

Kommunal- og
distriktsdepartementet
Sendes elektronisk

Dato: 22.09.2026
Deres ref.: 26/1208

Høring om forslag til endringer i forskrift om lån fra Husbanken

Finans Norge viser til Kommunal- og distriktsdepartementets høringsbrev av 22. juni 2026 om forslag til endringer i forskrift om lån fra Husbanken.

Forslaget omfatter endringer i reglene for lån til boligkvalitet, endringer i startlånsordningen og enkelte tekniske og lovtekniske justeringer av forskriften. Sentralt i forslaget står nye kriterier for Husbankens lån til boligkvalitet, etablering av en ny låneordning for transformasjon av bygg til boliger, samt flere endringer som skal tydeliggjøre og utvide handlingsrommet i startlånsordningen. For Finans Norge er det særlig de prinsipielle spørsmålene knyttet til Husbankens rolle i kredittmarkedet og grensedragningen mellom offentlige og private finansieringsordninger som er av betydning.

Departementet understreker flere steder i høringsnotatet at Husbanken ikke skal konkurrere med det private kredittmarkedet, men supplere dette der det er nødvendig for å oppnå boligpolitiske mål som ellers ikke ville blitt realisert. Finans Norge deler dette synet. Husbankens rolle som virkemiddel for å fremme bestemte samfunnsmessige mål har lang tradisjon i norsk boligpolitikk og nyter bred oppslutning politisk. Samtidig er det viktig at subsidierte offentlige kredittordninger fortsatt innrettes på en måte som begrenser risikoen for konkurransevridning og fortrengning av ordinær markedsfinansiering fra privat kapital.

Når det gjelder forslagene om lån til klimavennlige boliger, har Finans Norge forståelse for ønsket om å innrette ordningen mot kvaliteter som ikke nødvendigvis blir realisert gjennom markedsmechanismene alene. Det er samtidig viktig at kriteriene løpende vurderes opp mot utviklingen i byggeteknisk regelverk og bransjepraksis. Dersom de aktuelle kvalitetene i stadig større grad blir standard i markedet, bør det vurderes om subsidiert finansiering fortsatt er et hensiktsmessig virkemiddel. Etter Finans Norges syn bør Husbankens lån fortsatt beholdes prosjekter som representerer merverdier, og hvor man ser en tydelig markedssvikt i finansieringen fra private aktører.

Finans Norge merker seg også forslaget om å etablere en egen låneordning for transformasjon av bygg til boliger. Høringsnotatet viser til at slike prosjekter ofte er mer komplekse og forbundet med høyere risiko enn ordinære nybyggprosjekter, og at dette kan gjøre finansieringen krevende. Transformasjon kan samtidig gi betydelige gevinster knyttet til ressursutnyttelse, arealbruk og boligforsyning. Vi tiltrer derfor departementets vurdering av at Husbanken kan spille en rolle på dette området.

Samtidig vil vi understreke betydningen av klare og etterprøvbare kriterier for hvilke prosjekter som skal omfattes av ordningen. Etter Finans Norges syn bør offentlige kredittvirkemidler i størst mulig grad innrettes mot prosjekter som ikke vil bli realisert på ordinære markedsvilkår. Det er også viktig at ordningens utforming vurderes opp mot muligheten for å mobilisere privat kapital gjennom ulike former for samfinansiering og risikodeling. Offentlige virkemidler bør som hovedregel søke å utløse privat kapital fremfor å erstatte den.

Når det gjelder startlånsordningen har Finans Norge flere innspill. Når bankene møter kunder med startlån som søker banklån, behandles dette som andre lån inn mot utlånsforskriften. Det er ikke spesifisert i forskriften hvordan startlån skal behandles inn mot utlånsforskriften, og Finans Norge understeker at det ønskelig med en presisering av dette. Finans Norge vil trekke frem at forsøket med startlån rettet mot førstegangsetablerere som Husbanken har igangsatt er et godt tiltak for å sikre det politiske målet om at flere skal eie sin egen bolig. Vi mener den beste måten å sikre dette på vil være å fjerne utlånsforskriften, men gitt at den holdes uendret er startlån til førstegangskjøpere et godt verktøy. Dette verktøyet bør sees opp mot andre politiske initiativer for å få flere inn i boligmarkedet, for eksempel nye boligkjøpsmodeller som er mer kompliserte.

Når det gjelder forslagene om endringer i startlånsordningen, foreslår departementet flere presiseringer i gjeldende regelverk. Finans Norge støtter forslaget om å tydeliggjøre at startlånet er et supplement til boligfinansiering gjennom ordinære kredittinstitusjoner. Dette er et grunnleggende prinsipp for ordningen og bidrar til en hensiktsmessig arbeidsdeling mellom offentlige og private långivere.

Finans Norge støtter også at det fortsatt skal stilles krav om forsvarlig kredittvurdering. Formålet med startlånet er å hjelpe personer som har utfordringer med å skaffe tilstrekkelig finansiering i det ordinære markedet. Det er imidlertid en forutsetning at låneopptaket er bærekraftig for den enkelte husholdning. Vi merker oss derfor positivt at departementet presiserer betydningen av kredittvurderingsplikten etter finansavtaleloven og understreker at vurderingen av betjeningsevne fortsatt skal stå sentralt. Finans Norge vil påpeke at god kreditt håndtering er et håndverk, og at avslagsplikten også gjelder etter finansavtaleloven. Vi stiller spørsmål ved om avslagsplikten også gjelder for kommunenes kredittvurdering, og om kommunene er i stand til å vurdere en husholdnings økonomiske situasjon godt nok, slik at en husholdning ikke blir satt i en dårligere økonomisk posisjon ved at de har fått innvilget et for høyt lån de ikke klarer å betjene.

Finans Norge registrerer videre at departementet ønsker å tydeliggjøre kommunenes handlingsrom ved bruk av ulike lånevilkår, herunder løpetid, avdragsfrihet og rentebinding. Etter vårt syn er det viktig at kommunene har nødvendig fleksibilitet til å tilpasse ordningen til den enkelte låntakers situasjon. Samtidig bør denne fleksibiliteten utøves innenfor rammene av forsvarlig kredittgivning og med bevissthet om den risikoen som kan være forbundet med svært lange løpetider og høy gjeldsbelastning.

Avslutningsvis vil Finans Norge understreke betydningen av at Husbankens låneordninger også fremover vurderes i lys av utviklingen i det ordinære kredittmarkedet. Husbanken spiller en viktig rolle i gjennomføringen av norsk boligpolitikk, men bør fortsatt primært være et målrettet supplement til privat finansiering. Når nye ordninger etableres eller eksisterende ordninger utvides, er det nødvendig

at det løpende vurderes om virkemidlene er innrettet mot områder hvor det foreligger markedssvikt eller andre særlige samfunnshensyn som begrunner offentlig kreditttyting.

Med vennlig hilsen
Finans Norge

Benedikte Fahre
Senior analytiker
Bank og kapitalmarked

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og inneholder derfor ingen signatur(er)