

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112, Dep
0032 OSLO

Oslo, 29. august 2013

Deres ref. 13/1751-1
Vår ref. Avd.IK/BJ

Høring – forslag til endring av Husbankens startlånsordning

Vi viser til høringsbrev fra Kommunal- og regionaldepartementet den 28.6.2013.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 53 medlemslag har til sammen 875 000 medlemmer og forvalter ca. 430 000 boliger i 9 700 boligselskap.

NBBL advarer mot innstramming av startlånsordningen

NBBL anbefaler ikke at innstramningene i startlånsordningen som vil ramme ungdom gjennomføres fordi:

- det vil få spesielt store konsekvenser for ungdom som ikke har foreldre som kan hjelpe til med egenkapital. Ungdom med lavere inntekt bør fortsatt være en målgruppe for startlån, og det bør vurderes om ikke flere unge bør tildeles lån.
- det er mangel på rimelige utleieboliger, og det gjør det vanskelig å spare. Høy sparing over lang tid er nødvendig, og unge og andre med lavere inntekt risikerer å bli varig stengt ute av eiermarkedet.

Om kommunenes disponering av startlånet

Husbanken gir i dag kommunene føringer for behandling av startlån i en veileder. (*Husbankens veileder for behandling av startlån HB 7C.17*). I følge veilederen er startlånet behovsprøvd, og det kan gis til ungdom i etableringsfasen, barnefamilier, enslige, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligste husstander. Kommunene kan utarbeide egne retningslinjer for hvordan ordningen skal praktiseres.

I 2012 ble det i flg. Husbankens statistikk per 5.2.2013 bevilget 12 512 startlån. Av disse ble 10 173 (81 pst.) brukt til kjøp av bosted.

Gjennomsnittlig startlån var kroner 562 000, og gjennomsnittlig pris for boligene var kroner 1 415 000. Til sammenligning var gjennomsnittsprisen for en borettslagsbolig 4. kvartal 2012 i følge NBBLs statistikk kroner 2 087 000. Denne prisen tilsvarer prisen for en 2-romsbolig i utkanten av en storby eller en tre-roms litt utenfor storbyene. Prisen på gjennomsnittsboligen som fikk startlån

utgjør 2/3 av NBBLs gjennomsnittsbolig. Det vil si at startlånet går til å finansiere forholdsvis rimelige boliger.

Husbanken har oversikt over kjennetegn ved de som har fått lån, jf. tabell 1.

Tabell 1. Gjennomsnittlig inntekt og inntektsvekst for husstander som har fått startlån, 2010-2012

	2010	2011	2012
Enslig uten barn	296 900	318 500 (+7 pst)	337 200 (+6 pst.)
Enslig med barn	356 400	374 800 (+5 pst.)	390 800 (+4 pst.)
Par uten barn	528 300	577 300 (+9 pst.)	595 100 (+3 pst.)
Par med barn	582 600	600 200 (+3 pst.)	630 700 (+5 pst.)
Totalt	411 612	442 000 (+7 pst.)	465 400 (+5 pst.)

Kilde: Husbanken – Fakta om startlån.

For å vurdere inntektsnivået har vi trukket fram noen inntektstall. For en nyutdannet lærer var begynnerlønnen ca. kr 400 000 i 2012. For en barnehageassistent var gjennomsnittslønnen ca. kroner 320 000 i året. Dvs. gjennomsnittsinntekten for enslige som tildeles startlån ligger betydelig under en begynnerlønn for en lærer, og i overkant av gjennomsnittslønnen til en barnehageassistent. Statistikken viser slik NBBL vurderer det, at startlånet disponeres etter intensjonen – til rimelige boliger til husstander med lavere og moderat inntekt. Fra 2011 til 2012 økte inntektsnivået med ca. 5 pst. – omtrent som inntektsveksten i resten av befolkningen.

Tabell 2. Startlån – noen nøkkeltall

Landet i alt	Ant lån	Beløp kr	Ant saker (fullfinansiert lån/tilskudd)	Gj.snitt lånebeløp
2008	6 484	3 999 mill	3 317	616 861
2009	7 802	4 655 mill	3 741	596 696
2010	9 498	5 407 mill	4 293	569 351
2011	10 778	6 059 mill	4 572	562 240
2012	12 512	7 028 mill	4 894	561 740

Kilde: Husbanken – fått etter forespørsel fra Region Øst 15.8.2013

Tabell 2 viser at gjennomsnittlig lånebeløp har gått ned.

Tabell 3. Startlån etter alder på mottakerne

Yngre enn 25	7 %
Mellom 25 - 30 år	21 %
Mellom 30 - 35 år	16 %
Over 35 år	56 %

Kilde: Husbanken – fått etter forespørsel fra Strategikontoret 23.8.2013

Tabell 3 viser at de aller fleste som mottar startlån, ikke er i ungdomsgruppen. Hele 72 prosent er over 30 år. I aldersgruppen 25-30 år, da de fleste kjøper sin første bolig, finner vi bare 21 prosent av startlånmottakerne.

Konsekvenser av økt egenkapitalkrav i bankene

Da bankene i 2012 etter pålegg fra Finanstilsynet økte kravet til egenkapital fra 10 til 15 prosent ved boligkjøp, ble det vanskeligere å få lån i private banker. Etterspørselen etter startlån økte, men samtidig økte også kommunenes avslagsprosent fra 36 prosent i 2011 til 44 prosent i 2012.

Selv om statistikken fra Husbanken ikke gir noen indikasjon på at kommunene ikke har vært kritiske nok i sin disponering av startlån- heller tvert i mot, fant mediene i vinter fram til enkelttilfeller som hadde fått startlån, men som definitivt ikke var i målgruppen. Dette medførte mye støy i media. Da boligmeldingen (*Meld. Storting 17 (2011-2012) Bygge – bu – leve*) kom, var tydelig omtalen av startlånsordningen i vesentlig grad tilpasset ønske om å imøtegå kritikken fra media, selv om opplysninger fra Husbanken ikke dokumenterer at dette i realiteten var noe problem.

Ungdom og andre grupper som skal etablere seg med bolig for første gang, og som ikke har foreldre som kan bistå, har fått en vanskeligere situasjon etter at det strengere egenkapitalkravet ble innført. I Norge har vi hatt en situasjon der sparing i stor grad betyr å nedbetale boliglån. Boligpolitikken som er ført fra 1980-tallet og fram til i dag har også vært lagt opp til dette. Det er eierlinja som prioriteres skattemessig, og det legges i liten grad til rette for et organisert leiemarked med rimelige leiepriser ungdom kan bo i mens de sparer.

Selv med begrenset vekst i boligprisene «lønner det seg» å eie framfor å leie. Ungdom med de laveste inntektene har liten mulighet til å legge seg opp kapital. Beregninger NBBL har gjort, viser at om en person sparer 30 000 kroner per år, vil vedkommende først etter 10 år ha spart tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe «startlånsboligen» som koster 1,4 mill. kroner forutsatt en prisstigning på boliger på 6 prosent per år. Av de 30 000 kroner som spares, er 20 000 kroner i BSU-ordningen og oppnår skattefradraget på kroner 4 000 som spares i tillegg. Etter NBBLs vurdering er 30 000 kroner et betydelig beløp å spare årlig med eksisterende leieprisene, og hele ti år er en lang sparehorisont.

Konklusjon

Startlån er et viktig virkemiddel for å forebygge at personer blir vanskeligstilt på boligmarkedet. Målet må være å forhindre nye vanskeligstilte – og langvarig vanskeligstilte. NBBL mener at det skal være strenge kriterier for hvem som kan motta startlån. Praksisen vi har sett, tyder også på at det er realiteten. Startlån skal være til grupper med lavere inntekt, men så høy inntekt at man kan betjene lån.

NBBL er redd for at innstramningen i startlånsordningen som forslaget legger opp til, vil begrense startlånet og føre til at flere kan bli varig vanskeligstilt på boligmarkedet. NBBL mener at med denne endringen vil startlånet som et egnet virkemiddel for å bistå ungdom med lavere inntekt inn i eiermarkedet, bli betydelig svekket.

For å støtte opp om eierlinja framover, mener NBBL at flere unge bør tildeles startlån enn det antall som i mottar lån i dag, – spesielt er det viktig hvis kravet om 15-prosent egenkapital videreføres.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA


Thor Eek
Adm. direktør


Bente Johansen
seniorrådgiver