet i februar 2024, har det vært nødvendig å forlenge levetiden på de gamle systemene og modernisere dem. I tillegg har det vært viktig å utnytte verdien av kompetansen og komponentene fra prosjektet som ble stoppet.

Husbanken har sørget for økt levetid for de gamle kjernebanksystemene gjennom tre typer aktiviteter:

- **Opplæring:**
De siste medarbeiderne med lang erfaring gikk av med pensjon i 2024, slik at flere interne ansatte måtte lære seg teknologien og domenet.
- **Opprydning:**
Systemene har vært gjennom en lang evolusjon siden starten av 90-tallet, og kodebasen inneholder cirka 19 000 filer, hvorav flere ikke lenger er i bruk i dagens produksjonssystem. For å redusere risiko og lette vedlikehold har det blitt lagt ned betydelig arbeid med å rydde opp i disse filene.
- **Oppgradering:**
Kjøreplattformen har blitt oppgradert til siste versjon for å gjøre det mulig å legge til tjenester som sørger for samsvar på sikkerhetsområdet, samt gjøre endringsprosessene tryggere og mer effektive.

Samtidig har komponenter som ble utviklet i det avsluttede låneforvaltningsprosjektet blitt innarbeidet og tatt i bruk i eksisterende systemer. Dette inkluderer blant annet den nye eFaktura løsningen «ja takk til alle» og støtte for EHF (elektronisk faktura) til bedrifter.

I 2024 etablerte Husbanken et produktteam for å utvikle en ny saksbehandlingsløsning for lån og tilskudd basert på tidligere gjennomført innsiktsarbeid. Denne nye saksbehandlingsløsningen har som mål å gjøre prosessene mer effektive, sikrere og brukervennlige. Det har blitt utarbeidet et veikart for å styre og prioritere utviklingsarbeidet som gjennomføres etter smidige prinsipper, slik at teamene kontinuerlig leverer løsninger som gir verdi og forenkler hverdagen til alle brukergrupper.

Første leveranse har vært en løsning som gir en sikker kanal for å sende inn skjema og vedlegg som tidligere har kommet som ordinær post. Det har dessuten blitt levert løsninger for bedre kundeinnsikt ved blant annet å synliggjøre konsernstruktur sett i sammenheng med kundenes låneportefølje.

I 2024 har Husbanken i tillegg lagt til rette for å utvikle en ny strategi for å modernisere låneforvaltningen gjennom å forberede et forprosjekt med oppstart i 2025.

Brukerservice

Husbankens brukerservice har mottatt 9550 saker, hvorav 6192 er fra eksterne kunder og 3358 fra interne ansatte. Av de eksterne sakene var 1893 relatert til innlogging og tilgang til fagsystemene bostøtte, startskudd, «Mitt kundeforhold» og investeringstilskudd via Ekstranett-portalene. Høsten 2024 ble det innført pålogging til «Mitt kundeforhold», slik at kommunene nå logger inn via ID-porten. Dette moderniseringsarbeidet pågår, slik at de andre systemene etter hvert får pålogging via ID-porten eller Ansattporten. Dette vil gi økt sikkerhet, men også noe økte FDV-kostnader i bruk av statlige felleskomponenter.

Øvrige henvendelser fra eksterne er spørsmål om fagsystemene. Brukerservice viderefremidler henvendelser til fagansvarlige internt for de forskjellige systemene når det er spørsmål som ikke kan svares ut direkte.

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 34 086 ordinære søknader i 2024 og 142 i forbindelse med forsøket på førstegangsetablering. 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 2024 hadde 122 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 kommunevise 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 politikktutvikling 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 nær 50 000 brukere i 2024.

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. Nettstedet ble besøkt totalt 3,6 millioner ganger, noe som er på nivå med 2023.

3.11 Bærekraft og fotavtrykk

Husbanken bidrar til å ta vare på byggene vi har og personer som trenger bolighjelp. Gjennom lån og tilskudd bidrar Husbanken til redusert energibruk i bygg, bedre utnyttelse av bygningsmassen, og dermed en mer bærekraftig byggsektor. Husbankens spissede oppdrag inn mot de som selv ikke klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, bidrar til å redusere ulikhet og bygge opp under øvrige mål om sosial bærekraft. Husbanken har redusert fotavtrykket som driftsorganisasjon i 2024 gjennom mer effektiv arealbruk og gjenbruk av utstyr.

Sosial bærekraft er Husbankens øverste prioritet

Husbankens samlede virksomhet støtter opp under sju av de 17 bærekraftsmålene. Økonomiske virkemidler som bostøtte, startlån og tilskudd bidrar til sosial bærekraft gjennom å redusere ulikhet og motvirke fattigdom gjennom støtte til å kunne bo trygt og godt. Arbeidet med vanskeligstilte på boligmarkedet har førsteprioritet i Husbanken.

Bærekraftsmålene bygger på prinsippene i barnekonvensjonen, og begge har som mål om å sørge for en rettferdig, trygg og bærekraftig fremtid for alle barn. Startlån er et kraftfullt virkemiddel i kommunenes arbeid for å gi flest mulig barn en trygg og god bolig i et godt bomiljø og forhindre sosial arv. Siden 2019 er det mer enn 6000 færre barn som vokser opp i en husstand med lav inntekt og som bor trangt i leiebolig.

Husbanken har løpende samarbeid med andre statlige velferdsetater om

- innsatser for utsatte barn og unge
- samarbeidsstrategien for barn og ungdom i lavinntektsfamilier
- felles tiltaksplan for tjenester til innsatte
- livskvalitetsstrategien

Internasjonalt deler Husbanken erfaringer og kompetanse gjennom Nordic Homelessness Alliance, Housing First Europe Hub og FEANTSA.

Husbanken bidrar til å ta vare på boligene vi har og bygge de vi trenger

De fleste boliger og kommunale formålsbygg er bygget for mange år siden. En vesentlig del av Husbankens innsats er innrettet mot å ta vare på de byggene vi har og å redusere energibruken i dem. Husbanken bygger ikke selv. Husbankens bidrag til å nå bærekraftsmålene er derfor først og fremst indirekte via våre låntakere og tilskuddsmottakere.

De viktigste økonomiske virkemidlene er lån og tilskudd, understøttet av et tett samarbeid med kommunene om å planlegge gode boliger, bygg og boområder. Fortetting i utbygde områder, og gjenbruk og transformasjon av eksisterende bygg som kan redusere miljøbelastningen er prioritert. Kommuner med liten administrativ kapasitet får ekstra støtte fra Husbanken, slik at de kan planlegge bærekraftige lokalsamfunn i hele landet. De konkrete planprosessene og -verktøyene Husbanken har arbeidet mest med i 2024 er knyttet til eldreboligprogrammet og bygdevestavtaler, begge nærmere beskrevet i øvrige delkapitler.

Husbankens fotavtrykk

Husbanken påvirker miljøet på ulike måter, for eksempel gjennom lokaler med lave utslipp, innkjøp/anskaffelser og reiseaktivitet. Husbanken har tatt grep for å redusere klimagassutslipp, naturfotavtrykk og energibruk.

Mer arealeffektive lokaler

Husbanken har utelukkende leide lokaler. Når nye leiekontrakter skal inngås er energieffektivitet, ombruk og miljøvennlige materialer helt sentralt. Tilbyderne blir rangert på både klimafotavtrykk og sirkulærøkonomi.

Klimafotavtrykk vurderes ut fra utslipp knyttet til materialer, byggeplassdrift, energibruk i drift og transport i drift over en periode på ti år. Når det gjelder sirkulærøkonomi inngår flere indikatorer, blant annet areal per ansatt, energimerke, grad av gjenbruk og miljøsertifisering.

I perioden 2022 til 2024 har Husbanken fremforhandlet tre nye leiekontrakter. Gjennom disse prosessene har arealeffektivitet blitt vesentlig forbedret, og byggene har høyere energimerke enn tidligere. Dette gir positive utslag på både klimafotavtrykk og sirkulærøkonomi. Det er relativt kort brukstid for de nye leielokalene, men en kan likevel se betydelig reduksjon i energibruk. Et eksempel på dette er Husbanken Midt-Norge i Trondheim som 1. mars 2024 flyttet til nye lokaler med energimerke A mot tidligere D. Bedre energiklassifisering kombinert med lavere arealbruk har gitt tilnærmet halvering av strømforbruket.

Gjenbruk gir reduserte CO₂-utslipp

Når Husbanken kjøper inn nytt IKT-utstyr legges tre års brukstid til grunn. Brukstid har primært vært definert ut fra tekniske og sikkerhetsmessig hensyn, men følger også normen i Statens fellesavtale for innkjøp av PC- og klientutstyr. Husbanken har erfart at brukstiden blir lenger enn hva som var planlagt. Husbanken har også valgt å være med på den statlige fellesavtalen for ombruk og gjenvinning av IKT-utstyr. I stedet for å kassere IKT-utstyret blir en vesentlig andel av det gjenbrukt i annenhåndsmarked. CO₂-utslipp knyttet til produksjon av IKT-utstyr blir betydelig redusert for hvert ekstra år brukstid en oppnår.








Husbanken har også kjøpt og solgt brukt inventar i 2024, samt gjenbruk i forbindelse med flytting til nye lokaler. Tiltakene har gitt økonomiske besparelser for virksomheten samt antatt samfunnsgevinst i form av redusert klimautslipp.

Reisevirksomhet

Husbanken har valgt å være med på den statlige fellesavtalen for flyreiser. Avtalen er ment å gi miljø- og klimagevinster for virksomheten. Dette oppnås først og fremst ved en bevisstgjøring av CO₂-utslipp knyttet til reisevirksomheten, samt oppfølging av CO₂-utslipp knyttet til flyreiseaktiviteten gjennom miljørapportering fra både flyselskap og reisebyråleverandøren.

Husbanken og bærekraft - skjematisk

Mer detaljert om Husbankens bidrag til å nå FNs bærekraftsmål kan indirekte leses av resultatrapporteringen i de foregående delkapitlene i [kapittel 3](#). Nedenfor gis det i tillegg en skjematisk framstilling av hvordan Husbankens virkemidler understøtter bærekraftsmålene.

Bærekraftsmål	Delmål og føringer
 <p>1 UTRYDDE FATTIGDOM</p>	<p>Mål 1: Utrydde fattigdom</p> <p>Bostøtte og kommunale utleieboliger bidrar til å skaffe og sikre boliger for husstander med lav inntekt.</p>
 <p>3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p>	<p>Mål 3: God helse og livskvalitet</p> <p>Lån- og tilskuddsordninger til boliger og omsorgsbygg understøtter kommunenes sosial- og omsorgstjenester</p>
 <p>10 MINDRE ULIKHET</p>	<p>Mål 10: Mindre ulikhet</p> <p>Startlån kan bidra til å redusere ulikhet ved at flere får mulighet til å eie. Å refinansiere eksisterende lån med startlån bidrar til at flere kan beholde boligen sin.</p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	<p>Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn</p> <p>Husbanken samarbeider med kommunene, byggebransje og interesseorganisasjoner for å fremskaffe flere egnede boliger i trygge bomiljø for alle aldersgrupper.</p>
 <p>12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p>	<p>Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon:</p> <p>Ved å støtte prosjekter som fremmer gjenbruk av materialer, redusert avfall og sirkulære byggeprosesser, bidrar Husbanken til ansvarlig forbruk og produksjon i byggebransjen.</p> <p>Husbankens støtte til rehabilitering og gjenbruk av eksisterende boliger reduserer behovet for nybygging og bevarer ressurser.</p>
 <p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	<p>Mål 13: Stoppe klimaendringene</p> <p>Husbanken lånefinansierer bygging og oppgradering av boliger og formålsbygg med lavt energibehov og miljøvennlige byggeprosesser. Et eget tilskudd stimulerer kommunene til energisparing.</p>
 <p>17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE</p>	<p>Mål 17: Samarbeid for å nå målene</p> <p>Husbanken gir et tilpasset tilbud til alle kommuner og samarbeider tett med øvrige velferdsetater. Husbanken tilrettelegger for utstrakt kunnskapsformidling og erfaringsutveksling mellom private og offentlige aktører på regionale og nasjonale arenaer. Bærekraft er en vesentlig og underliggende premisse for samarbeidet.</p>

3.12 Trygg samfunnsbank i økonomisk utfordrende tider

Husbanken forvalter betydelige midler gjennom ulike låne- og tilskuddsordninger og har som mål å være en engasjert, pålitelig og kundesvennlig samfunnsbank gjennom midlenes løpetid. 2024 har vært preget av økonomisk usikkerhet og økte kostnader. Det har vært utfordrende for både personkunder og juridiske kunder. Husbanken har behandlet og innvilget flere søknader om avdragsutsettelse og andre endringer av betalingsvilkår enn tidligere år. Ved mislighold er det gjort aktive tiltak for å finne løsninger på betalingsproblemer og begrense tap. Til tross for de økonomiske utfordringene har Husbanken hatt lave tap på utlån også i 2024.

Låneportefølje på 187 milliarder

I 2024 utbetalte Husbanken 814 nye lån som utgjorde om lag 21,6 milliarder kroner. Det var en økning fra 2023 på 133 lån og 2,1 milliarder. Husbankens låneportefølje utgjorde om lag 187 milliarder kroner ved utgangen av 2024. Dette er en økning på om lag elleve milliarder kroner fra 2023.

Antall lån var 25 189 som er en nedgang på 2365 lån fra året før. Startlån til kommunene utgjør 62 prosent av porteføljen. Det skyldes i hovedsak den sterke prioriteringen av startlån. Privatkundenes andel av låneporteføljen ble redusert til ni prosent ved utløpet av 2024. Se nærmere framstilling i [tabell 3.38](#).

Tabell 3.38: Nøkkeltall låneforvaltning. Andel og millioner kroner. 2020–2024.

Låneforvaltning	2020	2021	2022	2023	2024
Låneporteføljen	158 739	162 929	168 720	176 575	187 378
– borettslag (%)	16,7	15,4	14	12,6	11,0
– kommuner (%)	47,7	51,6	55,4	58,8	61,9
– personlige låntakere (%)	15,4	13,4	11,5	10,0	8,8
– studentsamskipnader (%)	5,9	5,9	6,4	6,4	6,4
– private aksjeselskap (%)	12,7	12,0	11,3	10,8	10,7
– ideelle organisasjoner, stiftelser mv. 1 (%)	1,6	1,7	1,5	1,3	1,2

Tabell 3.39: Løpende tilskudd per formål. Antall og millioner kroner. 2024.

Formål	Antall tilskudd	Restbeløp
Tilskudd omsorgsbolig/sykehjem	764	331
Tilskudd studentboliger	596	6 345
Investeringstilskudd omsorgsbolig/sykehjemsplasser	2 071	27 121
Tilskudd boligetablering i distrikt	130	33
Eldre tilskuddsordninger	8 303	5 021
Totalsum	11 864	38 550

Tilskuddsportefølje på 39 milliarder

I 2024 utbetalte Husbanken 483 tilskudd som utgjorde om lag 3,5 milliarder kroner. Dette var 198 færre tilskudd enn i 2023, en reduksjon på 1,3 milliarder.

Husbanken forvaltet om lag 11 900 tilskudd på til sammen 39 milliarder kroner ved utgangen av 2024. Dette er 550 færre tilskudd enn i 2023, men utestående tilskuddsportefølje økte med over en milliard kroner. Tilskuddene nedskrives i tråd med bestemmelsene for den enkelte tilskuddsordningen.

Når kommunen selger utleieboliger som er delfinansiert med tilskudd til utleieboliger, skal de tilbakebetale tilskudd som ikke er nedskrevet. I 2024 innrapporterte 101 kommuner at de solgte nær 460 utleieboliger. Husbanken kontrollerer om disse boligene har vært delfinansiert med tilskudd til utleieboliger, og følger dette opp ovenfor kommunen i etterkant. Av de 460 boligene som kommunene rapporterte solgt i 2023, var drøyt 25 av boligene delfinansiert med tilskudd fra Husbanken. I 2024 ble disse kontrollert og fulgt opp for å få tilbakebetalt tilskudd som ikke var nedskrevet.

Særskilte utviklingstrekk i 2024

I 2024 har Husbanken opplevd en økning i henvendelser fra lånekunder som ønsker å utsette avdrag og forlenge løpetid blant annet på grunn av høyere renter og økte kostnader til energi. Stigende kostnader har gjort det vanskelig å håndtere økonomiske forpliktelser, noe som har økt behovet for rådgivning og bruk av virkemidler ved betalingsproblemer. Husbanken har behandlet og innvilget flere søknader om avdragsutsettelse og andre endringer av betalingsvilkår enn tidligere år.

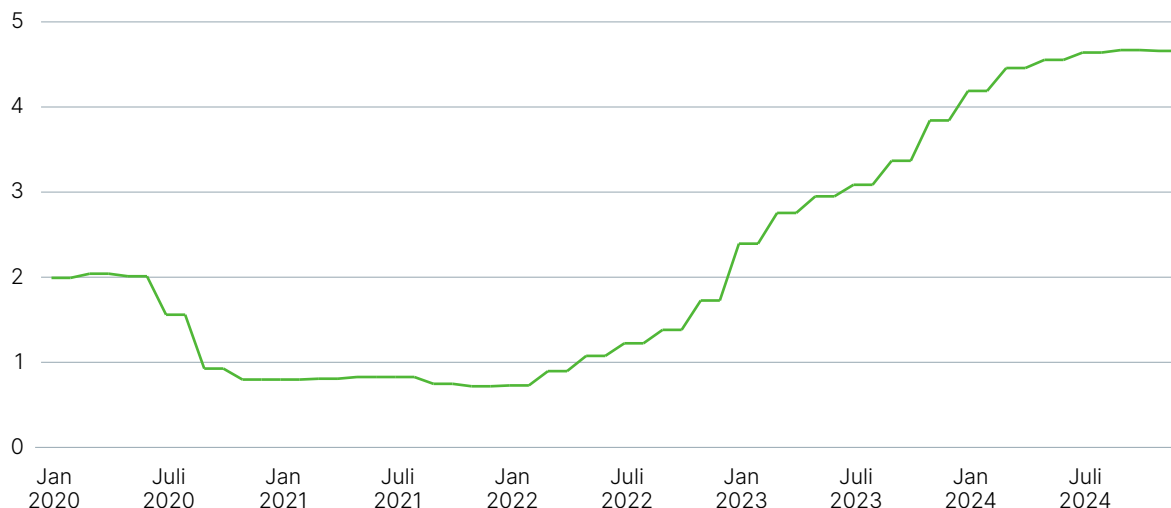
Utfordringene gjelder hovedsakelig selskaper som driver utleie til vanskeligstilte. Kostnadsøkningene har gjort at marginene for utleievirksomhet ikke lenger er like gode. Det er også en utfordring å få økt leieinntektene i takt med kostnadsøkningene, spesielt ved langvarige leieforhold.

Flere barnehager og borettslag møter tilsvarende økonomiske utfordringer. Borettslagene finner det vanskelig å øke fellesutgiftene, fordi andelshaverne allerede er berørt av de generelle kostnadsøkningene. Barnehagene opplever også økonomiske utfordringer grunnet tak på makspris av det foreldre skal betale samt lavere kommunale tilskudd.

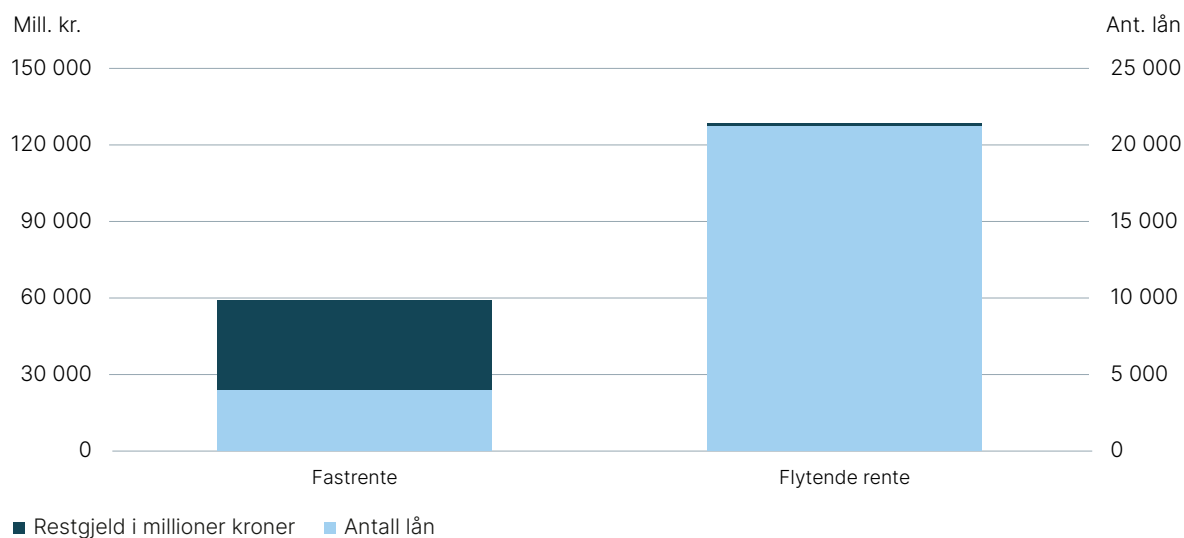
Det har også vært en økning i henvendelser og søknader om å overføre lån i 2024. Dette skyldes flere forhold:

- Skatteetaten endret praksis for forhåndsutfylling av skattemeldingen for 2023, slik at lån og renter nå automatisk fordeles likt mellom lånekundene. Tidligere har dette kun blitt ført på én lånekunde. Denne endringen har medført at kunder har blitt oppmerksom på at de fortsatt er ansvarlige for lån til boliger de ikke lenger er eiere av etter samlivsbrudd.
- Endringer i stiftelsesloven i 2023 gir kommuner mulighet til å oppheve kommunale boligstiftelser og overføre stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser til kommunen. Kommunene må fatte vedtak innen 31. desember 2028. Husbanken mottok sju søknader om overføring av lån fra stiftelse til kommune i løpet av 2024, og har foreløpig innvilget fire av disse. Disse fire stiftelsene hadde til sammen 46 løpende saker som nå er overført til kommunene. De resterende søknadene om overføring av lån vil bli behandlet når Husbanken mottar nødvendig dokumentasjon. Husbanken forventer en jevn tilstrømning av flere slike søknader fram mot fristen.
- I 2023 ble barnehageloven endret. Det ble et krav om at private barnehager skal være selvstendige rettssubjekter med egne organisasjonsnummer. Lovendringen har ført til fisjoner og nyetablering av selskaper. Husbanken stiller krav om at lånekunder både eier og drifter barnehagen. En direkte konsekvens av lovendringen er at Husbanken har mottatt 133 søknader om å overføre barnehagelån til nyopprettede selskaper. Saksbehandlingen innebærer å hente inn relevant dokumentasjon for å gjennomføre en kredittvurdering av de nyopprettede selskapene. En stor utfordring er at barnehager med svak økonomi nå blir mer sårbare som egne rettssubjekter. Endringen kan i verste fall resultere i konkurser i tiden framover. Dette har Husbanken prøvd å motvirke ved å kreve selvskyldnergaranti fra morselskap i de barnehagene med svakest økonomi. Lovendringen har medført omfattende merarbeid for Husbanken.

Figur 3.7: Utvikling av flytende rente. Prosent. 2020–2024.



Figur 3.8: Fordeling mellom fast og flytende rente. Millioner kroner og antall. 2024.



Renteutvikling de siste fem årene

Renteutviklingen de siste årene har vært preget av rask oppgang etter en lang periode med historisk lave renter. Dette har vært krevende for mange lånekunder, spesielt for vanskeligstilte og de med høy gjeldsgrad som opplever en betydelig økonomisk belastning. Noen lånekunder har tidligere inngått avtale om fast rente på et lavere rentenivå og har dermed vært mindre berørt av renteøkningen.

Ved utgangen av året var rundt 16 prosent av Husbankens lån bundet til en fastrenteavtale. Det tilsvarer 3977 lån. De resterende 84 prosentene (21 212 lån) hadde flytende rente. Selv om andelen lån med fastrente er relativt lav, representerer disse 16 prosentene en samlet restgjeld på over 59 milliarder kroner. Til sammenligning utgjør lån med flytende rente en samlet restgjeld på over 128 milliarder kroner. Lånekunder med større lån har oftere en tendens til å velge fastrente for å skape økonomisk forutsigbarhet.

Fortsatt lite mislighold og tap

Husbankens skal forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. Samtidig skal Husbanken også være en ansvarlig samfunnsbank med mål om lave tap. Husbanken må avveie disse hensynene og vurdere hva som ansees som akseptabel risiko i hver enkelt sak. Ett eksempel på risiko er boligbygging i distriktene, hvor byggekostnadene kan være høyere enn panteverdi, slik at ordinære banker ikke ønsker å finansiere. Se omtale av et konkret prosjekt i Skurdalen i Hol kommune avslutningsvis i [kapittel 3.4](#).

Prosentandelen misligholdt restgjeld av totalt utlån har i gjennomsnitt vært 0,22 prosent i 2024 mot 0,25 prosent i 2023. Misligholdet for aksjeselskaper var på 5,03 prosent og personkunder på 0,35 prosent ved utgangen av 2024. Husbanken hadde 152 aktive misligholdte saker ved utløpet av 2024. Av disse var 101 saker på aksjeselskaper og 45 saker på personkunder. De øvrige sakene fordeler seg på fire andre typer juridiske kunder.

Husbanken jobber systematisk for å unngå mislighold og samtidig minimere tap. Gjennom god oppfølging og tiltak som betalingsavtaler, midlertidige fritak for avdragsbetaling, forlenget løpetid på lån eller andre vilkårsendringer, gir Husbanken lånekunden mulighet til å stabilisere sin økonomiske situasjon.

De siste årene har Husbankens lånekunder opplevd økte kostnader. Likevel har Husbankens tap holdt seg på et lavt nivå, og få saker er misligholdt sett opp mot Husbankens totale låneportefølje. Brutto tap på lån ble om lag 33 millioner kroner i 2024 som er 13 millioner kroner høyere enn 2023. Dette skyldes at det var enkeltsaker med store tap i 2024. Tap på lån utgjør om lag 25 millioner for juridiske kunder og fem millioner til personlige låntakere. Tapsdeling på startlån med kommunene utgjør om lag 2,7 millioner kroner. Kommuner og private boligutviklere er Husbankens største kundegrupper. Kommunene har store lån og nedbetaler stabilt og langsiktig.

Husbankens lave tap og mislighold kommer av en ansvarlig utlånspraksis, tett kundeoppfølging av risikoutsatte lånekunder og høy betalingsvilje blant lånekundene. De fleste lån i Husbanken er sikret med 1. prioritets pant i eiendom. Lave tap skyldes at pant har blitt realisert samt arbeid med å finne gode løsninger i dialog med kundene. I tillegg bidrar andelen lån til kommunesektoren til et lavt nivå på mislighold.

Juridiske kunder

Husbanken har over tid sett en økning i utfordringer for selskaper som driver utleie, barnehager og borettslag. På bakgrunn av dette jobber Husbanken systematisk med lånekunden for å unngå mislighold og gir dem mulighet til å stabilisere sin økonomiske situasjon. I tillegg ber Husbanken selskapet om å vurdere tiltak for å redusere kostnader og øke inntektene i selskapet.

Husbanken jobber aktivt for å tilrettelegge for løsninger som ikke bare reduserer risikoen for tap, men som også gjør det mulig for selskapet å komme tilbake i en bærekraftig økonomisk posisjon. Gjennom denne tilnærmingen søker Husbanken å balansere sitt økonomiske ansvar med samfunnsansvaret, spesielt med tanke på å støtte vanskeligstilte grupper.

I 2024 har Husbanken hatt noen større tap på enkelte engasjementer til utleieselskaper og barnehager. Dette skyldes hovedsakelig selskaper som har gått konkurs og nedleggelse av barnehager.

Svindel og bedrageri

Det er ikke avdekket noen forsøk på økonomisk kriminalitet mot Husbankens låneordninger i 2024. Tidligere år har noen kunder gitt falske opplysninger i lånesøknader og fått utbetalt for høye lån. Disse personene har blitt anmeldt og dømt for bedrageri. For å forhindre og avdekke lignende tilfeller gjennomfører Husbanken jevnlig stikkprøver.

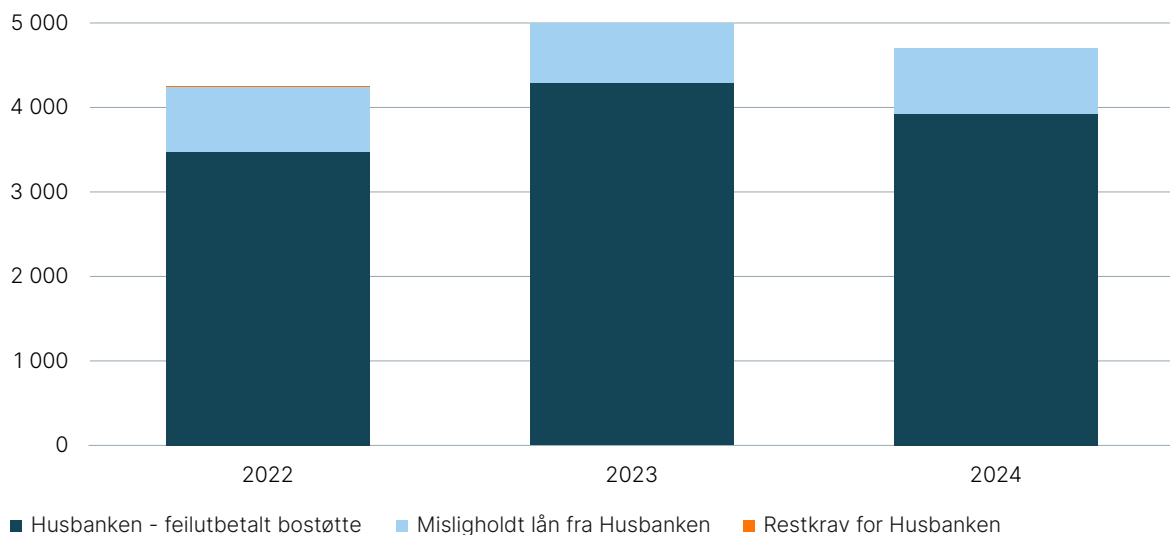
Husbanken anmeldte fem forhold til politiet i 2024 for misbruk av bostøtteordningen. To av sakene ble henlagt av politiet, men Husbanken påklaget henleggelsene, og én av sakene ble gjenopptatt. De øvrige sakene er fortsatt til behandling hos politiet.

Samarbeidsavtale om innkreving mellom Husbanken og Statens innkrevingsentral

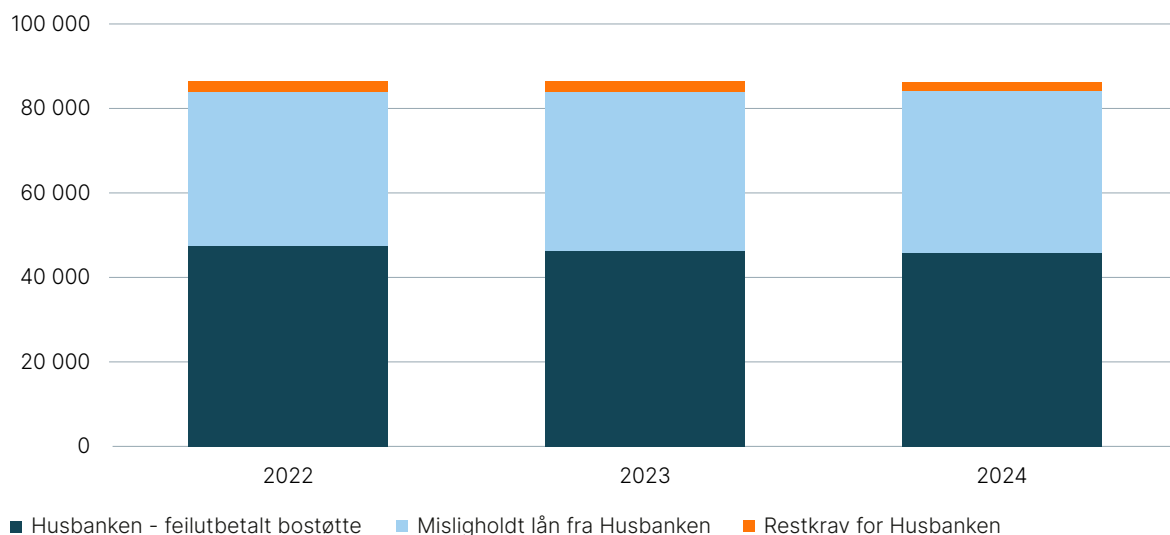
Husbanken har samarbeidsavtale med Statens innkrevingsentral (SI). Avtalen innebærer at SI krever inn restkrav etter salg av eiendom, misligholdte lån og feilutbetalt bostøtte.

Når Husbanken sender purring nummer to, anses saken som misligholdt. Husbanken gir da automatisk oppdrag til SI om å starte innkreving av utestående fordring. SI sin innfordringsprosess skal bidra til at lånekunden blir ajour med sine låneforpliktelser overfor Husbanken. De skal ivareta Husbankens boligsosiale formål ved å benytte minst mulig inngripende innkrevingstiltak overfor lånekunden.

Figur 3.9: Registrerte saker der SI bistår Husbanken. Antall. 2022–2024.



Figur 3.10: Innkrevd beløp. Tusen kroner. 2022–2024.



SI forsøker først å etablere frivillig betalingsordning eller nedlegge trekk eller sikkerhet i andre formuesgoder enn den pantesikrede eiendommen. Dersom dette ikke kan gjennomføres, vurderer SI å kreve at den pantesikrede eiendommen blir tvangssolgt. Hvis saken blir ajourført, tilbakeføres den til Husbanken som følger opp kunden på vanlig måte.

SI har innkrevd om lag 38 millioner kroner for misligholdte lånesaker i 2024. Dette er en økning i beløp på to prosent fra 2023. Dette gjelder totalt 777 saker, en økning på ni prosent fra 2023.

Krav om å betale tilbake feil utbetalt bostøtte blir også overført til SI. De forsøker å få til en frivillig nedbetalingsavtale og tar hensyn til at

bostøttemottakeren skal ha midler til nødvendig livsopphold. SI følger opp med purringer og varsel om utleggsforretning. Hvis bostøttemottakeren har midler til å betjene kravet blir det trekk i lønn/trygd, eller eventuelt utlegg i bolig.

SI krevde inn om lag 45,7 millioner kroner for feil utbetalt bostøtte i 2024 mot 46,2 millioner i 2023. Nedgangen på om lag en halv million skyldes at om lag ni prosent færre krav ble overført til SI.

Kundeservice i forvaltningsfasen

Fra lån eller tilskudd blir utbetalt, har Husbanken omfattende kundekontakt fram til innfrielse. I 2024 mottok Husbanken 5232 skriftlige henvendelser om utbetalte lån og tilskudd. Dette er en liten nedgang fra 5516 i 2023. En stor andel av disse henvendelsene krever saksbehandling. Saksbehandlingstid avhenger av henvendelsens omfang, men Husbanken jobber aktivt for å gi lånekundene svar innen rimelig tid.

I tillegg til saksbehandling, har Husbanken også kundeoppfølging via telefon og e-post. Generelle henvendelser om utbetalte lån og tilskudd mottatt på e-post og som ikke krever saksbehandling blir besvart fra eget e-postmottak «Forvaltningsposten». De fleste henvendelser besvares samme dag eller neste virkedag.

På en egen ringesløyfe håndterer Husbanken også henvendelser om utbetalte lån og tilskudd. I 2024 mottok Husbanken i gjennomsnitt 281 samtaler per måned på ringesløyfen, en reduksjon fra 440 i 2023. Svarprosenten på ringesløyfen har forbedret seg fra 84 prosent i 2023 til 90 prosent i 2024. Noen innringere velger selv å avslutte samtalen før svar, og noen samtaler når ikke fram grunnet tidsavbrudd. I tillegg til ringesløyfen håndterer Husbanken telefonhenvendelser direkte til saksbehandler.

Nedgangen i telefonhenvendelser skyldes antakelig økt bruk av selvbetjeningsløsninger og digitale kommunikasjonskanaler. Selvbetjeningsløsningene har i løpet av de siste årene gjort det enklere for kundene å finne informasjon om lånet, og utføre enkle endringer på egenhånd.

I 2024 lanserte Husbanken en mer brukervennlig selvbetjeningsløsning. I «Mitt kundeforhold» finner lånekundene lånevilkår, betalingsplan, og de kan gjøre enkelte endringer i lånevilkår i løsningen. Det er også mulig å beregne betalingsplan basert på endringer av avdragstype, ekstra innbetalinger, fast/flytende rente og forfallsdato.

Kundeserviceavisen.no gjennomførte en uoffisiell ringetest av åtte bedrifter i offentlig sektor høsten 2024. Konkurransen målte responstiden til ulike kundesentre. Husbanken kom til finalen, og endte på en solid andreplass bak Sykehuspartner. Finalens evaluering beskrev Husbanken som en trygg og solid aktør gjennom hele testperioden, noe som understreker Husbankens engasjement for profesjonell og effektiv kundeservice.

Kompensasjonsordninger

Husbanken forvalter ulike kompensasjonsordninger for i alt tre departementer. Ordningene innebærer at kommunene får kompensert normerte rente- og til dels avdragsutgifter som de har som følge av investeringer i prioriterte satsninger som ulike regjeringer har igangsatt.

Helse- og omsorgsdepartementet

Handlingsplan for eldreomsorgen (1998–2003)
Opptreppingsplanen for psykisk helse (1994–2004)
Alle prosjektene som ble godkjent innenfor disse to ordningene løper i 30 år. Husbanken utbetalte kompensasjon for renter og avdrag for i alt 972,9 millioner kroner i 2024. Dette er en økning fra 2023, da 899,6 millioner kroner ble utbetalt til kommunene på disse to ordningene.

Barne- og familiedepartementet

Istandsetting av kirkebygg (2005–2019)
Rentekompensasjonsordningen for istandsetting av kirker og kirkeinventar ble etablert i 2005. Siste gang det ble vedtatt en investeringsramme var i 2019. Det var kommunen eller kirkeeeier som kunne søke om tilsagn på prosjektkostnader. Og når prosjektene ble ferdigstilt og godkjent av Husbanken, utbetales det årlig renter av godkjent prosjektkostnad i 20 år. Husbanken utbetalte rentekompensasjon for i alt 128,3 millioner kroner i 2024 knyttet til denne ordningen. Dette er en økning fra 2023, da 82,8 millioner kroner ble utbetalt.



Kunnskapsdepartementet

Investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring (2024-)

De nye læreplanene legger godt til rette for mer utforskende og praktisk læring. Likevel er det nødvendig med flere praktiske læringsarenaer både inne og ute, og utstysressurser som gjør dette mulig. Det ble derfor innført en ny åtteårig rentekompensasjonsordning til kommunene i 2024 for investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring.

Rentekompensasjonen blir beregnet av godkjente prosjektkostnader med utgangspunkt i et serielån med 20 års løpetid og flytende rente i Husbanken. Rentekompensasjon blir utbetalt i 20 år. Kommunene står fritt til å velge om finansieringen skal skje med eller uten opptak av lån, og de kan velge fritt hvilken låneinstitusjon de vil benytte. Husbanken skal forvalte ordningen, men Husbanken gir ikke lån til disse tiltakene. Husbanken utbetalte en halv million kroner i 2024 knyttet til ordningen.

Rentekompensasjon for skole- og svømmeanlegg (2002–2016)

Målet med ordningen var å stimulere kommuner og fylkeskommuner til å bygge nye skole- og svømmeanlegg og rehabilitere og ruste opp eksisterende anlegg. Rentekompensasjon blir utbetalt i 20 år. Husbanken utbetalte 389,3 millioner kroner i 2024 til denne ordningen. Det er en økning fra 2023, da 290,2 millioner kroner ble utbetalt.

3.13 Oversikt over oppdrag og styringsparametere

Tabell 3.40 gir en oversikt over oppdrag og styringsparametere fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) og Helse og omsorgsdepartementet (HOD) som er gitt i tildelingsbrevene. Flere av oppdragene er omtalt andre steder i årsrapporten.

Tabell 3.40: Oppdrag og styringsparametere fra KDD og HOD gitt i tildelingsbrevene.

Delmål 1: Flere skal kunne eie bolig

Styringsparametere	Resultat 2024
Antall husstander som flytter fra leid bolig til eid bolig, ved bruk av startlån.	4486 startlån har gått til husstander fra leiemarkedet.
Antall startlån som går til barnefamilier.	4817 startlån har gått til barnefamilier.
Oppdrag	Beskrivelse
Oppdrag 1 KDD: Husbanken skal levere utkast til høringsnotat om forskriftsendringer i startlånsordningen, herunder endringer som gjør startlånet mer treffsikkert i distriktene, gjør saksbehandlingen i kommunene likere og som tydeliggjør handlingsrommet som ligger i ordningen.	Husbanken leverte utkast til høringsnotat innen utsatt frist 22.08.2024.
Oppdrag 2 KDD: Husbanken skal legge fram en skisse til hvordan arbeidet med å innlemme en forsøkshjemmel for forsøk med startlån kan gjennomføres.	Husbanken leverte en skisse innen fristen 20.01.2024.

Delmål 2: Leie skal være et trygt alternativ

Styringsparameter	Resultat 2024
Gitte tilsagn (beløp og antall boliger) til lån til utleieboliger med tilvisningsavtale.	Husbanken ga tilsagn om lån med tilvisningsavtale til 222 utleieboliger for totalt 539 millioner kroner. Av disse har kommunen tilvisningsrett på 98 boliger.
Oppdrag	Beskrivelse
Oppdrag 3 KDD: Kartlegge antall bostedsløse i 2024. Kartlegging gjennomføres i uke 48, og sluttrapport leveres i juni 2025.	Kartleggingen er ikke gjennomført. Det er uklart når de metodiske utfordringene blir avklart.
Oppdrag 4 KDD: Husbanken skal utarbeide statusvurdering om leiemarkedet som beskriver sentrale utviklingstrekk og utfordringer.	Husbanken oversendte en statusvurdering over leiemarkedet innen fristen 31.12.2024. Samtidig oversendte Husbanken to notater utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse: "Omfang og betydning av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet" og "Er det billigere å eie eller leie bolig?"
Oppdrag 5 KDD: Husbanken skal levere utkast til høringsnotat om forskriftsendringer i lån til utleieboliger, herunder gi en vurdering av om lånet også bør gå til utbedring av utleieboliger.	Husbanken leverte utkast til høringsnotat innen utsatt frist 22.08.2024.
Oppdrag 6 KDD: Husbanken skal gi en vurdering av hvilke tiltak som kan gjøres for å øke bruken av tilvisningsavtaler, så kommunene får tilgang til flere egnede utleieboliger.	Husbankens vurderinger ble oversendt KDD innen fristen 01.09.2024.

Delmål 3: Sosial bærekraft i boligpolitikken

Oppdrag	Beskrivelse
Oppdrag 7 KDD: Husbanken skal vurdere endringer i lån til boligkvalitet med fire delleveranser:	
Nr. 7a) Levere utkast til høringsnotat og utkast til mindre forskriftsendringer, blant annet om å fjerne hovedregel om at prosjekter må tilfredsstillende krav til både energi og tilgjengelighet for lån til oppgradering.	Husbanken leverte utkast til høringsnotat innen utsatt frist 22.08.2024.
Nr. 7b) Utrede behov for endringer i lån til livsløpsboliger med sikte på å bidra til flere egnede boliger til eldre i distriktskommuner.	Ny frist for oppdraget er 30.06.2025.
Nr. 7c) Utrede behov for endringer i lån til oppgradering som kan være relevante. Husbanken skal levere utkast til høringsnotat og utkast til forskriftsendringer.	Ny frist for oppdraget er 30.06.2025.
Nr. 7d) Utrede behov for endringer i lån til miljøvennlige boliger. Husbanken skal levere utkast til høringsnotat og utkast til forskriftsendringer.	Ny frist for oppdraget er 30.06.2025.
Oppdrag 8 KDD: Husbanken skal utarbeide en plan for gjennomføring av eldreboligprogrammet. Prioritering av tiltak gjøres i samråd med departementene (HOD og KDD).	Husbanken leverte en plan for gjennomføring av eldreboligprogrammet innen fristen 01.06.2024.
Oppdrag 9 KDD: Videreføre arbeidet med å kartlegge tomme boliger, i tråd med notatet Husbanken fikk utarbeidet i 2023 om boligreserver.	Husbanken leverte oppfølgingsnotat, og notater fra Asplan Viak om boligreserver 2024, ubeboelige boliger og kart innen fristen 31.12.2024.
Oppdrag 12 KDD: Vi ber Husbanken vurdere endringer i forskrift om lån fra Husbanken, kapittel 4 Lån til studentboliger, og levere utkast til høringsnotat.	Husbankens vurderinger og utkast til høringsnotat ble oversendt innen fristen 08.11.2024.
Oppdrag 13 KDD: Vi ber Husbanken om å utrede en mer treffsikker innretning av boutgiftstakene.	Husbankens utredning ble oversendt innen utsatt frist 22.11.2024.
Oppdrag 14 KDD: Vi ber Husbanken innenfor en budsjetttramme på 600 000 kroner å vurdere om Kobo kan videreutvikles for å kunne bidra til bedre boligsosial støtte i sårbare overganger fra hhv. institusjon eller fengsel. Departementet ber også Husbanken vurdere og tilrå hvilken sektor som kan være mest relevant å starte utviklingsarbeidet i henholdsvis justis-, helse- eller sosialsektoren.	Frist for oppdraget er 01.05.2025.
Oppdrag 15 KDD: Vi ber Husbanken iverksette nødvendige systemtilpasninger i bostøttesystemet for å kunne innlemme boliger som er godkjent etter midlertidig regelverk uten at de er registrert i matrikkelen. Vi ber videre om at Husbanken på egnet måte orienterer kommunene om endret praksis og hvilken dokumentasjon som vil kreves i slike tilfeller.	Nødvendige systemtilpasninger ble utført innen fristen 31.12.2024. Husbanken har hatt et eget møte med Oslo kommune, og vi har sendt ut et informasjonsbrev til alle kommuner i januar 2025. Husbanken vil i løpet av februar 2025 ha en opplæring for alle saksbehandlere.

Mål 4: Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Oppdrag 10 KDD: Husbanken skal utvikle et nytt konsept for å revitalisere boligsosial pris.

Boligprisen tildeles på Husbankens konferanse "Boligpulsen" i mars 2025. Boligprisen berømmer en aktør eller organisasjon for godt arbeid innenfor boligfeltet. Boligprisen deles ut for første gang i 2025.

Oppdrag 11 KDD: Husbanken skal vurdere innretning av brukerrådet etter at strategiperioden for Alle trenger et trygt hjem (2021–2024) er over.

Hvordan Husbanken vurderte innretningen av brukerrådet ble oversendt innen utsatt frist 01.11.2024

Oppdrag 6/2023 KDD: Husbanken skal utarbeide utkast til høringsnotat med forslag til både endringer i husbankloven og bostøtteloven.

Husbanken utarbeidet et utkast til høringsnotat med forslag til endringer i bostøtteloven, knyttet til bedre hjemler for behandling av personopplysninger. Lovforslaget ble sendt på høring i oktober 2024. Husbanken oversendte utkast til høringsnotat for endringer i Husbankloven innen utsatt frist 29.11.2024.

Referanser

- a) SØA-notat 1/2024: Er det billigere å eie eller leie bolig?
- b) Oslo Economics rapport 115/2024: Kunnskapsoppsummering: lavinntektskusstander og boligkonsum.
- c) Husbanken gjennomfører hvert år en boligundersøkelse med et landsrepresentativt befolkningsutvalg. I 2024 er undersøkelsen gjennomført for tredje gang, og over 3000 innbyggere er intervjuet.
- d) Beregning gjort av Husbanken (2025) med utgangspunkt i SSBs tall for lønnsvekst i nasjonalregnskapet i perioden 2020–2023. Lønnsvekst i 2024 på 5,9 prosent var SSBs prognose.
- e) Beregning gjort av Husbanken (2025). Beregningen må forstås som et eksempel og tar utgangspunkt i inntekt tilsvarende høy sats ung ufør 296 392 kroner i 2020 og 360 921 kroner i 2024. Det er fratrukket skatt med utgangspunkt i Skatteetatens skattekalkulator. Utgifter til forbruk/livsopphold er basert på Sifos referansebudsjett for enslig kvinne 20–30 år. Skattefordelen på rente er regnet inn i beløp som er disponibelt til boutgifter per måned. I årene 2020 og 2024 er dette beregnet til henholdsvis 10 243 og 14 134 kroner. Kostnader til andre boutgifter (strøm, forsikring mm) utgjør 4600 i 2020 og er oppjustert med KPI til 5500 kr i 2024. Rentesats er beregnet med fastrente og ti års bindingstid og utgjør 1,61 prosent i 2020, 4,26 prosent i 2024. Det er 50 års løpetid på lånet. Lånesummen i eksempelet er avrundet og utgjør 2,35 millioner kroner i 2020 og 2,13 millioner kroner i 2024.
- f) SSB, indeks boligprisvekst for hele landet. 4kv 2020 til 4kv 2024. Tilsvarende 13,7 prosent.
- g) NTNU Samfunnsforskning (2021): Utviklingshemmetes bosituasjon.
- h) Sintef (2024). Veien fram til egen bolig. Erfaringer fra syv boligeiere med utviklingshemming.
- i) NOVA rapport 8/2023: Eldres boligønsker og bosituasjon. En undersøkelse blant hjemmeboende over 75 år.
- j) SØA-rapport 30/2024: Leiemarkedets effekt på makroøkonomien. Ikke publisert.
- k) NEF/Ambita (2024): Eierskap i det norske boligmarkedet – en kartlegging av boliger der eieren ikke selv bor.
- l) SØA-rapport 36/2024: Omfang og betydning av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet.
- m) NIBR rapport 1/2025: Tiltak for flere utleieboliger – tilbudssidestimulerende tiltak i det norske leiemarkedet.
- n) Asplan Viak (2024): Notat - Boligreserver 2024. Ikke publisert.
- o) SERAF-rapport 5/2024: Levekår, rus og psykisk helse blant personer som har vært fengslet eller gjennomført straff i samfunnet.
- p) Bufdir: Barnevernsstatistikk: Unge med ettervernstiltak.
- q) Bufdir: Tall og statistikk fra krisesentrene i norske kommuner: Om beboerne.
- r) Ose og Kaspersen (2024): Kommunalt psykisk helse- og rusarbeid (IS 24/8). Nasjonale tall på ressursinnsats, kompetanse og innhold i tjenestene, 2024.
- s) Riksrevisjonen (2025): Helse- og velferdstjenester til personer med samtidige rusmiddelmissbruk og psykiske lidelser. Dokument 3:5 (2024–2025).
- t) Tilbakemeldinger gitt til Husbanken skriftlig 07.02.25.
- u) SSB 12.02.2025: Laveste antall byggetillatelser til bolig på 30 år.
- v) SSB rapport 39/2024: Boligbygging i Norge.
- w) Benedictow, Norberg-Schulz og Røed Larsen 31.03.2023: Hvordan stimulere til økt boligbygging i en nedgangskonjunktur?
- x) SØA-rapport 25/2024: Evaluering av Husbankens lån til boligkvalitet.
- y) Prognosesenteret 01.07.2024: Lån til boligkvalitet fra Husbanken. Ikke publisert.
- z) Benedictow, Norberg-Schulz og Røed Larsen 31.03.2023: Hvordan stimulere til økt boligbygging i en nedgangskonjunktur?
- aa) SØA-rapport 25/2024: Evaluering av Husbankens lån til boligkvalitet.
- ab) KS 08.11.2024: Uttalelser fra KS landsstyre 8.november.
- ac) ECON rapport 24/03: Husbanken og kommunene.
- ad) Oslo Economics (2024): Kommunenes erfaringer med Husbankens tilskudd til energitiltak.
- ae) KS 09.12.2024: Svært krevende økonomisk situasjon også i 2025.
- af) Prognosesenteret 13.12.2024: Lavere vekst i byggekostnadene i 3. kvartal.
- ag) Prognosesenteret 13.09.2022: Historisk høye byggekostnader vil dempe byggeaktiviteten.
- ah) SØA-rapport 24/2024: Evaluering av plankrav ved søknad om Husbankens investeringstilskudd.
- ai) Storbyuniversitetet Oslo Met, velferdsforskningsinstituttet NOVA. 2025. Gode boliger for eldre – erfaringer og utfordringer. Notat som oppsummerer delrapporter i prosjektet. Ikke publisert.
- aj) Storbyuniversitetet Oslo Met, velferdsforskningsinstituttet NOVA. 2025. Gode boliger for eldre – erfaringer og utfordringer. Notat som oppsummerer delrapporter i prosjektet. Ikke publisert.
- ak) Storbyuniversitetet Oslo Met, velferdsforskningsinstituttet NOVA. 2025. Gode boliger for eldre – erfaringer og utfordringer. Notat som oppsummerer delrapporter i prosjektet. Ikke publisert.
- al) Regjeringen.no 07.10.2024: Setter av 887 millioner kroner til energieffektivisering i boliger.
- am) Meld.St.13 (2023–2024) Bustadmeldinga.
- an) Oslo Economics (2024): Kommunenes erfaringer med Husbankens tilskudd til energitiltak. Ikke publisert.
- ao) Oslo Economics (2024): Kommunenes erfaringer med Husbankens tilskudd til energitiltak. Ikke publisert.

Kapittel 4

Styring og kontroll i virksomheten





Styring og kontroll i virksomheten

Husbanken har et helhetlig system for styring og kontroll basert på krav og prinsipper i økonomireglementet for statlige virksomheter. Faste, årlige prosesser danner grunnlaget for styringen. I 2024 fikk Husbanken tilbake førstelinjemannskapet i Rogaland, Vestland og Nordland, etter at forsøket med å overføre oppgaver til statsforvalteren i de tre fylkene ble avsluttet. Husbanken fikk med dette organisatorisk ro til å implementere nye oppgaver varslet i boligmeldingen som ble behandlet i Stortinget.

Oppdragsgivere og styring

Husbanken har hatt oppdrag og bestillinger fra fem departementer i 2024: Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) som også er etatsstyrer, Helse- og omsorgsdepartementet, Kunnskapsdepartementet, Barne- og familiedepartementet og Energidepartementet. Husbanken fikk 15 utredningsoppdrag i tildelingsbrevene fra departementene i 2024, og 14 av dem med frist i 2024, se [kapittel 3.13](#). I 2024 besvarte Husbanken om lag 230 øvrige oppdrag fra departementene, 30 flere enn i 2023. Alle oppdrag og bestillinger ble besvart innen avtalte frister.

Forvaltningsansvaret for tilskuddsordningen for studentboliger ble fra 1. oktober 2024 overført fra Kunnskapsdepartementet til Husbanken. Endringen innebærer at Husbanken har fått fullmakt til å vedta tilsagn om tilskudd til studentboliger og avgjøre søknader om å avhende og pantsette studentboliger bygd med statstilskudd. Formålet med endringene var å effektivisere tildelingsprosessen og samle alle forvaltningsoppgaver knyttet til tilskuddsordningen hos ett organ.

Husbankens styrende dokumenter (årlig internt styringsdokument, virksomhetsplaner og rapporter) har fulgt samme målstruktur som tildelingsbrevet fra KDD og regjeringens strategi «Alle trenger et trygt hjem». Den 15. mars ble «Bustadmeldinga — Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet» (Meld. St. 13 2023–2024) godkjent i statsråd. Meldingen gir grunnlag for Husbankens videre prioriteringer og styring, og poengterer at Husbanken er en viktig støttespiller for kommunene i det boligpolitiske arbeidet.

Styringsdokumentet blir fulgt opp løpende. Ledelsen mottar månedlig rapportering (monitorering) og utviklingsprosjektene følges opp aktivt (porteføljestyling). Hvordan ressurser blir fordelt 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 (rådgivere/saksbehandlere og politisk- og administrativ ledelse)
- bransjeaktører/byggebransjen
- studentsamskipnader
- andre regionale offentlige aktører og interesseorganisasjoner
- privatpersoner som søker Husbankens virkemidler

Regionkontorene saksbehandler søknader om lån og tilskudd og tilbyr faglig støtte til kommunene. Kontorene deltar også aktivt på ulike arenaer og arrangerer fagdager, bransjemøter, nettverksamlinger og konferanser for kommuner og andre samarbeidspartnere. Kontorene samordner arbeidet regionalt med statsforvalterne og øvrige statlige direktorater.

Forsøket med å overføre oppgaver og ressurser fra Husbanken til statsforvalterne i Rogaland, Vestland og Nordland, som ble satt i verk 1. september 2021, ble avsluttet i 2024. Oppgaver og ressurser ble tilbakeført Husbanken. Departementet begrunnet beslutningen med at Husbanken har behov for en regional førstelinje som er tett på kommunene, har

god innsikt i hvordan lokale boligmarkeder fungerer, og som kan støtte kommunene i deres helhetlige boligpolitiske arbeid. Med tilbakeføringen har Husbanken fått sine oppgaver samlet i sitt regionale ledd, og kan både veilede og forvalte låne- og tilskuddsordninger i sammenheng.

Utlånsvirksomheten

Lånerammen på 32 milliarder kroner ble fullt utnyttet etter prioriteringene som framgikk av KDDs tildelingsbrev, se [tabell 2.4](#) i [kapittel 2](#). Husbankens låneportefølje utgjorde om lag 187 milliarder kroner ved utgangen av 2024, se nærmere framstilling i [tabell 2.5](#) i [kapittel 2](#).

Fortsatt er det få låntakere som misligholder lånet sitt. I 2024 utgjorde misligholdte lån kun 0,7 prosent av låneporteføljen (målt i antall lån). Det er uendret fra 2023. Se nærmere om utlånsvirksomheten i [kapittel 3.12](#).

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 2024 ble 44 saker vurdert av andrelinjekontrollen før vedtak om lån. Samlet lånebeløp var 6,5 milliarder kroner. Målt i antall saker var dette en økning fra forrige år på ti prosent (økning i lånebeløp var 182 prosent).

Husbanken gjennomfører jevnlig stikkprøvekontroller som en del av lån- og tilskuddsforvaltningen. Det er gjennomført stikkprøvekontroller på 301 utleieboliger, 931 studentboliger og 322 boligkvalitetsboliger hvorav 279 boliger gjelder oppgradering. Det er registrert avvik i en sak knyttet til livsløpsboliger.

Når kommunen selger utleieboliger som er delfinansiert med tilskudd til utleieboliger, innbetales ikke- avskrevet tilskudd tilbake til Husbanken. I 2024 innrapporterte 101 kommuner at de solgte nær 460 utleieboliger. Husbanken kontrollerer om noen av disse boligene har vært delfinansiert med tilskudd til utleieboliger, og følger dette i så fall opp overfor kommunen.

Det har vært gjennomført kurs i kredittvurdering for ledere og saksbehandlere i Husbanken. Kursprogrammet er en del av arbeidet med å styrke kredittkompetansen i organisasjonen. Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Det var ingen avvik i revisjonsberetningen for 2023. Husbanken har pågående dialog med Riksrevisjonen for å forbedre internkontrollen. Husbanken har gjennomført en systematisk risikokartlegging av alle tilskuddsordninger i 2024. Formålet har vært å identifisere områder med høy risiko og iverksette nødvendige tiltak for å redusere risiko. Dokumentasjonen fra denne kartleggingen er oversendt Riksrevisjonen.

Husbankens kontrollenhet

Husbankens kontrollenhet er en uavhengig og objektiv enhet forankret i administrerende direktørs ansvar for 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
- Finansdepartementets rundskriv R-117 om internrevisjon i statlige virksomheter
- Kommunal- og distriktsdepartementets hovedinstruks for 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 om lån, tilskudd og bostøtte, samt krav om tilbakebetaling av bostøtte. Klagenemnda behandlet 38 saker i 2024, en nedgang på ni saker fra 2023. Klager vedrørende bostøtte utgjorde 34 saker, klager på lån og tilskudd utgjorde fire saker. Tre av klagenemnda i 2024 fikk medhold i nemnda; en sak om bostøtte termin, en sak om bostøtte tilbakekrav og en sak om tilskudd til kommunale utleieboliger. Nemnda lager en egen årsrapport til KDD.

Konsulentkjøp

For å redusere antallet eksterne konsulenter til forvaltning, drift og vedlikehold av Husbankens IT-systemer og digitale tjenester, har Husbanken fortsatt med sitt langsiktige og målrettede arbeid for å øke andelen interne utviklingsressurser. Dette gjøres for å øke intern kapasitet og kompetanse på området og redusere kostnader.

Alle konsulentkjøp er vurdert opp mot etablerte rutiner, som vektlegger at Husbanken kan kjøpe konsulenttjenester ved behov for ekstra kapasitet. Kjøp av konsulenttjenester (artskoder 670–673 og 107 (ny)) utgjorde 31,2 millioner kroner i 2024, en reduksjon på 36,9 millioner kroner fra 2023. Se [tabell 4.7](#).

Kjøp av konsulenttjenester til drift (artskoder 670–673) utgjorde 27,8 millioner kroner i 2024, en økning på 12,9 fra 2023. Konsulentkostnader knyttet til IKT gjelder i hovedsak forprosjekt nytt saksbehandlingssystem. Juridisk bistand, organisasjonsutvikling, lederutvikling, rekruttering mv. har til sammen økt med om lag 2,6 millioner kroner. Andre konsulenttjenester består i all hovedsak av kjøp av eksterne FoU- og kunnskapsutredninger, hvor denne type kjøp har økt med nær 2,1 millioner kroner sammenlignet med 2023.

Husbanken har over flere år utviklet diverse programvare til bruk for kommuner og til eget bruk. Utgifter til applikasjonsutvikling (systemdesign, programmering, installasjon og testing) balanseføres som eiendeler (artskode 107). Den årlige kostnaden varierer ut fra størrelse på det enkelte prosjekt og hvor de befinner seg i utviklingsfasen rent tidsmessig. Utvikling av Kobo og nytt lånesystem har vært vesentlige prosjekter for Husbanken de siste årene. Kobo ble ferdigstilt i overgangen 2023/2024, mens nytt lånesystem ble avsluttet primo 2024 noe som forklarer den betydelige reduksjonen på 49,9 millioner kroner i utviklingskostnader fra 2023 til 2024.

Husbanken har ikke kjøpt konsulenttjenester fra kommunikasjonsbransjen i 2024.

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 gjennomfører anskaffelser av kontrakter og rammeavtaler samt gir veiledning og støtte. Statens standardavtaler brukes

så langt det er mulig, når Husbanken skal inngå større avtaler. Disse avtalene dekker anskaffelser av IT- og konsulenttjenester, og sørger for en standardisert forvaltning. Husbanken har som retningslinje å være med på flest mulig statlige fellesavtaler som er inngått gjennom Statens innkjøpssenter.

Husbanken leier kontorlokaler sju steder i landet. Husleieavtaler for de ulike lokalene blir inngått fortløpende, og Husbanken følger de statlige retningslinjene som gjelder for dette, herunder å søke bistand hos Statsbygg på de største anskaffelsene. I 2024 flyttet Husbanken Midt-Norge og Husbanken øst inn i nye lokaler.

Informasjonssikkerhet og personvern

Husbanken har i 2024 styrket satsingen på digital sikkerhet. Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) sine grunnprinsipper for IKT-sikkerhet har vært styrende for arbeid og prioriteringer av ulike tiltak.

Husbanken har anskaffet en sikkerhetspartner som skal bistå med ulike tjenesteleveranser, kapasitet og spesialkompetanse. Etter at avtalen ble inngått er det etablert rammer for samarbeid og satt i gang ulike tjenester som forbedret sikkerhetsovervåking og -testing.

Følgende andre aktiviteter har også blitt utført i 2024:

- status på sikkerhetsområdet har blitt fulgt opp kontinuerlig i tråd med NSM sine grunnprinsipper for IKT-identifiserte avvik som ble prioritert og løst etter viktighet
- økt sikkerhetskompetanse 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 hendeshåndtering
- tatt i bruk bedre verktøy for avansert logganalyse og hendelsesdeteksjon
- funksjonalitet i eksisterende produkter som både gir bedre sikkerhet i de enkelte løsningene og bedre innsikt i sikkerhetssituasjonen har blitt tatt i bruk
- fortløpende redusert teknisk gjeld og faset ut eldre teknologirammeverk
- flere løsninger har tatt i bruk felles rammeverk som gjør det lettere å ivareta sikker og stabil drift
- sekundærlokasjon har blitt reetablert som ren DRS (Disaster Recovery Site) hos en ekstern leverandør

Husbanken benyttet sikkerhetsmåned i regi av NorSIS til å lansere et opplæringsprogram om digital sikkerhet for å øke kompetansen til alle ansatte. Det har også vært gjennomført øvelser i 2024 for å teste og gi erfaring med å håndtere ulike digitale sikkerhetshendelser. Læringspunkter fra disse øvelsene blir løpende vurdert som forbedringspunkter til planverk og rutiner.

Husbanken har datarom og primærlokasjon i Drammen (nettverk, lagring og compute). Sekundærlokasjon er etablert eksternt, noe som gir bedre sikkerhet og tilgjengelighet ved et større utfall på primærlokasjon. Husbanken er blant de første statlige virksomhetene som har etablert seg på en slik ekstern samlokasjon.

Personvern er en integrert del av Husbankens arbeid med digital sikkerhet og risikostyring. I 2024 har Husbanken videreført arbeidet med å sikre at behandling av personopplysninger skjer i tråd med gjeldende regelverk og interne retningslinjer. Det har vært særlig søkelys på styrking av intern kompetanse, gjennomgang av hjemmelsgrunnlag for behandling av personopplysninger, samt forbedring av systemer og rutiner for etterlevelse. I tillegg er det gjennomført personvern vurderinger og tiltak for å ivareta prinsippene om innebygd personvern i utviklingsprosjekter.

Utvikling av Husbankens organisasjon

Strategisk rekruttering

I likhet med tidligere år har rekruttering av IT-kompetanse vært utfordrende i 2024. Likevel har Husbanken besatt IT-stillinger som har stått ubesatt over lang tid. Husbanken har fortsatt arbeidet med å posisjonere seg som en attraktiv arbeidsgiver, spesielt ved å synliggjøre teknologi og digitalisering. I løpet av 2024 har Husbanken deltatt med egen stand på Javazone, på utdanningsinstitusjoner og vært aktiv på sosiale medier med LinkedIn som hovedplattform. Sammenlignet med fjorårets tall fra Husbankens LinkedIn, har antall visninger steget med 76 prosent, eksponeringer har steget med 27 prosent, og antall reaksjoner har steget med 88 prosent. Synlighetsarbeidet har som formål å tiltrekke flere kvalifiserte kandidater til Husbankens ledige stillinger.

Siden 2023 har Husbanken samarbeidet med Universitetet i Sørøst-Norge (USN) som en del av næringsbachelorprogrammet. Dette samarbeidet gir studenter muligheten til å kombinere akademisk kunnskap med praktisk erfaring i Husbanken. Studentene har bidratt med nye perspektiver og kompetanse til ulike prosjekter, og samarbeidet har vært en verdifull læringsarena både for studentene og Husbanken. I 2024 ble to av studentene fra programmet tilbudt faste stillinger. Dette viser hvordan partnerskapet ikke bare styrker rekrutteringen, men også bidrar til å bygge relevant kompetanse for å digitalisere Husbankens tjenester.

Husbanken har god oversikt over de ansattes kapasitet og kompetanse og vurderer kontinuerlig om det er tilstrekkelig for virksomheten. I 2024 ble det foretatt en kartlegging av alle ansatte over 59 år. Formålet var å få en oversikt over ansattes planer om pensjon, med tanke på framtidig rekrutteringsbehov, samt avgang av kritisk kompetanse.

Som en del av rekrutteringsprosessen er Husbanken opptatt av at nyansatte blir innlemmet i både oppgaver og arbeidsmiljø på en god og profesjonell måte. To ganger i året arrangerer Husbanken nyansattsamlinger med nettverksbygging og faglig innhold. Målet med samlingene er at nyansatte skal få en innføring i Husbankens historie, organisering, oppgaver og organisasjonskultur. I tillegg til samlinger for nyansatte får alle nye medarbeidere tilgang til en egenutviklet «preboarding»-app én måned før de starter. Her får de informasjon om Husbanken.

For å redusere antallet eksterne konsulenter til forvaltning, drift og vedlikehold av Husbankens IT-systemer og digitale tjenester, har Husbanken fortsatt med sitt langsiktige og målrettede arbeid for å øke andelen interne utviklingsressurser. Dette gjøres for å øke intern kapasitet og kompetanse på området og redusere kostnader. Se avsnittet om konsulentkjøp over.

Lærlinger

Fram til 30. juli 2024 hadde Husbanken en lærling innen informasjonsteknologi. Lærlingen har bidratt innen ulike områder som informasjonssikkerhet, service, brukerstøtte og IT-tjenester knyttet til drift. Fra 1. august 2024 er vedkommende ansatt i en midlertidig stilling som førstekonsulent.

Kompetanseutvikling

Husbanken vektlegger de ansattes kompetanseutvikling, og setter av felles og individuelle budsjettmidler til formålet hvert år. Gjennom månedlige digitale samlinger for alle ansatte, kalt KUL-metode (kultur, utvikling og læring), er målet å skape kultur for å dele, overføre kompetanse og samarbeide på tvers av organisasjonen. Tematikk kan være samhandling, prosesser, og generelle og spesifikke metoder/verktøy.

Gjennom en sertifiseringsordning via KanFinans, har ansatte som jobber med lånesaksbehandling, fått styrket sin bankfaglige kompetanse. 26 medarbeidere ble sertifisert i 2023, og 38 medarbeidere gjennomførte oppdatering i kreditt i 2024. Sertifiseringen tilfredsstiller kravene i finansavtaleloven.

Husbanken er en faglig støttespiller og samarbeidspartner for kommunene. For å imøtekomme kommunenes behov for opplæring og kompetanse, har Husbanken videreført interne kompetansetiltak og kunnskapsformidling i 2024 innen ulike temaer:

- Åtte kunnskapswebinarer med ulike temaer for Husbankens medarbeidere.
- Én bankfaglig samling for de som saksbehandler lånesøknader og veileder på Husbankens økonomiske virkemidler.
- 43 medarbeidere, hovedsakelig fra regionkontorene, gjennomførte et opplæringsprogram i rådgivning og veiledning med praktisk trening i reelle situasjoner med kommuner både i fysiske og digitale møter. I tillegg har 61 medarbeidere fått opplæring i tilbakemeldings- og læringskultur.
- Fem medarbeidere fikk ekstra opplæring i e-læringsproduksjon («mikrolæring»).
- 30 ansatte deltok på skrivekurs for å forbedre arbeidet med rapporter, utredninger og høringer.

Husbanken gjennomførte to ledersamlinger i 2024. Temaene var blant annet praktisk endringsledelse, strategisk kompetanseutvikling og digitaliseringstrender.

Fjernledelse

Per 31.12.24 hadde Husbanken totalt elleve fjernledede medarbeidere, som følges opp både faglig og personalmessig av en leder ved en annen lokasjon. Dette er en reduksjon fra 2023, da det var 24 fjernledede medarbeidere. Den fjernledede er en del av et arbeidsmiljø ved sin lokasjon, og inkluderes i aktiviteter hos det aktuelle kontoret. Ved lokasjon Bodø er det for eksempel medarbeidere som organisatorisk er tilknyttet fem ulike kontor. Det er avgjørende at arbeidstaker kommer inn i et godt arbeidsmiljø lokalt, og at den faglige oppfølgingen er god.

Tillitsreformen

Husbankens ledelse og hovedtillitsvalgte har avtalt fire områder for å følge opp tillitsreformen. Ett av områdene er tillitsbasert ledelse med vekt på relasjonen mellom leder og medarbeider, og nasjonale kontor og regionkontor. I 2024 ble det avtalt å gjennomføre et felles opplegg for samtlige kontor i Husbanken i 2025.

I 2024 gjennomførte Husbanken et fellesmøte der ledelsen, tillitsvalgte og verneombud deltok. Samarbeidsutvalg fra samtlige av Husbankens lokasjoner var også representert. Ett av hovedtemaene for møtet var tillitsbasert ledelse og medarbeiderskap. Gjennom diskusjonsoppgaver fikk deltakerne anledning til å reflektere over temaets betydning og relevans for Husbanken.

Sykefravær

Det totale sykefraværet for 2024 var 5,9 prosent, tilsvarende som i 2023. Kvinner har noe høyere sykefravær enn menn.

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 og andelen kvinner som jobber deltid er redusert fra 2023 til 2024, se [tabell 4.1](#) og [4.2](#).

Gjennomsnittslønnen for kvinner er lavere enn for menn. Kvinners andel av menns lønn er noe redusert fra 2023 til 2024, se [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. Husbankens stillingsutlysninger oppfordrer alle 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. Statistikk og analyser av lønn er videreutviklet for å kunne avdekke eventuelle skjevheter i lønnsnivå for sammenliknbare stillinger.

I 2024 utlyste Husbanken 30 stillinger, 15 kvinner og 15 menn ble ansatt (midlertidig engasjement er ikke inkludert). Det var totalt 594 søkere til ordinære stillinger, 332 menn og 262 kvinner. Av disse oppga åtte søkere funksjons- eller yrkeshemming, og elleve søkere oppga hull i CV. Ingen av disse ble ansatt, da de ikke var kvalifisert til de ledige stillingene.

En intern kartlegging utført i 2024 avdekket ikke utfordringer med likestilling og diskriminering. I samarbeid med tillitsvalget er det like fullt utarbeid en handlingsplan basert på Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet sin veiledning for aktivitets- og redegjørelsesplikten.

Medarbeiderundersøkelse

I 2024 gjennomførte Husbanken Statens arbeidsmiljøinstitutt sin medarbeiderundersøkelse MUST. Digital vernerunde og MUST gjennomføres annethvert år. Husbanken hadde en høyere svarprosent i 2024 enn i 2022. Resultatene viser at Husbanken ligger høyere enn gjennomsnittet på både beskyttende faktorer og utfallsmål. Husbanken skårer høyt på grad av selvbestemmelse, godt ledelsesklime og psykologisk trygghet. Når det gjelder risikofaktorer, svarer 30 prosent (32 prosent i 2022) at de opplever stor arbeidsmengde, mens 12 prosent (39 prosent i 2022) svarer at de opplever jobbsikkerhet. Dette er en positiv utvikling fra resultatene i 2022.

Færre årsverk

Som det framgår av [tabell 4.5](#), var det en reduksjon i antall årsverk med 9,4 prosent fra 2018 til 2023. Nedgangen medførte en vedvarende reduksjon i både kapasitet og antall årsverk. I 2024 har antall årsverk imidlertid økt med 4,4 prosent fra 2023. Dette skyldes i hovedsak avslutningen av forsøket i Nordland, Vestland og Rogaland. 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.

Tabell 4.1: Likestilling, menn. Antall og andel. 2023–2024.

År	Antall ansatte totalt	Andel (%)	Deltid ¹⁾²⁾ (%)	Midlertidige stillinger ¹⁾³⁾ (%)	Legemeldt fravær ¹⁾ (%)	Foreldrepermisjon – Gjennomsnitt ⁴⁾ antall uker
2024	303	46,5	4,3	2,1	3,2	17,9
2023	285	48,1	4,4	2,9	2,5	17,3

Tabell 4.2: Likestilling, kvinner. Antall og andel. 2023 –2024.

År	Antall ansatte totalt	Andel (%)	Deltid ⁵⁾⁶⁾ (%)	Midlertidige stillinger ¹⁾⁷⁾ (%)	Legemeldt fravær ¹⁾ (%)	Foreldrepermisjon – Gjennomsnitt ⁸⁾ antall uker
2024	303	53,5	7,4	0	5,3	28,0
2023	285	51,9	8,8	1,4	5,8	29,5

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 2023 og 2024 når permisjonen strekker seg over et årsskifte.

⁵⁾ Talletidspunkt for deltid og midlertidige stillinger er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall.

⁶⁾ Beregning andel kvinner deltid: antall kvinner som jobber deltid av antall kvinner ansatt.

⁷⁾ Beregning andel i midlertidig stilling: antall kvinner som er midlertidig ansatt av antall kvinner ansatt.

⁸⁾ Beregning av antall uker foreldrepermisjon inkluderer uker i 2023 og 2024 når permisjonen strekker seg over et årsskifte.

Tabell 4.3: Stillingsgrupper. 2023–2024.

Stillingsgruppe og år	Menn	Kvinner	Totalt
Totalt i Husbanken 2024 ¹⁾	140	162	302
Totalt i Husbanken 2023 ¹⁾	136	148	284
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2024 ²⁾	19	32	51
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2023 ²⁾	18	35	53
Høyere saksbehandlerstillinger 2024 ³⁾	104	115	219
Høyere saksbehandlerstillinger 2023 ³⁾	104	96	200
Lederstillinger 2024 ⁴⁾	17	15	32
Lederstillinger 2023 ⁴⁾	14	17	31

Tabell 4.4: Gjennomsnittlig lønn menn og kvinner fordelt på stillingsgrupper¹⁾. Kroner og andel. 2023–2024.

Stillingsgruppe og år	Menn	Kvinner	Totalt	Kvinnens andel av menns lønn (%)
Totalt i Husbanken 2024 ⁵⁾	841 376	760 656	798 076	90,4
Totalt i Husbanken 2023 ⁵⁾	827 482	756 010	790 236	91,4
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2024 ⁶⁾	541 052	589 292	539 346	108,9
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2023 ⁶⁾	601 239	604 654	603 494	100,6
Høyere saksbehandlerstillinger 2024 ⁷⁾	942 673	829 783	896 128	88,0
Høyere saksbehandlerstillinger 2023 ⁷⁾	823 917	754 634	790 661	91,6
Lederstillinger 2024 ⁸⁾	1 160 000	1 099 647	1 135 345	93,5
Lederstillinger 2023 ⁸⁾	1 144 849	1 075 394	1 106 761	93,9

Tabell 4.5: Årsverk per fagområde. Antall årsverk. 2018–2024.

Fagområde	Årsverk 2018	Årsverk 2019	Årsverk 2020	Årsverk 2021	Årsverk 2022	Årsverk 2023	Årsverk 2024
Virkemidler ⁹⁾	157	147	148	138	124	118	126
Digitale tjenester ¹⁰⁾	54	53	59	66	72	72	73
Kunnskapsleveranser	10	10	10	10	11	9	9
Styring og rapportering	19	22	21	22	21	22	24
Økonomi, arkiv og støtte	35	34	32	27	28	29	29
Totalt	276	266	270	263	256	250	261

¹⁾ Administrerende direktør er ikke med i tallmaterialet

²⁾ Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger: Rådgiver, førstekonsulent, førstesekretær og lærling.

³⁾ Høyere saksbehandlerstillinger: Fagdirektør, prosjektleder, seniorarkitekt, seniorrådgiver og spesialrådgiver.

⁴⁾ Lederstillinger: Direktør, avdelingsdirektør.

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.

⁹⁾ Utførte årsverk på arbeid med kommuneprogrammet, nasjonal/regional koordinering, lån/tilskudd, bostøtte, kommunikasjon og andel av ledelse.

¹⁰⁾ Utførte årsverk på forvaltning, drift og vedlikehold av IKT, samt Husbankens utviklingsportefølje.

Tabell 4.6: Årsverk per fagområde. Andel i prosent. 2018–2024.

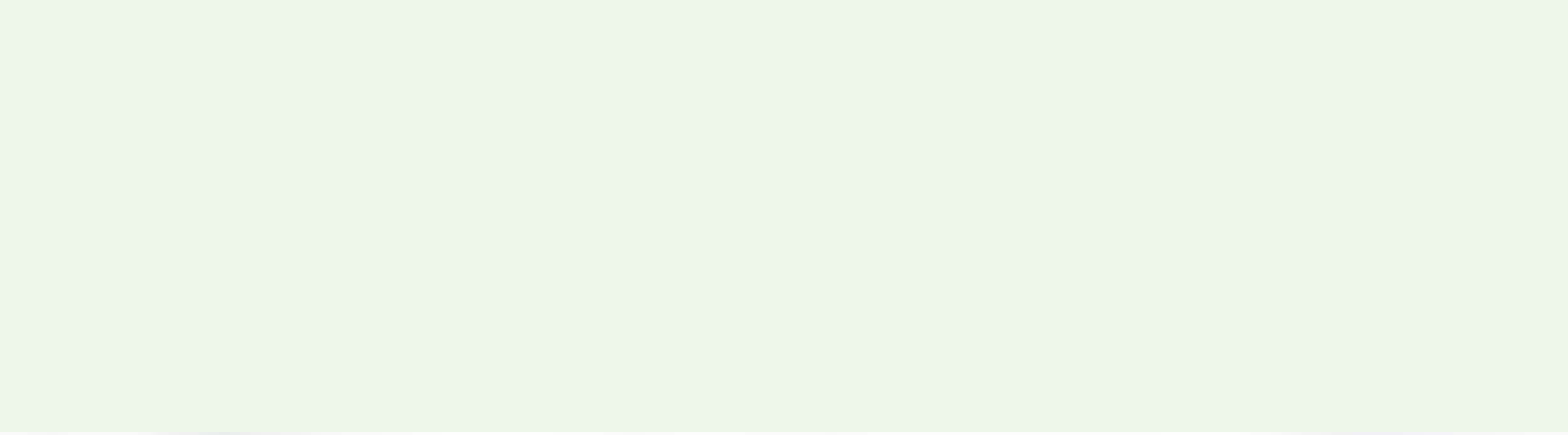
Fagområde	Andel 2018	Andel 2019	Andel 2020	Andel 2021	Andel 2022	Andel 2023	Andel 2024
Virkemidler ¹⁾	57	55	55	53	49	47	48
Digitale tjenester ²⁾	20	20	22	25	28	29	28
Kunnskapsleveranser	4	4	4	4	4	3	3
Styring og rapportering	7	8	8	8	8	9	9
Økonomi, arkiv og støtte	12	13	12	10	11	12	11
Totalt	100	100	100	100	100	100	100

Tabell 4.7: Kjøp av konsulent tjenester fordelt på artskoder. Beløp i tusen kroner. 2023–2024.

Artskoder (670–673)	2024	2023
Juridisk bistand	2 721	1 621
Utvikling av programvare og IKT-løsninger	8 256	0
Organisasjonsutvikling mv. og rekruttering	3 295	1 806
Andre konsulent tjenester	13 489	11 408
Sum konsulent tjenester resultatkonti	27 761	14 834
Artskoder (107)		
Immaterielle eiendeler under utførelse	3 499	53 362
Sum konsulent tjenester balansekonti	3 499	53 362
Sum konsulent tjenester	31 260	68 196

¹⁾ Utførte årsverk på arbeid med kommuneprogrammet, nasjonal/regional koordinering, lån/tilskudd, bostøtte, kommunikasjon og andel av ledelse.

²⁾ Utførte årsverk på forvaltning, drift og vedlikehold av IKT, samt Husbankens utviklingsportefølje.



Kapittel 5

Vurdering av framtidssutsikter

Vurdering av framtidsutsikter

Norge har hatt flere år med svært lav boligbygging, et presset leiemarked og kraftig økning i bokostnadene både for boligeiere og leietakere. I kombinasjon med at folketallet i byområdene fortsetter å vokse, bygdene eldes og kommuneøkonomiene er stramme, skaper dette betydelige utfordringer for boligpolitikken. Endringer i boligmarkedene har også vært den viktigste enkeltårsaken til at ulikheten i befolkningen har økt de siste 30 årene. Ett av regjeringens svar på situasjonen er å gjenreise og fornye Husbanken. Med nytt samfunnsoppdrag har Husbanken både kjente og nye utfordringer å håndtere. Å modernisere de digitale systemene som brukes til å forvalte lån og tilskudd er høyt prioritert.

Utvidet samfunnsoppdrag

Husbanken fikk følgende samfunnsoppdrag fra 2025 som en følge av boligmeldingen (Meld. St. 13 (2023–2024)): «Husbanken skal forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til flere kan skaffe og beholde en egnet bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid». Husbankens nye samfunnsoppdrag bygger på en videreføring av hovedlinjene i boligpolitikken, men gir Husbanken en utvidet nasjonal kunnskapsrolle. Direktoratetsfunksjonene skal forsterkes med nye oppgaver.

De viktigste nye oppgavene er knyttet til leiemarkedet og kommunenes boligpolitiske planlegging. Husbanken er tillagt en nasjonal fagrolle for leiemarkedet og skal over tid bygge opp kunnskap om regionale variasjoner i markedene, og utfordringer i både distrikts- og pressområder. Husbanken skal også bidra til at kommunene har et bedre kunnskapsgrunnlag for å analysere boligbehov og effekter av deres egen boligpolitiske innsats. Ambisjonen er å etablere Husbanken som en sentral aktør som støtter kommunenes boligpolitiske planlegging med ulike analyser og verktøy. Og som ansvarlig for å koordinere alle statlige tiltak innen eldreboligprogrammet, har Husbanken allerede en tydelig direktoratetsfunksjon for å følge opp «Bu trygt heime-reformen».

Driveere for endring i boligpolitikken

Flere sentrale utviklingstrekk vil påvirke Husbankens evne til å løse samfunnsoppdraget. Omstillingsbehov og økt endringstakt drives blant annet av demografiske

endringer, økende ulikhet, klima og naturendringer, økt internasjonal usikkerhet, teknologisk utvikling og strammere økonomiske rammer.

Demografiske endringer og strammere økonomiske rammer for kommunene stiller nye krav til boligpolitikken. Det er et økende behov for at flere eldre kan bo hjemme lenger i boliger som er både tilgjengelige og energieffektive. Samtidig varierer utfordringene mellom distriktene og pressområdene, hvor boligmarkedet og den eksisterende boligmassen skaper ulike problemstillinger. Kommunenes evne til å møte disse utfordringene er også ulik, både når det gjelder kapasitet, kompetanse og gjennomføringsevne. Husbankens låne- og tilskuddsordninger taper effekt i møte med kostnadsutviklingen i samfunnet.

Geopolitisk uro, økonomisk ustabilitet og et skjerpet sikkerhetspolitisk klima bidrar til økt internasjonal usikkerhet. Som en konsekvens av den internasjonale ustabiliteten vil behovet for å bosette flyktninger trolig vedvare, noe som vil legge ytterligere press på kommunene og de lokale leiemarkedene. Stortingsmeldingen om nordområdene (Meld. St. 9 (2020–2021)) understreker at et livskraftig og kompetent Nord-Norge er avgjørende for å ivareta norske interesser. Det er av nasjonal og sikkerhetspolitisk betydning at det bor folk i nord, og at samfunnene der er sterke og robuste. I Nord-Norge er det et økende behov for å satse på boligbygging og bosetting, men markedet preges av lav aktivitet, begrenset utleiekapasitet og høy økonomisk risiko ved oppgraderinger og nybygg.



Klima- og miljøutfordringene påvirker stadig flere områder av samfunnet, både internasjonalt og nasjonalt. Økende energipriser fører til såkalt «energifattigdom» for en voksende del av befolkningen, noe som forsterker sosiale ulikheter. Samtidig er det et betydelig potensial for energibesparelser i eksisterende privat og kommunal bygningsmasse. En utfordring er imidlertid manglende oversikt over energistandarden på disse boligene, noe som gjør det vanskelig å målrette tiltak for å øke energieffektiviseringen.

Boligmarkeder i ubalanse bidrar til større ulikhet og rammer de mest sårbare gruppene

Endringer i boligmarkedene og boligpriser har vært de viktigste årsakene til at ulikhetene har økt i Norge de siste 30 årene. Geografiske variasjoner i boligpriser fører til økte forskjeller mellom by og bygd, og forskjellene går i arv. Nivået på boligbyggingen er rekordlavt, og fremover er det ventet en betydelig boligprisvekst. Prisveksten er i stor grad drevet fram av et underskudd av boliger i områder med befolkningsvekst. Samtidig har lettelsener på utlånsforskriften økt konkurransen om de boligene som er tilgjengelig. Dette kan isolert sett gjøre det vanskeligere å kjøpe sin egen bolig for første gang. Samlet vil dette svekke mobiliteten i samfunnet, fordi forskjellen i boligverdi vil fortsette å øke mellom sentrale og mer rurale deler av landet. Forventet høy boligprisvekst vil være en kraftig driver for økt ulikhet i Norge de kommende årene.

Etterspørselen etter leieboliger har økt raskere enn tilbudet, særlig på grunn av tilstrømmingen av flyktninger. Kommunene sliter med å skaffe og vedlikeholde kommunale boliger på grunn av høye kostnader og presset økonomi. Utleie av flere sokkelboliger har bidratt til å stabilisere leiemarkedet noe, i en tid der flere profesjonelle utleiere selger unna leieboligene på grunn av manglende lønnsomhet.

De mest sårbare rammes hardest. Norge har lyktes dårlig med å legge til rette for eieretablering for personer med utviklingshemming, til tross for sterk politisk prioritering gjennom flere år. Kommunenes bruk av midlertidige botilbud øker. Også antallet bostedsløse øker igjen, etter flere år med positiv utvikling.

Det er helt nødvendig å styrke dagens statlige boligvirkemidler betydelig for å møte disse utfordringene.

Nytt samfunnsoppdrag og nye oppgaver krever organisasjonsutvikling

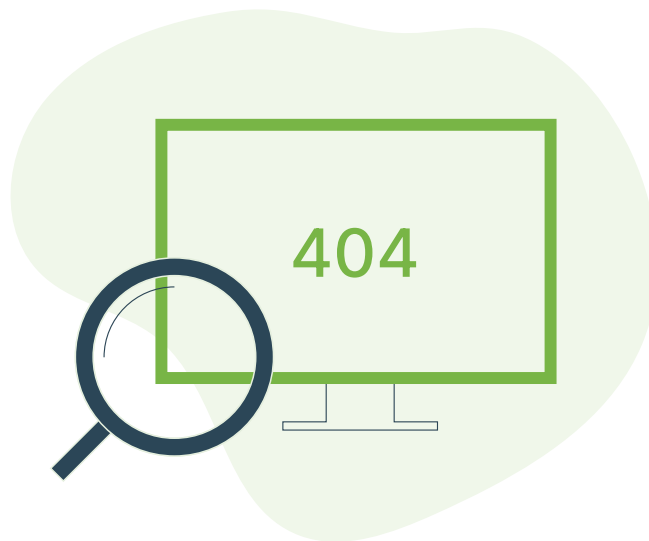
Med stadig mer komplekse oppdrag og økende forventning om høy kvalitet i oppgaveløsningen, må Husbanken kontinuerlig vurdere om tilgjengelige ressurser brukes på beste måte. Husbankens kapasitet nærmer seg et virksomhetskritisk nivå, samtidig som det er behov for å bygge kompetanse på nye områder.

Husbanken har behov for en regional førstelinje som er tett på kommunene, har god innsikt i hvordan lokale boligmarkeder fungerer, og kan støtte kommunene i deres helhetlige boligpolitiske arbeid. Derfor vil Husbanken prioritere å utvikle regionkontorene. Det innebærer at de skal kunne ta på seg flere oppgaver. Når Husbanken får nye oppgaver så skal de i størst mulig grad løses av ett eller flere regionkontor. Nasjonale kontor skal understøtte dem med direktoratsfunksjoner som analyse, utredning og koordinering.

For å lykkes med de nye oppgavene om leiemarkedet og planarbeid må Husbanken arbeide systematisk med datainnsamling og analyse, samt tilgjengeliggjøre disse dataene for kommuner og andre relevante aktører. Ved å etablere seg som en sentral aktør for boliganalyser og verktøy, vil Husbanken kunne bidra til en mer helhetlig og aktiv boligpolitikk.

Digital transformasjon og skifte ut gamle systemer

Kontinuerlig drift og utvikling av digitale systemer for startlån, bostøtte og kommunale utleieboliger vil fortsatt prioriteres. Med et fornyet samfunnsoppdrag øker behovet for digitale verktøy som kan legge til rette for bedre samhandling med kommunene, styrke datadrevne beslutningsprosesser og styrke rådgivning og innsikt i boligpolitiske tiltak. Dagens ressursituasjon gir begrensede muligheter til å gjennomføre nye initiativer og nødvendige forbedringer.



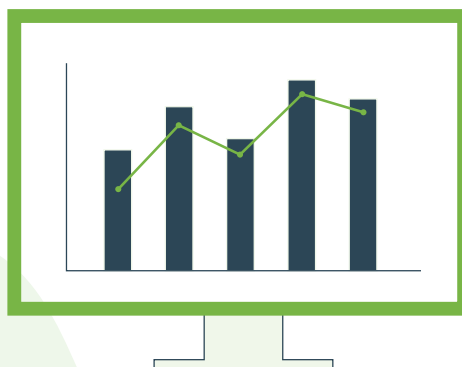
Omfanget av oppgaver til forvaltning, drift og vedlikehold har økt vesentlig de siste årene, og denne veksten forventes å fortsette i årene som kommer. Samtidig blir det stadig mer krevende å håndtere digital sikkerhet på en tilfredsstillende måte innenfor gjeldende krav og budsjettammer. Dette skyldes særlig utfordringer knyttet til tilgang på kvalifisert personell, nødvendig kompetanse og stadig mer kostbar teknologi.

Dagens digitale systemer for lån og tilskudd er utviklet på 1990-tallet og har begrenset kapasitet til å møte både dagens og fremtidens behov. Husbanken vil prioritere å skifte ut disse løsningene de kommende årene. Det er avgjørende for å sørge for effektivitet, brukervennlighet og tilpasning til politiske prioriteringer.



Kapittel 6

Årsregnskap



Ledelseskommentar årsregnskap 2024	126
Prinsippnote til kontantregnskapet	128
Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2024	129
Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter	131
Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år	132
Forklaring til bruk av budsjettfullmakter	134
Oppstilling av artskontorrapporteringen 31.12.2024	135
Regnskapsprinsipper – Virksomhetsregnskap avlagt i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS)	137
Resultatregnskap	139
Balanse	140
Noter	142

Ledelseskommentar årsregnskap 2024

Formål

Husbanken er et forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). 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 tråd med bestemmelser om økonomistyring i staten, rundskriv R-115 fra Finansdepartementet, samt krav fra KDD i Husbankens hovedinstruks.

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

Tildeling

Husbankens samlede tildeling er på 37 milliarder kroner på utgiftssiden og 20,2 milliarder på inntektssiden. Tildelingene kommer fra Prop. 1 S (2023–2024), revidert nasjonalbudsjett og nysaldering samt overførte bevilgninger fra 2023.

Drift

Av mindretutgiften på 19,6 millioner kroner på kapittel/post 241201 gjelder syv millioner kroner bevilgningsøkning grunnet virkning av lønnsoppgjøret for 2024, hvor etterbetaling først skjer i 2025. Det øvrige mindreforbruket skyldes i hovedsak at kostnader til flytting av lokaler, herunder inventar, IKT-utstyr og konsulentbistand fra Statsbygg og lisenser/sikkerhetsløsninger IKT har blitt forskjøvet. I 2025 forventer Husbanken et høyt aktivitetsnivå med et fornyet samfunnsoppdrag og mange nye oppgaver. Husbanken har derfor søkt om å få overført 19,6 millioner kroner til 2025 på administrasjonsbudsjettet (post 01) som er innenfor maksimalt beløp som kan overføres.

Mindretutgiften for kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold ble 51,0 millioner kroner. Det knytter seg først og fremst til termineringen av prosjektet for nytt forvaltningssystem for lån og tilskudd. Overført beløp er nødvendig for å gjennomføre utviklingsarbeid med ny saksbehandlingsløsning som en del av den planlagte moderniseringen av låne- og tilskuddsforvaltningen i Husbanken.

Resultatregnskap

Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for 2024 er 483 millioner kroner. Beløpet gjelder hovedsakelig bevilgninger.

Bevilgningene er bokført etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Husbanken har inntektsført 45,9 millioner kroner mindre fra bevilgning i 2024 sammenlignet med 2023. Reduksjonen skyldes nedskrivninger foretatt i 2023. Nedskrivninger har ikke vært aktuelt for 2024, jf prinsippet om motsatt sammenstilling.

Driftskostnader

Samlede driftskostnader for 2024 er 483 millioner kroner. Lønnskostnader utgjør 290,5 millioner kroner. Avskrivninger av anleggsmidler utgjør 22 millioner kroner og andre driftskostnader 170,4 millioner.

Antall utførte årsverk i 2024 målt i ressursinnsats er på 261, en økning på elleve fra 2023. Lønnskostnadene økte med 21,9 millioner kroner fra 2023. Avsetninger for kostnader som gjelder lønnsoppgjøret i staten for 2024, fleksitid, ubrukte feriedager samt påløpt overtid ble økt med 5,9 millioner kroner fra 9,7 millioner i 2023 til 15,6 millioner i 2024. Av dette utgjør avsetning for lønnsoppgjøret 4,9 millioner kroner, hvor utbetaling kommer i 2025. Refusjonene ble redusert med 0,1 millioner kroner fra 8,8 millioner kroner i 2023 til 8,7 millioner kroner i 2024, primært på grunn av mindre fødselspengerefusjoner.

Avskrivninger er økt med 4,9 millioner kroner sammenlignet med 2023. Husbanken har investert for 25,9 millioner kroner i 2024. Investeringene i 2024 er i stor grad knyttet til IKT-utstyr, inventar, ny saksbehandlingsløsning for lån og tilskudd og digital løsning for kommunalt disponerte utleieboliger (Kobo).

Innkrevingsvirksomhet som gjelder låneordninger

Sum inntekter som gjelder låneordninger utgjør 7,32 milliarder kroner. Renteinntekter utgjør 7,32 milliarder. Rentestøtte utgjør 0,4 millioner kroner og gebyrinntekter 6,5 millioner.

Renteinntekter er økt med 2,55 milliarder kroner sammenlignet med fjoråret. Økning skyldes høyere gjennomsnittlig låneportefølje og høyere rentenivå. Den gjennomsnittlige utlånsrenten var 4,05 prosent i 2024 sammenlignet med 2,99 prosent i 2023.

Brutto tap på lån ble på 33,1 millioner kroner i 2024 som er 13,4 millioner kroner høyere enn 2023. 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 9,36 milliarder kroner, en reduksjon på 1,5 milliarder fra 2023.

Sett opp mot samlet bevilgning for tilskuddspostene er mindretgiften på 2,6 milliarder kroner. Dette utgjør 21,5 prosent av samlet disponibel tilskuddsbevilgning. Mindretgiften gjelder hovedsakelig at utbetalingene av gitte tilsagn kommer noe senere enn forutsatt i budsjetteringen.

Husbanken søker om å overføre om lag 1,96 milliarder kroner til 2025.

I 2024 er det utbetalt 4,35 milliarder kroner i bostøtte, som er en reduksjon på 422,8 millioner kroner fra 2023. Hovedforklaringen på reduksjonen er at færre husstander har mottatt bostøtte, og midlertidige regelverk har falt bort.

Diverse inntekter utgjør 64,5 millioner kroner og består i hovedsak av tilbakebetalt bostøtte og andre tilbakebetalte tilskudd. Dette er en reduksjon på 23,2 millioner fra 2023 og skyldes mindre tilbakebetalte tilskudd.

Balanse

Balansen økte med 11,3 milliarder kroner i 2024, i hovedsak knyttet til økning i netto utlån.

Antall lån ved utgangen av 2024 var på 25 189 som er en nedgang på 2365 lån sammenlignet med 2023. 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 33 prosent på fast rente og 67 prosent på flytende rente.

Netto utlån økte med 10,8 milliarder kroner i 2024 og utgjør nå 187,4 milliarder. Det er utbetalt 21,6 milliarder kroner i nye lån. Av dette utgjør startlån 17,2 milliarder og øvrige lån 4,3 milliarder. Til sammenlikning ble det utbetalt 19,5 milliarder kroner i nye lån i 2023.

I 2024 er det innbetalt avdrag på totalt 10,8 milliarder kroner, mot 11,6 milliarder i 2023. Ordinære avdrag utgjorde 6,8 milliarder kroner, mens fire 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 2025 og vil bli publisert på Husbankens nettsider så snart den er mottatt.

Drammen 14. mars 2025



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 2024 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 som viser bevilgningsrapporteringen og en nedre del med 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 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.

Eventuelle avgitte belastningsfullmakter er inkludert i kolonnen for samlet tildeling, men bokføres og rapporteres ikke til statsregnskapet fra virksomheten selv. Avgitte belastningsfullmakter bokføres og rapporteres av virksomheten som har mottatt belastningsfullmakten og vises derfor ikke i kolonnen for regnskap. Eventuelle avgitte fullmakter framkommer i note B til bevilgningsoppstillingen. Det er ikke avgitt slike fullmakter i 2024.

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 31.12.2024

(hele 1 000 kroner)

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling ¹⁾	Regnskap 2024	Merutgift (-) og mindreutgift
225	Tilskudd til grunnopplæringen	61	Rentekompensasjon for investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring	A, B	3 000	536	2 464
225	Tilskudd i grunnopplæringen	65	Rentekompensasjon – skole- og svømmeanlegg	A, B	391 000	389 325	1 675
270	Studentvelferd	75	Tilskudd til bygging av studentboliger	A, B	928 465	672 141	256 324
500	Kommunal- og distriktsdepartementet	21	Spesielle driftsutgifter	B		500	
581	Bolig- og bomiljøtiltak	70	Bostøtte	A, B	4 394 000	4 349 956	44 044
581	Bolig- og bomiljøtiltak	76	Utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller	A, B	209 417	180 708	28 709
581	Bolig- og bomiljøtiltak	78	Boligtiltak	A, B	35 199	14 135	21 064
581	Bolig- og bomiljøtiltak	79	Heis og tilstandsvurdering	A, B	57 810	2 607	55 203
590	Planlegging og byutvikling	72	Bolig- og områdeutvikling i byer	A, B	22 091	18 909	3 182
761	Omsorgstjeneste	21	Spesielle driftsutgifter	B	4 400	4 366	34
761	Omsorgstjeneste	63	Investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser	A, B	3 857 235	1 815 292	2 041 943
761	Omsorgstjeneste	64	Kompensasjon for renter og avdrag	A, B	975 000	972 920	2 080
761	Omsorgstjeneste	69	Investeringstilskudd, netto tilvekst	A, B	479 530	791 785	-312 255
765	Psykisk helse, rus og vold	21	Spesielle driftsutgifter	B	1 400	1 400	0
882	Kirkebygg og gravplasser	60	Rentekompensasjon kirkebygg	A, B	129 000	128 311	689
1825	Energieffektivisering og -omlegging	21	Spesielle driftsutgifter	B	2 500	2 500	0
1825	Energieffektivisering og -omlegging	60	Tilskudd til energitiltak i kommunale bygg	A, B	446 041	23 472	422 569
2412	Husbanken	01	Driftsutgifter	A, B	410 024	390 410	19 614
2412	Husbanken	21	Spesielle driftsutgifter	A, B	20 913	10 037	10 876
2412	Husbanken	45	Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	A, B	123 801	72 778	51 023
2412	Husbanken	71	Tap på lån	A, B	30 100	33 147	-3 047
2412	Husbanken	72	Rentestøtte	A, B	400	419	-19
2412	Husbanken	90	Nye lån	A, B	24 446 000	23 088 743	1 357 257
1633	Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift	01	Driftsutgifter	B		2 116	
Sum utgiftsført					36 967 326	32 966 513	

¹⁾ Samlet tildeling skal ikke reduseres med eventuelle avgitte belastningsfullmakter (gjelder både for utgiftskapitler og inntektskapitler). Se note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år. Samlet tildeling skal ikke inkludere mottatte belastningsfullmakter eller mottatte betalinger etter rundskriv R-111 punkt 4, tilvisninger gjennom rundskriv eller bruk av felleskontoer.

Inntektskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2024	Merutgift (-) og mindreutgift
5312	Husbanken	01	Gebyr	B	6 890	6 475	-415
5312	Husbanken	11	Diverse inntekter	B	86 652	64 528	-22 124
5312	Husbanken	90	Avdrag	B	13 002 000	11 868 677	-1 133 323
5615	Husbanken	80	Renter	B	7 118 000	7 317 571	199 571
5700	Folketrygdens inntekter	72	Arbeidsgiveravgift			32 303	
Sum inntektsført					20 213 542	19 289 554	
Netto rapportert til bevilgnings- regnskapet						13 676 959	

Kapitalkontoer	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2024	Merutgift (-) og mindreutgift
60085901	Norges Bank KK / innbetalinger					17 754 578	
60085902	Norges Bank KK/utbetalinger					-31 428 355	
705031	Endring i mellomværende med statskassen					- 3 182	
Sum rapportert						0	

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

Konto	Tekst	2024	2023	Endring
630005	Utlån til statsbanker under Kommunal- og distriktsdepartementet	188 914 847	177 694 781	11 220 066
705031	Mellomværende med statskassen	23 044	19 862	3 182

Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter

(hele 1 000 kroner)

Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
22561 Rentekompensasjon for investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring	0	3 000	3 000
22565 Rentekompensasjon for skole- og svømmeanlegg	1 755	389 245	391 000
27075 Tilskudd til bygging av studentboliger	65 548	862 917	928 465
58170 Bostøtte	0	4 394 000	4 394 000
58176 Utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller	31 601	177 816	209 417
58178 Boligtiltak	8 400	26 799	35 199
58179 Heis og tilstandsvurdering	30 000	27 810	57 810
59072 Bolig- og områdeutvikling i byer	1 221	20 870	22 091
76121 Spesielle driftsutgifter	0	4 400	4 400
76163 Investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser	1 900 000	1 957 235	3 857 235
76164 Kompensasjon for renter og avdrag	0	975 000	975 000
76169 Investeringstilskudd, netto tilvekst	0	479 530	479 530
76521 Spesielle driftsutgifter	0	1 400	1 400
88260 Rentekompensasjon kirkebygg	3 982	125 018	129 000
182521 Spesielle driftsutgifter	0	2 500	2 500
182560 Tilskudd til energitiltak i kommunale bygg	96 041	350 000	446 041
241201 Driftsutgifter	13 262	396 762	410 024
241221 Spesielle driftsutgifter	8 482	12 431	20 913
241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	32 071	91 730	123 801
241271 Tap på lån	0	30 100	30 100
241272 Rentestøtte	0	400	400
241290 Nye lån	0	24 446 000	24 446 000
Sum	2 192 363	34 774 963	36 967 326

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
22561		2 464	0	2 464	0
22565	kan overføres	1 675	0	1 675	0
27075	kan overføres	256 324	0	256 324	0
50021	belastningsfullmakt	600	0	600	0
58170	overslagsbevilgning	44 044	0	44 044	0
58176	kan overføres	28 709	0	28 709	0
58178	kan overføres	21 064	0	21 064	0
58179	kan overføres	55 203	0	55 203	0
59072	kan overføres	3 182	0	3 182	0
76121	kan overføres	34	0	34	0
76163	kan overføres	2 041 943	0	2 041 943	0
76164		2 080	0	2 080	0
76169	kan overføres	-312 255	0	-312 255	0
76521	kan overføres	0	0	0	0
88260	kan overføres	689	0	689	0
182521	kan overføres	0	0	0	0
182560	kan overføres	422 569	0	422 569	0
241201		19 614	0	19 614	0
241221	kan overføres	10 876	0	10 876	0
241245	kan overføres	51 023	0	51 023	0
241271		-3 047	0	-3 047	0
241272		-19	0	-19	0
241290	overslagsbevilgning	1 357 257	0	1 357 257	0
531201		-415	0	-415	0
531211		-22 124	0	-22 124	0
531290		-1 133 323	0	-1 133 323	0
561580		199 571	0	199 571	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	Kompensasjon for lønnsoppgjøret 2024 ¹⁾	Maks. overførbart beløp ²⁾	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten ³⁾
22561		0	0	0	0		0
22565	kan overføres	0	0	1 675	0		1 675
27075	kan overføres	0	0	256 324	0		256 324
50021	belastningsfullmakt	0	0	0	0		0
58170	overslagsbevilgning	0	0	0	0		0
58176	kan overføres	0	0	28 709	0		28 709
58178	kan overføres	0	0	21 064	0		21 064
58179	kan overføres	0	0	55 203	0		55 203
59072	kan overføres	0	0	3 182	0		3 182
76121	kan overføres	0	0	34	0		34
76163	kan overføres	0	0	2 041 943	0		2 041 943
76164		0	0	2 080	0		0
76169	kan overføres	0	0	-312 255	0		-312 255
76521	kan overføres	0	0	0	0		0
88260	kan overføres	0	0	689	0		689
182521	kan overføres	0	0	0	0		0
182560	kan overføres	0	0	422 569	0		422 569
241201		0	0	19 614	7 000	26 488	19 614
241221	kan overføres	0	0	10 876	0		10 876
241245	kan overføres	0	0	51 023	0		51 023
241271		0	0	0	0		0
241272		0	0	0	0		0
241290	overslagsbevilgning	0	0	0	0		0
531201		0	0	0	0		0
531211		0	0	0	0		0
531290		0	0	0	0		0
561580		0	0	0	0		0

¹⁾ Kolonnen viser lønnskompensasjon på den enkelte budsjettpost for lønnsoppgjørene 2024 i henhold til tildelingsbrev fra KDD. Se årlig rundskriv R-2/2025 for mer detaljert informasjon.

²⁾ Maksimalt beløp som kan overføres er lønnskompensasjon pluss 5 prosent av årets bevilgning, fratrukket lønnskompensasjon. Se årlig rundskriv R-2/2025 for mer detaljert informasjon om mulig overførbart beløp.

³⁾ Mulig overførbart beløp er «Sum grunnlag for overføring», men maksimalt «Maks. overførbart beløp», og minimum «Kompensasjon for lønnsoppgjøret 2024». Se årlig rundskriv R-2/2025 for mer detaljert informasjon om mulig overførbart beløp.

Forklaring til bruk av budsjettfullmakter

Mottatte belastningsfullmakter

Husbanken har mottatt én belastningsfullmakt:

Én million kroner fra Kommunal- og distriktsdepartementet på kapittel/post 50021 til videreutvikling av Kobo – sårbare overganger (0,6 millioner) og til systemtilpasninger i forbindelse med bostøtte i boliger etablert med hjemmel i midlertidig regelverk (0,5 millioner kroner). 0,5 millioner kroner er belastet fullmakten i 2024.

Stikkordet «kan overføres»

Følgende bevilgninger er gitt med stikkordet «kan overføres»:

- Kapittel/post 22565 Rentekompensasjon til skole og svømmeanlegg
- Kapittel/post 27075 Tilskudd til bygging av studentboliger
- Kapittel/post 58176 Utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller
- Kapittel/post 58178 Boligitak
- Kapittel/post 58179 Heis og tilstandsvurdering
- Kapittel/post 59072 Bolig- og områdeutvikling i byer
- Kapittel/post 76121 Spesielle driftsutgifter
- Kapittel/post 76163 Investeringsstilskudd til heldøgns omsorgsplasser
- Kapittel/post 76169 Investeringsstilskudd, netto tilvekst
- Kapittel/post 76521 Spesielle driftsutgifter
- Kapittel/post 88260 Rentekompensasjon kirkebygg
- Kapittel/post 182521 Spesielle driftsutgifter
- Kapittel/post 182560 Tilskudd til energitiltak i kommunale bygg
- Kapittel/post 241221 Spesielle driftsutgifter
- Kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold

Husbanken søker ikke om å overføre mindretgiften på 1,7 millioner kroner på kapittel/post 22565.

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

Husbanken søker om at mindretgiften på 28,7 millioner kroner på kapittel/post 58176 blir overført til 2025.

Av mindretgiften på 21,1 millioner kroner på kapittel/post 58178, søker Husbanken om at 18,9 millioner kroner blir overført til 2025. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindretgiften på 55,2 millioner kroner på kapittel/post 58179, søker Husbanken om at 36 millioner kroner blir overført til 2025. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Husbanken søker om at mindretgiften på 3,2 millioner kroner på kapittel/post 59072 blir overført til 2025.

Av mindretgiften på 2041,9 millioner kroner på kapittel/post 76163, søker Husbanken om at 1500 millioner kroner blir overført til 2025. Differansen skyldes annulleringer og mindretbetaling av tidligere gitte tilsagn, samt at 312,255 millioner kroner er benyttet under kapittel/post 76169, jamfør at kapittel/post 76163 har stikkordet «kan nyttes under post 69».

Husbanken søker ikke om å overføre mindretgiften på 0,04 millioner kroner på kapittel/post 76121.

For å dekke merutgiften på 312,255 millioner kroner på kapittel/post 76169, er tilsvarende beløp overført fra kapittel/post 76163, jamfør at kapittel/post 76163 har stikkordet «kan nyttes under post 69».

Husbanken søker ikke om å overføre mindretgiften på 0,7 millioner kroner på kapittel/post 88260.

Av mindretgiften på 422,6 millioner kroner på kapittel/post 182560, søker Husbanken om at 374,4 millioner kroner blir overført til 2025. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn gitt i 2023 og mindreforbruk av tilsagnsrammen for 2024.

Husbanken søker om at mindretgiften på 10,9 millioner kroner på kapittel/post 241221 blir overført til 2025.

Husbanken søker om at mindretgiften på 51,0 millioner kroner på kapittel/post 241245 blir overført til 2025.

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

Husbanken har ikke benyttet fullmakten i 2024.

Mulig overførbart beløp

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241201 er på 19,6 millioner kroner. Dette er under grensen for maksimalt beløp som kan overføres. Husbanken søker om at 19,6 millioner kroner blir overført til 2025.

Oppstilling av artskontorapporteringen 31.12.2024

(hele 1 000 kroner)

Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2024	31.12.2023
Andre innbetalinger	116	69
Sum innbetalinger fra drift	116	69

Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2024	31.12.2023
Utbetalinger til lønn	281 424	266 309
Andre utbetalinger til drift	172 329	142 255
Sum utbetalinger til drift	453 753	408 564
Netto rapporterte driftsutgifter	453 637	408 495

Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2024	31.12.2023
Utbetaling til investeringer	28 354	56 712
Sum investerings- og finansutgifter	28 354	56 712
Netto rapporterte investerings- og finansutgifter	28 354	56 712

Netto utbetalt utlån	31.12.2024	31.12.2023
Netto utbetalt utlån	11 220 066	8 445 511
Sum netto utbetalt utlån	11 220 066	8 445 511

Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning Inntekter vedrørende låneordning	31.12.2024	31.12.2023
Renteinntekter	7 317 152	4 765 487
Renteinntekter – rentestøtte	419	726
Gebyrinntekter	6 475	7 156
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)	7 324 046	4 773 368

Kostnader vedrørende låneordning	31.12.2024	31.12.2023
Tap på lån	33 147	19 738
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)	33 147	19 738
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	7 290 900	4 753 630

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	31.12.2024	31.12.2023
Utbetalinger av tilskudd og stønader	9 295 989	10 780 669
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	9 295 989	10 780 669

Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler	31.12.2024	31.12.2023
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	32 303	31 190
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	2 116	652
Netto rapporterte utgifter på felleskapitler	-30 187	-30 538
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet	13 676 960	14 907 220

Oversikt over mellomværende med statskassen Eiendeler og gjeld	31.12.2024	31.12.2023
Fordringer på ansatte	17	0
Fordringer i låne- og tilskuddsforvaltningen	714	719
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-10 112	-10 161
Skyldige offentlige avgifter	-279	-596
Avsatt pensjonspremie til Statens pensjonskasse	-13 224	-7 605
Mottatte forskuddsbetalinger	-0	-844
Differanser på bank og uidentifiserte innbetalinger	-161	-1 375
Sum mellomværende med statskassen	-23 045	-19 862

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 med mindre annet kommer fram i 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 benyttet.

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 PC-er med tilhørende skjerm 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 å utvikle programvare er balanseført. Utgifter til bruk av egne ansatte knyttet til applikasjonsutviklingsfasen 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, jmfør 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.

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 tilbakebetaling 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 til staten

Husbanken har i henhold til valgmulighetene i SRS, bestemt at tilskuddsordningene 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	31.12.2024	31.12.2023
Inntekt fra bevilgninger	1	482 732	528 780
Andre driftsinntekter	1	242	69
Sum driftsinntekter		482 974	528 849

Driftskostnader	Note	31.12.2024	31.12.2023
Lønnskostnader	2	290 525	268 619
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	22 014	17 083
Nedskrivninger av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	0	99 561
Andre driftskostnader	3	170 435	143 586
Sum driftskostnader		482 974	528 849
Driftsresultat		0	0

Finansinntekter og finanskostnader	Note	31.12.2024	31.12.2023
Resultat av periodens aktiviteter		0	0

Avregninger og disponeringer

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten

Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning

Inntekter vedrørende låneordning	Note	31.12.2024	31.12.2023
Renteinntekter	7, 8	7 317 152	4 765 487
Renteinntekter – rentestøtte	7	419	726
Gebyrinntekter	7	6 475	7 156
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)		7 324 046	4 773 368

Kostnader vedrørende låneordning	Note	31.12.2024	31.12.2023
Tap på lån	9	33 147	19 738
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)		33 147	19 738
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	7	7 290 900	4 753 630
Avregning med statskassen låneordning		7 290 900	4 753 630
Sum netto innkreving vedrørende låneordning		0	0

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	Note	31.12.2024	31.12.2023
Tilskudd til andre	10	9 360 517	10 868 410
Diverse inntekter – tilbakekrav bostøtte, tilbakebetalt tilskudd mv.	9, 10	64 528	87 741
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		9 295 989	10 780 669
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		0	0

Balanse

(hele 1 000 kroner)

EIENDELER

A. Anleggsmidler

I Immaterielle eiendeler	Note	31.12.2024	31.12.2023
Programvare og lignende rettigheter	4	58 201	5 372
Immaterielle eiendeler under utførelse	4	36 376	89 382
Sum immaterielle eiendeler		94 577	94 754
II Varige driftsmidler	Note	31.12.2024	31.12.2023
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	5	18 518	14 888
Sum varige driftsmidler		18 518	14 888
III Finansielle anleggsmidler	Note	31.12.2024	31.12.2023
Rentebærende utlån	8	187 377 894	176 574 947
Sum finansielle anleggsmidler		187 377 894	176 574 947
Sum anleggsmidler		187 490 989	176 684 589

B. Omløpsmidler

I Beholdninger av varer og driftsmateriell

II Fordringer	Note	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer		301	46
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	12	1 726 032	1 273 641
Andre fordringer	11	14 810	11 247
Sum fordringer		1 741 143	1 284 935
III Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		1 741 143	1 284 935
Sum eiendeler drift		189 232 132	177 969 523

Balanse

(hele 1 000 kroner)

STATENS KAPITAL OG GJELD

C. Statens kapital

I Virksomhetskapskapital

II Avregninger	Note	31.12.2024	31.12.2023
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6A, 6B	48 592	53 187
Sum avregninger		48 592	53 187

III Lånemellomværende med staten	Note	31.12.2024	31.12.2023
Lånemellomværende med staten	14	188 914 847	177 694 781
Sum lånemellomværende med staten		188 914 847	177 694 781
Sum statens kapital		188 963 439	177 747 968

D. Gjeld

I Avsetning for langsiktige forpliktelser

II Annen langsiktig gjeld

III Kortsiktig gjeld	Note	31.12.2024	31.12.2023
Leverandørgjeld		16 688	9 304
Skyldig skattetrekk og andre trekk		10 112	10 161
Skyldige offentlige avgifter		5 808	5 055
Avsatte feriepenger		26 800	23 834
Mottatt forskuddsbetaling	12	189 283	155 193
Annen kortsiktig gjeld	13	20 001	18 009
Sum kortsiktig gjeld		268 693	221 555
Sum gjeld		268 693	221 555
Sum statens kapital og gjeld drift		189 232 132	177 969 523

Noter

Note 1 Driftsinntekter

(hele 1 000 kroner)

Inntekt fra bevilgninger	31.12.2024	31.12.2023
Inntekt fra bevilgninger ¹⁾	482 732	528 780
Sum inntekt fra bevilgninger	482 732	528 780
Andre driftsinntekter	31.12.2024	31.12.2023
Gevinst ved avgang av anleggsmidler	127	0
Andre driftsinntekter	116	69
Sum andre driftsinntekter	242	69
Sum driftsinntekter	482 974	528 849

Note 2 Lønnskostnader

(hele 1 000 kroner)

Lønnskostnader	31.12.2024	31.12.2023
Lønn ²⁾	212 936	195 072
Feriepenger ²⁾	26 862	24 597
Arbeidsgiveravgift ²⁾	33 339	31 456
Pensjonskostnader ³⁾	21 385	22 497
Sykepenger og andre refusjoner (-)	- 8 731	-8 821
Andre ytelser	4 735	3 819
Sum lønnskostnader	290 525	268 619
Antall utførte årsverk	261	250

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⁾ På bakgrunn av at lønnsoppgjøret i staten for 2024 ikke var ferdigstilt før i slutten av november, har ikke Husbanken utbetalt resultatet av lønnsoppgjøret i 2024. Husbanken har derfor gjort et estimat for lønnsavsetning for det sentrale lønnsoppgjøret (lokale og eventuelt sentrale tillegg) som utgjør 4,9 millioner kroner. I tillegg er det avsatt for feriepenger og arbeidsgiveravgift av lønnsavsetningen. Avsetning inkluderer også Husbankens eget bidrag til lønnsforhandlinger utover det som er fremforhandlet sentralt. Dette utgjør 0,9 millioner kroner.

³⁾ Pensjonskostnaden i 2024 er basert på et estimat for pensjonspremien beregnet av SPK og ikke faktisk pensjonspremie. Dette skyldes at lønnsoppgjøret i staten for 2024 ikke var ferdigstilt før i slutten av november 2024. Premiesatsen for arbeidsgiverandelen utgjorde 9,1 prosent (arbeidsgiverandel av pensjonspremie på artskonto 542/pensjonsgrunnlaget i 2024 rapportert til SPK). For regnskapsåret 2023 utgjorde premiesatsen 10,3 prosent.

Note 3 Andre driftskostnader

(hele 1 000 kroner)

Andre driftskostnader	31.12.2024	31.12.2023
Husleie	38 211	37 059
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	274	244
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	9 520	9 230
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	81	56
Mindre utstyrsanskaffelser	1 894	1 887
Leie av maskiner, inventar og lignende	16 397	15 859
Kjøp av konsulenttjenester	27 761	14 834
Kjøp av andre fremmede tjenester	44 955	34 822
Kurs og konferanser	9 832	9 522
Reiser og diett	7 624	6 979
Porto, kontor- og IKT-tjenester	12 113	11 749
Øvrige driftskostnader	1 775	1 344
Sum andre driftskostnader	170 435	143 586

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	15 805	6 606	0	265	0	22 676
Varighet 1–5 år	327	23 484	0	0	0	23 811
Varighet over 5 år	0	8 121	0	0	0	8 121
Kostnadsført leiebetaling for perioden	16 132	38 211	0	265	0	54 608

Husbankens husleieavtaler	Gjenværende varighet på rapporteringstidspunktet	Leiekostnad i 2024
Husleieavtale i Bergen	4 år	2 593
Husleieavtale i Trondheim	9 år	2 357
Husleieavtale i Drammen	1,5 år	17 667
Husleieavtale i Oslo	inntil 1 år	6 606
Husleieavtale i Oslo	10 år	270
Husleieavtale i Arendal	2,5 år	3 224
Husleieavtale i Bodø	6 år	4 120
Husleieavtale i Hammerfest	8,5 år	1 374
Sum leiekostnad husleieavtaler		38 211

Note 4 Immaterielle eiendeler

(hele 1 000 kroner)

Immateriell eiendeler	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	131 269	89 382	220 651
Tilgang i 2024	11 691	3 499	15 189
Avgang anskaffelseskost i 2024 (-)	-494	0	-494
Fra immaterielle eiendeler under utførelse til annen gruppe i 2024	56 505	-56 505	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	198 971	36 376	235 346
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	125 897	0	125 897
Ordinære avskrivninger i 2024	15 367	0	15 367
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2024 (-)	-494	0	-494
Balanseført verdi 31.12.2024	58 201	36 376	94 577
Avskrivningssatser (levetider)	5 år / lineært	Ingen avskrivning	

Avhendelse av immaterielle eiendeler i 2024	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

Note 5 Varige driftsmidler

(hele 1 000 kroner)

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.
Anskaffelseskost 01.01.2024	42 292
Tilgang i 2024	10 739
Avgang anskaffelseskost i 2024 (-)	-6 770
Anskaffelseskost 31.12.2024	46 260
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024	27 404
Ordinære avskrivninger i 2024	6 647
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2024 (-)	-6 309
Balanseført verdi 31.12.2024	18 518
Avskrivningssatser (levetider)	3–15 år lineært

Avhendelse av varige driftsmidler i 2024	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.
Salgssum ved avgang anleggsmidler	336
– Bokført verdi avhendede anleggsmidler	461
= Regnskapsmessig gevinst/tap	-125

Note 6A Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter)

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2024	31.12.2023	Endring
Avregnet med statskassen i balansen	48 592	53 187	4 595

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	-31 428 355
+ Konsernkonto innbetaling	17 754 578
Netto trekk konsernkonto	-13 673 777
Innbetalinger og utbetalinger som ikke inngår i virksomhetens drift (er gjennomstrømningsposter)	
– Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer	-7 324 046
– Innbetaling/utbetaling lånevirkosomhet	11 220 066
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer	9 329 135
Bokføringer som ikke går over bankkonto, men direkte mot avregning med statskassen	
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991 og 1992)	482 732
– Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)	-32 303
– Korrigering av avsetning for feriepenger (ansatte som går over i annen statlig stilling i forbindelse med fusjon/fisjon)	671
+ Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift (underkonto 1987)	2 116
Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto	4 595
Sum endring i avregnet med statskassen	4 595

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	31.12.2024 Spesifisering av bokført avregning med statskassen	31.12.2024 Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen	Forskjell
Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler			
Immaterielle eiendeler	94 577	0	94 577
Varige driftsmidler	18 518	0	18 518
Sum	113 095	0	113 095
Finansielle anleggsmidler			
Rentebærende utlån	187 377 894	0	187 377 894
Sum	187 377 894	0	187 377 894
Omløpsmidler			
Kundefordringer	301	0	301
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	1 726 032	0	1 726 032
Andre fordringer	14 810	649	14 161
Sum	1 741 143	649	1 740 493
Langsiktige forpliktelser og gjeld			
Lånemellomværende med staten	-188 914 847	0	-188 914 847
Sum	-188 914 847	0	-188 914 847
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	-16 688	0	-16 688
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-10 112	-10 896	783
Skyldige offentlige avgifter	-5 808	-279	-5 528
Avsatte feriepenger	-26 800	0	-26 800
Mottatt forskuddsbetaling	-189 283	0	-189 283
Avsatt pensjonspremie til SPK, arbeidsgiverandel	0	-12 441	-12 441
Annen kortsiktig gjeld	-20 001	-79	-19 923
Sum	-268 693	-23 695	-244 998
Sum	48 592	-23 045	71 638

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 Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten

(hele 1 000 kroner)

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	31.12.2024	31.12.2023
Renteinntekter	7 317 152	4 765 487
Rentestøtte	419	726
Sum renteinntekter	7 317 571	4 766 213
Gebyr		
Etableringsgebyr	303	246
Forvaltningsgebyr	5 742	6 491
Varslingsgebyr	430	418
Sum gebyrinntekter	6 475	7 155
Sum inntekter vedrørende låneordning	7 324 046	4 773 368
Tap på lån	-33 147	-19 738
Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen	7 290 900	4 753 630

Note 8 Renteinntekter / rentevilkår for utlånsporteføljen

(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 fra 1. mars 2016.

Renteinntekter / rentevilkår for utlånsporteføljen	31.12.2024	31.12.2023
Gjennomsnittlig utlånsrente i porteføljen samlet, %	4,05	2,99
Gjennomsnittlig flytende rente nye lån, %	4,48	3,07
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, % - 3 års løpetid	4,17	3,98
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, % - 5 års løpetid	3,93	3,85
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, % - 10 års løpetid	3,90	3,77
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, % - 20 års løpetid	4,21	4,06

Fordeling av utlånsporteføljen etter rentetype	31.12.2024	31.12.2023
Utlånsvolum med flytende rente	125 890 566	126 107 990
Utlånsvolum med fast rente	61 456 767	50 412 148
Utlånsvolum med særvilkår	30 561	54 809
Sum rentebærende utlån¹⁾	187 377 894	176 574 947

Antall lån fordelt etter rentetype	31.12.2024	31.12.2023
Antall lån med flytende rente	21 020	22 971
Antall lån med fast rente	4 050	4 348
Antall lån med særvilkår	119	235
Sum antall lån	25 189	27 554

¹⁾ Husbanken har per 31.12.2024 utbetalingsforpliktelse for lån på 27,6 milliarder kroner.

Note 9 Tap på lån

(hele 1 000 kroner)

Tap per formål	31.12.2024	31.12.2023
Startlån ¹⁾	2 711	3 582
Grunnlån	5 080	4 541
Barnehagelån	25 274	11 507
Kjøpslån	0	88
Andre formål	81	21
Sum tap på lån	33 147	19 738
Innbetalinger på tap startlån ²⁾	-67	-209
Innbetalinger på tap som følges opp av Husbanken ²⁾	-18	-
Innbetalinger til SI ³⁾	-2 327	-2 774
Sum tap på lån etter innbetalinger	30 735	16 755

Tap per sektor	31.12.2024	31.12.2023
Tap husholdninger	5 161	257
Tap ikke-finansielle foretak	25 274	15 896
Tap kommune ¹⁾	2 711	3 585
Sum tap på lån	33 147	19 738
Innbetalinger på tap startlån ²⁾	-67	-209
Innbetalinger på tap som følges opp av Husbanken ²⁾	-18	0
Innbetalinger til SI ³⁾	-2 327	-2 774
Sum tap på lån etter innbetalinger	30 735	16 755

Realiserte tap har holdt seg på et lavt nivå over flere år. For 2024 utgjør de 33,1 millioner kroner, tilsvarende 0,018 prosent av utestående restsaldo. Vurdert ut fra dagens nivå på misligholdte lån anses beste estimat for tapsrisiko på låneporteføljen per 31.12.2024 å beløpe

seg til om lag 26 millioner kroner. Tilsvarende vurdering per 31.12.2023 var 40 millioner. Husbanken følger opp låneporteføljen tett og forsøker gjennom dette å begrense tap så mye som mulig. Se omtale under regnskapsprinsipper «Finansielle anleggsmidler».

¹⁾ Gjelder tapsdeling mellom Husbanken og kommuner i samsvar med tapsdekning i henhold til forskrift om lån fra Husbanken. Kommunene har tapsført 22,8 millioner kroner i 2024 fordelt på 87 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 tpsførte lån (ekskl. startlån og spesielle tapssaker som følges opp av Husbanken) inntektsført på kapittel 4618 Statens innkrevingsentral, post 85.

Note 10 Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

(hele 1 000 kroner)

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	31.12.2024	31.12.2023
Bostøtte	4 349 956	4 772 776
Utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller	180 708	283 777
Heis og tilstandsvurdering	2 607	63 768
Tilskudd til energiltak i kommunale bygg ¹⁾	23 472	
Tilskudd til energiltak i utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	0	167 694
Bolig- og områdeutvikling i byer	18 909	20 320
Boligtiltak	14 135	9 511
Kompensasjon for renter og avdrag heldøgns omsorgsplasser ²⁾	972 920	899 601
Rentekompensasjon for investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring ³⁾	536	0
Rentekompensasjon for skole- og svømmeanlegg ³⁾	389 325	290 245
Rentekompensasjon kirkebygg ⁴⁾	128 311	82 790
Investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser og netto tilvekst ²⁾	2 607 077	3 536 142
Tilskudd til bygging av studentboliger ²⁾	672 141	741 062
Rentestøtte fra staten	419	726
Sum utbetalinger av tilskudd til andre⁵⁾	9 360 517	10 868 410
Innbetalte tilbakekrav bostøtte ⁶⁾	-49 930	-49 952
Andre innbetalinger ⁷⁾	-14 598	-37 789
Sum tilbakebetalinger vedrørende tilskuddsforvaltningen	-64 528	-87 741
Netto vedrørende tilskuddsforvaltningen	9 295 989	10 780 669

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

(hele 1 000 kroner)

Andre kortsiktige fordringer	31.12.2024	31.12.2023
Personallån	17	0
Andre forskuddsbetalte kostnader	14 148	10 591
Andre fordringer	645	656
Sum andre kortsiktige fordringer	14 810	11 247

¹⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Energidepartementet

²⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet

³⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet

⁴⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet

⁵⁾ Husbanken har per 31.12.2024 utbetalingsforpliktelse 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 31.12.2024. Utbetalinger av rentekompensasjon i henholdsvis 2024 og 2023 var 1,5 og 1,3 milliarder kroner.

⁶⁾ Den alminnelige foreldelsesfristen for krav om tilbakebetaling av bostøtte er tre år. Foreldelsesfristen kan under gitte forutsetninger avbrytes og krav gjøres gjeldende for ytterligere ti år tilbake i tid. Per 31.12.2024 har Husbanken 13,8 milliarder i akkumulerte utbetalinger av bostøtte for 2022–2024, hvor det potensielt kan oppstå krav om tilbakebetalinger. Dersom mottaker av bostøtte av ulike årsaker ikke følger vilkårene som ble gitt i tildelingen må tilskudd tilbakebetales til Husbanken. For 2024 utgjør slike tilbakebetalinger 50 millioner kroner.

⁷⁾ Per 31.12.2024 har Husbanken 38,8 milliarder kroner i akkumulerte utbetalinger av tilskudd (eksklusive bostøtte og tilskudd til rentekompensasjon) 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 2024 utgjør slike tilbakebetalinger totalt 13,6 millioner kroner.

Den alminnelige foreldelsesfristen for krav om tilbakebetaling av utbetalt rentekompensasjon er tre år. Foreldelsesfristen kan under gitte forutsetninger avbrytes og krav gjøres gjeldende for ytterligere 10 år tilbake i tid. Per 31.12.2024 har Husbanken 3,6 milliarder i akkumulerte utbetalinger av rentekompensasjon for 2022 – 2024 hvor det potensielt kan oppstå krav om tilbakebetalinger. Dersom mottaker av rentekompensasjon av ulike årsaker ikke følger vilkårene som ble gitt i tildelingen, må rentekompensasjonen tilbakebetales til Husbanken. For 2024 utgjør slike tilbakebetalinger 0,9 millioner kroner.

Note 12 Opptjente, ikke fakturerte inntekter / mottatt forskuddsbetaling

(hele 1 000 kroner)

Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)	31.12.2024	31.12.2023
Påløpte, ikke forfalte renter	1 726 032	1 273 641
Sum opptjente, ikke fakturerte inntekter	1 726 032	410 613
Mottatt forskuddsbetaling (gjeld)		
Innbetalinger ikke avregnet mot lån	204	1 385
Betalte ikke forfalte terminer fra kunder	188 961	153 679
Øvrige forskuddsbetalte, ikke opptjente renter	118	129
Sum mottatt forskuddsbetaling	189 283	155 193

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

(hele 1 000 kroner)

Annen kortsiktig gjeld	31.12.2024	31.12.2023
Skyldig lønn	10 693	9 714
Avsetning for lønnsoppgjøret 2024 ¹⁾	4 883	0
Påløpte kostnader	4 426	8 295
Sum annen kortsiktig gjeld	20 001	18 009

Note 14 Lånemellomværende med staten

(hele 1 000 kroner)

Lånemellomværende med staten	31.12.2024	31.12.2023
Samlet innlån pr. 01.01	176 574 947	168 720 215
+ Opptak nye lån i året	21 558 641	19 494 285
- Nedbetaling avdrag	10 755 694	11 639 553
Sum	187 377 894	176 574 947
Lånemellomværende med staten		
Innlån til dekning av renter pr. 01.01	1 119 834	529 055
+ Opptak nye renter i året	1 530 102	1 118 971
- Nedbetaling tidligere års renter	1 112 983	528 193
Sum	1 536 953	1 119 834
Netto innlån fra staten	188 914 847	177 694 781

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.

¹⁾ På bakgrunn av at lønnsoppgjøret i staten for 2024 ikke var ferdigstilt før i slutten av november, har ikke Husbanken utbetalt resultatet av lønnsoppgjøret i 2024. Husbanken har derfor gjort et estimat for lønnsavsetningen for det sentrale lønnsoppgjøret (lokale og eventuelt sentrale tillegg), jmfør [note 2](#). Avsetningen inkluderer også virksomhetens eget bidrag til lønnsforhandlinger utover det som er fremforhandlet sentralt.



Vedlegg 1

Status på det boligsosiale arbeidet i kommunene

I dette vedlegget vurderer Husbanken status på det boligsosiale arbeidet i kommunene og hvilke utfordringer de opplever. I analysen vil eventuelle variasjoner mellom kommunene og sentrale utviklingstrekk over tid bli vektlagt. 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. Kommunenes egenvurderinger er i hovedsak basert på følgende kilder:

- Husbankens kommuneundersøkelse som ble sendt til alle landets kommunedirektører i oktober 2024, med formål om å framskaffe innsikt og forståelse om kommunenes utfordringer innen det boligsosiale arbeidet. Totalt 197 kommuner besvarte hele undersøkelsen. Frafallsanalysen som er beregnet ut fra kjennetegnene fylke, regiontilhørighet, befolkningstall og sentralitet, viser at alle undergruppene knyttet til kjennetegnene er godt representert. Noen undergrupper er imidlertid underrepresentert i utvalget sammenlignet med hvordan kommunene fordeler seg som helhet. Frafallsanalysen viser at kommuner som tilhører sentralitet fem og seks er noe underrepresentert, mens alle kommunene som tilhører sentralitet en og to har besvart kommuneundersøkelsen.
- Tolv kvalitative intervjuer som ble gjennomført i november 2024. Det var ett intervju med kommune som tilhører sentralitet 1, seks intervjuer med kommuner som tilhører sentralitet 3-4 og fem intervju med kommuner som tilhører sentralitet 5-6.
- Behovsmeldingen hvor kommunene melder sine planer og behov til Husbanken for kommunale og private utleieboliger, bosetting av flyktninger og investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem. I tillegg søker kommunene om startlånsmidler.

Hovedfunn

Mange kommuner har fortsatt utfordringer med lav boligbygging og lite tilgang på egnede kommunale utleieboliger. Distriktskommunene har klart større utfordringer knyttet til boligframskaffelse, samarbeid med bransjen og tilgang på egnende boliger sammenlignet med øvrige kommuner. Flertallet av de mest sentrale kommunene vurderer sin økonomiske situasjon som dårlig, og oppgir at det er sannsynlig at kommunen må gjøre budsjettkutt som rammer vanskeligstilte på boligmarkedet kommende år.

Kommunene jobber fortsatt godt med startlån, og etterspørselen fra kommunene er høy. Flere kommuner sier at de har god kompetanse på startlån, og at arbeidet er godt forankret politisk. Distriktskommunene og de minste kommunene trenger derimot mer kompetanse på startlån og bedre rutiner for å lære opp nye saksbehandlere.

Det har imidlertid blitt vanskeligere for målgruppen til startlånet å komme inn på boligmarkedet. Høye renter og økte kostnader har redusert mulighetene deres til å kjøpe bolig. Kommunene melder også om mangel på egnede boliger for vanskeligstilte og problemer med kapasitet til å følge opp startlånmottakerne etter at de har fått finansieringsbevis. Mer enn halvparten av kommunene sier de har dårlig tilgang på boliger til barnefamilier med lav inntekt.

Kommunene har store problemer med å tilby egnede boliger til de mest utsatte og sårbare målgruppene. De sliter også mer med å tilby midlertidige boliger til de som trenger det. Høy bosetting av flyktninger og større press på det private leiemarkedet har også bidratt til en fortregningseffekt for øvrige grupper av vanskeligstilte, og en stor økning i bruken av midlertidige botilbud.



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. I Husbankens boligundersøkelse¹⁾ oppgir 93 prosent av det totale utvalget at de foretrekker å eie, mens kun fem prosent foretrekker å leie bolig^{a)}.

Under dette målet omtales kommunenes vurdering av eget startlansarbeid og tilgangen på ordinære og egnede boliger til barnefamilier og utviklingshemmede, samt samarbeidet med private utbyggere som kan bygge boliger sammen med kommunen.

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 eller stor). Vurderingene er også basert på hvordan utfordringsbildet har utviklet seg, fordeling av svaralternativer på skalaen, og hvilken type spørsmål som er valgt. Den samlede vurderingen av utfordringene i tabellen kan avvike fra vurderinger som gjelder enkeltkommuner eller grupper av kommuner.

Kommunene jobber fortsatt godt med startlån

I dette avsnittet presenteres kommunenes egen-vurdering av arbeidet med startlån. I kapittel 3 står det mer om kommunenes faktiske bruk av startlån, og hvordan Husbanken samarbeider med kommunene med å gi råd, veiledning og opplæring i arbeidet med startlån. Startlånet er det viktigste virkemidlet for at også personer som har langvarige problemer med boligfinansiering skal kunne kjøpe egen bolig.

Etterspørsel etter lån fra Husbanken i 2024 var høyere enn i 2023. I 2024 utbetalte kommunene 8027 startlån til husstander.

De fleste kommunene vurderer at de jobber godt med startlånet, og at de opplever få utfordringer i arbeidet. Andelen kommuner som oppgir at de har utfordringer i arbeidet sank fra 2022 til 2023, og andelen har fortsatt å synke i 2024. Kun en av ti kommuner oppgir i 2024 at de har utfordringer. I tillegg har stadig flere forankret startlansarbeidet politisk i egen kommune. Kun fem prosent av kommunene svarer at arbeidet i liten grad er forankret. Det er i hovedsak små distriktskommuner at arbeidet ikke er forankret.

Tabell 1: Andel kommuner som i 2022, 2023 og 2024 oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Prosent.

Utsagn	Andel 2022	Andel 2023	Andel 2024	Samlet grad av utfordringer
Utfordringer i arbeidet med startlån totalt sett	18	16	12	Liten
Forankret startlansarbeidet politisk	75	81	84	Liten
Tilstrekkelig kapasitet i arbeidet med å saksbehandle startlån	58	62	62	Liten
Tilstrekkelig kapasitet til å følge opp startlansmottakere	46	44	46	Middels
Tilstrekkelig kompetanse i arbeidet med startlån	69	71	76	Liten
Kjent med det utvidede handlingsrommet i startlansordningen i arbeidet med å tiltrekke og beholde arbeidskraft	2)	2)	60	Middels
Informerer kommunene eldre med lav inntekt om mulighetene som finnes for å få startlån	2)	2)	24	Stor
Bygges tilstrekkelig med ordinære boliger i kommunen	37	27	28	Stor
Tilgang på ferdigregulerte og byggeklare tomter	2)	2)	41	Middels
Samarbeider med private utbyggere som kan bygge boliger	32	32	33	Middels
Tilgang på boliger til nyinnflyttet arbeidskraft	23	16	24	Stor

¹⁾ Husbankens boligundersøkelse er en årlig utvalgsundersøkelse med et landsdekkende befolkningsutvalg med innbyggere som er 20 år eller eldre. Det ble gjennomført 3402 telefonintervju i juni 2024.

²⁾ Spørsmålet var ikke stilt dette året

Kommunene er tydelig på at det langsiktige samarbeidet med Husbanken og førstelinjens evne til å gi råd, veiledning og opplæring har bidratt at

- startlånet har blitt tydeligere forankret i kommunen
- kompetansen om virkemidlet har økt
- handlingsrommet i ordningen blir brukt i større grad
- kommunen har en mer strategisk innretning på startlånsarbeidet
- saksbehandlingsrutiner, organiseringen av arbeidet og det tverrfaglig samarbeidet internt i kommunen er forbedret

Økt startlånskompetanse blant kommunene

Andelen kommuner som oppgir at de har tilstrekkelig kompetanse i arbeidet med startlån har økt siden 2023. Det er imidlertid viktig å påpeke at grad av kompetanse vurderes ulikt av kommunene. Egenvurderingene fra kommunene tyder på at distriktskommunene og de minste kommunene har behov for et kompetanseløft innen startlån. Disse kommunene har også behov for å få på plass bedre rutiner for intern opplæring av nye saksbehandlere.

Husbanken mener at opplæring og erfaringsdeling er viktig, for at kommunene skal kunne bygge og vedlikeholde kompetanse om startlån. Kommunenes tilbakemeldinger viser at både nye og erfarne saksbehandlere er veldig fornøyde med opplæringstilbudet, og de finner både den digitale grunnopplæringen i form av e-læring og erfaringsdelingen gjennom startlånsnettverkene som nyttige. De minste distriktskommunene uttrykker imidlertid at de synes det er krevende å bygge opp tilstrekkelig med startlånskompetanse og vedlikeholde denne når de behandler svært få saker i løpet av ett år.

Erfaringer fra NIBR sin undersøkelse av hvordan kommuner kan samarbeide om startlånssøknader, og hvordan dette kan gjøres juridisk¹⁾ viser det samme. De fleste kommunene som har fått innkomne søknader, opplever at de i begrenset grad opparbeider seg kompetanse og erfaring når det gjelder behandling av startlånssøknader²⁾.

For å forbedre arbeidet med startlån, både når det gjelder kompetanse og kapasitet, vurderer flere distriktskommuner å samarbeide med nabokommuner om saksbehandlingen. Erfaringer fra kommunedialogen og tilbakemeldinger fra distriktskommunene som er intervjuet kan tyde på at erfaringer fra slike interkommunale samarbeid imidlertid er ulike. Noen distriktskommuner mener det kan være vanskeligere å bruke handlingsrommet i startlånsordningen og jobbe strategisk når flere kommuner deler ansvaret for saksbehandlingen.

Andre kommuner opplever at interkommunalt samarbeid gjør arbeidet mindre helhetlig, spesielt når saksbehandlingen ikke har vært organisert sammen med bostøtte, tildeling av kommunale boliger og boligsosial lov. Kartleggingen til NIBR viste også at de minste kommunene ikke ønsket et formalisert interkommunalt samarbeid, men at de istedenfor foretrakk en arena for å dele erfaringer og kunnskap om ulike sider av saksbehandlingen³⁾.

Husbanken vurderer at det er behov for både å dele erfaringer rundt interkommunale samarbeid om saksbehandling av startlån og vertskommunemodellen, videreføre arbeidet med de regionale erfaringsnettverkene og styrke innsatsen for å øke startlånskompetansen i distriktskommunene gjennom Husbankens ulike opplærings- og veiledningstilbud.

Behov for å gjøre handlingsrommet i startlånsordningen bedre kjent

Kommunene kan bruke startlån i arbeidet med å tiltrekke og beholde arbeidskraft og skape fungerende boligmarkeder lokalt. Dette gjelder uavhengig av om søker har langvarige boligfinansieringsproblemer eller ikke har utnyttet sparepotensial. Dette unntaket gir kommunene større handlingsrom, og de kan dermed bruke startlånet for å skape mer velfungerende lokale boligmarkeder. Unntaket gjelder for alle kommuner, men er i særskilt grad viktig for distriktskommuner som har store utfordringer med tynne og lite fungerende boligmarkeder.

¹⁾ NIBR konkluderer med at kommuner kan samarbeide om å behandle søknader om startlån. Dette kan gjøres gjennom vertskommunemodellen eller et interkommunalt selskap. I et interkommunalt selskap eies og drives det av flere kommuner sammen, som deler ressurser og kompetanse. Vertskommunemodellen betyr at én kommune gir en annen kommune myndighet til å behandle saker. Dette gjør det mulig for kommuner å samarbeide om oppgaver, som behandling av startlånssøknader.

Egenvurderingen fra kommunen viser at hele ni av ti distriktskommuner oppgir at de har fra middels til svært dårlig tilgang på egnede boliger til nyinnflyttet arbeidskraft. Distriktskommunene vurderer tilgangen som klart dårligere enn de øvrige kommunene. Statistikken viser at kun 54 startlån ble gitt under unntaket «rekruttere og beholde arbeidskraft» i 2024. Se kap. 3.1 for utdypende informasjon. Kjennskapen til det utvidede handlingsrommet i startlansordningen er imidlertid høyest i de mest sentrale kommunene. Videre viser kommuneundersøkelsen at kommuner som har høy kompetanse om startlånet, også har mer kjennskap til at de kan benytte låneordningen til å tiltrekke og beholde arbeidskraft.

Husbanken vurderer at det fortsatt er behov for å gjøre handlingsrommet bedre kjent og tilby en behovsbasert veiledning rundt dette. Spesielt distriktskommunene har behov for mer råd og veiledning om hvordan bruke handlingsrommet strategisk for å skape bedre og mer velfungerende lokale boligmarkeder.

Kommunene informerer i liten grad eldre med lav inntekt om startlån

Startlån er også et virkemiddel for å skaffe mer tilrettelagte boliger til eldre som ønsker å flytte sentrumsnært, eller som har behov for å tilpasse boligen for å bli boende lenger hjemme. I 2024 utbetalte kommunene 618 startlån til personer over 60 år. Dette er 40 flere lån enn i 2023.



Kommunene oppgir at de i liten grad informerer eldre med lav inntekt om mulighetene som finnes for få startlån til å kjøpe eller tilpasse bolig. Kun 24 prosent av kommunene gir eldre innbyggere informasjon om dette. Distriktskommunene informerer eldre innbyggere i mindre grad enn de øvrige kommunene.

Husbanken vurderer at det fortsatt er behov for å gi råd, veiledning og opplæring til kommunene slik at flere eldre med lav inntekt blir bedre kjent med startlånet.

Kommunene melder om manglende kapasitet til å følge opp startlansmottakerne etter at de har fått tilsagn

De fleste kommunene oppgir at de har tilstrekkelig kapasitet til å saksbehandle startlånet, mens de har mindre kapasitet til å følge opp søkerne som har fått tilsagn. I 2024 oppga 62 prosent av kommunene at de hadde kapasitet til å saksbehandle, mens 46 prosent hadde tilstrekkelig kapasitet til å følge opp søkerne etter at de hadde fått tilsagn.

Videre melder kommunene at de trolig vil øke sitt startlansopptak i tiden framover. Erfaringene fra kommunedialogen viser imidlertid at mange kommuner sliter med at stadig flere startlansmottakere som har fått tilsagn og finansieringsbevis, ikke klarer å benytte dette til å kjøpe bolig. Dette samsvarer med Husbankens statistikk som viser at antall familier som har fått tilsagn om finansieringsbevis har økt fra 2023 til 2024, mens andelen utbetalte finansieringsbevis har sunket i samme tidsperiode. I intervjuene trekker kommunene fram at økningen i startlansopptak og utlån, sammen med mer kompliserte enkeltsaker og målgruppens reduserte kjøpskapasitet, har ført til at kommunen trenger mer ressurser til oppfølging.

Mange familier som mottar finansieringsbevis, trenger tett oppfølging fra kommunen. Kommunene mener at det er behov for informasjonstiltak for å øke kunnskapen om boligmarkedet hos de som får tilsagn. I tillegg er det behov for mer praktisk hjelp og individuell oppfølging underveis i kjøpsprosessen. Kommunene oppgir også at mangel på egnede boliger er en viktig årsak til at finansieringsbevisene ikke blir brukt.

Kommunene bruker stadig mer ressurser til å følge opp startlansmottakere med fastrenteavtaler som nå går ut. Det viser erfaringer fra kommunedialogen. Overgangen til flytende rente og en klart høyere rentebelastning kan få store konsekvenser for

mange låntakere. Kommunene sier at det er svært viktig at de fanger opp og hjelper disse personene så tidlig som mulig, slik at de unngår at lånene går til restanse.

Sandnes kommune bruker handlingsrommet i startlånsordningen aktivt i slike tilfeller, som å øke nedbetalingstiden, gi avdragsfrihet i en periode og kombinere dette med kommunale tilskudd. Videre påpeker kommunene at tverrfaglig samarbeid i saksbehandling og oppfølging, samt et nært samarbeid med gjeldsrådgivere, både er ressurs sparende og et viktig bidrag for å jobbe helhetlig og strategisk med startlånsordningen.

Halvparten av kommunene tror at flere vil få startlån i tiden som kommer. Dette er en økning siden 2023. Behovsmeldingen for 2025 viser også at utviklingen med kommunenes økte startlånsoptak vil fortsette. Husbanken vurderer imidlertid at økningen av finansieringsbevis som ikke blir benyttet vil fortsette. Årsakene er mangel på egnede boliger i markedet i riktig prissegment til målgruppen, lav boligbygging, redusert kjøpskapasitet og kommunenes begrensede kapasitet til å følge opp mottakerne etter tilsagn.

For å styrke målgruppens muligheter for å kjøpe bolig, slik at flere kan bli boligeiere, vil det være behov for en ytterligere forsterket innsats i form av økonomisk rådgivning og oppfølging underveis i kjøpsprosessen.

Lav boligbygging og lite samarbeid med private utbyggere i distriktene

Egenvurderingene fra kommunene viser at det bygges for få ordinære boliger. Fem av ti kommuner oppgir at det ikke bygges tilstrekkelig med boliger i kommunen. Det er store forskjeller på hvordan de ulike kommunene vurderer dette spørsmålet. Distriktskommunene, spesielt kommunene i Nordland, Troms og Finnmark, vurderer at det i svært liten grad bygges tilstrekkelig med boliger i kommunen. De større og mer sentrale kommunene oppgir at dette skjer i middels grad.

I overkant halvparten av kommunene oppgir at de har fra middels til svært dårlig tilgang på ferdigregulerte tomter. Tilgangen er dårligere i de mest sentrale kommunene, og kommuner med mer enn 20 000 innbyggere. Videre svarer i underkant seks av ti kommuner at de har fra middels til svært dårlig samarbeid med private utbyggere som kan bygge boliger. Samarbeidet er klart dårligere i distriktskommuner og i kommuner med under 5000 innbyggere. Dette samsvarer med erfaringer fra kommunedialogen, hvor distriktskommunene svært ofte trekker fram at det er krevende å aktivere bransjen, og at de i mange områder har liten eller ingen tilgang på utbyggere og entreprenører.

Mål 2 – Leie skal være et trygt alternativ

Leiemarkedet er preget av ubalanse mellom tilbud og etterspørsel. Det høye antallet flyktninger fra Ukraina har også ført til økt etterspørsel etter utleieboliger. I mange kommuner fører dette til økt press på sårbare grupper.

Under dette målet omtales utfordringer i det private leiemarkedet, tilgangen på egnende kommunale boliger, bosetting av flyktninger, tilgangen på egnede boliger til sårbare grupper og 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 eller stor). Vurderingene er også basert på hvordan utfordringsbildet har utviklet seg, fordeling av svaralternativer på skalaen, og hvilken type spørsmål som er valgt. Den samlede vurderingen av utfordringene i tabellen kan avvike fra vurderinger som gjelder enkeltkommuner eller grupper av kommuner.

Økt press i leiemarkedet og behov for flere egnede utleieboliger

Det er beregnet at det er om lag 605 000 utleieboliger i Norge, hvor flertallet er leid ut av

privatpersoner^{d)}. Ved utgangen av 2023 var det totalt 115 583 kommunalt disponerte boliger for utleie, og 23 576 husstander ble tildelt kommunal bolig. Dette er 1424 flere tildelinger enn året før. Av de om lag 33 700 flyktningene som ble bosatt i Norge i 2023, ble 6737 husstander bosatt i kommunale boliger. Flyktningene utgjorde 40 prosent av alle nyinnflyttede i kommunale boliger og er nå den største enkeltgruppen^{e)}.

Økt tilstrømming av flyktninger, vanskeligere inngang til boligmarkedet og økte levekostnader bidrar til at stadig flere må leie istedenfor å eie. Samtidig synker antallet tilgjengelige utleieboliger, hvor lav boligbygging og manglende lønnsomhet i utleiemarkedet har ført til knapphet på utleieboligene^{f)}. Kommunenes egenrevisninger viser det samme. Hele åtte av ti kommuner oppgir at de har opplevd et økt press i leiemarkedet, og kun to av ti oppgir at de har tilstrekkelig med boliger i det private leiemarkedet. Samme andel svarer at de har tilstrekkelig med egnende kommunale boliger. Det er en svak økning i andelen kommuner som har utfordringer med utleiemarkedet sammenlignet med i fjor, mens andelen kommuner som opplever at de mangler egnende kommunale utleieboliger til innbyggerne som har behov er på samme nivå som i 2023.

Tabell 2: Andel kommuner som i 2022, 2023 og 2024 oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Prosent.

Utsagn	Andel 2022	Andel 2023	Andel 2024	Samlet grad av utfordringer
Utfordringer med økt press i det private leiemarkedet	1)	78	81	Stor
Tilstrekkelig med boliger i det private leiemarkedet	1)	1)	21	Stor
Tilstrekkelig med egnede kommunale utleieboliger	18	17	18	Stor
Tilgang på egnede boliger til flyktninger	27	24	36	Middels
Tilgang på egnede boliger til personer med rusproblemer og psykiske lidelser	11	9	9	Stor
Tilgang på egnede boliger til sårbare unge	1)	1)	6	Stor
Tilgang på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt	14	7	10	Stor
Tilgang på egnede boliger til utviklingshemmede	38	33	36	Middels
Utfordringer med å framskaffe tilpassede boliger for ulike målgrupper i kommunen	51	67	62	Stor
Utfordringer i arbeidet med at ingen skal være bostedsløse	22	24	24	Middels
Utfordringer med å tilby et egnet midlertidig botilbud til innbyggere som har behov	1)	40	56	Stor

¹⁾ Spørsmålet var ikke stilt dette året

Fortrenger bosetting av flyktninger andre målgrupper?

Kommunene har lagt ned stor innsats i å bosette 25 573 flyktninger i 2024. Til nå har Norge bosatt 91 000 flyktninger de siste tre årene¹⁾. I underkant åtte av ti kommuner har fra middels til god tilgang på egne boliger til flyktninger. Dette er en klar bedring sammenlignet med kommunenes vurdering fra 2023.

Kommunene har i stor grad brukt det private markedet, men nå sier de at interessen og viljen for å hjelpe ukrainske flyktninger har blitt mindre blant innbyggerne. Derfor vurderer de mulighetene for å bruke det private leiemarkedet til å bosette flyktninger som mindre enn før. Dette stemmer med resultatene fra Husbankens boligundersøkelse i 2024, som viser at færre i Norge er villige til å leie ut deler av boligen sin til ukrainske flyktninger⁹⁾.

Erfaringene fra dialogen med kommunene viser at den høye bosettingen av flyktninger har gjort det vanskeligere for andre sårbare grupper, både i det private og kommunale leiemarkedet. Kommunenes bekymringer samsvarer også med tall fra KOSTRA-rapporteringen, som viser at 40 prosent av nybosatte i kommunal bolig var flyktninger. Samtidig viser KOSTRA at færre med behov for tilpasset bolig eller som har rus- og psykiske problemer fikk kommunal bolig. Ventelistene har økt, og flere søknader om bolig har blitt avslått¹⁾.

I behovsmeldingen for 2025 mener fire av ti kommuner at bosettingen av flyktninger har økt risikoen for at det blir vanskeligere å bosette andre sårbare grupper. Kommunene opplever dette som en fortrenningseffekt, som har ført til større utfordringer for de mest utsatte gruppene. De nevner blant annet dårligere tilgang på egnede boliger, lengre ventetid på kommunale boliger, mer bruk av midlertidige boliger, og økt risiko for bostedsløshet.

I tillegg vurderer halvparten av kommunene sin økonomiske situasjon som dårlig, og fire av ti kommuner oppgir at det er sannsynlig at kommunen vil foreta budsjettkutt som rammer vanskeligstilte på boligmarkedet kommende år. Sannsynligheten for budsjettkutt er klart større i de mest sentrale kommunene, og kommunene med mer enn 20 000 innbyggere sammenlignet med distriktskommuner.

Dårlig tilgang på egnede boliger til andre sårbare grupper

Egenvurderingen til kommunene viser at det er store utfordringer over hele landet med boligtilgang til de mest vanskeligstilte. Størst utfordringer har de med boliger til personer med ROP lidelser. Deretter følger sårbare unge, barnefamilier med lav inntekt og utviklingshemmede.

I kommuneundersøkelsen oppgir hele ni av ti kommuner at de har fra middels til svært dårlig tilgang på egnede boliger for personer med rusproblemer og psykiske lidelser. Kommunene har vurdert både i det kommunale og private markedet. Den samme andelen har også store utfordringer med å finne boliger til sårbare unge. Flere kommuner trekker også fram den sårbare overgangen mellom barnevern og voksenliv. Dette er et problem blant store og små kommuner samt i byer og distrikt. Videre svarer ni av ti kommuner at de har fra middels til svært dårlig tilgang på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt. Kun en av ti kommuner oppgir at de har god tilgang. Distriktskommunene har dårligere tilgang enn de mer sentrale kommune.

I behovsmeldingen har kommunene meldt inn at det står 523 barnefamilier på venteliste til kommunal bolig ved utgangen av desember 2024. Tall fra KOSTRA samsvarer med at kommunene har utfordringer med tilgangen på egnede boliger til barnefamilier med lav inntekt, hvor rapporteringen fra kommunene viser at antall barnefamilier som oppholder seg i midlertidige botilbud har økt. I 2023 bodde 510 barnefamilier i midlertidig botilbud. Dette er dobbelt så mange som i 2020. Det har også vært kraftig økning i antall unge mellom 18 og 25 som oppholder seg i midlertidig botilbud i samme tidsperiode¹⁾.

Mennesker med nedsatt funksjonsevne, skal kunne velge hvor og hvordan de bor på lik linje med andre. I egenvurderingen fra kommunene oppgir i underkant sju av ti kommuner at de har fra middels til svært dårlig tilgang på egnede boliger til utviklingshemmede. Utfordringene er størst i pressområder. Kommunene trekker fram at de også har behov for nye boligløsninger til en ny gruppe, unge med autisme. For utfyllende informasjon, se [kapittel 3.1](#).

¹⁾ <https://www.imdi.no/planlegging-og-bosetting/bosettingstall/>

En kraftig økning i kommunenes utfordringer i arbeidet med midlertidig botilbud

Flere og flere kommuner melder om økt bruk og utfordringer i arbeidet med midlertidig botilbud. Sosialtjenesteloven §27 forplikter kommunene til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

I 2024 sier seks av ti kommuner at de har store utfordringer med å skaffe midlertidig bolig, mens det i 2023 var fire av ti. Det er en kraftig økning på ett år. Utfordringen er høyest i de største kommunene, men også distriktskommuner har fra middels til store utfordringer.

Kommunenes økning i utfordringer med midlertidige botilbud stemmer med den kraftige økningen i bruken av disse boligene. I 2023 ble det rapportert om 6596 husstander i midlertidige boliger, det høyeste tallet som er registrert i KOSTRA. Dette er en økning på 15 prosent, eller 854 husstander, sammenlignet med 2022. Flere kommuner, både store og små, rapporterer om personer i midlertidige boliger, men tallet er høyest i de store kommunene¹⁾.

Samtidig oppgir 24 prosent av kommunene i kommuneundersøkelsen at de har store utfordringer i arbeidet med at ingen skal være bostedsløse. Dette er på samme nivå som i fjor. Utfordringen i arbeidet med bostedsløse er klart størst i de store byene og i de mest sentrale kommunene. Distriktskommunene har markant mindre utfordringer i dette arbeidet. 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.

Årsakene til at kommunene ikke klarer å skaffe nok midlertidige boliger er mange:

- De midlertidige boligene er fulle i mange kommuner, derfor må de bruke alternativer som hotell, Airbnb, campingplasser eller midlertidige tilbud i nabokommuner. Noen brukere velger å bo i telt eller sove ute i sovepose.
- Høy inflasjon, høye renter og dårlig kommuneøkonomi.
- Personer med regelmessig behov for ny midlertidig bolig, såkalte gjengangere er ekstra vanskelig å finne botilbud til, fordi de som drifter midlertidig botilbud, hotell, campingplasser og liknende har dårlige erfaringer med dem.

Lite samarbeid på tvers i noen kommuner, og for lav kunnskap om behovet for å sette brukeren i sentrum, bidrar til et dårligere tilbud. Kommuner som jobber godt tverrfaglig får til bedre og mer differensierte boliger, og bedre oppfølging av de som får tildelt midlertidig botilbud. Husbanken har erfart at kommuner som følger Husbankens fem prinsipper for arbeidet med bostedsløse, har færre utfordringer og lykkes bedre. Disse kommunene jobber ofte godt med de boligsosiale suksessfaktorene, som tydelige roller og nødvendig kunnskap.

Husbankens fem prinsipper for arbeidet med bostedsløse :

1. Bolig først
Å ha et tilfredsstillende sted å bo er et grunnleggende menneskelig behov og en forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltakelse. De fleste trenger først og fremst en ordinær bolig i et vanlig bomiljø, og det er få som har behov for tilrettelagte boliger. Kommunen bør ikke stille krav om bokompetanse for å få bolig, men hjelpetilbudene bør støtte opp under og sørge for behandling og mestring i boligen.
2. Respekt og verdighet
Bolig- og tjenestetilbudet bør innrettes med respekt for selvbestemmelse, egenverd og livsførsel, og sørge for at brukeren blir møtt med respekt og verdighet. Et verdig liv er å kunne bruke sine ressurser som menneske. En forutsetning er faglig forsvarlige tjenester. Verdighet innebærer frihet til å ta avgjørelser og gjøre valg som angår eget liv, og oppleve at denne retten blir møtt med respekt.
3. Helhetlig tankegang med brukeren i sentrum
Dette handler om å se bolig- og tjenestetilbudet ut fra brukerens behov, justere og forbedre tilbudet kontinuerlig etter behov, sette sammen tverrfaglige team som tilpasser seg brukernes behov og bruke brukervedvirkning.
4. Langsiktig, tverrfaglig og forpliktende samarbeid
For brukeren kan det være utfordrende å navigere i tjenestesystemet, og hen trenger derfor hjelp til å koordinere tjenestene. Det bør være en hovedkontakt som koordinerer tjenestene og bidrar til et forpliktende, tverrfaglig og langsiktig samarbeid.

5. Trygghet for brukeren, tjenesteapparatet og nærmiljøet
Et bolig- og tjenestetilbud er først egnet når brukeren opplever det som trygt. Det er viktig at møtet mellom brukeren og tjenesteapparatet føles trygt for begge parter. Kommunen kan legge til rette for godt naboskap og opplevd trygghet i nærmiljøet gjennom gode prosesser for informasjon, dialog og konflikthåndtering.

Se mer under [mål 4](#) i dette vedlegget.

Not In My Backyard (NIMBY)

Flere kommuner sier at de møter utfordringer med NIMBY-holdninger (Not In My Backyard) når de prøver å etablere boliger for sårbare grupper. Det gjelder for eksempel personer med rus- og psykiske lidelser, flyktninger og personer med utviklingshemming. Protester fra naboer kan komme på ulike måter, som Facebook-grupper, e-poster til politikere eller mediedekning. Dette gjør det vanskelig for kommunen å følge sitt ansvar i den sosiale boligpolitikken, som skal bidra til at alle grupper i samfunnet blir inkludert og ansett som like verdifulle. Erfaringer viser at sårbare grupper har bedre helse og utvikling når de blir integrert og kan bo i vanlige nabolag.



Workshop i prosjektet om å lage ny veileder for nabodialog. Foto: Solvår Wågø.

Kommunene oppgir at naboprotester ofte skyldes frykt for det ukjente. Det er viktig med åpenhet og tillit i nabolaget, og det må jobbes med å bygge gode relasjoner når det er rom for spørsmål og behov for en kontaktperson i kommunen. Naboene har ikke rett til å vite hvem de nye naboene er, men de må føle seg trygge på at kommunen tar ansvar og følger opp.

Husbanken har gitt Geminisenteret HelsA tilskudd til boligsosiale tiltak for å lage en ny veileder for nabodialog. Veilederen er laget i samarbeid med de fire kommunene Stavanger, Trondheim, Tromsø og Verdal (bildet). Målet er å skape mer dialog mellom de ulike aktørene som er involvert i bosettingen. Veilederen inneholder blant annet en sjekkliste som gjør det lettere for kommunen å jobbe systematisk med nabokontakt før de etablerer boligene. Geminisenteret påpeker imidlertid at det er viktig at kontakten mellom kommunen og naboene fortsetter etter at boligene er tatt i bruk.

Her er noen av punktene i sjekklisten¹⁾:

- Inviter til møter i et format som er hensiktsmessig for målet: Store møter for informasjon, mindre møter for dialog.
- Send ut relevant informasjon på forhånd og å legge til rette for at spørsmål kan sendes inn før møtet.
- Kommuniser tydelig og ærlig på hva innbyggere fortsatt kan påvirke og hva som allerede er bestemt.
- Ha et bevisst forhold til personvern, men ikke hold tilbake mer informasjon enn nødvendig.

«Kommunen har kjempestore oppgaver, som skal løses i dette. Og vi er avhengig av å bedre dialogene med nabolagene for å få det til. Vi må være sammen for å skape sterke fellesskap. Å skape slike fellesskap er alles ansvar.»

Vivian Sandberg Larsen fra Trondheim kommune²⁾

¹⁾ HelsA 2024. Why Not In My BackYard? Verktøy for bedre nabodialog

²⁾ Sitatet er hentet fra artikkelen: Konferanse om dialog i stedet for Not In My Backyard- frykt - NAPHA Nasjonalt kompetansesenter for psykisk helsearbeid

Mål 3 – Sosial bærekraft i boligpolitikken

Sosial bærekraft skal være en premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft.

Under dette målet omtales kommunenes arbeid med boligsosial planlegging, utfordringer med boligsosialloven og tilgang på 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 eller stor). Vurderingene er også basert hvordan utfordringsbildet har utviklet seg, fordeling av svaralternativer på skalaen, og hvilken type spørsmål som er valgt. Den samlede vurderingen av utfordringene i tabellen kan avvike fra vurderinger som gjelder enkeltkommuner eller grupper av kommuner.

Boligsosialloven

Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven) trådte i kraft 1. juli 2023¹⁾. Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer, og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Tilbakemelding i kommuneundersøkelsen er at i underkant av fire av ti kommuner har store utfordringer med å innarbeide pliktene som boligsosialloven omhandler. Dette er en økning sammenlignet med 2023, hvor i underkant av tre av ti kommuner oppgav at de hadde store utfordringer.

§ 5 Prinsippene for organisering og planlegging – langt igjen til å nå kravene i boligsosialloven

Kommunen skal sørge for samarbeid på tvers av sektorer og koordinere sine tjenester på det boligsosiale området. Dette betyr at kommunen må jobbe sammen med andre sektorer og samordne sine tjenester. I tillegg skal kommunen samarbeide med andre offentlige aktører som kan hjelpe de som har det vanskelig på boligmarkedet.

Tabell 3: Andel kommuner som i 2022, 2023 og 2024 oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Prosent.

Utsagn	Andel 2022	Andel 2023	Andel 2024	Samlet grad av utfordringer
Utfordringer i arbeidet med å implementere pliktene som boligsosial lov omhandler	2)	26	36	Liten
Oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for innbyggere som er vanskeligstilt på boligmarkedet	2)	75	77	Liten
Omtalt boligbehovet til vanskeligstilte i kommunens overordnede planer	52	58	55	Liten
Fastsatt overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanens samfunnsdel	49	51	57	Liten
Beskrevet planer for å framskaffe ordinære og tilpassede boliger for innbyggere som er vanskeligstilt på boligmarkedet i kommuneplanens arealdel	24	27	34	Stor
Tilstrekkelig med kompetanse i arbeidet med å gi bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet som er tilpasset den enkeltes behov	2)	51	50	Liten
Tilstrekkelig med kapasitet i arbeidet med å gi bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet som er tilpasset den enkeltes behov	2)	27	28	Middels
Tilgang på egnede boliger til eldre	46	36	30	Middels

¹⁾ <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2022-12-20-121>

²⁾ Spørsmålet var ikke stilt dette året

Boligsosialloven sier at kommunen har plikt til å ha oversikt over behovet for både vanlige og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne oversikten skal være grunnlaget for kommunens planstrategi. Loven pålegger også kommunen å ta boligsosiale hensyn i planlegging, og sette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen. Dette innebærer et større ansvar for kommunen enn tidligere. Kravene skal være oppfylt senest fire år etter at loven trådte i kraft.

Planverket er et viktig verktøy som kommunene plikter å bruke for å forebygge at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette krever at boligsosiale hensyn blir en del av kommunale planstrategier, kommuneplanens areal- og samfunnsdel, samt i budsjetter og økonomiplaner.

I egen vurderingen fra kommunen oppgir 75 prosent at de har oversikt over behovet for ordinære og tilpassede boliger for innbyggere som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er på samme nivå som i fjor. Til tross for den høye andelen har bare litt mer enn halvparten faktisk omtalt boligbehovet i de overordnede planene. Dette er en liten nedgang fra 2023. En større andel oppgir imidlertid at de har satt mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanens samfunnsdel, og beskrevet planer for å framskaffe boliger for vanskeligstilte i kommuneplanens arealdel i 2024 enn i 2023.

Tilbakemeldingene fra kommunene i intervjuene bekrefter resultatene fra kommuneundersøkelsen. Kommunene sier at det er veldig positivt for det boligsosiale området at det har kommet en egen lov. Flere kommuner som har problemer med å innarbeide loven, nevner kommunens økonomi, samarbeid på tvers og det å få boligsosialloven kjent i hele kommunen som utfordringer. Kommunene i storbynettverket sier at de har tatt boligsosialloven med i planarbeidet.

Husbanken vurderer at de største byene har færre utfordringer med å få oversikt over boligbehov og planlegging av boligsosialt arbeid enn mellomstore og mindre kommuner. Tilbakemeldingene fra kommunene i undersøkelsen og intervjuene viser at det er en svak utvikling i hvordan de organiserer arbeidet og følger opp kravet i planverket.

I samarbeid med kommuner og KS har Husbanken utviklet Kobo, en digital tjeneste for søknad, saksbehandling og tildeling av kommunale boliger. Kobo gir kommunene oversikt over alle kommunalt disponerte utleieboliger og bidrar med data og beslutningstøtte til kommunale planleggere. Dette verktøyet er nyttig for både store og små kommuner for å få oversikt over behovet for boliger til vanskeligstilte, og i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planleggingen.

Husbanken har erfart at kommuner som har boligarbeidet integrert i planverk og i budsjett- og økonomiplan, har et godt grunnlag for videre arbeid. Husbanken erfarer at disse kommunene er bedre til å gjennomføre boligsosiale tiltak. For å støtte kommunene i arbeidet med boligsosialloven, har Husbanken holdt webinarer og regionale samlinger med statsforvalteren om kommunenes plikter, og hvordan kommunene skal behandle saker og fatte vedtak.

§ 6 Individuelt tilpasset bistand – utfordringer med kapasitet

Kommunene skal gi individuelt tilpasset bistand¹⁾. Kommunene skal vurdere hvilken bistand de skal gi, men det skal skje i samarbeid med den det gjelder og tilpasses dens behov. Kommunene kan blant annet gi praktisk hjelp til å

- søke støtte-, lån- og tilskuddsordninger eller kommunalt disponerte bolig
- kjøpe eller leie bolig
- forebygge utkastelse.

Halvparten av kommunene vurderer at de har nok kompetanse til å gi tilpasset hjelp til vanskeligstilte på boligmarkedet. To av ti kommuner mener de ikke har nok kompetanse, noe som er en liten økning fra i fjor. Hele fire av ti kommuner vurderer at de ikke har tilstrekkelig kapasitet i arbeidet med å gi individuelt tilpasset bistand, dette er en forverring siden 2023. Distriktskommunene har lavere kapasitet enn de øvrige kommunene.

¹⁾ §6 i Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven) <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2022-12-20-121>

Nesten syv av ti kommuner vurderer at de i stor grad samarbeider med den som skal motta bistand. Dette er en liten nedgang sammenlignet med 2023. Kommuner med mer enn 20 000 innbyggere oppgir i større grad enn mindre kommuner at de samarbeider. Et eksempel på en kommune som gjør dette bra er Sandnes. Boligtjenesten i Sandnes jobber tett med innbyggerne de skal bosette for å finne ut hva de trenger og ønsker av bolig og tjenester. Målet er å gi en bolig som passer innbyggernes ønsker, samtidig som kommunen forklarer hvilke muligheter og rammer som finnes.

Husbanken vurderer at kommunenes samarbeid med husstander som tildeles kommunale boliger har potensiale for å bli bedre. Kun fem prosent av de som søker kommunal bolig får flere alternative boliger å velge mellom. Åtte av ti kommuner oppgir at søkeren vanligvis får tilbud om kun ett alternativ. Ikke alle kommuner tilbyr husstanden som har fått kommunal bolig mulighet til å se boligen (visning) før de bestemmer seg. 73 prosent av kommune oppgir at de gir husstandene denne muligheten.

Erfaringer fra storbynettverket viser at det er variasjon mellom kommunene i hvordan de har organisert arbeidet med å fatte vedtak og gi informasjon til innbyggere. Oslo er eksempel på en kommune som har fått god struktur på arbeidet og gode nettsider¹⁾ med informasjon om hvordan innbyggere kan få hjelp til å skaffe eller beholde bolig. Flere andre storbyer har hentet inspirasjon fra Oslo sine nettsider og brukt dem som modell i sitt eget arbeid.

Utfordring med tilgang på egnede boliger for eldre

Målet i boligpolitikken er at eldre skal kunne bo hjemme så lenge de kan. For at dette skal være mulig, trenger de en bolig som passer deres livssituasjon. Eldreboligprogrammet skal stimulere til å fremskaffe flere egnede boliger for eldre over hele landet. Det skal også bidra til at flere eldre har råd til å bo i en egnet bolig, enten ved å tilpasse sin nåværende bolig eller flytte.

Egenvurderingen fra kommunene viser at syv av ti oppgir at de har fra middels til svært dårlig tilgang på egnede boliger til eldre. Tilgangen er dårligere i 2024 sammenlignet med 2023. Distriktskommunene og de minste kommunene vurderer tilgangen som klart dårligere enn de øvrige kommunene, og utfordringene er størst i de nordligste fylkene.

Dette sammenfaller også med erfaringene som er hentet inn gjennom læringsnettverket som Husbanken og Distriktsenteret gjennomførte med et utvalg distriktskommuner om aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktskommuner. Eldre i små kommuner har få muligheter til å flytte til aldersvennlige boliger. Dette skyldes at de ofte har lavere inntekt og mindre formue i sin nåværende bolig. Kommunene i nettverket påpekte også at markedssituasjonen påvirker både eldre sin interesse for å etterspørre aldersvennlige boliger, og utbyggere sin vilje til å bygge dem²⁾.

Resultatene fra Husbankens boligundersøkelse i 2024 viser at andelen eldre som oppgir at det er sannsynlig at de vil kjøpe bolig i løpet av de kommende 1–5 årene er lav i hele landet. I tillegg er det en lav andel eldre som har gjennomført tilpasninger eller tilrettelegginger i nåværende bolig som følge av endringer i helsetilstand, funksjonsnivå, bevegelighet og/eller alderdom. Den laveste andelen som mener at det ikke er den enkeltes ansvar å sørge for at befolkningen får en tilpasset bolig dersom de trenger det²⁾, finner vi blant de eldste aldersgruppene¹⁾.

Husbanken mener dette viser hvor viktig det er at kommunene lager planer for å tilpasse boligmassen til en aldrende befolkning i et eget planverk. De bør også informere eldre med lav inntekt om mulighetene for startlån til å kjøpe eller tilpasse bolig, samt tilby boligrådgivning til innbyggerne.

Erfaringene fra kommunedialogen viser at de fleste kommuner er positive og ser fram til eldreboligprogrammet, men at de samtidig etterlyser at det følger med økonomiske midler til å følge opp og iverksette programmet. Flere kommuner har også startet arbeidet med å gi informasjon og øke kompetansen til egne innbyggere om å tilpasse og bygge om egen bolig, samt startet en dialog med bransjen for å få flere egnede boliger til eldre.

¹⁾ Hjelp til å skaffe eller beholde bolig Oslo kommune

²⁾ På grunn av endringer i helsetilstand, funksjonsnivå, bevegelighet og/eller alderdom

Mål 4 – Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

Her vurderer Husbanken hvordan kommunene arbeider innenfor de boligsosiale suksessfaktorene som [figur 1](#) viser: forankring og eierskap, overordnet strategi, organisering og samordning, økonomiske ressurser, brukermedvirkning og kompetanse^{m)n}.

[Tabell 4](#) 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 eller stor). Vurderingene er også basert på hvordan utfordringsbildet har utviklet seg, fordeling av svaralternativer på skalaen, og hvilken type spørsmål som er valgt. Den samlede vurderingen av utfordringene i tabellen kan avvike fra vurderinger som gjelder enkeltkommuner eller grupper av kommuner.

Betydningen av godt boligsosialt arbeid

De seks suksessfaktorene er grunnleggende for å nå målene i det boligsosiale arbeidet, både for det helhetlige arbeidet i kommunen og på tiltaksnivå. Selv om suksessfaktorene dekker ulike områder, er de delvis overlappende og avhengige av hverandre. Samlet bidrar de til at det komplekse boligsosiale arbeidet i kommunene er enklere å forstå.

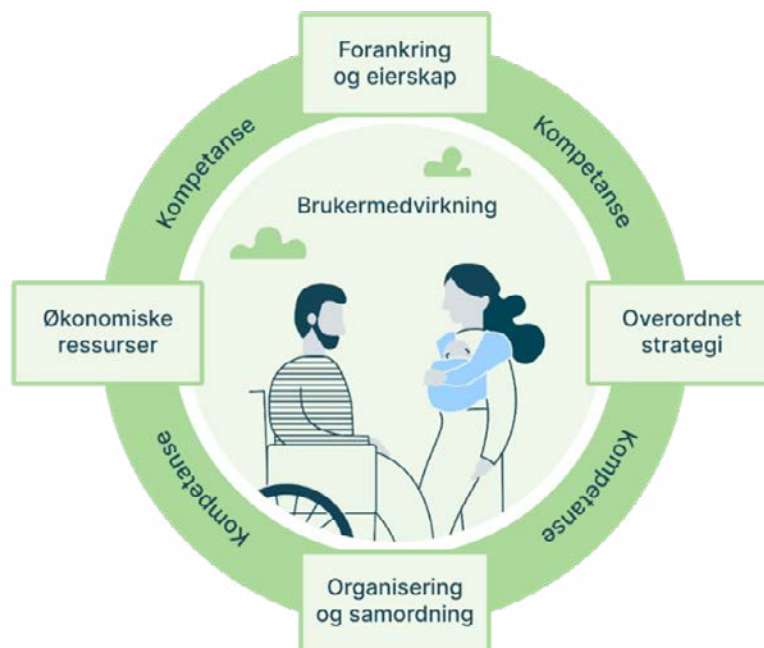
Fem av ti kommuner oppgir at det boligsosiale arbeidet er tydelig forankret på alle nivåer i kommunen. Dette er en liten økning sammenlignet med i 2023, noe som kan indikere at kommunene har blitt bedre på å involvere og skape en felles forståelse blant politisk og administrativ ledelse. Det er fortsatt en tendens til at de mest sentrale kommunene er mer enig i at arbeidet er tydelig forankret enn distriktskommunene. Videre har det vært en liten økning i andelen kommuner som oppgir at de har en velfungerende organisering av det boligsosiale arbeidet. I 2024 oppgir nesten fem av ti kommuner at de er enig i dette.

Tabell 4: Andel kommuner som i 2022, 2023 og 2024 oppgir at de i stor grad eller svært stor grad er enig i utsagnene i kommuneundersøkelsen. Prosent.

Utsagn	Andel 2022	Andel 2023	Andel 2024	Samlet grad av utfordringer
Det boligsosiale arbeidet er tydelig forankret på alle nivåer i kommunen	¹⁾	44	48	Middels
Utfordringer og løsninger innen det boligsosiale arbeidet blir sett i sammenheng med andre politikkområder i kommunen	¹⁾	47	54	Middels
En tydelig rolle- og ansvarsfordeling innen det boligsosiale arbeidet i kommunen	50	46	47	Middels
En velfungerende organisering av det boligsosiale arbeidet	46	40	45	Middels
Det settes av tilstrekkelig med ressurser i kommunen til gjennomføring av det boligsosiale arbeidet	25	23	19	Stor
Tilstrekkelig kompetanse i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planleggingen	59	55	56	Middels
Tilstrekkelig kapasitet i arbeidet med å ta boligsosiale hensyn i planleggingen	35	34	32	Middels
Kommunene benytter brukermedvirkning i utformingen av politikk, og bo- og tjenestetilbudet	¹⁾	48	49	Middels

¹⁾ Spørsmålet var ikke stilt dette året

Figur 1 suksessfaktorer i boligsosialt arbeid



I overkant halvparten av kommunene oppgir at utfordringer og løsninger innen det boligsosiale arbeidet sees i sammenheng med andre politikkområder, også her er det en liten økning siden 2023. I underkant av halvparten av kommunene sier at de har en tydelig rolle- og ansvarsfordeling i det boligsosiale arbeidet, det er uendret siden 2023. Kun to av ti kommuner oppgir at de setter av tilstrekkelig med ressurser til å gjennomføre det boligsosiale arbeidet. Dette er en svak nedgang siden 2023.

Kompetanse er en suksessfaktor som er viktig i alt boligsosialt arbeid. For kommunene er det viktig å utvikle, samle og dele nødvendig kunnskap. Mer om hvordan kommunene vurderer sin kompetanse om startlån og boligsosial planlegging er beskrevet under henholdsvis mål 1 og 3 i dette vedlegget.

Halvparten av kommunene tar hensyn til brukernes behov når de skal utforme bo- og tjenestetilbudet. Dette er på samme nivå som i fjor. Se også delmål 3 for hvordan kommunene vurderer sitt samarbeid med den som skal motta bistand fra kommunen.

Husbanken vurderer at det er en tendens til at kommunene generelt jobber bedre med de boligsosiale suksessfaktorene, men at det fortsatt er utfordringer. Mange av kommunene mener at arbeidet går i riktig retning med hensyn til å forankre, organisere og å se politikkområdene i sammenheng. Likevel nevner flere kommuner at de har problemer med å sette av nok ressurser til arbeidet, og at utfordringene med tilgang på ressurser har vært økende over tid.

Husbanken mener at det fortsatt er behov for å gi råd og veilede kommunene til å sette av nok budsjettmidler i økonomiplanen til både personell og aktiviteter/tiltak. For kommunene er det god kommuneøkonomi å bruke både statlige og kommunale økonomiske virkemidler i det boligsosiale arbeidet.

En mulig forklaring på at kommunene har blitt bedre på forankring, organisering og å se politikkområder i sammenheng, er at de nå må utnytte de begrensede økonomiske ressursene bedre. Arbeidet med forankring på både administrativt og politisk nivå er en kontinuerlig prosess, fordi det skjer jevnlig endringer i hvem som jobber med dette i kommunene, både administrativt og politisk.

Referanser

- a) Husbanken 2024. Resultatrapport Husbankens boligundersøkelse 2024. Ikke publisert.
- b) NIBR rapport 9/2024: Interkommunalt samarbeid om startlån. Ei god løysning for distriktskommunane?
- c) NIBR rapport 9/2024: Interkommunalt samarbeid om startlån. Ei god løysning for distriktskommunane?
- d) Husbanken (2024): Statusvurdering om leiemarkedet 2024. Sentrale utviklingstrekk og utfordringer.
- e) Husbanken (2024). Kommunalt disponerte boliger. Analyse av KOSTRA-data for 2023. Ikke publisert.
- f) Husbanken (2024): Statusvurdering om leiemarkedet 2024. Sentrale utviklingstrekk og utfordringer.
- g) Husbanken 2024. Resultatrapport Husbankens boligundersøkelse 2024. Ikke publisert.
- h) Husbanken (2024). Kommunalt disponerte boliger. Analyse av KOSTRA-data for 2023. Ikke publisert.
- i) Husbanken (2024). Kommunalt disponerte boliger. Analyse av KOSTRA-data for 2023. Ikke publisert.
- j) Husbanken (2024). Kommunalt disponerte boliger. Analyse av KOSTRA-data for 2023. Ikke publisert.
- k) Distriktsenteret og Husbanken (2024): Aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene – sluttrapport.
- l) Husbanken 2024. Resultatrapport Husbankens boligundersøkelse 2024. Ikke publisert.
- m) NOU 2011:15: Rom for alle – En sosial boligpolitikk for framtiden.
- n) Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020).

Vedlegg 2

Prosjektrapportering studentboliger

Tilsagn for 2024

Kunnskapsdepartementet ga tilsagn om tilskudd til 1833,5 hybelenheter for totalt 734 millioner kroner. [Tabell 1](#) gir en oversikt over gitte tilsagn for årene 2020–2024

Udisponerte tilsagn

Med udisponerte tilsagn menes tilsagn hvor Husbanken ikke har utbetalt tilskudd på noen trinn. [Tabell 2](#) viser udisponerte tilsagn for 2024 fordelt etter mottaker og etter år som tilsagnet ble gitt.

Tabell 1: Tilsagn om tilskudd til studentboliger. Antall hybelenheter (HE) og millioner kroner. 2020 – 2024.

År	Antall HE	Tilsagnsbeløp
2020	2 020,0	740
2021	1 650,0	598
2022	1 130,0	403
2023	1 650,0	660
2024	1 833,5	734

Tabell 2: Udisponerte tilsagn fordelt etter samskipnad, prosjekt, tilsagnsår, tilskuddssats og antall tilskudd. Antall og kroner. 2024.

Student-samskipnad	Prosjekt	Tilsagnsår	Sats per HE	HE ikke realisert	Tilsagn ikke realisert
SiO	Kringsjø Fase 3 – ettroms	2023	402 100	38	15 279 800
SiO	Ullevål studentby / 8 stk omdisponert til Kringsjø	2023	402 100	10	4 021 000
SiO	Vestgrensa studentby	2024	419 800	1	419 800
SiO	Nordberg studentby / Sognsveien	2024	419 800	6	2 518 800
SiO	Gjerdrumsvei 10 d–f	2024	419 800	26	10 914 800
SiA	St. Olavsvei 41–43	2022	382 200	20	7 644 000
SiM	Kristiansund	2023	343 200	40	13 728 000
SiS	Studentboliger U 13	2023	402 100	277	111 381 700
SiS	Studentboliger U 13	2024	419 800	116,5	48 906 700
SiS	Studentboliger U 13	2024	419 800	183,5	77 033 300
SiT	Rosenborg studentby	2021	372 500	21	7 822 500
SiT	Moholt Alle	2021	372 500	45	16 762 500
SiT	Festningsgata 11	2023	402 100	34	13 671 400
SiT	Klostergata 20	2023	402 100	9	3 618 900
SiT	Studievegen/Kallerud – Gjøvik	2024	358 300	8	2 866 400
SiT	Røverdalen – Gjøvik	2024	358 300	1	358 300
SiT	Østersunds gate 20	2024	419 800	39,5	16 582 100
SiT	Festningsgata 11	2024	419 800	5	2 099 000
SiT	Klostergata 20	2024	419 800	24	10 075 200
Sammen	Grønneviksøren	2024	419 800	6	2 518 800
Sum				910,5	368 223 000

Tabell 3: Tilsagn som er trukket tilbake, fordelt på samskipnad, tilsagnsår, prosjektnavn, hybelenheter, tilskuddssats og sum tilskudd. Antall og tusen kroner. 2024.

Samskipnad	Tilsagnsår	Prosjekt	HE	Sats	Sum tilskudd
Sammen	2021	Sandviken brygge	51	372,5	18 998
Studentinord	2023	Storgata 19 i Bodø	130	402,1	52 273
NAS	2022	Dramsveien	64	382,2	24 461
NAS	2023	Dramsveien	3	402,1	1 206
Sum			248		96 938

Tabell 4: Ferdigstilte hybelenheter fordelt på samskipnad, prosjekt, antall enheter og antall tilrettelagte for personer med funksjonsnedsettelse, anleggskostnader og gjennomsnittlig husleienivå per hybelenhet. Antall og kroner. 2024.

Samskipnad	Prosjekt	Ferdigstilte HE	Tilrettelagte HE	Anleggs-kostnader	Husleie
SiO	Kringsjø Fase 3	285	63	272 361 761	5 133
SiO	Lillestrøm Studenthus	311	154	361 333 915	7 205
Sammen	Rommetveit	64	2	61 164 000	4 150
Sammen	Fantoft N blokk	2	0	2 023 000	3 739
NAS	Nyland	80	0	35 000 000	5 159
Sum		742	219	731 882 676	

Tilskudd for drøyt 96,9 millioner kroner ble trukket tilbake fra samskipnadene høsten 2024. [Tabell 3](#) gir en oversikt over hvilke prosjekter dette gjelder.

Ferdigstilte studentboliger

I 2024 ble det ferdigstilt 742 hybelenheter, hvorav 662 var nye og 80 var oppgraderte hybelenheter. [Tabell 4](#) gir en oversikt over antall ferdigstilte hybler (hybelenheter) etter samskipnad, prosjekt, anleggskostnader, husleienivå og antall hybelenheter tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Tallene i [tabell 4](#) inkluderer både nye og oppgraderte hybelenheter.

[Tabell 4](#) viser også antall boliger som er tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne i de ferdigstilte prosjektene. I prosjektet Fantoft var det to HE som ble bygget om, og 64 HE i prosjektet

Rommetveit var oppgradering av verneverdig bygg. I begge tilfellene er muligheten for å oppnå tilgjengelighet begrenset. For prosjektet Nyland, som fikk oppgraderingstilskudd i 2020 til 80 HE, var det ikke et krav om å registrere tilgjengelighet, og Husbanken har derfor ikke registrert dette i forbindelse med søknadsbehandlingen. Totale anleggskostnader bygger på sluttregnskapet.

Antall studentboliger under prosjektering og bygging

[Tabellene 5.a-c](#) gir oversikt over antall studentboliger som enten er under prosjektering (gitt tilskudd på trinn 1), er under bygging (gitt tilskudd trinn 2) eller er ferdigstilt (utbetalt tilskudd trinn 3), etter prosjekt. Tabellene omfatter både nybyggings- og oppgraderingsprosjektene.

Tabell 5.a: Studentboliger som er under prosjektering, fordelt på samskipnad, prosjektnavn og utbetalingstrinn 1. Antall. 2024.

Samskipnad	Prosjekt	HE
Sammen	Lotheveien	170
SIT	Røverdalen	248
SiÅs	Pentagon studentby	266
Blindern STI	Nordfløy	34
Blindern STI	Nordfløy	46
Sum		764

Tabell 5.b: Studentboliger som er under bygging fordelt på samskipnad, prosjektnavn og utbetalingstrinn 2. Antall. 2024.

Samskipnad	Prosjekt	HE
NAS	Dramsveien / Smørbukklia	77
NAS	Dramsveien / Smørbukklia	136
Sammen	Energisentral Hatleberg	66
SiA	Lund Torv	392
SiO	Gjerdrums vei	446
SiO	Nedre Ullevål 9	30
SiO	Sognsveien 102	474
SiO	Kringsjø fase 3	444
SIT	Kallerud	90
SIT	Klostergata 56	125,5
SIT	Magnus den Gode gt. 2	2
SIT	Moholt Alle 1–28 ¹⁾	468
SIT	Nardovegen 12–14	843
SIT	Rosenborg studentby	114
SIT	Sundebygget	84
SSN	Campus Porsgrunn	236
Studentinord	Nye Skavdalslia	178
Sum		4 205,5

Tabell 5.c: Studentboliger som er ferdigstilt, fordelt på samskipnad, prosjektnavn og utbetalingstrinn 3. Antall. 2024.

Samskipnad	Prosjekt	HE
NAS	Nyland ¹⁾	80
Sammen	Fantoft N blokk sør	2
Sammen	Rommetveit	64
SiO	Kringsjø fase 3	285
SiO	Lillestrøm Studenthus	311
Sum		742

¹⁾ Dette er prosjekter som fikk oppgraderingstilskudd i 2020.

Tabellene viser at det er totalt 4969,5 hybelenheter som er under prosjektering og bygging. Av disse er

- 4501,5 nye hybelenheter, hvorav 4217,5 enheter er nybygg og 284 enheter er kjøp av eksisterende bygg
- 468 hybelenheter i oppgraderingsprosjekt med tilskudd gitt i 2020, hvor det ikke er stilt krav til tilpasning til personer med nedsatt funksjonsevne. Dette registreres som nevnt ovenfor ikke av Husbanken.

Av de 4969,5 hybelenhetene er totalt 901 tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. Dette utgjør 18 prosent, men 20 prosent av de 4501,5 nye hybelenhetene.

Tabell 6: Studenthybler under prosjektering og arbeid, fordelt på samskipnad, prosjektnavn, hybelenheter og hybelenheter tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. Antall og prosent. 2024.

Samskipnad	Prosjekt	HE	Antall tilpasset	Andel tilpasset
NAS	Dramsveien / Smørbukklia	136	20	15
NAS	Dramsveien / Smørbukklia	77	8	10
Sammen	Energisentral Hatleberg	66	12	18
Sammen	Lotheveien	170	0	0
SiA	Lund Torv	392	73	19
SiO	Kringsjø fase 3	444	96	22
SiO	Gjerdrums vei	446	90	20
SiO	Sognsveien 102	474	95	20
SiO	Nedre Ullevål 9	30	6	20
SIT	Kallerud	90	18	20
SIT	Moholt Alle 1–28	468	0	0
SIT	Sundebygget	84	5	6
SIT	Magnus den Gode gt. 2	2	0	0
SIT	Klostergata 56	125,5	26	21
SIT	Nardovegen 12–14	843	169	20
SIT	Rosenborg studentby	114	0	0
SIT	Røverdalen	248	50	20
SiÅs	Pentagon studentby	266	38	14
SSN	Campus Porsgrunn	236	38	16
Blindern STI	Nordfløy	34	8	24
Blindern STI	Nordfløy	46	16	35
Studentinord	Nye Skavdalslia	178	133	75
Sum		4 969,5	901	18

Nye tilsagn som er benyttet til rehabilitering

I 2024 ble det gitt tilsagn fra Kunnskapsdepartementet til å rehabilitere 24 hybelenheter i et verneverdig bygg i Klostergata 20 i Trondheim.

Ressursforbruk til å forvalte tilskuddsordningen

For 2024 er den samlede ressursbruken i forbindelse med rådgivning og forvaltning i Husbanken estimert til 2,5 årsverk.

Begreper

Udisponerte tilsagn der prosjekt ikke er igangsatt: Et tilsagn regnes som udisponert, når det ikke er foretatt utbetaling i saken. Noen prosjekter kan være faktisk igangsatt, selv om de ikke har søkt om eller fått utbetalt tilskudd fra Husbanken. Husbanken registrerer igangsatt bygging når tilskudd er utbetalt.

Prosjekter under arbeid: Et prosjekt regnes som under arbeid når det er foretatt utbetaling av trinn 1 og/eller trinn 2. Det vil si at prosjektet enten har fått godkjent forarbeider eller at selve byggingen er igangsatt.

Ferdigstilte prosjekt: Et prosjekt regnes som ferdigstilt først når siste del av tilskuddet trinn 3 er utbetalt. Men noen prosjekter kan være faktisk ferdigstilt og tatt i bruk, selv om det ikke er søkt om eller foretatt sluttutbetaling.

Kilder

Data om lån og tilskudd er hentet fra Husbankens interne systemer. Tallene for ikke igangsatte prosjekter er oppdatert etter informasjon direkte fra studentsamskipnadene.

Liste over samskipnader og studentboligstiftelser med forkortelser

- Studentsamskipnaden i Innlandet (SINN)
- Studentsamskipnaden SiO (SiO)
- Studentsamskipnaden i Østfold (SiØ)
- Studentsamskipnaden i Ås (SiÅs)
- Nord studentsamskipnad (Studentinord)
- Norges arktiske studentsamskipnad (NAS)
- Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (SiT)
- Studentsamskipnaden i Indre Finnmark (SSO)
- Studentsamskipnaden i Molde (SiMolde)
- Studentsamskipnaden i Volda (SiVolda)
- Studentsamskipnaden i Stavanger (SiS)
- Studentsamskipnaden på Vestlandet (Sammen)
- Studentsamskipnaden i Agder (SiA)
- Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN)
- Blindern studentehjem (Blindern STI)

Design, konsept og universell utforming: Artbox AS

Foto:
Husbanken
Getty Images





Husbanken