

Årsrapport 2020

**Alle skal bo godt og trygt**



1	Leders beretning	6
2	Introduksjon til virksomheten og hovedtall	10
3	Årets aktiviteter og resultater	20
4	Styring og kontroll i virksomheten	60
5	Vurdering av framtidssikter	70
6	Årsregnskap	76
	Vedlegg 1: Analyse av bostøtte	108
	Vedlegg 2: Analyse av startlån	142
	Vedlegg 3: Om kartlegging av bostedsløshet	158





## Om Husbanken

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Husbanken forvalter viktige virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. I tillegg støtter Husbanken opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring.

## Vår organisasjon



Stortinget



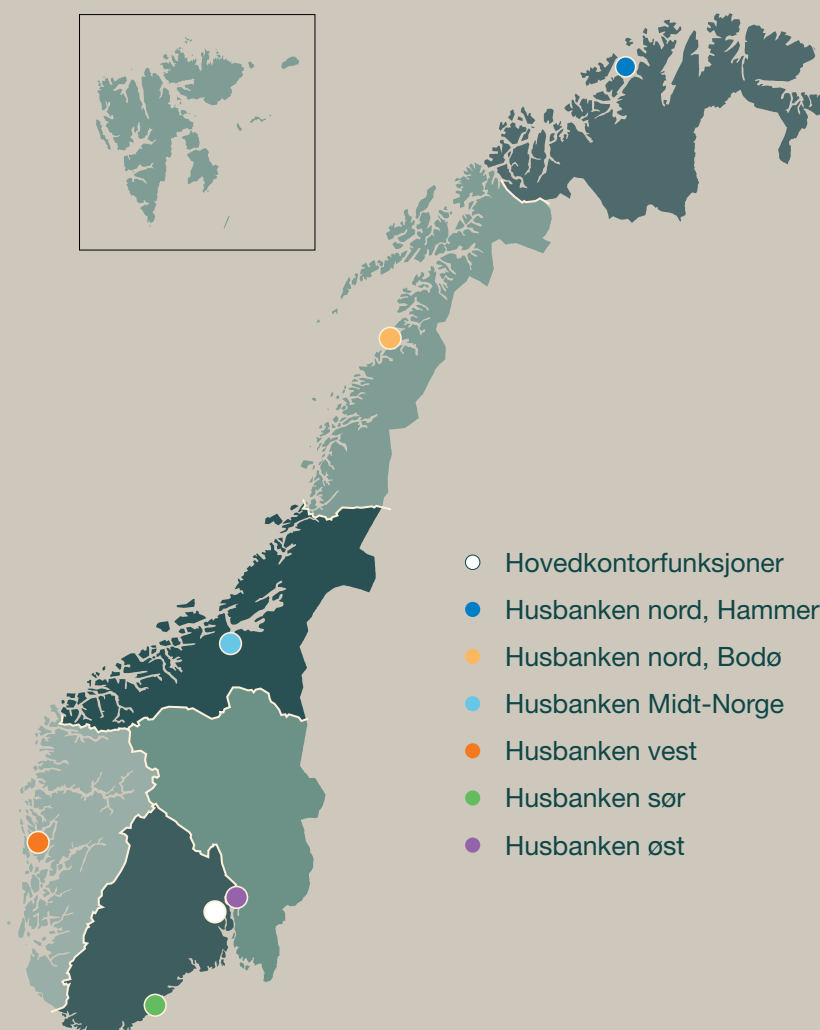
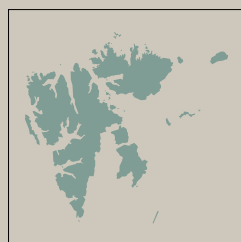
Regjeringen

Kommunal- og moderniserings-  
departementet



Husbanken

Osmund Kaldheim  
Adm. dir.



- Hovedkontorfunksjoner
- Husbanken nord, Hammerfest
- Husbanken nord, Bodø
- Husbanken Midt-Norge
- Husbanken vest
- Husbanken sør
- Husbanken øst



## Husbanken i 2020

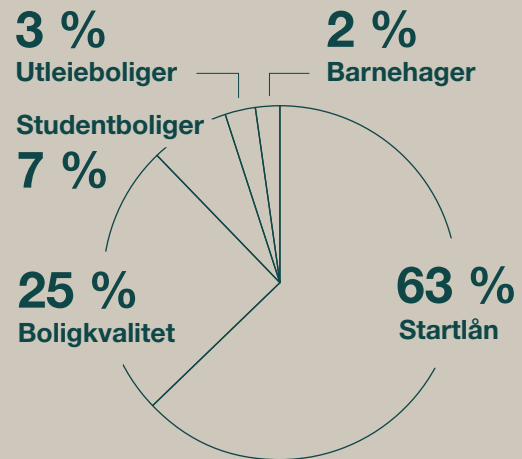
Total låneportefølje

**158 739**  
millioner kroner

fordelt på 37 400  
løpende lån



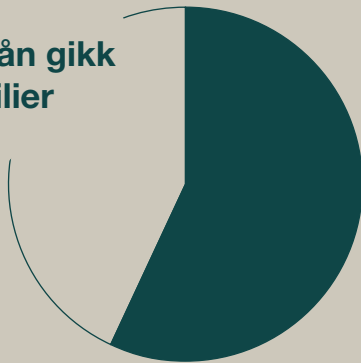
Utlån i 2020 etter formål



**58 %**

av alle startlån gikk  
til barnefamilier

2019: 57 %



Antall barnefamilier som har blitt  
hjulpet av Husbankens virkemidler

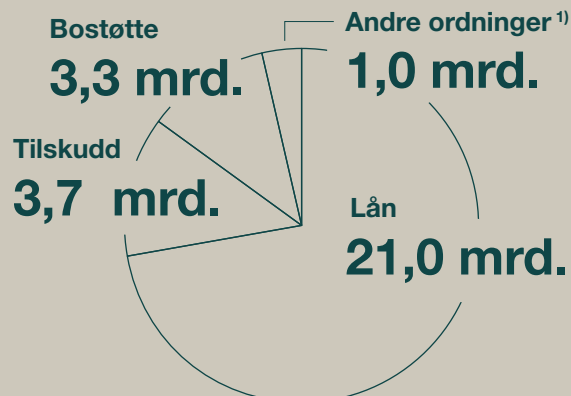
Startlån

**4083**

Bostøtte

**38 675**

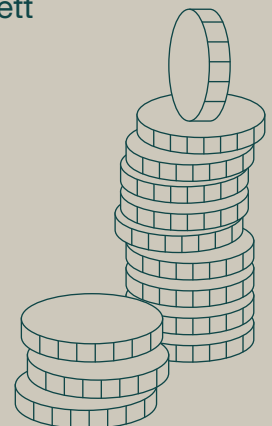
Økonomiske virkemidler



Administrasjonsbudsjett

**363**  
millioner  
kroner

2019: 346 mill. kr.



1) Rentekompensasjonsordningene

## Leders beretning

Virusutbruddet gjorde 2020 til et uvanlig år. I løpet av ett døgn flyttet Husbankens ansatte fra kontor til hjem uten stans i driften. Kommuner fremskaffet akutte botilbud, endret bruk av lokaler i tråd med smitteverntiltakene og fikk i løpet av kort tid løftet bruken av lån og tilskudd i det boligsosiale arbeidet opp til samme eller et høyere aktivitetsnivå enn før virusutbruddet. Utbyggere opprettholdt byggeaktiviteten.

Regjeringen la frem en ny nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) Alle trenger et trygt hjem. Strategien er resultat av omfattende medvirkning, mange innspill og et omfattende kunnskapsgrunnlag. Husbanken var en aktiv bidragsyter i arbeidet. Resultatene for kriseåret 2020 er samlet sett gode.

### Færre bostedsløse

Antall bostedsløse er 3325 i 2020. Det er en reduksjon på 584 fra 2016 da sum bostedsløse var 3909. Antall barn i familier uten bolig er redusert fra 229 til 148 i samme periode. Utredninger viser at kommune og stat har prioritert samarbeid om å skaffe bolig til personer med helseutfordringer og til barnefamilier. Samarbeid internt i kommunene og mellom statlige aktører er forsterket. Økonomiske virkemidler som lån og tilskudd brukes sammen med tjenester. Resultatet er en betydelig nedgang i antall bostedsløse. Utviklingen de siste fire årene er et godt grunnlag for å nå regjeringens visjon om at ingen skal være bostedsløse.

### Barna først - lån og tilskudd til barnefamilier

Om lag 35 000 barn bor trangt, i leid bolig og har foreldre med lav inntekt. Koronasituasjonen med påfølgende smitteverntiltak har forsterket ulempene for de barna som bor dårlig. Husbanken følger opp prioriteringen av barn og unge fra regjeringen gjennom Barna først-arbeidet. Hensynet til barnets beste innarbeides ved bruk av lån, tilskudd og tildeling av utleiebolig.

Kommunene prioriterer barnefamilier ved tildeling av startlån. Andelen utlånte midler til barnefamilier økte til 66 prosent av samlet utlån. Over fire tusen barnefamilier tok opp startlån for å kjøpe eller beholde en egnet bolig i 2020. Kommunene kjøper større utleieboliger bedre tilpasset barnefamilier. Bostøtteutbetalingene til barnefamilier har økt.

Mange kommuner er innovative og nytenkende i arbeidet med å skaffe bedre boliger til barnefamilier gjennom blant annet eie-først-modeller, leie-til-eie, tverrfaglig samarbeid og oppfølging av familiene. Husbanken har satt barn og unge på dagsorden i alt samarbeid med kommunene. Arbeidet i kommunene og Husbanken dokumenteres og evalueres fortløpende. Ett viktig funn fra 2020 er at mange flere barnefamilier kan eie egen bolig ved hjelp av helhetlig virkemiddelbruk, risikodempende tiltak og god oppfølging.

### Høy utbetaling av startlån – behov for å øke antallet

2020 ble et rekordår for startlån som følge av økt låneramme. Kommunene lånte 13,2 milliarder kroner fra Husbanken til formålet, det høyeste beløpet noensinne. Kommunene utbetalte 11,8 milliarder kroner i startlån til over 7000 låntakere. Utbetalingene er høyere enn før. Antall låntakere var marginalt lavere enn i 2019 som følge av høyere lånebeløp.

Høyere lån må ses i sammenheng med at barnefamilier får 66 prosent av utbetalte startlån. Barnefamilier vil ha behov for større boliger med høyere kjøpesum enn små leiligheter for én person. Ved utgangen av året hadde kommunene 1,4 milliarder kroner som ikke var utbetalt. Det gir kommunene mulighet til utbetale om lag 800 flere startlån.

Behovet for startlån målt i antall søknader var 39 000, en økning på 7000 fra året før. Kommunene klarte å behandle flere søknader. Fra 2020 var bruk av Startskudd - et felles digitalt søknads- og saksbehandlingssystem for startlån - obligatorisk å bruke for kommunene. 354 av 356 kommuner brukte Startskudd. De to siste kommunene hadde ikke startlån. Antall e-søknader økte med 10 000 fra 2019.

Startlånkundene har lav inntekt. Over 90 prosent har årsinntekt under 300 000 kroner. Andelen med lav inntekt er økende. Det tyder på at kommunene prioriterer søkere med stort behov for bistand til å kjøpe egen bolig. Selv om flere kunder har lav inntekt, er tapene fortsatt lave. Koronasituasjonen har så langt ikke ført til høyere tap eller økt etterspørsel etter refinansiering. Det store flertallet

betaler avdrag på lånet. Det gir sparing og økt egenkapital over tid. Risikoen for ikke å kunne betjene lånet reduseres.

Normalt vil boligeiere har lavere boutgifter enn leietakere. I tillegg vil de fleste opparbeide egenkapital over tid som gir økt økonomisk trygghet og mulighet til å bistå egne barn. Startlån bidrar på denne måten til å motvirke fattigdom og at fattigdom går i arv.

Mange får avslag på søknad om startlån. Viktige avslagsgrunner er manglende betjeningsevne, ikke økonomisk vanskeligstilt og en betydelig andel hvor årsak ikke er oppgitt. Det var over 2000 lånesøkere som fikk avslag fordi kommunen manglet startlånmidler. Dette til tross for at Husbanken innvilget alle søknader fra kommunene om startlån. Det er behov for å se nærmere på hvorfor så mange startlånsøknader fikk avslag. Det er også behov for å få mer kunnskap om hvordan det går med startlånkundene over tid.

Startlån er det viktigste økonomiske virkemidlet for å nå målet i den nasjonale strategien, at flere skal kunne eie egen bolig. Anslag viser at om lag 27 000 flere vanskeligstilte leietakere kan eie egen bolig. Det vil derfor være en viktig oppgave å få til et samarbeid mellom stat og kommune som øker antall boligeiere innenfor målgruppen i årene fremover.

#### **Bostøtten styrket i 2020**

Bostøtteordningen ble styrket med over 400 millioner kroner i 2020 som et midlertidig koronatiltak. Over 100 000 husstander fikk økt bostøtte som følge av tiltakene. Andelen bostøttemottakere med dagpenger økte med 93 prosent fra november 2019 til november 2020. Antallet bostøttemottakere med dagpenger er lavt. Den store økningen i antall dagpengemottakere i samfunnet som følge av koronasituasjonen gjenspeiles i liten grad i bostøtten. Nivået på dagpenger gir en inntekt som er høyere enn inntektsgrensen for å få bostøtte for de aller fleste dagpengemottakere. Det gjelder selv om grensene for å få bostøtte ble midlertidig hevet i 2020.

Bostøtten ble styrket for barnefamilier fra juli 2019, og 2020 ble det første året hvor barnefamilier med høye boutgifter og lav inntekt fikk uttelling av endringen. Antall barnefamilier som mottok bostøtte har økt. Inntektsgrensene for å få bostøtte ligger under fattigdomsgrensen målt ved EU-60. Det

innebærer en inntekt under 60 prosent av medianinntekten. Regjeringen har nedsatt et ekspertutvalg som skal gjennomgå bostøtten.

#### **Husbanken finansierte 1000 flere boliger**

Fra 1.1.2020 trådte ny forskrift om Lån fra Husbanken i kraft. Lån til boligkvalitet kan gis til byggeprosjekter som enten har bedre tilgjengelighet (livsløp) enn teknisk standard, eller som oppfyller høyere krav til miljø. Det var høy etterspørsel etter lån til boligkvalitet i året som gikk. Økt låneramme som koronatiltak gjorde det mulig for Husbanken å gi lån til å bygge og oppgradere 2600 boliger med økt kvalitet for livsløp eller miljø. Det er en økning på 1000 boliger fra 2019. Slik bidro økt låneramme til nybygging og oppgradering av boliger og til sysselsetting i byggenæringen.

#### **Omstilling for sykehjem – innovativ virkemiddelbruk**

Husbanken ga kommunene tilsagn om investeringstilskudd til 1308 omsorgsplasser i 2020, fordelt på 574 sykehjemsplasser og 734 omsorgsboliger. Alle søknader som oppfylte vilkårene ble innvilget. Kommunene opplyser i en spørreundersøkelse at årsakene til en lavere etterspørsel er endrede behov, prioritering av hjemmebaserte tjenester, kommunesammenslåing og den ekstraordinære situasjonen knyttet til koronasituasjonen.

Innovativ bruk av investeringstilskudd og momskompensasjon i ti prosjekter vil gi 80 mennesker med nedsatt funksjonsevne mulighet til å eie boligen selv. Regelendringene fra regjeringen og kommunenes bruk av virkemidlene vil kunne halvere kjøpesummen for den enkelte. For å kjøpe boligen kan personene få startlån, og eventuelt tiskudd ved behov. Ved å bruke virkemidlene samlet vil flere utviklingshemmede kunne eie egen bolig slik målet er i den nasjonale strategien Alle trenger et trygt hjem.

#### **2094 oppgraderte studentboliger**

Koronasituasjonen førte til at mange studenter ikke fikk adgang til campus, mange reiste hjem og utenlandsstudenter kom ikke til studiestedet. Andre måtte studere fra hybelen. Situasjonen skapte en mulighet til forbedring. Som et ekstraordinært koronatiltak ble det etablert en egen tilskuddsordning for oppgradering av eldre studentboliger i 2020.

Av den ekstra bevilgningen på 250 millioner kroner ble det gitt tilsagn for 249 millioner kroner til å

oppgradere 2094 studentboliger. Totalt ble det gitt tilsagn om tilskudd til nybygging eller oppgradering av drøyt 4100 studentboliger fordelt på 33 prosjekter. Det ble ferdigstilt nærmere 1400 studentboliger.

### **Kommune-stat-samarbeidet ble digitalisert over natten**

All dialog mellom kommunene og Husbanken ble digital fra mars 2020. I den første perioden prioriterte kommunene strakstiltak som å skaffe botilbud til personer som stod uten bolig. Utover våren og fra høsten hadde kommunene gjennomført en omfattende omstilling av sine arbeidsprosesser og aktivitetsnivået økte. Kontakten mellom kommunene og Husbanken var klart høyere i 2020 enn i 2019. Kommunene økte bruken av virkemidler gjennom året. Resultatet ble rekordhøy bruk av startlån og økt bruk av tilskudd til utleieboliger siste halvår.

Strategien Bolig for velferd ble avsluttet og evaluert i 2020. Evalueringen viste at strategien førte til at barnefamilier fikk bedre hjelp til å skaffe egen bolig. Tilsvarende ble antall bostedsløse redusert, en viktig målgruppe i strategien. Evalueringen viste videre flere forbedringer av organisatorisk art som samarbeid på tvers innad i kommuner og mellom statlige aktører, bedre forankring, økt kompetanse, bedre ansvarsfordeling og tilgang på faglig råd og veiledning gjennom veiviseren.no. Det blir en viktig oppgave å videreføre erfaringene og resultatene fra strategien over i ordinær drift.

Husbanken har de siste årene tilbudt kommunene nye digitale tjenester for å lette og forbedre det boligsosiale arbeidet. Boligsosial monitor gir kommunene enkel tilgang på situasjonen for viktige målgrupper i egen kommune som barn og unge, bostedsløse, personer med nedsatt funksjonsevne og eldre. Det er enkelt å sammenligne med andre kommuner.

Behovsmeldingen er en digital tjeneste hvor kommunen melder inn behov for lån og tilskudd innen 31. januar hvert år. Kommunen søker om startlån i Behovsmeldingen og får tildelt midler etter få uker. Veiviseren.no gir kommunene enkel tilgang til informasjon om virkemidler, lov og regelverk, praktiske eksempler og gode råd. Bruken av veiviseren.no er økende.

Regjeringen har besluttet å gjennomføre et forsøk, hvor Husbankens veiledningsoppgaver overføres til statsforvalterne i Rogaland, Vestland og Nordland.

Husbanken og statsforvalterembetene har sammen utredet hvordan forsøket best kan gjennomføres fra 1.9.2021.

Kommunene evaluerer regelmessig samarbeidet med Husbanken. Kommunene har over tid gitt meget positive tilbakemeldinger, og i 2020 var tilfredsheten med Husbanken høyere enn noen gang. Resultatet sier mye om kommunenes evne til omstilling og til å ta i bruk nye samarbeidsformer i et uvanlig år.

### **Digitale tjenester sørget for resultater under krisen**

Husbankens digitale tjenester brukes av cirka 300 ansatte, over 4600 saksbehandlere i kommunene og 47 500 brukere av Mitt kundeforhold. Det kom inn om lag 39 000 søknader om startlån via Startskudd i 2020. Husbanken.no har om lag 1,3 millioner brukere. Under koronasituasjonen har alle tjenestene vært tilgjengelige. Både Husbankens ansatte og eksterne brukere viste evne og vilje til å bruke digitale tjenester.

Husbanken har videreført arbeidet for å styrke sikkerheten og ha god tilgjengelighet til tjenestene. Betydelig ressurser er flyttet fra andre deler av organisasjonen for å dekke nødvendige utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold av digitale tjenester.

Utviklingsarbeidet i Husbanken er konsentrert til to store digitale prosjekter: nytt banksystem for lån og tilskudd og prosjekt Kobo som utvikler tjenester for søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger. Samarbeidet med KS og deltakende kommuner om prosjekt Kobo har vært i tråd med fremdriftsplanen i 2020 tross smitteverntiltak.

Nytt lånesystem erstatter Husbankens egenutviklede løsninger fra 90-tallet. Smitteverntiltak nasjonalt og internasjonalt har gjort at arbeidsforholdene for Husbanken og leverandøren har vært usedvanlig krevende i 2020. Fra Husbankens side er det satt inn ekstra ressurser for å overvinne språkbarrierer, etablere forvaltningskunnskap, overgang fra fysisk til digital opplæring med deltakere fra flere land, og erstatte felles utviklingsmiljø med digital samhandling.

### **Høy kunnskapsproduksjon i 2020**

Innspill til regjeringens arbeid med strategien Alle trenger et trygt hjem bidro til høy kunnskapsproduksjon i 2020. Husbanken har fått utført 12 eksterne analyser og evalueringer, og 17 kunnskapsprosjekter har fått støtte til boligsosialt arbeid. Husbanken har i tillegg levert 14 analyser og



større utredninger. Sentrale temaer har vært kunnskap om både bostøtte og startlån, begge nærmere omtalt i egne vedlagte analyser. Det er fortsatt behov for mer kunnskap om virkemidler, målgrupper og innovasjon/nyskaping.

#### Økt produksjon og mer effektiv drift

Aktiviteten i Husbanken var høyere på lån, kunnskapsproduksjon og samarbeid med kommunene i 2020 enn i 2019. Smitteverntiltak gjorde at driftsutgiftene ble redusert. Frigjorte midler ble brukt til å styrke utvikling og drift av digitale tjenester. Effektiviseringsprogrammet har resultert i kostnadsreduksjoner og omprioriteringer på 64 millioner kroner ved utgangen av 2020. Målet var 50 millioner kroner ved utgangen av 2021.

Flere av kostnadsreduksjonene i 2020 var av midlertidig karakter som følge av smitteverntiltak og vil øke når situasjonen normaliseres. Husbanken vil få betydelig økte utgifter til både utvikling og forvaltning/drift/vedlikehold av digitale tjenester i årene fremover. Det er behov for å videreføre effektiviseringsarbeidet for å få en kontinuerlig omstilling av driften og god ressursutnyttelse.

#### Takk for godt samarbeid

Kriser setter samarbeid på prøve. Resultatene viser at kommunene har klart å omstille til nye

arbeidsformer og nye måter å samarbeide på. Utbyggere og enkeltpersoner har tilpasset seg nye ordninger og verktøy. Departementene som oppdragsgivere har vært aktive med å spisse oppdrag og muliggjøre leveranser innen gitte frister. Det er grunn til å takke alle samarbeidspartnere for en ekstra innsats og vilje til gode løsninger i året som gikk.

Husbankens ansatte, tillitsvalgte og ledere har stilt opp for å løse samfunnsoppdraget i krisetider. Arbeidsformene er endret. Nye verktøy er tatt i bruk. Det har vært nedlagt et stort merarbeid for å finne løsninger og oppnå resultater. Leveransene er gode. Arbeidsmiljøet er fulgt opp tett, og mange mestrer mye i krisetider. Utfordringene er knyttet til økt slitasje over tid og fysiske begrensninger for samarbeid og utviklingsarbeid. Alle ansatte, tillitsvalgte og ledere i Husbanken fortjener en stor takk for ekstraordinær innsats i 2020.

Husbanken har fått viktige oppgaver i regjeringens nye strategi. Alle trenger et trygt hjem. Det gir energi til å holde ut i krisetider og bidra godt i årene som kommer. I 2021 er det 75 år siden Husbanken ble etablert for å avhjelpe datidens boligkrise. Nå gjelder det å komme gjennom vår tids krise og arbeide for at alle kan bo godt og trygt.



«Utviklingen de siste fire årene er et godt grunnlag for å nå regjeringens visjon om at ingen skal være bostedsløse.»

Drammen, 15. mars 2021

Osmund Kaldheim  
Administrerende direktør

Kapittel 2

---

# Introduksjon til virksomheten og hovedtall









# Introduksjon til virksomheten og hovedtall

**Husbanken disponerte om lag 29 milliarder kroner i lån, tilskudd og bostøtte i 2020. Startlån utgjorde om lag 13 milliarder kroner og gjorde det mulig for vanskeligstilte å kjøpe egen bolig. Husbanken forvalter lån og tilskudd til å bygge nye boliger med livsløps- og miljøkvaliteter, tilskudd til sykehjem og omsorgsboliger, utleieboliger og studentboliger, samt støtte til å dekke boutgifter. Husbanken samarbeider med kommuner, utbyggere og ulike organisasjoner. I 2020 var saksbehandling og samarbeid med andre tilnærmet heldigital.**

## Om virksomheten

Husbanken er et statlig forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Stortinget vedtar bevilgninger til Husbankens drift, statlig bostøtte og låne- og tilskuddsordninger i statsbudsjettet. Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig.

Husbanken forvalter økonomiske virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. I tillegg støtter Husbanken opp om kommunene, frivillig sektor, byggsektoren og andre gjennom kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring. Husbanken skal også stimulere til tilgjengelige og miljøvennlige boliger og bomiljø. Husbankens lånevirkosomhet skal være et supplement til private finansinstitusjoners lånevirkosomhet.

Husbanken forvalter også økonomiske virkemidler for andre departementer. Disse er

- investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser, - Helse- og omsorgsdepartementet
- kompensasjon for renter og avdrag for oppstartstilskudd gitt 1998-2004, - Helse- og omsorgsdepartementet

- tilskudd til bygging av studentboliger, - Kunnskapsdepartementet
- rentekompensasjon for utgifter til investeringer i skoler og svømmeanlegg, - Kunnskapsdepartementet
- rentekompensasjonsordning for istandsetting av kirkebygg, - Barne- og familiedepartementet

Riksrevisjonen kontrollerer at Husbanken forvalter bevilgningene i samsvar med gjeldende regler og Stortingets premisser.

## Mål og hovedprioriteringer

Husbanken hadde følgende boligpolitiske hovedmål for 2020:

- Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.
- Tilgjengelige boliger

Hovedprioriteringene fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet for Husbankens virksomhet i 2020 var følgende:

- Barn og unge er en prioritert målgruppe.
- Husbanken skal ha en nasjonal kunnskapsrolle innenfor sosial boligpolitikk.
- Husbanken skal effektivisere virksomheten og øke produktiviteten.



I desember 2020 la Regjeringen fram en nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken. Alle trenger et trygt hjem for perioden 2021 til 2024. Regjeringen varslet følgende prioriterte innsatsområder i strategiperioden:

- Ingen skal være bostedsløse.
- Barn og unge skal ha gode boforhold.
- Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor.

Husbanken har en sentral rolle i gjennomføringen av Regjeringens strategi. Husbanken jobber for å nå målene med bakgrunn i våre kjerneverdier åpenhet, mangfold og samspill.

#### Regionkontorene er Husbankens førstelinje

Husbanken har regionkontorer i Hammerfest, Bodø, Trondheim, Bergen, Arendal og Oslo. Administrerende direktør og hovedkontorfunksjonene er lokalisert i Drammen.

Husbankens regionkontorer er førstelinjen mot kommunene, boligutbyggere, frivillig sektor og andre regionale aktører. Regionkontorene saksbehandler søknader om lån og tilskudd og gir tilbud om faglig støtte til alle kommunene. Kontorene deltar aktivt på ulike regionale arenaer og arrangerer fagdager, nettverkssamlinger og konferanser for kommuner og andre samarbeidspartnere. Kontorene samordner arbeidet regionalt med statsforvalterne og statlige direktorater.

#### Nøkkel tall for økonomiske virkemidler

##### Bostøtte

Om lag 124 300 husstander med lave inntekter og høye bostøtte mottok bostøtte i 2020. Husbanken utbetalte om lag 3,3 milliarder kroner i bostøtte i 2020. En ekstrabevilgning på inntil 500 millioner kroner ble tilført som et midlertidig koronatiltak.

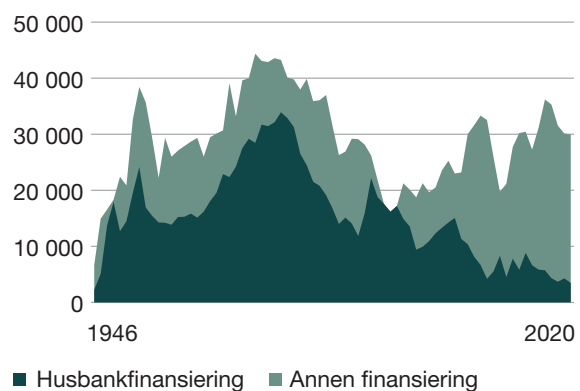
##### Utlån 2020

Husbanken disponerte en samlet låneramme på 21 milliarder kroner i 2020. Lånerammen ble økt med 5 milliarder, fra 16 til 21 milliarder, som del av tiltakene mot virkningene av koronapandemien. Husbanken innvilget 13,2 milliarder kroner til disposisjon for kommunene til videreutlån som startlån til boligetablering av vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken ga i tillegg 7,3 milliarder kroner i tilsagn

om lån til nybygging og oppgradering av 4994 boliger for å fremme god boligkvalitet og til bygging av studentboliger og utleieboliger (ekskl. barnehager).

Husbanken lånefinansierte om lag 12 prosent av nye boliger i Norge i 2020. Utviklingen i Husbankens andel av den samlede finansieringen av nye boliger fra 1946 til 2020 er vist i figuren nedenfor. Den viser samlet igangsetting av boliger og andelen av nye boliger finansiert av Husbanken.

Husbankens andel av boligfinansiering, 1946 – 2020



#### Tilskudd til utleieboliger og sykehjem

Husbanken ga i 2020 vel 2,5 milliarder kroner i tilskudd til kommunene til etablering av omsorgsboliger og sykehjemsplasser og 283 millioner kroner i tilskudd til etablering av kommunale utleieboliger.

#### Forvaltning av lån og tilskudd

Ved utgangen av 2020 forvaltet Husbanken en samlet låneportefølje på om lag 159 milliarder kroner. Gjennomsnittlig rentesats på utlån i 2020 var 1,74 prosent. Renteinntektene var på om lag tre milliarder kroner. Innbetalte avdrag utgjorde om lag 13 milliarder kroner. To tredeler av samlet utlån er lånt ut med flytende rente. Låneporteføljen har økt hvert år de siste fem årene.

Kommuner og private boligutviklere er de største kundene. Disse har store lån og nedbetaler stabilt og langsiktig. Kommunenes andel av låneporteføljen økte til om lag 47 prosent i løpet av året. Det skyldes i hovedsak den sterke prioriteringen av startlån. Husbanken har lave tap på lån. Husbanken forvaltet i

overkant av 13 000 tilskudd på til sammen 31,8 milliarder kroner. Tilskuddene nedskrives i henhold til bestemmelsene i den enkelte tilskuddsordning.

#### Saksbehandlingstid

Søknader om lån fra Husbanken behandles i gjennomsnitt i løpet av en til to måneder, avhengig av kompleksitet i saken og hvor mye dialog Husbanken har hatt med søker i forkant. Etterspørselen etter lån var høyere enn lånerammen. En del søknader om lån ble derfor holdt igjen, inntil søknader med de høyest prioriterte låneformålene var behandlet. Dette ga noe økt sakshandlingstid enn året før på lån til oppgradering og miljøvennlige boliger. Søknader om bostøtte behandles maskinelt og månedlig. Bostøtteklager ble raskt håndtert. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for klagesaker gikk ned til under en uke.

#### 1,3 millioner besøkte husbanken.no

Besøktallene på husbanken.no fortsetter å stige. I 2020 hadde nettstedet nesten 1,3 millioner brukere, en økning på om lag 130 000 fra 2019. Sidene om bostøtte og startlån hadde flere besøk i 2020 enn normalt, en økning som startet i april.

Koronapandemien, sammen med den midlertidige økningen i bostøtte fra april til oktober spesielt, er sannsynligvis årsaken til økt bruk av nettstedet. Privatpersoner utgjør den største brukergruppen. Deretter kommer kommuner og bransje/andre.

I 2020 ble husbanken.no forbedret. Redaksjonelt innhold ble bearbeidet med hovedfokus på klart språk, og nettstedet fikk en ny og brukerorientert informasjonsarkitektur. 3200 sider ble omarbeidet og redusert til 600. Resultatet ble et ryddigere nettsted der brukerne enklere kan finne og forstå informasjonen de trenger, og ta i bruk Husbankens tjenester.







Tabell 2.1 Bostøtte. Antall og millioner kroner. 2016 – 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Utbetalt beløp	3 020	2 674	2 697	3 004	3 326
Antall mottakere i løpet av året	138 760	140 696	129 257	123 473	124 250

Tabell 2.2 Utvalgte låneordninger. Antall og millioner kroner. 2016 – 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Startlån videretildelt av kommunene</b>					
Utbetalt av kommunene	6 848	8 465	9 263	10 491	11 835
Antall låntakere	6 945	6 905	6 900	7 254	7 038
<b>Lån til oppføring av miljøvennlige boliger*</b>					
Tilsagnsbeløp	4 346	5 046	4 675	2 326	2 650
Antall boliger	1 856	2 054	1 846	822	1 142
<b>Lån til oppføring av livsløpsboliger*</b>					
Tilsagnsbeløp	-	-	-	-	2 042
Antall boliger	-	-	-	-	691
<b>Lån til oppgradering av eksisterende boliger**</b>					
Tilsagnsbeløp	766	663	326	334	488
Antall boliger	1 521	1 345	562	770	765
<b>Lån til utleieboliger til vanskeligstilte***</b>					
Tilsagnsbeløp	2 410	1 891	1 610	1 278	714
Antall boliger	1 319	866	816	534	310
<b>Lån til studentboliger****</b>					
Tilsagnsbeløp	1 641	810	444	1 930	1 441
Antall boliger	2 706	932	725	2 951	2 086

Ny låneforskrift fra 2020 medfører at data fra 2020 ikke direkte kan sammenlignes med data fra tidligere år på alle områder: Lån til studentboliger er nå et eget låneformål. Tidligere grunnlån til kjøp av utleieboliger er erstattet med lån til utleieboliger til vanskeligstilte. Det nye formålet lån til boligkvalitet er splittet i lån til miljøvennlige boliger, lån til livsløpsboliger og lån til oppgradering av eksisterende boliger. For å kunne fremstille historiske sammenlignbare data best mulig er følgende gjort:

- Studentboliger og utleieboliger er skilt ut fra tidligere grunnlansdata. Disse gjenfinnes nå i egne rader.
- Boliger som fikk grunnlån til oppføring og som oppfylte kvalitetskravene (miljø og tilgjengelighet) for tidligere år er presentert samlet under lån til miljøvennlige boliger.

\* Tall før 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppføring. Boligene tilfredsstiller kvalitetskravene innenfor miljø og tilgjengelighet. Tallene blir presentert under låneformålet "lån til oppføring av miljøvennlige boliger".

\*\* Tall før 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppgradering. Tallene er justert med fratrukk av lån til oppgradering av studentboliger og utleieboliger.

\*\*\* Tall før 2020 viser utleieboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering, kjøp)

\*\*\*\* Tall før 2020 viser studentboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering)



Tabell 2.3 Nøkkeltall låneforvaltning. Andel og millioner kroner. 2016 – 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Låneporteføljen	142 277	146 158	149 508	153 242	158 739
- borettslag	22,1 %	20,8 %	19,3 %	18,2 %	16,7 %
- kommuner	36,7 %	38,1 %	40,3 %	43,8 %	47,7 %
- personlige låntakere	20,2 %	19,0 %	17,6 %	17,2 %	15,4 %
- studentsamskipnader	4,6 %	4,9 %	5,2 %	5,6 %	5,9 %
- private aksjeselskap	11,9 %	13,1 %	13,6 %	13,3 %	12,7 %
- ideelle organisasjoner, stiftelser mv.*	4,5 %	3,0 %	3,9 %	1,9 %	1,6 %
Netto tap	10	9	3	26	28

\* Ekskl. studentsamskipnader

Tabell 2.4 Tilskuddsordninger. Antall og millioner kroner. 2016 – 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Tilskudd til etterinstallering av heis</b>					
Tilsagnsbeløp	93	70	43	48	38
Antall boliger*	578	446	559	479	262
<b>Tilskudd til utleieboliger</b>					
Tilsagnsbeløp	1 045	756	394	255	283
Antall boliger	1 998	1 334	675	459	391
<b>Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser</b>					
Tilsagnsbeløp	4 091	5 124	4 235	3 456	2 549
Antall boenheter	2 455	2 942	2 332	2 036	1 308
<b>Tilskudd til studentboliger</b>					
Tilsagnsbeløp	614	686	715	453	740
Antall boenheter	2 200	2 500	2 188	1 448	2 020
<b>Tilskudd til boligosiale tiltak</b>					
Tilsagnsbeløp	47	11	11	17	11
Antall saker	119	30	33	39	27
<b>Bolig- og områdeutvikling i byer</b>					
Tilsagnsbeløp	56	30	20	25	20
Antall saker	45	8	3	3	3
<b>Tilskudd til tilstandsvurdering</b>					
Tilsagnsbeløp	6	6	3	5	7
Antall boliger	6 308	7 421	2 806	5 038	6 923

Tabell 2.5 Saksbehandlingstid og kundetilfredshet. Antall. 2016 – 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Saksbehandlingstid lån til oppføring av miljøvennlige boliger*	-	-	-	-	47 dager
Saksbehandlingstid lån til oppføring av livsløpsboliger*	-	-	-	-	45 dager
Saksbehandlingstid lån til oppgradering av eksisterende boliger*	-	-	-	-	67 dager
Saksbehandlingstid bostøtteklager	16 dager	20 dager	8 dager	11 dager	6 dager
Saksbehandlingstid tilskudd til tilstandsvurdering	59 dager	26 dager	13 dager	21 dager	16 dager
Hvor fornøyd er kommunene med Husbanken**	83 poeng	83 poeng	84 poeng	85 poeng	87 poeng
Antall brukere på husbanken.no	977 768	1 113 157	1 041 414	1 150 000	1 280 317
Antall brukere i veiviseren.no***	9 792	38 101	57 593	91 998	110 166

\* Saksbehandlingstid for disse lånekategoriene er ikke tilgjengelig for årene før 2020.

\*\* Tall fra Husbankens kommuneundersøkelse hvor 100 poeng betyr at kommunene er meget fornøyd med Husbanken og 0 poeng at de er svært misfornøyd.

\*\*\* Veiviseren ble opprettet i 2016, og tallet for dette året gjelder kun for to måneder.

Tabell 2.6 Administrative nøkkeltall. Antall, andel og kroner. 2016 – 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Antall ansatte (kilde: SSB)	329	324	316	301	299
Antall avtalte årsverk (kilde: SSB)	317	313	305	292	290
Utførte årsverk*	290	290	277	266	271
Samlet tildeling post 01-99** i mill kroner	26 113	26 738	28 194	29 405	30 386
Utnyttelsesgrad samlet tildeling post 01-99***	89,8 %	96,5 %	87,2 %	89,9 %	93,7 %
Utnyttelsesgrad driftsmidler post 01-29****	95,2 %	93,4 %	92,8 %	90,9 %	87,1 %
Sum driftskostnader i tusen kroner	391 775	403 527	422 533	433 423	420 875
Lønnsandel av driftskostnader*****	64,2 %	62,5 %	60,0 %	58,7 %	61,3 %
Lønnsutgifter per årsverk i tusen kroner*	867	870	915	957	953

\* Ny definisjon fra 2019. Sammenligningstallene for 2015-2018 er endret i henhold til ny definisjon av utførte årsverk. Definisjon utførte årsverk: Et årsverk er en person i 100 % stilling et helt år. Ved beregning av utførte årsverk kommer reisetid, overtid og annet betalt merarbeid, som er avtalt og godkjent, til utbetaling i tillegg. Det trekkes ikke fra for ferie og avspasering, men alt annet fravær på mer enn en dag trekkes fra. Om fraværet er med eller uten lønn er uten betydning.

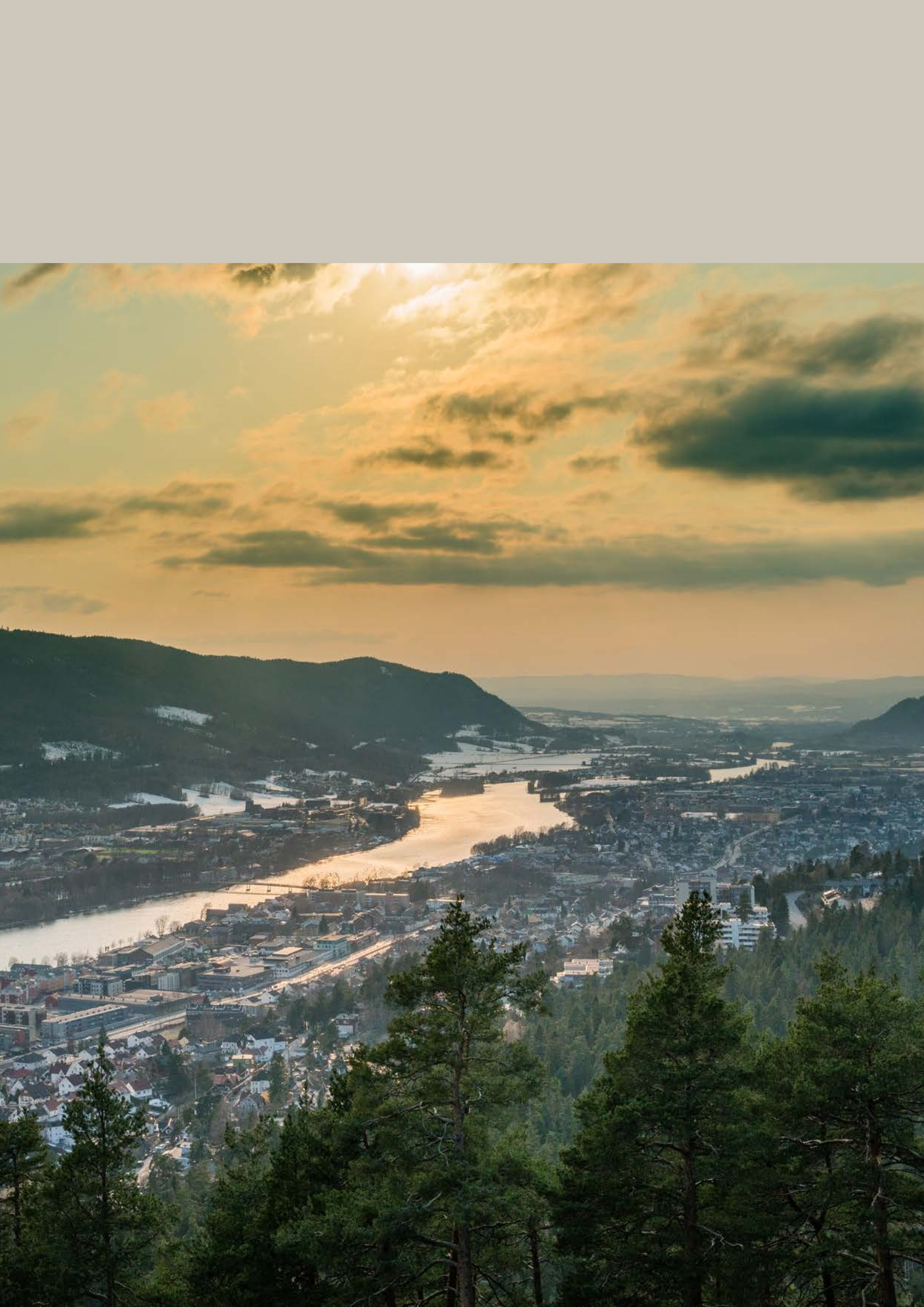
\*\* Samlet tildeling til Husbanken til drift, bostøtte, tilskudd og lån.

\*\*\* Samlet forbruk av post 01 – 99 i forhold til budsjett.

\*\*\*\* Samlet forbruk post 01 - 29 i forhold til budsjett.

\*\*\*\*\* Lønnsutgifter er definert i henhold til standard kontoplan som alle lønns- og personalutgifter. Dette inkluderer lønn, feriepenger, arbeidsgiveravgift, gaver til ansatte, kantineutskudd, bedriftshelsetjeneste og andre velferdstiltak.







## Kapittel 3

---

# Årets aktiviteter og resultater

Barna først - lån og tilskudd til barnefamilier	22
Bostøtten styrket i 2020	25
Finansierte 1000 flere boliger	28
Omstilling for sykehjem – innovativ virkemiddelbruk	34
2094 studentboliger oppgraderes	38
Kommune-stat-samarbeidet ble digitalisert over natten	41
Høy kunnskapsproduksjon i 2020	46
Utvikling, innovasjon og drift av digitaliserte tjenester	49
Høy produksjon og mer effektiv drift	52
Bruk av økonomiske virkemidler 2020	53
Bruk av virkemidler i distriktene	54
Oversikt over oppdrag og styringsparametere	57

## Barna først - lån og tilskudd til barnefamilier

**Over fire tusen barnefamilier tok opp startlån for å kjøpe eller beholde en egnet bolig i 2020. Bostøtteutbetalingene til barnefamilier har økt. Kommunene prioriterte å anskaffe store utleieboliger. Husbanken har satt barn og unge på dagsorden i møte med kommunene.**

### Barn og unge skal ha gode boforhold

Forskningen om barn og bolig viser at barn og unge utsettes for høyere risiko for å møte utfordringer i overgangen til voksenlivet når de ikke bor godt og trygt. Tre forhold vurderes spesielt risikofylte: lav inntekt, bo trangt og leie bolig. I 2019 bodde om lag 35 000 barn i 13 000 familier slik at alle tre risikoforholdene opptrådte samtidig. Dette er en svak nedgang fra året før. Mange barn flytter en rekke ganger i løpet av oppveksten. Andre bor i nabolag som har behov for et løft.

Vanskeligstilte barnefamilier er prioritert målgruppe for Husbanken. Å sette barna først innebærer å ta hensyn til barnas behov for en god og trygg bolig. Individuell tilnærming til den enkelte families behov, forankring, samarbeid på tvers og helhetlig virkemiddelbruk er stikkord for å lykkes med å bosette vanskeligstilte barnefamilier.

Arbeidet med barna først er forankret i FNs bærekraftsmål 11 og delmål 1. Det innebærer å sikre alle tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris. En god og trygg bolig bidrar også til å nå bærekraftsmål 3 som omhandler god helse og livskvalitet. En god bolig reduserer ulikhet mellom barn og bidrar også til å nå bærekraftsmål 10.

Husbanken formidler følgende krav til kommunene om en tilfredsstillende bosituasjon for barn:

- Boligen må være stor nok og ha god kvalitet, slik at barn får ro til lekser og kan ha med venner hjem.
- Boområdet må oppleves som trygt og inspirere til uteaktivitet.

- Bosituasjonen må være stabil, slik at barn kan opparbeide tilhørighet til skole og nærmiljø.

### To av tre startlånskroner til barnefamilier

Startlån gir barnefamilier med lav inntekt mulighet til å kjøpe egen bolig. Barnefamilier lånte 66 prosent av startlånsmidlene i 2020, totalt 7,8 milliarder kroner. Dette er en økning på 16 prosent fra 2019, da kommunene lånte ut 6,7 milliarder kroner. Antall startlån til barnefamilier har likevel gått svakt ned fra 4140 i 2019 til 4083 i 2020.

Sammenlignet med årene før 2019 var imidlertid antall startlån til barnefamilier 8-16 prosent høyere i 2020. Årets nedgang i antall lån har blant annet sammenheng med at Stortinget bevilget 110 millioner kroner i ekstraordinære tilskuddmidler i 2019. Dette vurderes nærmere i analysen av startlån i vedlegg 2.

### Startlån brukes sammen med kommunale boligtilskudd

Fra og med 2020 ble de kommunale boligtilskuddene en del av kommunenes økonomiske rammeoverføringer. I behovsmeldingen til Husbanken for 2020 oppga kommunene at de hadde budsjettert med 456,7 millioner kroner i kommunale boligtilskudd, hvorav 363,4 millioner kroner til etablering.

Dersom den ekstraordinære bevilgningen av tilskuddsmidler i 2019 holdes utenfor, er nivået tilnærmet det samme som Husbanken overførte til kommunene i 2019 (472 millioner kroner). Husbankens data viser at 20 prosent av lånene ble gitt i samfinansiering med tilskudd i 2020, mot 19 prosent i 2019.

**Tilpasser boliger med lån og tilskudd**

Tilpasning av boliger for barn med nedsatt funksjonsevne er ofte kostbare og krever omfattende ombygginger. I 2020 tok 179 barnefamilier opp startlån for å finansiere nødvendige tilpasninger av boligene sine. Dette er 50 færre enn i 2019. Nedgangen kan ha sammenheng med koronasituasjonen. Det er i tillegg Husbankens erfaring at kommunene i mindre grad enn tidligere prioriterte å gi tilskudd til tilpasning.

Husbanken har oppfordret kommunene til å avsette midler i kommunenes budsjett- og økonomiplaner, slik at barnefamilier med behov for tilpassede boliger fortsatt kan søke om tilskudd til tilpasning etter behov. Husbanken har ikke data om kommunenes bruk av tilskuddsmidler til tilpasning.

**Kommunene anskaffer store utleieboliger**

I dialogen med kommunene har Husbanken vektlagt at barnefamilier som ikke ønsker eller kan eie bolig, skal gis støtte til å bo godt og trygt i leieboliger. Husbankens tilskudd til utleieboliger bidro i 2020 til utleieboliger med størrelse tilpasset barnefamilier. 44 prosent av de nye kommunalt disponerte utleieboligene finansiert med dette tilskuddet var større enn 65 kvadratmeter.

Tilsvarende tall for 2019 var 49 prosent. Selv med en liten andelsmessig nedgang fra 2019, viser dette at kommunene prioriterer å skaffe store boliger som er tilpasset barnefamilier.

**30 prosent av bostøttemottakerne forsørger barn**

I gjennomsnitt var 30 prosent av bostøttemottakerne i 2020 forsørgere i barnefamilier. Nivået var det samme i 2019. Gjennomsnittlig utbetalt månedlig bostøtte økte med om lag to prosent fra desember 2019 til desember 2020. I månedene med midlertidige koronatiltak var den gjennomsnittlige utbetalingen ni prosentpoeng høyere enn i desember 2019.

I alt mottok 38 675 barnefamilier bostøtte én eller flere ganger i løpet av 2020, mot 37 462 barnefamilier i 2019. Økningen i antall mottakere kom som følge av økningene i boutgiftstaket over flere år for husstander med flere personer.





## Bostøtten styrket i 2020

**Bostøtteordningen ble styrket med 500 millioner kroner i 2020 som et midlertidig koronatiltak. Husbanken utbetalte om lag 407 millioner kroner ekstra til over 100 000 husstander. Dette tiltaket kom hovedsakelig eksisterende mottakere til gode.**

### **Bostøttemottakere har svært lav eller ingen inntekt**

Husbanken forvalter bostøtteordningen i samsvar med Stortingets vedtak. Lov og forskrift om bostøtte fastsetter hvordan bostøttesaker skal behandles og beregnes. Bostøtten skal bidra til at husstander med lav inntekt og høye boutgifter kan etablere seg eller bli boende i en egnet bolig.

Husbanken utbetalte om lag 3,3 milliarder kroner i bostøtte i 2020. Mellom 77 000 og 92 000 husstander mottok bostøtte hver måned. I overkant av 124 000 husstander mottok bostøtte for minst én måned.

Antall mottakere med arbeidsavklaringspenger (AAP) og dagpenger økte sammenliknet med 2019. I desember 2020 var det nesten 5000 flere husstander med AAP eller dagpenger sammenliknet med tilsvarende periode i 2019.

En stor andel av dem som mottok bostøtte i 2020 hadde midlertidige eller ingen trygdeytelser, og hadde liten eller ingen arbeidsinntekt. I desember 2020 var 69 prosent av mottakerne i denne gruppen. Uføre og alderspensjonister utgjorde resterende 31 prosent.

89 prosent av bostøttemottakerne i desember 2020 bodde i leiebolig. I samme måned hadde i overkant av 30 prosent av mottakerne kommunal utleiebolig som registrert bosted.

### **Koronatiltak rettet mot bostøttemottakere**

Som et midlertidig koronatiltak ble inntektsgrensen i bostøtteordningen for perioden april til oktober endret innenfor et samlet proveny på 500 millioner kroner. Øvre tak for godkjente boutgifter ble midlertidig økt med 1417 kroner per måned i samme

periode for en enpersonshusstand og noe mindre for flerpersonshusstander. I tillegg ble reglene for beregning av bostøttens egenandel justert noe.

Disse to endringene førte til at inntektsgrensene økte med 2916 kroner per måned for en enslig mottager i Oslo. For en enslig mottager i de fleste andre kommuner utenom storbykommunene, økte inntektsgrensen med 2702 kroner per måned.

Totalt ble det utbetalt om lag 407 millioner kroner ekstra til i alt 100 472 husstander. Dette tiltaket kom hovedsakelig eksisterende mottakere til gode. Uføretrygdede utgjorde den største gruppen av nye mottakere som kom inn i bostøtteordningen som følge av tiltakene.

Selv med den vesentlige økningen i inntektsgrensene fikk arbeidsledige personer med dagpenger som hovedregel ikke rett til bostøtte, fordi inntekten deres var for høy. I analysevedlegget til årsrapporten om bostøtte er det en grundigere gjennomgang av koronatiltaket.

### **Skjerming av etterbetalinger som koronatiltak**

Som et ytterligere koronatiltak fikk Husbanken instruks fra departementet om å ikke ta med etterbetalinger av dagpenger og sykepenger i inntektsgrunnlaget for beregning av bostøtte fra mai og ut året. Husbanken fikk også instruks om å se bort fra etterbetalinger fra det forsinkede trygdeoppjøret i 2020. Disse instruksene var en oppfølging av Stortingets anmodningsvedtak, for å sikre at forskyvning av inntekter ikke skulle føre til redusert bostøtte som følge av de midlertidige koronatiltakene.

NAV rapporterte etterbetalinger av AAP feil til Skatteetaten. Det førte til at etterbetalingen av AAP



likevel kom med i beregningen av bostøtte for september for om lag 18 000 mottakere. NAV rettet feilen raskt, og de berørte fikk en ny beregning av bostøtte med etterbetaling i løpet av to uker.

### Skjerming av etterbetalinger som følge av NAV/EØS-saken

Etterbetalinger fra NAV som følge av «NAV-saken» i 2019 ble ikke tatt med ved beregning av bostøtte. Husbanken skjermet utbetalingen til 111 bostøttlemottakere i 2020. Det er totalt utbetalt 368 000 kroner i disse sakene.

### Kommunesammenslåinger og endrede kommunegrupper

Ved beregning av bostøtte deles landet inn i fire kommunegrupper, der øvre tak for boutgifter varierer. I januar 2020 trådte en rekke kommunesammenslåinger i kraft. Enkelte av kommunene som hadde høyere tak for boutgifter ble slått sammen med nabokommuner som ikke hadde det. Stortinget vedtok i statsbudsjettet at høyere tak for godkjente boutgifter i slike tilfeller skulle gjelde i hele den nye kommunen.

### Månedlige maskinelle kontroller mot Lånekassen

Studenter har som hovedregel ikke rett til bostøtte, unntatt studenter med barn og studenter i arbeidskvalifiserende tiltak. I 2020 begynte Husbanken å kontrollere bostøttesøkere mot Lånekassen hver måned med et mer presist uttrekk, slik at løsningen som ble etablert i 2019 ble

forbedret. Bostøttesøkere som mottar ytelser fra Lånekassen, og som ikke kommer inn under unntaksreglene får automatisk avslag på søknader om bostøtte.

I slutten av november 2020 sendte Husbanken ut forhåndsvarsel til 576 studenter som feilaktig hadde mottatt bostøtte høsten 2018. Samlet krav om tilbakebetaling var 4,2 millioner kroner. Den månedlige kontrollen mot Lånekassen gjør behovet for rutinemessige etterkontroller betydelig mindre i fremtiden.

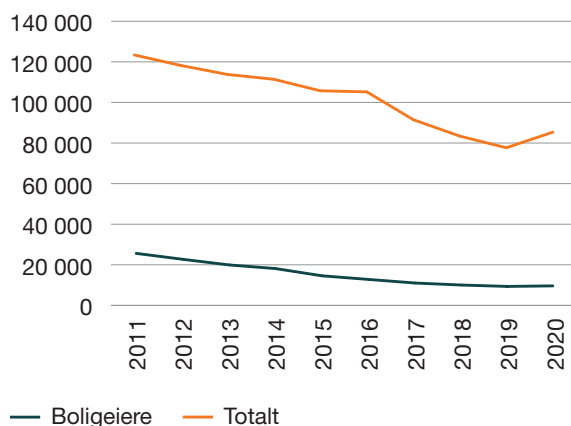
### Flere søker bostøtte elektronisk

79 prosent av bostøttesøknadene ble sendt inn elektronisk i 2020, mot 67 prosent i 2019. Antall elektroniske søknader var spesielt høy i mars, april og mai, da mange boligkontor og NAV-kontor var stengt som følge av koronasituasjonen. I disse månedene søkte 84 prosent elektronisk. 354 646 personer logget seg inn i e-søknad for bostøtte for å søke eller endre opplysninger.

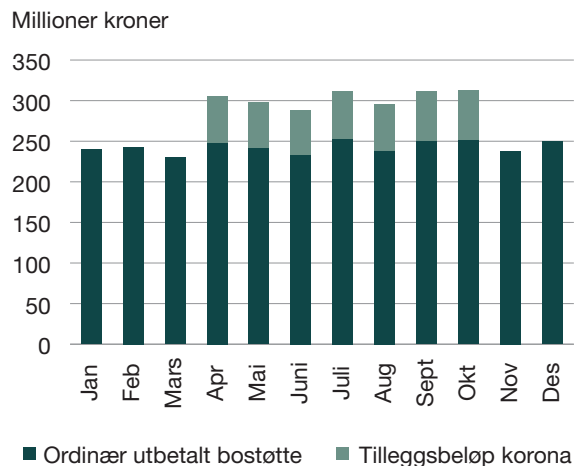
### Bedre digitale tjenester

Selvbetjeningsløsningen «min bostøtte» forbedres fortløpende. I tillegg til å sende inn ny søknad, kan søkerne nå melde fra om endringer i alle opplysninger de selv oppgir. Den som søker kan også ettersende dokumentasjon på boligopplysninger, og de får beskjed om å søke på nytt når de flytter. Dette bidrar til at flere får riktig vedtak, og gir raskere og bedre saksbehandling i kommunene.

Husstander som mottok bostøtte i desember per år, totalt og eiere. Antall. 2011-2020.



Utbetalt bostøtte og effekten av koronatiltakene. 2020





**Etterkontroll av meldepliktige inntekter**

I 2020 gjennomførte Husbanken en etterkontroll av meldepliktige inntekter og formue for året 2018. Alle mottakere ble kontrollert. Meldepliktige inntekter er kapital-, nærings- og utenlandsinntekter, som bostøttemottakerne selv har ansvar for å informere om. Ved etterkontrollen fikk 3270 bostøttemottagere utbetalt tilsammen 12,7 millioner kroner, mens 3065 bostøttemottagere fikk varsel om å tilbakebetale i alt 39,8 millioner kroner. Resultatet er nær identisk med tilsvarende kontroll for året 2017 som Husbanken gjennomførte i 2019.

**Utvikling siste ti år**

Antall husstander som mottar bostøtte er redusert siden 2011. Dette henger først og fremst sammen med underregulering av satsene sammenliknet med utviklingen i mottakernes bostøtte og inntekter i deler av perioden. Dette ble stabilisert med innføringen av ny prisjusteringsmodell fra og med 2017.

I tillegg ble antall mottakere av bostøtte redusert betydelig da Husbanken gikk over til å hente opplysninger om faktiske månedlige inntekter fra a-registeret i 2017. Dette arbeidsgiver- og arbeidstakerregisteret er et grunndataregister som gir en oversikt over alle arbeidsforhold i Norge. Det automatiserte datasamarbeidet reduserte omfanget av tilbakekrav betydelig.

Andelen av bostøttemottakere som eier sin egen bolig har falt betydelig over år. Nedgangen må blant annet sees i sammenheng med inntektsnivået til boligeiere i bostøtten og den overnevnte underreguleringen av satsene ved beregning av bostøtte. I tillegg har satsene for beregning av formuestillegg blitt endret. Analysevedlegget om bostøtte ser nærmere på nedgangen i andelen boligeiere.

## Finansierte 1000 flere boliger

**Hele lånerammen på 21 milliarder kroner ble brukt. Kommunene hadde rekordhøy utbetaling av startlån. Husbanken ga lån til å bygge og oppgradere 2600 boliger med økt kvalitet for livsløp eller miljø. Det er 1000 flere boliger enn i 2019.**

### Økt låneramme ble brukt

Våren 2020 ble lånerammen økt med fem milliarder kroner fra 16 til 21 milliarder kroner. Målet var å gi flere mulighet til å eie egen bolig gjennom startlån, samt å styrke boligbyggingen under koronapandemien. Husbanken satte av midler til alle låneformål i henhold til prioriteringene gitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Resultatet ble at hele lånerammen ble brukt.

### Startlån har førsteprioritet i Husbanken

Startlån er det viktigste økonomiske virkemidlet for at vanskeligstilte skal bli eier av eget hjem. Innenfor lånerammen har startlån førsteprioritet. Alle søknader om startlån fra kommunene til Husbanken ble innvilget. Totalt ble 63 prosent av Husbankens låneramme på 21 milliarder kroner lånt ut til kommunene som startlån i 2020. Dette er tilnærmet samme andel av lånerammen som i 2019. Øvrige låneformål er lån til utleieboliger til vanskeligstilte, lån til boligkvalitet, lån til studentboliger og lån til barnehager.

### Rekordhøy bruk av startlån

Kommunene mottok 39 000 søknader om startlån for tilsammen 34,3 milliarder kroner i 2020. Antall søknader økte med 7000 fra 2019. Antall e-søknader økte med 10 000. Totalt lånte kommunene ut 11,8 milliarder kroner til startlån i 2020, en økning fra 10,5 milliarder kroner i 2019. Kommunene lånte inn 13,2 milliarder kroner fra Husbanken, og det innebærer at 1,4 milliarder kroner ikke ble utbetalt til lånekunder i 2020. Kommunene har dermed en «reserve» til 2021 som tilsvarer om lag 800 boligkjøp finansiert ved startlån.

I 2020 fikk 7038 husstander utbetalt startlån. Det var 216 færre enn i 2019. Gjennomsnittlig startlån var på 1,7 millioner kroner. Det er en økning på om lag 21

prosent fra 2019. Startlånets andel av kjøpesummen for boligene økte fra 79 til 89 prosent fra 2019 til 2020. Andelen startlånsmidler som gikk til barnefamilier økte med to prosentpoeng til 66 prosent fra 2019 til 2020.

Tilskudd til etablering i egen bolig og tilskudd til tilpasning av bolig ble innlemmet i kommunenes rammeoverføringer fra staten i 2020. Kommunene er ikke pålagt å rapportere bruk av tilskuddene. Statistikk fra saksbehandlingssystemet Startskudd tyder på at kommunenes bruk av tilskudd til etablering sammen med startlån i 2020 var på omtrent samme nivå som i 2019.

I en undersøkelse om konsekvensene av pandemien svarte nær 90 prosent av kommunene at de har hatt tilfredsstillende kapasitet til å saksbehandle startlån siden mars 2020. Tre av fire kommuner mente at det er tilstrekkelig fleksibilitet i startlånordningen til å håndtere en så alvorlig og omfattende økonomisk utfordring som pandemien representerer.

### Over 60 prosent av startlånsmottakerne flyttet fra leiebolig.

62 prosent av de som kjøpte bolig ved hjelp av startlån flyttet fra en leiebolig. Det er en økning på to prosentpoeng fra 2019. Av de totalt 4339 husstandene som flyttet fra leie- til eiebolig var 2678 barnefamilier. Av totalt antall husstander som flyttet fra leie- til eiebolig, flyttet 899 husstander fra en kommunal leiebolig og 3440 fra en privat leiebolig, herav henholdsvis 426 og 2252 barnefamilier.

### Refinansiering redusert

982 husstander fikk til sammen 963 millioner kroner i startlån til å refinansiere dyre lån for å kunne beholde boligen. Av disse var 546 barnefamilier. 14 prosent av antall utbetalte startlån fra kommunene

var til refinansiering mot 17 prosent i 2019. I mars forventet kommunene økt andel til refinansiering for høsten 2020 som følge av økt arbeidsledighet. Husbanken arrangerte derfor webinar om refinansiering. Etterspørselen etter refinansiering ble lavere enn mange kommuner antok.

#### Avslag på startlån

Husbanken innvilget samtlige søknader fra kommunene om startlån, både søknader meldt inn i januar og søknader som kom inn gjennom året. Det var likevel over 2100 søkere som fikk avslag med begrunnelse om at kommunen ikke hadde startlånmidler igjen. Flest søkere fikk avslag fordi de ikke var økonomisk vanskeligstilt, manglet betjeningsevne eller var registrert med betalingsanmerkninger.

#### Halvparten binder renten

Halvparten av mottakerne valgte å binde renten i 2020. Det var en økning på to prosentpoeng fra 2019. Fastrenteavtaler sikrer låntaker mot renteøkning og gjør det mulig for flere med lav inntekt å få tilgang på kreditt og betjene lånet sitt.

#### Kommunene tok i bruk Startskudd

Fra 2020 ble det obligatorisk for kommunene å behandle alle søknader om startlån i Startskudd, saksbehandlingssystemet for startlån driftet av Husbanken. 354 av 356 kommuner mottok søknader om startlån. Husbanken har gjennomført opplæring i Startskudd og startlånordningen for 146 nye saksbehandlere i kommunene. Husbanken gir brukerstøtte og bistår kommunene. Kommunale saksbehandlere tilbys opplæring gjennom e-læringsmoduler.

I 2020 ble Startskudd forbedret med en løsning for automatisk avvisningsvedtak for søknader som mangler ettersendt dokumentasjon.

Det ble fattet 1901 avvisningsvedtak. Løsningen effektiviserer saksbehandlingen for kommuner med mange søknader.

#### 1000 flere boliger finansiert med lån til boligkvalitet

Ny forskrift om lån fra Husbanken trådte i kraft 1. januar 2020. Forskriften samler lån til boligkvalitet, utleieboliger, studentboliger, startlån og barnehager i én forskrift. Husbankens lån til boligkvalitet finansierer byggeprosjekter med høyere krav til tilgjengelighet og/eller miljø enn forskriftene krever. Husbanken ga 5,2 milliarder kroner i lån til 2598 boliger med høye kvalitetskrav i 2020, mot 1592 boliger i 2019. To av tre boliger var nybygging og en tredel oppgradering av eldre boliger.

Ny låneforskrift medfører at data for 2020 om fordeling av lån til boliger som tilfredsstillte krav til henholdsvis energi (miljø) og tilgjengelighet ikke direkte kan sammenliknes med tidligere år. I tabell 3.1 er derfor alle nye boliger med kvalitetskrav presentert samlet under «energikrav», og vi oppgir ikke data for 2019 i de andre tabellene nedenfor.

I 2020 ga Husbanken tilsagn av lån til om lag 4,7 milliarder kroner til bygging av 1833 nye boliger. Det ble gitt 1,7 milliarder kroner i lån til 816 boliger som tilfredsstilte krav til energi. Nesten to milliarder kroner ble gitt i lån til 669 nye boliger som tilfredsstilte krav til tilgjengelighet. Resterende 348 nye boliger tilfredsstilte krav både til energi og tilgjengelighet.

I 2020 ga Husbanken tilsagn om 488 millioner kroner til oppgradering av 765 boliger. 79 prosent av boligene tilfredsstilte krav til både energi og tilgjengelighet, totalt 604 boliger. 21 prosent av boligene tilfredsstilte kun krav til energi, totalt 158 boliger.

Tabell 3.1 Lån til boligkvalitet fordelt på formål. Antall og millioner kroner. 2019 – 2020

	2019		2020	
	Tilsagnsbeløp	Antall boliger	Tilsagnsbeløp	Antall boliger
Lån til oppføring av boliger energikrav	2 326	822	2 650	1 142
Lån til oppføring av boliger med tilgjengelighetskrav	-	-	2 042	691
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	334	770	488	765
<b>Totalt</b>	<b>2 660</b>	<b>1 592</b>	<b>5 180</b>	<b>2 598</b>



Tabell 3.2 Lån til oppgradering av eksisterende boliger, fordelt etter kvalitetskrav. Antall, andel og millioner kroner. 2020

	Antall boliger	Andel av totalt antall boliger med lån til oppgradering	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp til oppgradering
Energi og tilgjengelighet	604	79 %	349	71 %
Energi	158	21 %	130	27 %
Tilgjengelighet	3	0 %	9	2 %
<b>Totalt</b>	<b>765</b>	<b>100 %</b>	<b>488</b>	<b>100 %</b>

Tabell 3.3 Lån til nye boliger, fordelt etter kvalitetskrav. Antall og andel. 2020

	Antall	Andel av totalt antall boliger med lån til oppføring	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp til oppføring
Energi og tilgjengelighet	348	19 %	1 040	22 %
Energi	816	45 %	1 654	35 %
Tilgjengelighet	669	36 %	1 998	43 %
<b>Totalt</b>	<b>1 833</b>	<b>100 %</b>	<b>4 692</b>	<b>100 %</b>

**Totalt 5000 boliger lånefinansiert i 2020**

I tillegg til lån til boligkvalitet gir også Husbanken lån til private som bygger utleieboliger for vanskeligstilte og lån til studentsamskipnader og -stiftelser. Samlet lånte Husbanken ut over 7,3 milliarder kroner til nybygging og oppgradering av nesten 5000 boliger i 2020. Fordelingen av boliger og utlån til ulike boligformål framgår av tabell 3.4.

**Nye utleieboliger**

Kommunene disponerer i overkant av 110 000 boliger til vanskeligstilte og personer med behov for omsorgstjenester. Husbanken kan gi lån og tilskudd for å framskaffe egnede boliger med tilfredsstillende standard, funksjoner og lokalisering. Nye boliger kommer til gjennom kjøp, nybygging og ombygginger. Husbankens tilsagnsramme for tilskudd til utleieboliger på 412,5 millioner kroner ble redusert til 337,6 millioner kroner i forbindelse med revidert statsbudsjett.

I 2020 ga Husbanken lån og tilskudd til 658 kommunalt disponerte utleieboliger mot 868 i 2019. Samlet ble det gitt 714 millioner kroner i lån til 310 boliger. Det ble gitt 283 millioner kroner i tilskudd til 391 boliger. Tilsvarende ble det i 2019 gitt 255 millioner kroner i tilskudd til 459 utleieboliger. En viktig grunn til lavere tilskuddsutbetaling i 2020 enn i 2019 er at Oslo kommune har hatt lav kjøpsaktivitet som følge av «Boligbyggsaken».

Mot slutten av 2020 meldte Oslo kommune om et stort behov for tilskudd til utleieboliger i fremtiden. Kommunesammenslåinger i 2020 kan ha utsatt investeringsplaner i påvente av vurderinger av det samlede boligtilbudet i de nye kommunene. Revurderinger eller utsettelse av planlagte prosjekter som følge av koronapandemien kan også ha redusert etterspørselen.

Tabell 3.4 Lån til boligkvalitet, utleieboliger og studentboliger. Antall og millioner kroner. 2019 – 2020

	2019		2020	
	Tilsagnsbeløp	Antall boliger	Tilsagnsbeløp	Antall boliger
Lån til boligkvalitet	2 660	1 592	5 180	2 598
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	1 278	534	714	310
Lån til studentboliger	1 930	2 951	1 441	2 086
<b>Totalt</b>	<b>5 868</b>	<b>5 077</b>	<b>7 335</b>	<b>4 994</b>

Det ble gitt tilsagn om 34 millioner kroner i tilskudd til 54 boliger øremerket rusmiddelavhengige i 2020. I tillegg ble det gitt investeringstilskudd til 43 omsorgsplasser som retter seg mot målgruppen rus og sosiale problemer.

#### Private og ideelle framskaffer boliger i samarbeid med kommunene

Private selskaper og andre som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte kan få finansiert utleieboliger med lån og/eller tilskudd. Dette forutsetter at det inngås en langvarig avtale med kommunen om bruk av boligene til vanskeligstilte.

Låneavtalene er normalt på 50 år, mens tilskudd nedskrives over 30 år. Av de 658 nye kommunalt disponerte boligene i 2020 ble 155 framskaffet gjennom samarbeid og avtaler med kommunene, 116 gjennom tilvisningsavtaler og 39 gjennom tildelingsavtaler.

I 2020 ble praksisen og erfaringene med slike tilvisnings- og tildelingsavtaler evaluert. I perioden 2014 til 2020 ble det realisert 3724 utleieboliger gjennom ordningene, herav disponerer kommunene 2604 boliger. Det tilsvarer om lag 2,4 prosent av den samlede porteføljen av kommunalt disponerte boliger.

Sammenlignet med kommunale boliger og innleie for utleie, er omfanget av boliger med tilvisnings- og tildelingsrett lavt. Kommunene som deltok i evalueringen vurderte likevel ordningene som relevante i det boligsosiale arbeidet, og et godt supplement til kommunenes øvrige portefølje av boliger til vanskeligstilte.

#### Forsøk med utleieboliger

Husbanken har samarbeidet med kommunene om forsøksprosjekter med formål om å bidra til et bedre tilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det ble godkjent ett forsøksprosjekt i 2020 til Skien kommune og sykehuset i Telemark for å bygge seks småhus på tomten til sykehuset.

Formålet med boligene er å gi personer med rusmiddelavhengighet og psykiske lidelser botrening og kartlegge videre oppfølging før de flytter ut i ordinære kommunale boliger. I tillegg skal prosjektet prøve ut hvordan sykehusets tjenester i større grad kan integreres med kommunens oppfølging. Oppstarten ble utsatt på grunn av koronapandemien. Forsøksprosjektet skal evalueres.

#### Tilskudd til heis

Husbanken ga 38 millioner kroner i tilsagn om tilskudd til syv søknader om etterinstallering av heis, som totalt omfattet 262 boliger. Gjennomsnittlig tilskuddsandel var på 49 prosent av investeringskostnaden. Til prosjektering av heis ble det gitt om lag én million kroner til syv søknader som totalt omfattet 298 boliger.

#### Flere fikk tilskudd til tilstandsvurdering

I 2020 ga Husbanken 6,6 millioner kroner i tilskudd til å tilstandsvurdere nesten 7000 boliger. I 2019 ble det gitt fem millioner kroner til å tilstandsvurdere om lag 5000 boliger. Økningen kan ha sammenheng med at Husbanken har satt søkelys på tilstandsvurdering som et nyttig kartleggingsverktøy for eldre borettslag med vekt på etterisolering og økt tilgjengelighet. Tilstandsvurdering kan gi grunnlag for å søke om lån til oppgradering.

Tabell 3.5 Tilskudd til etterinstallering og prosjektering av heis. Millioner kroner og antall. 2019 – 2020

	År	Tilsagn i mill. kr.	Antall boenheter	
			Antall heiser	betjent
Etterinstallering	2019	48	42	479
	2020	38	23	262
Prosjektering	2019	2	46	939
	2020	1	12	298

## Massivtre i Stavanger



Ferdig prosjektert byggetrinn 1 der Husbanken har finansiert 23 av de 33 leilighetene.

Skisse: Eplestien AS/arkitektene Helen & Hard AS

På Tasta utenfor Stavanger er 50 Husbankfinansierte leiligheter mellom 50 og 100 m<sup>2</sup> under bygging. Miljøboligene i Eplestien er fordelt på to blokker og bygges i massivtre. Boligene bygges i tråd med teknisk forskrift (TEK17) og blir universelt utformet. Prosjektet prioriterer miljø og sosial bærekraft, og har ulike prisklasser som gjør leilighetene aktuelle for en bred målgruppe. Tilsagn om lån til boligkvalitet på til sammen 158 millioner kroner i byggetrinn 1 og 2 ble gitt til Eplestien AS i juni 2020. Utbygger INEO Eiendom AS skal etter planen ha disse to blokkene ferdig i desember 2021.

Prosjektet tilfredsstillende disse miljøkravene:

- Maksimalt 0,1 prosent av spesifiserte helse- og miljøfarlige stoffer
- Minst 80 prosent av avfallet kildesorteres
- Minst 25 prosent av bygningsprodukter skal ha miljødokumentasjon
- Fossilt brensel blir ikke brukt til oppvarming eller tørking i byggeperioden



Elementer i massivtre monteres bit for bit i byggetrinn 1.

Foto: Johnny Galta/INEO Eiendom AS



## Energioppgradering i Trondheim



Ferdig etterisolert murfasade og tak med nye lavenergi vinduer og dører.

Dronefoto: Martin Aursand, Timberbygg AS

Ved Lerkendal i Trondheim har de 18 leilighetene i Sorgenfrisletta borettslag blitt etterisolert og fått ny fasade. Da oppgraderingen av den 60 år gamle lavblokka stod ferdig i november 2020, hadde leiligheter forbedret energikarakteren fra E til B. Borettslaget finansierte oppgraderingen med egenkapital, tilskudd fra Enova og lån til boligkvalitet fra Husbanken. Lånet på 6,4 millioner kroner ble utbetalt til borettslaget i desember 2020. Utbygger har vært Timberbygg AS.

Tiltak fra Enovas tilskuddspakke «beste tilgjengelige teknologi»:

- Nytt klimaskall bestående av yttertak, yttervegger og lavenergi vinduer og ytterdører
- Loftet ble etterisolert
- Kosmetisk oppussing av fellesrom og oppganger



Slik så baksiden av den 60 år gamle boligblokka ut før oppgraderingen startet.

Foto: Martin Aursand, Timberbygg AS

## Omstilling for sykehjem – innovativ virkemiddelbruk

**Smitteverntiltak, kommunesammenslåing og revurdering av fremtidige behov førte til redusert etterspørsel etter investeringstilskudd til sykehjemsplasser. Husbanken ga kommunene tilsagn om investeringstilskudd til 1308 omsorgsplasser i 2020, fordelt på 574 sykehjemsplasser og 734 omsorgsboliger. Innovativ bruk av investeringstilskudd og momskompensasjon i ti prosjekter vil gi 80 mennesker med nedsatt funksjonsevne mulighet til å eie boligen selv. For å kjøpe boligen kan personene søke startlån og eventuelt tilskudd til etablering.**

### Omstilling for sykehjem

Samlet tilsagnsramme for investeringstilskuddet var på om lag 3,7 milliarder kroner i 2020, redusert til 2,7 milliarder kroner i nysalderingen i statsbudsjettet. Kommunene benyttet nesten hele den reduserte tilsagnsrammen til tross for et år med mye usikkerhet om behov og planprosesser.

Av de 1308 plassene Husbanken ga tilskudd til, utgjorde 684 nyetablerte plasser og 624 rehabiliterte plasser. Omsorgsplasser i nye bygg som skal erstatte bygg som utfases, hører inn under rehabiliterte plasser.

### Årsaker til endret etterspørsel

De to siste årene har det vært en nedgang i kommunenes etterspørsel etter investeringstilskudd. Søknadsinngangen var lavere i både 2019 og 2020 enn i de fem foregående årene, og samlet tilsagnsbeløp er redusert. På oppdrag fra Husbanken kartla Agenda Kaupang mulige årsaker i 100 kommuner. Kartleggingen viser at økt satsing på forebyggende innsats og hjemmebasert omsorg reduserer behovene for kommunale botilbud.

Videre har koronapandemien og kommunesammenslåinger gitt redusert etterspørsel i 2020. 34 av kommunene oppgir at koronapandemien i stor grad har forsinket arbeidet med å fornye eller øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger.

Halvparten av kommunene som har slått seg sammen med andre kommuner, oppgir at sammenslåingen i stor grad har hatt innvirkning på dette arbeidet.

### Innovativ virkemiddelbruk gir mennesker med nedsatt funksjonsevne egen eiebolig

Regjeringen har åpnet for at kommunene kan se flere statlige virkemidler i sammenheng. Målet er at flere med nedsatt funksjonsevne kan velge hvordan de vil bo og eie boligen selv. Husbanken har informert kommunene om hvordan virkemidler kan brukes i sammenheng.

I 2020 ga Husbanken tilsagn om investeringstilskudd til 80 omsorgsboliger som beboerne skal eie selv. Boligene er fordelt på ti ulike prosjekter. Det er mennesker med nedsatt funksjonsevne innenfor målgruppe utviklingshemmet eller annen funksjonshemming som skal bo i boligene. 49 av beboerne er under 25 år, mens 31 er i aldersgruppen 25-67 år.

Når kommunen selger nye omsorgsboliger til borettslag, vil kjøpesummen ofte kunne reduseres med om lag 50 prosent eller mer av byggekostnadene på grunn av investeringstilskudd og momskompensasjon. Ved aktiv bruk av startlån og eventuelt tilskudd til etablering, kan mennesker med

nedsatt funksjonsevne finansiere egen eid bolig med de kvalitetskrav som gjelder for omsorgsboliger.

#### Tilskudd til lokalt produksjonskjøkken

Ordningen med tilskudd til etablering av lokalt produksjonskjøkken ble innført i oktober 2019. I 2020 ga Husbanken tilsagn til fem prosjekter med tilskudd til lokalkjøkken for til sammen 24 millioner kroner. Det ble etablert seks kjøkken som skal betjene totalt 548 brukere.

#### Kontinuerlig intern kompetanseheving og samordnet praksis

Evalueringen av investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem i 2019 viste at mange kommuner er svært fornøyde med Husbankens veiledning og dialog, og at Husbanken har vært en viktig støttespiller for mange kommuner. Rapporten pekte samtidig på behov for mer samordnet praksis på tvers av regionkontorene i Husbanken. Husbanken har fulgt opp med interne tiltak som støtter opp under felles praksis.

#### Plankrav som nytt prioriteringskriterium

Husbanken utredet også et forslag til nye prioriteringskriterier for investeringstilskuddet. Hovedforslaget innebar å innføre et plankrav. I et oppfølgende oppdrag ba Helse- og omsorgsdepartementet Husbanken om å utrede hvordan et slikt plankrav kan implementeres i investeringstilskuddsordningen. Flere og en større andel eldre i befolkningen kan ikke møtes med heldøgns omsorgstilbud alene.

Formålet med et plankrav er å stimulere til bedre og mer helhetlige behovsvurderinger knyttet til de mest kostnadskrevende tilbudene i kommunene. Plankravet skal lede til kunnskap om egen situasjon og at kommunene utvikler planer for å møte behovene i hele bo- og tjenestetrappen. Det innebærer økt oppmerksomhet om tilbud på lavere trinn i bo- og tjenestetrappen og økt innsats med bo- og stedsutvikling i et forebyggende perspektiv.

#### Sikkerhets- og velferdsteknologi

Regjeringen er opptatt av å bygge trygge og sikre sykehjem og omsorgsboliger. Slike bygninger skal være tilrettelagt for å kunne installere teknologiske løsninger. Med bistand fra SINTEF vurderte Husbanken i 2020 ytterligere krav for å gi trygge rammer for beboerne. Et eksempel er krav om

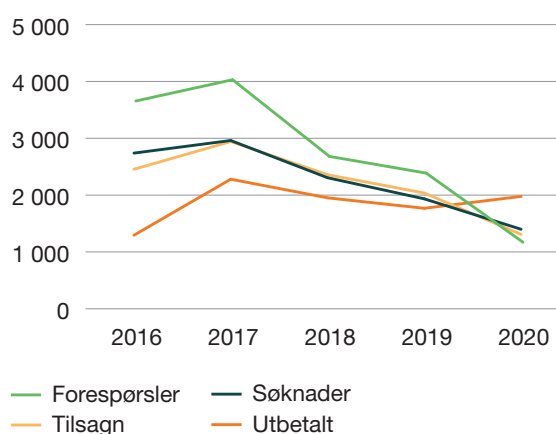
tilgangskontroll, for å forebygge at beboere åpner feil dører og går inn på andre beboeres rom. Husbanken leverte anbefalingene til Helse- og omsorgsdepartementet i september.

#### Trygghetsboliger

I dagens bo- og tjenestetrappe er det et gap mellom offentlige heldøgnsstilbud og tilrettelagte boliger. Mange eldre bor i en uegnet bolig. De står overfor et boligmarked med betydelig underdekning av tilrettelagte leiligheter og store geografiske variasjoner i tilbud og pris. På oppdrag fra Helse- og omsorgsdepartementet utredet Husbanken hvordan en egen stimuleringsordning for trygghetsboliger kan innrettes og hvilke økonomiske incentiver som kan benyttes.

Departementet la til grunn at trygghetsboliger er rettet mot personer som ikke har behov for heldøgns omsorg, men som har problemer med å klare seg i egen bolig. Boligene ble forutsatt å ha nøktern standard, fellesareal og noen servicefunksjoner. Oppdraget omfattet også å utrede hvordan økonomiske virkemidler best kan innrettes for å ivareta områder som ikke har velfungerende boligmarkeder og personer med lav inntekt og/eller lav egenkapital. Utredningen ble levert i oktober.

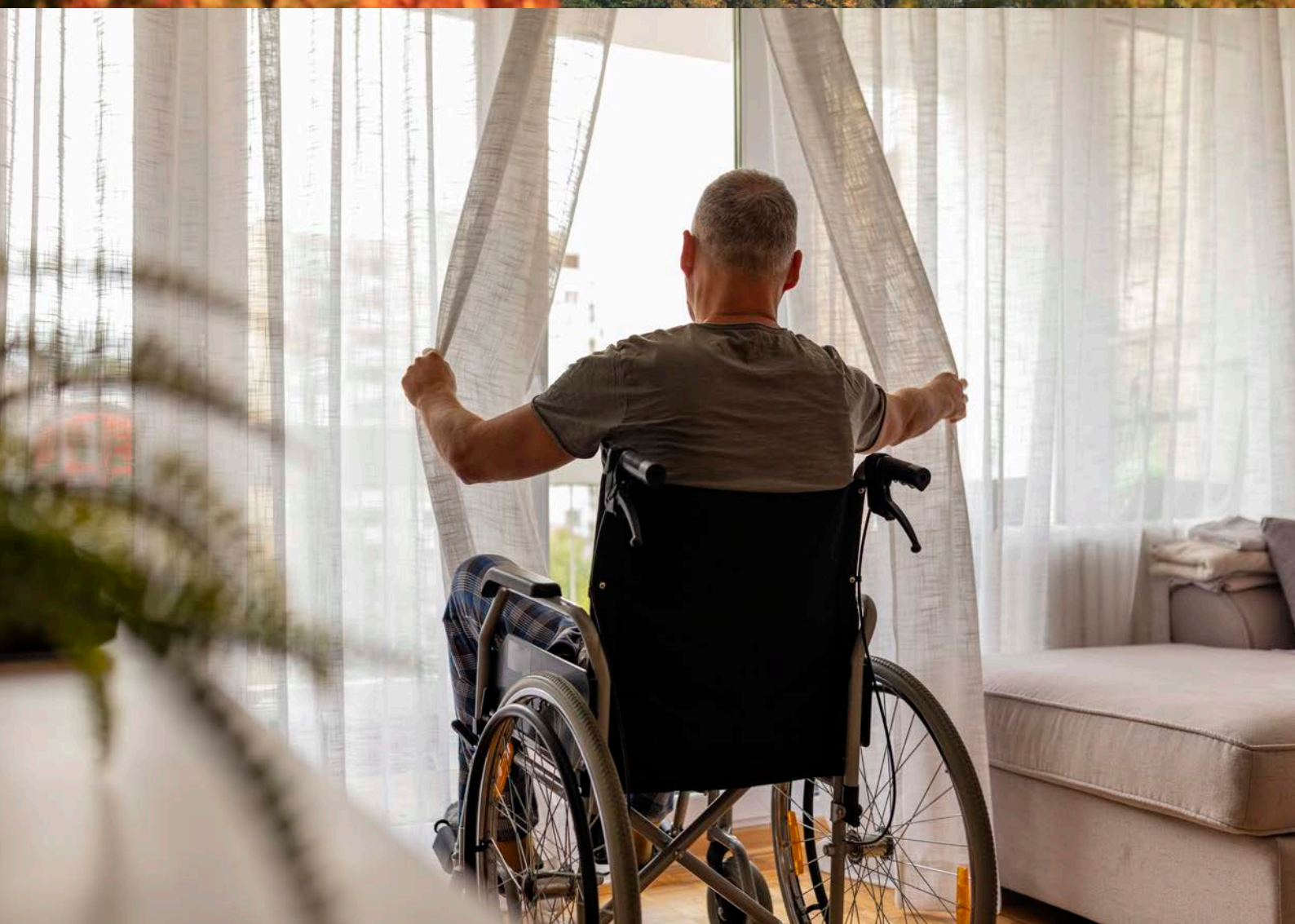
Antall omsorgsplasser fordelt på forespørsler, søknader, tilsagn og utbetalinger. 2016-2020.





Tabell 3.6 Antall omsorgsplasser og tilsagnsbeløp. Millioner kroner. 2011 – 2020

	<b>Omsorgsplasser</b>	<b>Tilsagnsbeløp</b>
2011	1 128	1 178
2012	1 165	1 099
2013	1 378	1 424
2014	2 463	3 603
2015	2 430	3 744
2016	2 455	4 091
2017	2 942	5 124
2018	2 332	4 235
2019	2 036	3 456
2020	1 308	2 549





## 2094 studentboliger oppgraderes

**Som et ekstraordinært koronatiltak ble det etablert en egen tilskuddsordning for å oppgradere eldre studentboliger i 2020. Av den ekstra bevilgningen på 250 millioner kroner ble det gitt tilsagn for 249 millioner kroner til å oppgradere 2094 studentboliger. Totalt ble det gitt tilsagn om tilskudd til å bygge eller oppgradere drøyt 4100 studentboliger fordelt på 33 prosjekter. Det ble ferdigstilt nærmere 1400 studentboliger.**

Tilskudd og lån til å bygge og oppgradere studentboliger skal bidra til å gi studenter et rimelig og forutsigbart boligtilbud. Kunnskapsdepartementet ga tilsagn til 18 nye studentboligprosjekter og 15 oppgraderingsprosjekter i 2020. Prosjektene omfattet 4114 studentboliger hvorav 2020 nye og 2094 oppgraderte studentboliger.

Det tar flere år fra tilsagn blir gitt til boligene er ferdig bygget. Regjeringens satsing på bygging av studentboliger har pågått siden 2015.

Dekningsgraden for studenter har gradvis økt, og er nå på omlag 15 prosent. I 2020 ble det ferdigstilt i underkant av 1400 nye studenthybler i Ås, Stavanger, Fredrikstad, Bø, Volda, Levanger og Mo i Rana. Et høyt antall studentboliger er under bygging og vil bli ferdigstilt i 2021.

### Tilskudd til oppgradering - koronatiltak

Som følge av koronapandemien og konsekvensene for norsk økonomi, foreslo regjeringen våren 2020 å stimulere til økt sysselsetting gjennom å øke aktivitet i byggenæringen. Som ett av tiltakene bevilget Stortinget i juni 250 millioner kroner i tilskudd til å oppgradere eksisterende studentboliger. Midlene skulle gå til prosjekter som kunne igangsettes raskt. Det var et krav at bygningene som ble tildelt tilskudd måtte være bygget før 1989, og at det var mer enn 30 år siden det eventuelt var gitt tilskudd til byggingen.

Det ble gitt tilsagn om tilskudd for vel 249 millioner kroner til å oppgradere 2094 studentboliger. Blant annet ble det gitt støtte til å oppgradere 468

studenthybler på Moholt i Trondheim og til 368 studenthybler på Kringsjø og Sogn i Oslo. Oppgraderingene skal være ferdig gjennomført i 2021.

### Høy etterspørsel etter lån til oppgradering

Staten fullfinansierer de fleste nye studentboligene gjennom tilskudd fra Kunnskapsdepartementet og lån fra Husbanken. Husbanken ga tilsagn om lån for 511 millioner kroner til å bygge nye studentboliger. Det var en nedgang på cirka 66 prosent fra 2019.

Det ekstraordinære tiltaket med tilskudd til oppgradering av studentboliger, medførte at etterspørselen etter lån til oppgradering økte med 130 prosent til 930 millioner kroner. Totalt ble det gitt tilsagn om 1,4 milliarder kroner i lån til studentboliger.

### Ny studentboligoversikt

I samarbeid med studentsamskipnadene etablerte Husbanken en oversikt over den samlede studentboligmassen. Ved utgangen av 2020 omfattet oversikten rundt 44 000 studenthybler. Data om studentboligene er tilgjengelig på Husbankens nettsider.

Tabell 3.7 Tilskudd til nye og ferdigstilte hybelenheter. Tilsagn og utbetalt. Antall og millioner kroner. 2016 – 2020

	Antall nye hybelenheter*	Tilsagn tilskudd i mill. kr	Antall ferdigstilte hybelenheter*	Utbetalt tilskudd i mill. kr
2016	2 200	614	2024	586
2017	2 500	686	1302	234
2018	2 188	715	1533	263
2019	1 448	453	726	659
2020	2 020	740	1371	300

\* "Nye hybelenheter" er hybelenheter som har fått tilsagn om tilskudd i perioden. "Ferdigstilte hybelenheter" er hybelenheter som er blitt ferdigstilt i perioden.

Tabell 3.8 Tilskudd til oppgradering av studentboliger. Tilsagn og utbetalt. Antall og millioner kroner. 2020

	Antall hybelenheter	Tilsagn	Utbetalt
2020	2094	249	149

Tabell 3.9 Lån til studentboliger fordelt på bygging og oppgradering. Antall og mill. kroner. 2016 – 2020

	Totalt antall hybelenheter og tilsagn om lån		Lån til nye studentboliger		Lån til oppgradering	
	Antall	Tilsagn i mill. kr	Antall	Tilsagn i mill. kr	Antall	Tilsagn i mill. kr
2016	2 706	1 641	1 966	1 225	740	416
2017	932	810	641	596	291	214
2018	725	444	378	274	347	170
2019	2 951	1 930	2 234	1 526	717	404
2020	2 086	1 441	666	511	1 420	930





# Kommune-stat-samarbeidet ble digitalisert over natten

**Kommunenes bruk av startlån ble rekordhøyt. Bruk av tilskudd til etablering ble opprettholdt. Etterspørselen etter tilskudd til utleieboliger økte siste halvår. Dialogen mellom kommunene og Husbanken om boligsosialt arbeid ble heldigital.**

## Fra seminar til webinar

Kommunene og Husbanken omstilte seg raskt til digitalt samarbeid. I den første fasen av pandemien var det noe lavere aktivitet på det boligsosiale arbeidet. Årsaken var at kommunene måtte prioritere smittevern og ulike strakstiltak.

Aktiviteten tok seg raskt opp og samlet sett ble innsatsen god. Seminarer ble erstattet med webinarer. Resultatet ble flere deltagere sammenlignet med tidligere års fysiske seminarer. Husbanken arrangerte i overkant av 620 møtepunkter med kommunene. Møtepunktene inkluderer både fysiske og digitale møter, webinarer, konferanser og samlinger. Tilsvarende antall møtepunkter med kommunene i 2019 var 550.

## Barn og bolig på dagsorden

For at flere barnefamilier skulle bo bedre, ble temaet satt på dagsorden i all dialog mellom kommunene og Husbanken. Det ble gjennomført tre nasjonale webinarer med tema «barna først», om sammenhengen mellom barnekonvensjonen og bruk av boligsosiale virkemidler.

Forskningsrapporter og eksempler fra kommuner ble presentert. Ressurspersoner innenfor gjeldsrådgivning i Barne- og familiedepartementet og NAV var blant foredragsholderne på eget webinar om bruk av startlån til refinansiering. Det er også avholdt digitalt kurs for nye startlånssaksbehandlere i kommunene.

## Kommunene lånte mer til startlån

Kommunene lånte 13,2 milliarder kroner fra Husbanken i 2020, en økning på 2,5 milliarder fra 2019. Husbanken låneramme ble utvidet med 5

milliarder kroner våren 2020. Da var det 120 kommuner som søkte om tilsammen 1,9 milliarder mer i startlånmidler. Alle søknader om startlån fra kommunene ble innvilget. Bruken av øvrige økonomiske virkemidler ble videreført på om lag samme nivå som i 2019.

## Boligsosial monitor viser boforhold i kommunene

Boligsosial monitor gir kommunevis oversikt over den boligsosiale situasjonen på utvalgte områder for viktige målgrupper. I monitoren kan kommunene sammenligne situasjonen sin med andre kommuner og kartlegge områder hvor det er behov for endring. Det gjør at kommunene kan planlegge og prioritere det boligsosiale arbeidet bedre, inkludert bruken av økonomiske og andre virkemidler.

Monitoren har blitt forbedret og utviklet til ny versjon i samarbeid med utvalgte kommuner. I løpet av 2020 ble monitoren videreutviklet med flere nye indikatorer og nye datasett fra SSB. I 2020 hadde monitoren 4500 oppslag og 21 500 sidevisninger.

## Behovsmeldingen gir forutsigbar og effektiv søknadsbehandling

Kommunene melder inn behov for Husbankens økonomiske virkemidler digitalt i verktøyet behovsmeldingen innen 31. januar hvert år. Kommunen søker om startlån i behovsmeldingen, Husbanken behandler søknadene og utbetaler lån til kommunen i februar/mars. For øvrige lån og tilskudd får Husbanken oversikt over behovet til hver kommune og for kommunene samlet for hele året.

Husbanken kan dermed følge opp behovene i dialogen med kommunene, behandle søknader raskere og gi mer presise prognoser for lån og



tilskudd nasjonalt. Gjennom 2020 er behovsmeldingen videreutviklet og oppdatert i tett samarbeid med kommunene.

#### **Økt bruk av digital rådgivning på veiviseren.no**

Husbanken drifter og utvikler nettstedet veiviseren.no, hvor kunnskap, regler, virkemidler og praktiske eksempler presenteres digitalt. Antall brukere økte med åtte prosent, fra 2000 ukentlige brukere i 2019 til 2160 ukentlig i 2020. Sidevisningene økte med 9,7 prosent, fra 255 000 sidevisninger i 2019, til 282 600 sidevisninger i 2020.

Evalueringen av Bolig for velferd viser at de store kommunene benytter veiviseren.no som et oppslagsverk, mens de små og mellomstore kommunene bruker den som en veileder i arbeidet med de boligsosiale oppgavene. En tredjedel av kommunene sier at veiviseren.no har bidratt til å forbedre det boligsosiale tjenestetilbudet i kommunen, og bidratt til kommunens organisering av det boligsosiale arbeidet.

Veiviseren.no blir videreført som informasjons- og veiledningsressurs i regjeringens strategi Alle trenger et trygt hjem (2021 – 2024).

#### **Eksempel på boligsosiale hensyn i kommunal planlegging: Sandnes kommune**

Husbanken har samarbeidet med Sandnes kommune om boligsosiale hensyn i planlegging og organisatoriske endringer. Samarbeidet har gitt godt kunnskapsgrunnlag, god forankring av det boligsosiale arbeidet i de kommunale planer og i den politiske ledelsen i kommunen.

Kommunen har dermed raskt kunnet justere investeringene i økonomiplanene og etablere flere barnefamilier i eiebolig gjennom bruk av startlån og eieretablering for barnefamilier med lav inntekt. De siste fem årene har startlånsrammen økt fra 175 millioner kroner til 395 millioner i Sandnes kommune, og andelen av dette som er lånt ut til barnefamilier har økt fra 45 til 63 prosent.

#### **Storbyene deler erfaringer og lærer av hverandre**

Husbanken er tilrettelegger for et storbynettverk med kommunene Bergen, Drammen, Oslo, Stavanger og Trondheim. Byene melder at de har størst utbytte av å lære hvordan andre storbyer har løst sine boligsosiale utfordringer.

«Husbanken sin støtte er og har vært viktig for faglig påfyll og innspill i det boligsosiale arbeidet. Vi blir holdt oppdatert og vi får god erfaringsoverføring fra andre byer»

- Sandnes kommune

Ifølge storbyene selv har deltagelse i nettverket også ført til konkrete innspill og begrunnelser i politiske saker i kommunene. For eksempel har Bergen kommune vedtatt en egen plan for områdesatsing i perioden 2020-2024, og program for boligforsyning i 2019-2030.

#### **Tilskudd til bolig- og områdeutvikling**

I 2020 tildelte Husbanken totalt 20,2 millioner kroner i tilskudd til bolig- og områdeutvikling. Av dette fikk Oslo 9,4 millioner kroner, Bergen 7,7 millioner og Trondheim 3,1 millioner kroner. Områdesatsing skal bidra til bedre levekår i byområder med store utfordringer. Samtidig med koronautfordringene har kommunene fortsatt kontinuerlig med områdesatsingene.

Hoveddelen av tilskuddsmidlene er benyttet til å

- utarbeide strategier for å løse bomiljøutfordringer knyttet til uheldig konsentrasjon av kommunalt disponerte utleieboliger
- skape aktiviteter for å integrere innvandrere og flyktningsbarn
- utvikle informasjons- og medvirkningsprosesser som har ført til større engasjement og initiativ blant innbyggere og private aktører
- legge til rette for kommunal investering og egeninnsats
- bygge aktivitetsparker
- oppgradere uteområder, parker og bibliotek (arbeidene er delvis utført som jobbtrening for ROP-gruppen)

- oppgradere fellesarealer, flere møteplasser og belysning som har bidratt til mer sosialt fellesskap og et tryggere nærmiljø

NOU 2020:16 Levekår i byer peker på at det kan være urealistisk å se effekter av områdesatsinger på levekårsstatistikken, men at enkelttiltak kan ha stor betydning for dem de treffer. Husbanken har benyttet mange års erfaring fra områdesatsinger i dialogen med byene om hvilke tiltak som kan treffe godt for mange.

I januar 2020 arrangerte Kommunal- og moderniseringsdepartementet, storbyene, Husbanken og andre departementer en erfaringskonferanse om områdesatsinger. Konferansen samlet 350 deltagere fra hele landet. Det var befaringer i Oslo og Drammen og flere tematiske verksteder. I evalueringen av konferansen oppga deltagerne at det var svært nyttig og relevant for deres arbeid.

#### **Regionale samarbeidsarenaer etablert**

I samarbeid med Husbanken har statsforvalterne etablert regionale arenaer sammen med regionale myndigheter, fylkeskommuner og andre sentrale aktører. Målet er å bedre regional koordinering og samordning av bolig og tjenester.

#### **Aktivt samarbeid med interesseorganisasjoner og utbyggere**

Husbanken samarbeider med utbyggere og interesseorganisasjoner på det boligsosiale området. Blant de viktigste er KS, Kommunale boligadministrasjoners landsråd (KBL), Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner (SAFO), Norske boligbyggelag (NBBL), Boligprodusentene, Leieboerforeningen og Norsk kommunalteknisk forening (NKF).

Dialogen gir verdifulle innspill om situasjonen i boligmarkedene og for brukergrupper og kommuner. Et praktisk resultat er Husbankens bidrag i utarbeidelsen av KS' nye håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn.

#### **Bolig for velferd-strategien evaluert med gode resultater**

Regjeringens nasjonale strategi Bolig for velferd ble avsluttet og eksternt evaluert i 2020 av Oslo Economics og NIBR.

Evalueringene viser at strategien har ført til

- mer helhetlige føringer for det boligsosiale arbeidet i kommunene, og bedre samarbeid på tvers av ulike etater og fagområder
- boligsosialt arbeid har blitt sterkere forankret på ledernivå i flere kommuner
- bedre samarbeid mellom ulike enheter og fagområder om boliger og oppfølgingstjenester internt i kommunene
- veiviseren.no ble etablert som det største og varige enkelttiltaket i strategiarbeidet, og er en ressurs for informasjon og veiledning på det boligsosiale området
- bedre fordeling av ansvar, oppgaver og forventninger i kommunens boligsosiale arbeid har bidratt til å identifisere boligsosiale utfordringer, øke effektiviteten og forbedre tjenestetilbudet
- den boligsosiale kompetansen i kommunene har økt, særlig på operativt nivå
- på flere områder har vanskeligstilte barnefamilier, flyktninger og personer med rusproblemer og/eller psykiske lidelser fått en bedre bosituasjon

Evalueringen viser også at kommunenes samarbeid med Husbanken har vært spesielt viktig for kompetansebygging og politisk og administrativ forankring. Husbankens kommuneundersøkelse fra desember 2020 understøtter dette. Omtrent 50 prosent av kommunene rapporterer at veiviseren.no har bidratt til å styrke deres kompetanse.

Strategien Bolig for velferd løftet i siste fase frem to hovedtiltak: arbeidsprosesser for å redusere bostedsløshet og tiltak for bedre boforhold for barn og unge. Evalueringen viste at prioritering av to områder var nyttig. Bosituasjonen for personer med rusmiddelavhengighet og psykiske lidelser har blitt bedre i løpet av strategiperioden. Kommunenes oppfølging omkring bolig og tjenester har vært mer samordnet og helhetlig.

Personer med rusmiddelavhengighet og samtidige psykiske lidelser er overrepresentert blant de bostedsløse i Norge. De foreløpige dataene fra tellingen av bostedsløse i 2020 presenteres i vedlegg 3. Dataene vil inngå som grunnlag for innsatsen med å nå nullvisjonen om antall bostedsløse i Norge.



Evalueringen viser at barnefamilier i strategiperioden har fått bedre hjelp til å skaffe en egnet bolig. Et flertall av kommunene prioriterte barnefamilier ved tildeling av startlån. Langt færre barnefamilier bor i en midlertidig bolig fra kommunen, og av de som bor slik har varigheten blitt vesentlig redusert.

#### **Velferdsetatene samarbeider**

Velferdsdirektoratene og Husbanken har et løpende samarbeid for bidra til ulike statlige strategier og for å gi kommunene helhetlige løsninger.

Husbanken bidro med fagressurser i arbeidet med opptrappingsplan for rusfeltet (2016-2020), nasjonal strategi for samordnet tilbakeføring etter endt straff (2017-2021), Regjeringens plan for omsorgsfeltet 2015-2020 og i utvikling av Regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier «like muligheter i oppveksten» (2020-2023).

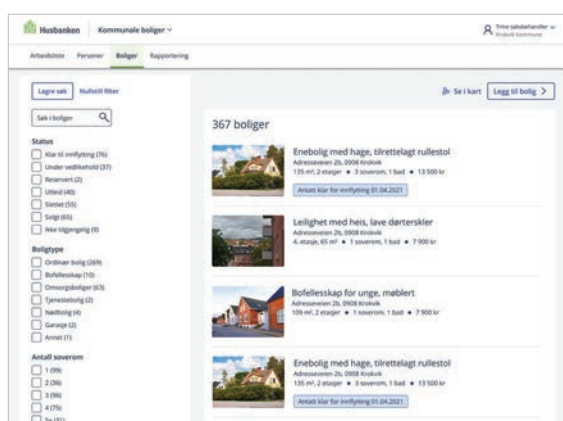
Koronasituasjonen endret møteformen til digitale møter. I 2020 hadde Husbanken over 100 samarbeidsmøter med statlige virksomheter og aktører på regionalt nivå.

#### **Kommunene mer tilfreds med Husbanken**

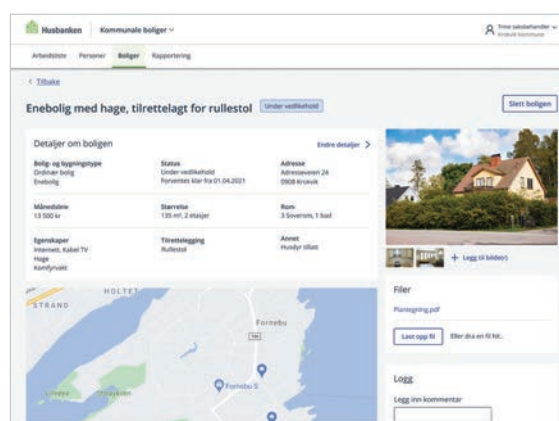
Husbankens kommuneprogram ble avsluttet i 2020. Målet har vært å styrke kommunenes arbeid med å skape gode boforhold og bo- og nærmiljø for innbyggerne generelt, og for vanskeligstilte på boligmarkedet spesielt. Kommunene har de senere årene vært meget godt fornøyd med samarbeidet med Husbanken. Tilfredsheten økte ytterligere fra 2019 til 2020, som vist i tabell 2.5 i kapittel 2.

## Kobo – digital løsning for kommunale utleieboliger

Husbanken samarbeider med KS og en rekke kommuner om å utvikle digitale løsninger som vil lette prosessen med å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger. Prototypen ble utviklet i 2020, og målet er å ferdigstille de første delene i løpet av 2021. Kobo finansieres over statsbudsjettet med 90 millioner kroner over tre år.



På prototypens søkeside kan man velge ulike filtre for et mer treffsikkert resultat. En kan for eksempel krysse av for boligtype, hvilke som er innflyttingsklare eller under vedlikehold, hvordan boligen er utstyrt og avstand til skole og butikk.



På boligsidene står all informasjon som kommunen har registrert på de aktuelle boligene. Her får man blant annet svar på leiepris, boligens størrelse, om husdyr er tillatt, og når den forventes å bli ledig. Kommunen kan også registrere boligsøkere med aktuelle opplysninger om personen og det potensielle leieforholdet. Man kan også søke opp personnummer, laste opp dokumenter og sende meldinger.

## Høy kunnskapsproduksjon i 2020

**Husbanken fikk utført 12 eksterne analyser, utredninger og evalueringer i 2020. 17 kunnskapsprosjekter har fått støtte til boligsosialt arbeid. Husbanken leverte i tillegg 14 egne analyser og større utredninger til departementene.**

**Eksternt utførte analyser, utredninger og evalueringer presenteres kortfattet i tabellen nedenfor.**

Tabell 3.10 Oversikt over eksternt utførte utredninger. 2020

Områderettet innsats som virkemiddel	Formålet med oppdraget er å gi kunnskap om ulike metoder brukt i områdesatsinger. Kunnskapsoversikten gir kunnskap om områdeinnsatser brukt i andre land som etter evaluering oppfattes som vellykkede.
Eksterne aktørers innspill til den varslede boligmeldingen.	Seks eksterne miljøer utarbeidet innspill/notater til kunnskapsbehov innenfor det boligsosiale området og nye muligheter til kunnskapsutvikling knyttet til økende grad av digitalisering.
Analyse av inntektssituasjonen til bostøttemottakere og tidligere mottakere av bostøtte.	Oppdraget belyser den helhetlige inntektssituasjonen til husstander som mottar bostøtte, samt at det gjennomgår og gir et mer utfyllende bilde av husstander som ikke lenger har rett til bostøtte.
Nullpunktsmåling ved innføring av ny forskrift for lån.	Nullpunktsmålingen gir status for grunnlånet og et indikatorsett som Husbanken kan bruke til å måle utviklingen.
Analyse av rapporteringen i kommuneprogrammet.	Rapporten gir en gjennomgang og analyse av den kvantitative rapporteringen fra kommunene i perioden 2016-2019. I tillegg gir den en strukturering og analyse av den kvalitative rapporteringen fra kommunene i perioden 2016-2019.
Evaluering av Bolig for velferd.	Formålet med evalueringen var å gi kunnskap om effektene knyttet til målene i Bolig for velferd og gi et kunnskapsgrunnlag for videre boligsosialt arbeid.
Boligrådgivning i kommunene: Resultater og suksessfaktorer.	Formålet med oppdraget var å dokumentere gode eksempler og vise resultater fra kommuner som har etablert tverrfaglige boligrådgivningsgrupper, samt å gi grunnlag for videre arbeid.
Evaluering av praksis og erfaringer med tilvisnings- og tildelingsavtaler.	Oppdragets formål var å kartlegge måloppnåelse for tilvisnings- og tildelingsavtaler og avdekke eventuelle styrker og svakheter ved ordningene.
Sikkerhetsteknologi i omsorgsboliger og sykehjem.	Formålet med rapporten er å kartlegge og vurdere sikkerhetsteknologi til bruk i omsorgsboliger og sykehjem med den spesifikke hensikten å forebygge, avverge og begrense vold og trusselsituasjoner. Prosjektet er finansiert av Helse- og omsorgsdepartementet.
Kartlegging av bostedsløse 2020.	Tellingen av bostedsløse ble utført i uke 47. Oppdraget er i rute og endelig rapport blir levert våren 2021. Foreløpige resultater presenteres i vedlegg 3.
Mobilitet blant eldre på boligmarkedet. Drivere, barrierer og holdninger.	Utredningen danner et kunnskapsgrunnlag for Husbankens arbeid med å utvikle virkemidler slik at eldre kan bo lengre hjemme, enten ved å flytte til en mer egnet bolig eller utbedring av egen bolig.
Eieretablering av husholdninger med lave inntekter. Oppdatering av kunnskapsgrunnlag.	Oppdraget gir en oppdatering av kunnskapen knyttet til potensialet for at husholdninger med lave inntekter skal bli og forbli eiere.
Barna først: Bruk av Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie.	Utredningens hovedformål var å evaluere Husbankens virkemidler rettet mot barnefamilier. Oppdraget dokumenterte og evaluerte også "Barna først" rettet mot barnefamilier.

### Tilskudd til boligsosiale tiltak

Tilskuddet skal stimulere til kunnskapsutvikling, nytenkning og innovasjon om boligsosialt arbeid og boligsosial politikk. Frivillige, private og offentlige aktører som forsknings- og utdanningsinstitusjoner kan søke om tilskudd.

Husbanken prioriterer prosjekter og tiltak som utvikler nye metoder, konsept og løsninger som kan tas i bruk av flere. Tabell 3.8 viser hvem og hvilke prosjekter Husbanken ga tilskudd til i 2020. I tillegg har ni masterstudenter fått stipend. Studentopp gavene vil bli presentert på husbanken.no.

Tabell 3.11 Tilskudd til boligsosiale tiltak. Prosjekter og mottakere 2020

Leieboerforeningen	Foreningen har fått støtte til drift og tiltak som bidrar til å styrke leietakeres rettsikkerhet og kunnskap om leiemarkedet.
Kirkens Bymisjon	Prosjekt for å utvikle nye konsepter og metoder som kan bidra til å redusere gapet mellom behandling og etablering i egen bolig. Det er en videreutvikling av boligskolen SAFIR, for å hjelpe vanskeligstilte inn i egen bolig.
Kirkens Bymisjon	Prosjekt med utvikling av nytt konsept for boligtiltak til unge voksne med rusmiddelavhengighet og samtidige psykiske lidelser. Tilbudet omfattes av rammeavtalen mellom Oslo kommune og Bymisjonen.
Stiftelsen Telemarksforskning	Prosjekt om individuell boligplan. Målet er å gi helhetlig bistand til vanskeligstilte personer og familier som ønsker å oppnå en stabil og god livs- og bosituasjon.
Høgskolen i Innlandet	Prosjektet Selvbo ser på effekten av selveid bolig for lavinntektsfamilier og vektlegger brukerinvolvering og kommunenes tjenester. Utgangspunktet er kvalitative intervjuer med beboere som har fått bolig gjennom Kongsvingermodellen og medarbeidere i kommunene som har arbeidet med modellen og fulgt opp familiene.
NIBR, Oslo Met	NIBR har gjennomført en statistisk analyse av unike registerdata inkludert Husbankens bostøtteregister. Analysen viser den økonomiske fordelene av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander.
NTNU	Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger i Boligstiftelsen i Trondheims bygningsmasse. Pilotprosjekt som er godt forankret i Trondheim kommune og som vil kunne gi ny kunnskap om hvordan en kommune med utgangspunkt i ledig boligmasse kan utvikle alternative boligløsninger for vanskeligstilte.
Møreforskning Molde	Kartlegging av kommuners boligmasse og planlegging for fremtidens eldreomsorg knyttet til de demografiske endringene.
NORCE	Utvikling av modell for å beregne behov og tilgang på tilgjengelige boliger for eldre i kommunene.
NTNU	Dokumentere hvordan Jarleveien 10 fungerer som omsorgsboliger for rusavhengige. I Jarleveien er det et høyt antall enheter samlet på et sted og prosjektet har vært, og er, omdiskutert. Det har nå vært i bruk i om lag tre år og både beboerne og kommunen har rukket å gjøre seg en god del erfaringer.
SINTEF	Prosjekt for mer kunnskap om gode boligløsninger for bostedsløse og personer med rusmiddelavhengighet og samtidige psykiske lidelser, med vekt på brukerperspektivet. Undersøkelse for å få mer kunnskap om «småhus» og fordel og ulemper med denne løsningen.
Høgskulen på Vestlandet	Videreføring av prosjekt fra 2019. Om hva som hemmer og fremmer bruk av velferdsteknologi i boliger disponert av personer med rusmiddelavhengighet og samtidige psykiske lidelser.
FEANTSA	Housing First Hub. Gjennom å støtte HUBen får Husbanken tilgang til europeisk ekspertise på fagområdet Housing First og et stort nettverk av forskere og organisasjoner som arbeider med fagområdet. Husbanken samarbeider med NAPHA som drifter det nasjonale nettverket for Housing first i Norge for Helsedirektoratet om å dele erfaringer og kunnskap.
KBL	Utvikle og spre kunnskap og god praksis innen boligpolitikk og boligsosialt arbeid og videreføre dette til landets kommuner.



Byantropologene	Boligbygging med sosial bærekraft. Prosjekt om hvordan ulike kommuner og utbyggere kan samarbeide på et tidlig tidspunkt og hvordan boligutviklere sammen med kommunen kan bidra til gode løsninger for å fremskaffe boliger til alle.
Pensjonistforbundet på vegne av Bostøttealliansen	Utredning av bostøtten med spesielt søkelys på effekter for mottakere og de som faller utenfor. Bostøttealliansens formål er å sette lys på bostøtteordningen og lete etter gode løsninger der hvor bostøtten ikke treffer målgrupper og formål godt nok.
Stiftelsen Ormsundveien	Modellen «innsats til leie» belyses. I denne modellen skal det tilbys lavere leie mot at leietaker gjør enkle drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Det utarbeides en standard leiekontrakt og intensjonsavtale der egeninnsats kommer frem som en del av husleien.

### Husbankens egne utredninger

Husbanken har i 2020 utredet faglige spørsmål som grunnlag for arbeidet med ny strategi for den sosiale boligpolitikken på følgende tema:

- Bostedsløse
- Bosituasjonen for utviklingshemmede
- Botilbud for eldre
- Nybygging i distriktene
- Bærekraftsmål og bolig
- Samarbeid med frivillig sektor

Øvrige interne utredninger og analyser er omtalt i sammenheng med den faglige rapporteringen i andre deler av årsrapporten.

### Kunnskapsformidling

Eksterne rapporter er tilgjengelig for alle på husbanken.no og veiviseren.no. Husbanken har arrangert webinarer hvor ny kunnskap presenteres og diskuteres. Statistikk for økonomiske virkemidler presenteres på husbanken.no.

### Kunnskapsbasert praksis

Målet med å innhente og formidle kunnskap er å bedre det boligsosiale arbeidet. Husbanken gjennomgår ny kunnskap med sikte på å endre egen praksis og gi kunnskapsbaserte tilrådinger til departementene. Husbanken oppdaterer råd og veiledning til kommuner og andre aktører i tråd med funn fra evalueringer og nye analyser.

# Utvikling, innovasjon og drift av digitaliserte tjenester

**Husbanken var rustet til å betjene kommuner og lånekunder heldigitalt da koronapandemien krevde nye arbeidsformer. Utviklingsressursene ble prioritert til nytt saksbehandlings- og forvaltningssystem for lån og tilskudd, og utvikling av ny løsning for å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger**

## Overgang til digital arbeidshverdag

Husbanken har over flere år satset på å etablere en arbeidsplattform som gjør det mulig for alle medarbeidere å arbeide sikkert og effektivt utenfor kontoret. Derfor var Husbanken godt rustet til å håndtere overgangen til heldigital dialog med kommuner, kunder og samarbeidspartnere.

Overgangen til arbeid hjemmefra innebar i hovedsak tiltak om opplæring og god informasjon til alle ansatte. I en intern spørreundersøkelse foretatt ved årsskiftet svarte 90 prosent av de ansatte at de fikk den brukerservice de trengte for å løse tekniske problemer. Over 80 prosent svarte at de hadde nødvendig teknisk utstyr.

## Stabil og sikker drift

For å øke sikkerheten og skape stabil drift har sentral infrastruktur blitt oppgradert med ny brannmur. Backup på annen lokasjon er oppgradert med nye servere. Tilgangsløsningen til Husbankens systemer (VPN) er byttet. Husbanken har tilnærmet 100 prosent oppetid på innloggingstjenester for søkere av bostøtte og lån og på saksbehandlingssystemer som brukes av kommunalt ansatte. Tiltak for bedret informasjonssikkerhet er nærmere omtalt i kapittel 4.

## Drifter systemer for kommunene

Over 4600 saksbehandlere i kommunene var registrert som aktive brukere av Husbankens systemer i 2020. Dette omfatter først og fremst saksbehandlingssystemer for bostøtte, Startskudd (systemet for saksbehandling av startlån), Behovsmeldingen, søknadsløsningen for investeringstilskudd og tilgang til nettbanken Mitt kundeforhold som kommunal låntaker i Husbanken.

Mitt kundeforhold hadde en økning i samlet antall brukere fra kommuner, bransjeaktører og privatpersoner på om lag 19 prosent sist år, fra nesten 40 000 i 2019 til over 47 500 i 2020.

## Kundeservice

Husbankens brukerservice har behandlet 5000 saker fra eksterne kunder i 2020. Med flere nye nettbaserte løsninger for kommunale saksbehandlere de siste årene, har andelen eksterne henvendelser økt til å være omtrent på nivå med interne. Da alle ansatte måtte arbeide hjemmefra i mars, økte andelen interne henvendelser de første månedene for så å falle tilbake til normalen mot slutten av året. Husbankens brukerservice har behandlet totalt 11 000 saker i 2020.

## Digital tjenesteplattform gir effektiv utvikling

Over flere år har Husbanken bygd opp en robust tjenesteplattform. Den legger til rette for sikker utveksling av data med andre aktører, og danner et rammeverk for å kunne håndtere endringsbehov effektivt. I dette inngår å kunne endre innretningen av økonomiske virkemidler på en mer smidig måte, forbedre tjenestene, og håndtere eksterne endringer som påvirker Husbankens tjenester. Tjenesteplattformen består av interne felleskomponenter og rammeverk som bidrar til helhet i brukeropplevelsen og enklere etterlevelse av lov og forskrift, blant annet knyttet til informasjonssikkerhet.

I 2020 ble sikkerheten ytterligere økt gjennom å bruke Maskinporten fra DigDir for sikker autentisering av maskin-til-maskin-kommunikasjon. Tjenesteplattformen gjorde det mulig for Kobo-

prosjektet å komme raskt opp med løsninger som kunne testes mot referansegrupper og utvikles videre sammen med pilotkommunene.

#### **Brukerens behov i sentrum**

Brukerne skal raskt finne, forstå og kunne ta i bruk Husbankens tjenester. Husbanken gjennomførte en rekke spørreundersøkelser, intervjuer og brukertester i 2020 for å forbedre og utvikle nye digitale tjenester. Forbedret innsikt i de ulike brukergruppens behov bidro til vesentlige forbedringer av husbanken.no. Det ga mer målrettede tjenester til søkerne.

I 2020 ble det enklere for verger å søke startlån på vegne av søker. Samtidig benyttet Kobo-prosjektet hypotesedrevet utvikling som metode, for å ivareta brukernes behov og levere hyppige endringer som kunne testes på referansebrukere.

#### **To store utviklingsprosjekter prioritert**

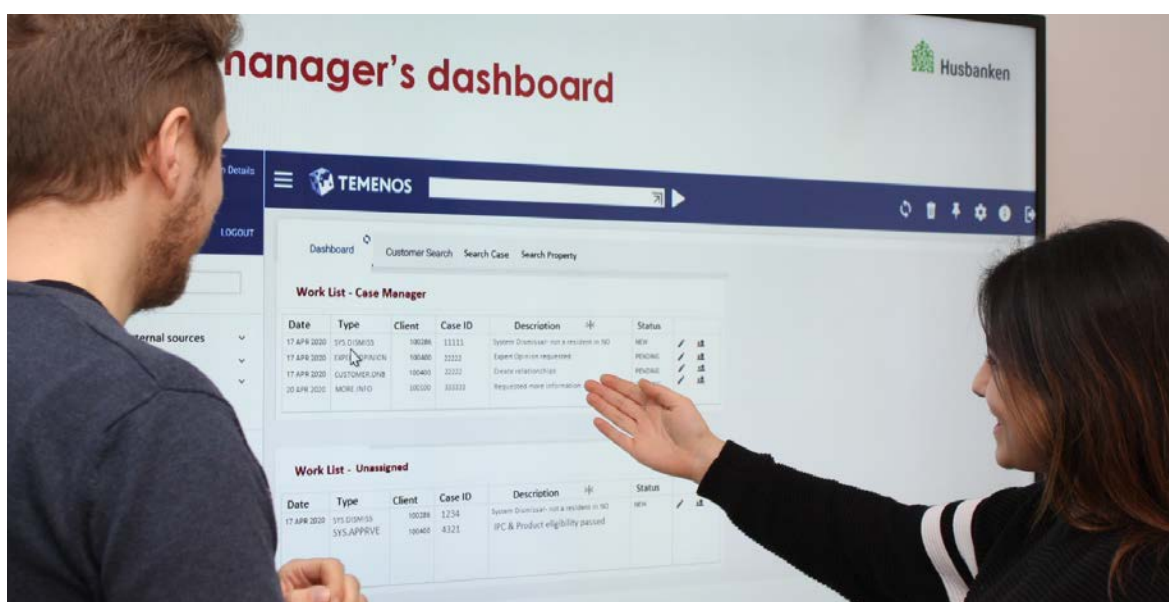
To store utviklingsprosjekter krevde hoveddelen av Husbankens utviklingsressurser i året som gikk, Kobo og nytt lånesystem. Husbanken utvikler en digital løsning som vil lette prosessen med å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger. Målet er at prosjekt Kobo skal starte med å levere funksjonalitet til pilotkommunene i 2021.

Husbanken arbeider med å innføre et nytt system for saksbehandling og forvaltning av lån og tilskudd. Arbeidet med å forberede overgangen fra gamle egenutviklede systemer til et nytt system levert av Temenos AS pågikk i hele 2020. Prosjektets gjennomføringsplaner har blitt endret betydelig, som følge av at man ikke kan møtes fysisk.

Designarbeidet som har foregått i 2020 skulle opprinnelig gjennomføres med leverandøren sittende i Husbankens lokaler for å lære raskt og overføre kompetanse mellom begge parter. Husbanken har satt i verk tiltak for å holde fremdriftsplanen, men ved inngangen til 2021 er det en betydelig risiko forbundet med smitteverntiltak knyttet til koronapandemien.

Samtidig som Husbanken har arbeidet med disse to store prosjektene gjennom året, har bostøttesystemet blitt tilpasset endringer i regelverket. Den langsiktige satsingen på å digitalisere Husbankens eksisterende tjenester og utvikle nye har vært ressurskrevende. Både ressursbruken til digitalt utviklingsarbeid og til å drifte digitaliserte tjenester er vesentlig økt de siste årene.

## Nytt system for forvaltning av lån og tilskudd



**T24 er det nye systemet for saksbehandling og forvaltning av lån og tilskudd. Det skal erstatte Husbankens 30 år gamle egenutviklede bankssystemer. Det nye lånesystemet er en del av Husbankens flerårige moderniseringsprogram for digitale tjenester.**

Det nye lånesystemet skal

- øke fleksibiliteten og muligheten til å endre tjenestene raskt
- gi bedre oversikt over eksisterende låneportefølje
- gi bedre personvern og økt informasjonssikkerhet

Prosjektet involverer en stor del av Husbankens kapasitet og kompetanse på lån- og tilskuddsområdet. I tillegg til Temenos' egne ansatte arbeider 20 av Husbankens medarbeidere full tid med å tilpasse systemet til Husbankens nettbank, e-søknadsløsninger og administrative systemer. I tillegg bidrar 30-40 fagpersoner som støtte i ulike deler av arbeidet. Parallelt utvikles en ny løsning for kvote og rammestyring i samarbeid med Evry.

### Leverandør: Temenos

- Temenos er en stor sveitsisk leverandør av funksjonalitet innenfor låneforvaltning.
- Husbanken har valgt Temenos standardløsning T24.



## Høy produksjon og mer effektiv drift

**Aktiviteten i Husbanken var høyere i 2020 enn i 2019 for lån, kunnskapsproduksjon og samarbeid med kommunene. Smitteverntiltak gjorde at driftsutgiftene ble redusert. Frigjorte midler ble brukt til å styrke utvikling og drift av digitale tjenester. Effektiviseringsprogrammet har resultert i kostnadsreduksjoner og omprioriteringer på 64 millioner kroner ved utgangen av 2020.**

### **Midlertidige kostnadsreduksjoner og gjennomføring av effektiviseringsprogrammet**

Husbanken styrer moderniseringen av tjenester og arbeidsprosesser innen rammen av et treårig effektiviseringsprogram. Hovedmålet for programmet er å kutte kostnader med 20 millioner kroner og frigjøre 30 millioner til utvikling og drift av nye digitale tjenester innen 2022. Gjennom midlertidige og varige kostnadsreduksjoner ble det frigjort 32 millioner kroner fra administrasjonsbudsjettet til egenfinansiering av nye og videreutviklede digitale systemer i 2019 og 2020.

I tillegg er det gjennomført kostnadsomstillinger med 32 millioner for å styrke forvaltning, drift og vedlikehold av digitale tjenester i samme periode. Tilpasning av driften til smitteverntiltak ga midlertidige kostnadsreduksjoner som gjorde det mulig å øke egenfinansiering av digitale tjenester. Når smitteverntiltakene fases ut vil det igjen bli behov for å finansiere aktiviteter som ikke kan løses digitalt. Da vil driftskostnadene øke.

### **Store investeringer øker vedlikeholdskostnadene**

I 2019 investerte Husbanken 50 millioner kroner i ny- og videreutvikling av digitale løsninger som moderniserer tjenester og arbeidsprosesser. Investeringene økte til 70 millioner kroner i 2020, og planene for 2021 legger opp til en ytterligere satsing opp mot 100 millioner kroner. De største investeringene i 2020 var nye digitale tjenester for kommunale utleieboliger og nytt lånesystem. Nye digitale tjenester for kommunene bidrar til effektivisering utenfor Husbanken. Investeringene gir varige og økende krav til ressursbruk til forvaltning, drift og vedlikehold i Husbanken.

### **Bemanningsstyring og økt produksjon**

Digitaliseringsarbeidet i Husbanken er styrket. Med en stram bemanningsstyring har kompetanse og kapasitet blitt overført til de høyest prioriterte arbeidsoppgavene. Husbanken behandlet søknader og disponerte en låneramme økt fra 16 til 21 milliarder kroner. I tillegg økte antall møtepunkter med kommunene. Kunnskapsproduksjonen var mer omfattende enn tidligere år.

## Bruk av økonomiske virkemidler 2020

Tabell 3.12 Husbankens økonomiske virkemidler og forbruk. Antall og millioner kroner. 2020

Virkemiddel	Mottakere/ boliger/plasser	Tilsagn (i mill. kroner)	Utbetalt (i mill. kroner)
Bostøtte	124 250	-	3 326
Startlån*	7 038	-	11 835
Startlån**	-	13 209	-
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	1 142	2 650	-
Lån til oppføring av livsløpsboliger	691	2 042	-
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	765	488	-
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	310	714	-
Lån til studentboliger	2 086	1 441	-
Lån til barnehager	1 355	427	-
Tilskudd til utleieboliger	391	283	-
Tilskudd til heis	560	39	-
<i>Prosjektering</i>	298	1	-
<i>Etterinstallering</i>	262	38	-
Tilskudd til tilstandsvurdering	6 923	7	-
Tilskudd til boligsosiale tiltak	27	11	-
Bolig- og områdeutvikling i byer	-	20	-
Tilskudd til studentboliger***	2 020	740	449
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser****	1 308	2 549	-
<i>Rehabilitering</i>	624	1 396	-
<i>Netto tilvekst</i>	684	1 129	-
<i>Tilskudd til lokalkjøkken</i>		24	
Tilskudd til kompensasjon for renter og avdrag til omsorgsboliger og sykehjem gitt i perioden 1998-2004****	-	-	821
Rentekompensasjon kirkebygg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2005-2019*****	-	-	36
Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2002-2016***	-	-	179

\* Gjelder kommunenes utlån.

\*\* Gjelder Husbankens utlån til kommunene.

\*\*\* Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet.

\*\*\*\* Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet.

\*\*\*\*\* Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet.

## Bruk av virkemidler i distriktene

### Læringsnettverk etablert

Husbankens økonomiske virkemidler benyttes av enkelthusstander, kommuner og boligutviklere i hele landet. I 2020 etablerte Distriktssenteret og Husbanken nettverket «aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene». Mange distriktskommuner har i dag høyere dekning av omsorgsboliger og sykehjemsplasser enn i sentrale strøk, og det er store samfunnsgevinster ved at kommunene tar en mer aktiv rolle i boligpolitikken.

I prosjektperioden 2020 til 2022 skal de 12 kommunene i nettverket realisere konkrete prosjekter innenfor områder som aldersvennlige arealplaner, tilpasning av bolig og nye innovative boformer. Kommunene definerte i 2020 mål for egen deltakelse i satsingen, fagressurser ble mobilisert og møteplasser ble opprettet. I 2020 ble samarbeidet også i dette læringsnettverket flyttet over i digitale former.

### Oversikt over virkemiddelbruk i distriktene

Tabellene nedenfor viser hvor mye av Husbankens virkemidler som brukes i distriktene. Oversiktene er sortert etter Statistisk sentralbyrås sentralitetsindeks<sup>1)</sup>, en grov indikator for befolkningens nærhet til arbeidsplasser og tjenester.

Sentralitetsindeksen er delt inn i seks klasser. Klasse en er kategorien med de «mest sentrale» kommunene og klasse seks inneholder de «minst sentrale». Klasse fem og seks omfatter til sammen 209 av 356 kommuner i 2020. Her bor om lag 14 prosent av befolkningen. Inkluderes også sentralitetsklasse fire, så omfatter området 280 kommuner. Her bor om lag 31 prosent av befolkningen.

Tabell 3.13 Boliger finansiert i distriktene fordelt etter virkemiddel og sentralitet. Antall. 2018 – 2020

Virkemidler	klasse 5 og 6			Klasse 4, 5 og 6		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	78	56	126	289	214	404
Lån til oppføring av livsløpsboliger	110	-	-	373	-	-
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	7	3	16	103	18	147
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	106	24	87	240	197	260
Lån til studentboliger*	0	0	0	142	463	163
Startlån fra kommunene**	918	1 094	1 099	2 323	2 609	2 463
Tilskudd til utleieboliger	24	46	43	85	104	133
Investeringsstilskudd***	330	408	807	465	734	983

Ny låneforskrift fra 2020 medfører at lånedata fra 2020 ikke direkte kan sammenlignes med data fra tidligere år på alle områder (gjelder for tabell 3.14 og 3.15 også). Lån til studentboliger er nå et eget låneformål. Tidligere grunnlån til kjøp av utleieboliger er erstattet med lån til utleieboliger til vanskeligstilte. Det nye formålet lån til boligkvalitet er splittet i lån til miljøvennlige boliger, lån til livsløpsboliger og lån til oppgradering av eksisterende boliger.

For å kunne fremstille historiske sammenlignbare data best mulig er følgende gjort:

- Studentboliger og utleieboliger er skilt ut fra tidligere grunnlansdata. Disse gjenfinnes nå i egne rader.
- Boliger som fikk grunnlån til oppføring og som oppfylte kvalitetskravene (miljø og tilgjengelighet) for tidligere år er presentert samlet under lån til miljøvennlige boliger.

\* Antall boliger = hybelenheter

\*\* Gjelder kommunenes utlån.

\*\*\* Inkluderer omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Tabell 3.14 Bruk av virkemidler i distriktene fordelt etter virkemiddel og sentralitet. Andel av samlet tilsagnsbeløp. 2018 – 2020

Virkemidler	Klasse 5 og 6			Klasse 4, 5 og 6		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Bostøtte	6 %	7 %	7 %	17 %	18 %	19 %
Startlån fra Husbanken*	10 %	10 %	10 %	26 %	26 %	25 %
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	6 %	7 %	6 %	27 %	24 %	20 %
Lån til oppføring av livsløpsboliger	12 %	-	-	49 %	-	-
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	2 %	1 %	10 %	12 %	5 %	27 %
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	12 %	2 %	18 %	30 %	31 %	37 %
Lån til studentboliger	0 %	0 %	0 %	6 %	17 %	22 %
Lån til barnehager	10 %	3 %	4 %	23 %	32 %	6 %
Investeringsstilskudd	25 %	18 %	32 %	38 %	36 %	40 %
Tilskudd til utleieboliger	5 %	9 %	5 %	16 %	20 %	13 %
Tilskudd til heis	4 %	1 %	0 %	9 %	35 %	2 %
Tilskudd til boligsosiale tiltak**	0 %	0 %	-	5 %	2 %	-
Tilskudd til tilstandsvurdering	3 %	1 %	2 %	24 %	15 %	22 %

\* Gjelder Husbankens utlån til kommunene.

\*\* I 2018 var ikke sakene registrert ned på kommunenivå.

Tabell 3.15 Bruk av virkemidler i distriktene fordelt etter virkemidler og sentralitet. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2018 – 2020

Virkemidler	Klasse 5 og 6			Klasse 4, 5 og 6		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Bostøtte	208,8	183,0	191,4	566,7	83,2	499,1
Startlån fra Husbanken*	1 370,1	1 031,7	899,1	3 406,0	2 748,2	2 398,6
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	166,4	154,3	284,6	705,4	549,8	937,6
Lån til oppføring av livsløpsboliger	253,4	-	-	990,8	-	-
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	9,3	4,8	33,8	59,5	17,4	88,7
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	85,0	28,9	289,6	211,0	391,4	594,1
Lån til studentboliger	0	0	0	79,5	321,0	99,2
Lån til barnehager	40,6	13,4	21,5	96,1	131,1	32,2
Investeringsstilskudd	630,7	638,1	1 361,9	965,2	1 254,6	1 676,6
Tilskudd til utleieboliger	13,6	22,0	18,0	44,2	51,1	52,4
Tilskudd til heis	1,5	0,5	0	3,6	17,7	0,7
Tilskudd til boligsosiale tiltak**	-	0	-	0,6	0,4	-
Tilskudd til tilstandsvurdering	0,2	0	0	1,5	,7	0,6

\* Gjelder Husbankens utlån til kommunene.

\*\* I 2018 var ikke sakene registrert ned på kommunenivå.

1) Sentralitetsindeksen - SSB)





## Oversikt over oppdrag og styringsparametere

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oppsummering av oppdrag og styringsparametere gitt i tildelingsbrevene. Flere av oppdragene er mer utfyllende redegjort for i resultatrapporteringen under de enkelte temaer i kapittel 3 og i analysevedleggene. Frister som løper inn i 2021 er oppgitt, mens tidsfrister i 2020 ikke oppgis.

<b>Hovedmål 1: Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig</b>	<b>Resultat 2020</b>
Oppdrag 1: Kartlegge antall bostedsløse i Norge i 2020.	Kartleggingen viser at det var 3325 bostedsløse i Norge i uke 48 i 2020. Ved forrige kartlegging, i 2016, var antallet 3909. Det er en nedgang på 584 eller 15 prosent. Kartleggingen omtales nærmere i vedlegg 3.
Oppdrag 2: Ekstern evaluering av strategien Bolig for velferd. Mandatet for evalueringsoppdraget utformes i samarbeid med departementet.	Evalueringen viser at den nasjonale strategien har bedret det boligsosiale arbeidet på viktige områder og at kommunenes samarbeid med Husbanken har vært spesielt viktig for kompetansebygging og politisk og administrativ forankring.
Oppdrag i tillegg til tildelingsbrev nr. 5: Vurdering av utdanningstilbudet på det boligsosiale området.	Oppdraget er etter avtale med KMD erstattet av oppdrag 8 i tildelingsbrevet for 2021 om å utvikle en kompetanseplan på det boligsosiale området for alle kommuner.
<b>Delmål 1: Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne eie egen bolig</b>	
<i>Styringsparametere:</i>	
Flere barnefamilier får startlån i 2020 sammenliknet med 2019.	4083 barnefamilier fikk lån i 2020 mot 4140 i 2019. Kommunene har i tillegg en "reserve" i låneopptak fra Husbanken fra 2020 som tilsvarer om lag 800 lån.
Andel brukere som benytter Husbankens e-søknad for bostøtte skal øke i 2020 sammenlignet med 2019.	Andelen økte fra 70 prosent i desember 2019 til 79 prosent i desember 2020.
Antall husstander som flytter fra leiebolig til eiebolig skal øke i 2020 sammenlignet med 2019.	Antall husstander som flyttet fra leie- til eiebolig gikk ned fra 4344 i 2019 til 4339 i 2020.
Antall sidevisninger i nettressursen veiviseren.no skal opprettholdes.	Sidevisningene økte med nesten ti prosent, fra 255 000 sidevisninger i 2019 til 282 600 sidevisninger i 2020.
Oppdrag 3: Utarbeide system for å få oversikt over hvor mange unge uføre som får eiebolig ved bruk av Husbankens virkemidler og tilskudd til etablering og boligrådgivning.	Eget oversiktsnotat er utarbeidet og gir antall som får eiebolig per virkemiddel. Oppgitte data for startlån er beregninger basert på inntektsintervaller og ikke diagnose. Omfanget av boligrådgivning baseres på kommunenes egne vurderinger.
Oppdrag 4: Følge opp bruken av Startskudd og iverksette oppfølgingstiltak overfor kommuner som ikke har tatt i bruk løsningen.	Alle kommuner, bortsett fra to som ikke har startlån, har tatt i bruk løsningen.
Oppdrag 5: Gjennomføre minst ett forsøksprosjekt i samarbeid med en kommune med mål om å bidra til et bedre tilbud til vanskeligstilte på boligmarkedet.	Husbanken har godkjent ett forsøksprosjekt med utleieboliger i 2020. Skien kommune og Sykehuset i Telemark samarbeider om bygging av seks småhus på tomt til sykehuset. Forsøket omtales i kapittel 3.
Oppdrag 6: Husbanken skal ha hovedansvar for å arrangere boligsosial lederkonferanse i 2020, og legge til rette for utdeling av den boligsosiale prisen.	Konferansen ble erstattet av digital lanseringskonferanse for regjeringens nye strategi for den sosiale boligpolitikken. Alle trenger et trygt hjem (2021-2024).

**Delmål 2: Tilstrekkelig tilgang på egnede utleieboliger**

*Styringsparameter: antall utleieboliger som har fått tilsagn om tilskudd*

Antall utleieboliger som har fått tilsagn om tilskudd.	Husbanken har gitt tilsagn om tilskudd til 391 boliger i 2020
Oppdrag 7: Kartlegge eksterne datakilder og vurdere muligheter for å bruke disse til å innhente kunnskap om diskriminering på boligmarkedet.	Notat er utarbeidet. Kartleggingen viser at det ikke publiseres statistikker egnet for formålet. Husbanken har etablert samarbeid med IMDi for å inkludere diskriminering på boligmarkedet i de større kartleggingene av diskriminering.

**Delmål 3: Gode bomiljøer**

*Ingen oppdrag eller styringsparametere*

**Hovedmål 2: Tilgjengelige boliger****Resultat 2020**

*Ingen styringsparametere*

Oppdrag 8: Husbanken skal vurdere alternative virkemidler og tiltak som støtter opp om kommunenes arbeid for å tilrettelegge for flere boliger for eldre. Husbanken skal blant annet foreslå konkrete tiltak for å målrette heistilskuddet.	Rapport er utarbeidet.
---	------------------------

**Andre forutsetninger og krav****Resultat 2020**

Tillegg til tildelingsbrev nr. 8. Oppfølging av regjeringens inkluderingsdugnad: utarbeide handlingsplan.	Handlingsplan er utarbeidet. Resultater er omtalt i kapittel 4.
Statusrapport informasjonssikkerhet.	Informasjonssikkerhet er omtalt i kapittel 4.
Antall medlemmer i leietakerorganisasjoner som får tilskudd til boligsosiale tiltak.	Antallet medlemmer ved årsskiftet 2019/2020 var om lag 4500.
Mållova: oppfylle mållovens krav om minimum 25% nynorsk.	11 % nynorskandel på husbanken.no. Kilde: Språkrådet.

Særskilte oppdrag fra HOD	Resultat 2020
Oppfølging av evaluering av investeringstilskuddet til heldøgns omsorgsplasser: HOD ber Husbanken vurdere om det er andre funn i evalueringen som bør følges opp.	Husbanken vurderer at anbefalingene i rapporten er dekkende for hva som bør følges opp.
Sikkerhetsteknologi: Regjeringen er opptatt av at sykehjem og omsorgsboliger som bygges med investeringstilskuddet må sikres optimal trygghet og sikkerhet. HOD ber Husbanken vurdere om det bør settes krav til denne type løsninger i investeringstilskuddet. Som del av dette må de personvernmessige implikasjonene utredes i samarbeid med Datatilsynet.	Husbanken fikk bistand fra SINTEF og ga sine anbefalinger til Helse- og omsorgsdepartementet i september 2020.
Videreføring av tidligere års oppdrag som ikke er fullført.	Husbanken hadde ikke oppdrag overført fra tidligere år.
Trygghetsboliger: Husbanken skal utrede økonomiske virkemidler for å stimulere til økt antall trygghetsboliger, og vi ber særskilt om Husbankens faglige vurdering av følgende problemstillinger: 1. Definisjon av trygghetsbolig: Hvilke krav bør stilles til en slik bolig? Er det andre begrep som bør benyttes? 2. Hvordan økonomiske virkemidler (helt eller delvis) best kan innrettes for å treffe: a. Distriktskommuner/områder uten et velfungerende boligmarked. b. Personer med lav egenkapital og/eller lav inntekt.	Utredningen ble levert i oktober 2020 og inneholdt vurdering av trygghetsboliger som en del av investeringstilskuddsordningen samt bruk av andre økonomiske virkemidler.
Plankrav for investeringstilskuddet: HOD ber Husbanken om å utarbeide plankrav for investeringstilskuddet i tråd med Kommuneproposisjonen og momenter omtalt i tillegg til tildelingsbrev av 22. juni.	Utredningen er levert innen ny frist 1. mars 2021.
Gjennomføre de nødvendige endringer i retningslinjen for investeringstilskuddet til heldøgns omsorgsplasser, slik at kommuner kan benytte vendbart toalett i kombinasjon med mindre bad der hvor dette er ønskelig.	Retningslinjen er endret i tråd med føringene.
HOD ber Husbanken om å utrede ytterligere alternativer for ny utbetalingsprofil for investeringstilskuddet til heldøgns omsorgsplasser.	Utredning er levert. Muligheten for delutbetalinger er utredet.
Husbanken gis i oppdrag å gjennomføre en nærmere kartlegging av årsaken til nedgangen i søknader fra kommunene og tilsagn om investeringstilskuddet til heldøgns omsorgsplasser i 2019 og 2020.	Kartleggingen er gjennomført.



Kapittel 4

---

# Styring og kontroll i virksomheten





Du kan ikke  
forandre  
bølgene,  
men du  
kan lære  
å surfe

## Styring og kontroll i virksomheten

**Som en følge av koronarestriksjonene la Husbanken om til digitale arbeidsformer fra 13. mars 2020. Det omfattet både internt arbeid og møter med kunder, kommuner og samarbeidspartnere. Den tekniske infrastrukturen for at ansatte kunne arbeide hjemmefra var allerede etablert og utprøvd av de fleste. Husbanken har utført alle oppgaver innenfor rammene av smittevern i 2020. De to store digitale utviklingsprosjektene fulgte planlagt framdrift. Driften ble ytterligere effektivisert for å dekke økende kostnader til drift og vedlikehold av digitaliserte tjenester.**

Husbanken har oppdrag fra fire departement: Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) som også er etatsstyrer, Helse- og omsorgsdepartementet (HOD), Kunnskapsdepartementet (KD) og Barne- og familiedepartementet (BFD). Husbanken fikk 23 oppdrag i tildelingsbrevene og tillegg til tildelingsbrev fra departementene i 2020. 14 av disse ble besvart i 2020, mens de resterende har svarfrist i 2021.

I tillegg ble om lag 215 andre bestillinger fra departementene besvart. Blant disse var flere ekstraordinære oppdrag knyttet til virkningene av pandemien med til dels svært korte frister. Alle oppdrag og bestillinger ble besvart innen avtalte frister.

Riksrevisjonen har ikke hatt vesentlige merknader til Husbankens årsregnskap eller øvrige virksomhet i 2020.

### Styring og leveransedyktighet

Organisasjonen var i stand til å legge om driften og arbeide innenfor de smitteverntiltak som ble innført for å håndtere koronapandemien. I løpet av få dager i mars ble driften lagt om til hjemmebasert arbeid for alle ansatte, og fysisk møte- og reisevirksomhet ble erstattet av digitale samhandlingsflater.

Husbanken foretok raskt de nødvendige administrative grepene, som gjorde at ekstraordinære bevilgninger fra Stortinget til bostøtte og økt låneramme ble benyttet. Mange

kommuner ønsket å utsette dialog og samarbeid med Husbanken til etter sommeren grunnet lokale smitteverntiltak. Husbanken fulgte opp alle kommuner på tidspunktene og de digitale plattformer som kommunene ønsket. Rapporteringen til Husbanken tyder på at kommunene ga forsvarlige tilbud og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet i 2020.

De langsiktige virkningene for investeringstakten i kommunene er noe mer usikre, fordi det spesielle året førte til forsinkelser og revurderinger i en del planlagte prosjekter med å framskaffe nye kommunale boliger og botilbud innen omsorgstjenestene.

I mars tok Husbanken i bruk en kontinuitetsplan til håndteringen av pandemien, og har løpende styrt i tråd med denne. Husbankens øverste ledelse har hatt daglige, og etter hvert ukentlige møter om virksomhetens håndtering av koronasituasjonen fra midten av mars. I tillegg har alle direktører deltatt på egne, ukentlige møter med administrerende direktør om håndteringen av koronasituasjonen. I disse møtene har lederne evaluert fortløpende hvordan driften best mulig kan tilpasses nye rammebetingelser.

Fra mai av er disse vurderingene understøttet av nøkkeltall presentert i en ukentlig intern krisemonitor for å fange opp virkningene av koronapandemien på Husbankens virksomhet. Tiltak er utformet og vurdert i samarbeid med tillitsvalgte og verneombud. Kontinuitetsplanen ble utarbeidet i

henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin Veileder i kontinuitetsplanlegging. Planen ble justert og forbedret utover våren 2020 og revidert andre halvår.

#### **Aktiv styring**

Husbanken har utviklet et system for helhetlig styring og kontroll. Ved oppstart av året gir styringsdokumentet hele organisasjonen retning, fulgt opp av tertialvise avviksrapporter, risikoanalyser og aktiv porteføljestyling av utviklingsprosjektene. Vridningen av ressurser til prioriterte formål styres gjennom et treårig effektiviseringsprogram.

Gjennom midlertidige og varige kostnadsreduksjoner ble det frigjort 32 millioner kroner fra administrasjonsbudsjettet til egenfinansiering av nye og videreutviklede digitale systemer i 2019 og 2020. I tillegg ble det også gjennomført kostnadsomstillinger med 32 millioner kroner for å styrke forvaltning, drift og vedlikehold av digitale tjenester. Dette ble delvis muliggjort gjennom lavere ressursbruk til møte- og reisevirksomhet fra våren 2020.

Husbanken har rapportert framdrift og risiko knyttet til både drift og utvikling i tråd med styringskalenderen.

#### **Oppgaver til Statsforvalteren - forsøk i tre fylker**

I 2020 vedtok regjeringen et forsøk, der veiledningsoppgavene til Husbanken nord, Bodø og Husbanken vest midlertidig overføres til henholdsvis statsforvalterne i Nordland, Rogaland og Vestland. Forsøket skal vare i tre år og iverksettes fra 1. september 2021. Husbanken fikk i oppdrag å forberede forsøket sammen med de tre statsforvalterne. I forsøksperioden vil regionkontorene i Bergen og Bodø bli avviklet som egne enheter, og de øvrige medarbeidere vil være tilknyttet et nytt midlertidig kontor som styres fra nasjonalt nivå.

Samtidig fikk Husbanken i oppgave å justere sine regiongrenser slik at de gjenspeiler dagens fylkesgrenser. Dette innebærer at ansvaret for gamle Buskerud fylke overføres fra Husbanken sør til Husbanken øst, og at kommunene i sør- og midt-Troms overføres fra Husbanken nord, Bodø til Husbanken nord, Hammerfest. Regionjusteringen skal iverksettes 1. april 2021. I samarbeid med de

tillitsvalgte ble det utarbeidet kriterier for å overføre ansatte mellom regionkontor. Ingen medarbeidere må flytte bosted som følge av forsøk med Statsforvalterne eller endringene av regiongrensene.

#### **Risikohåndtering i låne- og tilskuddsforvaltningen**

Risikostyring er en integrert del av Husbankens styringssystemer og baserer seg på DFØs metoder. I 2020 ble arbeidet med å beskytte Husbanken mot hvitvasking, terrorfinansiering og bedrageri videreført. De viktigste tiltakene var å oppdatere den overordnede risikovurderingen, revidere anti-hvitvaskingsrutinen og å øke kompetansen til ansatte.

I 2020 ble deler av låneporteføljen analysert for å få et bilde av kredittrisikoen og tapspotensialet som Husbanken er eksponert for. Finansiering av utleieboliger til private aktører anses å være blant formålene med høyest kredittrisiko. Denne porteføljen ble derfor prioritert først. Porteføljen representerte åtte prosent av samlede utlån, og 53 prosent av utlånene til private aktører, totalt 13,9 milliarder kroner.

Resultatene av analysen ga et anslag på at mellom fem og ti prosent av porteføljen har høy kredittrisiko. En tilsvarende analyse viste at om lag seks prosent av utlånsporteføljen til barnehager har høy kredittrisiko. Lån med høy kredittrisiko følges særskilt opp.

Statens innkrevingsentral håndterer misligholdte lån på vegne av Husbanken. Kompliserte misligholdsaker og engasjementer der kunden har gått konkurs eller står i fare for det, trenger mer individuell oppfølging enn det som omfattes av innkrevingsoppdraget. Det samme gjelder saker der Husbanken må forvalte pantelikret eiendom, og der det er mistanke om misbruk av låne- og tilskuddsordningene eller økonomisk kriminalitet. Derfor følger Husbanken selv opp slike saker fortløpende. Det bidrar til redusert mislighold og begrenset tap og tapsrisiko, samt en brukerorientert og effektiv låneforvaltning.

#### **Kredittgivning og systemstøtte**

Arbeidet med å kvalitetssikre kredittgivningen ble ytterligere styrket i 2020. Når søknader om lån eller lånsøkers samlede engasjement overstiger fastsatte beløpsgrenser, er det innført rutiner for at søknaden forelegges nasjonalt kontor før endelig vedtak.



Tabell 4.1 Søknader om avdragsutsettelse. Antall. Måned. 2020

Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des
65	50	632	514	180	83	141	84	115	49	70	47

Rutineendringen gjelder foreløpig bare søknader om lån til utleieboliger og barnehager, som vurderes å ha høyest kredittisiko. Rutinen bidrar til å styrke den kredittfaglige kompetansen og til lik praksis ved regionkontorene. Nytt lånesystem vil gi mer bankfaglig støtte for utvidet kundekontroll og kredittvurdering.

#### Endringer i låneporteføljen

De nasjonale tiltakene for å begrense koronapandemien førte til at mange fikk en usikker jobbsituasjon og økonomiske utfordringer. For Husbanken var det viktig å iverksette tiltak som kunne bidra til å skape en trygg bosituasjon for låntakerne. Det viktigste tiltaket var økt bruk av avdragsutsettelse, og det ble iverksatt raskt. Husbanken innvilget inntil seks måneder avdragsutsettelse på totalt seks millioner kroner uten krav om å dokumentere arbeidsledighet, permittering eller lignende.

Fra mars og i de påfølgende månedene ble det innvilget flere søknader enn normalt, men mot slutten av året var antall avdragsutsettelse tilbake på normalt nivå. Husbanken gjeninnførte kravet om dokumentasjon på kundens økonomiske situasjon ved søknad om avdragsutsettelse fra høsten 2020.

Flere store barnehageselskap innfridde mange av lånene sine i 2020. Låneporteføljen for barnehager ble redusert med 151 lån og om lag 1,4 milliarder kroner. Etter det Husbanken kjenner til, var en stor del av dette gjort som ledd i restrukturering av selskapene for å skille eiendommene fra barnehagedriften.

#### Kontroll av lån og tilskudd

Husbanken gjennomfører jevnlig stikkprøvekontroller som en del av låne- og tilskuddsforvaltningen. I 2020 ble det gjennomført 22 stikkprøvekontroller som omfattet 427 boliger inkludert utleieboliger og 1338 hybelenheter i studentboliger. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.

Ved stikkprøvekontroll av utleieboliger er det ikke avdekket vesentlige avvik i prosjekter der utbygger har inngått tildelingsavtale om utleieboliger med kommunen.

Kommunene skal rapportere om bruk av boliger finansiert med tilskudd til utleieboliger. Rapporteringen omfattet over 4100 saker med nær 10 000 boliger. Husbanken mottok rapporter om avvik på 125 boliger. Mange kommuner opplever at flyktninger de har etablert boliger for etter hvert flytter ut, og at det ikke kommer nye anmodningsvedtak om bosettinger fra IMDi. Utleieboliger for øvrige målgrupper innenfor ordningen er allerede godt dekket i disse kommunene. Andre kommuner rapporterer at boliger står tomme, fordi de er uegnet til å bo i og skal avhendes.

Riksrevisjonen varslet i desember at de ville undersøke om bevilgninger til Husbankens startlån blir brukt i samsvar med Stortingets vedtak og forutsetninger. Husbanken la til rette for gjennomføringen.

#### Informasjonssikkerhet

I 2020 iverksatte Husbanken nye tiltak innen informasjonssikkerhet for å møte et økt trusselbilde i samfunnet. Forum for informasjonssikkerhet er Husbankens operative organ for gjennomføring av ROS-analyser for digitale tjenester, både ved anskaffelser og ved egenutvikling. Forumet har gjennomført flere omfattende vurderinger i 2020, blant annet på Office365 og for prosjektene i utviklingsporteføljen.

Husbanken tok i bruk den nye og automatiserte rutinen for innmelding og dokumentasjon av avvik internt og mot Datatilsynet. Det ble rapportert seks avvik på informasjonssikkerhetsområdet i 2020, fire avvik som gjaldt personvern (derav to rapportert til Datatilsynet). Alle avvik er fulgt opp med tiltak.

Flere virksomheter opplevde ondsinnede dataangrep i 2020. Husbanken har sikret servere og infrastruktur

bedre, blant annet gjennom å innføre to-faktor-autentisering (MFA) på alle klienter. Dette forebyggende arbeidet vil fortsette i 2021.

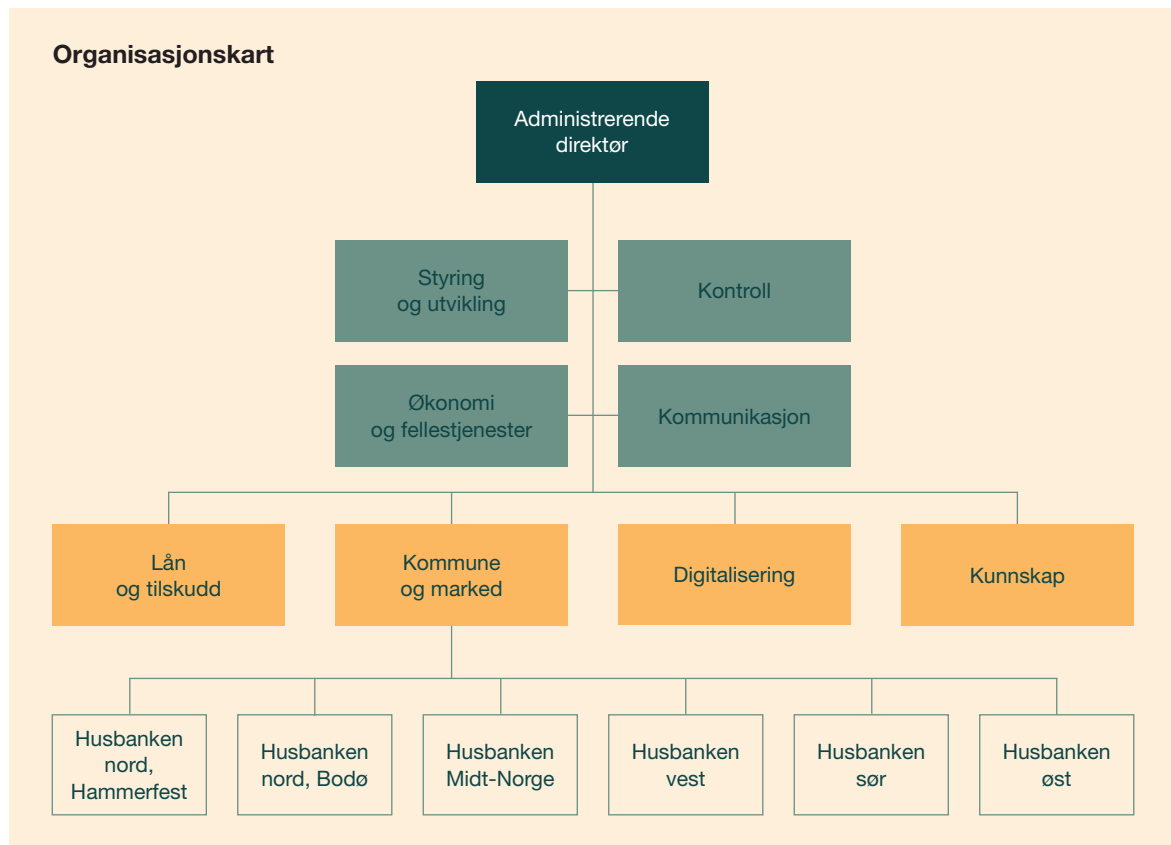
Husbanken etablerte Incident Response Team for å håndtere meldinger og hendelser fra NorCERT. Det er et nasjonalt cybersikkerhetssenter for alvorlige digitale angrep og Norges nasjonale CERT (Computer Emergency Response Team). Dette betyr at Husbanken er tettere koblet på varsling av sårbarheter, kampanjer og alarmer fra det nasjonale varslingssystemet for digital infrastruktur. Alle Husbankens ansatte deltok på Nasjonal sikkerhetsmåned i oktober 2020, et kursopplegg i informasjonssikkerhet i regi av NorSIS.

Gjennom 2020 har Husbanken arbeidet med tilpassing av styringssystemet for informasjonssikkerhet til den anbefalte standarden ISO 27001. En analyse fra 2019 peker på at Husbankens styringssystem generelt dekker kravene godt, men har en annen struktur som krever at

dokumentasjonen omarbeides og tilpasses ISO-standard. I 2020 har områdene med svakest dekning av kravene vært prioritert. Dette arbeidet vil også bli prioritert gjennom 2021.

#### Husbanken mottar få klager

Husbankens klagenemnd er et uavhengig statlig organ som er administrativt underlagt Kommunal og moderniseringsdepartementet. Nemnda avgjør klager på enkeltvedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på søknader på lån, tilskudd og bostøtte, samt krav om tilbakebetaling av bostøtte. Klagenemnda behandlet 97 saker i 2020. Tilsvarende tall for 2019 var 69. Bostøttesaker utgjorde 85 prosent av sakene. Husbankens opprinnelige avgjørelse ble stående i samtlige saker.



**Innkjøp og forvaltning av eiendeler**

Det er ingen endringer i risikovurderinger når det gjelder forvaltning av eiendeler. Husbanken oppdaterer interne retningslinjer for anskaffelser jevnlig, og en intern innkjøpsenhet ivaretar rammeavtaler og gir veiledning og støtte ved anskaffelser. I 2020 har Husbanken oppdatert intern policy for bruk av eksterne konsulenter. Når Husbanken tildeler større oppdrag brukes statens standardavtaler som stiller krav til lønns- og arbeidsvilkår. Mange avtaler er inngått gjennom Statens innkjøpssetter. For de resterende avtalene har det vært jevnlig møter med de viktigste leverandørene. Husbanken har gjennomført de kontrollene som har vært nødvendig.

**Kompetanse- og bemanningsplanlegging**

Opplæring som var planlagt gjennomført i fysiske møter ble utsatt eller gjennomført elektronisk på grunn av koronasituasjonen. Gjennom praktisk erfaring har ansatte opparbeidet økt digital kompetanse ved hyppig bruk av Teams og andre elektroniske samhandlingsverktøy. Arbeidet med å styrke medarbeideres bankfaglige kompetanse ble videreført. Et internt topplerprogram ble videreført i 2020, og lederutvikling startet opp med e-læring og webinar med ulike ledertema. Husbanken hadde én lærling i 2020.

**Sykefraværet ned**

Totalsykefraværet for 2020 var på 3,8 prosent mot 6,1 prosent i 2019. Kvinner hadde et sykefravær på 4,3 prosent og menn på 3,2 prosent. Nedgangen i sykefraværet begynte i april. Mye av nedgangen skyldes sannsynligvis at mange ansatte har jobbet hjemmefra og fulgt anbefalte tiltak for smittevern.

I forbindelse med koronasituasjonen gjennomførte Husbanken en rekke forebyggende tiltak. Det ble laget veiledere for smittevern på kontorene, gitt tilbud om digital pausegym, gjennomført webinar om livsmestring ved store endringer og gitt psykologtilbud til ansatte som opplevde situasjonen som for krevende. Ledelsen i Husbanken har gitt hyppig informasjon via intranettet til alle ansatte om håndteringen av koronasituasjonen og gjennomføringen av virksomhetsplanen for året.

**Lønn og kjønn**

Husbanken har gjennomgått alle personalrutiner med tanke på å avdekke og forhindre diskriminering. Det er flere kvinner enn menn som jobber deltid, men alle avtaler om deltid er etter ansattes eget ønske. Gjennomsnittslønnen for kvinner er lavere enn for menn, og de siste fire årene har gapet mellom menn og kvinners lønn økt.

Differansen skyldes at menn tjener noe mer enn kvinner i de fleste stillingskategorier, og at det er flere kvinner enn menn i de lavest lønnede stillingskategoriene. Antall ansatte som jobber deltid er redusert fra 2019 til 2020.

Tabell 4.2 Likestilling kvinner og menn, lønn, deltid, midlertidige stillinger og legemeldt sykefravær. 2019 – 2020.

År	Antall ansatte	Andel menn	Andel kvinner	Kvinnens lønn i pst. av menns lønn	Deltid menn	Deltid kvinner	Midlertidige menn	Midlertidige kvinner	Legemeldt fravær menn	Legemeldt fravær kvinner
2020	298	43,6	56,4	87,9	2,3	9,5	0,8	1,8	2,4	3,5
2019	299	40,1	58,9	88,8	2,4	10,8	0,8	2,3	3,0	5,8

Telletidspunkt for deltid og midlertidige stillinger er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall.

Beregning andel menn/kvinner deltid: antall menn som jobber deltid av antall menn ansatt. Tilsvarende for kvinner.

Beregning andel i midlertidig stilling: antall menn som er midlertidig ansatt av antall menn ansatt. Tilsvarende for kvinner.





**Regjeringens inkluderingsdugnad**

1 av 22 nyansatte (4,6%) hadde nedsatt funksjonsevne. Husbanken nådde med dette ikke helt opp til målet om fem prosent nyansatte med nedsatt funksjonsevne. Det var ingen kvalifiserte kandidater som oppga hull i CV som søkte stillinger i Husbanken. Det største hinderet for å få tilsatt flere fra målgruppen er å få kvalifiserte søkere fra denne gruppen til de utlyste stillingene. Husbanken har deltatt på fire seminarer om inkluderingsdugnaden i regi av Difi og har gjennomført en rekke tiltak for å tiltrekke søkere fra målgruppen. Foreløpig er det begrenset effekt av tiltakene i form av økt antall kvalifiserte søkere. Husbanken har utarbeidet en handlingsplan for inkluderingsdugnaden, og har vedtatt å opprette en traineestilling i 2021 for å følge opp inkluderingsdugnaden.

**Årsverk**

Gjennomsnittlig antall årsverk økte med 5 til 271 i 2020. Fordelingen på fagområder er forholdsvis stabil fra foregående år. Til tross for økte ressursbehov som følge av nye og omfattende bankfaglige rutiner, fortsatte reduksjonen i ressursbruk i arbeidet med de økonomiske virkemidlene. Ressursbruken på kompetansetjenester har økt noe fra 2019. Den samlede ressursbruken på digitale tjenester øker fra 2019 i takt med økte investeringer i nye systemer for kommunene og Husbankens øvrige kunder og brukere. Ressursbruken innenfor dette området forventes økt i 2021.

Tabell 4.3 og 4.4 viser hvor mange årsverk Husbanken har brukt på ulike fagområder og hovedmål.

Tabell 4.3 Ressursbruk per hovedformål. Årsverk. 2019 – 2020.

	2020*	Andel 2020	2019*	Andel 2019
Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig	228	84 %	226	85 %
Tilgjengelige boliger	43	16 %	40	15 %
<b>Totalt</b>	<b>271</b>	<b>100 %</b>	<b>266</b>	<b>100 %</b>

\* Ressurskartleggingen er på flere områder fordelt forholdsmessig mellom hovedmålene

Tabell 4.4 Årsverk per fagområde. Antall og andel. 2019 - 2020

	2019	Andel 2019	2020	Andel 2020
Økonomiske virkemidler*	93	35 %	90	33 %
Kompetansetjenester**	54	20 %	58	22 %
Digitale tjenester***	53	20 %	59	22 %
Kunnskapsleveranser	10	4 %	10	4 %
Styring og departement	22	8 %	21	8 %
Økonomi, arkiv og støtte	34	13 %	32	12 %
<b>Totalt</b>	<b>266</b>	<b>100 %</b>	<b>271</b>	<b>100 %</b>

\* Utførte årsverk på lån, tilskudd og bostøtte, 50% av kommunikasjon og andel av ledelse.

\*\* Utførte årsverk på arbeid med kommuneprogrammet, nasjonal/regional koordinering og 50% av kommunikasjon.

\*\*\* Utførte årsverk på forvaltning, drift og vedlikehold av IKT, andel av ledelse samt Husbankens utviklingsportefølje.

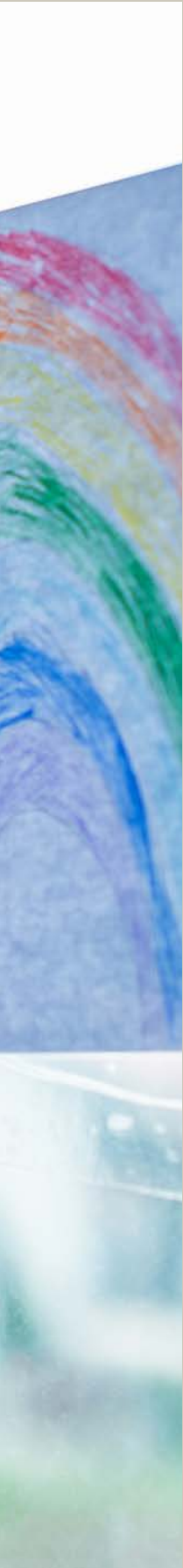




## Kapittel 5

---

# Vurdering av framtidssutsikter





## Vurdering av framtidssutsikter

**Husbankens visjon er at alle skal bo godt og trygt. Oppdraget handler i økende grad om å forebygge at husholdninger blir vanskeligstilte på boligmarkedet og hjelpe vanskeligstilte med en trygg bolig. Samfunnstrender som urbanisering, økende inntektsulikheter i befolkningen og flere eldre påvirker Husbankens arbeid. Det ser også ut til at økende inntektsforskjeller i samfunnet forsterkes i forbindelse med koronapandemien.**

Den nye nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken Alle trenger et trygt hjem har fire overordnede målsettinger:

1. Flere skal kunne eie egen bolig
2. Leie skal være et trygt alternativ
3. Sosial bærekraft i boligpolitikken
4. Tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse

Strategiens innsatsområder er barnefamilier, bostedsløse og personer med nedsatt funksjonsevne. Sosial bærekraft skal være en premiss for boligbygging og områdeutvikling, og samfunnstrendene forsterker behovet om å planlegge for boliger til alle framover.

Det er mange samfunnstrender som påvirker Husbankens arbeid, men følgende trender er framhevet i den nasjonale strategien: aldrende befolkning, urbanisering og økte ulikheter i samfunnet.

### **Aldrende befolkning**

Strategien framhever at kommunene kan legge til rette for egnede boliger til alle, inkludert boliger som er tilpasset behovet til en aldrende befolkning. Det gjøres gjennom planlegging med sosial bærekraft som premiss.

Befolkningsveksten avtar som følge av lavere fødselstall og en synkende nettoinnvandring. Samtidig lever vi lenger. En betydelig andel av

veksten i folketallet skyldes derfor at flere blir eldre. Flere eldre i forhold til øvrig befolkning øker presset på velferdsstaten.

Det er et mål at eldre skal ta ansvar for egen bosituasjon, og gjerne bli boende i egen bolig så lenge som mulig. For å lykkes med dette vil det være behov for å øke tilbudet, blant annet gjennom å

- bygge flere boliger med god tilgjengelighet
- utvikle et større utvalg av boformer og boligløsninger for eldre
- tilpasse eksisterende boligmasse
- motivere til å tilpasse egen bolig eller å flytte til mer egnet bolig

Å flytte er i dag vanligst i sentrale strøk, hvor tilbudet av boliger med god tilgjengelighet er størst. Både lave inntekter og forholdet mellom pris på eksisterende bolig og en bolig med bedre tilgjengelighet påvirker flyttetilbøyeligheten.

Muligheten for at middelaldrende og eldre skal kunne flytte med tanke på alderdommen, vil i stor grad være avhengig av boligtilbudet på det stedet de bor eller ønsker å flytte til. Usentrale boliger i en distriktskommune har en relativt lav markedsverdi. Det kan derfor være vanskelig å selge en slik bolig for å finansiere en mer egnet bolig sentralt i kommunen.

Blant eldre som er bosatt i spredtbygde strøk, oppgir 25 prosent at de ikke har råd til å flytte som en viktig begrunnelse for å bli boende i nåværende bolig. Landsgjennomsnittet er 17 prosent<sup>1)</sup>.

Kombinasjonen av en boligmasse som er ensartet og har dårlig tilgjengelighet, lav takt i boligbyggingen, lav markedsverdi på eksisterende boliger og en aldrende befolkning, kan gjøre denne situasjonen utfordrende i distriktskommuner<sup>2</sup>).

Husbanken vil derfor forsterke arbeidet med å utvikle bedre virkemidler, både på tilbuds- og etterspørselssiden. Innsatsen bør rettes slik at den stimulerer til flere egnede boliger for eldre. Det kan gjøres gjennom å gi lån til livsløpsboliger, flere utleieboliger med tilvisningsavtaler og å utbedre eksisterende boliger, for eksempel gjennom å stimulere til etterinstallering av heis.

Husbanken skal også intensivere arbeidet med å påvirke kommunene til å ta mer boligsosiale hensyn i planleggingen og planlegge for boliger til alle. Det er også behov for å utvikle virkemidler som kan bidra til at eldre med lave inntekter kan flytte til en mer egnet bolig.

### Sentraliseringstrenden fortsetter

Urbanisering er også en viktig samfunnstrend som blir trukket fram i strategien. Statistisk sentralbyrå (SSB) forventer at sentraliseringen fortsetter. Det er ventet at befolkningsveksten blir sterkest i Oslo og Viken, mens det for distriktskommuner fortsatt vil bli befolkningsnedgang. SSB predikerer større forskjeller mellom regioner, ikke bare mellom by og bygd. Trenden viser nedgang i befolkningen i byer i Nord-Norge, og stagnasjon i Rogaland og Agder.

Urbanisering gir seg utslag på minst to måter:

- Boligprisene i områder med stor tilflytting øker.
- Boligprisene i fraflyttingsområder synker.

Det er ofte eldre som blir igjen i områder preget av fraflytting. Selv om de eier egen bolig, medfører fraflytting redusert boligverdi og dermed redusert kjøpekraft. Dette fører til at særlig eldre med lav inntekt får utfordringer med å skaffe en mer egnet bolig i sentrale områder.

Økte boligpriser fører til at flere grupper får vanskeligheter med å komme seg inn på boligmarkedet i sentrale strøk. Dette gjelder særlig lavinntektsgrupper og førstegangsetablerere. Dette synliggjøres gjennom «sykepleierindeksen». Den

illustrerer hvor mange boliger en innbygger med lønn på nivå med en sykepleier har mulighet til å kjøpe.

En person i Osloregionen som har en inntekt på rundt 500 000 kan kjøpe rundt tre prosent av boligene som er til salgs. I Trondheim, Stavanger og Drammen kan han kjøpe om lag 25 prosent av boligene. I Bergen 30 prosent, i Fredrikstad 40 prosent og nær 65 prosent i Skien/Porsgrunn. I 2005 var det mulig å kjøpe anslagsvis 5–10 prosent av boligene i alle de fire største byene for en gjennomsnittlig sykepleierlønn<sup>3</sup>).

Prisutviklingen viser at det er for få boliger i områder med press i boligmarkedet. De høye prisene medfører også utfordringer med Husbankens låne- og tilskuddsordninger, i og med at det kreves høyere låne- og tilskuddsbeløp for å realisere en god bolig. Dette innebærer at Husbanken må stimulere til at fleksibiliteten i ordningene utnyttes, og at kommunene har en aktiv boligpolitikk som bidrar til balanse mellom etterspørsel og tilbud.

Mange distriktskommuner opplever et boligmarked preget av lav boligbygging, ensidig boligsammensetning og lave boligpriser. I de to minst sentrale kommunegruppene er 90 prosent av boligene eneboliger, tomannsboliger og småhus. En så ensidig boligsammensetning gir utfordringer for mennesker som ønsker å flytte til distriktskommuner for å bo og jobbe der, fordi de sannsynligvis vil etterspørre en mindre leilighet eller utleiebolig.

Suksesskriterier for distriktskommuner som lykkes, er at de jobber helhetlig med boligpolitikken. De planlegger for boliger til alle gjennom et samarbeid og spill med lokale og eksterne aktører, herunder private utbyggere. Husbankens lån og kompetanse vil framover kunne spille en viktig rolle for at kommunene kan planlegge for boliger til alle<sup>4</sup>).

### Økte inntektsforskjeller

Inntektene hos de som tjener mest øker mer enn inntektene hos de som tjener minst. Medianinntekten øker også mer enn inntektsøkningen blant de som befinner seg i de laveste inntektsklassene. Dette betyr at det blir stadig større forskjell mellom de som er fattigst i Norge og resten av befolkningen<sup>5</sup>). Trenden medfører en særlig

utfordring for lavinntektshusholdninger som skal skaffe seg bolig i et område med høy boligprisvekst.

Til tross for en betydelig innsats med å skaffe vanskeligstilte på boligmarkedet en bolig de senere årene, viser SSB at antallet vanskeligstilte øker. Selv om veksten har vært avtagende, vil økte inntektsforskjeller og sentralisering sannsynligvis føre til flere vanskeligstilte husholdninger på boligmarkedet framover. SSB viser også at eierandelen blant de med lave inntekter reduseres, noe som igjen forsterker forskjellene. Flere husholdninger med lave inntekter får ikke ta del i den økonomiske fordelen det er å eie sin egen bolig.

Den nye boligsosiale strategien har mål om at flere med lave inntekter skal eie boligen sin, og at leie av bolig skal være et godt og trygt alternativ. Eksterne forskningsoppdrag i 2020 har vist at eierpotensialet blant lavinntektshushold er stort<sup>6)</sup>. En sentral oppgave for Husbanken i tiden som kommer vil derfor være å bidra til at flere med lave inntekter kan eie sin egen bolig gjennom å videreutvikle virkemidler som startlån, tilskudd og bostøtte.

Gjennom tilskudd til utleieboliger og lån vil Husbanken kunne bidra til å videreutvikle utleiemarkedet. Husbanken bør også øke kompetansen om leiemarkedet framover for å kunne utvikle gode og treffsikre virkemidler.

- 1) Sørvoll, J. et al. (2020). Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer. (NOVA-rapport nr. 5/2020). Velferdsforskningsinstituttet NOVA.)
- 2) NOU 2020:15 Det handler om Norge)
- 3) NOU 2020:16 Levekår i byer)
- 4) NOU 2020:15 Det handler om Norge)
- 5) NOVA Nr 2/20 Inntektsdynamikk og bostøtte)
- 6) NIBR rapport 2020 – 7 Eierskapspotensialet blant lavinntektshushold)





Kapittel 6

---

# Årsregnskap

Ledelseskommantar årsregnskap 2020	78
Prinsippnote til kontantregnskapet	80
Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2020	82
Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter	84
Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år	86
Oppstilling av artskontorrapporteringen 31.12.2020	90
Regnskapsprinsipper – Virksomhetsregnskap avlagt i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS)	92
Resultatregnskap	94
Balanse	95
Noter	97

## Ledelseskommentar årsregnskap 2020

### Formål

Husbanken er et forvaltningsorgan direkte underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Husbanken iverksetter regjeringens boligsosiale politikk gjennom økonomiske virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. Husbanken legger også til rette for kunnskapsutvikling og kompetanseoverføring til kommuner, frivillig sektor, byggsektoren og andre. I tillegg forvalter Husbanken tilskuddsordninger for andre departementer.

### Bekreftelse

Årsregnskapet er avlagt i henhold til bestemmelser om økonomistyring i staten, rundskriv R-115 fra Finansdepartementet, samt krav fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet gitt i virksomhets- og økonomiinstruks for Husbanken.

Regnskapet gir et dekkende bilde av Husbankens disponible bevilgninger, regnskapsførte inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld.

### Oversikt over de viktigste postene

#### Tildeling

Husbankens samlede tildeling er på 30,4 milliarder kroner på utgiftssiden og 16,7 milliarder kroner på inntektsiden. Tildelingene kommer fra Prop. 1 S (2019-2020), revidert nasjonalbudsjett og nysaldering samt overført bevilgning fra 2019.

Mindreutgiften for kapittel/post 241201 Driftsutgifter ble på 16,7 millioner kroner. Husbanken har i 2020 styrt mot et mindreforbruk i tråd med målsettinger i Husbankens effektiviseringsprogram om omstilling av kostnadsbasen og kompetanseheving i organisasjonen, samt krav om egenfinansiering av investeringer i nye digitale løsninger. 13,4 millioner kroner er derfor omdisponert fra kapittel/post 241201 Driftsutgifter til kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold. I samsvar med femprosentregelen, har Husbanken søkt om å få overført 3,3 millioner kroner til 2021 på post 01.

Mindreutgiften for kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold ble 13,6 millioner kroner. Husbanken omdisponerte 13,4 millioner kroner fra innsparte driftsmidler til post 45, hvilket gir en mindreutgift til overføring på 27,0 millioner kroner. Mindreutgiften fra 2020 vil bli benyttet til planlagte prosjekter/tiltak i 2021. Dette er først og fremst relatert til den pågående anskaffelsen og implementeringen av nytt system for saksbehandling og forvaltning av lån og tilskudd (i tråd med vedtatt betalingsplan) og digitale løsninger for kommunalt disponerte utleieboliger (KOBO). Dette er store utviklings- og anskaffelsesprosjekter som

går over flere år, med årlige bevilgninger. Mindreutgiften i 2020 skyldes primært periodisering av kostnader for disse to prosjektene til 2021.

### Resultatregnskap og balanse

#### Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for 2020 er 420,9 millioner kroner. Beløpet gjelder hovedsakelig bevilgninger.

Bevilgningene er bokført etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Husbanken har inntektsført 12,5 millioner kroner mindre fra bevilgning i 2020 sammenlignet med 2019.

#### Driftskostnader

Samlede driftskostnader for 2020 er 420,9 millioner kroner. Lønnskostnader utgjør 258,2 millioner kroner. Avskrivninger av anleggsmidler utgjør 42,0 millioner kroner, og andre driftskostnader utgjør 120,8 millioner kroner.

Antall utførte årsverk målt i ressursinnsats er på 271 i 2020, en økning på fem fra 2019. Lønnskostnadene økte med 3,6 millioner kroner fra 2019. Avsetninger for kostnader som gjelder fleksitid, ubrukte feriedager samt påløpt overtid er redusert med 1,0 million kroner fra 10,6 millioner i 2019 til 9,6 millioner i 2020. Refusjonene er redusert med 1,1 millioner kroner fra 7,1 millioner i 2019 til 6,0 millioner i 2020, primært på grunn av nedgang i sykefravær.

Avskrivninger er redusert med 3,8 millioner kroner sammenlignet med 2019. Husbanken har investert for 59,1 millioner kroner i 2020. Investeringene i 2020 er i stor grad knyttet til den pågående anskaffelsen og implementeringen av nytt system for saksbehandling og forvaltning av lån og tilskudd, og digital løsning for kommunalt disponerte utleieboliger (KOBO). I tillegg har Husbankens eksisterende digitale produkter i tjenesteområdene blitt videreutviklet.

#### Innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordninger

Sum inntekter vedrørende låneordninger utgjør 3 055,8 millioner kroner. Renteinntekter utgjør 3 042,7 millioner kroner. Renteinntekt - rentestøtte utgjør 2,7 millioner kroner, og gebyrinntekter utgjør 10,4 millioner kroner.

Renteinntekter økte med 11,1 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Økningen skyldes i hovedsak høyere utlånsportefølje og et noe høyere nivå på realisert overkurs i fastrenteporteføljen. Den gjennomsnittlige utlånsrenten var 1,74 prosent i 2020 sammenlignet med 1,98 prosent i 2019.

Brutto tap på lån ble på 30,6 millioner kroner i 2020 som er 0,9 millioner kroner høyere enn i 2019. Økningen har primært sammenheng med tap på to større lånesaker.

Det har siden 2018 blitt iverksatt en rekke tiltak for å begrense Husbankens tapsrisiko; forbedring av bankfaglige rutiner, bruk av bedre og flere støtteverkøy samt satsing på kompetanseheving av ansatte. Tiltakene har hatt stor betydning for kvaliteten av utlånsvirksomheten i 2019 og 2020 og derigjennom som risikoreduserende tiltak for nye lån.

#### Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

Regnskapsførte utbetalinger av tilskudd til andre utgjør 8 586,1 millioner kroner, en reduksjon på 314,3 millioner kroner fra 2019.

Sett opp mot samlet bevilgning for tilskuddspostene er mindretgiften på 3 197,8 millioner kroner. Dette utgjør 27,1 prosent av samlet disponibel tilskuddsbevilgning. Mindretgiften gjelder hovedsakelig at utbetalingene av gitte tilsagn kommer noe senere enn forutsatt i budsjetteringen.

Husbanken søker om overføring av om lag 2 728,9 millioner kroner til 2021.

Diverse inntekter utgjør 99,8 millioner kroner og består i hovedsak av tilbakebetalt bostøtte og andre tilbakebetalte tilskudd. Dette er en reduksjon på 10,7 millioner kroner fra 2019.

#### Balansen

Balansen økte med 5,3 milliarder kroner i 2020, i hovedsak knyttet til økning i netto utlån.

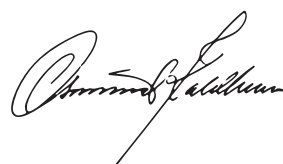
Antall lån i 2020 var på 37 352 som er en nedgang på 3209 lån sammenlignet med 2019. Nedgangen i antall lån har vedvart de siste årene. Samtidig øker gjennomsnittlig lånebeløp som følge av økte boligpriser og en høyere andel juridiske låntakere.

Antall lån med fast rente utgjør omlag 21 prosent av totalt antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse er andelen høyere med 34 prosent på fast rente og 66 prosent på flytende rente.

Netto utlån økte med 5,5 milliarder kroner i 2020 og utgjør nå 158,7 milliarder kroner. Det er utbetalt 18,2 milliarder kroner i nye lån. Av dette utgjør startlån 13,2 milliarder kroner, barnehagelån 0,3 milliarder kroner og øvrige lån 4,7 milliarder kroner. Til sammenligning ble det utbetalt 16,6 milliarder kroner i nye lån for 2019.

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Beretning fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2021, og vil bli publisert på Husbankens nettsider så snart den er mottatt.

Drammen 15. mars 2021



Osmund Kaldheim  
Administrerende direktør



## Prinsippnote til kontantregnskapet

Årsregnskap for Husbanken er utarbeidet og avlagt etter nærmere retningslinjer fastsatt i bestemmelser om økonomistyring i staten ("bestemmelsene"). Årsregnskapet er i henhold til krav i bestemmelsene punkt 3.4.1, nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R-115 av desember 2019 og eventuelle tilleggskrav fastsatt av overordnet departement.

Oppstillingen av bevilgningsrapporteringen og artskontorrapporteringen er utarbeidet med utgangspunkt i bestemmelsene punkt 3.4.2 – de grunnleggende prinsippene for årsregnskapet:

1. Regnskapet følger kalenderåret
2. Regnskapet inneholder alle rapporterte utgifter og inntekter for regnskapsåret
3. Regnskapet er utarbeidet i tråd med kontantprinsippet
4. Utgifter og inntekter er ført i regnskapet med brutto beløp

Oppstillingene av bevilgnings- og artskontorrapportering er utarbeidet etter de samme prinsippene, men gruppert etter ulike kontoplaner. Prinsippene samsvarer med krav i bestemmelsene punkt 3.5 til hvordan virksomhetene skal rapportere til statsregnskapet. Sumlinjen "*Netto rapportert til bevilgningsregnskapet*" er lik i begge oppstillingene.

Husbanken er tilknyttet statens konsernkontoordning i Norges Bank i henhold til krav i bestemmelsene pkt. 3.7.1. Bruttobudsjetterte virksomheter tilføres ikke likviditet gjennom året, men har en trekkrettighet på sin konsernkonto. Ved årets slutt nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto ved overgang til nytt år.

### Bevilgningsrapporteringen

Oppstillingen av bevilgningsrapporteringen omfatter en øvre del med bevilgningsrapporteringen og en nedre del som viser beholdninger Husbanken står oppført med i kapitalregnskapet. Bevilgningsrapporteringen viser regnskapstall som Husbanken har rapportert til statsregnskapet. Det stilles opp etter de kapitler og poster i bevilgningsregnskapet Husbanken har fullmakt til å disponere. Kolonnen for samlet tildeling viser hva Husbanken har fått stilt til disposisjon i tildelingsbrev for hver statskonto (kapittel/post). Oppstillingen viser i tillegg alle finansielle eiendeler og forpliktelser Husbanken står oppført med i statens kapitalregnskap.

Mottatte fullmakter til å belaste en annen virksomhets kapittel/post (belastningsfullmakter) vises ikke i kolonnen for samlet tildeling, men er omtalt i note B til bevilgningsoppstillingen. Utgiftene knyttet til mottatte belastningsfullmakter er bokført og rapportert til statsregnskapet, og vises i kolonnen for regnskap.

Avgitte belastningsfullmakter er inkludert i kolonnen for samlet tildeling, men bokføres og rapporteres ikke til statsregnskapet fra Husbanken selv. Avgitte belastningsfullmakter bokføres og rapporteres av virksomheten som har mottatt belastningsfullmakten og vises derfor ikke i kolonnen for regnskap. De avgitte fullmaktene framkommer i note B til bevilgningsoppstillingen.

### Artskontorrapporteringen

Oppstillingen av artskontorrapporteringen har en øvre del som viser hva som er rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter og en nedre del som viser eiendeler og gjeld som inngår i mellomværende med statskassen.

Artskontorrapporteringen viser regnskapstall Husbanken har rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter. Husbanken har en trekkrettighet på konsernkonto i Norges Bank. Tildelingene er ikke rapportert som en inntekt til statsregnskapet og derfor ikke vist som inntekt i artskontooppstillingen.



## Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2020

(hele 1 000 kroner)

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Postekst
225	Tilskudd i grunnopplæringen	65	Rentekompensasjon - skole- og svømmeanlegg
270	Tilskudd studentboliger	75	Tilskudd til bygging av studentboliger
291	Kunnskapsdepartementet	21	Spesielle driftsutgifter
500	Kommunal- og moderniseringsdepartementet	01	Driftsutgifter
500	Kommunal- og moderniseringsdepartementet	21	Spesielle driftsutgifter
581	Bolig- og bomiljøtiltak	70	Bostøtte
581	Bolig- og bomiljøtiltak	76	Tilskudd til utleieboliger
581	Bolig- og bomiljøtiltak	78	Tilskudd til boligsosiale tiltak
581	Bolig- og bomiljøtiltak	79	Tilskudd til heis og tilstandsvurdering
590	Planlegging og byutvikling	72	Bolig- og områdeutvikling i byer
601	Utredningsvirksomhet, forskning m.m.	21	Spesielle driftsutgifter
761	Omsorgstjeneste	63	Investeringsstilskudd - rehabilitering
761	Omsorgstjeneste	64	Kompensasjon for renter og avdrag
761	Omsorgstjeneste	69	Investeringsstilskudd - netto tilvekst
769	Utredningsvirksomhet mv.	21	Spesielle driftsutgifter
882	Kirkebygg og gravplasser	60	Rentekompensasjon - kirkebygg
2412	Husbanken	01	Driftsutgifter
2412	Husbanken	21	Spesielle driftsutgifter
2412	Husbanken	45	Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold
2412	Husbanken	71	Tap på lån
2412	Husbanken	72	Rentestøtte
2412	Husbanken	90	Nye lån
1633	Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift	01	Driftsutgifter
<b>Sum utgiftsført</b>			
5312	Husbanken	1	Gebyr
5312	Husbanken	11	Diverse inntekter
5312	Husbanken	90	Avdrag
5615	Husbanken	80	Renter
5700	Folketrygdens inntekter	72	Arbeidsgiveravgift
<b>Sum inntektsført</b>			
<b>Netto rapportert til bevilgningsregnskapet</b>			
<b>Kapitalkontoer</b>			
60085901	Norges Bank KK /innbetalinger		
60085902	Norges Bank KK/utbetalinger		
705031	Endring i mellomværende med statskassen		
<b>Sum rapportert</b>			
<b>Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (31.12)</b>			
<b>Konto</b>	<b>Tekst</b>		
705031	Mellomværende med statskassen		

Note	Samlet tildeling	Regnskap 2020	Merutgift (-) og mindretgift
A,B	179 000	178 552	448
A,B	801 408	448 608	352 800
B		500	
B		47	
B		3 189	
A,B	3 314 343	3 326 208	-11 865
A,B	427 802	273 561	154 241
A,B	23 329	12 246	11 083
A,B	91 300	20 927	70 373
A,B	27 175	26 941	234
B		300	
A,B	5 694 332	3 374 315	2 320 017
A,B	822 000	820 506	1 494
A,B	364 500	65 948	298 552
B		532	
A, B	36 000	35 604	396
A,B	379 037	362 596	16 441
A,B	19 460	10 686	8 774
A,B	82 940	69 327	13 613
A,B	24 000	30 567	-6 567
A,B	3 000	2 732	268
A,B	18 096 000	18 585 267	-489 267
A,B		1 107	
	<b>30 385 626</b>	<b>27 650 266</b>	
B	10 743	10 418	-325
B	75 000	99 865	24 865
B	13 633 000	13 251 412	-381 588
B	3 010 000	3 045 418	35 418
	<b>16 728 743</b>	<b>16 437 115</b>	
		<b>11 213 151</b>	
		16 075 155	
		-27 287 813	
		-493	
		<b>0</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
	20 782	20 289	493



## Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter

(hele 1 000 kroner)

Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
22565 Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg	0	179 000	179 000
27075 Tilskudd til bygging av studentboliger	0	801 408	801 408
58170 Bostøtte	0	3 314 343	3 314 343
58176 Tilskudd til utleieboliger	100 500	327 302	427 802
58178 Tilskudd til boligsosiale tiltak	12 100	11 229	23 329
58179 Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	41 300	50 000	91 300
59072 Bolig- og områdeutvikling i byer	7 000	20 175	27 175
76163 Investeringstilskudd - rehabilitering	2 021 000	3 673 332	5 694 332
76164 Kompensasjon for renter og avdrag	0	822 000	822 000
76169 Investeringstilskudd - netto tilvekst	59 200	305 300	364 500
88260 Rentekompensasjon - kirkebygg	0	36 000	36 000
241201 Driftsutgifter	12 643	366 394	379 037
241221 Spesielle driftsutgifter	7 619	11 841	19 460
241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	12 375	70 565	82 940
241271 Tap på lån	0	24 000	24 000
241272 Rentestøtte	0	3 000	3 000
241290 Nye lån	0	18 096 000	18 096 000
<b>Sum</b>	<b>2 273 737</b>	<b>28 111 889</b>	<b>30 385 626</b>



## Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år

(hele 1 000 kroner)

Kapittel og post	Stikkord	Merutgift(-)/ mindre utgift	Utgiftsført av andre i hht avgitte belastningsfullmakter(-)	Merutgift(-)/ mindreutgift etter avgitte belastningsfullmakter	Merinntekter / mindreinntekter(-) iht merinntektsfullmakt (justert for eventuell mva.)
22565	kan overføres	448	0	448	0
27075	kan overføres	352 800	0	352 800	0
29121	belastningsfullmakt	0	0	0	0
50001	belastningsfullmakt	14	0	14	0
50021	belastningsfullmakt	311	0	311	0
58170	overslagsbevilgning	-11 865	0	-11 865	0
58176	kan overføres	154 241	0	154 241	0
58178	kan overføres	11 083	0	11 083	0
58179	kan overføres	70 373	0	70 373	0
59072	kan overføres	234	0	234	0
60121	belastningsfullmakt	0	0	0	0
76163	kan overføres	2 320 017	0	2 320 017	0
76164		1 494	0	1 494	0
76169	kan overføres	298 552	0	298 552	0
76921	belastningsfullmakt	468	0	468	0
88260	kan overføres	396	0	396	0
241201		16 441	0	16 441	0
241221	kan overføres	8 774	0	8 774	0
241245	kan overføres	13 613	0	13 613	0
241271		-6 567	0	-6 567	0
241272		268	0	268	0
241290	overslagsbevilgning	-489 267	0	-489 269	0
531201		-325	0	-325	0
531211		24 865	0	24 865	0
531290		-381 588	0	-381 588	0
561580		35 418	0	35 418	0

Omdisponering fra post 01 til 45 eller til post 01/21 fra neste års bevilgning	Innsparinger(-)	Fullmakt til å overskride bevilgning med overtid, reisetid og timelønn for november 2020	Sum grunnlag for overføring	Maks. overførbart beløp	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten
0	0		448		448
0	0		352 800		352 800
0	0		0		0
0	0		0		0
0	0		0		0
0	0		-11 865		0
0	0		154 241		154 241
0	0		11 083		11 083
0	0		70 373		70 373
0	0		234		234
0	0		0		0
0	0		2 320 017		2 320 017
0	0		1 494		0
0	0		298 552		298 552
0	0		0		0
0	0		396		396
-13 400	0	225	3 266	18 320	3 266
0	0		8 774		8 774
13 400	0		27 013		27 013
0	0		0		0
0	0		0		0
0	0		0		0
0	0		0		0
0	0		0		0
0	0		0		0
0	0		0		0
0	0		0		0



## Forklaring til bruk av budsjettfullmakter

### Mottatte belastningsfullmakter

Husbanken har mottatt tre belastningsfullmakter fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet på kapittel/post 50021; 1,0 millioner kroner i forbindelse med erfaringskonferanse for områdesatsinger, 2,0 millioner kroner til Husbankens arbeid med digitaliseringsprosjekt kommunale boliger og 0,5 millioner kroner i forbindelse med innspill til kunnskapskapittelet i den planlagte stortingsmeldingen om boligsosial politikk. Henholdsvis 0,69 millioner kroner, 2,0 millioner kroner og 0,5 millioner kroner er belastet fullmaktene i 2020.

Husbanken har mottatt en fullmakt fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet på 0,06 millioner kroner til bistand i forbindelse med lansering av regjeringens nye strategi "Alle trenger et trygt hjem 2". 0,05 millioner kroner er belastet fullmakten 2020.

Husbanken har mottatt en fullmakt fra Arbeids- og sosialdepartementet på 0,3 millioner kroner for evaluering av strategien Bolig for velferd. Hele fullmakten er brukt i 2020.

Husbanken har mottatt en fullmakt fra Kunnskapsdepartementet på 0,5 millioner kroner for evaluering av betydningen strategien Bolig for velferd har hatt for kommunenes boligsosiale arbeid og for vanskeligstilte på boligmarkedet. Hele fullmakten er brukt i 2020.

Husbanken har mottatt to fullmakter fra Helse- og omsorgsdepartementet, en på 0,5 millioner kroner for å vurdere krav til sikkerhetsløsninger i investeringstilskuddet og en på 0,5 millioner kroner for å kartlegge utnyttelse av investeringstilskuddet. Henholdsvis 0,4 millioner kroner og 0,13 millioner kroner er belastet fullmaktene i 2020.

### Stikkordet «kan overføres»

Husbankens bevilgninger på kapittel/post 241221 Spesielle driftsutgifter, kapittel/post 58176 Tilskudd til utleieboliger, kapittel/post 58178 Tilskudd til boligsosiale tiltak, kapittel/post 58179 Tilskudd til heis og tilstandsvurdering, kapittel/post 59072 Tilskudd til bolig-, by- og områdeutvikling, kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold, kapittel/post 88260 Rentekompensasjon - kirkebygg, kapittel/post 76163 Investeringsstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger, kapittel/post 76169 Investeringsstilskudd - netto tilvekst, kapittel/post 22565 Rentekompensasjon til skole og svømmeanlegg og kapittel/post 27075 Tilskudd til bygging av studentboliger er gitt med stikkordet "kan overføres".

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har kostnadsført 0,35 millioner kroner på kapittel/post 241221. Mindreutgiften etter dette er på 8,424 millioner kroner. Husbanken søker om at hele beløpet blir overført til 2021.

Av mindreutgiften på 154,2 millioner kroner på kapittel/post 58176, søker Husbanken om overføring av 113,3 millioner kroner til 2021. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen i 2020 og annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 11,1 millioner kroner på kapittel/post 58178, søker Husbanken om overføring av 9,3 millioner kroner til 2021. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 70,4 millioner kroner på kapittel/post 58179, søker Husbanken om overføring av 65,9 millioner kroner til 2021. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen i 2020 og annulleringer av tilsagn.

Husbanken søker om overføring av hele mindreforbruket på 0,234 millioner kroner på kapittel/post 59072 til 2021.

Av mindreutgiften på 2 320,0 millioner kroner på kapittel/post 76163, søker Husbanken om overføring av 2 245,0 millioner kroner til 2021. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen i 2020 og annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 298,6 millioner kroner på kapittel/post 76169, søker Husbanken om overføring av 295,0 millioner kroner til 2021. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen i 2020.

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241245 etter omdisponering fra kapittel/post 241201 er på 27,0 millioner kroner. Husbanken søker om at hele beløpet blir overført til neste år.

Husbanken søker ikke om overføring av mindreutgiften på 0,4 millioner kroner på kapittel/post 22565.

Husbanken søker ikke om overføring av ubrukt bevilgning på 0,4 millioner kroner på kapittel/post 88260.

Kunnskapsdepartementet håndterer overføring av bevilgning vedrørende kapittel/post 27075 Tilskudd til bygging av studentboliger.

### Stikkordet «overslagsbevilgning»

Husbankens bevilgninger på kapittel/post 58170 Bostøtte og kapittel/post 241290 Nye lån er gitt med stikkordet "overslagsbevilgning".

**Fullmakt til å overskride investeringsbevilgninger mot tilsvarende innsparing under driftsbevilgninger under samme budsjettkapittel**

For 2020 omdisponeres 13,4 millioner kroner fra kapittel/post 241201 til kapittel/post 241245.

**Mulig overførbart beløp**

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241201, inkludert fullmakt til å omdisponere fra post 01 til post 45 og fullmakt til å overskride bevilgning med overtid, reisetid og timelønn for november 2020, er på 3,3 millioner kroner. Dette er under grensen på 5 prosent for overføring. Husbanken søker om overføring av 3,3 millioner kroner.

## Oppstilling av artskontorrapporteringen 31.12.2020

(hele 1 000 kroner)

	2020	2019
<b>Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Salgs- og leieinnbetalinger	109	109
Andre innbetalinger	20	5
Sum innbetalinger fra drift	129	114
<b>Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Utbetalinger til lønn	263 062	252 033
Andre utbetalinger til drift	123 177	131 675
Sum utbetalinger til drift	386 239	383 708
<b>Netto rapporterte driftsutgifter</b>	<b>386 111</b>	<b>383 594</b>
<b>Investerings- og finansinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
<b>Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Utbetaling til investeringer	60 957	24 950
Sum investerings- og finansutgifter	60 957	24 950
<b>Netto rapporterte investerings- og finansutgifter</b>	<b>60 957</b>	<b>24 950</b>
<b>Netto utbetalt utlån</b>		
Netto utbetalt utlån	5 333 856	3 793 060
Sum netto utbetalt utlån	5 333 856	3 793 060
<b>Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning</b>		
<b>Inntekter vedrørende låneordning</b>		
Renteinntekter*	3 042 686	3 031 552
Renteinntekter - rentestøtte	2 732	3 812
Gebyrinntekter	10 418	10 782
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)	3 055 836	3 046 145
<b>Kostnader vedrørende låneordning</b>		
Tap på lån	30 567	29 707
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)	30 567	29 707
<b>Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)</b>	<b>3 025 269</b>	<b>3 016 439</b>
<b>Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>		
Utbetalinger av tilskudd og stønader	8 486 391	8 789 944
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	8 486 391	8 789 944
<b>Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler</b>		
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	30 002	28 568
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	1 107	523
Netto rapporterte utgifter på felleskapitler	-28 895	-28 045
<b>Netto rapportert til bevilgningsregnskapet</b>	<b>11 213 151</b>	<b>9 947 065</b>

	2020	2019
<b>Oversikt over mellomværende med statskassen</b>		
<b>Eiendeler og gjeld</b>		
Fordringer	1 219	461
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-9 646	- 9 762
Skyldige offentlige avgifter	-1 042	0
Annen gjeld	-11 313	-10 987
<b>Sum mellomværende med statskassen</b>	<b>-20 782</b>	<b>-20 289</b>

\* Renteinntekter gjennom statsbankene er regnskapsført ut fra opptjente renter i kalenderåret.

## Regnskapsprinsipper – Virksomhetsregnskap avlagt i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS)

Virksomhetsregnskapet er satt opp i samsvar med de statlige regnskapsstandardene (SRS).

### Transaksjonsbaserte inntekter

Transaksjoner resultatføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet hvor overføring av risiko og kontroll er overført til kjøper. Salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### Inntekter fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer

Inntekt fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer resultatføres etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Dette innebærer at inntekt fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer resultatføres i takt med at aktivitetene som finansieres av disse inntektene utføres, det vil si i samme år som kostnadene påløper (motsatt sammenstilling).

Bruttobudsjetterte virksomheter har en forenklet praktisering av prinsippet om motsatt sammenstilling ved at inntekt fra bevilgninger beregnes som differansen mellom periodens kostnader og opptjente transaksjonsbaserte inntekter og eventuelle inntekter fra tilskudd og overføringer til virksomheten. En konsekvens av dette er at resultat av periodens aktiviteter blir null.

### Kostnader

Utgifter som gjelder transaksjonsbaserte inntekter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Utgifter som finansieres med inntekt fra bevilgning og inntekt fra tilskudd og overføringer, kostnadsføres i samme periode som aktivitetene er gjennomført og ressursene er forbrukt.

### Pensjoner

SRS 25 Ytelser til ansatte legger til grunn en forenklet regnskapsmessig tilnærming til pensjoner. Statlige virksomheter skal ikke balanseføre netto pensjonsforpliktelser for ordninger til Statens pensjonskasse (SPK).

Husbanken resultatfører arbeidsgiverandel av pensjonspremien som pensjonskostnad. Pensjon kostnadsføres som om pensjonsordningen i SPK var basert på en innskuddsplan.

### Leieavtaler

Husbanken har valgt å benytte forenklet metode i SRS 13 om leieavtaler og klassifiserer alle leieavtaler som operasjonelle leieavtaler.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

#### Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Anleggsmidler er varige og betydelige eiendeler som disponeres av Husbanken. Med varige menes utnyttbar levetid på 3 år eller mer. Med betydelige forstås eiendeler med anskaffelseskost på 50 000 kroner eller mer. Anleggsmidler er balanseført til anskaffelseskost fratrukket avskrivninger.

Kontorinventar og datamaskiner (PCer, servere m.m.) med utnyttbar levetid på 3 år eller mer er balanseført som egne grupper.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved en eventuell bruksendring, dersom virkelig verdi er lavere enn balanseført verdi.

#### Egenutviklet programvare

Kjøp av bistand til utvikling av programvare er balanseført. Utgifter vedrørende bruk av egne ansatte knyttet til applikasjonsutviklingsfasen ved utvikling av programvare er kostnadsført.

#### Finansielle anleggsmidler

Finansielle anleggsmidler er restgjeld på utlån fra Husbanken og er vurdert til pålydende fratrukket avdrag og konstaterte tap. Restgjelden består av lån med flytende og fast rente.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte kundefordringene.

Det foretas ikke avsetning for tap på lån. Tapene har holdt seg på et lavt og stabilt nivå over flere år. Misligholdte lån og lån med økt risiko følges opp løpende.

### Statens kapital

Statens kapital utgjør nettobeløpet av Husbankens eiendeler og gjeld, og fremgår i regnskapslinjen for avregninger i balanseoppstillingen. Bruttobudsjetterte virksomheter presenterer ikke konsernkontoene i Norges Bank som bankinnskudd. Konsernkontoene inngår i regnskapslinjen avregnet med statskassen.



**Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten**

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten presenteres etter kontantprinsippet.

**Tilskuddsforvaltning og andre overføringer til staten**

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten presenteres etter kontantprinsippet.

**Statlige rammebetingelser****Selvassurandørprinsippet**

Staten opererer som selvassurandør. Det er følgelig ikke inkludert poster i balanse eller resultatregnskap som søker å reflektere alternative netto forsikringskostnader eller forpliktelser.

**Statens konsernkontoordning**

Statlige virksomheter omfattes av statens konsernkontoordning. Konsernkontoordningen innebærer at alle innbetalinger og utbetalinger daglig gjøres opp mot virksomhetens oppgjørskontoer i Norges Bank.

Husbanken tilføres ikke likvider gjennom året, men har en trekkrettighet på sin konsernkonto. For bruttobudsjetterte virksomheter nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto i Norges Bank ved overgang til nytt regnskapsår.

## Resultatregnskap

(hele 1 000 kroner)

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Inntekt fra bevilgninger	1	420 748	433 281
Salgs- og leieinntekter	1	108	136
Andre driftsinntekter	1	20	5
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>420 876</b>	<b>433 423</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnader	2	258 153	254 520
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4,5	41 970	45 743
Andre driftskostnader	3	120 753	133 159
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>420 876</b>	<b>433 423</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Resultat av periodens aktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avregninger og disponeringer</b>			
<b>Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten</b>			
<b>Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning</b>			
Inntekter vedrørende låneordning			
Renteinntekter	7,8	3 042 686	3 031 552
Renteinntekter - rentestøtte	7	2 732	3 812
Gebyrinntekter	7	10 418	10 782
<b>Sum inntekter vedrørende låneordning (A)</b>		<b>3 055 836</b>	<b>3 046 145</b>
Kostnader vedrørende låneordning			
Tap på lån	9	30 567	29 707
<b>Sum kostnader vedrørende låneordning (B)</b>		<b>30 567</b>	<b>29 707</b>
<b>Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)</b>	<b>7</b>	<b>3 025 269</b>	<b>3 016 439</b>
Avregning med statskassen låneordning		3 025 269	3 016 439
<b>Sum netto innkreving vedrørende låneordning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>			
Tilskudd til andre	10	8 586 147	8 900 411
Diverse inntekter - tilbakekrav bostøtte, tilbakebetalt tilskudd mv.	10	99 757	110 466
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		8 486 391	8 789 944
<b>Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse

(hele 1 000 kroner)

EIENDELER	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>I Immaterielle eiendeler</b>			
Programvare og lignende rettigheter	4	68 016	95 025
Immaterielle eiendeler under utførelse	4	42 162	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>110 178</b>	<b>95 025</b>
<b>II Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	2 000	2 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	5	13 493	11 720
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>15 493</b>	<b>13 720</b>
<b>III Finansielle anleggsmidler</b>			
Rentebærende utlån	8	158 739 285	153 241 827
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>158 739 285</b>	<b>153 241 827</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>158 864 956</b>	<b>153 350 572</b>
<b>B. OMLØPSMIDLER</b>			
<b>I Beholdninger av varer og driftsmateriell</b>			
<b>II Fordringer</b>			
Kundefordringer		46	73
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	12	454 657	647 330
Andre fordringer	11	8 961	5 858
<b>Sum fordringer</b>		<b>463 664</b>	<b>653 262</b>
<b>III Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>463 664</b>	<b>653 262</b>
<b>Sum eiendeler drift</b>		<b>159 328 620</b>	<b>154 003 834</b>

## Balanse

(hele 1 000 kroner)

STATENS KAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>C. STATENS KAPITAL</b>			
<b>I Virksomhetskapi tal</b>			
<b>II Avregninger</b>			
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6 A,B	68 077	42 251
Sum avregninger		68 077	42 251
<b>III Lånemellomværende med staten</b>			
Lånemellomværende med staten	14	158 739 285	153 241 827
Sum lånemellomværende med staten		158 739 285	153 241 827
<b>Sum statens kapital</b>		<b>158 807 363</b>	<b>153 284 077</b>
<b>D. GJELD</b>			
<b>I Avsetning for langsiktige forpliktelser</b>			
<b>II Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>III Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 243	9 528
Skyldig skattetrekk		8 977	9 153
Skyldige offentlige avgifter		5 291	4 833
Avsatte feriepenge r		22 422	22 033
Mottatt forskuddsbetaling	12	106 854	134 928
Innlån til dekning av renter	14	354 453	518 056
Annen kortsiktig gjeld	13	13 018	21 226
Sum kortsiktig gjeld		521 258	719 756
<b>Sum gjeld</b>		<b>521 258</b>	<b>719 756</b>
<b>Sum statens kapital og gjeld drift</b>		<b>159 328 620</b>	<b>154 003 834</b>

Husbanken har pr. 31.12.2020 utbetalingsforpliktelser for lån og tilskudd på henholdsvis 18,2 milliarder kroner og 11,7 milliarder kroner.

## Note 1 Driftsinntekter

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Inntekt fra bevilgninger*</b>		
Inntekt fra bevilgninger	420 748	433 281

\* Etter de statlige regnskapsstandardene beregnes inntekt fra bevilgninger for bruttobudsjetterte virksomheter som differansen mellom periodens kostnader og opptjente transaksjonsbaserte inntekter og eventuelle inntekter fra tilskudd og overføringer til virksomheten. En konsekvens av dette er at resultat av periodens aktiviteter blir null.  
For informasjon om mottatte bevilgninger se oppstilling av bevilgningsrapportering.

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Salgs- og leieinntekter</b>		
Husleieinntekter	108	136
Sum salgs- og leieinntekter	108	136
<b>Andre driftsinntekter</b>		
Andre driftsinntekter	20	5
Sum andre driftsinntekter	20	5
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>420 876</b>	<b>433 423</b>

## Note 2 Lønnskostnader

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2020	31.12.2019
Lønn	183 296	181 281
Feriepenger	23 056	22 568
Arbeidsgiveravgift	29 407	28 783
Pensjonskostnader*	24 886	24 240
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-6 045	-7 193
Andre ytelser	3 553	4 842
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>258 153</b>	<b>254 520</b>
<b>Antall utførte årsverk</b>	<b>271</b>	<b>266</b>

\* Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret. Premiesats for 2020 er 12,4 prosent. Premiesatsen for 2019 var 12,3 prosent.



## Note 3 Andre driftskostnader

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2020	31.12.2019
Husleie	32 395	32 041
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	50	168
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	8 320	8 542
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	279	43
Mindre utstyrsanskaffelser	1 213	1 475
Leie av maskiner, inventar og lignende	10 788	9 585
Kjøp av konsulenttenester	30 437	36 158
Kjøp av andre fremmede tjenester	19 372	16 581
Kurs og konferanser	4 093	6 864
Reiser og diett	2 543	9 550
Porto, kontor- og IKT-tjenester	9 863	9 953
Øvrige driftskostnader	1 400	2 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>120 753</b>	<b>133 159</b>

Tilleggsinformasjon om operasjonelle leieavtaler

Gjenværende varighet	Type eiendel					Sum
	Immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og transportmidler	Driftsløsøre, inventar, verktoy og lignende	Infrastruktur-eiendeler	
Varighet inntil 1 år	10 472	3 940	0	316	0	14 728
Varighet 1-5 år	0	10 424	0	0	0	10 424
Varighet over 5 år	0	18 031	0	0	0	18 031
<b>Kostnadsført leiebetaling for perioden</b>	<b>10 472</b>	<b>32 395</b>	<b>0</b>	<b>316</b>	<b>0</b>	<b>43 184</b>

## Note 4 Immaterielle eiendeler

(hele 1 000 kr)

	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01.2020</b>	<b>269 198</b>	<b>0</b>	<b>269 198</b>
Tilgang i 2020	10 251	42 162	52 413
Avgang anskaffelseskost i 2020 (-)	-82 697	0	-82 697
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>196 752</b>	<b>42 162</b>	<b>238 913</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	174 172	0	174 172
Ordinære avskrivninger i 2020	37 260	0	37 260
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2020 (-)	-82 697	0	-82 697
<b>Balanseført verdi 31.12.2020</b>	<b>68 016</b>	<b>42 162</b>	<b>110 178</b>
Avskrivningssatser (levetider)	5 år / lineært	Ingen avskrivning	
<b>Avhendelse av immaterielle eiendeler i 2020</b>			
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0		
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	0		
<b>= Regnskapsmessig tap</b>	<b>0</b>		

## Note 5 Varige driftsmidler

(hele 1 000 kroner)

	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01.2020</b>	<b>2 000</b>	<b>31 102</b>	<b>33 102</b>
Tilgang i 2020	0	6 708	6 708
Avgang anskaffelseskost i 2020 (-)	0	-1 672	-1 672
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>2 000</b>	<b>36 137</b>	<b>38 137</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2020	0	19 382	19 382
Ordinære avskrivninger i 2020	0	4 710	4 710
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2020 (-)	0	-1 447	-1 447
<b>Balanseført verdi 31.12.2020</b>	<b>2 000</b>	<b>13 493</b>	<b>15 493</b>
Avskrivningssatser (levetider)	10-60 år dekomponert lineært	3-15 år lineært	
<b>Avhendelse av varige driftsmidler i 2020</b>			
Salgssum ved avgang anleggsmidler		0	
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler		225	
<b>= Regnskapsmessig tap</b>		<b>225</b>	

## Note 6A Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter)

(hele 1 000 kroner)

A) Forklaring til at periodens resultat ikke er lik endring i avregnet med statskassen i balansen (kongruensavvik)

	31.12.2020	31.12.2019	Endring
<b>Avregnet med statskassen i balansen</b>	68 077	42 251	-25 827

Bakgrunnen for at periodens resultat ikke er lik endring i avregnet med statskassen i balansen for bruttobudsjetterte virksomheter er at konsernkontoene i Norges Bank inngår som en del av avregnet med statskassen i balansen. I tillegg hensyntas enkelte transaksjoner som ikke er knyttet til virksomhetens drift og transaksjoner som ikke medfører ut- eller innbetaling. Nedenfor vises de ulike postene som er grunnen til at endring i avregnet med statskassen i balansen ikke er lik periodens resultat.

Endring i avregnet med statskassen

<i>Konsernkontoer i Norges Bank</i>			
- Konsernkonto utbetaling			-27 287 813
+ Konsernkonto innbetaling			16 075 155
<b>Netto trekk konsernkonto</b>			<b>-11 212 658</b>
<i>Innbetalinger og utbetalinger som ikke inngår i virksomhetens drift (er gjennomstrømningsposter)</i>			
- Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer			-3 055 836
- Innbetaling/utbetaling lånevirksomhet			5 333 856
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer			8 516 958
<i>Bokføringer som ikke går over bankkonto, men direkte mot avregning med statskassen</i>			
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991 og 1992)			420 748
- Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)			-30 002
+ Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift (underkonto 1987)			1 107
<b>Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto</b>			<b>-25 827</b>
<b>Sum endring i avregnet med statskassen</b>			<b>-25 827</b>

## Note 6B Sammenheng mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen (bruttobudsjetterte virksomheter)

(hele 1 000 kroner)

B) Forskjellen mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen

	31.12.2020 Spesifisering av bokført avregning med statskassen	31.12.2020 Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen
<b>Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler	110 178	0
Varige driftsmidler	15 493	0
<b>Sum</b>	<b>125 671</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Kundefordringer	46	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	454 657	0
Andre fordringer	8 961	1 219
<b>Sum</b>	<b>463 664</b>	<b>1 219</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	-10 243	0
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-8 977	-9 646
Skyldige offentlige avgifter	-5 291	-1 042
Avsatte feriepenger	-22 422	0
Mottatt forskuddsbetaling	-106 854	0
Innlån til dekning av renter	-354 453	0
Annen kortsiktig gjeld	-13 018	-11 313
<b>Sum</b>	<b>-521 258</b>	<b>-22 001</b>
<b>Sum</b>	<b>68 077</b>	<b>-20 782</b>

Mellomværende med statskassen består av kortsiktige fordringer og gjeld som etter økonomiregelverket er rapportert til statsregnskapet (S-rapport). Avregnet med statskassen viser finansieringen av virksomhetens netto eiendeler og gjeld.

## Note 7 Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten

(hele 1 000 kroner)

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Renteinntekter	3 042 686	3 031 552
Rentestøtte	2 732	3 812
<b>Sum renteinntekter</b>	<b>3 045 418</b>	<b>3 035 364</b>
<b>Gebyr</b>		
Etableringsgebyr	618	625
Forvaltningsgebyr	8 640	8 871
Varslingsgebyr	1 089	1 249
Andre gebyr vedrørende låneforvaltning	71	36
<b>Sum gebyrinntekter</b>	<b>10 418</b>	<b>10 782</b>
<b>Sum inntekter vedrørende låneordning</b>	<b>3 055 836</b>	<b>3 046 145</b>
Tap på lån	-30 567	-29 707
<b>Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen</b>	<b>3 025 269</b>	<b>3 016 439</b>



## Note 8 Renteinntekter / rentevilkår for utlånsporteføljen

(hele 1 000 kroner)

Husbanken tilbyr alternative rentevilkår og låntaker kan velge mellom flytende rente eller fast rente. For løpende lån med flytende rente kan det avtales endring til fast rente med 3, 5, 10 eller 20 års bindingstid. Kunden kan velge overgang til flytende rente med oppgjør av over-/underkurs. I statsbudsjettet for 2016 ble det fastsatt en ny modell for fastsettelsen av renten i Husbanken. Beregningsmodellen tar utgangspunkt i basisrentene, som beregnes på grunnlag av de beste lånetilbudene i markedet slik de er rapportert inn til Finansportalen. Denne beregningsmodellen gjelder for alle lån med flytende rente og for lån med fastrenteavtaler gjeldende fra 1. mars 2016.

	31.12.2020	31.12.2019
Gjennomsnittlig utlånsrente i porteføljen samlet	1,74	1,98
Gjennomsnittlig flytende rente nye lån, %	1,56	1,63
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, %		
3 års løpetid	1,44	1,90
5 års løpetid	1,54	2,15
10 års løpetid	1,72	2,49
20 års løpetid	2,02	2,78
<b>Fordeling av utlånsporteføljen etter rentetype</b>		
Utlånsvolum med flytende rente	105 137 134	97 363 902
Utlånsvolum med fast rente	53 368 514	55 548 417
Utlånsvolum med særvilkår	233 637	329 508
<b>Sum rentebærende utlån</b>	<b>158 739 285</b>	<b>153 241 827</b>
<b>Antall lån fordelt etter rentetype</b>		
Antall lån med flytende rente	28 901	31 014
Antall lån med fast rente	7 565	8 451
Antall lån med særvilkår	886	1 096
<b>Sum antall lån</b>	<b>37 352</b>	<b>40 561</b>

## Note 9 Tap på lån

(hele 1 000 kroner)

Tap pr formål	31.12.2020	31.12.2019
Startlån*	8 808	5 929
Grunnlån	21 693	22 689
Oppføringslån	62	1 089
Kjøpslån	4	0
<b>Sum tap på lån</b>	<b>30 567</b>	<b>29 707</b>
Innbetalinger på tap startlån**	-156	-142
Innbetalinger til SI***	-2 259	-3 235
<b>Sum tap på lån etter innbetalinger</b>	<b>28 153</b>	<b>26 330</b>
<b>Tap pr sektor</b>		
Tap husholdninger	2 499	2 215
Tap ikke-finansielle foretak	19 260	21 563
Tap kommune*	8 808	5 929
<b>Sum tap på lån</b>	<b>30 567</b>	<b>29 707</b>
Innbetalinger på tap startlån**	-156	-142
Innbetalinger til SI***	-2 259	-3 235
<b>Sum tap på lån etter innbetalinger</b>	<b>28 153</b>	<b>26 330</b>

\* Gjelder tapsdeling mellom Husbanken og kommuner i samsvar med tapsdekning ihht. forskrift om lån fra Husbanken. Kommunene har tapsført 22,4 millioner kroner i 2020 fordelt på 141 startlån.

\*\* Innbetalinger på tap startlån inngår i regnskaplinjen Diverse inntekter i resultatregnskapet.

\*\*\* Fra 2019 er statens inntekter på tapsførte lån (ekskl. startlån) inntektsført på kapittel 4618 Statens innkrevingssentral, post 85.

Det foretas ikke avsetning for tap på lån. De konstaterte tapene har holdt seg stabile og på et lavt nivå over flere år, men det har vært noen større tapssaker i 2019 og 2020. De konstaterte tapene i 2020 utgjør 0,019 prosent av utestående lån.

## Note 10 Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2020	31.12.2019
Bostøtte	3 326 208	3 003 770
Tilskudd til etablering i egen bolig	0	506 464
Tilskudd til tilpasning av bolig	0	84 795
Tilskudd til utleieboliger	273 561	443 575
Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	20 927	51 574
Bolig- og områdeutvikling i byer	26 941	32 365
Tilskudd til boligsosiale tiltak	12 246	20 204
Kompensasjon renter/avdrag omsorgsbolig/sykehjem***	820 506	839 036
Rentekompensasjon til skole- og svømmeanlegg*	178 552	215 037
Rentekompensasjon til kirkebygg**	35 604	36 455
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger/sykehjemsplasser***	3 440 262	3 004 514
Tilskudd til bygging av studentboliger*	448 608	658 809
Rentestøtte fra staten	2 732	3 812
<b>Sum utbetalinger av tilskudd til andre</b>	<b>8 586 147</b>	<b>8 900 411</b>
Innbetalte tilbakekrav bostøtte	-60 049	-59 182
Andre innbetalinger	-39 708	-51 285
<b>Sum tilbakebetalinger vedrørende tilskuddsforvaltningen</b>	<b>-99 757</b>	<b>-110 466</b>
<b>Netto vedrørende tilskuddsforvaltningen</b>	<b>8 486 391</b>	<b>8 789 944</b>

\* Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet

\*\* Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet

\*\*\* Ordningen forvaltes på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet

## Note 11 Andre kortsiktige fordringer

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2020	31.12.2019
Forskuddsbetalt lønn	0	28
Personallån	156	106
Andre forskuddsbetalte kostnader	7 744	5 405
Andre fordringer	1 061	319
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>8 961</b>	<b>5 858</b>

## Note 12 Opptjente, ikke fakturerte inntekter / mottatt forskuddsbetaling

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)</b>		
Påløpte, ikke forfalte renter	454 657	647 330
<b>Sum opptjente, ikke fakturerte inntekter</b>	<b>454 657</b>	<b>647 330</b>
<b>Mottatt forskuddsbetaling (gjeld)</b>		
Innbetalinger ikke avregnet mot lån	6 650	5 653
Betalte ikke forfalte terminer fra kunder	100 102	128 610
Øvrige forskuddsbetalte, ikke opptjente renter	103	665
<b>Sum mottatt forskuddsbetaling</b>	<b>106 854</b>	<b>134 928</b>

## Note 13 Annen kortsiktig gjeld

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2020	31.12.2019
Skyldig lønn	9 628	10 583
Påløpte kostnader	3 390	10 643
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>13 018</b>	<b>21 226</b>

## Note 14 Lånemellomværende med staten

(hele 1 000 kroner)

<b>Lånemellomværende med staten</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Samlet innlån pr. 01.01	153 241 827	149 508 094
+ Opptak nye lån i året	18 238 066	16 598 297
- Nedbetaling avdrag	12 740 607	12 864 564
<b>Sum</b>	<b>158 739 285</b>	<b>153 241 827</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Innlån til dekning av renter pr. 01.01	518 056	458 729
+ Opptak nye renter i året	347 201	503 968
- Nedbetaling tidligere års renter	510 804	444 642
<b>Sum</b>	<b>354 453</b>	<b>518 056</b>
<b>Netto innlån fra staten</b>	<b>159 093 738</b>	<b>153 759 883</b>

Husbanken finansierer utlånsvirksomheten ved trekkfullmakt i statens konsernkontoordning. Avtaler med kontoførende bank er opprettet i samsvar med økonomireglementet og bestemmelsene. Innlånene har variable rente- og avdragsvilkår som samsvarer med gjennomsnittet av beregnede renter på utlån og realiserte avdrag fra kunder.





Vedlegg 1

---

# Analyse av bostøtte

### Hovedfunn

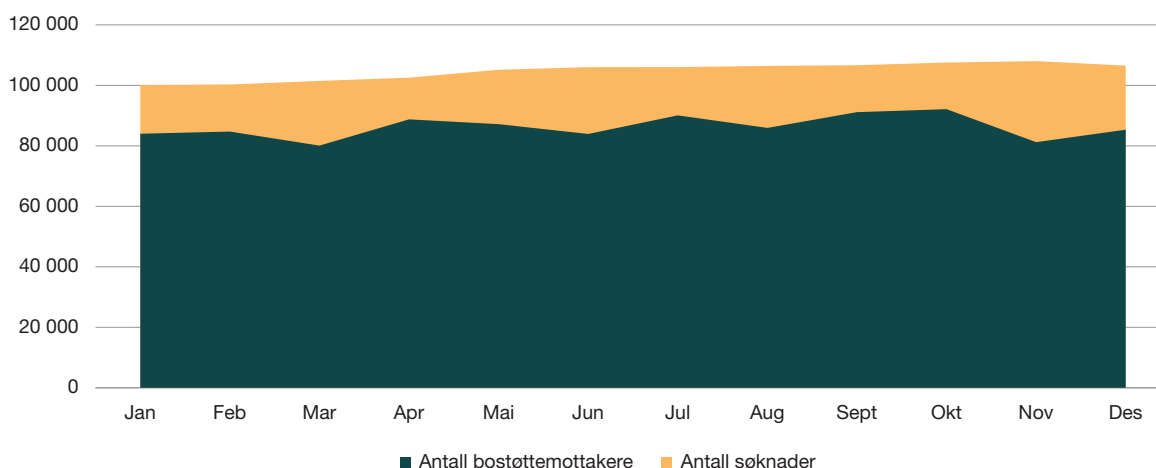
- Det ble utbetalt om lag 407 millioner kroner mer i bostøtte som følge av de midlertidige koronatiltakene. Nær 100 500 husstander fikk økt bostøtte i én eller flere måneder.
- Utbetalt bostøtte økte vesentlig sammenliknet med 2019. Økningen skyldes i hovedsak de midlertidige koronatiltakene, samt helårseffekt av de økte boutgiftstakene for husholdninger med flere personer fra juli 2019.
- 4277 husstander med dagpenger mottok bostøtte i desember 2020. Antallet økte med over 2000 husstander eller 93 prosent sammenliknet med november 2019. Den vesentlige økningen i antall bostøttemottakere utgjorde allikevel en liten andel av økningen i dagpengemottakere som etterfulgte tiltakene for å bekjempe koronaviruset.
- Marginal nedgang i antall søknader om bostøtte i 2020 sammenliknet med 2019.
- Antall husstander som mottok bostøtte minst én gang i løpet av året økte fra i overkant av 123 500 husstander i 2019 til om lag 124 250 i 2020.
- Flere barnefamilier mottok bostøtte.
- Boutgiftstakene i 2020 var fortsatt lavere enn leieprisene for en stor del av mottakerne basert på tall fra Leiemarkedsundersøkelsen (LMU). Differansen var størst for de største husstandene.
- Inntektsgrensene i bostøtten ligger fortsatt godt under fattigdomsgrensen målt ved EU-60.

### 1. Nøkkeltall og utvikling i 2020

Den midlertidige økningen av satsene i perioden april til oktober fra koronatiltaket, var en vesentlig faktor for bostøtteordningen i 2020. Sammenlikning av nøkkeltall for ordningen må derfor ta høyde for effekten av de midlertidige tiltakene.

Det var forventet økt pågang på bostøtteordningen som følge av økt antall permitterte og arbeidsledige fra mars 2020 som følge av koronapandemien. Økningen var særlig forventet blant lavinntektsgrupper <sup>1)</sup>. De midlertidig økte inntektsgrensene for å motta bostøtte var også forventet å føre til flere bostøttemottakere. Figuren under viser at antallet søkere og mottakere økte noe fra og med mars måned. De tidsbegrensede tiltakene førte til økt utbetalt bostøtte på over 400 millioner kroner totalt til over 100 000 husstander.

Søknader og mottakere av bostøtte per termin. Antall. 2020



Effekten av de midlertidige koronatiltakene gjennomgås i et eget avsnitt. Når antallet søkere og mottakere ikke økte mer enn det gjorde, må det sees i sammenheng med at inntektsgrensene i bostøtten er lave, selv etter økningen som følge av de midlertidige tiltakene. Inntektsgrensene i bostøtten er nærmere omtalt senere i analysen.

Bostøttekalkulatoren på husbanken.no gir folk mulighet til enkelt å sjekke om de er berettiget bostøtte eller ikke. Siste uken i mars var over 7000 unike brukere innom denne siden på husbanken.no. Når kalkulatoren viser at man ikke vil få bostøtte, er det grunn til å anta at man heller ikke vil søke.

Samlet sett mottok 800 flere husstander bostøtte minst én gang i løpet av året i 2020 enn i 2019. En vesentlig økning både i totalt utbetalt bostøtte, og den gjennomsnittlige utbetalingen per måned, må sees i sammenheng med de midlertidige koronatiltakene som gjaldt fra terminene i april til og med oktober.

Koronatiltakene bidro også til at andelen med boutgifter over tak ble redusert med fire prosentpoeng til 73 prosent. Andelen som fikk avslag på grunn av for høy inntekt i forhold til boutgift ble redusert med tre prosentpoeng til 74 prosent.

Tabell 1 Nøkkeltall for bostøtteordningen. Antall, andel og kroner. 2016 – 2020

		2016	2017	2018	2019*	2020**
Året som helhet***	Antall søknader	158 360	162 719	157 174	153 023	152 371
	Antall mottakere	138 760	140 696	129 257	123 473	124 250
	Utbetalt bostøtte (mill. kr)	3 020	2 664	2 692	2 735	3 326
	Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte per måned	2 387	2 442	2 535	2 713	3 208
	Gjennomsnitt boutgifter per måned (kr)	7 413	7 669	7 936	8 252	8 580
	Gjennomsnitt inntekter per måned (kr)	10 669	11 167	11 128	11 217	12 053
	Andel med boutgifter over tak	76 %	76 %	78 %	77 %	73 %
Desember****	Andel barnefamilier	28 %	26 %	27 %	29 %	29 %
	Andel i eid bolig	12 %	12 %	12 %	12 %	11 %
	Andel i leid bolig	88 %	88 %	88 %	88 %	89 %
Avslagsårsaker – året som helhet*****	Andel – «for høy inntekt ift. boutgift»	63 %	77 %	80 %	77 %	74 %
	Andel – «ingen støtteberettigede»	2 %	1 %	2 %	6 %	6 %
	Andel – «Ikke folkeregistrert»	26 %	15 %	13 %	11 %	11 %
	Andel – «Annet»	9 %	6 %	6 %	6 %	9 %

\* I 2019 fikk alle husstander som mottok bostøtte i februar 2019 en tilleggsutbetaling som følge av høye strømpriser. Denne tilleggsutbetalingen er utelatt i disse tallene.

\*\* Satsene ble midlertidig økt i perioden april til oktober som tiltak for å møte konsekvensene av koronapandemien.

\*\*\* Tallene er knyttet til bostøtte utbetalt i det gjeldende året.

\*\*\*\* Mottakere kan være i flere av disse kategoriene i løpet av et år, noe som gjør det vanskelig å beregne andel om man inkluderer flere måneder. Tabellen tar derfor utgangspunkt i desember måned for andelsberegningene.

\*\*\*\*\* Andel av totalt antall avslag for det gjeldende året. Én husstand kan ha fått flere avslag i løpet av året.

### Prisjustering 2020

Prisjusteringen av satsene i bostøtteregulverket skjer 1. juni hvert år. Dagens prisjusteringsmodell ble innført i 2017. Målet er at verdien av bostøtten opprettholdes fra år til år. Det er derfor relevant å undersøke hvordan prisjusteringen slår ut det enkelte år, sett i sammenheng med utviklingen i inntekt- og boutgiftsnivået ellers i samfunnet.

Satsene i beregning av egenandel justeres med grunnlag i gjennomsnittlig observert vekst i konsumprisindeksen (KPI) seneste 12-månedersperiode (mai-april). Boutgiftstakene og andre satser knyttet til boutgifter justeres i takt med et vektet gjennomsnitt av boutgiftkomponentene i konsumprisindeksen. I tabellen under er de vist sammen med statistikk for inntekt- og boutgiftsvekst i 2020.

Tabell 2 Prisjustering, inntekts- og boutgiftsvekst. Prosent. 2020

		Vekst i prosent
Prisjustering av bostøtten 2020	Inntektsrelaterte størrelser	1,5
	Boutgiftrelaterte størrelser	1,8
Inntektsvekst Norge i 2020 - statistikk	Økning i månedslønn 2019-2020*	2,2
	Grunnbeløp per år**	1,5
Boutgiftsvekst Norge i 2020 - statistikk	Betalt husleie***	1,5
	Beregnet husleie***	1,4

\* <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/statistikker/lonnansatt/aar>

\*\* NAV: Folketrygdens grunnbeløp - endring fra 2019 til 2020

\*\*\* SSB: Delkomponenter i konsumprisindeksen - siste 12 måneders endring per desember 2019

I eksempelet under er det skissert en hypotetisk situasjon for en enslig bostøttmottaker med inntekt lik 2G i kommunegruppe 4 med boutgifter over tak. Eksempelet viser utbetalt bostøtte før/etter justering av G og prisjustering av bostøtteregelverket. I dette tenkte eksempelet øker bostøtten med cirka 30 kroner per måned etter justering av inntekt og prisjustering (med 2020-regelverk utenom koronatiltak).

Tabell 3 Årlig inntekt og utbetalt bostøtte, før/etter G- og prisjustering for eksempelhusstand. Kroner. 2020

	Før	Etter
Inntekt (2G)	kr 199 716	kr 202 702
Bostøtte per måned	kr 1 300	kr 1 330

Hvordan bostøtten påvirkes av prisjusteringen avhenger av husstandens inntekt, boutgifter og andre egenskaper som påvirker beregningen av bostøtten. Eksempelet over tyder på at husstander med inntekt knyttet opp mot utviklingen i G i stor grad vil ha opprettholdt eller fått noe mer i bostøtte etter inntekts- og prisjustering i 2020.

#### Utviklingstrekk i bostøtten

Noen av hovedtrekkene i utviklingen av bostøtteordningen siden reformen i 2009 har vært

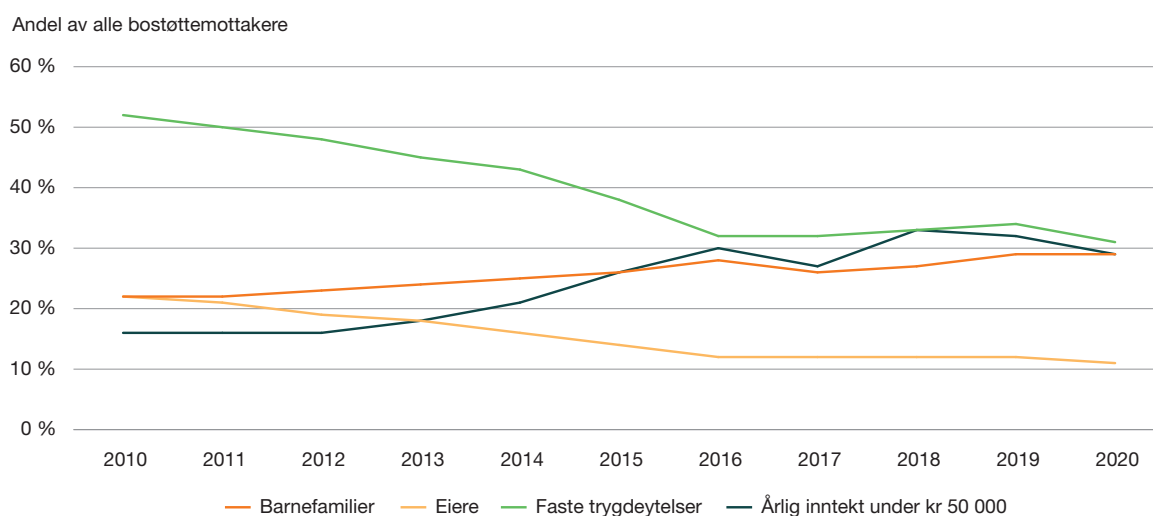
- færre husstander med faste trygdeytelser (uføretrygd og alderspensjon)
- høyere andel husstander med svært lav inntekt (under 50 000 kroner)
- lavere andel husstander som eier sin egen bolig
- høyere andel barnefamilier

Hovedtrekkene gjenspeiles også delvis i tallene for 2020. Selv om antallet med faste trygdeytelser har stabilisert seg, utgjør gruppen en høyere andel enn det har vært i noen annen desember måned siden 2010. Både antallet og andelen som eier sin egen bolig har ikke vært lavere i samme periode.

Andelen barnefamilier er høyere enn tidligere år. Antallet med svært lav inntekt har gått noe ned sammenliknet med desember 2019. Gruppen utgjør dermed en noe lavere andel, ettersom det er flere

mottakere totalt sett i 2020. Antall og andel må også sees i sammenheng med at desember i 2019 var en måned med tre utbetalinger av arbeidsavklaringspenger og dagpenger. Antallet husstander som mottok bostøtte den måneden ble derfor noe redusert.

**Bostøttemottakere i desember måned. Barnefamilier, eiere, husstander med faste trygdeytelser og husstander med årlig inntekt under kr 50 000. Andel. 2010 – 2020**



Siden 2009 har årlig utbetalt bostøtte vært om lag tre milliarder kroner frem til 2017, da man gikk over til å hente månedlige inntekter fra a-registeret. Dette resulterte i færre bostøttemottakere per måned og lavere total bostøtteutbetaling. Nedgangen skyldtes i all hovedsak reduksjon i husstander som hadde fått for mye bostøtte på grunn av uriktig inntektsgrunnlag. Antallet som får krav om tilbakebetaling ble kraftig redusert etter overgang til månedlig inntekt.

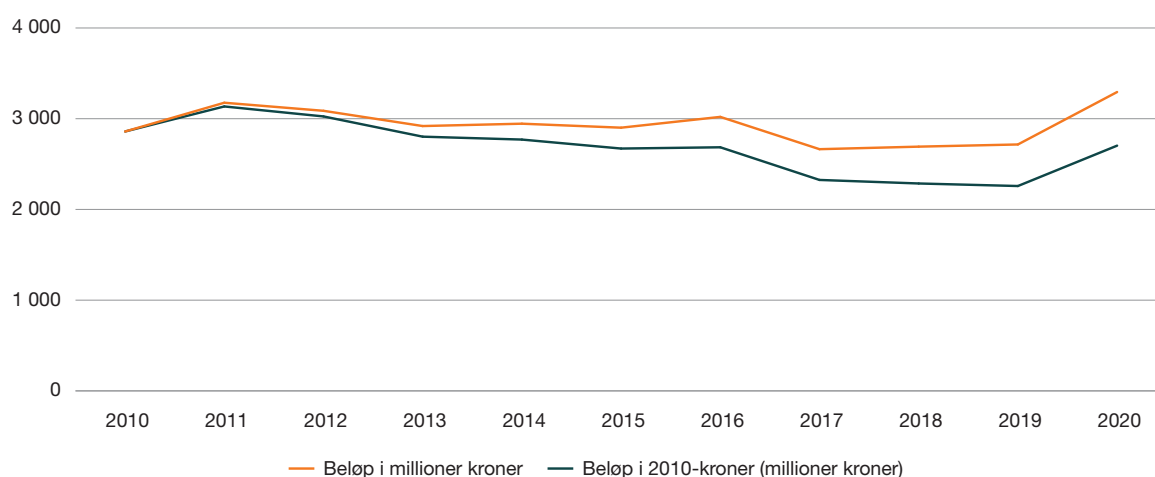
Antallet bostøttemottakere totalt er redusert siden 2009. Årlig utbetalt bostøtte totalt har holdt seg stabilt, fordi det har vært en økning av mottakere med svært lav inntekt. Bostøttereguleringen er utformet slik at mottakere med svært lav inntekt får høyest gjennomsnittlig utbetalt bostøtte. Totalt har derfor den gjennomsnittlige bostøtteutbetalingen til hver mottaker økt, selv om antallet mottakere er redusert.

Siden 2017 har totalt utbetalt bostøtte steget med rundt 30 millioner kroner i året frem til 2020, som var den høyeste utbetalingen siden reformen i 2009. De midlertidige koronatiltakene er årsak til om lag to tredeler av økningen på nesten 600 millioner fra 2019 til 2020.

I tillegg fikk tiltak for å styrke barnefamiliene helårseffekt, gjennom økningen i takene for flerpersongshusstander som trådte i kraft 1. juli 2019. Noe budsjetteffekt ble det også som følge av at husstander i enkelte kommuner fikk økte boutgiftstak etter kommunesammenslåinger.

Tar man utgangspunkt i utbetalt bostøtte per år omregnet til 2010-kroner, er nivået i 2020 på nivå med 2016, og lavere sammenliknet med perioden 2010 til 2014. En analyse fra Husbanken i 2019<sup>2)</sup> så nærmere på dette, og konkluderte med at dette i hovedsak skyldes at reguleringen av satsene i bostøttereguleringen i en lengre periode ikke holdt tritt med utviklingen i søkermassens boutgifter og inntekter. Differansen mellom linjene i figuren under uttrykker årlig prisutvikling, og vil øke fra år til år ved inflasjon.



Utbetalt bostøtte <sup>3)</sup> etter nominelt beløp og 2010-kroner <sup>4)</sup> per år. Millioner kroner. 2010 – 2020

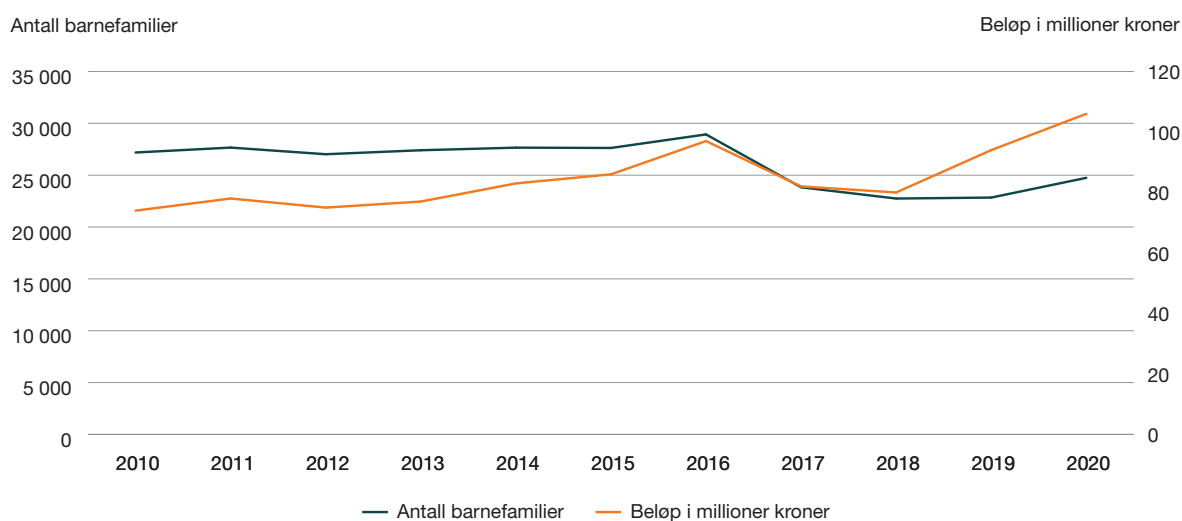
Under følger omtale av ulike grupper av bostøttemottakere i 2020.

#### Barnefamilier

I 2020 mottok i alt 38 675 barnefamilier bostøtte for til sammen 1332 millioner kroner. Det var drøyt 1200 flere enn i 2019, da 37 462 barnefamilier mottok bostøtte for i alt 1108 millioner kroner.

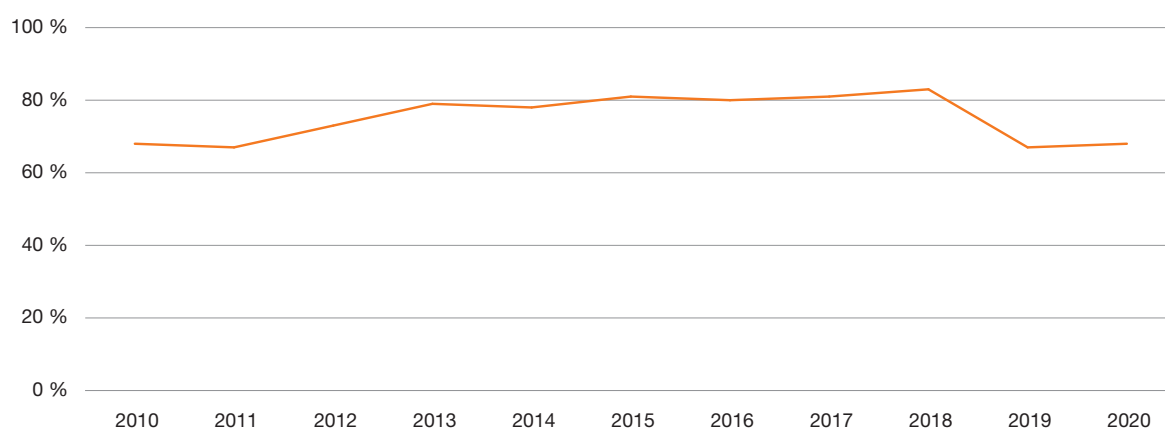
Ser man kun på utviklingen i desember måned for å utelukke effekten av de midlertidige koronatiltakene, er det en klar tendens til at antallet barnefamilier øker igjen. Utbetalingen til barnefamilier i desember 2020 er den høyeste som har vært i desember måned noensinne.

Barnefamilier som mottok bostøtte i desember måned. Antall og millioner kroner. 2010 – 2020



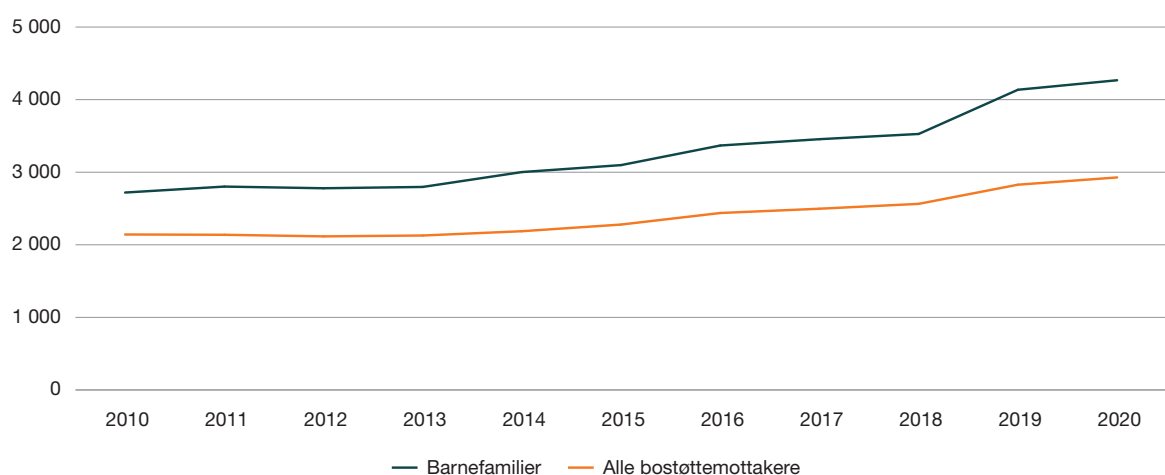
Årsaken til at flere barnefamilier mottok bostøtte og at gjennomsnittlig utbetalt bostøtte per barnefamilie økte, er i hovedsak økt boutgiftstak for flerpersonshusstander. Disse boutgiftstakene har økt i flere omganger siden 2016. I juli 2019 var økningen på 11 050 kroner. Dette så man helårseffekten av i 2020. Andelen barnefamilier med boutgifter over tak er redusert fra 83 prosent i desember 2018 til 68 prosent i desember 2020.

Barnefamilier med boutgifter over tak i desember måned. 2010 – 2020



Økningen i boutgiftstak har medført at inntektsgrensene har økt. Barnefamilier har i gjennomsnitt fått høyere utbetalt bostøtte per måned sammenliknet med resten av bostøttemottakerne. Dette gjelder spesielt fra desember 2018 til desember 2019, hvor økningen av boutgiftstak i juli 2019 har gitt effekt.

Gjennomsnittlig bostøtte per desember måned. Barnefamilier og alle bostøttemottakere. Kroner. 2010 – 2020



Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte til barnefamilier per måned økte fra 2720 kroner i 2010 til kr 4 267 i 2020 målt i løpende kroner. Tilsvarende har gjennomsnittlig utbetalt bostøtte til alle bostøttemottakere økt fra 2142 kroner i 2010 til 2928 kroner i 2020.

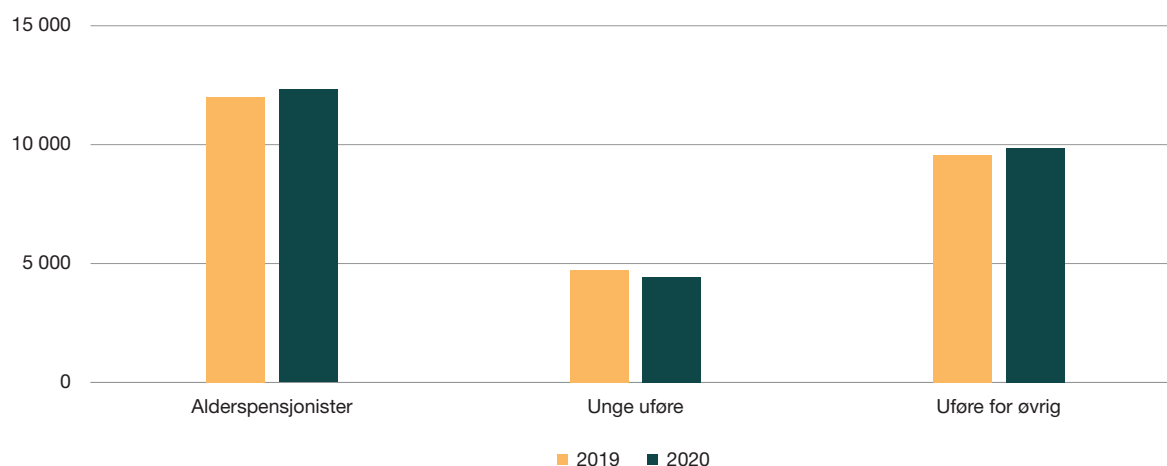
### Bostøttemottakere som har faste trygdeytelser

Med faste trygdeytelser menes husstander som har uføretrygd eller alderspensjon som en del av inntektsgrunnlaget. I 2020 var det i alt 35 959 husstander med faste trygdeytelser som fikk innvilget bostøtte én eller flere måneder. Sammenliknet med 2019 er det en økning på nesten 3700 fra 32 285 husstander i 2019. I perioden fra 2010 til 2020 er antall mottakere med faste trygdeytelser halvert. I 2010 hadde over 71 513 mottakere faste trygdeytelser.

Tallet for året som helhet gir ikke et helt presist bilde av utviklingen i 2020, fordi økningen hovedsakelig skyldes de midlertidige koronatiltakene. Ser man på desember-terminen i 2019 og 2020 isolert, økte antall mottakere med faste trygdeytelser med 328. Ettersom antall mottakere i denne gruppen har blitt redusert hvert år siden 2010, er 2020 første år med økning sammenliknet med foregående år i denne gruppen.

Bryter man tallene ned på de enkelte inntektstypene, er det liten økning både i antallet alderspensjonister og "uføre for øvrig" sammenliknet med 2019, mens det er færre unge uføre med bostøtte.

### Bostøttemottakere i desember måned. Alderspensjonister, unge uføre og uføre for øvrig. Antall. 2010 – 2020



Det er vanskelig å fastslå med sikkerhet hvorfor det har vært en liten økning i antall mottakere blant gruppen uføre for øvrig. En mulig forklaring er forholdet mellom de prisjusterte satsene og trygdeoppgjøret som vist i tabell 3 i delen om prisjustering tidligere i analysen. Inntektsveksten var lavere enn utviklingen av satsene i bostøtten. Dette gjorde at en del bostøttemottakere i disse gruppene fikk høyere utbetalt bostøtte, og at noen flere fikk rett på bostøtte.

### Overgangsordninger for uføre i bostøtten

Det er to ulike overgangsordninger for bostøttemottakere som er uføre:

*Overgangsordningen fra 2009* var del av reformen i 2009, hvor målet var at ingen skulle tape på innføringen av nytt regelverk. For alle andre enn unge uføre ble overgangsordningen trappet ned over fem år. Rett til overgangsordningen fra 2009 er hjemlet i bostøtteforskriften § 17. Det kommer ingen nye søkere inn i ordningen, og når man mister retten til overgangsordning for en måned, så mister man retten for alltid. Retten til overgangsordningen bortfaller når

- søker får et inntektsgrunnlag som er over øvre inntektsgrense for å motta bostøtte
- søker flytter eller får en endring i husstandens sammensetning
- søker ikke lenger er uføretrygdet, for eksempel ved overgang til alderspensjon

Overgangsordningen fra 2015 kom som følge av uførereformen i 2015, hvor bostøttemottakere ved overgangen fra pensjon til trygd skulle kompenseres for økningen i bruttoinntekt som legges til grunn ved beregning av bostøtte.

Retten til denne ordningen er hjemlet i bostøtteforskriften § 8, og er knyttet til at man hadde rett til både bostøtte og uføretrygd/-pensjon per desember 2014. Ingen nye uføretrygdede eller personer som fikk bostøtte etter desember 2014 kommer inn i overgangsordningen. Men man kan komme inn igjen, dersom man er ute av ordningen midlertidig.

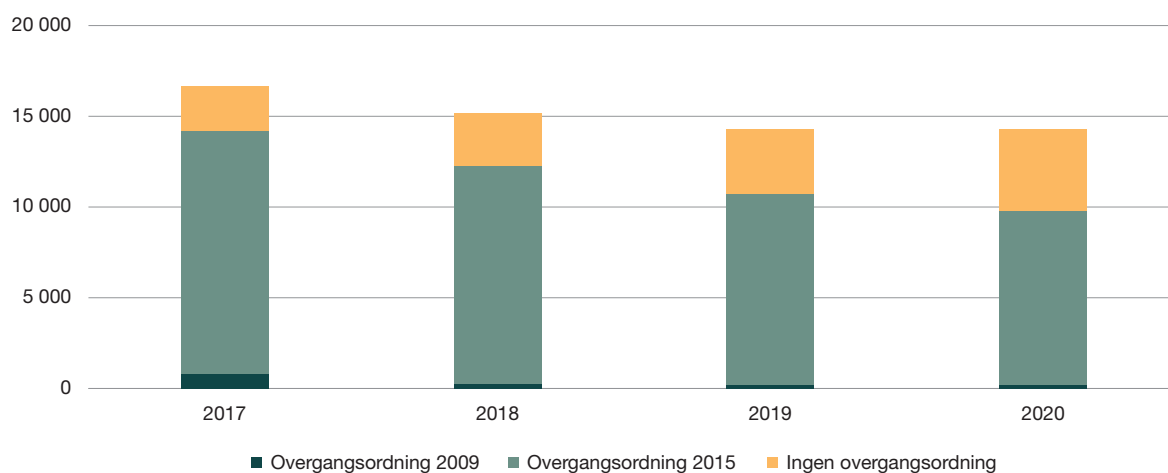
Ordningen blir beregnet på bakgrunn av et trekk i inntekten som tilsvarer differansen mellom gammel og ny trygdeytelse før bostøtten beregnes. Det er dermed flere årsaker til antallet mottakere med overgangsordning faller:

- Mange mister retten til bostøtte selv etter inntektsfratrekk som blant annet skyldes <sup>5)</sup>
  - inntektstrekket prisjusteres ikke, og mister dermed effekt fra år til år
  - forholdet mellom størrelsen på trygdeoppgjør og satser i bostøtteregulverket medfører at man ikke lenger har krav på bostøtte
- Søker faller ut av overgangsordningen ved overgang til alderspensjon.

Samtidig som det blir færre bostøttemottakere som er omfattet av overgangsordning av overnevnte årsaker, blir det også færre bostøttemottakere med uføretrygd totalt sett. Per desember 2020 var det 179 mottakere som var omfattet av overgangsordningen fra 2009. Antallet omfattet av overgangsordningen fra 2015 er redusert fra 13 350 husstander i desember 2017 til i underkant av 9600 i desember 2020. Den største nedgangen har vært blant dem som har innvilget rettigheter som ung ufør.

Samtidig øker antallet husstander som ikke er omfattet av overgangsordninger. Dette er i stor grad husstander som har lavere trygd enn minstesats, eller er større husstander som dermed får en lavere omregnet inntekt og høyere boligutgift lagt til grunn ved beregning av bostøtte. Det er en tydelig økning i mottakere uten overgangsordning sammenliknet med 2019 som gjør at antallet uføre totalt har økt marginalt.

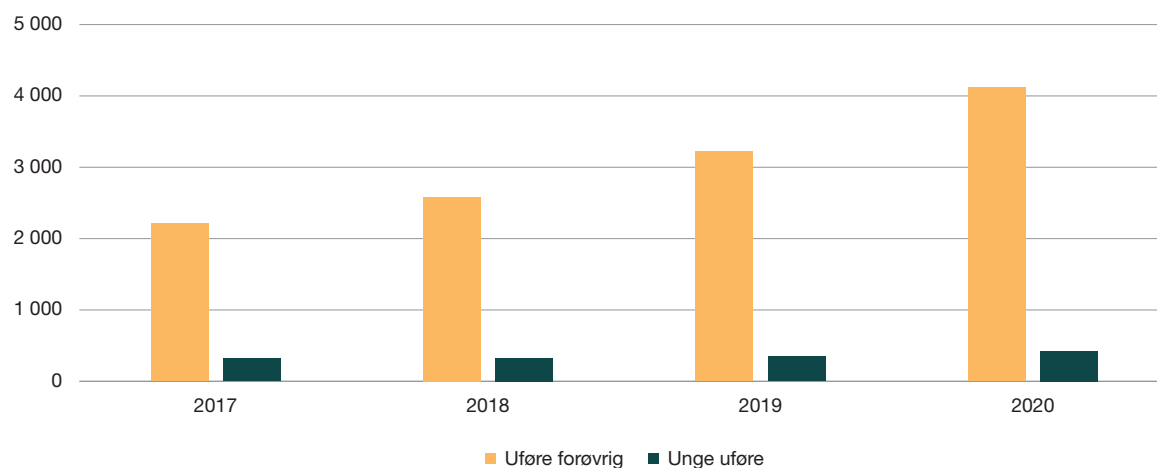
Utvikling i bostøttemottakere med uføretrygd etter overgangsordning per desember måned. Antall. 2017-2020



Totalt sett har antallet uføre bostøttemottakere økt marginalt fra desember 2019 til desember 2020. Men som vist tidligere var det en reduksjon i antallet unge uføre, mens uføremottakere for øvrig har økt mer enn reduksjonen i antallet unge uføre.

En av årsakene til den overnevnte utviklingen, er at det i større grad kommer nye mottakere som ikke er omfattet av overgangsordning blant gruppen «uføre for øvrig», som vist i figuren nedenfor.

Utvikling i bostøttemottakere uten overgangsordning etter uføretype per desember måned. Antall. 2017-2020



#### Bostøttemottakere med midlertidige trygdeytelser

Totalt var det 51 841 husstander som mottok bostøtte i 2020 der inntekten var en midlertidig trygdeytelse. Med midlertidig trygdeytelse menes trygdeytelser som er tidsbegrenset. Tabell 4 viser antall husstander som har ulike midlertidige trygdeytelser:

Tabell 4 Husstander med midlertidige trygdeytelser per inntektstype i desember måned. Antall. 2020

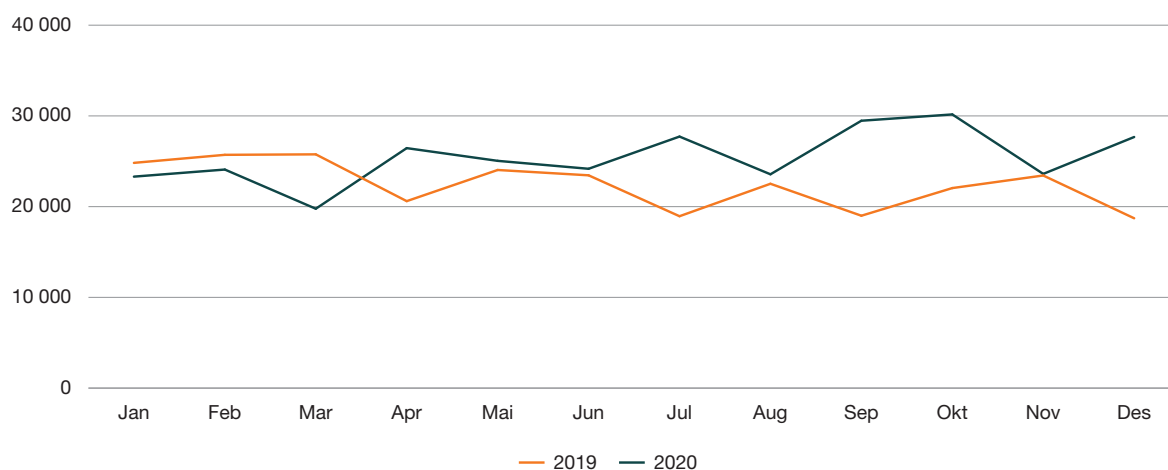
Inntektstype	Antall husstander*
Arbeidsavklaringspenger (AAP)	14 877
Dagpenger	4 277
Introduksjonsstønad	3 036
Kvalifiseringsstønad	2 623
Overgangsstønad	2 902

\* Enkelte husstander kan ha flere registrerte inntektstyper, slik at summen av inntektstypene blir høyere enn antall husstander i brukergruppen.

Å sammenlikne med 2019 er ikke enkelt, verken for året som helhet eller desember alene. For det første på grunn av de midlertidige koronatiltakene. For det andre som følge av at desember 2019 var en måned med tre utbetalinger av arbeidsavklaringspenger og dagpenger. Ved å se på alle terminene i 2019 og 2020 ser man likevel en tydelig utvikling. Dette er vist i figur 10.

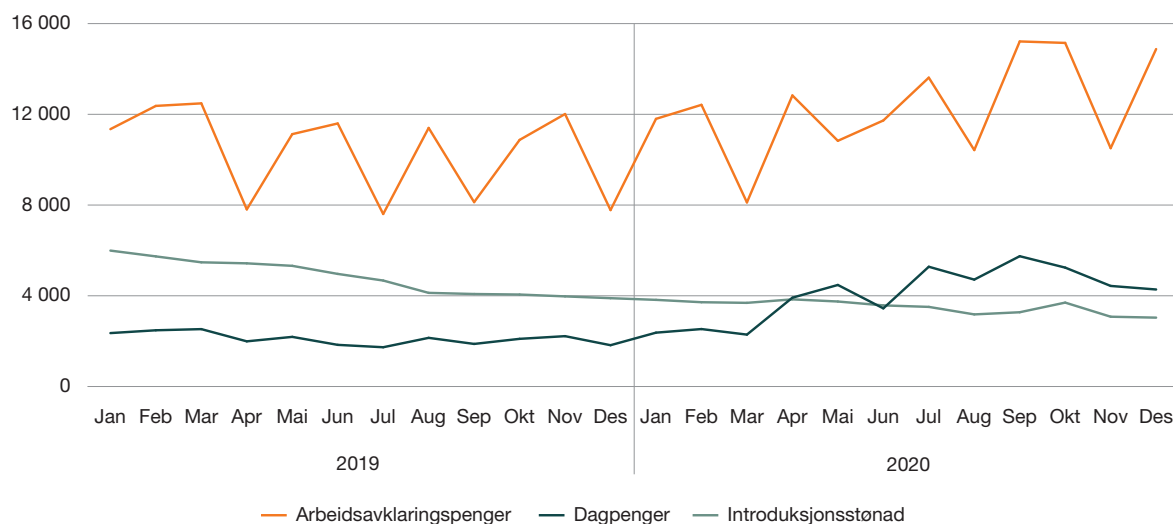


Bostøttemottakere per termin, for husstander med midlertidige trygdeytelser. Antall. 2019 – 2020



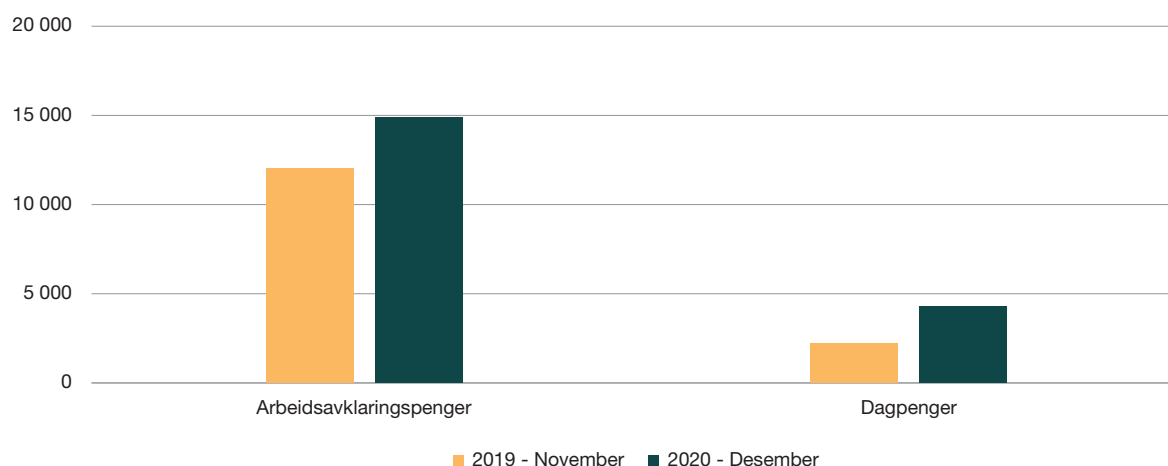
Ved å se nærmere på de enkelte inntektstypene som ligger til grunn for gruppen, ser det ut til at antallet bostøttemottakere med arbeidsavklaringspenger og dagpenger har økt sammenliknet med 2019. Derimot har antallet med introduksjonsstønad falt jevnt de seneste årene, noe som henger sammen med utviklingen i antall bosatte flyktninger siden 2016 <sup>6)</sup>. Merk at ytelsene kvalifiserings- og overgangsstønad ikke er inkludert på grunn av liten variasjon i antall mottakere i perioden.

Bostøttemottakere per termin, etter type midlertidig trygdeytelse. Antall. 2019 – 2020



Utviklingen for husstander med arbeidsavklaringspenger og dagpenger er i tråd med den forventede økningen som følge av koronapandemien <sup>7)</sup>. Sammenliknes november 2019 med desember 2020, som tidligere nevnt er sammenliknbare med hensyn til flere faktorer, ser man at det er vesentlig flere bostøttemottakere med AAP og dagpenger i sistnevnte måned. I desember 2020 var det henholdsvis 14 877 husstander med AAP og 4277 husstander med dagpenger. En økning på henholdsvis 24 og 93 prosent fra november 2019 da det var 12 013 husstander med AAP og 2220 husstander med dagpenger.

Husstander i grupper med midlertidig trygdeytelse, etter inntektstypene arbeidsavklaringspenger og dagpenger. Antall. November 2019 og desember 2020



Inkluderes perioden med midlertidige koronatiltak, så var det 5745 bostøttemottakere som mottok dagpenger i september. Sammenliknet med antall husstander som mottok bostøtte i november 2019, så utgjorde det en økning på 159 prosent.

Det er også verdt å merke seg at det er større variasjon fra måned til måned i antallet husstander med dagpenger fra og med mars 2020, sammenliknet med perioden før, jmfør tidligere figur.

#### Husstander med svært lave inntekter

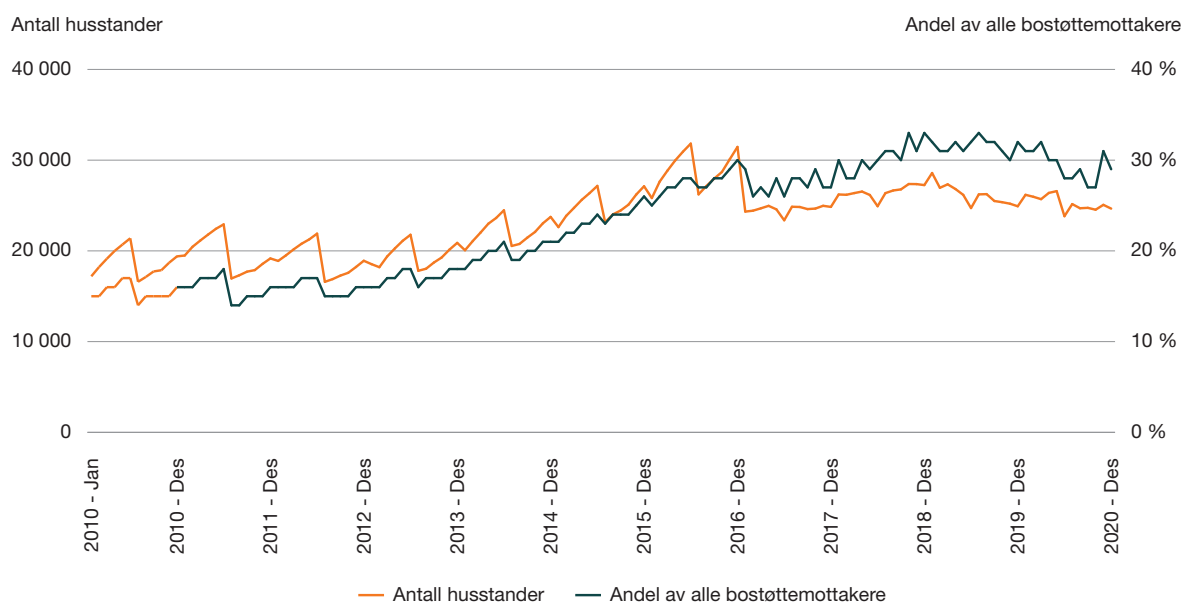
Et hovedtrekk i bostøtteordningen de siste årene har vært at en økt andel av mottakerne er husstander med svært lav eller ingen inntekt. Dette er hovedsakelig husstander uten trygdeytelser <sup>8)</sup>. Husstander med svært lav inntekt får kun et minstebeløp lagt til grunn ved egenandelsberegningen, og har i mindre grad vært berørt av manglende regulering av satsene knyttet til beregning av egenandel, som referert til tidligere i analysen.

Totalt var det 49 195 husstander med lavere årlig inntekt enn 50 000 kroner som mottok bostøtte i 2020. Det er langt flere enn i 2010, da dette tallet lå på i underkant av 31 000 husstander som mottok bostøtte én eller flere ganger i løpet av året. Nivået i 2020 er derimot lavere enn i 2018 og 2019, da antallet mottakere med så lav inntekt var på henholdsvis 53 000 og 52 000.

Som figuren nedenfor viser har både antall mottakere med svært lav inntekt, og andelen de utgjør av alle bostøttemottakere, økt siden 2010. Antallet mottakere falt noe etter overgangen til bruk av månedlig inntekt i 2017, mens andelen har økt jevnt og stabilisert seg på i overkant av 30 prosent av bostøttemottakerne. Andelen falt underveis i perioden med midlertidige koronatiltak, der nye mottakere kjennetegnes av høyere gjennomsnittlig inntekt. Dette blir nærmere omtalt senere i analysen.

Det er verdt å merke seg at antallet med svært lav inntekt siden juni 2020 har vært lavere enn samme periode i 2018 og 2019. Det er usikkert om dette skyldes at enkelte lønnsinntakere har gått over på midlertidige ytelser eller en vedvarende trend med færre sosialhjelpsmottakere <sup>9)</sup>. Husbanken følger med i utviklingen i antall husstander med svært lav inntekt også i 2021.

Bostøttemottakere per termin, husstander med årlig inntekt <sup>10)</sup> under kr 50 000, antall og andel av alle bostøttemottakere. 2010 - 2020



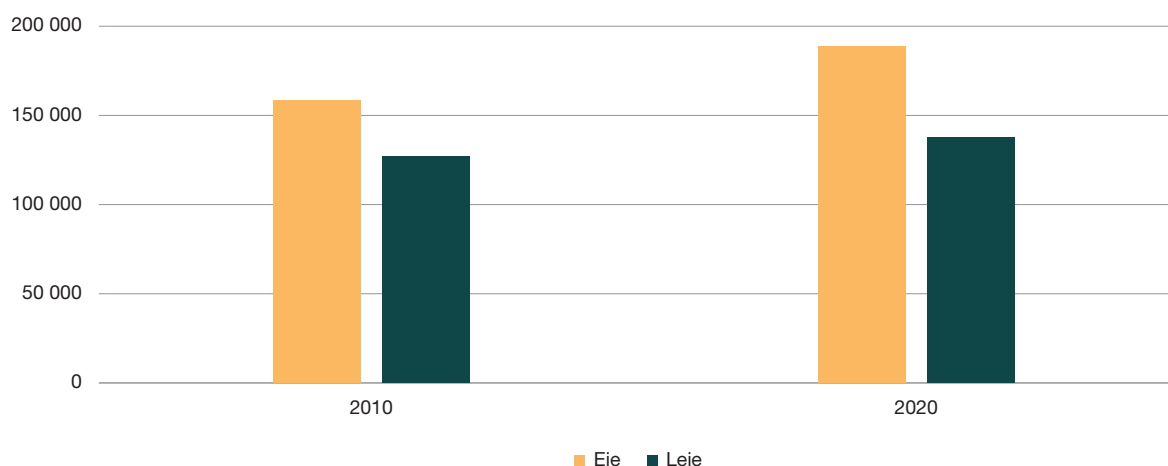
### Eie og leie

I 2020 eide i alt 14 411 bostøttemottakere sin egen bolig. Det er nesten samme nivå som i 2019. Ser man på desember måned var det i alt 9621 husstander, eller elleve prosent av alle bostøttemottakere, som eide egen bolig. Det er ett prosentpoeng lavere enn i desember 2019.

Dette følger den langsiktige utviklingen i bostøtten, der færre mottakere er boligeiere. I desember 2010 var det til sammenlikning 27 151 bostøttemottakere som eide egen bolig, 22 prosent av antall bostøttemottakere.

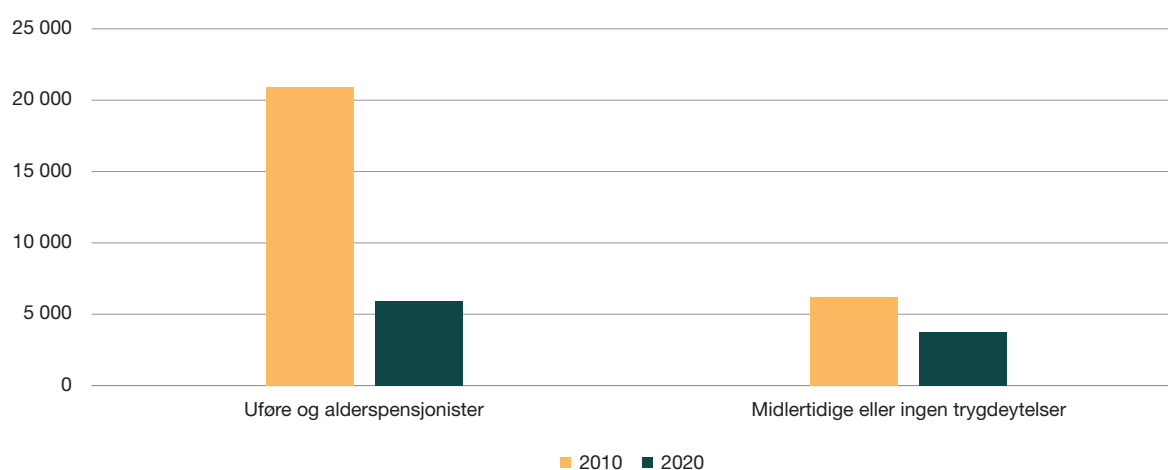
Reduksjonen i antall bostøttemottakere som eier egen bolig må sees i sammenheng med inntektsnivået til boligeierne. Figuren under viser at boligeierne har gjennomsnittlig høyere inntekt blant bostøttemottakere enn de som leier bolig. En større andel boligeiere er dermed nær inntektsgrensen for å motta bostøtte. Manglende regulering av satsene siden 2010, sett i forhold til inntekt- og boutgiftsutvikling, har bidratt til en reduksjon i andelen boligeiere med rett på bostøtte.

Gjennomsnittlig årlig inntekt for bostøttemottakere i desember måned. Husstanden eier egen eller leier bolig. Kroner. 2010 og 2020



Dette samvarierer også med reduksjonen i antallet mottakere med faste trygdeytelser, som figuren nedenfor viser. Denne gruppen som har høyest gjennomsnittlig inntektsnivå i bostøtten utgjorde 77 prosent av alle eiere i desember 2010. Antallet bostøttemottakere med faste trygdeytelser er betydelig redusert i perioden, og dermed også antall eiere.

Bostøttemottakere som eier egen bolig i desember måned. Uføre og alderspensjonister. Midlertidige eller ingen trygdeytelser. Antall. 2010 og 2020



I tillegg kan reduksjonen i antall mottakere som eier bolig knyttes til beregningen av formuetillegg:

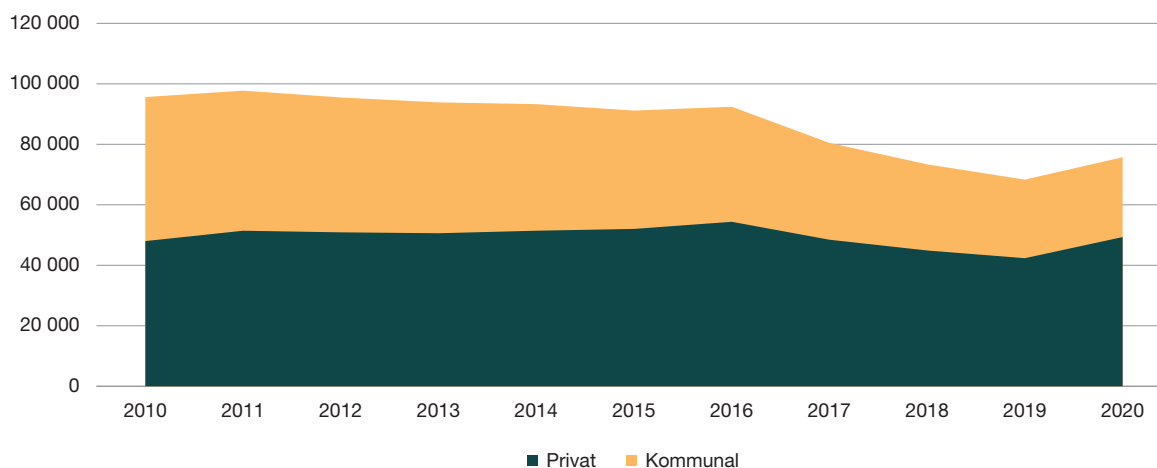
- Påslagsprosenten, den andelen av nettoformuen som tillegges inntekten, økte fra 16 til 65 prosent i 2015.
- Fribeløpet ved beregning av formuetillegg ble justert kun én gang i perioden 2009 til 2016, og har ikke fulgt boligprisutviklingen.

En grundigere gjennomgang av dette ble gjort i forbindelse med Husbankens analyse i 2019, som tidligere omtalt.

Antallet bostøttemottakere i kommunal leiebolig er nesten halvert fra desember 2010 til desember 2020. Som andel av alle bostøttemottakere i leiebolig har den falt fra 38 prosent i desember 2019 til 35 prosent i desember 2020, og fra hele 50 prosent for samme måned i 2010. Utviklingen fra 2019 til 2020 må også sees i sammenheng med at desember 2019 var en måned med tre utbetalinger av AAP og dagpenger.

Blant mottakere i kommunal leiebolig er det en høyere andel som har faste trygdeytelser enn mottakere som leier privat. Som vist tidligere i analysen er gruppen med faste trygdeytelser redusert siden 2010, noe som da også påvirker antall mottakere i kommunal bolig. I tillegg ble dekningsprosenten, altså hvor mye av differensen mellom godkjente boutgifter og egenandelen som bostøtten dekker, harmonisert for alle mottakere fra og med 2016. Dette medførte redusert bostøtte for mottakere i kommunal leiebolig, mens øvrige mottakere fikk noe mer.

Bostøttemottakere i leiebolig, kommunal og privat leie, per desember måned. Antall. 2010 - 2020



#### Private bokollektiv

For å forenkle bosetting av flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet, åpnet regjeringen i 2016 for at vanskeligstilte i bokollektiv <sup>11)</sup> kunne motta bostøtte. Tiltaket har siden blitt videreført, og etter en økning i bruken fra 2017 til 2018 gikk antallet husstander noe ned i 2019 og 2020. Økt utbetaling i 2020 må sees i sammenheng med de midlertidige tiltakene, selv om mange av mottakerne i private bokollektiv både har lave inntekter og boutgifter under gjeldende boutgiftstak.

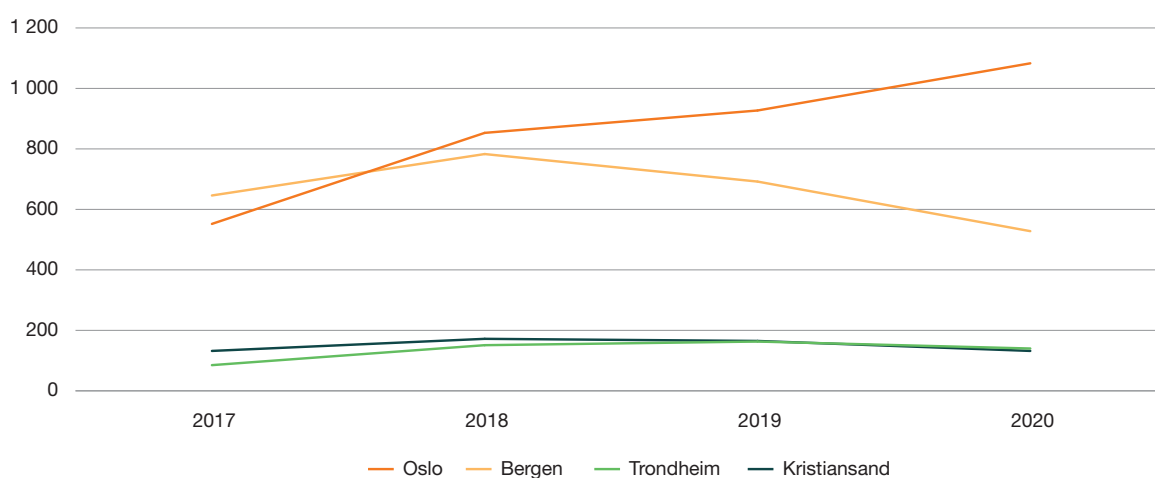
Mottakere i private bokollektiv kjennetegnes av lave boutgifter (lav andel med boutgifter over tak), men også svært lave skattepliktige inntekter. Andelen med inntekt under kr 50 000 ligger på om lag 50 prosent. Dette gir utslag i høy gjennomsnittlig boutgiftsbelastning for disse mottakerne, selv om boutgiftene i snitt er lavere.

Tabell 5 Nøkkeltall for mottakere i private bokollektiv per år. Antall, kroner, gjennomsnitt og andel. 2017 – 2020

År	Antall husstander	Sum bostøtte	Gjennomsnitt bostøtte pr. måned	Gjennomsnitt boutgifter pr. måned	Gjennomsnitt inntekter pr. måned	Andel med boutgifter over tak
2017	2 495	kr 29 106 588	kr 2 138	kr 5 432	kr 7 716	19,7 %
2018	3 079	kr 44 193 518	kr 2 297	kr 5 618	kr 7 180	21,6 %
2019	2 913	kr 42 606 173	kr 2 435	kr 5 783	kr 6 411	20,1 %
2020	2 627	kr 43 812 907	kr 2 600	kr 5 952	kr 6 683	18,3 %

Private bokollektiv er mest utbredt i de største byene. I figuren nedenfor ser man utviklingen fra 2017 til 2020 i de fire byene som hadde over 100 mottakere registrerte i privat bokollektiv i løpet av 2020. I 2017 hadde Bergen flest mottakere, men i påfølgende år har Oslo hatt flest. Oslo er også den eneste av disse byene med en økning fra 2019 til 2020.

Bostøttemottakere i private bokollektiv, for de fire kommunene med flest mottakere, per år. Antall. 2017 - 2020



## 2. Koronatiltak

Regjeringen la fram en rekke tiltakspakker for å møte konsekvensene av koronapandemien. Blant annet vedtok Stortinget anmodningsvedtak nr. 454, jf. Innst. 216 S (2019-2020):

*Stortinget ber regjeringen fremme forslag om en midlertidig økning av inntektsgrensen i bostøtteordningen til 31. oktober 2020, innenfor et samlet proveny på 500 mill. kroner.*

På bakgrunn av Stortingets vedtak endret regjeringen bostøtteforskriften i perioden april 2020 til oktober 2020 for følgende satser ved beregning av bostøtte:

- Boutgiftstaket for enslige økte med 17 000 kroner per år.
- Boutgiftstaket for husstander med to personer økte med 11 000 kroner per år.
- Boutgiftstaket for husstander med tre eller flere personer økte med 8000 kroner per år.
- Det progressive tillegget i egenandelen ble redusert fra 0,29 til 0,21 prosentpoeng (jf. forskrift om bustøtte § 4 tredje ledd).

407 mill. kroner	16 526	100 472	kr 797
Ekstra utbetalt bostøtte som følge av koronatiltakene	Antall husstander som fikk innvilget bostøtte i én eller flere måneder som følge av koronatiltakene	Antall husstander som fikk mer bostøtte i én eller flere måneder som følge av koronatiltakene	Gjennomsnittlig økt bostøtte per måned til husstander som fikk mer bostøtte som følge av koronatiltakene

Totalt <sup>12)</sup> ble det utbetalt 407 millioner kroner ekstra i bostøtte til i alt 100 472 husstander som følge av de midlertidige tiltakene. Utbetalingene var innenfor rammen på 500 millioner kroner som Stortinget vedtok.



Bostøtten er rettighetsbasert. Derfor er det til enhver tid vanskelig å anslå hvor mange mottakere det vil være fremover i tid. Spesielt er dette utfordrende ved regelverksendringer dersom

- inntektsgrensene økes betraktelig samtidig med justering av andre satser
- det totale antallet berettigede mottakere er usikkert

Begge deler var tilfelle ved den midlertidige økningen av satsene i 2020, og bevilgningsbehovet knyttet til endringene i satsene var derfor beheftet med betydelig usikkerhet.

Det var i stor grad eksisterende mottakere som fikk mer i bostøtte. Av husstander i oktober 2020 som var berettiget bostøtte med bakgrunn i de midlertidige tiltakene, hadde 5000 husstander uføretrygd, alderspensjon eller ingen trygdeytelser. 1604 husstander hadde midlertidige trygdeytelser. Det var kanskje forventet at andelen nye mottakere med midlertidige ytelser, herunder bostøttemottakere med arbeidsavklarings- eller dagpenger, skulle være høyere. Senere i denne delen av analysen gis det eksempler på at inntektsgrensene i bostøtten er på et nivå som i liten grad treffer de som ble permittert eller arbeidsledige.

### Inntektsgrensener

De øvre inntektsgrensene <sup>13)</sup> økte de gjeldende månedene, slik at flere husstander hadde rett på bostøtte:

Tabell 6 Inntektsgrensener og økning i inntektsgrensener per måned/år, i kommunegruppe 1 og 4 for eksemplhusstander. Kroner. 2020

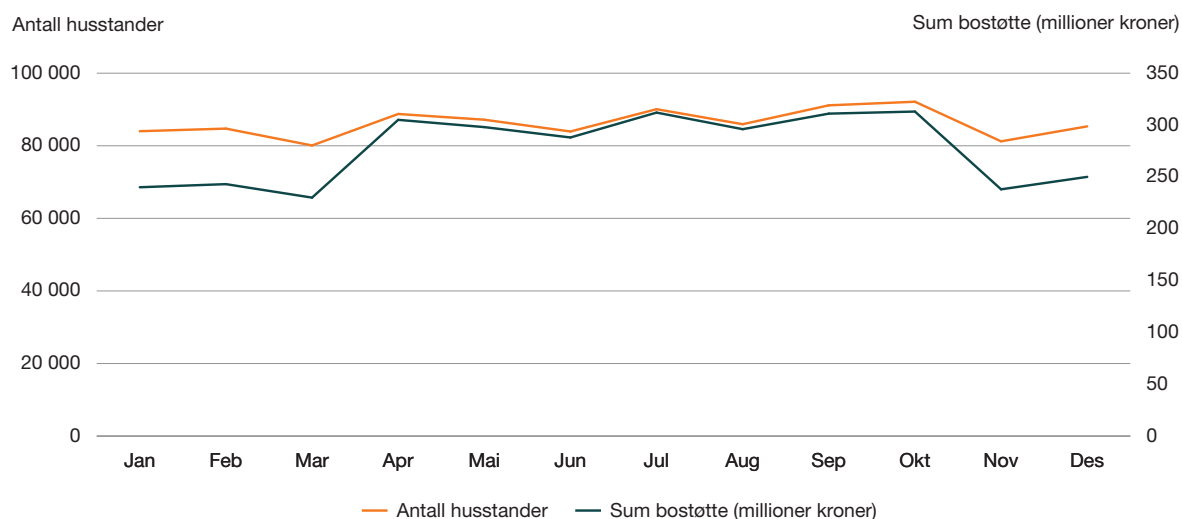
Inntektsgrense	Per måned			Per år		
	1 person	3 personer	5 personer	1 person	3 personer	5 personer
<b>Inntektsgrense - mars 2020</b>						
Kommunegruppe 1	kr 20 426	kr 27 482	kr 34 142	kr 245 112	kr 329 784	kr 409 704
Kommunegruppe 4	kr 18 245	kr 25 341	kr 31 788	kr 218 940	kr 304 092	kr 381 456
<b>Inntektsgrense - april 2020</b>						
Kommunegruppe 1	kr 23 342	kr 30 385	kr 37 810	kr 280 104	kr 364 620	kr 453 720
Kommunegruppe 4	kr 20 947	kr 27 916	kr 35 129	kr 251 364	kr 334 992	kr 421 548
<b>Økning</b>						
Kommunegruppe 1	kr 2 916	kr 2 903	kr 3 668	kr 34 992	kr 34 836	kr 44 016
Kommunegruppe 4	kr 2 702	kr 2 575	kr 3 341	kr 32 424	kr 30 900	kr 40 092

Endringen medførte også at eksisterende mottakere med boutgifter over tak eller med beregnet egenandel som påvirkes av det progressive tillegget, fikk mer utbetalt bostøtte.

For en enslig bostøttemottaker som hadde boutgifter over tak både før og etter den midlertidige økningen, ga økningen i boutgiftstaket alene 1044 kroner mer i utbetalt bostøtte per måned.

Både antallet mottakere og utbetalt bostøtte økte betraktelig fra april til oktober, og var en betydelig faktor for at bostøtteutbetalingen økte markant fra 2019 til 2020. Som det fremgår av figuren nedenfor økte utbetalingene mer enn antall husstander som motto bostøtte. Det skyldes økte utbetalinger til allerede eksisterende bostøttemottakere.

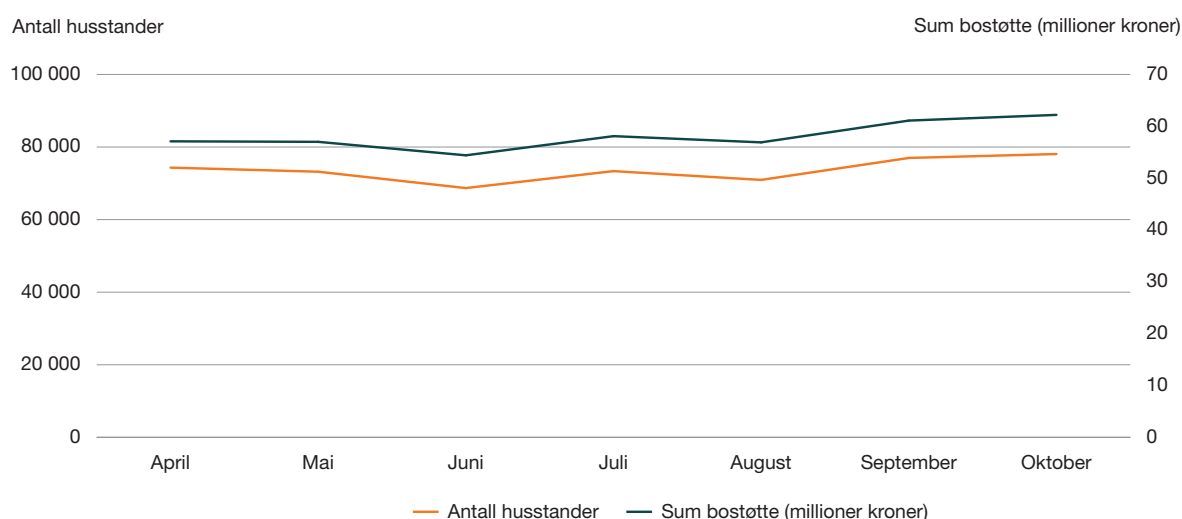
## Bostøttemottakere og utbetalt beløp per termin. Antall og millioner kroner. 2020

**Effekten av koronatiltakene**

For å isolere effekten av koronatiltakene har Husbanken simulert de samme vedtakene som var omfattet av den midlertidige økningen, med satsene som ville vært gjeldende uten de midlertidige endringene. Som det fremgår av figuren nedenfor varierte de månedlige kostnadene for tiltakene fra cirka 54 millioner kroner i juni til i overkant av 62 millioner i oktober.

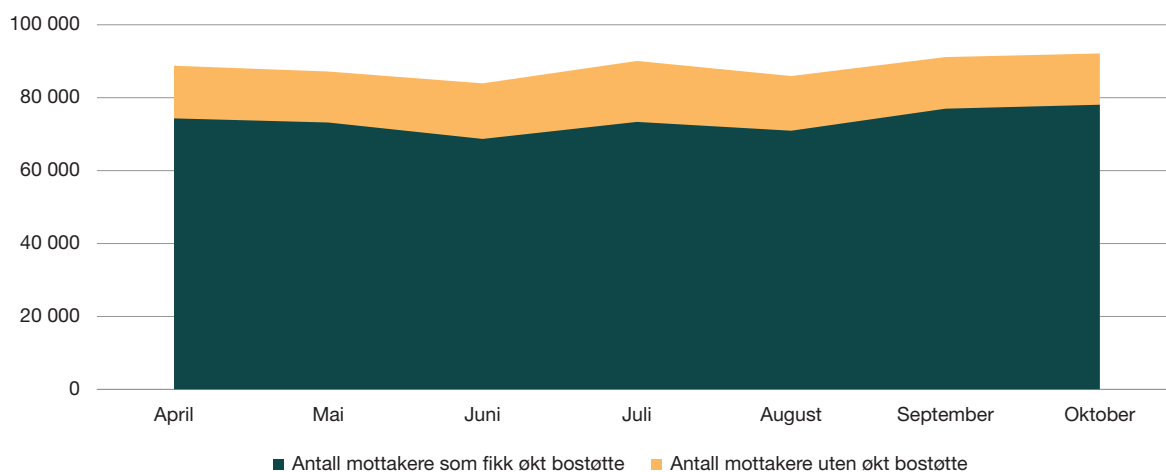
Antall husstander som fikk mer i bostøtte som følge av tiltakene varierte fra 69 000 husstander i juni til 78 000 husstander i oktober. Totalt økte volumet i de siste månedene med midlertidige tiltak, både med hensyn til antall husstander og utbetalt beløp. Månedene der volumet faller litt skyldes i hovedsak utbetaling av feriepenger og tre utbetalinger av arbeidsavklaringspenger og dagpenger. Høyere månedsinntekt gjorde at en del husstander ikke hadde rett til bostøtte i disse månedene.

Effekten av de midlertidige tiltakene per termin (april – oktober), husstander med økt bostøtte, og ekstra utbetalt bostøtte (tilleggsbeløp). Antall og millioner kroner. 2020



Totalt sett beløp kostnadene av de midlertidige tiltakene seg til om lag 407 millioner kroner. Tiltakene kom 100 472 husstander til gode i én eller flere måneder. Andelen av den totale bostøttepopulasjonen som fikk økning på grunn av tiltakene varierte fra 81 prosent i juli til 85 prosent i oktober. Grafen i figuren under viser at andelen som ble berørt av tiltakene i stor grad følger det totale antallet mottakere for den enkelte måned.

Husstander som mottok bostøtte i april - oktober, etter hvorvidt de midlertidige tiltakene ga økt bostøtte eller ikke. Antall. 2020



I snitt fikk husstandene med økt bostøtte i underkant av 800 kroner mer utbetalt i måneden som følge av tiltakene. Hvor mye hver enkelt husstand fikk i økning, avhenger av hvorvidt de var over boutgiftstaket også etter økningen, og hvordan endringen i beregning av den progressive egenandelen slo ut.

Gruppene med faste trygdeytelser hadde høyest gjennomsnittlig økning som følge av de midlertidige tiltakene. Dette skyldes følgende:

- Mange enslige i gruppen. Disse fikk høyere økning i boutgiftstaket enn flerpersonshusstander.
- Høy andel med boutgifter over tak både før og etter endring, noe som betyr at de i stor grad fikk effekt av hele økningen av boutgiftstak.
- Mange med faste trygdeytelser har høy nok inntekt til å få lavere egenandel på grunn av endringen i beregningen av det progressive leddet i egenandelen.

Selv om gjennomsnittet var lavere for flerpersonshusstander, så var det også mange flerpersonshusstander som fikk stor økning i månedlig bostøtte. Dette skyldes at en del store husstander med inntekt tett oppunder inntektsgrensen kunne få vesentlig effekt av endringen knyttet til beregning av det progressive leddet i egenandelen.

Tabell 7 Mottakerne som fikk økt bostøtte for utvalgte grupper i april og oktober måned. Andel og kroner. 2020

	April			Oktober		
	Andel av mottakerne som fikk mer	Snitt økning	Maks økning	Andel av mottakerne som fikk mer	Snitt økning	Maks økning
Totalt	84 %	kr 768	kr 2 232	85 %	kr 797	kr 2 291
Uføre	95 %	kr 945	kr 2 232	96 %	kr 974	kr 2 230
Alderspensjonister	97 %	kr 820	kr 2 017	96 %	kr 829	kr 2 079
Midlertidige trygdeytelser	87 %	kr 684	kr 2 225	87 %	kr 712	kr 2 238
Uten trygdeytelser	71 %	kr 716	kr 2 172	72 %	kr 741	kr 2 291
Barnefamilier	76 %	kr 604	kr 2 232	78 %	kr 636	kr 2 291
Eie	87 %	kr 761	kr 2 172	88 %	kr 779	kr 2 087
Leie	83 %	kr 769	kr 2 232	84 %	kr 799	kr 2 291

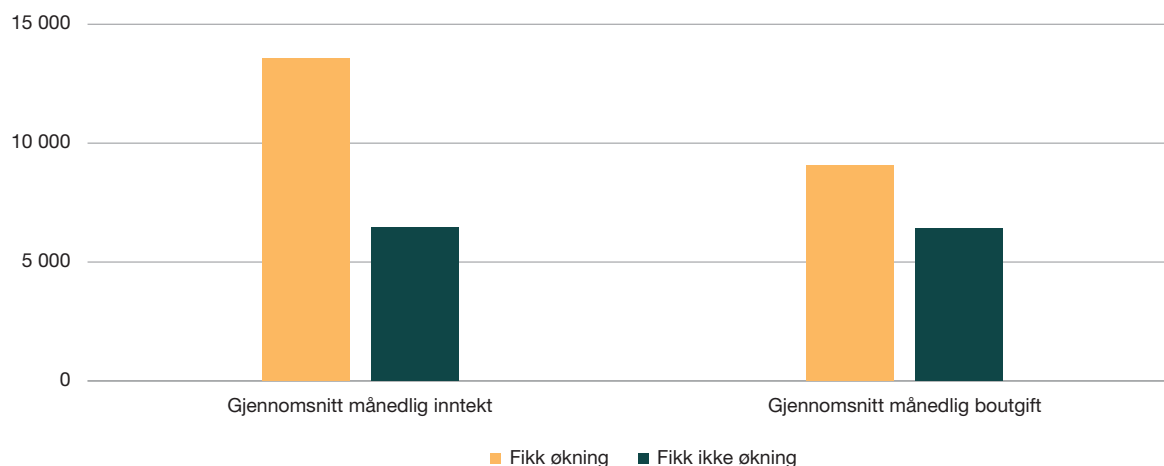
#### Husstander som ikke fikk økt bostøtte

Det var om lag 15 000 husstander hver måned som fikk bostøtte, men som ikke fikk økt bostøtte som følge av tiltakene. For å havne i denne gruppen måtte man oppfylle følgende kriterier:

- Boutgifter under gjeldende boutgiftstak før den midlertidige økningen.
- Husstandens inntekt måtte vært lavere enn grensen for å bli omfattet av reduksjonen i det progressive tillegget av egenandelen.

Husstandene som ikke fikk høyere bostøtte hadde i gjennomsnitt 7100 kroner lavere månedsinntekt (kr 85 200 lavere årsinntekt) lagt til grunn for beregningen av bostøtte, og 2700 kroner lavere månedlige boutgifter (kr 32 400 lavere per år). Dette sammenlignet med husstander som fikk mer i bostøtte som følge av de midlertidige tiltakene.

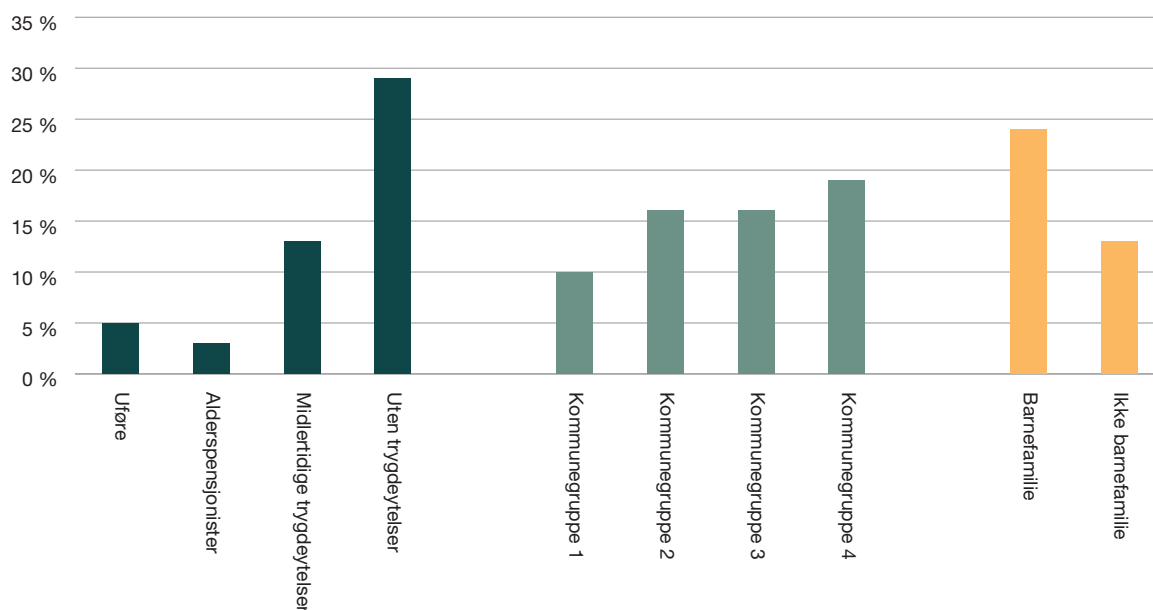
Gjennomsnittlig månedlig inntekt og boutgift i april – oktober, bostøttemottakere som ble / ikke ble omfattet av de midlertidige tiltakene. Kroner. 2020



Bostøttemottakere med lavere gjennomsnittlig inntekt, og lavere andel med boutgifter over tak, hadde den høyeste andelen mottakere som ikke ble omfattet av tiltakene. Figuren nedenfor viser at dette særlig gjelder husstander uten trygdeytelser og husstander med midlertidige trygdeytelser.

Andelen barnefamilier er også klart høyere i de to overnevnte gruppene sammenliknet med bostøttemottakerne med faste trygdeytelser. Dette er med på å forklare at 24 prosent av barnefamiliene i bostøtten ikke ble omfattet av tiltakene, i forhold til 13 prosent i husstander uten barn.

Bostøttemottakerne som ikke ble omfattet av tiltakene i april – oktober, inntektstype, kommunegruppe og barnefamilie. Andel. 2020

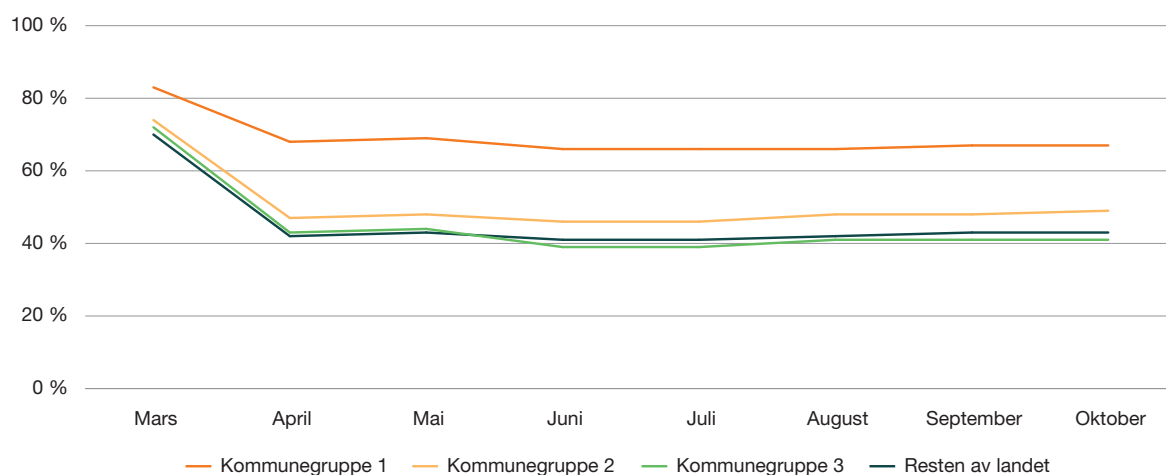


Det er kommunegruppe 1, Oslo, som hadde den høyeste andelen mottakere som ble omfattet av tiltakene. Selv om Oslo har en noe lavere andel bostøttemottakere med faste trygdeytelser sammenliknet med kommunegruppe 2 og 4, så er andelen med boutgifter over tak klart høyere enn for de andre kommunene.

Selv om tiltakene ikke var differensiert mellom kommunegruppene, så falt andelen med boutgifter over tak vesentlig mer i de andre kommunegruppene sammenliknet med Oslo i månedene med koronatiltak. Mens andelen falt med mellom 27 og 29 prosentpoeng i kommunegruppe 2, 3 og 4, så falt den til sammenlikning bare med 15 prosentpoeng i Oslo. Dette viser at Oslo har en større andel bostøttemottakere med boutgifter som ligger vesentlig over gjeldende boutgiftstak, selv etter økningen i forbindelse med koronatiltakene.



Boutgifter over tak per kommunegruppe i mars – oktober. Andel. 2020

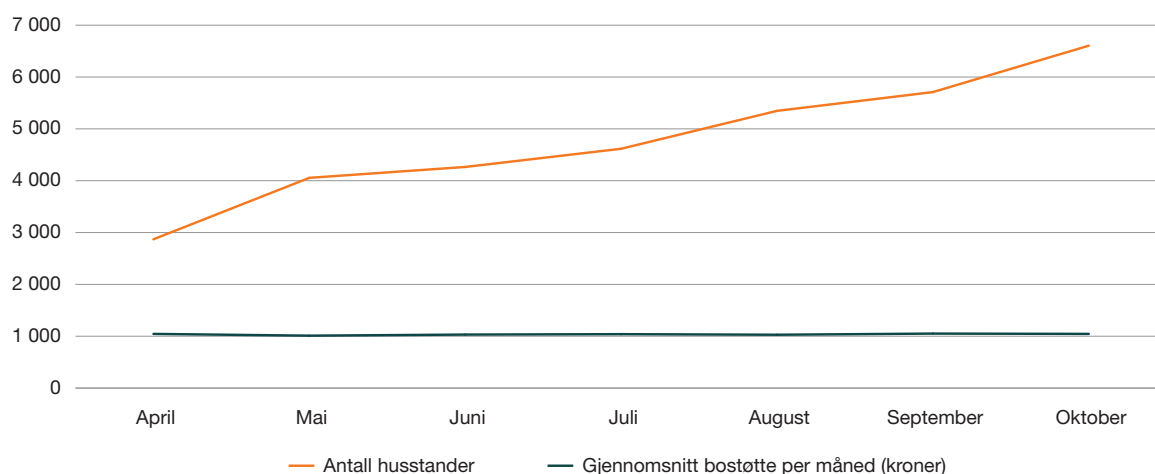


### Midlertidige mottakere

Hvor mange av husstandene som mottok bostøtte i månedene med midlertidige tiltak ville ikke mottatt bostøtte uten den ekstraordinære bevilgningen? Av totalt 407 millioner til de midlertidige tiltakene, ble om lag 35 millioner kroner utbetalt til mottakere som kan anses som midlertidige.

Til sammen var det 16 526 husstander som mottok bostøtte i én eller flere av månedene april til oktober som ellers ikke ville vært berettiget bostøtte. Antallet midlertidige mottakere økte for hver av månedene med midlertidige tiltak, fra i underkant av 2900 husstander i april til over 6600 husstander i oktober. Disse fikk i gjennomsnitt drøyt 1000 kroner i bostøtte per måned.

Husstander som ikke ville fått bostøtte uten de midlertidige tiltakene i april – oktober. Antall og gjennomsnitt bostøtte per måned. Kroner. 2020

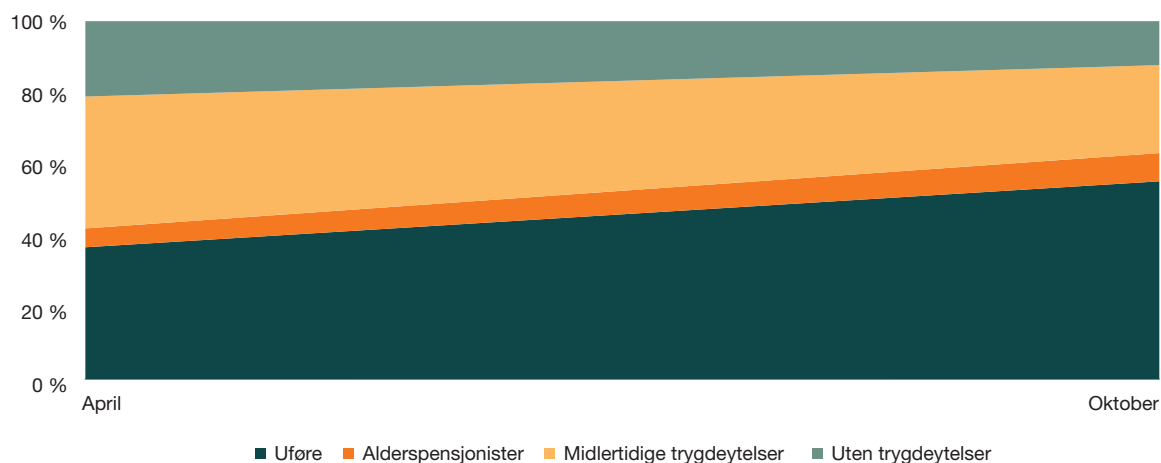


I den første måneden med midlertidige tiltak (april) var nesten 60 prosent av de om lag 2900 midlertidige mottakerne husstander med midlertidige eller ingen trygdeytelser. Dette endret seg derimot vesentlig gjennom perioden.

I oktober var over 60 prosent av de 6600 midlertidige mottakerne husstander med uføretrygd eller alderspensjon. Økningen var spesielt stor for husstander med uføretrygd, hvor det var 1076 midlertidige mottakere i april, og 3663 midlertidige mottakere i oktober.

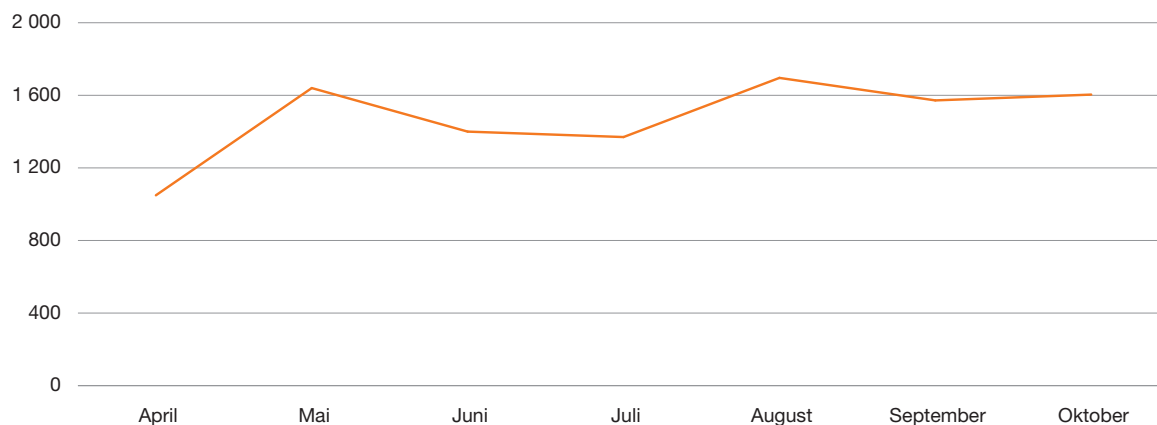
Dette tyder på at det var en del uføre som fra før lå nærme inntektsgrensene før de midlertidige tiltakene. En del var antakelig også tidligere bostøttemottakere som hadde mistet retten til bostøtte før de midlertidige tiltakene. Et eksempel på dette er at nesten 500 av de midlertidige mottakerne i oktober var omfattet av overgangsordningen fra 2015.

#### Midlertidige mottakere per brukergruppe i april og oktober. Andel. 2020



Antallet midlertidige bostøttemottakere med midlertidige trygdeytelser, herunder mottakere med dagpenger og arbeidsavklaringspenger, var høyest i august måned med nesten 1700 midlertidige mottakere. Antallet varierte noe fra måned til måned, blant annet på grunn av utbetaling av feriepenger og måneder med tre utbetalinger av dagpenger og arbeidsavklaringspenger. Likevel ser volumet ut til å ha vært relativt stabilt gjennom perioden.

#### Midlertidige mottakere per termin i april – oktober, husstander med midlertidige trygdeytelser. Antall. 2020



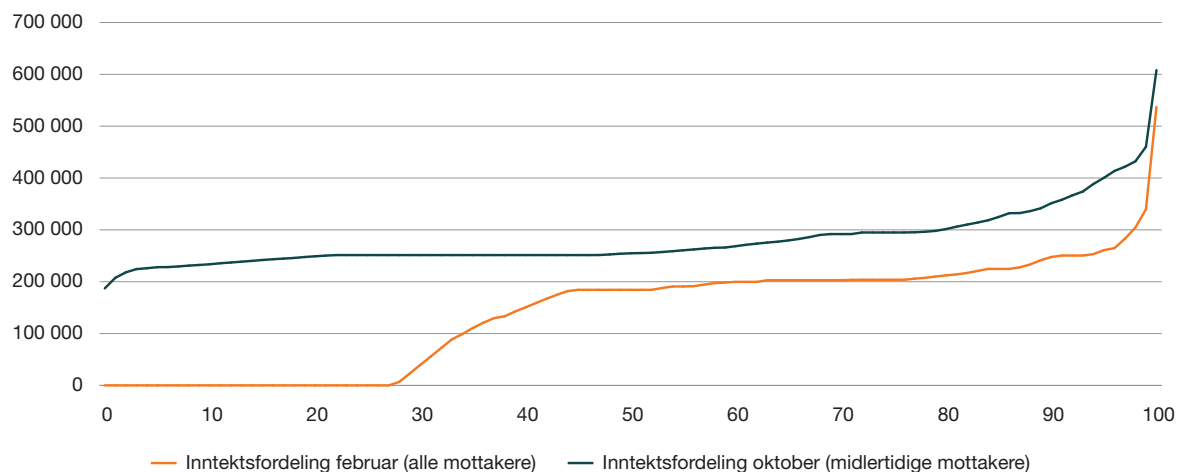
Inntekten til de midlertidige mottakerne var vesentlig høyere enn resten av mottakerne, noe man kan forvente, ettersom de kun ble berettiget bostøtte som følge av økte inntektsgrenser. Inntektsgrensen til hver enkelt husstand påvirkes blant annet av hvorvidt den har boutgifter over tak eller ikke. Det er årsaken til at den laveste inntekten av de midlertidige mottakerne var under 200 000 kroner som fremgår i figuren lenger ned, selv om dette er lavere enn inntektsgrensen oppgitt i tabell 6.

Figuren under viser hvordan inntektsnivået fordeler seg blant ulike persentiler hos mottakerne (deler opp mottakerne i 100 like store grupper, fra minst til størst, fordelt på inntektsnivå). Inntektsnivået til de midlertidige mottakerne i oktober måned er på et vesentlig høyere nivå for alle inntektsgrupper, sammenliknet med bostøttemottakerne i februar måned før de midlertidige koronatiltakene.

- Over 28 prosent av husstandene som mottok bostøtte i februar 2020 hadde ingen bruttoinntekt, mens høyeste inntekt er i underkant av 550 000 kroner. Av mottakerne med registrert inntekt hadde en stor andel årlig inntekt på om lag 200 000 kroner.
- Laveste inntekt i oktober blant de midlertidige mottakerne av bostøtte var på i underkant av 200 000 kroner, mens høyeste var på i overkant av 600 000 kroner. De fleste mottakerne hadde årlig husstandsinnntekt på mellom 200 000 og 300 000 kroner.

Dette bidro blant annet til å heve gjennomsnittsinntekten til bostøttemottakerne betydelig, og blir nærmere gjennomgått i avsnittet om boutgiftsbelastning.

Årlig inntekt, alle bostøttemottakere i februar og midlertidige mottakere i oktober, persentilfordeling. Kroner. 2020



Det er enkelte forskjeller mellom kommunene med hensyn til de midlertidige mottakerne. Noen har for eksempel en større andel midlertidige mottakere i oktober målt opp mot totalt antall husstander som mottok bostøtte den terminen. Det som kjennetegner en del av disse i for eksempel Bergen og Trondheim, er at en høyere andel av de midlertidige mottakere har faste trygdeytelser (pensjon og trygd).

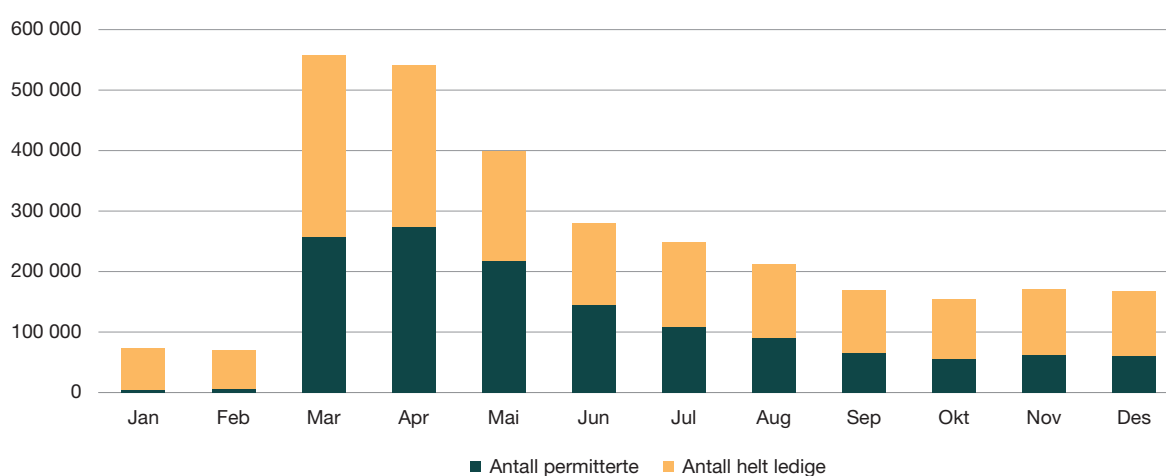
Gradvis høyere andel midlertidige mottakere med faste trygdeytelser i tiltaksperioden medførte også redusert andel barnefamilier. I april var andelen barnefamilier blant de midlertidige mottakerne 35 prosent, men var redusert til 26 prosent i oktober.

Den høye andelen mottakere med faste trygdeytelser gjorde også at andelen av de midlertidige mottakerne som eide egen bolig var noe høyere enn gjennomsnittet blant bostøttemottakerne. I oktober var andelen eiere blant de midlertidige mottakerne på 14 prosent.

#### Hvorfor økte ikke antall bostøttemottakere mer?

Våren 2020 økte antall permitterte og arbeidsledige betydelig Selv om volumet avtok utover året, var antallet fortsatt på et vesentlig høyere nivå sammenliknet med januar og februar.

Permitterte og helt ledige (nav.no) per måned. Antall. 2020



Selv om antallet bostøttemottakere økte i perioden, så var økningen i antall permitterte og arbeidsledige vesentlig høyere. For å forstå dette kan det være nyttig å sammenlikne inntektsnivået til mottakerne av dagpenger med inntektsgrensene i bostøtten. Gir dagpenger inntekt høyere enn bostøttens inntektsgrenser?

Ansatte i varehandelen og innen overnatting og service var og er blant de hardest rammede av koronatiltakene. Under vises tre inntektseksempler for disse gruppene:

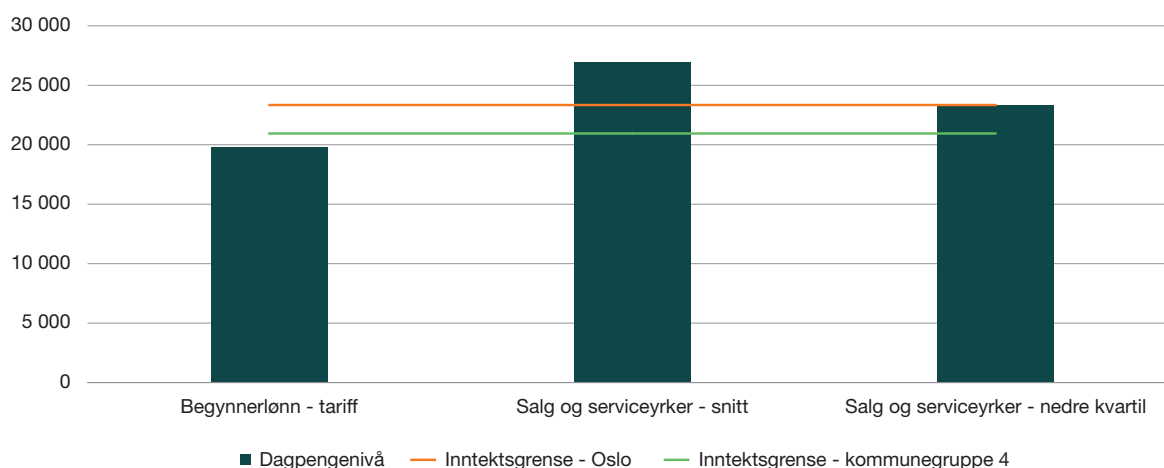
1. Begynnerlønn – tariff (butikkoverenskomsten fra 1. april 2019).<sup>14)</sup>
2. Gjennomsnittslønn salg- og serviceyrker<sup>15)</sup>, 2020, heltidsansatte.
3. Lønn, nedre kvartil, salg- og serviceyrker, 2020, heltidsansatte.

For enkelthetens skyld antas at dagpengegrunnlaget blir beregnet med bakgrunn i overnevnte statistikk, ut fra de midlertidige beregningsreglene for dagpenger<sup>16)</sup>. For øvrig antas følgende:

- Husstanden har kun én arbeidstaker – den permitterte, og den vedkommende er 100 prosent permittert.
- Husstanden har ingen andre skattepliktige inntekter (kapitalinntekter, formue, etc.).
- Det er enpersonhusholdninger, og det brukes inntektsgrenser i bostøtten for én person for de midlertidige (høyere) grensene som gjaldt i april 2020.

Det fremgår av neste figur at en permittert med snittlønn for salg- og serviceyrker vil være over inntektsgrensen for å motta bostøtte, også med de midlertidige inntektsgrensene i bostøtten. Inntekt lik nedre lønnskvartil vil akkurat gi bostøtte i kommunegruppe 1 (Oslo), men ikke i andre kommuner. En person med begynnerlønn etter tariff vil derimot være berettiget bostøtte i alle kommunegrupper.

Dagpengenivå for ulike yrkesgrupper og inntektsgrenser i april for én person, Oslo og kommunegruppe 4. Månedsinntekt i kroner. 2020



Om man vil være berettiget bostøtten avhenger av en kombinasjon av samlet husstandsinnkomst, antall i husstanden og hvor man bor. Hovedpoenget med figuren over er at de aller fleste lønsmottakere fortsatt vil ha for høy inntekt til å motta bostøtte ved overgangen til dagpenger. Dette inkluderer de midlertidige tiltakene og der dagpengegrunnlaget blir beregnet med 80 prosent av inntekt opptil om lag 300 000 kroner.

Data fra NAV viser at over 70 prosent av dagpengemottakerne i 2020 hadde inntekt siste år på over 3G (G per 1.5.2020 var på 101 351 kroner). Antakeligvis er det få permitterte heltidsansatte som har blitt berettiget bostøtte selv med de økte inntektsgrensene, med mindre husstanden er nær begynnerlønn etter tariff eller består av flere personer, og der lønnsinntekten er husstandens eneste inntektsgrunnlag.

### 3. Boutgiftstak sammenlignet med prisnivået i leiemarkedsundersøkelsen

Bostøtte skal bidra til at husstander med lave inntekter og høye boutgifter kan skaffe og beholde en egnet bolig. De neste delene av analysen ser nærmere på hva lave inntekter og høye boutgifter er i sammenheng med bostøtte, og hvordan disse nivåene har utviklet seg i forhold til eksterne referansepunkter.

Boutgiftstaket er den høyeste boutgiften man kan få lagt til grunn ved beregning av bostøtte. Gjennom en differensiering på kommunegrupper og antall personer i husstanden, skal boutgiftstaket reflektere et rimelig boutgiftsnivå. Hensikten er å avgrense bostøtten fra dyre boliger.

Tabell 8 Kommunegrupper per 01.01.2020

Kommunegruppe	Kommuner
1	Oslo
2	Bergen, Trondheim, Tromsø, Stavanger, Bærum
3	Kristiansand, Lillestrøm, Frogn, Lørenskog, Nordre Follo, Asker, Nesodden, Sola, Sandnes
4	Resten av landet

Tabell 9 Boutgiftstak per måned etter husstandsstørrelser og kommunegrupper for desember. Kroner. 2020

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer
Kommunegruppe 1	7 667	9 474	10 333	11 193	12 053
Kommunegruppe 2	7 050	8 847	9 706	10 566	11 426
Kommunegruppe 3	6 602	8 399	9 259	10 118	10 978
Kommunegruppe 4	5 706	7 503	8 363	9 922	10 082

For å vurdere nivået på boutgiftstakene, sammenlignes nivået med leiemarkedsundersøkelsen (LMU) fra Statistisk sentralbyrå (SSB). Der opererer SSB med andre definisjoner på geografi, grunnlag for leie og husstandsstørrelse enn i bostøtteordningen. Med noe tilrettelegging kan tallene likevel gi grunnlag for sammenligning av boutgiftsnivå.

Tabell 10 Gjennomsnittlig månedlig leie etter antall rom, for utvalgte geografiske enheter. Kroner. 2020

	Hele landet	Oslo og Bærum kommune	Akershus utenom Bærum kommune	Bergen kommune	Trondheim kommune	Stavanger kommune	Tettsteder med 200-1 999	Tettsteder med 2 000-19 999	Tettsteder med 200-1 999 innbyggere og bosatte i spredtbygde strøk
							Tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere	Tettsteder med 2 000-19 999 innbyggere	
<b>1 rom</b>	7 320	8 750	..	6 610	6 990	..	6 380	4 970	..
<b>2 rom</b>	9 320	12 080	9 510	9 150	9 560	8 740	7 960	6 960	5 890
<b>3 rom</b>	11 030	14 810	11 250	11 310	11 560	10 780	9 540	7 960	7 100
<b>4 rom</b>	12 330	18 410	12 120	13 710	14 150	12 390	10 790	9 080	7 320
<b>5 rom eller flere</b>	13 790	22 270	12 760	18 930	20 020	..	13 100	9 710	7 930

Kilde: SSBs leiemarkedsundersøkelse

Utgangspunktet for å sammenligne er at leieboliger med ett rom tilsvarer boutgiftstak for husstander med en person. Geografisk sammenlignes boutgiftstaket i Oslo med LMU for både Oslo og Bærum, selv om dette ikke blir helt presist, i og med at Bærum er i en kommunegruppe med lavere boutgiftstak. I kommunegruppe 4 er de gjennomsnittlige boutgiftene svært varierende fra kommune til kommune, da kommunegruppen inneholder ulike kommunestørrelse med varierende prisnivå. I sammenligningen nedenfor tas det utgangspunkt i en mindre kommune.

7Forskjellen mellom leieutgiftene som framkommer fra leiemarkedsundersøkelsen og boutgiftstakene i bostøtteordningen er størst for store husstander. En husstand med fem personer i Oslo har eksempelvis månedlige leieutgifter på over ti tusen kroner mer enn det som legges til grunn som maksimalt godkjente boutgifter ved beregning av bostøtte. Forskjellen er mindre jo mindre husstanden er.

I de minste kommunene er boutgiftstakene som regel høyere enn gjennomsnittlige boutgiftstakene i ordningen for alle husholdningsstørrelser. Det er likevel verdt å merke seg at kommunegruppe 4 inneholder svært ulike kommuner med både lave og høye leiepriser.



Tabell 11 Differanse mellom gjeldende boutgiftstak og gjennomsnittlig månedlig leie (LMU). Kroner. Pr. 01.11.2020

	1 rom / 1 person	2 rom / 2 personer	3 rom / 3 personer	4 rom / 4 personer	5 rom / 5 personer (eller flere)
Differanse boutgiftstak Oslo - LMU Oslo og Bærum	- 1 083	- 2 606	- 4 477	- 7 217	- 10 217
Differanse boutgiftstak Bergen - LMU Bergen	440	- 303	- 1 604	- 3 144	- 8 364
Differanse boutgiftstak kommunegruppe 4 - LMU "Tettsteder med 2 000 - 19 999 innbyggere"	736	543	403	842	

Kilde: SSBs leiemarkedsundersøkelse

#### 4. Boutgiftbelastning

En husholdning har høy boutgiftbelastning dersom summen av renter, avdrag og husleie utgjør minst 25 prosent av husholdningens samlede inntekt etter skatt <sup>17)</sup>. Alle bostøttemottakere har per definisjon høye boutgifter og lave inntekter, og derfor høy boutgiftbelastning. Det som utforskes her er *hvor høy* boutgiftbelastning bostøttemottakerne har, og hvordan det har utviklet seg over tid.

Husbanken beregner boutgiftbelastning ved å se på gjennomsnittlige boutgifter som andel av gjennomsnittlig bruttoinntekt (årgjennomsnitt av begge), som ligger til grunn for bostøtteberegningen. Bostøtte legges så til bruttoinntekten for å beregne boutgiftbelastning med bostøtte. Formelen benyttet i beregningene er følgende:

$$\text{i) Boutgiftsbelastning uten bostøtte} = \frac{\text{Boutgifter}}{\text{Bruttoinntekt}}$$

$$\text{ii) Boutgiftsbelastning med bostøtte} = \frac{\text{Boutgifter}}{(\text{Bruttoinntekt} + \text{bostøtte})}$$

Med unntak av 2020 har boutgiftsbelastningen økt siden 2014, uavhengig av om bostøtten tas med i beregningen eller ikke. Boutgiftbelastningen er svært høy, fordi en del mottakere har svært lave eller ingen inntekter. Andelen av mottakere uten inntekter har økt. Den påvirkes derfor av sammensetningen av bostøttens mottakere.

I tillegg inkluderes ikke alle typer inntekter i beregningen av inntektsgrunnlaget <sup>18)</sup>. Boutgiftbelastningen kan derfor være noe misvisende, og vil for mange husstander være noe lavere, sett i forhold til faktiske totale inntekter, både skattbare og ikke skattbare.

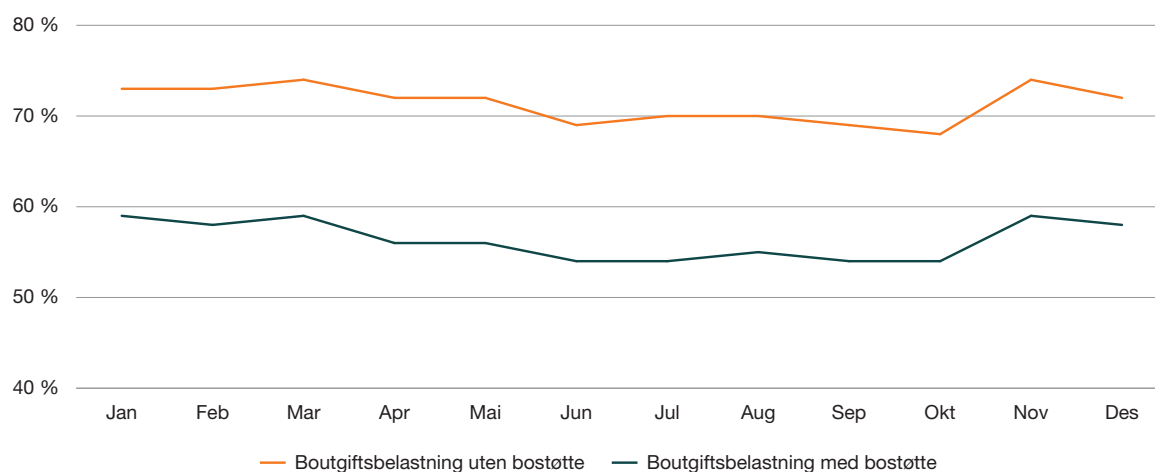
Tabell 12 Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning per år. Med og uten bostøtte. Prosent. 2015 – 2020

	Boutgiftbelastning uten bostøtte	Boutgiftbelastning med bostøtte
2015	64 %	53 %
2016	69 %	57 %
2017	69 %	56 %
2018	71 %	58 %
2019	74 %	59 %
2020	71 %	56 %

Utviklingen i boutgiftbelastning med og uten bostøtte slår ulikt ut for ulike husstandsstørrelser. De fleste husholdningene i ordningen er enpersonhusholdninger. Denne gruppen har fått økt boutgiftbelastning. Det var en liten nedgang i 2017, en økning de to påfølgende årene, og en nedgang igjen i 2020.

Nedgangen i gjennomsnittlig boutgiftbelastning, både med og uten bostøtte, fra 2019 til 2020 gjelder begge husholdningsstørrelsene. Dette er en naturlig konsekvens av midlertidig økte inntektsgrenser mellom april og oktober. Boutgiftbelastningen var lavere i denne perioden, for å så gå øke igjen fra første måneden, november, med ordinære satser.

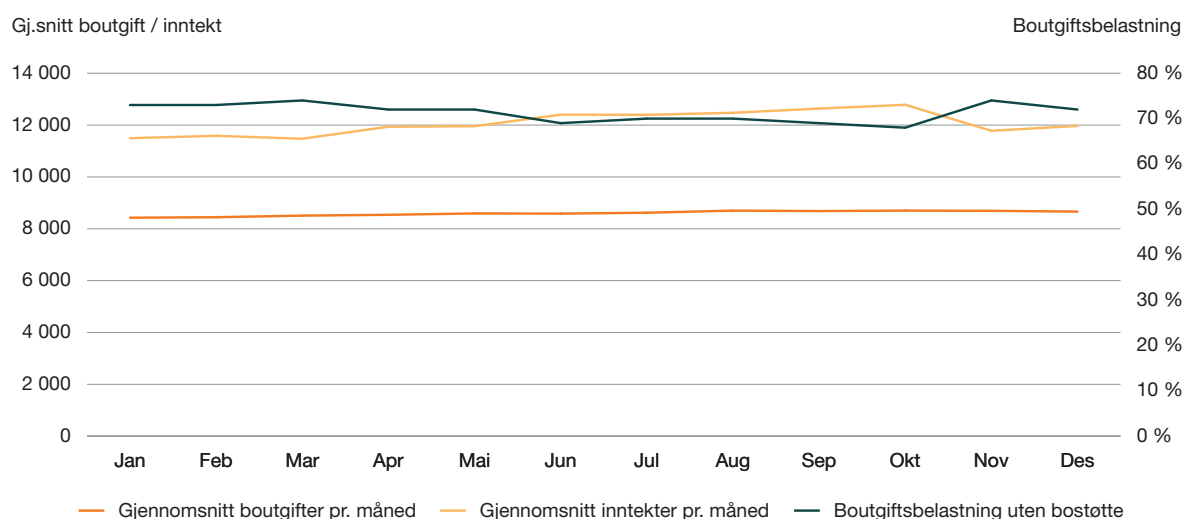
Gjennomsnittlig boutgiftbelastning med og uten bostøtte per termin. Prosent. 2020



I perioden mellom april og oktober 2020 kom det til nye bostøttemottakere med høyere inntekter, og dermed lavere boutgiftbelastning. Disse mottakerne drar ned gjennomsnittet, og resultatet er en samlet lavere gjennomsnittlig boutgiftbelastning blant bostøttemottakerne i 2020.

Bildet blir tydeligere ved å se på utviklingen i inntekter, boutgifter og boutgiftbelastning gjennom 2020. Det kommer frem at gjennomsnittlige månedlige boutgifter har holdt seg stabile gjennom året, mens gjennomsnittlig månedlig inntekt var høyere mellom april og oktober, før de gikk tilbake igjen til marsnivået i november og desember. Effektene av koronatiltakene er nærmere beskrevet tidligere i denne analysen.

Utvikling i gjennomsnittlige månedlige inntekter, boutgifter og boutgiftbelastning uten bostøtte. Kroner og prosent. 2020



For flerpersonshusholdninger har boutgiftbelastningen økt frem til 2018, mens reduksjonen i 2019 og 2020 er større sammenlignet med enpersonshusholdningene. Forskjellen fra enpersonshusholdningene er at boutgiftstakene økte for flerpersonshusholdninger særlig i 2019. Det resulterte i lavere gjennomsnittlig boutgiftbelastning for disse husstandene.

Tabell 13 Gjennomsnittlig boutgiftbelastning per år. Med og uten bostøtte for ulike husstandsstørrelser. Prosent. 2015 – 2020

	Enpersonshusholdning		Firepersonshusholdning	
	Boutgiftbelastning uten bostøtte	Boutgiftbelastning med bostøtte	Boutgiftbelastning uten bostøtte	Boutgiftbelastning med bostøtte
2015	58 %	50 %	77 %	61 %
2016	64 %	54 %	81 %	62 %
2017	62 %	52 %	86 %	65 %
2018	65 %	54 %	88 %	67 %
2019	68 %	56 %	88 %	66 %
2020	66 %	54 %	83 %	61 %

### 5. Inntektsgrenser i bostøtte og definisjon av fattigdom (EU-60)

Inntektsgrensen i bostøtten utledes av satsene for egenandel og boutgifter. Grensene viser hvor høy bruttoinntekt en husholdning maksimalt kan ha og fortsatt være berettiget til å motta bostøtte. Hvor høy grense hver enkelt husstand har avhenger av hvilken kommunegruppe den tilhører, og hvor mange personer husstanden består i uten å skille på barn og voksen.

EU-60 er et mål på fattigdom som viser inntekt inntil 60 prosent av medianinntekten etter skatt i befolkningen. For å kunne sammenligne inntekten til husholdninger med ulik størrelse og sammensetning, justeres husholdningsinntekten ved hjelp av en ekvivalensskala. Det er de inntektene som er oppgitt i tabell

14. EU-skalaen skiller på hvorvidt personene i husstanden er voksne eller barn. For å kunne sammenligne EU-60 grensene med inntektsgrensene i bostøtte, er det foretatt noen justeringer <sup>19)</sup>. Beregningene er forenklet fra fjorårets rapport.

Tabell 14 EU60-inntektsgrenser og tilsvarende inntektsgrenser (omregnet til netto inntekt) i bostøtten etter husstandssammensetning. Kroner. 2020

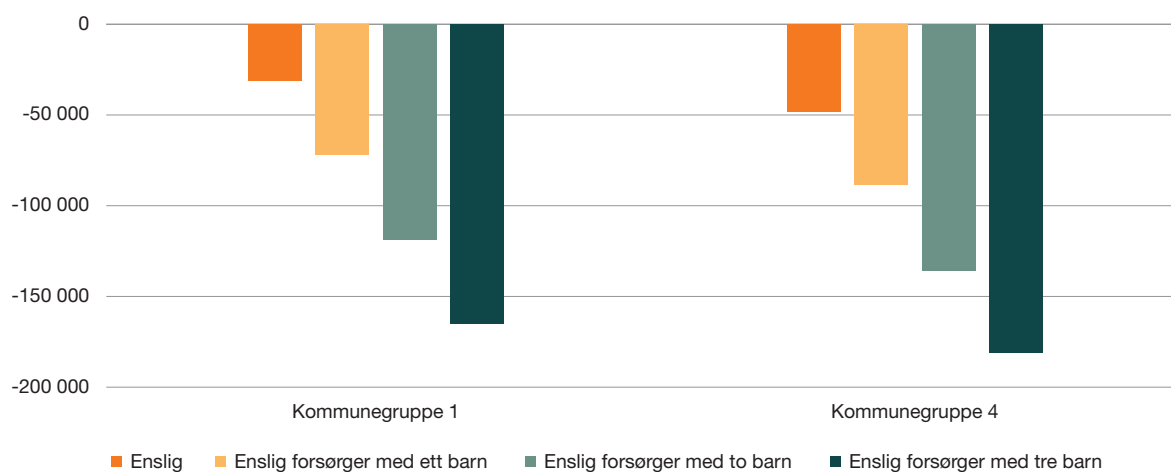
EU-60 kategorisering	EU-60 inntektsgrenser (2020)	Tilsvarende bostøtte-kategorisering	Inntektsgrenser i bostøtten, netto (kommunegruppe 1, desember 2020)	Inntektsgrenser i bostøtten, netto (kommunegruppe 4, desember 2020)
Enslig	241 122	1 person	206 941	188 277
Enslig forsørger med ett barn	313 543	2 personer	238 480	221 776
Enslig forsørger med to barn	385 858	3 personer	263 954	246 039
Enslig forsørger med tre barn	458 174	4 personer	289 932	271 645

Når inntektsgrensene for lavinntekt målt etter EU-60 er høyere enn tilsvarende inntektsgrense for bostøtte, vil det være flere fattige enn antallet som mottar bostøtte.

For å sammenligne inntektsgrensene benyttes kommunegruppe 1 med høyeste inntektsgrenser (Oslo) og kommunegruppe 4 med de laveste inntektsgrensene. Til sammen utgjør disse rammene for den minste og største differansen i inntektsgrensene mellom bostøtte og EU-60.

Inntektsgrensene i bostøtteordningen ligger godt under EU-60 grensene for måling av fattigdom for alle husholdningsstørrelser og alle kommunegrupper. Differansen øker med husholdningsstørrelse og er betydelig større når EU-60 grensene sammenlignes med bostøttegrensene i kommunegruppe 4. For eksempel ligger inntektsgrensen for en husholdning på fire personer i kommunegruppe 4 i underkant av 190 000 kroner lavere enn den sammenlignbare grensen i EU-60.

Differansen mellom inntektsgrensene i bostøtte og fattigdomsgrensene målt ved EU-60, fordelt på kommunegrupper og husholdningsstørrelser/typer. Kroner. 2020

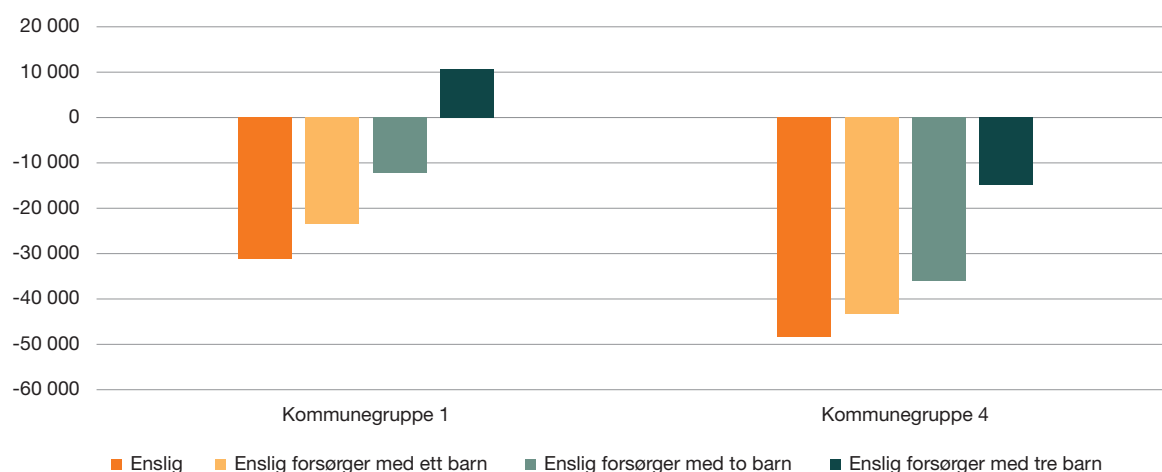


### Lik vekting av barn i bostøtte som i EU-60 ville gitt mindre avstand til fattigdomsgrensen

Differansen kommer i hovedsak av den ulike vektningen av barn mellom de to skalaene. Mens barn tillegges en vektning på 0,3 i inntektsjusteringen i EU-60, tillegges de en lavere vekt på 0,1 i beregningen av bostøtte. To husstander med samme inntekt og husholdningssammensetning vil derfor ha lavere ekvivalensjustert inntekt i EU-60 skalaen enn i bostøtteberegningen.

For å utforske hvor stor betydningen av ekvivalensskalaen er i forskjellen mellom fattigdomsgrensen definert ved EU-60 og inntektsgrensene i bostøtte, redefineres inntektsgrensene i bostøtte, slik at nettoinntekten justeres på samme måte som i EU-60 <sup>20</sup>. Den nye differansen mellom skalaene er vist i figuren under. Denne er ulik figuren over, da forskjellen mellom skalaene blir mindre jo større husstanden er. Når barn tillegges større vekt i omregningen av inntekt, blir inntektsgrensene i bostøtten høyere, og dermed nærmere grensene i EU-60. For en enslig med tre barn i Oslo ville inntektsgrensen i bostøtteregeverket vært høyere enn fattigdomsgrensen.

Differansen mellom inntektsgrensene i EU-60 og bostøtte, ved lik vektning av barn. Kroner. 2020



## 6. Ny kunnskap om bostøtten i 2020

### Utredning om inntekt og bostøtte

Husbanken lyste ut et FoU-oppgjør med utgangspunkt i følgende problemstillinger:

- «Hvordan kan registerdata på husstands nivå brukes til å kartlegge bostøttens nedslagsfelt med hensyn til inntektsfordeling? Utgangspunkt for bostøttekvalifikasjoner er skattbare inntekter som arbeidsinntekter og trygd. Noen husstander mottar imidlertid ulike ikke-skattbare inntektsposter som barnetrygd, grunn- og hjelpestønad, lån, stipend fra Lånekassen og økonomisk sosialhjelp som ikke påvirker utmålingen av bostøtten.»
- «Hvordan endrer bostøttens nedslagsfelt (i inntektsfordelingen) seg over tid?»

NOVA/NIBR vant anbudet, og leverte rapporten «Inntektsdynamikk og bostøtte» våren 2020. Rapporten viser eksempelvis at bostøtte og sosialhjelp virker å være komplementære virkemidler heller enn alternative.

I tillegg fremhever forskerne tre trekk ved bostøtten, som gjør at det kan være viktig å rette politisk oppmerksomhet mot både nåværende og tidligere bostøttemottakere:

- i) Den øvre grensen for skattepliktig inntekt som hushold må ligge under for å ha rett til (fortsatt) bostøtte er ganske lav. Med dette menes at den ligger (til dels betydelig) under de allment aksepterte fattigdomsgrensene (EU-60).
- ii) Det er relativt stor turnover i bostøtteordningen. Dette må sees i sammenheng med den økende andelen mottakere uten inntekt, midlertidig inntekt eller lønnsinntekt.
- iii) Samtidig som det er ganske stor turnover i ordningen, er det også en del som er stabile og varige mottakere av bostøtte.

Rapporten gir interessante betraktninger rundt bostøtten som virkemiddel, hvordan bostøtten har utviklet seg med hensyn til inntektsfordeling og inntektsregnskap for bostøttemottakere inklusive skattefrie ytelser. Innsikten blir benyttet i videre virkemiddelutvikling.

Hele rapporten finnes i Husbankens rapportbibliotek: <https://husbanken.no/rapporter/>

- 1) <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/artikler-og-publikasjoner/den-okte-arbeidsledigheten-rammer-bredt-men-skjevt>)
- 2) Dagens bostøttemottakere - analyse fra 2019)
- 3) Kun ordinær bostøtte. Omfatter ikke klager, etterbehandlinger, ekstra strømbetaling osv.)
- 4) Omregnet ved hjelp av: <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/Priskalkulator/>)
- 5) Husbankens analyse av bostøttemottakere fra 2019 gjennomgikk dette mer detaljert)
- 6) [https://www.imdi.no/tall-og-statistikk/steder/F00/befolkning/bosatt\\_anmodede/historikk](https://www.imdi.no/tall-og-statistikk/steder/F00/befolkning/bosatt_anmodede/historikk))
- 7) <https://www.nav.no/no/nav-og-samfunn/statistikk/aap-nedsatt-arbeidsevne-og-uforetrygd-statistikk/nyheter/stor-okning-i-antall-mottakere-av-arbeidsavklaringspenger-i-2020>)  
[https://www.nav.no/\\_attachment/download/5dde0927-ef91-44cd-928a-4328c85376c3:0e84ad2f180f14ab07fd97a6171078f1edd2bbd3/202012\\_ARBS050%20Mottakere%20av%20dagpenger,%20tiltakspenger.%20Tidsserie,%20maaned.pdf](https://www.nav.no/_attachment/download/5dde0927-ef91-44cd-928a-4328c85376c3:0e84ad2f180f14ab07fd97a6171078f1edd2bbd3/202012_ARBS050%20Mottakere%20av%20dagpenger,%20tiltakspenger.%20Tidsserie,%20maaned.pdf))
- 8) Brukergruppen omfatter husstander med lønnsinntekt eller ingen registrert skattepliktig ytelser. Skattefrie ytelser som kontantstøtte, barnetrygd og sosialhjelp inngår ikke ved beregning av bostøtte.)
- 9) <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/nedgang-i-antall-sosialhjelpsmottakere>)
- 10) Her menes det inntektsgrunnlaget ved beregning av bostøtte: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2012-11-29-1283>)
- 11) Med bokollektiv menes boliger der kommunen gir unntak fra kravene i bokstav b) og/eller c) i bostøttelovens § 5 om krav til boligen: <https://lovdata.no/lov/2012-08-24-64>)
- 12) Gjelder kun ordinære vedtak. Det vil kunne påbeløpe noe, også i årene fremover, som følge av klager og etterbehandlinger av terminene med midlertidige korona-tiltak.)
- 13) De øvre inntektsgrensene er ikke eksplisitt satt, men et resultat av de andre satsene for beregning av bostøtte: (Godkjente boutgifter – egenandel) \* 73,7 % = Minste utbetalte beløp. Enkelte husstander har derfor høyere inntektsgrense, som f.eks. unge uføre og enslige alderspensjonister.)
- 14) 03-tariffnytt---butikkoverenskomsten---nye-minstelonnssatser.pdf (nhosh.no))
- 15) 11419: Månedslønn, etter statistikk mål, yrke, avtalt/vanlig arbeidstid per uke, statistikkvariabel og år. Statistikkbanken (ssb.no))
- 16) Arbeidsledig | [www.nav.no](http://www.nav.no))
- 17) Definisjon, SSB.)
- 18) Inntektstyper som ikke legges til grunn ved beregning av bostøtte er barnetrygd, barnebidrag, kontantstøtte, engangsstønad ved fødsel eller adopsjon, stønad til barnetilsyn, grunn og hjelpestønad, sosialhjelp og skattepenger.)
- 19) Inntektsgrensene i bostøtten er bruttoinntekter, mens EU-60 skalaen er disponible inntekter etter skatt. For å gjøre disse mer sammenlignbare, er det trukket fra et minste skattebeløp basert på inntekten. Beregningene er gjort ved hjelp av skatteetatens ) skattekalkulator). Siste tilgjengelige inntektsgrenser fra EU-60 er fra 2018. Disse er derfor framskrevet med en faktor lik lønnsvekst fra 2018 til 2020, fra )SSBs makroøkonomiske hovedstørrelser.)
- 20) Barn er vektet 0,1 i bostøtteordningen, mens de er vektet 0,3 i EU-60. For å tette dette gapet er alle inntektsgrensene i bostøtten justert opp med en faktor  $[1 + (\text{antall barn}) * 0,2]$  i dette eksperimentet.)



Vedlegg 2

---

# Analyse av startlån

**Hovedfunn**

- Kommunenes bruk av startlån var rekordhøyt i 2020. Totalt ble det utbetalt over 11,8 milliarder kroner i lån til 7038 husstander.
- Husbanken lånte ut 13,2 milliarder kroner til kommunene. Ved årets slutt hadde kommunene en gjenstående "reserve" på 1,4 milliarder kroner, tilsvarende 800 lån.
- Kommunene mottok 39 000 søknader om startlån i 2020, en økning på 7000 fra året før. Økningen i antall e-søknader var på cirka 10 000.
- 58 prosent av antall startlån gikk til barnefamilier. Startlån til barnefamilier utgjorde 66 prosent av samlet utlån.
- Startlånkunder har lav inntekt. Andelen med lav inntekt er økende. Over 90 prosent av husstandene som tok opp lån hadde inntekt under 300 000 kroner.
- Tre av fire startlån ble brukt til å kjøpe bolig, mens 14 prosent ble brukt til refinansiering. Andelen lån brukt til boligkjøp har økt, mens andelen til refinansiering er redusert tilsvarende.
- Startlån muliggjør overgang fra leie til eie. Drøyt halvparten av lånene bidro til at husstandene flyttet fra leiebolig til egen bolig. I 2020 gikk 13 prosent av startlånene til husstander som bodde i kommunal bolig.
- Kommunene utnytter fleksibiliteten i startlånet. Halvparten av lånene har fast rente, og 39 prosent av lånene har en løpetid på over 30 år.
- Tapene på startlån er fortsatt lave.
- Data for 2020 tyder ikke på at koronasituasjonen har ført til problemer med nedbetaling av startlån.

**Kommunene har brukt startlån aktivt**

Kommunene økte bruken av startlån i 2020 i tråd med Stortingets ekstrabevilgning som del av koronatiltakene. Under omfattende smitteverntiltak behandlet kommunene flere søknader enn året før og holdt saksbehandlingstiden nede.

Koronasituasjonen og smitteverntiltak med påfølgende usikkerhet knyttet til både boligmarked og inntektsutvikling våren 2020 påvirket startlånbehandlingen. Mange kommunale saksbehandlere måtte tilpasse seg manglende tilgang til nødvendige systemer i en overgangsperiode. Kommunene lyktes med å normalisere saksbehandlingen rimelig raskt.

I starten av pandemien fikk Husbanken mange henvendelser om tildeling og forvaltning av startlån fra kommuner og publikum. Ofte stilte spørsmål og svar ble lagt ut på husbanken.no.

Husbanken har bistått Kommunal- og moderniseringsdepartementet med å kartlegge konsekvensene av koronasituasjonen for startlånbehandlingen i kommunene. Få kommuner opplevde økt mislighold på startlånet etter mars 2020. Under halvparten av kommunene opplyser at de mottok henvendelser fra sine startlånkunder eller fra andre boligeiere i kommunen. Henvendelsene er i liten grad knyttet direkte til oppsigelser, permitteringer eller konkurser som følge av koronasituasjonen. Det er ikke grunnlag for å si at flere ikke klarer å betjene lånet.

Flest låntakere henvender seg om avdragsfrihet. Avdragsfrihet og henvisning til økonomisk rådgivning er de tiltakene som brukes svært ofte. Nærmere 90 prosent av kommunene oppgir at de har hatt tilfredsstillende saksbehandlingskapasitet siden mars 2020. 74 prosent av kommunene som deltok i undersøkelsen, svarte at det er tilstrekkelig fleksibilitet i startlånsordningen til å håndtere en såpass alvorlig og omfattende økonomisk krise som koronapandemien representerer.

**Alle søknader fra kommunene om startlån ble innvilget**

I 2020 utbetalte Husbanken 13,2 milliarder kroner i startlånmidler til kommunene. Dette er 2,5 milliarder kroner mer enn i 2019. Kommunene søkte om startlån i tre omganger. Innen 31. januar hadde 286 kommuner søkt om 11,4 milliarder kroner gjennom den digitale tjenesten behovsmeldingen. Lånene ble utbetalt vinteren/våren 2020.

Fra slutten av april åpnet Husbanken for en ny søknadsrunde. 113 kommuner søkte om 1,7 milliarder kroner i tillegg til det de allerede hadde søkt om. Høsten 2020 åpnet Husbanken for en tredje søknadsrunde og mottok nye søknader fra åtte kommuner på til sammen 240 millioner kroner.

Etterspørselen etter startlån målt i antall søknader til kommunene økte med cirka 7000 fra 2019 til 2020 til om lag 39 000 søknader.

Av innlånet på 13,2 milliarder kroner fra Husbanken, har kommunene utbetalt startlån på totalt 11,8 milliarder kroner. Det betyr at cirka 1,4 milliarder kroner av beløpet som ble overført til kommunene foreløpig ikke er utbetalt. Kjøpsprosessen tar tid, og en del av midlene er bundet opp i finansieringsbevis som ikke har kommet til utbetaling ved årsskiftet. Kommunene må ha midler tilgjengelig når lånesøker skal innbetale kjøpesummen.

Ikke utbetalte startlån på cirka 1,4 milliarder kroner vil gi kommunene mulighet til å finansiere mellom 700 og 800 husstander basert på et gjennomsnittlig lånebehov.

#### **Kjøp av bolig med startlån gir lavere bokostnader enn leie**

Ifølge tall fra SSB for 2020 utgjorde gjennomsnittlig leie for en 4-romsleilighet i Trondheim 14 150 kroner per måned. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for brukte eneboliger i samme område var omlag 34 100 kroner i 2019<sup>1)</sup> Nedenfor sammenlignes gjennomsnittlig leie med månedlig boutgifter ved kjøp av bruktbolig med 93 kvadratmeter boareal, fullfinansiert med startlån med 30 års nedbetalingstid. Husbankens gjennomsnittlige ti års fastrente for 2020 legges til grunn, inkludert 0,25 prosentpoeng rentepåslag til kommunen.

Tabell 1 Sammenligning av utgifter ved leie og kjøp av bolig med startlån. Kroner.

(Per måned)	Leie	Eie med startlån
Faste kostnader		3 500
Avdrag		6 530
Rente (1,972% p.a.)		5 230
Skattelette (22% av renter)		-1 150
Boutgift	14 150	14 110
Netto boutgift uten avdrag	14 150	7 580

Tabellen viser at boutgiften er omtrent lik for leie og eie. Men dersom man tar hensyn til at avdrag er en sparing og ikke en kostnad, er kostnaden ved å eie betydelig lavere enn å leie. I dette eksemplet er det en sparemulighet på 6570 kroner månedlig for en husstand i Trondheim. I tillegg gir sparing i form av avdrag husstanden mulighet til å akkumulere egenkapital over tid, også ved lav boligprisvekst. Dette støttes av rapportene «Evaluering av Barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie», *Eierskapspotensialet blant lavinntektshusstander – en undersøkelse av mulighetsrommet i startlånordningen* og «Den økonomiske fordelene av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander», se FoU-avsnittet.

#### **Saksbehandlingsverktøyet Startskudd ble obligatorisk i 2020**

E-søknad for startlån og tilskudd til etablering og tilpasning ble innført i 2016. Året etter fikk kommunene tilbud om å bruke Startskudd, et digitalt saksbehandlingssystem der søknadsdata importeres automatisk. Fra 2020 ble e-søknad og Startskudd obligatorisk for startlånsøkere og kommuner. I forkant av at Startskudd ble obligatorisk for alle kommuner, gjennomførte Husbanken en omfattende opplæring på regionale samlinger, via e-læring, skriftlig veiledning og demonstrasjonsvideoer på husbanken.no. Kommuner som har opplevd ekstra utfordringer har fått bistand fra Husbanken.

Startskudd er utviklet i tett samarbeid med kommunene og saksbehandlerne. Systemet er derfor i stor grad selvforklarende for brukerne. 354 av 356 kommuner behandlet startlånsøknader i Startskudd i 2020. De to som ikke har behandlet søknader er små kommuner som ikke benytter startlånordningen aktivt. Husbanken vurderer overgangen til obligatorisk bruk av Startskudd som vellykket.

### Økt utlån

Tabell 2 Utbetalte startlån. Totalt og gjennomsnitt. Antall og millioner kroner. 2016 – 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Antall lån	6 945	6 905	6 900	7 254	7 038
Totalt lånebeløp	6 848	8 465	9 263	10 491	11 835
Gjennomsnitt lån til kjøp	1,18	1,47	1,59	1,68	1,88

Utlånene fra kommunene var i 2020 det høyeste noen gang med 11,8 milliarder kroner. Kommunene utbetalte startlån til 7038 husstander i 2020, en reduksjon på 216 lån fra 2019. Økt utlån til færre husstander innebærer at hver husstand låner et høyere beløp. Gjennomsnittlig lån til kjøp av bolig i 2020 var 1,88 mill. kroner, opp fra 1,68 mill. kroner i 2019. Økt andel barnefamilier innebærer behov for finansiering av større boliger.

### Nesten fire av fem startlån går til kjøp av bolig

Tabell 3 Utbetalte startlån etter formål. Andel. 2016 – 2020

Tiltak	2016	2017	2018	2019	2020
Kjøp av brukt bolig	71 %	71 %	73 %	75 %	77 %
Refinansiering	19 %	20 %	19 %	17 %	14 %
Utbedring/tilpasning av bolig	8 %	8 %	7 %	7 %	5 %
Nybygging	2 %	1 %	1 %	1 %	0 %
Overta			1 %	1 %	4 %

Startlån benyttes vanligvis til kjøp av brukt bolig. Brukte boliger er normalt billigere enn nybygde boliger. Med lav inntekt er kjøp av brukt bolig for mange det eneste alternativet. I 2020 utgjorde andelen startlån til kjøp av bolig 77 prosent av totalt antall lån mot 71 prosent 2017.

På grunn av koronasituasjonen forventet flere kommuner økt pågang av søknader om refinansiering. Kommunene mottok noen flere søknader enn normalt rett etter sommeren, men antallet sank igjen fra september. Dette kan skyldes at bankene har vært imøtekommende når det gjelder å finne midlertidige løsninger for låntakere som trenger økonomisk bistand.

Startlån kan også brukes til utbedring, eventuelt i kombinasjon med kjøp. Startlån til utbedring bidrar til at for eksempel familier med barn som har nedsatt funksjonsevne kan få tilpasset boligen eller flytte til en egnet bolig, der kostnadene ved tilpasning er overkommelige. Denne andelen har vært ganske stabil de siste årene, men gikk noe ned i 2020. Dette kan skyldes mindre aktivitet på grunn av koronasituasjonen.

Andelen startlån til nybygde boliger har vært lav over mange år, og utgjorde under en halv prosent i 2020.

**Høyere andel startlåsmottakere har lav inntekt**

Tabell 4 Startlån fordelt på inntektsgrupper, korrigert for forbruksenhet. Andel. 2015 - 2020

	Under 200 000 kr	200 - 300 000 kr	300 - 400 000 kr	400 - 500 000 kr	500 - 600 000 kr
2015	22 %	50 %	21 %	6 %	1 %
2016	21 %	51 %	21 %	5 %	2 %
2017	20 %	52 %	21 %	5 %	2 %
2018	23 %	54 %	18 %	4 %	1 %
2019	29 %	52 %	15 %	3 %	1 %
2020	35 %	56 %	7 %	1 %	0 %

Tabellen viser hvordan startlåsmottakerne fordeler seg etter husstandsinnkomst. Samtidig med inntektsopplysninger registreres også antall medlemmer i husstanden, herunder antall barn. Husstandsinnkomsten er korrigert for forbruksenhet, der første voksne teller som én, andre voksne som 0,5 og hvert barn som 0,3.

Inntektsfordelingen viser at 98 prosent av husstandene i 2020 har en inntekt under 400 000 kroner og 91 prosent har en inntekt under 300 000 kroner. Disse andelenes har vært stabile i perioden 2015-2017, men fra 2018 har det skjedd en forskyvning mot de lavere inntektene.

Høy andel med lav inntekt blant startlåmkunder tyder på en prioritering av de som er mest vanskeligstilte. Prioriteringen av vanskeligstilte er i tråd med forskriften og føringer for bruk av startlån.

**Høyere andel startlån til barnefamilier**

Tabell 5 Startlån fordelt på husstandstyper. Antall og andel. 2016 – 2020

Husstandstyper	2016		2017		2018		2019		2020	
	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel
Enslige	2 907	42 %	2 747	42 %	2 694	39 %	2 676	37 %	2 442	35 %
Enslige med barn	1 717	25 %	1 874	25 %	2 078	30 %	2 298	32 %	2 283	32 %
Flere voksne	523	8 %	492	8 %	418	6 %	438	6 %	513	7 %
Flere voksne m/barn	1 798	26 %	1 792	26 %	1 710	25 %	1 842	25 %	1 800	26 %

Barnefamilier fikk 58 prosent av alle startlån i 2020. Det er ett prosentpoeng høyere enn i 2019. Andelen var ganske stabil i perioden 2015-2017, men steg med seks prosentpoeng fra 2017 til 2019. En del av denne økningen skyldes en ekstraordinær bevilgning av tilskudd til barnefamilier i revidert statsbudsjett i 2019 som ble utbetalt sammen med drøyt 200 startlån. Nesten en av tre som tar opp startlån er enslige forsørgere med barn. Andelen enslige forsørgere av alle mottakere har økt de siste fem årene.

Det er et politisk mål å bruke startlån for å bistå barnefamilier til å gå fra leie til eie. Kommunene har fulgt opp prioriteringen av barnefamilier.

Husbanken anslår at om lag 920 unge uføre fikk startlån i 2020 til kjøp av bolig. Dette tilsvarer 13 prosent av totalt antall utbetalte startlån. 328 av disse fikk i tillegg tilskudd til etablering. Tallene er usikre og bør anses som anslag. Husbanken har ikke tilgang til informasjon som kan knytte personen til «ung uføre» etter folketrygdens definisjon. Anslaget omfatter husstander som har oppgitt uføretrygd som inntektstype og har bruttoinntekt i intervallet 265 000-294 999 kroner. Gruppen unge uføre inkluderer psykisk utviklingshemmede, men Husbanken har heller ikke entydige data knyttet til denne målgruppen.

Tabell 6 Startlån fordelt på aldersgrupper. Antall og andel. 2016 – 2020

Aldersgruppe	2016		2017		2018		2019		2020	
	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel
0-24	554	8 %	539	8 %	468	7 %	474	7 %	386	5 %
25-34	1 918	28 %	1 903	28 %	1 928	28 %	2 200	30 %	2 247	32 %
35-66	4 193	60 %	4 201	61 %	4 246	62 %	4 290	59 %	4 178	59 %
Over 67	273	4 %	256	4 %	258	4 %	289	4 %	227	3 %
Ukjent	7	0 %	6	0 %	0	0 %	1	0 %	0	0 %

Fordelingen av låntakere innenfor de ulike aldersgruppene har stort sett vært stabile i de siste årene, men viser en reduksjon i den yngste aldersgruppen. Dette er sannsynligvis en følge av prioriteringen av barnefamilier. Cirka 60 prosent av startlånene går til gruppen mellom 35 og 66 år. Over 90 prosent går til gruppen mellom 25 og 66 år. For gruppen over 67 år har andelen ligget stabilt på 4 prosent. Startlån har til nå ikke vært et særlig brukt virkemiddel overfor den eldste aldersgruppen.

#### Bruken av lenger løpetid og fast rente øker

I særlige tilfeller kan kommunene gi startlån med nedbetalingstid på inntil 50 år. Lenger løpetid og økt bruk av fastrente bidrar til å senke etableringsterskelen for husstander med lave inntekter. Gjennom lenger løpetid reduseres terminbeløpene.

Tabell 7 Startlån - løpetid ved utbetalingstidspunkt. Andel. 2016 – 2020

Avtalt løpetid	2016	2017	2018	2019	2020
Inntil 10 år	4 %	4 %	3 %	3 %	4 %
11 – 20 år	13 %	11 %	11 %	10 %	9 %
21 – 30 år	63 %	59 %	54 %	53 %	50 %
31 – 40 år	8 %	12 %	13 %	14 %	15 %
41 – 50 år	12 %	15 %	18 %	19 %	22 %

Tabellen viser at det har skjedd en betydelig forskyvning mot lenger nedbetalingstid for startlån de siste årene. Dette har sammenheng med økte boligpriser og at flere startlånemottakere over tid har lavere inntekt. Fra 2016 til 2020 har andel lån med nedbetalingstid på mer enn 30 år økt med 17 prosentpoeng. Andelen med løpetid 41 år og over har økt med ti prosentpoeng. Lenger nedbetalingstid innebærer lavere avdragsbetaling og langsommere opparbeidelse av egenkapital i boligen. Samtidig vil kjøp av egen bolig normalt gi lavere månedlige boutgifter sammenlignet med husleie. Lang avdragstid kan isolert sett gi økt risiko for tap ved salg. Fordelene ved å eie egen bolig og få lavere månedlige boligutgifter for familier må balanseres mot risiko, når kommunen behandler søknaden om startlån.

Data fra Startskudd viser at 94 prosent av barnefamiliene og 97 prosent av øvrige startlånemottakere betalte avdrag fra første måned i 2020. 334 av 7038 startlån ble utbetalt med avdragsutsettelse fra en til åtte måneder. 88 av de avdragsfrie lånene ble gitt i kombinasjon med tilskudd. Avdragsfrihet fra start kan skyldes nedbetaling av smågjeld, ekstrautgifter i forbindelse med flytting eller kjent, økt inntekt fram i tid. Med et så lite omfang av avdragsfrihet fra start vurderes den økte risikoen liten som følge av manglende avdragsbetaling.

I saksbehandlingssystemet Startskudd legges det til grunn at alle startlånemottakere skal betale et høyest mulig terminbeløp, samtidig som de skal ha et tilstrekkelig stort beløp disponibelt til livsopphold. Dersom låntaker ikke har tilstrekkelig med midler igjen til sitt livsopphold når 30 års nedbetaling legges til grunn, kan adgangen til lengre nedbetalingstid benyttes, forutsatt at øvrige krav for nedbetalingstid utover 30 år er oppfylt. Når startlån gis sammen med tilskudd, anbefaler Husbanken å benytte inntil 50 års nedbetalingstid for å redusere



tilskuddsbehovet i hver enkelt sak. Behov for tilskudd vil i de fleste tilfeller innebære at vilkårene for å tilby lang nedbetalingstid er oppfylt. Bruk av tilskudd antas å være en av årsakene til at en større andel av lånene har en nedbetalingstid fra 41 til 50 år sammenlignet med antall lån som har fra 31 til 40 års nedbetalingstid.

Tabell 8 Utbetalte startlån etter rentetype ved utbetalingstidspunkt. Andel. 2015 – 2020

Avtalt rentetype	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fast	23 %	28 %	32 %	46 %	48 %	50 %
Flytende	77 %	72 %	68 %	54 %	52 %	50 %

Bruk av fast rente er mer enn fordoblet fra 2015 til 2020. I 2020 ble halvparten av lånene gitt med fastrente. Fastrente gir husholdet forutsigbare låneutgifter i bindingsperioden. Ved fastrente er det mindre behov for å legge inn et rentepåslag for mulig renteoppgang ved beregning av lånepotensial. Bruk av fastrente medfører at flere husholdninger med lav inntekt klarer å betjene et tilstrekkelig stort lån. Dersom kommunene utnytter handlingsrommet i startlån, kan 30 prosent av vanskeligstilte leietakere ha betjeningsevne for lån til en nøktern bolig. Dette blir nærmere beskrevet under avsnittet om aktuell forskning.

Rentenivået har sunket i forbindelse med koronasituasjonen. Lav rente gir lavere utgifter for nye lån. Dersom lån med fast rente innfris, og rentenivået har sunket, kan låntaker bli belastet overkurs. Overkurs er kort fortalt forskjellen mellom renten låntaker har bundet seg til og gjeldende fastrente med samme bindingstid for resten av lånets fastrenteperiode.

Tabell 9 Kommunenes restgjeld for startlån i Husbanken etter rentetype. Millioner kroner. Desember 2020.

Rentetype	Restgjeld startlån
Fast	17 273
Flytende	41 039
<b>Totalsum</b>	<b>58 312</b>

Kommunene har i langt mindre grad enn startlånemottakerne fast rente på sine innlån fra Husbanken. Det er lite samsvar mellom rente- og nedbetalingsbetingelser på kommunenes innlån og utlån. Dersom det oppstår en overkurs som følge av startlåntakerens brudd på sin fastrentekontrakt, så har mange kommuner ikke en tilsvarende motpost på sitt innlån i Husbanken. Uten at kommunene sikrer sitt fastrenteutlån med tilsvarende fastrenteinnlån med samme nedbetalingsbetingelser, vil ikke kommunene ha direkte kostnader knyttet til brudd på fastrenteavtalen til sin låntaker. For mange kommuner vil en eventuell ettergivelse av overkurs derfor bare gi seg utslag i lavere renteinntekter.

Elleve prosent av kommunene i den nevnte undersøkelsen har opplevd overkursproblematikk i forbindelse med rentenedgang som følge av koronasituasjonen. Blant kommunene som bruker fastrente, og som i tillegg har retningslinjer eller etablerte prosedyrer for håndtering av overkurssituasjoner, er det 38 prosent som rutinemessig krever inn overkurs når slike situasjoner oppstår. 62 prosent oppgir at de enten

- kun krever overkurs hvis det dekning for det innenfor salgssummen, eller
- har en praksis hvor overkurs ikke kreves i det hele tatt, eller
- sier at dette løses individuelt i de sakene problemstillingen oppstår

Manglende rentesikring ved at kommunene har ulike rentebetingelser på innlån og utlån, innebærer at mange av kommunene har mulighet til å fravike krav om overkurs.

Det er grunn til å vurdere behovet for at kommuner skal kreve inn overkurs. Målet med startlån er at vanskeligstilte skal kunne kjøpe egen bolig. Bruk av fastrente skal gi lånesøker tilgang til lånet ved å oppfylle

kravet til betjeningsevne gjennom forutsigbar rentekostnad. Dersom startlånsmottakeren har behov for å bytte bolig som følge av familieforhold eller jobb, eller vedkommende er tvunget til å selge boligen grunnet sviktende inntekt, kan det stilles spørsmål om kommunen bør kreve inn overkurs. For den det gjelder kan krav om overkurs utgjøre en betydelig merkostnad, mens kostnader for kommuner ved ikke å kreve overkurs er små.

### Færre startlån gis i samfinansiering med private banker

Tabell 10 Samfinansiering og fullfinansiering. Antall og andel. 2012 – 2020

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bare startlån	5 660	5 635	5 143	5 077	5 532	5 921	6 055	6 460	6 543
Antall samfinansiering	6 581	5 675	3 663	2 239	1 413	981	845	794	495
Andel samfinansiering	54 %	50 %	42 %	31 %	20 %	14 %	12 %	11 %	7 %

Det har vært en betydelig nedgang i andel samfinansiering med vanlige banker de siste årene. Dette skyldes blant annet

- at samfinansieringen hovedsakelig har omfattet unge i etableringsfasen frem til 2014/15, og at disse over tid er faset ut som målgruppe for startlån.
- at målgruppen for startlån i økende grad er økonomisk vanskeligstilte generelt og barnefamilier med lav inntekt spesielt. Disse oppfyller ikke bankenes krav til betjeningsevne i henhold til boliglånforskriften.
- innstramning i boliglånforskriften fra 1.7.2015 som medførte at startlån ikke lenger regnes som egenkapital i samfinansiering med bankene,
- at startlånsmottakere ikke oppfattes som så attraktive kunder for bankene at de er villige til å bruke sin kvote for unntak fra kravene i boliglånforskriften.

Tabell 11 Samfinansiering etter sentralitet. Antall og andel. 2020

Sentralitetklasse	Antall utbetalte startlån	Antall utbetalte startlån med samfinansiering	Andel samfinansiering
	355	20	6 %
01	785	12	2 %
02	1 653	58	4 %
03	1 922	117	6 %
04	1 405	146	10 %
05	553	73	13 %
06	365	69	19 %
<b>Total</b>	<b>7 038</b>	<b>495</b>	<b>7 %</b>

SSBs sentralitetsindeks for kommunene har vært brukt som en grov indikator for å vise befolkningens nærhet til arbeidsplasser og tjenester i ulike regioner. Sentralitetsindeksen er delt inn i seks klasser. Klasse 1 er kategorien med de mest sentrale kommunene og klasse 6 de minst sentrale. Begrepet «distrikt» blir vanligvis avgrenset til områder der kommunene har lav sentralitet (klasse 5 og 6), f.eks. i Distriktsmeldingen (Meld. St. 5). Disse områdene inkluderer 209 av de 356 kommunene som eksisterte i 2020. Tall for 2020 viser at andelen av befolkningen som bodde i områder med lav sentralitet (klasse 5 og 6) var på om lag 14 prosent og har et samlet folketall på om lag 750 000 personer.

Andelen samfinansiering øker med synkende sentralitet. Dette kan tyde på mer samarbeid mellom kommuner og banker i mindre sentrale kommuner. Det er ikke tilgjengelige data som kan si om samfinansieringen i disse

kommunene også omfatter unntaksbestemmelsen i forskriften: *Kommunen kan gi startlån når boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.* Økt andel samfinansiering i mindre sentrale kommuner kan likevel tyde på at unntaksbestemmelsen i forskriften benyttes.

Tabell 12 Utbetalt startlån til kjøp uten samfinansiering. Tusen kroner, andel og prisvekst. 2016 – 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Kjøpesum	1 653	1 871	1 975	2 121	2 158
Andel lån av kjøpesum	90 %	91 %	91 %	88 %	92 %
Vekst i kjøpesum	9 %	13 %	6 %	7 %	2 %
Generell boligprisvekst	7 %	5 %	1 %	2 %	4 %

De siste årene har veksten i kjøpesum vært høyere enn veksten i boligprisindeksen. Dette kan skyldes at en stadig større andel av startlånmidlene går til barnefamilier, som har behov for en større og dermed dyrere bolig enn enpersonhusholdningene. Veksten kan også skyldes at startlånordningen har blitt brukt mer aktivt i kommuner med høyere boligpriser. I 2020 var den generelle boligprisveksten høyere enn veksten i gjennomsnittlig kjøpesum gjennom startlån. Denne endringen skyldes sannsynligvis forhold knyttet til koronasituasjonen, eksempelvis visningsforhold og endret dynamikk i budrunder.

#### Samspill med andre virkemidler

Flere husstander med lav inntekt har et potensial for å kjøpe egen bolig. Dette gjelder spesielt om kommunen ser boligsosiale virkemidler i sammenheng. Over tid har flere startlån blitt gitt sammen med boligtilskudd til etablering. Tilskuddet reduserer risiko, ved at det fungerer som egenkapital og toppfinansiering, samt at det bidrar til lavere samlede lånekostnader. Fra og med 2020 ble de personrettede boligtilskuddene lagt inn i kommuneramma, og det er ikke krav om rapportering til staten om bruk av disse tilskuddene.

I behovsmeldingen til Husbanken for 2020 oppga kommunene at de budsjetterte med 363 millioner kroner i tilskudd til etablering. Det er særlig større kommuner med høye boligpriser som har satt av midler til dette tilskuddet. Registreringer i Startskudd viser at kommunene utbetalte 1412 kommunale boligtilskudd på til sammen 360 millioner kroner sammen med startlån. 21 prosent av startlånene ble gitt i kombinasjon med tilskudd. Andelen var 19 prosent i 2019. På et usikkert grunnlag kan det tyde på at kommunene benyttet tilskudd for at de mest vanskeligstilte kunne kjøpe sin egen bolig også i 2020.

I 2020 hadde 452 startlånsmottakere statlig bostøtte. Barnefamilier utgjorde 237 (52%) av disse husstandene. Både totalt antall og andelen barnefamilier har økt de siste årene. Dette antas å ha sammenheng med lav rente og økt bruk av lang nedbetalingstid og fast rente. Tilnærmingen Eie først for familier som ikke oppfyller vanlig krav til betjeningsevne nå, men som har et potensial for økt inntekt i framtiden, kan også ha bidratt til økningen. Rapporten Den økonomiske fordelene av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander fra OsloMET viser at det er et potensial for at også bostøttemottakere kan bli boligeiere. Da må kommunene utnytte muligheten for fast rente og lang nedbetalingstid, og i noen tilfeller benytte en lavere sats for livsopphold enn hva standard SIFO-satser tilsier.

**Økning i andel fra leie til eie ved hjelp av startlån**

Tabell 13 Utbetalte startlån fordelt etter boforhold når det søkes startlån. Andel og antall. 2016 – 2020

Boforhold	2016		2017		2018		2019		2020	
	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel
Eier egen bolig/Andel i borettslag	2 213	32 %	2 192	32 %	1 857	27 %	1 588	22 %	1 901	27 %
Familie/kjente	570	8 %	654	9 %	663	10 %	613	8 %	710	10 %
Leid bolig	2 978	43 %	3 050	44 %	3 124	45 %	3 401	47 %	3 440	49 %
Leid kommunal bolig	926	13 %	888	13 %	920	13 %	943	13 %	899	13 %
Uten fast bolig	160	2 %	71	1 %	58	1 %	70	1 %	62	1 %
Annet (bl.a. institusjon)	98	1 %	50	1 %	33	1 %	22	0 %	23	0 %
Uoppgitt					245	3 %	617	9 %	3	0 %

Startlån benyttes i økende grad av leietakere som kjøper sin egen bolig. Andelen låntakere som bodde i leiebolig da de kjøpte bolig med startlån har økt årlig, fra 56 prosent i 2016 til 62 prosent i 2020. 13 prosent flyttet i 2020 fra en kommunal leiebolig og 49 prosent fra en privat leiebolig. Andelen som har flyttet fra kommunal bolig har vært stabil de siste årene, mens andelen som har flyttet fra privat leiebolig har økt noe. Andelen som eier bolig i borettslag ved utbetaling av startlån har gått ned. Dette må ses i sammenheng med at færre startlån brukes til refinansiering. Andelen som eier bolig omfatter også husstander som trenger en mer egnet bolig, for eksempel en større bolig som følge av barn i familien eller reetablering ved samlivsbrudd.

**Antall avslag øker**

Kommunene fikk inn om lag 39 000 søknader om startlån i 2020. Under følger en oversikt over avslagsårsaker.

Tabell 14 Avslagsårsaker. Antall og andel. 2016 – 2020

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel
Annet*	2 300	22 %	3 033	23 %	3 918	24 %	4 885	26 %	7 630	29 %
Betalingsanmerkninger**					321	2 %	567	3 %	1 306	5 %
Ikke som økonomisk vanskeligstilt	2 977	28 %	3 393	26 %	5 210	32 %	5 948	32 %	7 709	29 %
For dyr bolig	100	1 %	104	1 %	223	2 %	306	2 %	422	2 %
Høy formue	62	1 %	77	1 %	70	0 %	65	0 %		
Høy inntekt	532	5 %	566	4 %	304	2 %	188	1 %		
Mangler lån/tilskudd	273	3 %	525	4 %	1 514	7 %	2 659	14 %	2 113	8 %
Manglende betjeningsevne	4 207	40 %	5 362	41 %	5 992	33 %	6 296	33 %	6 941	26 %
Uegnet bolig	32	0 %	43	0 %	87	0 %	111	1 %	169	1 %
Ukjent	9	0 %	3	0 %	125	1 %	106	1 %	126	0 %

Totalt antall avslag: 26 416 i tabellen er høyere enn totalt antall avslag. Dette skyldes at noen avslag har flere begrunnelser og er registrert flere ganger.

Kommunene ga totalt 22 700 avslag på søknader om startlån i 2020 mot 18 900 i 2019. Dette tilsvarer en økning på 17 prosent. Økningen i avslagene er på nivå med økningen i antall søknader.

Det ble gitt nærmere 7000 avslag med begrunnelse i lånesøkers manglende betjeningsevne. Antall avslag på grunn av manglende betjeningsevne har økt med ti prosent fra 2019 til 2020, men andelen er redusert fra 33 prosent i 2019 til 26 prosent i 2020. Husstandene som leier bolig og får avslag på lånesøknaden, vil fortsatt være henvist til et leiemarked med normalt høyere boutgifter enn hva de kunne hatt etter kjøp av bolig med startlån.

Analyser<sup>2)</sup> peker også på at flere lavinntektsusstander og barnefamilier kan bli boligeiere, dersom kommunene utnytter startlånordningen (lang løpetid og fast rente), bruker kommunale boligtilskudd og satsing på ulike former for leie til eie. For å utløse dette potensialet er det viktig med en individuell tilnærming til den enkelte husstanden, finne den beste løsningen innenfor en tverrfaglig ramme og ha vilje til å følge opp husstanden med råd og hjelp i den første fasen etter kjøpet.

Fem prosent av søkerne får avslag på grunn av betalingsanmerkninger. Antallet er mer enn fordoblet fra året før. Når en lånesøker har mange betalingsanmerkninger som følge av liten økonomisk kontroll, er det et reelt hinder for å kunne bli boligeier. Disse husstandene trenger hjelp til å rydde opp i økonomien før det kan bli aktuelt å kjøpe bolig.

29 prosent av søkerne anses ikke som økonomisk vanskeligstilte. Det betyr at de bør ha mulighet for å spare opp nødvendig egenkapital og få lån i vanlig bank. Det er behov for å undersøke om kommunene vurderer lånesøkers økonomiske situasjon forskjellig. Krav til egenkapital i boliglånsforskriften kan være et hinder for boligfinansiering for mange som ikke er i målgruppen for startlån. Dette er en utfordring, dersom kommunenes og bankenes praksis innebærer at lånesøker nektes lån både fra kommune og bank over tid.

Kommunen begrunner åtte prosent av avslagene med at de mangler startlån eller tilskuddsmidler. Dette skjer til tross for at Husbanken oppfordret kommunene til å søke om mer midler gjennom hele 2020. At over 2000 familier ikke blir boligeiere fordi kommunen ikke låner nok midler fra Husbanken, er ikke i samsvar med målet om at flere skal eie sin egen bolig, og at startlån er det viktigste virkemidlet for å bistå vanskeligstilte til å kjøpe bolig.

Samhandlingen mellom stat og kommune har rom for forbedringer når Husbanken kan stille flere midler til disposisjon for kommunene innenfor lånerammen.

En stor andel av avslagene er begrunnet med «annet» (29 prosent). Det er ingen systematisk oversikt over disse avslagsårsakene. Noe av forklaringen kan være at saksbehandler markerer «annet» når det foreligger flere avslagsårsaker. Mange kommuner krever at startlånsøkere bor i kommunen. Dette er ikke en egen avslagsårsak i Startskudd og kan derfor komme inn under «annet».

Det er mulig å søke startlån i flere kommuner. Flere avslag kan derfor omfatte samme husstand. Det er behov for å identifisere flere avslagsårsaker og legge til rette for at andelen «annet» reduseres for å få økt forklaringsverdi i statistikken.

I sum tyder oversikten over avslag på at det kan være et potensial for at flere med lav inntekt kan få startlån.

## Lindorff forvalter de fleste startlånene

Tabell 15 Forvaltningsdata fra Lindorff

År	Antall kommuner	Antall startlån pr. 31.12.	Total saldo pr. 31.12.	Gj.snitt nedbetalings-tid	Gj.snitt løpetid	Antall lån til inkasso	Inkasso i prosent av antall lån	Begjærte tvangs-salg	Gjennom-førte tvangs-salg	Tvangs-salg av lån til inkasso
2015	293	51 882	29 839 537 348	23,98		1 243	2,4 %	256	34	2,7 %
2016	318	51 681	31 895 850 618	24,63		1 260	2,4 %	364	57	4,5 %
2017	318	51 799	35 268 643 487	25,45	6,57	1 133	2,2 %	248	80	7,1 %
2018	315	52 365	39 476 462 441	26,35	7,11	1 134	2,2 %	282	74	6,5 %
2019	318	53 798	45 023 825 069	27,22	7,54	1 078	2,0 %	265	44	4,1 %
2020	278	59 913	56 054 025 455	28,06	7,98	1 262	2,1 %	266	5	0,4 %

I 2020 forvaltet Lindorff lånene for 278 kommuner mot 318 året før. Nedgangen skyldes kommunesammenslåinger. De største kommunene som Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim, Tromsø, Drammen og Kristiansand bidrar til at Lindorffs forvaltning omfatter en større andel av løpende startlån enn andel kommuner skulle tilsi. Lindorffs forvaltning omfattet 59 913 lån (en økning fra 2019 på elleve prosent) med en saldo ved årsskiftet på 56,1 milliarder kroner (økt med 24,5 prosent). Økningen har sammenheng med at Bergen kommunes låneportefølje ble inkludert i Lindorffs portefølje 2020.

Gjennomsnittlig nedbetalingstid har økt de siste årene. Det samme har den gjennomsnittlige løpetiden. Fram til 2014 var unge i etableringsfasen som fikk startlån som topplån hovedgruppen av startlånmottakere. Etter hvert som disse har gått videre i boligkarrieren og innfridd sine lån, har gjennomsnittlig løpetid for startlånet økt. Dette skyldes at målgruppen de siste årene har vært barnefamilier og langvarig vanskeligstilte på boligmarkedet.

Andelen lån som er sendt til inkasso har ligget på et stabilt lavt nivå de siste årene. Svært få inkassosaker ender med tvangssalg. Den lave andelen tvangssalg i 2020 skyldes ifølge Lindorff at alle tvangssalg ble satt i bero de første månedene etter koronanedstengningen.

### Kommunene iverksetter tiltak for å redusere tapsrisiko

Tap på startlån forutsetter at to forhold inntreer samtidig: låntaker betjener ikke låneutgiftene og boligen selges til en pris som gjør at startlånet ikke kan dekkes inn. Et tvangssalg medfører ikke tap for kommune og stat, dersom det er dekning for kravet innenfor salgssummen. Risikoen for tap er derfor knyttet til den generelle prisutviklingen, men også til boligens tilstand og beliggenhet. Risiko er også knyttet til låntakerens fremtidige betjeningsevne, evne til å ivareta boligen og generell økonomiske kontroll over egen økonomi.

Målgruppen for startlån har lav og usikker fremtidig inntekt i noen tilfeller. Dette innebærer en fare for at husstanden ikke har økonomisk kapasitet til å dekke vedlikehold og uforutsette utgifter, og det øker faren for å ta opp forbrukslån som kan velte økonomien på sikt. Kunnskap om låntaker, tilpasset oppfølging og gode rutiner som fanger opp manglende betaling er viktige risikodempende elementer. Det lave antallet gjennomførte tvangssalg tyder på at de fleste kommuner gjør en god jobb i å følge opp startlånkundene sine.

Tre risikodempende tiltak er avgjørende for å unngå tap:

1. Betaling av avdrag (særlig viktig i distrikter med lav prisstigning).
2. Låntaker følges opp og kan få bistand ved behov (økonomisk rådgivning, avdragsfrihet, byggteknisk støtte mv).
3. Kommunale boligtilskudd reduserer risiko ytterligere.



Prisstigning, tilskudd og avdragsbetaling betyr at egenkapital kan bygges opp og reduserer risiko for tap. Virkning og sammenheng kan illustreres med følgende eksempel:

Med en kjøpesum for en egnet bolig på tre millioner kroner og et nøkternt anslag for fremtidig boligprisøkning på to prosent per år, vil egenkapitalen utgjøre i overkant av 300 000 kroner etter fem år. Egenkapitalen øker ytterligere, ved at låntaker betaler avdrag på lånet. Et lån på tre millioner kroner med 30 års nedbetalingstid vil være nedbetalt med cirka 400 000 kroner etter fem år. Ved 50 års nedbetalingstid vil startlånet derimot være nedbetalt med cirka 200 000 kroner.

Ved behov for så lang nedbetalingstid som 50 år anbefaler Husbanken å benytte tilskudd (til etablering) som forskudd på avdrag. Data fra Startskudd viser at 20 prosent av startlånene ble gitt i kombinasjon med tilskudd i 2020. Gjennomsnittlig tilskudd utgjorde 249 000 kroner, og dekker dermed redusert avdragsbetaling som følge av nedbetalingstid på 50 år sammenlignet med 30 år for eksempelet ovenfor.

22 prosent av startlånene har fra 40 til 50 års nedbetalingstid. Tilskudd representerer et viktig virkemiddel, for sikre at også husstander med lav inntekt kan bli boligeiere innenfor en akseptabel risiko. Det er også grunn til å tro at husstander vil anstrenge seg mer for å beholde en bolig som de har fått tilskudd til, enn en bolig som er fullfinansiert med startlån, der egenkapitalandelen er liten eller negativ. For å redusere risiko for tap i framtida, er det viktig at kommunene fortsetter å bruke tilskudd som risikodempende tiltak overfor startlånsmottakerne med lave og usikre fremtidige inntekter.

#### Tapene på startlån er fortsatt lave

Husbanken har undersøkt om kommunene de har registrert tap i 2020, og hvor store tap de eventuelt har hatt. Kommunene har oppgitt til sammen 141 tapssaker med samlet tap på 22,4 millioner kroner. Se tabellen under.

Kommunene kan søke tapsdeling med Husbanken. Kommunene har tapsrisikoen for de første 25 prosentene av gjestående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger. Staten tar tapsrisikoen for eventuelle restbeløp. For tap som ikke dekkes av tapsdeling, kan kommunen belaste sitt tapsfond. Til utgangen av 2019 besto fondet av overførte midler fra kommunenes ramme av tilskudd til etablering.

Tabellen nedenfor viser kommunenes belastning av tapsfond og Husbankens tap i perioden. Beløpene omfatter ikke innbetalinger på avskrevne fordringer. I tillegg kan kommunene ha hatt tap som ikke er belastet tapsfondet.

Tabell 16 Tap på kommunenes tapsfond og Husbankens tap på startlån. Antall og millioner kroner. 2015 - 2020

År	Kommunens trekk på tapsfond - antall	Kommunens trekk på tapsfond - beløp	Husbankens tap - beløp	Samlet tap - beløp	Totale utlån fra Lindorff - beløp	Tap i prosent av Lindorff-portefølje
2015	78	10,3	5,7	16,0	29 840	0,05 %
2016	93	10,9	5,7	16,6	31 895	0,05 %
2017	76	8,5	5,4	13,9	35 269	0,04 %
2018*		23,4	6,8	30,2	39 476	0,08 %
2019	116	15,3	5,9	21,2	45 024	0,05 %
2020	141	22,4	8,8	31,0	56 054	0,06 %

\* Tall for antall tap i 2018 er ikke tilgjengelig.

Tapene på startlån er fortsatt lave og utgjorde 31 millioner kroner i 2020, noe som er 0,06 prosent av totalt utestående utlån (Lindorffs låneportefølje per 31.12.2020). Lindorff forvalter nå startlånene for de fleste

kommunene inkludert alle de største kommunene. Siden samlede utestående startlån er noe høyere enn Lindorffs portefølje, er tapsprosenten i tabellen noe høyere enn den reelle. Tabellen viser at tapene har økt noe de siste årene, men andel tap av total portefølje har vært stabil.

Husbankens tap gjennom tapsdeling med kommunene er noe høyere i 2020 enn i foregående år. Dette til tross for at antall saker sank fra 46 i 2019 til 43 i 2020. Økningen skyldes først og fremst to tap i en mindre kommune på til sammen 1,2 millioner kroner av samlede tap på 8,8 millioner.

Lave tap gir grunn til å tro at låntakere strekker seg langt for å unngå å miste boligen sin. God oppfølging fra kommunene og god bruk av risikodempende virkemidler bidrar også til de lave tapene. Toppfinansiering med tilskudd, lengre løpetid, avdragsfrihet, muligheter for å legge restanser til lånet, bostøtte eller eventuelt økonomisk sosialhjelp er eksempler på risikodempende virkemidler som Husbanken oppfordrer kommunene til å utnytte.

#### **Boligprisutviklingen og kunnskap om lokale boligmarkeder påvirker tapsrisiko**

En jevn prisstigning de siste årene har redusert risikoen for tap, spesielt i pressområder. I distriktene har prisstigningen vært lavere, og i noen områder negativ. Dette kan være en av grunnene til at Husbanken mottar flere søknader om tapsdeling fra små kommuner.

Etter Husbankens erfaring kan flere saker i distriktene henge sammen med manglende bankfaglig kompetanse blant annet som følge av få saker, og at saksbehandler har mange forskjellige oppgaver som krever ulik kompetanse. Det kan også skyldes at startlån i større grad gis til finansiering av boliger med lav standard og usentral beliggenhet, og til personer som ikke er i stand til å vedlikeholde boligen. Dersom ingen er villig til å kjøpe boligen ved et eventuelt tvangssalg, kan tapet bli stort, selv om kjøpesum og finansiering i utgangspunktet ikke var høy.

Det positive er at samme inntektsnivå, men lavere boligpriser gjør det mulig å betale høyere avdrag i distriktene enn i pressområder, og dermed redusere risikoen for tap på sikt.

Å sikre seg mot tap forutsetter god kunnskap om lokale boligmarkeder. God kontroll gjennom grundig sjekk og godkjenning av boliger som kjøpes, både med hensyn til standard og beliggenhet, er derfor en viktig oppgave for å unngå tap.

Det er sannsynlig at boligprisene generelt og over tid vil utvikle seg minst i takt med lønns- og prisstigning. Selv en moderat prisstigning har en betydelig risikodempende effekt, slik det fremkommer i eksempelet ovenfor.

#### **Aktuell forskning**

I 2020 har Husbanken har finansiert flere forskningsprosjekter som har sett nærmere på startlån.

*«Eierskapspotensialet blant lavinntektshusstander – en undersøkelse av mulighetsrommet i startlånsordningen», Monkerud/Astrup, NIBR-Rapport 2020:7, Oslo Met*

Undersøkelsen bygger på Amartya Sens kapabilitetstilnærming. Betjeningsevnen, og dermed også eiepotensialet er den muligheten for eierskap som ligger i ulike måter å bruke startlånsordningen og andre virkemidler på. De ulike faktorer som sammen kan gi den enkelte husstand betjeningsevne er

1. husstandens normerte boligbehov (arealnorm ut fra husstandens størrelse)
2. boligprisen i det lokale boligmarkedet
3. husholdets økonomiske ressurser og
4. Husbankens økonomiske virkemidler

Om lag 30 prosent av vanskeligstilte leietakere kan betjene et lån til en adekvat bolig til halvparten av den lokale snittprisen, dersom det gis startlån med 50 års nedbetalingstid, fastrente og et SIFO-budsjett som antar at store barnefamilier kan ha særlige stordriftsfordeler. Dette utgjør om lag 27 000 husstander (2017). For større barnefamilier som samtidig er vanskeligstilte leietakere anslås at opp mot 60 prosent av denne gruppen kan betjene et startlån til en egnet bolig til halvparten av den lokale snittprisen.

*«Den økonomiske fordelene av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander», Astrup/Monkerud, NIBR, OsloMet.*

NIBR har analysert den økonomiske fordelene av overgangen fra leie til eie for bostøttmottakere som leier bolig. Rapporten viser de økonomiske konsekvensene av ulike modeller for tildeling av startlånet ved bruk av fast vs. flytende rente, ulike nedbetalingstider og ulike beregningsgrunnlag for bo- og livsoppholdsnormer. Rapporten ser også på hvordan disse påvirker husstandenes økonomiske situasjon sammenlignet med deres nåværende posisjon i leiemarkedet.

Overgangen fra leie til eie for leietagende bostøttmottakere ved hjelp av startlån medfører store reduksjoner i boutgifter og bokostnader. Effektene er særlig markante ved etablering i rimelige områder, men også betydelige ved etablering i dyrere områder enn noe mindre uttalt. Utgiftsreduksjonene blir særlig store for startlånsmønstre, hvor nedbetalingstiden strekkes til 50 år og fastrente benyttes i stedet for flytende rente. Beregningene viser at 60 prosent av bostøttmottakerne har eie-potensiale (30 prosent av barnefamiliene).

Disse to rapportene tester eierpotensialet basert på startlånsordningen med lignende metodologi, men med data på to forskjellige populasjoner. Den første tar utgangspunkt i hele befolkningen og identifiserer vanskeligstilte leietakere med eierpotensiale, mens den andre identifiserer eierpotensiale blant bostøttmottakerne. Resultatene er noe ulike, noe som i hovedsak kommer av at det ikke er fullt overlapp mellom bostøttmottakere som leier, og gruppen som defineres som vanskeligstilte leietakere. Begge rapportene identifiserer likevel et betydelig eierpotensiale.

Det er også gjennomført analyser av startlån finansiert av andre. To av disse er presentert nedenfor.

*«Evaluering av Barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie», Oslo Economics/NIBR (Oslo Met), 2020.*

Barna først er en tilnærming som er pilotert i enkelte kommuner, der vanskeligstilte barnefamilier med lav inntekt kan kjøpe egen bolig, selv om de i utgangspunktet ikke oppfyller kravene til betjeningsevne ved ordinære startlån. Dette gjøres ved å tildele startlån i kombinasjon med tilskudd, samt å åpne opp for at også midlertidige støtteordninger som sosialhjelp kan legges til grunn. Målgruppen er barnefamilier med lengre tids levekårsutfordringer og som opplever ustabile og vanskelige boforhold i leiemarkedet. Samtidig er familien vurdert til å ha et fremtidig inntektspotensial og ikke har høy forbruksgjeld. Barna først er en modell der motivasjonen ligger i å beholde boligen fremfor å motivere for å kjøpe bolig en gang i fremtiden.

Både pilotkommuner og barnefamilier er positive til modellen. Bosituasjonen for barnefamiliene blir mer stabil, og kommunenes opplever økt motivasjon blant de voksne for å komme i arbeid eller kvalifisere seg for dette gjennom utdanning. I mange tilfeller reduseres de månedlige boutgiftene for barnefamiliene, og samtidig en mulighet for kommunen å redusere sosialstøtte.

*«Barn bor bra i Bærum - Evaluering av NAV og Boligbistands samarbeid om Startlån til utsatte barnefamilier», NAV Bærum og Boligbistand Bærum kommune, 2020.*

I 2016 ble det etablert et felles prosjekt med boligbistand og NAV, der deltakere i kvalifiseringsprogrammet med barn under 18 år som mottok økonomisk sosialhjelp, fikk kjøpe egen bolig ved hjelp av startlån. Rapporten er en kartlegging av hvordan det har gått med de første tretti familiene som kjøpte bolig gjennom prosjektet. Ni av disse betjener startlånet på vanlig måte.

Spørreundersøkelsen blant familiene viste blant annet at familiene opplevde en tryggere og mer stabil hverdag (særlig viktig av hensyn til barna) og økt selvfølelse. Enkelte bodde trangt og hadde utfordringer med større vedlikeholdsbehov. Kommunen har notert seg en rekke læringspunkter for utvelgelse og oppfølging av familier som får startlån.

«En kort oppsummering av noen funn fra kommuneundersøkelsen 2020», Astrup/Monkerud/Aarland, notat fra NIBR/NOVA, desember 2020.

OsloMet v/NOVA og NIBR har på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet utarbeidet et notat om kommunenes boligsosiale aktivitet etter koronautbruddet. Notatet er basert på en spørreundersøkelse som OsloMet sendte ut til kommunene høsten 2020. Et sentralt tema var å få kommunenes vurdering om hvordan de boligsosiale ordningene står seg i koronakrisen. Oppmerksomheten har særlig blitt rettet mot startlånet.

Viktige funn var blant annet at få kommuner hadde opplevd økt mislighold av startlånet i perioden siden mars 2020. Noe under halvparten av svarkommunene opplyste at de har mottatt henvendelser fra sine startlånskunder eller fra andre boligeiere i kommunen som følge av koronasituasjonen. Dette gjaldt hovedsakelig store kommuner. Det var avdragsfrihet og henvisning til økonomisk rådgivning som stort sett var de eneste tiltakene som «svært ofte» ble brukt. Nærmere 90 prosent av kommunene oppga at de har hatt tilfredsstillende saksbehandlingskapasitet på startlånet i perioden siden mars 2020. Undersøkelsen stilte også spørsmål om håndtering av overkurssituasjoner.

- 1) Kvadratmeterpris for brukte eneboliger, SSB (03364.)
- 2) Se avsnittet Aktuell forskning.)

Vedlegg 3

---

## **Om kartlegging av bostedsløshet**

### Hovedfunn

- Det blir stadig færre bostedsløse i Norge, og andelen bostedsløse i befolkningen er halvert på åtte år.
- I 2020 var 3325 personer bostedsløse. Dette er en nedgang på 15 prosent sammenlignet med forrige kartlegging i 2016.
- Antall barn som er bostedsløse sammen med sine foreldre var 148. Det er en klar nedgang siden 2016.
- Hovedforklaringen på reduksjonen i bostedsløsheten er en langvarig offentlig innsats og bygging av kompetanse i tjenesteapparatet.
- Både den nasjonale boligsosiale strategien Bolig for velferd og opptrappingsplanen for rusfeltet har vært viktig, og særlig overfor gruppen som har samtidige rusproblemer og psykiske lidelser (ROP). Ved utgangen av 2020 var det samlet anskaffet over 900 flere boliger til målgruppen.
- Innsatsen videreføres og forsterkes i Regjeringens strategi for den sosiale boligpolitikken Alle trenger et trygt hjem. Målet er at ingen skal være bostedsløse, blant annet gjennom å styrke bo- og tjenestetilbudet til personer med ROP-lidelser.

### Bakgrunn

Det finnes om lag 179 000 vanskeligstilte i boligmarkedet i Norge, men her er ikke bostedsløse medregnet. I boligpolitikken har bostedsløse vært en prioritert målgruppe siden 1990-tallet, og en rekke tiltak og strategier har vært rettet mot gruppen. Likevel er det de bostedsløse som faller gjennom sikkerhetsnettet og opplever en særdeles vanskelig livssituasjon.

Omfanget av bostedsløshet fanges ikke opp i statistiske beregninger, og har vært kartlagt i egne undersøkelser om lag hvert fjerde år siden 1996. Antallet har vært forholdvis stabilt, men i 2016 viste kartleggingen en stor nedgang på 37 prosent til 3909 personer. Nedgangen var særlig stor blant barnefamilier, unge og blant personer med rus- og psykiske lidelser.

Rapporten «Færre bostedsløse – hva er forklaringen» (Dyb 2019) ser nærmere på mulige forklaringer på nedgangen i antall bostedsløse. Bostedsløshet forstås ofte ut fra strukturelle forhold som bolig- og arbeidsmarked, velferdssystem, og individuelle forhold som rusmisbruk, helsemessige- og sosiale forhold.

NIBR sin hovedforklaring på reduksjonen i bostedsløsheten er at dette er et resultat som har kommet etter langvarig offentlig innsats og bygging av kompetanse i tjenesteapparatet. Det er samtidig vanskelig å finne enkeltfaktorer som forklarer nedgangen. NIBR konkludere med at det er rimelig god grunn til å anta at Husbankens kommuneprogram har hatt avgjørende betydning for reduksjonen i antall bostedsløse.

### Innsats og tiltak

I strategien Bolig for velferd 2014-2020 har det vært et mål å redusere bruken av midlertidige botilbud for bostedsløse. Evalueringene viser en positiv utvikling gjennom færre opphold, og at færre opphold varer mer enn tre måneder. På den andre siden har nedgangen flatet ut fra 2017.

Evalueringen av Bolig for velferd viser også økt kunnskap og oppmerksomhet om bostedsløshet, og særlig den gruppen som har samtidige rusproblemer og psykiske lidelser (ROP). Dette gjelder både i kommunene og på statlig nivå. En tydelig innsats overfor denne gruppen og bruk av arbeidsprosesser i strategiens tiltaksplan oppfattes som svært positive grep.

I den digitale verktøykassen veiviseren.no som er utviklet for kommunene, er det utarbeidet et omfattende veiledningsmateriale som har bidratt til økt kunnskap.

Arbeidet med å redusere bostedsløshet og bedre situasjonen for de med størst utfordringer handler ikke bare om en egnet bolig. Her kreves det et tett samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer. Parallelt med strategien Bolig for velferd har opptrappingsplanen for rusfeltet gitt et viktig bidrag.



Husbanken har hatt et operativt ansvar for å nå målet om at flere rusavhengige får et egnet sted å bo gjennom å avsette 500 millioner kroner til formålet. Det ble operasjonalisert som et mål i strategien Bolig for velferd med 500 boliger. Ved utgangen av strategien i 2020 hadde kommunene anskaffet over 900 boliger til målgruppen. Alle kommuner som søkte om tilskudd til utleiebolig og tilfredsstilte kriteriene fikk innvilget søknaden.

Kommunenes rapportering på opptrappingsplanen viser at 40 prosent av kommunene opplever en bedring i bosituasjonen for personer med rusproblemer i 2020 sammenlignet med året før. Det har også kommet 1900 flere årsverk siden 2016, og det er etablert oppfølgende ambulante team i 201 kommuner og bydeler. Selv om både bo- og tjenestetilbudet er forbedret, opplever kommunene fortsatt utfordringer med å gi et godt tilbud.

### **Kunnskap om bostedsløshet**

Metoden som brukes i kartleggingen av bostedsløse gir et tverrsnitt av bostedsløsheten hvert fjerde år. Det er den beste tilgjengelige måten å måle bostedsløsheten på. Den går ut på at ulike instanser som NAV, kommunale rustiltak og spesialisthelsetjenesten registrerer bostedsløse personer som de er i kontakt med i uke 48. Instansene er representert i en referansegruppe som gir råd og innspill til kartleggingen. Dataene samles inn og analyseres, og ut fra dette beregnes antall bostedsløse i Norge for ulike målgrupper.

Metoden er særlig egnet til å beskrive kjennetegn ved bostedsløse og utviklingen over lange tidsserier på nasjonalt nivå. Den gir imidlertid begrenset data på kommunenivå utover kommunegrupper, og metoden er også ressurskrevende. Den skiller heller ikke ut personer som er på vei ut av bostedsløshet.

I den nye strategien Alle trenger et trygt hjem ønsker regjeringen å supplere kartleggingen hvert fjerde år med hyppigere oversikt over situasjonen til bostedsløse. I tildelingsbrevet for 2021 har Husbanken fått i oppdrag å utarbeide en rapport basert på eksisterende kilder, for å anslå antall bostedsløse i 2021 og gi en analyse av utviklingen.

Som en del av innspillingene til den nye strategien har Husbanken identifisert en del aktuelle indikatorer som vil bli vurdert nærmere i samarbeid med de andre sentrale direktorater som jobber med målgruppen. Flere digitale hjelpemidler, som for eksempel Kobo, kan på sikt gi nye data til arbeidet med at ingen skal være bostedsløse.

### **Kartlegging av bostedsløse i Norge i 2020:**

*Oppsummert viser resultatene at det blir stadig færre bostedsløse i Norge. I 2020 var det 3325 personer som var bostedsløse. Dette er en nedgang på 15 prosent sammenlignet med 2016. Antall barn som er bostedsløse sammen med sine foreldre var 148 og er en klar nedgang. Det er færre bostedsløse med rusproblemer, men hovedprofilen er den samme som i tidligere kartlegginger. Tas det hensyn til befolkningsveksten i Norge er bostedsløsheten halvert siden 2012.*

### **Om kartleggingen**

OsloMet/NIBR har fått i oppdrag av Husbanken å kartlegge antall bostedsløse og analysere dataene.

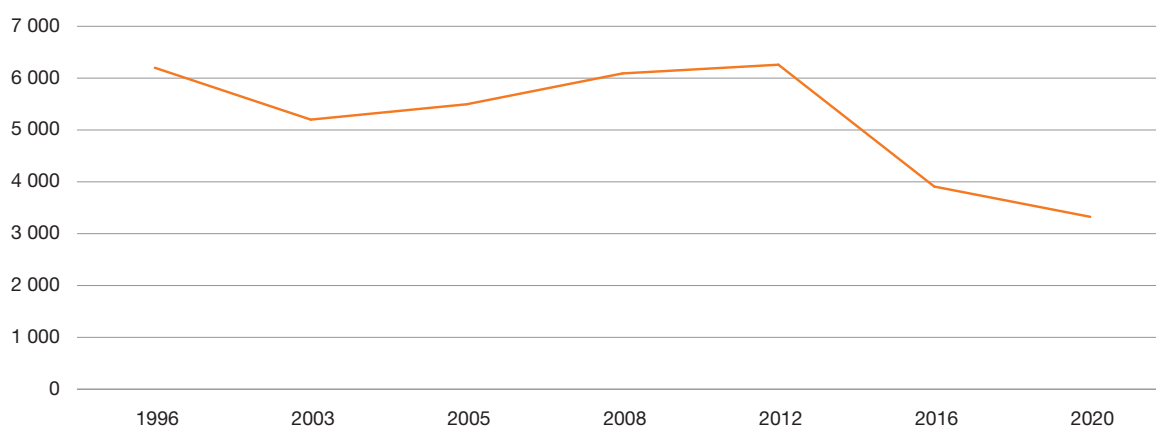
Selve tellingen gjøres av kommuner, statlige tjenester og ideelle organisasjoner som er i kontakt med bostedsløse uke 48 i 2020 etter en bestemt definisjonen. Oppslutningen fra disse instansene har vært på nivå som ved tidligere kartlegginger. Det er bra sett ut fra den spesielle situasjonen landet har vært i med et stort press på mange av disse tjenestene. Forskerne samler inn opplysningene, kontrollerer og bearbeider disse etter bestemte metoder for å sikre god kvalitet og forhindre dobbeltregistreringer.

I årsrapporten presenteres utvalgte tall fra kartleggingen. I tillegg gjenstår en del arbeid med data og analyser før alle resultatene kan presenteres av forskerne i en egen rapport. Det kan forekomme mindre avvik sammenlignet den endelige rapporten som vil være tilgjengelig i mai/juni 2021.

## Resultater

Kartleggingen for 2020 viser at det var 3325 bostedsløse i Norge i uke 48 i 2020. Ved forrige kartlegging i 2016 var antallet 3909. Over en lengre periode har det vært en økning i antall bostedsløse, men i 2016 kom det en betydelig reduksjon på 37 prosent, tilsvarende 2350 personer. Tallene for 2020 viser at tendensen holder seg, og antallet bostedsløse er redusert med ytterligere 584, noe som er en nedgang på 15 prosent sammenlignet med 2016. Siden 2012 er bostedsløsheten i Norge nesten halvert.

Bostedsløse i Norge uke 48. Antall. 1996 -2020



## Utviklingstrekk

Data over antall bostedsløse på kommunenivå må bearbeides nærmere og vil bli presentert i sluttrapporten fra kartleggingen. Antall bostedsløse går ned i alle kommunegruppene, men varierer sterkt etter kommunistørrelse. I tabellen under vises utviklingen i de fire kommunegruppene. Data for 2016 og 2012 er etter den gamle kommuneinndelingen og er hentet fra rapporten fra kartleggingen i 2016.

Tabell 1 Bostedsløshet etter kommunegrupper

Kommunegrupper	2012		2016		2020	
	Antall	Per 1 000	Antall	Per 1 000	Antall	Per 1 000
4 storbyer	2 637	2,23	1 691	1,35	1 440	1,09
Andre 40 000 innbyggere	1 415	1,43	878	0,84	874	0,61
10 000 til 39 999 innbyggere	1 737	1,06	849	0,48	606	0,35
Mindre enn 10 000 innbyggere	470	0,40	374	0,32	235	0,27
Uoppgitt			117		170	
<b>Sum</b>	<b>6 259</b>	<b>1,26</b>	<b>3 909</b>	<b>0,75</b>	<b>3 325</b>	<b>0,62</b>

Det kan bli mindre justeringer av fordelingen i sluttrapporten.

Tallene viser at 43 prosent av de bostedsløse i 2020 oppholdt seg i de fire største byene, og underbygger at bostedsløshet i stor grad er et storbyfenomen. Andelen bostedsløse per 1000 innbygger er nå nærmere 1 i disse storbyene. 26 prosent oppholder seg i andre større kommuner med over 40 000 innbyggere. Selv om antallet bostedsløse her er som i 2016, har befolkningen i denne kommunegruppen økt som følge av kommunereformen. På landsbasis er det 0,62 bostedsløse per 1000 innbygger, det er en halvering fra 2012.

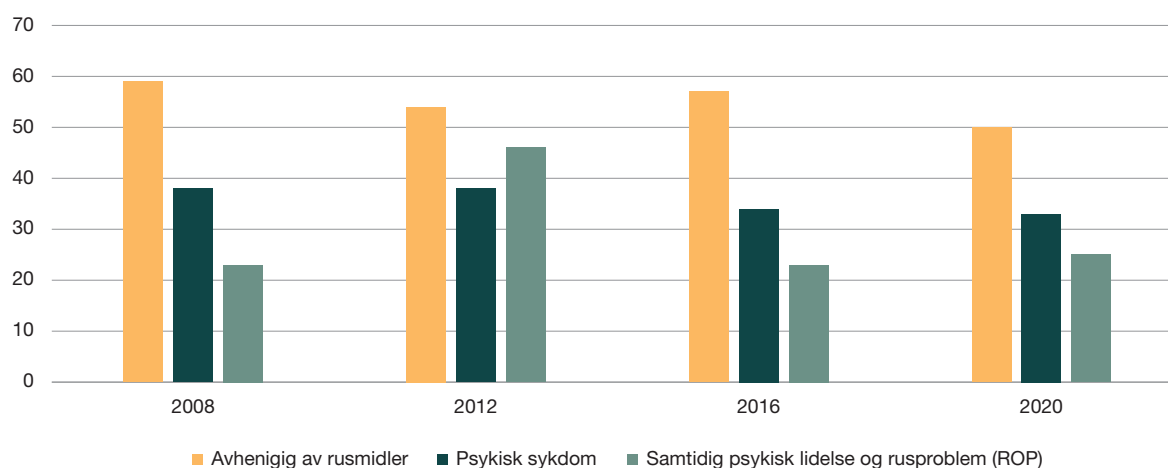
I 2020 ble det kartlagt 148 barn som var bostedsløse sammen med 112 foreldre. Både enslige foreldre og par som er bostedsløse sammen med sine barn er kartlagt siden 2008. I 2012 var det en stor økning, da 357 foreldre med til sammen 679 barn ble registret som bostedsløse i Norge.

Derfor ble det gjort en ekstra innsats mot barnefamilier fra 2014 gjennom strategien Bolig for velferd. Denne innsatsen kan ha vært medvirkende til at kartleggingen i 2020 viser at 112 voksne og 148 barn var bostedsløse. Dette er en ytterligere nedgang fra 2016, hvor det ble kartlagt 131 voksne og 229 barn.

Det må likevel presiseres at antall barn som oppgis i kartleggingene må ses som et minimumsantall. De som gjennomfører registreringen, har i noen tilfeller ikke har tilstrekkelig informasjon om antall barn i familiene. Imidlertid viser kartleggingen en klar nedgang i antall bostedsløse barn.

Både gjennom strategien Bolig for velferd og opptrappingsplanen for rusfeltet er det rettet en ekstra innsats for personer med rusproblemer og psykiske lidelser. Mange bostedsløse har slike utfordringer, og kartleggingen vil da være et mål på om innsatsen har nådd målgruppen.

#### Bostedsløse fordelt på ulike problemsituasjoner.



Tabellen viser utviklingen av andelen bostedsløse fra 2008 som er rapportert som avhengig av rusmidler og har en psykisk sykdom, samt de som har begge utfordringene. Samlet viser tallene at færre med rusproblemer og psykiske lidelser er bostedsløse, særlig den største gruppen med rusproblemer er redusert. Den grå stolpen viser de som både er registret med rusavhengighet og psykisk sykdom (ROP). I og med at det er nesten 600 færre bostedsløse så er antall personer med slike utfordringer redusert fra 2016. Andelen med psykiske lidelser og ROP er på nivå som ved kartleggingen i 2016, mens andelen bostedsløse som er avhengig av rusmidler har gått ned fra 57 til 50 prosent.

Et innsatsområde for å motvirke langtidsbostedsløshet er å begrense lengden på opphold i midlertidig botilbud. Kartleggingene stiller spørsmål om hvor lenge den bostedsløse har befunnet seg i en slik situasjon.

Tabell 2 Utvikling over tid på varigheten av bostedsløshet. Prosent

Varighet	2003	2005	2008	2012	2016	2020
Lang historikk som bostedsløs	69	57	54	56	58	48
Et nytt problem	14	22	23	22	21	25
Annet ikke besvart	16	18	23	22	21	27

Langvarig regnes som bostedsløshet over seks måneder.

For første gang er det færre enn 50 prosent som kan regnes å ha en langvarig historikk som bostedsløse sammenlignet med de tidligere kartleggingene. Det kan tyde på at flere bostedsløse raskere får hjelp over i andre tilbud. Samtidig er det en liten økning i andelen bostedsløse som har dette som et nytt problem.

Profilen for den bostedsløse er i store trekk den samme som tidligere kartlegginger. Dataene viser at gjennomsnittsalderen er 38 år og at 70 prosent er menn. Sammenlignet med kartleggingen i 2016 er det en økning i andelen kvinner på fire prosent, og for første gang utgjør de 30 prosent av de bostedsløse. Andelen unge under 25 år er 16 prosent, noe som er om lag det samme som i 2016. I og med at det totalt sett er færre bostedsløse er antallet unge noe redusert.

Design og konsept: Artbox AS  
Produsert med XaitPorter

Foto:  
Ricardofoto AS  
Morten Delbæk/Aktiv1 AS  
Husbanken  
Getty Images





