

Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

## Høringssvar - forslag til endring av Husbankens startlånsordning

Husbanken viser til høringsbrevet datert 28. juni 2013 fra Kommunal- og regionaldepartementet, med utkast til ny forskrift om startlån fra Husbanken og endringer i forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken. Forslagene er en oppfølging av tiltak som ble varslet i boligmeldingen.

Forskriftsutkastet innebærer først og fremst at startlånet rettes tydeligere mot personer med langvarige finansieringsproblemer på boligmarkedet. I tillegg foreslår departementet at kommunene skal kunne gi startlån med en løpetid på inntil 50 år i særlige tilfeller. Dette forslaget følges opp med en tilsvarende åpning for at Husbanken kan gi inntil 50 års løpetid på lån til kommunene.

I utkastet til ny startlånsforskrift har Kommunal- og regionaldepartementet dessuten løftet sentrale bestemmelser fra Husbankens retningslinjer opp på forskrifts nivå.

Etter Husbankens oppfatning har departementet utarbeidet et godt forskriftsutkast. Husbanken støtter utkastet og har bare forslag til noen mindre endringer. Vedlagt følger forskriftsutkastet der Husbankens forslag til endringer er innarbeidet. Husbanken har disse kommentarene til utkastet:

### *1: Forskrift om startlån fra Husbanken*

#### **§ 3. Hvem kan få lån**

Husbanken foreslår at det i første ledd settes inn «personer» i stedet for «husstander» ettersom det formelt sett er «personer» som tar opp lån.

I første ledd bokstav a står det «ikke får lån eller omsøkt lånebeløp». Vi foreslår en språklig forenkling ved i stedet å si «ikke får nødvendig lån».

#### **§ 4. Hva det kan gis lån til**

I første ledd bokstav d foreslår vi en henvisning til forskriftens § 3 annet ledd.

I tillegg går vi inn for at ordet «helårsbolig» i første ledd bokstav a, endres til «bolig». I gjeldende plan- og bygningslovgivning benyttes ikke lenger uttrykket «helårsbolig». Det bør etter vår oppfatning i et nytt annet ledd i paragrafen i stedet tas inn en generell setning om at boligen skal være godkjent. På denne måten blir dessuten det samme begrepet som i bustøttelova brukt, se begrepet «godkjend som bustad» i bustøttelova § 5. Vi bemerker at det med tanke på samspill mellom Husbankens virkemidler, er en fordel at begrepsbruken er den samme.

### § 6. Rente- og avdragsvilkår

Til denne bestemmelsen foreslår vi for det første noen presiseringer, blant annet «inntil» foran 30 år i annet ledd ettersom det også gis lån med kortere løpetid enn 30 år.

Husbanken foreslår også noen mindre, språklige endringer i annet ledd bokstavene b og c. Vi foreslår her at uttrykket «i et langsiktig perspektiv» byttes ut med «over lang tid» og «på lang sikt».

Husbankens sentrale innspill til § 6 gjelder vilkårene som i utgangspunktet må oppfylles for at det skal kunne innvilges lån med en løpetid på inntil 50 år (i intervallet 31 til 50 år), se annet ledd i paragrafen. Etter hovedregelen i annet ledd er det for det første et krav at låntakeren kan dokumentere at han har varig pensjonsytelse. Etter Husbankens oppfatning bør dokumentasjon på varig lav arbeidsinntekt kunne sidestilles med dokumentasjon på varig pensjonsytelse i denne forbindelse. I en del husstander vil det også være aktuelt med kombinasjon av arbeidsinntekt og pensjonsytelser. I en husstand kan det for eksempel være én lånsøker med arbeidsinntekt og én søker med pensjonsinntekt. Noen lånsøkere har dessuten kombinasjon av pensjons- og arbeidsinntekt. Husbanken bemerker at kravene ikke bør være så strenge at man ikke oppnår at startlansordningen blir et reelt virkemiddel til å hjelpe de personene som det var intensjonen å hjelpe gjennom spissingen av målgruppen for ordningen.

Hvis den eller de potensielle låntakerne i en husstand har en dokumenterbar, varig lav arbeidsinntekt og også oppfyller vilkårene i bokstavene b, c og d i bestemmelsen, bør det derfor kunne innvilges et lån med en løpetid på mer enn 30 år. Hvis for eksempel en løpetid på 42 år er det som skal til for at en slik husstand skal få det til «å gå rundt», bør det kunne være åpning for å gi startlån med 42 års løpetid til denne husstanden.

Begrepet «inntekt» dekker både arbeidsinntekt og pensjonsytelser, og vi foreslår derfor at dette begrepet benyttes. Se vårt utkast der vi foreslår følgende tekst i bokstav a: «det dokumenteres at låntaker har varig lav inntekt».

Etter forskriftsutkastet kan kravet om «varig pensjonsytelse» i bokstav a («varig lav inntekt» etter Husbankens forslag) fravikes dersom det kan dokumenteres «lav, forutsigbar arbeidsinntekt» og husstanden har barn eller står i fare for å miste boligen. Etter Husbankens vurdering bør det etter dette unntaket være tilstrekkelig at lånsøkeren kan dokumentere «lav inntekt» i tillegg til at det er barn i husstanden eller fare for at husstanden mister sin bolig. Se forslaget i vedlagte utkast.

### § 7. Sikkerhet for lånet og dekning av tap

Til denne bestemmelsen foreslår vi noen mindre presiseringer, blant annet at det tilføyes «etter realisering av pantet» etter angivelsen av at staten har tapsrisikoen for et eventuelt

restbeløp, se 2. ledd i bestemmelsen. Bakgrunnen for dette forslaget til presisering er at Husbanken har erfart en del misforståelser av denne regelen.

**§ 8. Klageadgang**

Husbanken foreslår noen mindre språklige endringer i denne bestemmelsen.

**§ 9. Oppfølging og kontroll**

Husbanken foreslår også noen mindre språklige endringer i denne bestemmelsen.

**§ 10. Retningslinjer**

Det fremgår av § 10 i utkastet at departementet ønsker å redusere de temaene der det skal være rom for å gi nærmere retningslinjer. Dette ønsket fremgår også indirekte av at store deler av innholdet av Husbankens gjeldende retningslinjer for startlån er tatt inn i utkastet til forskrift. Det vil fortsatt være behov for veiledende materiale til forskriften, og dette vil bli samlet i Husbankens startlånsveileder.

**2: Forskrift om endring i Forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken****§ 9. Nedbetalingsvilkår**

Husbanken foreslår en liten presisering i denne bestemmelsen.

Med hilsen  
HUSBANKEN

Bjørn J. Pedersen  
Strategidirektør

Trine Melheim  
Fung. avdelingsdirektør

Vedlegg: Forskriftsutkast med forslag om justeringer