



## **Byrådets sak**

Byrådets sak nr.: 14/2013  
Vedtaksdato: 04.09.2013

Vår ref. (saksnr.): 201303084-11  
Arkivkode: 373

### **HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG OM NY FORSKRIFT OM STARTLÅN OG ENDRING I FORSKRIFT OM RENTE- OG AVDRAGSVILKÅR I HUSBANKEN**

#### **Saksfremstilling:**

Kommunal- og regionaldepartementet foreslår i høringsbrev av 28.06.2013, en ny forskrift om startlån og å endre forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.

Det å eie sin egen bolig er et sentralt mål i norsk boligpolitikk, også for vanskeligstilte. Et viktig argument for at også vanskeligstilte skal få mulighet til å eie sin egen bolig, er at det ofte er rimeligere å eie enn å leie. Startlån og tilskudd er sentrale tiltak for å hjelpe vanskeligstilte til å etablere seg i boligmarkedet.

Departementet foreslår i høringsutkastet at startlånet skal rettes tydeligere mot de med langvarige bolig- og finansieringsproblemer på boligmarkedet. Videre foreslår departementet at avdragstiden på startlån i særlige tilfeller kan utvides fra 30 til 50 år. Departementet skriver at forslagene er en oppfølging av tiltak som ble varslet i boligmeldingen, Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje - bu - leve.

Etter regjeringens innskjerping av kravene til egenkapital ved boligkjøp, har kommunen erfart at bankenes endrede utlånspraksis har medført en økning i antall søknader om startlån og da spesielt søknader om topplån.

Startlån er ett av Oslo kommunes boligvirkemidler for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet og til hjelp for bydelene i det sosiale boligarbeidet. Startlån bidrar årlig til at over 1000 familier i Oslo kan etablere seg i egen eid bolig egnet for husstanden, og nøktern i forhold til prisnivået på stedet.

I 2011 bidro bruken av startlån og tilskudd til at 112 leietakere i kommunale boliger kunne kjøpe seg egen eid bolig. I 2012 har 99 leietakere i kommunal bolig kjøpt seg egen eid bolig.

Den totale låneporteføljen for Oslo kommune er per 31.12.2012 på ca 5,162 milliarder, hvor startlån utgjør 4,814 milliarder.

**Innspill fra bydelene og Velferdsetaten:**

Bydelene og Velferdsetaten ble invitert til å komme med innspill til høringen. Samtlige av bydelene som avga innspill og Velferdsetaten støtter i stor grad den foreslåtte endringen. Den foreslåtte endringen oppfattes som en klar forbedring med sikte på å styrke og understreke startlånets stilling som et boligsosialt virkemiddel.

I innspillene kommer det også frem at begrepet ”personer med langvarige boligfinansieringsproblemer” kan by på utfordringer når det kommer til en felles forståelse av begrepet. Begrepet må derfor gis et innhold som er enkelt å praktisere, og som sikrer likebehandling av søkerne.

### **Vedtakskompetanse:**

Byrådet er gitt myndighet til å avgi høringsuttalelser på kommunens vegne ved bystyrets vedtak av 30.05.2001 sak 218, *Delegasjon av myndighet til å avgi høringsuttalelser på kommunenes vegne*. Myndigheten er videredelegert til de respektive fagbyråder i saker som ikke er av prinsipiell betydning ved byrådets vedtak av 03.07.2001 sak 1360.

### **Vedtak:**

Byråden for helse og sosiale tjenester avgir på vegne av Oslo kommune følgende høringsuttalelse til Kommunal- og regionaldepartementet vedrørende forslag om ny forskrift om startlån og endringer i forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken:

Oslo kommune støtter i det vesentlige forslaget om ny forskrift om startlån og endringer i forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken, med forbehold om at ”førstegangsetablerere” også blir en prioritert gruppe i startlånordningen.

Bystyret i Oslo kommune har tidligere gått inn for at kommunen skal kunne gis startlån med en nedbetalingsperiode på 30 til 50 år. Vi støtter derfor forslaget om avdragstiden på startlån i særlige tilfeller kan utvides fra 30 til 50 år.

Oslo er en by med sterk befolkningsvekst, og med en mangfoldig sammensatt befolkning. Byen tiltrekker seg mange ressurssterke mennesker, men også mennesker som trenger en hjelpende hånd. Ansatte innenfor helsesektoren, barnehager og andre grupper med lave og moderate inntekter har også et behov for et sted å bo. Byrådet i Oslo har som mål at flest mulig skal bli i stand til å eie sin egen bolig. Dette er en utfordring da boligprisene i Oslo er blant de høyeste i landet. Vi viser i denne sammenheng til at det i perioden 1992 til 2011 så økte medianinntekten med ca 50 %, mens boligprisene i Oslo økte med nesten 400 %.

Startlånordningen er derfor et svært viktig boligsosialt virkemiddel for kommunen. Det er nødvendig å se startlån, boligtilskudd og bostøtte under ett for å sette folk i stand til å skaffe seg og beholde egen eid bolig.

Oslo kommune ser at den foreslåtte forskriftsendringen vil understreke og styrke startlånets stilling som et boligsosialt virkemiddel. På den annen side finner vi det beklagelig at gruppen ”unge” ikke lenger skal være en prioritert gruppe i ordningen. Deler av befolkningsveksten til Oslo består av unge som er førstegangsetablerere i boligmarkedet. For å møte den sterke befolkningsveksten mener Oslo kommune at det er nødvendig at også gruppen førstegangsetablerere skal inngå i forskriftens § 1, sammen med gruppen ”personer med langvarige boligfinansieringsproblemer”. Det må også sikres at begrepet personer med langvarige

boligfinansieringsproblemer gis et innhold som er enkelt å praktisere, og som sikrer en felles forståelse som ivaretar likebehandlingen av søkerne.

Startlånsordningen er en ordning for de vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er viktig at kommunen disponerer et bredt spekter av virkemidler i den sosiale boligpolitikken rettet mot de som trenger det mest. Kommunen må derfor fortsatt ha en stor grad av frihet til, innenfor gjeldene lover og regler, å praktisere ordningen med lokale tilpasninger.

Ved å endre målgruppene for startlånordningen, vil også kommunen eksponeres for større risiko for tap på sin utlånsportefølje. Risikoen for mislighold vil øke når det gis lån til personer med større økonomiske utfordringer. Tapsrisikoen ligger i hovedsak i boligmarkedet da man ved mislighold vil selge boligen for å dekke inn restlån. Ved lengre nedbetalingstid vil man være mer utsatt for en markedsnedgang. Samtidig ser vi at lengre nedbetalingstid kan bidra til å unngå et mislighold fordi at betalingsevnen til låntaker økes. Det er derfor viktig at kommunene fortsatt skal ha mulighet til å sette av midler fra staten til egne tapsfond for startlånordningen. Det vil derfor bli behov for å styrke det kommunale tapsfondet ved å sette av ytterligere statlige midler i fremtiden. Statens vurderinger må ta hensyn til at det ved en eventuell kraftig korreksjon i boligmarkedet er det kommunen som vil være mest utsatt for tap på utlån. Videre mener vi at fristen for å fremme krav om tapsdeling/tapsdekning bør utvides til minimum tre år. Dette da det ofte vil ta tid å avklare hvorvidt det lar seg gjøre å inndrive restkravet som oppstår etter at boligen er solgt.

Byrådsavdeling for eldre og sosiale tjenester



Anniken Hauglie  
byråd