

Kommunal-og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep
0032 Oslo

Mo i Rana, 30.08.2013

Saksnr.-dok.nr.
13/1182 - 3

Arkivkode
251 &13

Avd/Sek/Saksb
REGN/KEMNERSJ/PSV

Deres ref.

SVAR - HØRING - FORSLAG TIL ENDRING AV HUSBANKENS STARTLÅNSORDNING SAK 13/1751

Det gjøres oppmerksom på at høringssvaret ikke er behandlet politisk. Vedtak fra politisk behandling vil bli ettersendt når dette foreligger.

Oppsummering

- Rana kommune tilslutter seg innsnevring av målgruppe til de med «langvarige boligfinansieringsproblemer» under forutsetning av at KRD gjenetablerer egen ordning for nyetablering.
- Rana kommune ser utvidet nedbetalingstid fra 30 til 50 år i «særlige tilfeller» som positivt for at de mest vanskeligstilte skal etablere seg på boligmarkedet. Forslaget bryter imidlertid med generasjonsprinsippet, og kommunen ber om at dette forhold utredes nærmere.
- De foreslåtte endringene øker risiko for kommunene ensidig. Rana kommune foreslår derfor:
 - Endringene reflekteres i risikofordeling kommune/stat ved at stat tar tapsansvar for første 25 pst. av mislighold.
 - Kommunene gis igjen anledning til å sette av boligtilskudd til tapsfond.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Pb 173, 8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00
Servicetorget +47 75 14 51 80

Telefax: +47 75 14 50 01
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Org.nr: 872 418 032
Bankgiro:
4509.44.00124

- En relevant størrelse på tapsfond legges inn som vilkår for fortsatt opplåning i Husbanken.

Bakgrunn

Det vises til høringsbrev av 28. juni 2013 fra Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) med frist 1. september. På bakgrunn av utviklingen i ordningen de siste årene har KRD sendt på høring forslag til endringer i ordningen. Forslagene er oppfølging av tiltak som ble varslet i boligmeldingen, Meld. St. 17 (2012-2013) *Byggje - bu - leve* av 8. mars 2013.

De viktigste endringsforslagene er:

- Innsnevring av målgruppe. Det stilles nå krav om at mottakere skal ha «langvarige boligfinansieringsproblemer» for å utløse ordningen. § 1 *Formål*
- Utvidet løpetid på lån. Løpetid endres i «særlige tilfeller» fra 30 til 50 år. § 6 *Rente- og avdragsvilkår*

Rana kommunes merknader til endringsforslagene fremgår under.

Innsnevring av målgruppe

KRD foreslår å forskriftsfeste at mottakere skal ha «langvarige boligfinansieringsproblemer», § 1 *Formål*. Dette understrekes i § 3 *Hvem kan få lån*

- «a) ikke får lån eller omsøkt lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner og
- b) som har langvarige problemer med finansiering av eid bolig»

At gruppen unge etablerere faller ut ved det nye forslaget spesifiseres gjennom 2. ledd, siste setning:

«.... Manglende evne til å oppfylle krav stilt av offentlige myndigheter om egenkapital for å få lån i finansieringsinstitusjon, gir ikke i seg selv grunnlag for å fravike nevnte vilkår.»

Startlån erstattet i 2003 Husbankens virkemidler etablerings- og kjøpslån. Startlån skal bidra til at personer og husholdninger som ikke har nok egenkapital, og som ikke får banklån skal settes i stand til å kjøpe egen bolig. Kommunal- og regionaldepartementet oppfordret i 2006 kommunene til å bruke ordningen med formål boligetablering. Dette står i kontrast til den innstramningen som nå foreslås.

Slik Rana kommune ser det, har forslaget fra KRD bakgrunn i at utlånet over ordningen har økt sterkt de senere årene. Dette skyldes blant annet økning i boligpriser og innføring av egenkapitalkrav ved opptak av boliglån i private banker. Finanstilsynets innstramminger overfor bankene har resultert i økt kundemasse hos kommunene. Etter Finanstilsynets krav om 10 pst. egenkapital ved boligkjøp, har etterspørselen etter startlån økt, fra 6 500 lån i 2008 til rundt 10 000 lån i 2011. (Proba for Husbanken 2012) Ved innføring av krav om 15 pst. egenkapital er dette ytterligere forsterket. (Husbanken)

Utlån på nasjonalt nivå (2011):

- ca 63 pst. utlån til førstegangsetablerende
- ca 17 pst. til økonomisk vanskeligstilte
- ca 12 pst. til reetablering

- ca 9 pst. på resterende grupper som flyktninger, rusmiddelavhengige m.v.

I perioden 2005-2011 er andel som går til førstegangsetablerende økt fra 55 pst. til 63 pst., mens andel til vanskeligstilte er redusert fra samlet 37 pst. til 25 pst. (Proba for Husbanken 2012) En økende andel av kundene har gode inntekter og mer enn 60 pst. av de som ble innvilget startlån i 2012 tjente over 400 000 kr i året. (Husbanken) Proba samfunnsanalyse fant i 2012 at startlånsordningen de senere årene har bidratt til boligprisvekst, i stedet for å hjelpe vanskeligstilte mot belastningen som stigende boligpriser gir.

Utlån, Rana kommune (2012):

- ca 40 pst. utlån til førstegangsetablerende
- ca 40 pst. til økonomisk vanskeligstilte
- ca 10 pst. til reetablering
- ca 10 pst. på resterende grupper som flyktninger, rusmiddelavhengige m.v.

Selv om det ikke foreligger statistikk for utvikling over tid for Rana utgjør ikke tildeling til førstegangsetablerende en like stor andel i Rana som gjennomsnittlig for landet. Husbanken oppfordrer kommunene til å prioritere varig vanskeligstilte i sitt arbeid med startlån. Rana kommune har tilpasset seg dette i sine interne retningslinjer gjeldende fra 2013, og trenden over kan fremover derfor forventes å forsterkes.

Rana kommune savner at KRD selv tydelig grunngir hvorfor målgruppe for ordningen innsnevres samt hvilke konsekvenser dette vil gi. Slik vi ser det, er en slik endring utfordrende for kommunene. Av statistikken over fremgår det at mange kommuner benytter ordningen aktivt som etableringstilskudd for å stimulere til økt bosetning. Den foreslåtte endringen vil da gi ringvirkninger også utover søkergruppene til næringslivsaktører som banker og utbyggere.

Samtidig, gitt at utlånsmidlene er begrenset, vil dette i større grad gi kommunene styringssignal til å prioritere de mest vanskeligstilte. For økonomisk vanskeligstilte vil det å eie egen bolig kunne gi en tryggere ramme rundt livene de lever.

Imidlertid, vedtas forslaget slik det står vil nyetablering i mange kommuner påvirkes negativt. Rana kommune etterlyser hvilke tiltak KRD vil sette inn for å motvirke en slik uheldig trend. Rana kommune forventer at KRD kommer tilbake til kommunene med ordninger som ivaretar etablering.

Utvidet løpetid på lån

I dagens forskrift (*Forskrift om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken*) benyttes 30 års nedbetalingstid. Dette er videreført i Rana kommunes interne retningslinjer. KRD åpner i forslaget for at det kan innvilges løpetid på 50 år i «særlige tilfeller», § 9 *Nedbetalingsvilkår*. Dette forutsetter at:

- «a) det dokumenteres at låntaker har varig pensjonsytelse
- b) det sannsynliggjøres av boligen tilfredsstillende husstandens behov i et langsiktig perspektiv
- c) det sannsynliggjøres at tilgjengelige leieboliger i området er uegnet og/eller innebærer en betydelig høyere utgift i et langsiktig perspektiv enn det aktuelle Startlånet, og
- d) det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere betalingstid.»

Overnevnte vilkår kan delvis fravikes, utenom punkt d).

Rana kommune mener dette bidrar positivt til at flere av de mest vanskeligstilte får bo i egen eid bolig og slik etablere tryggere livsrammer.

Imidlertid savner vi en drøfting av hvilke konsekvenser en forlenget avdragstid vil ha for prinsippet om bærekraftig utvikling/generasjonsprinsippet. Bak begrepet bærekraftig utvikling ligger en idé om langsiktig solidaritet. En allmenn definisjon av begrepet er Brundtlandkommisjonens definisjon:

«Bærekraftig utvikling er en utvikling som ivaretar nåtidens behov uten å stå i veien for at fremtidige generasjoner klarer å ivareta sine.» (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling (Brundtland kommisjonen))

Begrepet dreier seg om det å handle i et generasjonsperspektiv, det vil si å ta de valg som tar hensyn til senere generasjoners behovsdekning og handlefrihet. Målet om en bærekraftig økonomisk utvikling omtales også som generasjonsprinsippet. Generasjonsprinsippet skal sikre rettferdig fordeling mellom generasjoner.

I forarbeidene til kommuneloven er det presisert at økonomistyringen i kommunene skal skje i tråd med det finansielle ansvars- eller generasjonsprinsippet. I forarbeidene til kommuneloven er det finansielle ansvarsprinsipp omtalt slik:

«Det finansielle ansvarsprinsipp innebærer at de som drar nytte av et tilbud også bærer kostnaden ved tilbudet. Uten krav om at utgiftene må tilpasses inntektene (...) vil konsekvensen kunne bli en urimelig forfordeling av en generasjon brukere av tjenester fremfor en annen. At utgifter må tilpasses inntektene innenfor en avgrenset periode, bidrar derfor til å sikre en effektiv ressursbruk over tid.» (Ot.prp. nr. 43 (1999-2000) kap 1.4)

KRDs forslag om å forlenge avdragstiden inntil 50 år medfører at framtidige generasjoner vil kunne måtte dekke eventuelle tap på utlån. Dette svekker bærekraftighet og fraviker generasjonsprinsippet. Rana kommune stiller også spørsmål ved vilkårene for slik forlenging, hvor det etter vår mening legges opp til at kommunene, basert på skjønn;

«d) det dokumenteres at kommunen ikke anser det som økonomisk forsvarlig å gi et lån med kortere betalingstid»

kommer i konflikt med det finansielle ansvarsprinsipp.

Vurdering

Slik Rana kommune ser KRDs forslag vil det gi flere av de mest vanskeligstilte muligheter til å komme inn på boligmarkedet, mens de med høyest evne til å betjene gjeld skyves ut av ordningen. Dette har store konsekvenser for både offentlig og privat sektor i kommuner hvor ordningen i stor grad møter etterspørsel fra nyetablerere. Rana kommune forventer at KRD etablerer en egen ordning for denne gruppen, for å sikre fortsatt etablering i regionale strøk hvor det allikevel er et presset boligmarked. Forslaget om utvidet løpetid på lån fra 30 til 50 år bryter med generasjonsprinsippet og innvilgning er i sin helhet avhengig av kommunal skjønnsutøvelse. Rana kommune ønsker at KRD grunngir dette forslaget.

Generelt aktualiserer forslagene startlånsordningens fordeling av risiko herunder oppbygging av tapsfond. De foreslåtte endringene øker risiko for kommunene betydelig. Statens risiko endres ikke.

Kommunene bærer i dag tapsrisikoen for de første 25 pst. av startlånets restgjeld på tapstidspunktet. Staten bærer risikoen for de neste 75 pst., katastroferisikoen. Begge de foreslåtte endringene som er diskutert over vil øke risikoen for kommunene. Rana kommune vil derfor forutsette at så lenge kommunene gis en større andel av fullfinansieringer og dermed økt tapsrisiko vil Staten ta ansvar for tapsrisiko på de første 25 pst. av startlånets restgjeld selv.

Ordningen med å sette av boligtilskudd til tapsfond (inntil 10 pst.) ble stilt i bero i 2011. Kommuner som har svært lave tapsfond kan allikevel søke Husbanken om å sette av midler til slike fond uavhengig av hovedregelen. (Husbankens retningslinjer for ordningen). Rana kommune oppfatter at det i forslaget fra KRD ikke legges opp til endringer i dette. Vi minner om en undersøkelse gjennomført av KS i 2012 i store kommuner hvor 26. pst. mente at tapsfondene deres var for små mens 27 pst. ikke hadde gjort seg opp en mening om relevant størrelse på eget tapsfond. Rana kommune ønsker at det igjen åpnes for å sette av boligtilskudd til tapsfond samt at en viss størrelse på tapsfond legges inn som vilkår for fortsatt opplåning i Husbanken.

Med vennlig hilsen

Siv B. Westvik

Linda Løvaas

Økonomisjef Rana kommune

for