

## Saksframlegg

---

### Høring - forslag til endring av Husbankens startlånordning

Arkivsak.: 13/32820

---

#### Forslag til vedtak:

1. Formannskapet støtter forslaget i forskriften om at startlånet skal rettes tydeligere mot de med langvarige bolig og finansieringsproblemer.
2. Formannskapet støtter forslaget i forskriften om at startlånet i enkelte tilfeller kan ha en nedbetalingstid på inntil 50 år.
3. Formannskapet mener at muligheten til å gi lån med avdragsfrie perioder til husholdninger som kan forvente økte inntekter eller reduserte utgifter, for eksempel barnefamilier, bør tydeliggjøres i forskriften.

#### Innledning

Det vises til høringsbrev fra Kommunal- og regionaldepartementet datert 28.6.13 med foreslåtte endringer i forskriften som regulerer startlånordningen. Høringsfristen er 1. september, men Trondheim kommune har fått utsatt høringsfrist til 15. september.

#### Endringsforslagene

I høringsutkastet foreslår departementet at startlånet skal rettes tydeligere mot de med langvarige utfordringer med å finansiere egen bolig. For det første foreslår departementet at kommunen kan gi lån til husstander som ikke får lån eller omsøkt lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner og som har langvarige problemer med finansiering av eid bolig. Det er imidlertid mulig å fravike bestemmelsene om langvarige problemer dersom husstanden har barn eller andre særlige sosiale eller helsemessige utfordringer taler for at det er viktig å sikre en trygg, og stabil bolig innen kort tid. For det andre foreslår departementet at avdragstiden for startlån i særlige tilfeller kan utvides fra 30 til 50 år. Forslagene er en oppfølging av tiltak som ble varslet i boligmeldingen, Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje, bu og leve.

#### Rådmannens vurdering

I juni 2012 (70/12) ble det vedtatt nye retningslinjer for startlånordningen i Trondheim kommune. Saken ble særlig innrettet mot å hjelpe de vanskeligstilte på boligmarkedet slik at det skulle bli lettere og få finansiering gjennom bruk av startlån og tilskudd. Inntektsgrensene for enslige ble hevet, det ble lagt til rette for lengre løpetid på lånet, og det ble innført både 10 års fast rente samt flytende rente. Økte inntektsgrenser for enslige gjør at flere ble innlemmet i ordningen. Lengre løpetid gir mulighet til lavere månedlige utgifter eller høyere opplåning hvis inntektsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig til å kjøpe en passende bolig. Muligheten for langsiktig fastrente gir forutsigbarhet i økonomien. Dette er særlig viktig for de med de laveste inntektene. Både før og etter de reviderte retningslinjene har kommunen rettet startlånordningen mot de vanskeligstilte på

## Trondheim kommune

boligmarkedet. Samtidig har førstegangsetablerere med middels til lav inntekt også vært en målgruppe i ordningen. I ny forskrift om startlån presiseres det at:

*”Manglende evne til å oppfylle krav stilt av offentlig myndighet om egenkapital for å få lån i finansinstitusjon, gir ikke i seg selv grunnlag for å fravike nevnte vilkår.”*

Rådmannen tolker dette slik at det ikke blir anledning til å gi lån til unge og førstegangsetablerere på boligmarkedet som selv har mulighet til å spare opp egenkapital. Dette er en vesentlig forskjell fra dagens praksis. I dag kan unge og par uten barn som tjener under inntektsgrensene på hhv. 511 470 og 852 450 kroner få startlån som en toppfinansiering når banken krever dette.

Konsekvensene av forslaget er at unge og førstegangsetablerere som selv er i stand til å spare opp egenkapital ikke lenger vil være i målgruppen for startlån. Fra ett boligsosialt synspunkt er dette relativt uproblematisk. Dagens krav er at låntaker må stille med 15 prosent av boligens verdi som egenkapital. Ved kjøp av en bolig til 2 millioner kroner utgjør dette 300 000 kr i oppspart egenkapital. For en enslig person<sup>1</sup> som har en inntekt på dagens inntektsgrense kroner 511 470 vil det ta ett år og fire måneder og spare opp beløpet. Dette er ikke ett urimelig krav. Har husstanden en inntekt på 350 000 kr vil det ta to og ett halvt år og spare opp egenkapitalen. Dette er fortsatt ikke ett urimelig krav. En familie med tre barn og husstandsinntekten på 700 000 kr vil derimot bruke rundt 8 år på å spare opp egenkapital til en bolig som koster 3 millioner kroner. 8 år er lang tid for en barnefamilie, som vil ha behov for god og egnet bolig tilpasset barnas alder og utvikling. Selv om familien vil være i stand til å spare opp kravet til egenkapital, må dette anses og være ett urimelig krav. Her kan imidlertid kommunen benytte unntaksbestemmelsen i forskriften knyttet til husholdninger med barn, slik at det vil være mulig å innvilge startlån.

Forslaget er imidlertid en innstramming i forhold til dagens regelverk som får konsekvenser for en rekke unge og førstegangsetablerere. Det tar noe tid og spare opp midler, og en regelendring vil særlig få konsekvenser for de som har planer om å etablere seg i nær fremtid. Regelendringen kan føre til større ulikheter der noen har mulighet til å skaffe egenkapitalen gjennom for eksempel foreldre, mens andre må bruke noe tid på å spare opp den nødvendige egenkapitalen. Hvis færre blir i stand til å kjøpe bolig kan dette lette presset på boligmarkedet. Samtidig kan presset på leiemarkedet øke. Leieprisene er viktig for vanskeligstilte på boligmarkedet, og økt press på leiemarkedet kan slå uheldig ut for enkelte grupper. På en annen side vil den kommunale og statlige bostøtte ordningen kompensere lavinntektsgruppene i betydelig grad hvis endringen skulle slå ut i økte leiepriser. Samlet sett mener rådmannen en innstramming for unge og førstegangsetablerere som selv er i stand til å spare opp egenkapitalen er riktig.

Den andre endringen i forskriften er en mulighet for 50 års nedbetalingstid for personer med pensjonsinntekt. Lang nedbetalingstid kan være gunstig for enkelte grupper. Dette gjelder særlig varige trygdede som søker lån i kombinasjon med tilskudd fra kommunen. Lang nedbetalingstid gir lavere månedlige utgifter, eller en mulighet til å ta opp ett større lån. Dette kan være vesentlig for at enkelte vanskeligstilte kommer seg inn på boligmarkedet. Alternativet til lang løpetid på lånet er å innføre mulighet for avdragsfrihet på lånet i en periode. Ulempen med dette er at utgiftene øker når

---

<sup>1</sup> Ved inntekt på 511 470 kr er beregnet utbetalt 368 000 kr etter skatt ved full BSU sparing. SIFO norm for enslig er 7340 kroner i mnd og SSB leiemarkedsundersøkelse fra 2012 viser at gjennomsnittlig leiepris i Trondheim for 1 roms leilighet var 4790 pr mnd. Dette gir ett mulig årlig sparebeløp på 223 000 kroner. For ett par med inntekt på 700 000 kr er det beregnet en utbetaling på 530 000 kr pr år ved full BSU sparing. SIFO norm for denne familien er beregnet til 28 720 kroner i mnd og leiepris for 4 roms var 10 710 kr i mnd. Dette gir ett mulig årlig sparebeløp på 58 000 kroner.

## **Trondheim kommune**

nedbetalingen starter. Avdragsfrie perioder kan imidlertid være gode løsninger der husholdningen for eksempel har barn og store utgifter en periode av livet. Forskriften tolkes slik at det gis adgang for kommunen til å gi avdragsfrie lån, men dette kommer ikke tydelig frem. Rådmannen mener denne muligheten bør tydeliggjøres i forskriften.

Hvis den foreslåtte forskriften blir vedtatt vil dette kreve noen justeringer i kommunens vedtatte retningslinjer for startlån..

### **Oppsummering**

Rådmannen støtter de innstramminger som er foreslått i forskriften knyttet til unge og forstegangsetablerer. Kommunen vil fortsatt kunne benytte Startlånsordningen mot vanskeligstilte på boligmarkedet. Rådmannen støtter videre en utvidet avdragstid fra 30 til 50 års nedbetaling, men ønsker at muligheten for å benytte avdragsfrie perioder kommer tydelig frem i den nye forskriften.

Rådmannen i Trondheim, 01.09.2013

Helge Garåsen  
kommunaldirektør

Øyvind Hognestad Karlsen  
rådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*