

6. juni 2016

## Informasjonsskriv til bankene om startlån - 2016

### 1. Bakgrunn

Startlånet er et sentralt boligsosialt virkemiddel. Hensikten med startlåneordningen er å bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Dette innebærer blant annet en god finansiering av en nøktern bolig der boligutgiftene står i et rimelig forhold til husstandens økonomiske evner. Rentenivå, avdragsbetingelser og eventuelt bostøtte vil være viktig i den konkrete kredittvurderingen.

Låneordningen ble etablert i 2003, og det ble i den forbindelse, i samarbeid med daværende Finansnærings Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen, utarbeidet en modell for samfinansiering med de private bankene. Denne samfinansieringen er tuftet på en felles interesse i at målgruppene for startlån får en bankforbindelse og at det etableres et godt samarbeid mellom kommune og lokal bank for gjensidig kompetanseoppbygging i vurderingen av den enkelte lånsøker og utviklingen av det lokale boligmarkedet.

I forskrift om startlån fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet som trådte i kraft 1.4.2014 gir regjeringen i større grad enn tidligere føringer som innebærer at startlåneordningen øremerkes personer som er langvarig vanskeligstilt på boligmarkedet. Når førstegangsetablerere med gode inntektsutsikter ikke lenger er i målgruppen for startlån, fører det også til at andel av potensielle samfinansieringssaker vil synke. Dette har også skjedd de siste årene: fra en historisk høy andel i 2012 på 54 pst. var andelen i 2015 redusert til 31 pst. Det er imidlertid fortsatt et sterkt ønske fra regjeringen at potensialet for samfinansiering bør utnyttes i så stor grad som mulig. Selv om forskriftsendringen nødvendigvis vil føre til at en større andel startlånemottakere vil få sitt boligkjøp fullfinansiert med startlån (og ev. boligtilskudd) fra kommunen, vil det være husstander som faller innenfor startlånets målgrupper der det også vil ligge til rette for et basislån fra bankene. Eksempler på dette er nærmere redegjort for under pkt. 2

### 2. Hvem kan få startlån

De som kan få startlån er, ifølge forskriften av 1.4.2014, definert slik: Personer som ikke får lån eller tilstrekkelig lånebeløp i ordinære kredittinstitusjoner. Startlån skal tildeles etter en behovsprøving.

I vurderingen skal kommunen som *hovedregel* legge vekt på om søkeren:

- a) Forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig og;
- b) Har benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene søkerens inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold gir.

*Uavhengig* av denne hovedregelen kan kommunene likevel gi startlån dersom *én* av disse forutsetningene er oppfylt:

- a) Husstanden har barn eller særlige sosiale eller helsemessige utfordringer, og hensynet til å sikre en trygg, god og stabil bosituasjon innen kort tid taler for det,
- b) husstanden har problemer med å dekke boligkostnadene, og refinansiering med startlån kan bidra til at husstanden kan bli boende i boligen sin,
- c) boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet eller
- d) lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger.

Det er som nevnt et ønske fra regjeringen at bankene og kommunene fortsatt vurderer mulighetene for samfinansiering. Hovedregelen er at målgruppen for startlån er husstander med langvarige problemer med å finansiere et boligkjøp. Dette er en gruppe som i stor grad vil være avhengig av fullfinansiering fra kommunen. Det er imidlertid åpnet for flere unntak fra hovedregelen om langvarige finansieringsproblemer og der det ligger til rette for at bankene kan gå inn med grunnfinansiering. Vi vil da særlig peke på muligheten til å bruke startlån der «boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet» og der «lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger». I førstnevnte tilfelle kan startlån brukes i distriktskommuner der utviklingen av et velfungerende boligmarked kan understøtte en god arbeidsplassutvikling. Her bør det ligge til rette for et samarbeid mellom lokale banker og kommuner innenfor boligfinansiering.

For bedre å utnytte kommunal utleieboligmasse ved å øke gjennomstrømmingen, vil kommunene kunne bruke startlån. Eksempelvis vil en flyktningfamilie som bor i en kommunal bolig kunne få startlån selv om de har fast jobb og tjener forholdsvis bra. For en slik familie vil et banklån som grunnfinansiering være et godt alternativ. Det betyr at husstanden får en bankforbindelse med mulighet for lån seinere i en boligkarriere samtidig som banken vil kunne få en god kunde.

Det bør også være mulig for bankene å vurdere samfinansiering for husstander med permanent lav inntekt så sant denne er stabil over lengre tid. Typisk vil dette gjelde husstander der uføretrygd er hovedinntektskilde. Trygden gir forutsigbarhet, noe som reduserer risikoen for bankene.

Hovedregelen i den nye forskriften er at lånsøkers sparepotensial skal være utnyttet før startlån vurderes. Med oppspart egenkapital kan unge greie seg uten startlån. I 2014 og 2016 utvidet regjeringen ordningen med Boligsparing for ungdom (BSU). Det gir unge med boligetableringsplaner større muligheter til å spare opp en tilstrekkelig egenkapital til et fremtidig boligkjøp.

### 3. Samfinansiering kommune og bank

Kommunene skal, dersom lånsøkeren kvalifiserer til startlån, vurdere om samfinansiering med private institusjoner kan oppnås. Banker som blir kontaktet av lånsøkere som ikke uten videre kvalifiserer til privat finansiering, men der et eventuelt startlån fra kommunen kan utløse grunnfinansiering fra banken, bør på sin side informere lånsøkeren om denne muligheten.

Prinsippene for samfinansiering er bl.a. følgende:

- Samfinansiering gis som to lån der kommunen tar topprisikoen. Dette betyr at både banken og kommunen vil kredittvurdere lånesøker på selvstendig grunnlag.
- De private bankene anbefales å yte grunnfinansiering til vilkår som reflekterer at det offentlige tar topprisikoen.
- Tjenesten utformes enkelt og brukervennlig slik at lånesøker fortrinnsvis kan levere søknad ett sted og forholde seg til én saksbehandler i søknadsfasen. Kontakten mellom banken og kommunene skal foregå på saksbehandlernivå.

Det er viktig å presisere at startlån ikke skal konkurrere med vanlig bankfinansiering. Kommunen skal ved startlån ta en risiko bankene ikke ønsker eller har anledning til å ta, og dermed utfylle bankenes tilbud.

#### 4. Ny forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig

Finansdepartementet fastsatte 15. juni 2015 ny forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig. Forskriften gjelder i utgangspunktet fra 1. juli 2015 til 31. desember 2016. Bankene skal etter forskriften blant annet beregne kundens evne til å betjene boliglånet ut fra inntekt og alle relevante utgifter, og ta høyde for en renteøkning på 5 prosentpoeng. Nedbetalingslån med pant i bolig skal ikke overstige 85 prosent av boligens verdi, mens rammekreditter ikke skal overstige 70 prosent av boligens verdi. Disse kravene kan oppfylles med tilleggsikkerhet i form av pant i annen fast eiendom eller selvskyldnerkausjon eller -garanti. For boliglån som overstiger 70 prosent av boligens verdi stilles det krav om avdragsbetaling.

For å sikre at bankene fortsatt vil ha tilstrekkelig fleksibilitet til å kunne yte lån til kredittverdige kunder som ikke oppfyller alle kravene i forskriften, åpnes det for at inntil 10 prosent av den samlede verdien av innvilgede lån per kvartal kan være lån som ikke oppfyller forskriftskravene om betjeningsevne, belåningsgrad eller avdragsbetaling. Innvilgelse av slike lån må være innenfor rammer og retningslinjer fastsatt av bankens styre. Da forskriften ble publisert, het det i pressemeldingen fra Finansdepartementet at ”kvoten på 10 prosent innebærer blant annet at bankene kan fortsette dagens praksis med samfinansiering med startlån”.

#### 5. Status pr. 2015

Det ble utbetalt så vidt i overkant av 7 800 startlån i 2015, en nedgang fra 2014 på 11 prosent. Statistikken (jf. tabell) viser at i 2015 var 31 prosent av utbetalte startlån samfinansiering mellom bank og kommune. Siden 2012 har andelen samfinansiering blitt betydelig redusert (fra 54 prosent i 2012). I samme periode har det også vært en nedgang i antall innvilgede startlån.

**Tabell. Utbetalte startlån 2008-2015 \*)**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Antall saker med bare startlån/tilskudd	3 468	3 793	4 950	5 604	5 660	5 635	5 117	5 077
Antall saker med samfinansiering	2 402	3 183	4 487	5 201	6 581	5 675	3 653	2 239
Andel antall saker med samfinansiering	41 %	46 %	48 %	48 %	54 %	50 %	42 %	31 %

Tabellen viser at andelen saker med samfinansiering har økt over tid fram til og med 2012, mens den er redusert de tre siste åra. Fra 2013 ble kommunene bedt om å prioritere de vanskeligstilte og fra 2014 fikk man altså forskriftsendringen som innebærer at kommunene i større grad vil fullfinansiere boligkjøpet med startlån. Den nye startlånsforskriften og Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis har bidratt til at bankene de siste par årene har vært mer restriktive når det gjelder samfinansiering.

I Husbankens årsrapport for 2015 er det statistikk for bruk av startlånet i 2014. Det er også utarbeidet en egen analyse av startlånet 2015.

## 6. Aktiviteten i 2016

### *Låneramme*

Husbankens låneramme er i 2016 på 18 mrd. kroner. Husbanken anslår at forbruket av startlån i inneværende år vil ligge på ca. 6,5 mrd. kroner.

### *Kontakt med kommunene*

I en rekke kommuner er kontakten mellom lokalbank og kommune svært god. Det er etablert gode kommunikasjonslinjer både når det gjelder en generell drøfting av lånepolicy, informasjon og behandling av konkrete enkeltsaker. Finans Norge og Husbanken vil oppfordre lokale banker med liten kontakt med kommunen om å vurdere å etablere en tettere kontakt.

### *Bostøtte*

Bostøtte gis til husstander med lav inntekt og høye bostøttegifter. Det er lite sannsynlig at bostøtte er relevant ved samfinansiering. Bankene kan imidlertid ha nytte av å kjenne til bostøtte ved søknad om lån der lånsøker har betydelig egenkapitalandel. Det kan også være nyttig å vite at bostøtten kan være et risikodempende tiltak, ev. i kombinasjon med avdragsfrihet. Dette kan være aktuelt ved inntektsbortfall/-reduksjon f.eks. som følge av arbeidsledighet, sykdom o.l.

Kommunene kjenner bostøtteregelveverket godt, hvilket er et godt utgangspunkt for samarbeid i de konkrete sakene. Husbanken har laget en bostøttekalkulator, som er tilgjengelig på Husbanken.no

### *E-søknad og nytt saksbehandlingssystem*

4. mai 2016 ble e-søknad for startlån åpnet for innbyggerne i alle landets kommuner. Samtidig arbeider Husbanken med å utvikle et nytt saksbehandlingssystem for startlån for bruk i kommunene. Dette vil bli lansert i 2017. E-søknad og nytt saksbehandlingssystem vil gjøre det enklere for søkerne og sikre en mer enhetlig behandling av startlånesøknadene.

*Oslo, juni 2016*

Idar Kreutzer

Administrerende direktør

Finans Norge

Bård Øistensen

Administrerende direktør

Husbanken