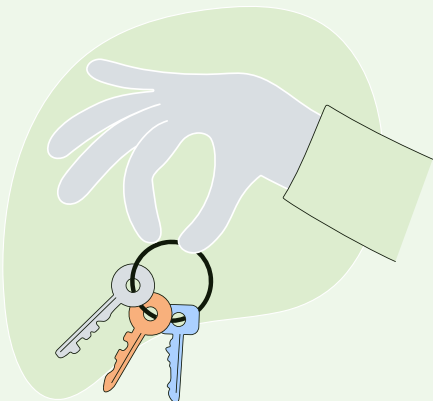


Årsrapport 2025

Alle skal bo godt og trygt



1 Leders beretning	6
2 Introduksjon til virksomheten og hovedtall	10
3 Årets aktiviteter og resultater	21
4 Styring og kontroll i virksomheten	122
5 Vurdering av framtidsutsikter	133
6 Årsregnskap	138
Vedlegg 1: Supplerende årsrapportering for tilskudd til studentboliger	166
Vedlegg 2: Husbankens kunnskapsarbeid	176





Om Husbanken

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at flere kan skaffe og beholde en egnet bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid. Husbanken forvalter viktige virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. I tillegg samarbeider Husbanken med 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.

Vår organisasjon



Stortinget



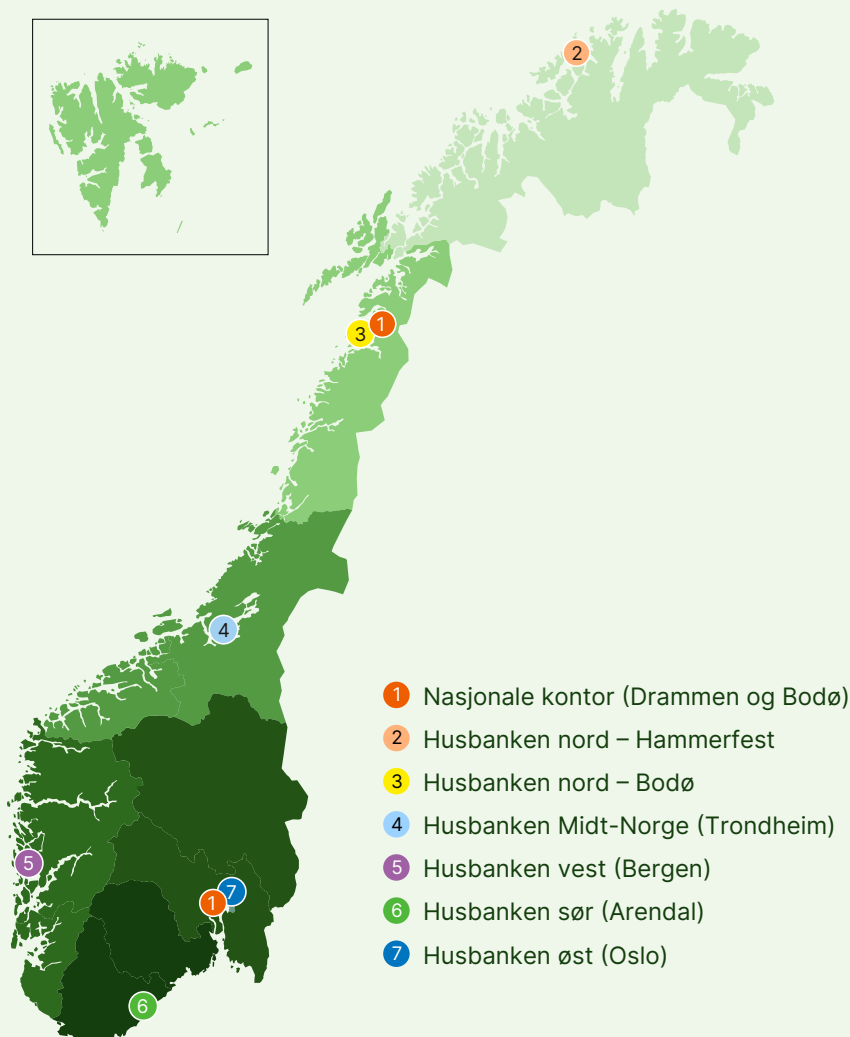
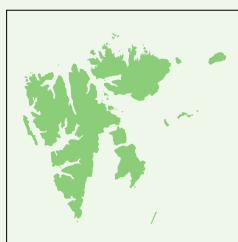
Regjeringen

Kommunal- og distrikts-
departementet



Husbanken

Jan Hjelle
Adm. dir.



Husbanken i 2025

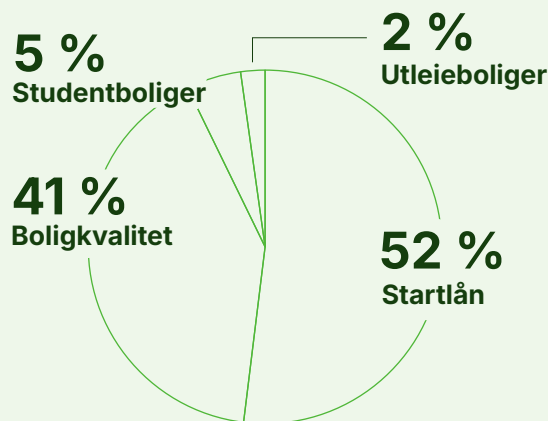
Total låneportefølje

195 977
millioner
kroner

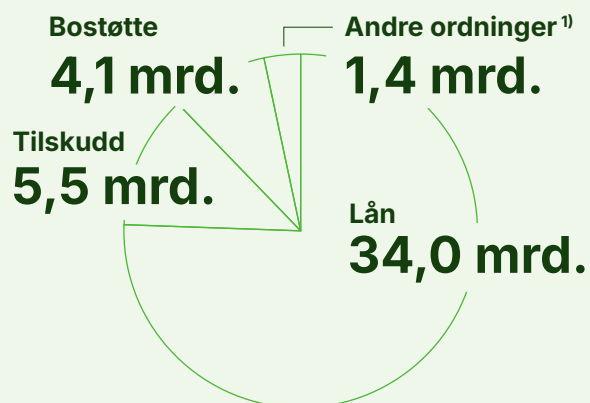
fordelt på
23 200 løpende lån



Utlån på 34 milliarder kroner etter formål



Økonomiske virkemidler



¹⁾ Rentekompensasjonsordningene

Administrasjonsbudsjett

432
millioner kroner

2024: 390 millioner kroner

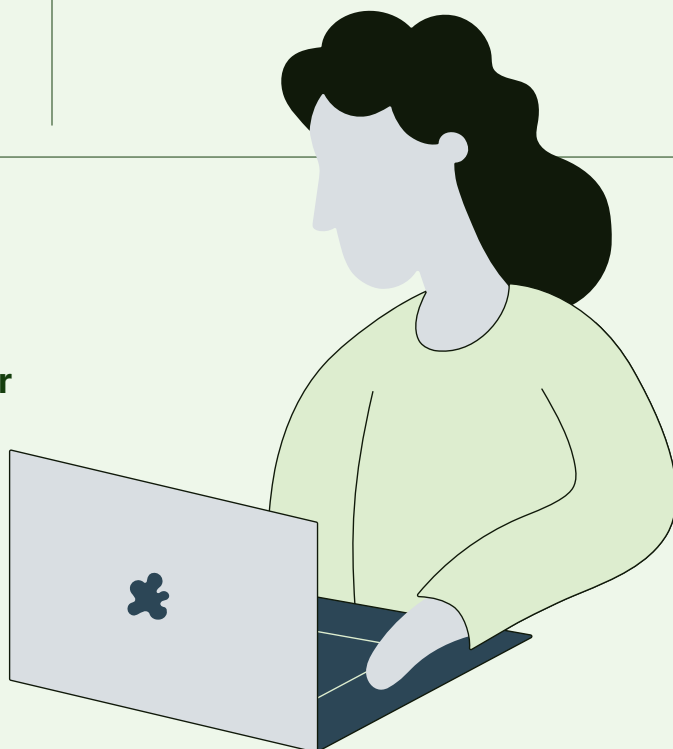
61 prosent

av alle startlån gikk til barnefamilier

2024: 60 prosent

44 717

barnefamilier mottok bostøtte



Leders beretning

2025 var et år preget av utfordringer i boligmarkedet. Etterspørselen etter nye boliger var lav også dette året. Selv om boligbyggingen økte noe sammenliknet med året før, er situasjonen fortsatt svært utfordrende for mange boligprodusenter. Det har medført rekordhøy etterspørsel etter lån til boligkvalitet fra Husbanken til å bygge nye boliger. Husbankens årlige boligundersøkelse viste at stadig færre leietakere som ønsker å eie bolig forventer å ha økonomisk mulighet til å kjøpe i løpet av de neste fem årene. Samtidig er presset i leiemarkedet stort, og flere med svak økonomi henvises til midlertidige botilbud i kommunene. I 2025 var investeringstakten i kommunesektoren redusert, og etterspørselen etter flere av Husbankens tilskuddsordninger var lavere enn tilgjengelige rammer. Dette må blant annet ses i sammenheng med kommunenes stramme økonomi.

Husbanken disponerte totalt 45 milliarder kroner i lån, tilskudd og bostøtte i 2025. Det var 2,9 milliarder kroner mer enn i 2024. Husbankens ansatte har jobbet målrettet gjennom hele året for å disponere og legge til rette for å bruke alle de boligpolitiske virkemidlene. Lånerammen ble benyttet fullt ut, men redusert etterspørsel medførte at ikke alle tilskuddsmidlene rettet mot kommunesektoren ble benyttet. Ved utgangen av året hadde Husbanken ubrukte tilskuddsmidler til både å bygge og oppgradere omsorgsboliger og sykehjem og til energieffektiviseringstiltak i kommunalt disponerte boliger og sykehjem.

Høy etterspørsel etter lån til boligkvalitet

De siste årene har den utfordrende situasjonen for boligprodusentene medført en kraftig vekst i etterspørselen etter lån til boligkvalitet til å bygge nye boliger. Fra 2022 til 2024 økte etterspørselen fra 5,6 milliarder kroner til 19,2 milliarder kroner. Veksten var lavere i 2025, da det totale søknadsbeløpet endte på 19,8 milliarder kroner. En medvirkende årsak til at etterspørselen ikke økte ytterligere, var at Husbanken allerede tidlig i første halvår måtte signalisere til boligprodusentene at lånerammen til formålet nærmest var fullt disponert.

Stortinget økte Husbankens låneramme med to milliarder kroner i revidert nasjonalbudsjett i 2025. Også disse midlene ble benyttet fullt ut. Totalt ga Husbanken tilsagn om lån til å bygge nær 3000 boliger i 2025. Det var et viktig bidrag til å holde aktiviteten oppe i en presset næring.

Fortsatt press i leiemarkedet – behov for flere utleieboliger

Husbankens statusvurdering av leiemarkedet for 2025 viser at tilbudet av leieboliger i Norge er relativt stabilt, men at etterspørselen samtidig er økende. Dette gir et press i leiemarkedet, særlig i storbyene. Mange kommuner melder om utfordringer med å skaffe egnede boliger til vanskeligstilte grupper, og Husbankens kommuneundersøkelse viser at fire av ti kommuner har betydelige problemer med å skaffe nok kommunale boliger.

Det er fortsatt svært krevende å skaffe flere utleieboliger, både i det ordinære markedet og kommunalt disponerte boliger. Høye byggekostnader og presset kommuneøkonomi gjør det vanskelig å realisere nye prosjekter. Husbanken jobbet aktivt med kommuner og utbyggere for å stimulere til mer offentlig-privat samarbeid om å bygge nye utleieboliger, men med høye kostnader melder mange utbyggere at de ikke klarer å få tilstrekkelig lønnsomhet i prosjektene.



I juni besluttet regjeringen å slå sammen Husleietvistutvalget (HTU) og Husbanken fra 1. januar 2026. HTU blir en del av Husbanken, og de to etatene har brukt høsten til å forberede virksomhetsoverdragelsen. Målet er at HTU som en del av Husbanken skal kunne behandle flere saker raskere, samtidig som Husbanken får tilført viktig kunnskap og erfaringer fra de ansatte i HTU som styrker vår nasjonale fagrolle på leiemarkedet.

Rekordhøy studentboligbygging

Flere studentboliger bidrar til å redusere presset i det ordinære leiemarkedet. Derfor er det svært positivt at studentboligbyggingen var rekordhøy i 2025. Dette var det første året hvor Husbanken hadde samlet finansieringsansvar for studentboliger, etter at vi tok over ansvaret for tilskudd til studentboliger fra Kunnskapsdepartementet. Det har gitt en ny giv og forsterket kraft i Husbankens samarbeid med studentsamskipnadene.

Husbanken ga tilsagn om tilskudd til 3463 hybelenheter i 2025. Hele 2834 hybelenheter ble ferdigstilt i løpet av året, og om lag 6000 hybelenheter som tidligere har fått tilsagn om tilskudd og lån er under bygging. Det bidrar til at flere studenter får tilgang til bolig til en overkommelig pris, samtidig som det frigjør ordinære utleieboliger til andre leietakere.

Startlånet er i endring

Startlånet er viktig for å skape stabile og trygge boforhold, for innbyggere som ikke får lån til boligkjøp i private banker. I 2025 lånte kommunene mindre til ordinære startlån fra Husbanken enn året før. Samtidig gikk antall søknader ned, og antall utbetalte startlån fra kommunene sank med om lag 600 til i underkant av 7500. Samtidig viser Husbankens statistikk at inntektsnivået til de som får startlån har økt, og at flere med lavere inntekt faller utenfor og henvises til leiemarkedet.

2025 var det første hele året for den nye forsøksordningen med startlån til førstegangsetablerere. 80 kommuner har i 2024 og 2025 lånt 2,5 milliarder kroner fra Husbanken til dette formålet. I løpet av 2025 utbetalte kommunene 235 startlån til denne målgruppen, med et totalt utlånsbeløp på 653 millioner kroner. Forsøksordningen videreføres i 2026.

Tilskudd gir boliger og byggeaktivitet, men presset kommuneøkonomi gir lavere investeringstakt

Husbanken forvalter flere tilskuddsordninger som stimulerer til investeringer i kommunesektoren. Disse investeringene bidrar til et økt tilbud av boliger til ulike målgrupper og aktivitet i byggenæringen. Investeringstilskudd til sykehjem og omsorgsboliger og tilskudd til energiltak i kommunale utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem er sentrale ordninger. I 2025 søkte kommunene om betydelig mindre i tilskudd enn Husbanken hadde tilgjengelig. Tilbakemeldinger Husbanken får i dialogen med kommunene, tyder på at en del kommuner reduserer investeringstakten på grunn av presset kommuneøkonomi.

Husbanken følger opp alle kommuner

Husbankens regionkontor samarbeider med alle landets kommuner. I møte med stadig mer komplekse utfordringer i kommunene har Husbanken dreid innsatsen fra boligsosiale virkemidler til en bredere rolle som faglig støttespiller og veileder for kommunene i deres samlede boligpolitiske arbeid. Samarbeidet med kommunene har vært preget av strammere kommuneøkonomi i 2025. Mange kommuner har behov for tett dialog og støtte i både strategiske og operative spørsmål. Husbankens dialog med kommunene handler i stor grad om å bidra til å avklare handlingsrom, prioritere innsats og finne realistiske løsninger innenfor stramme økonomiske rammer.

Husbanken gjennomfører årlig en undersøkelse blant alle landets kommuner for å få innsikt i hvordan kommunene opplever samarbeidet med Husbanken. Resultatene viser at kommunene samlet sett er svært godt fornøyde med Husbanken som samarbeidspartner, og det er en tendens til økt tilfredshet sammenlignet med året før.

Store verdier, trygg forvaltning

Husbanken har som mål å være en aktiv, trygg og serviceorientert samfunnsbank som forvalter store verdier på vegne av samfunnet. I 2025 har flere lånekunder hatt behov for å endre lånebetingelser som følge av et vedvarende høyt kostnadsnivå. Husbanken benytter særlig avdragsutsettelse og forlenget løpetid for å hjelpe lånekundene i en kortere periode. Til tross for de økonomiske utfordringene har Husbanken hatt lave tap på utlån også i 2025.

Ved utgangen av 2025 hadde Husbanken en låneportefølje på 196 milliarder kroner, en økning på om lag ni milliarder kroner fra 2024. Startlån til kommunene utgjør om lag 65 prosent av porteføljen. Det er om lag tre prosentpoeng mer enn i 2024.

Satser på digitaliserte tjenester

Husbanken har en viktig rolle som leverandør av digitale tjenester til kommunesektoren, der flere tusen ansatte hver dag benytter systemer vi leverer i arbeidet med bostøtte, startlån og kommunale boliger. I tillegg har vi systemer for egen bankdrift som vi vedlikeholder og moderniserer. Omfanget av dette arbeidet har medført at Digitalisering nå er den klart største avdelingen i Husbanken.

I 2025 har vi prioritert arbeid med å legge nye planer for å erstatte virksomhetskritiske banksystemer fra 1990-tallet. Samtidig har vi oppgardert eksisterende systemer for å bidra til stabil og sikker drift fram til vi får et nytt system på plass.

I løpet av året har om lag 70 prosent av Husbankens ansatte fått tilgang til å teste kunstig intelligens (KI) som støtte i arbeidshverdagen. De fleste bruker KI-verktøyene som kontorstøtte.

Vedvarende boligpolitiske utfordringer

I 2026 er det 80 år siden Husbanken ble opprettet. Etter flere år med svært lav boligbygging, et presset leiemarked og kraftig økning i bokostnadene for både eiere og leietakere, står vi overfor store utfordringer i boligpolitikken. Folketallet i byene vokser, og befolkningen i bygdene blir eldre. Mange kommuner har stram økonomi, og mange aktører i byggenæringen sliter med å holde hodet over vannet. Behovet for Husbanken har vokst, og vi må utvikle oss for å møte utfordringene i boligmarkedet og løse et utvidet samfunnsoppdrag, både på kort og litt lengre sikt.

Gjennom 2025 har Husbanken sett og dokumentert betydelige endringer på det boligsosiale området. Flere henvises til midlertidige botilbud, og bostedsløsheten øker. Startlånet øker i betydning, men taper effekt for dem med svakest økonomi. Samtidig dekker bostøtten en mindre andel av boutgiftene enn før. Kommunene har mindre handlingsrom i det boligsosiale arbeidet, som konsekvens av presset økonomi.

Blant Husbankens sentrale satsingsområder i 2026 er derfor å videreutvikle og forsterke rollen som støttespiller for kommunene i deres boligpolitiske arbeid. Vi skal også iverksette tiltak for at flere eldre skal kunne bo lenger hjemme, gi lån og tilskudd som bidrar til å fremskaffe flere boliger, utnytte eksisterende bygg og opprettholde aktivitet i byggenæringen. I tillegg må vi prioritere å oppgradere de virksomhetskritiske banksystemene våre.

Husbanken vil fortsette å være en pålitelig og viktig partner for kommuner og aktører i boligmarkedet. Med motiverte og kompetente medarbeidere og fleksible virkemidler er vi rustet til å bidra til et mer inkluderende og sosialt bærekraftig boligmarked i årene framover. Målet er at alle skal bo godt og trygt.

Drammen, 13. mars 2026

Jan Hjelle

Jan Hjelle
Administrerende direktør





Kapittel 2

Introduksjon til virksomheten og hovedtall





Introduksjon til virksomheten og hovedtall

For 2025 har Husbankens samfunnsoppdrag vært å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at flere kan skaffe og beholde en egnet bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid. Husbanken støtter i tillegg opp om byggsektoren, frivillig sektor og andre gjennom tilbudet av økonomiske virkemidler, utvikle kunnskap og dele kompetanse. Seks regionale kontor bidrar til å få god effekt av de økonomiske virkemidlene og kunnskapsarbeidet. Husbanken disponerte i 2025 om lag 45 milliarder kroner for fem departement.

Om virksomheten

Husbanken er et statlig forvaltningsorgan og et direktorat direkte underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Husbankens virksomhet blir regulert i Lov om Husbanken (Husbankloven). Loven regulerer forvaltningen av bostøtte, boliglån og tilskuddsordninger til boligformål. Husbankens lånevirkosomhet er et supplement til private finansinstitusjoners lånevirkosomhet.

Stortinget vedtar bevilgninger til Husbankens drift, statlig bostøtte og låne- og tilskuddsordninger i statsbudsjettet. Riksrevisjonen kontrollerer at Husbanken forvalter bevilgningene i samsvar med gjeldende regler og Stortingets premisser.

I henhold til tildelingsbrev fra KDD disponerte Husbanken følgende økonomiske virkemidler i 2025:

Fra Kommunal- og distriktsdepartementet:

- lån til boligkvalitet
- lån til studentboliger
- lån til utleieboliger for vanskeligstilte
- startlån, og forsøk med startlån til kommunene for videretildeling
- tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer
- tilskudd til boligtiltak
- tilskudd til etablering og tilpasning i distriktskommuner
- statlig bostøtte

Fra andre departement:

- tilskudd til energiltak i kommunale bygg fra Energidepartementet
- investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser fra Helse- og omsorgsdepartementet
- rentekompensasjon for investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring fra Kunnskapsdepartementet
- tilskudd til bygging av studentboliger fra Kunnskapsdepartementet
- kompensasjon for renter og avdrag for oppstartstilskudd for omsorgsbolig- og sykehjemsprosjekter, gitt under Handlingsplan for eldreomsorgen 1998–2003, og Opptappingsplan for psykisk helse, gitt 1999–2004 fra Helse- og omsorgsdepartementet
- rentekompensasjon for utgifter til investeringer i skoler og svømmeanlegg, gitt 2002–2016 fra Kunnskapsdepartementet
- rentekompensasjon – kirkebygg, gitt 2005–2019 fra Barne- og familiedepartementet

Overordnede prioriteringer

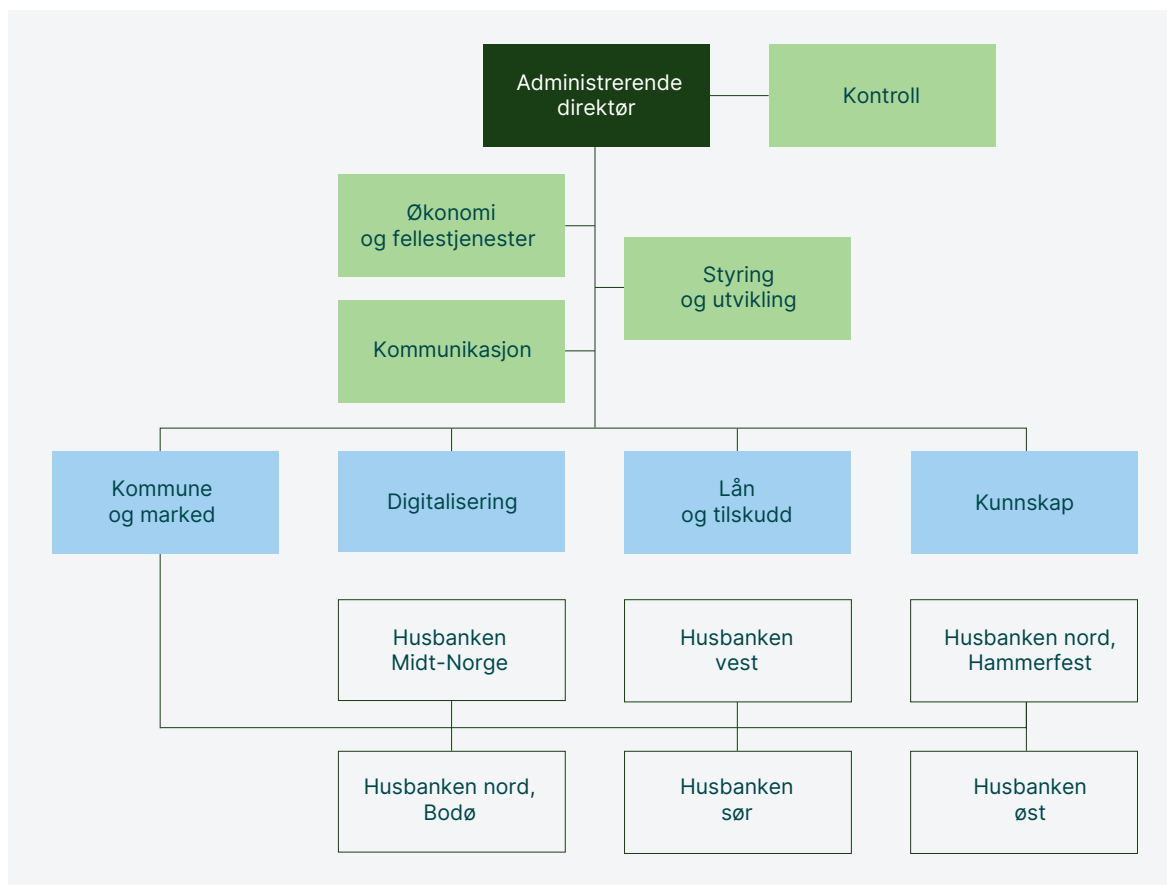
Husbankens virksomhet skal bidra til å nå det overordnede boligpolitiske målet om at folk skal kunne bo i en egnet bolig i hele landet. Vanskeligstilte på boligmarkedet har førsteprioritet i Husbankens arbeid.

I 2025 fikk Husbanken, som en oppfølging av Meld. St. 13 (2023–2024) Bustadmeldinga – Ein

heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet, et fornyet og utvidet samfunnsoppdrag. Husbanken skal ta en utvidet nasjonal kunnskapsrolle for å styrke kunnskapen som er nødvendig for å utvikle og iverksette boligpolitikken lokalt og nasjonalt. I årene som kommer skal Husbanken prioritere å utvikle kunnskap om lokale boligmarkeder, særlig om leiemarkedet, boligbehov og boligbygging.

Organisering

Figur 2.1: Husbankens organisasjonskart.



Administrerende direktør og de nasjonale kontorene er lokalisert i Drammen og Bodø. Husbanken har regionkontor i Hammerfest, Bodø, Trondheim, Bergen, Arendal og Oslo.

Nøkkeltall

Nedenfor følger en kortfattet oversikt over nøkkeltall for Husbankens virksomhet. Se nærmere omtale av de ulike virkemidlene i [kapittel 3](#).

Bostøtte

Om lag 134 100 husstander med lave inntekter og høye boutgifter mottok bostøtte én eller flere ganger i 2025. Dette er en nedgang på 14 prosent fra 2024. Husbanken utbetalte om lag 4,1 milliarder kroner i ordinær bostøtte.

Utlån

Husbanken disponerte en samlet låneramme på 34 milliarder kroner i 2025, to milliarder kroner mer enn i 2024. 17,8 milliarder ble innvilget kommunene som startlån til videreutlån for boligkjøp for vanskeligstilte på boligmarkedet og til forsøk startlån til førstegangsetablerere. Dette utgjorde 52 prosent av utlånet i 2025. I tillegg ga Husbanken 16,2 milliarder kroner i tilsagn om lån til å bygge og oppgradere 5406 boliger med god boligkvalitet og til å bygge studentboliger og utleieboliger.

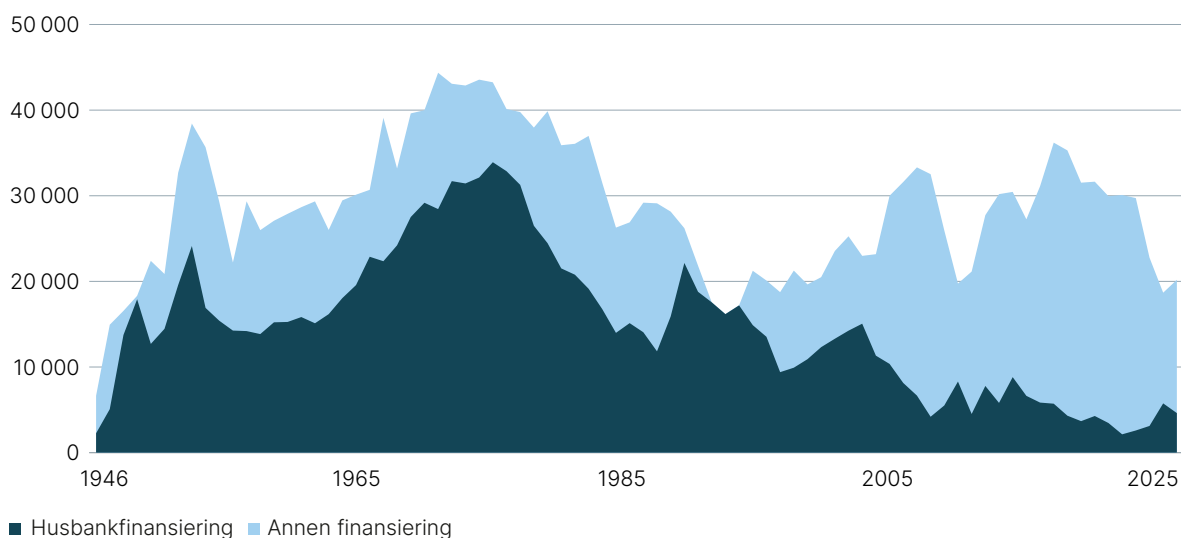
Tilskudd

Husbanken ga tilsagn på ulike tilskuddsordninger for 4,6 milliarder kroner i 2025. Det var en økning på 1 milliard kroner fra 2024. Årsaken er i hovedsak økt tilsagn på studentboligtilskuddet. Ut over det har det vært en reduksjon i gitte tilsagn til tilskudd til energiltak i kommunale bygg, og gitte tilsagn på en ny tilskuddsordning til etablering og tilpasning i distriktskommuner. Øvrige tilskuddsordninger har hatt tilsvarende aktivitet i 2025 som i 2024, se [tabellene 2.6](#) og [2.7](#).

Husbankens andel av boligfinansiering

Husbanken finansierte om lag 4600 boliger ved hjelp av lån og tilskudd, som utgjorde 23 prosent av nye boliger i Norge. Andelen i 2024 var om lag 31 prosent. Utviklingen i Husbankens andel av den samlede finansieringen av nye boliger fra 1946 til 2025 vises i [figur 2.2](#). Tallgrunnlaget for figuren bygger på antall boliger som har fått tilsagn om lån eller tilskudd fra Husbanken, sett i forhold til det samlede antallet boliger som fikk igangsettingstillatelse samme år. Et tilsagn er et vedtak om mulig finansiering og innebærer ikke nødvendigvis at prosjektet blir realisert eller at lånet blir utbetalt. Figuren må derfor tolkes med varsomhet, men gir likevel en god indikasjon på Husbankens rolle i norsk boligbygging.

Figur 2.2: Andelen nybygde boliger finansiert av Husbanken. 1946–2025.



Låneportefølje

Ved utgangen av 2025 forvaltet Husbanken en samlet låneportefølje på om lag 196 milliarder kroner, en økning på om lag ni milliarder fra 2024. Gjennomsnittlig rentesats i hele utlånsporteføljen var på 4,02 prosent i 2025. Renteinntektene var på om lag 7,7 milliarder kroner. Innbetalte avdrag utgjorde om lag 16,3 milliarder kroner. 85 prosent av samlet utlån er med flytende rente. Låneporteføljen har økt hvert år de siste syv årene.

Tilskuddsportefølje

Husbanken forvaltet om lag 11 300 tilskudd på til sammen 40,5 milliarder kroner ved utgangen av 2025. Dette er 573 færre tilskudd enn i 2024, men utestående tilskuddsportefølje økte med om lag 1,7 milliarder kroner. Tilskuddene nedskrives i henhold til bestemmelsene for den enkelte tilskuddsordningen.

Saksbehandlingstid

Søknader om lån fra Husbanken ble behandlet i gjennomsnitt på 61 dager, en nedgang på 15 dager fra året før. Søknader om startlån til kommunene er ikke en del av denne beregningen. Reduksjonen skyldes i hovedsak at saksbehandlingstiden for lån til studentboliger og lån til oppgradering har blitt betydelig redusert. Husbanken har også hatt en reduksjon i saksbehandlingstiden på lån til miljøvennlige boliger og lån til utleieboliger til vanskeligstilte.

Saksbehandlingstid avhenger av kompleksiteten i sakene, og hvor mye dialog Husbanken har hatt med søkeren. Søknader om bostøtte behandles maskinelt og månedlig. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for bostøtteklager var på fem dager, dette er en nedgang på 14 dager sammenlignet med 2024.

Kommunikasjon

Husbanken bruker kommunikasjon som virkemiddel for å realisere samfunnsoppdraget og bidra til en opplyst samfunnsdebatt. Kommunikasjon i Husbanken bygger på statens kommunikasjonspolitikk og har som mål at innbyggerne skal få korrekt og klar informasjon om rettigheter, plikter og muligheter.

Husbankens har en kommunikasjonsstrategi som gir retning for kommunikasjonsarbeidet. Den sier at Husbanken skal bidra til gode brukeropplevelser og at det skal være enkelt å finne fram, forstå og ta i bruk informasjon og tjenester. I kommunikasjonsarbeid skal Husbanken velge kanaler tiltak og virkemidler basert på kunnskap om brukernes behov.

Husbanken kommuniserer eksternt til ulike målgrupper i ulike kanaler. Dette omfatter alt fra

kommuner, direkte kommunikasjon til individer og massekommunikasjon til hele befolkningen.

Informasjon og statistikk om noen av Husbankens eksterne kanaler fra 2025:

- Husbanken sendte ut 22 pressemeldinger.
- Husbanken sendte ut 57 nyhetsbrev og invitasjoner til arrangement.
- På Husbankens Facebookside var det 519 600 visninger og 3000 interaksjoner, en økning på om lag 130 prosent fra 2024. Det var 11 000 besøk, en økning på 23 prosent fra 2024 og over 700 nye følgere, noe som er 117 prosent økning fra 2024.
- På LinkedIn var det i underkant av 130 000 visninger og over 3300 besøk. Husbanken fikk 630 nye følgere og i underkant av 3000 reaksjoner på publiseringer.

Husbanken er underlagt offentlighetsloven, som gir alle rett til innsyn i offentlig virksomhet. Offentlig journal publiseres på elnnsyn.no. Her kan innbyggerne finne informasjon om Husbankens aktiviteter og utførelse av samfunnsoppdraget. Dette bidrar til åpenhet og tillit. I 2025 behandlet Husbanken totalt 1000 innsynskrav, mot 1100 året før. Innsynskravene, og spesielt fra lokalaviser, viser at det er interesse for Husbankens arbeid og betydningen det har i lokalsamfunnene.

Husbanken.no

Nettstedet er inngangsporten til Husbankens digitale søknadsløsninger og saksbehandlingssystemer for privatpersoner, kommuner og bransjeaktører.

I 2025 hadde nettstedet totalt 3,4 millioner besøk, noe lavere enn året før. Trafikken økte over flere år og nådde en topp under pandemien, særlig i 2022 og 2023. Etter dette har besøkstallene gått noe ned, men nivået er fortsatt klart høyere enn før den kraftige veksten.

Brukerne tilbringer mer tid på nettstedet enn tidligere og ser i gjennomsnitt på flere sider per besøk. Innlogging for privatpersoner er den mest besøkte siden etter forsiden. Innhold om startlån og bostøtte for privatpersoner er fortsatt mest etterspurt. Antall sidevisninger på startlåssidene har mer enn doblet seg fra 2024 til 2025. Den største veksten var knyttet til lånevelgeren som ble lansert i forbindelse med forsøket med startlån til førstegangsetablerere, for å hjelpe innbyggere å finne riktig startlån.

I januar 2025 ble husbanken.no relansert med oppdatert visuell profil, nytt design og forbedret brukervennlighet.

Tabell 2.1: Bostøtte. Antall og millioner kroner. 2021–2025.

Bostøtte	2021	2022	2023	2024	2025
Antall mottakere i løpet av året	1 16 304	138 081	152 718	155 817	134 097
Utbetalt beløp ¹⁾	3 336	4 672	4 773	4 350	4 100

Tabell 2.2: Startlån videretildelt av kommunene. Antall og millioner kroner. 2021–2025.

Startlån videretildelt av kommunene	2021	2022	2023	2024	2025
Startlån ordinær – antall lån	7 391	7 897	7 830	8 027	7 475
Utbetalt beløp ordinær	13 528	15 964	16 110	17 048	16 165
Startlån til forsøk – antall lån					235
Utbetalt beløp forsøk					653

Tabell 2.3: Låneordninger. Tilsagn. Antall. 2021–2025.

Låneordninger	2021	2022	2023	2024	2025
Lån til boligkvalitet – antall boliger	1 249	1 522	2 055	3 858	3 545
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte – antall boliger	538	257	601	333	293
Lån til studentboliger ²⁾ – antall boenheter	985	1 712	893	2 624	1 568
Startlån ordinær ³⁾ – antall kommuner	295	309	309	308	293
Startlån til forsøk ³⁾ – antall kommuner				19	74

Tabell 2.4: Låneordninger. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2021–2025.

Låneordninger	2021	2022	2023	2024	2025
Lån til boligkvalitet	2 607	3 578	5 510	11 340	13 765
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	1 328	762	1 395	815	702
Lån til studentboliger	1 000	1 308	1 092	2 599	1 728
Startlån ordinær ⁴⁾	14 608	15 349	15 995	17 246	15 816
Startlån til forsøk ⁴⁾					1 989
Totalt disponert låneramme	19 543	20 997	23 992	32 000	34 000

¹⁾ For 2022, 2023 og 2024 inkluderer utbetalt beløp ekstra utbetalinger til bostøttemottakere som hjelp til å dekke høye strømavgifter.

²⁾ En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

³⁾ Husbankens utlån til kommunene. Antall kommuner som fikk tilsagn om lån.

⁴⁾ Husbankens utlån til kommunene.

Tabell 2.5: Nøkkeltall låneforvaltning. Andel og millioner kroner. 2021–2025.

Låneforvaltning	2021	2022	2023	2024	2025
Låneporteføljen	162 929	168 720	176 575	187 378	195 977
– borettslag (%)	15,4	14	12,6	11,0	10,1
– kommuner (%)	51,6	55,4	58,8	61,9	65,1
– personlige låntakere (%)	13,4	11,5	10,0	8,8	8,0
– studentsamskipnader (%)	5,9	6,4	6,4	6,4	6,7
– private aksjeselskap (%)	12,0	11,3	10,8	10,7	9,1
– ideelle organisasjoner, stiftelser mv. (%)	1,7	1,5	1,3	1,2	1,0
Netto tap	21	5	17	31	16

Tabell 2.6: Tilskuddsordninger. Antall boliger som fikk tilsagn om tilskudd. 2021–2025.

Tilskuddsordninger	2021	2022	2023	2024	2025
Tilskudd til energiltak i kommunale bygg ¹⁾	–	–	3 606	5 969	2 421
Investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser	942	481	1 312	1 253	1 014
Tilskudd til studentboliger	1 650	1 130	1 650	1 834	3 050
Tilskudd til etablering og tilpasning i distriktskommuner ²⁾					3
Tilskudd til boligiltak ³⁾	27	35	44	70	64
Bolig- og områdeutvikling i byer ⁴⁾	3	3	6	3	3

Tabell 2.7: Tilskuddsordninger. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2021–2025.

Tilskuddsordninger	2021	2022	2023	2024	2025
Tilskudd til energiltak i kommunale bygg	–	–	264	377	188
Investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser	1 583	949	2 949	2 445	2 415
Tilskudd til studentboliger	598	403	660	734	1 917
Tilskudd til etablering og tilpasning i distriktskommuner					17
Tilskudd til boligiltak	12	13	22	37	39
Bolig- og områdeutvikling i byer	21	21	21	20	21

¹⁾ Antall utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

²⁾ Tre bygdevektspiloter fikk tilsagn om tilskudd: Vestre-Varanger, Midt-Finnmark og Hjerteregionen, som omfatter henholdsvis kommunene Berlevåg, Båtsfjord, Nesseby og Tana; Nordkapp, Porsanger, Lebesby og Gamvik; samt Hammerfest, Hasvik og Måsøy.

³⁾ Gjelder antall saker.

Tabell 2.8: Saksbehandlingstid og kundetilfredshet. Dager, poeng og antall. 2021–2025.

Saksbehandlingstid og kundetilfredshet	2021	2022	2023	2024	2025
Saksbehandlingstid lån til oppføring av miljøvennlige boliger (dager)	32	39	55	83	70
Saksbehandlingstid lån til oppføring av livsløpsboliger (dager)	47	18	57	72	79
Saksbehandlingstid lån til oppgradering av eksisterende boliger (dager)	36	71	31	58	35
Saksbehandlingstid lån til utleieboliger til vanskeligstilte (dager)	45	34	66	73	63
Saksbehandlingstid lån studentboliger (dager)	76	149	75	94	59
Saksbehandlingstid bostøtteklager (dager)	10	16	16	19	6
Hvor fornøyd er kommunene med Husbanken ¹⁾ (poeng)	85	83	84	85	85

Tabell 2.9: Administrative nøkkeltall. Antall, andel og kroner. 2021–2025.

Administrative nøkkeltall	2021	2022	2023	2024	2025
Antall ansatte (kilde: SSB)	291	285	279	289	307
Antall avtalte årsverk (kilde: SSB)	284	278	272	282	301
Utførte årsverk ²⁾	263	256	250	261	278
Samlet tildeling post 01–99 i millioner kroner ³⁾	31 540	34 432	34 588	36 959	39 909
Utnyttelsesgrad samlet tildeling post 01–99 ⁴⁾ (%)	86,7	88,4	92,4	89,2	87,6
Utnyttelsesgrad driftsmidler post 01–29 ⁵⁾ (%)	94,0	95,1	94,3	93,1	94,4
Sum driftskostnader i tusen kroner	404 967	406 715	429 288	482 974	526 246
Lønnsandel av driftskostnader ⁶⁾ (%)	63,4	63,3	62,6	60,2	61,6
Lønnsutgifter per årsverk i tusen kroner ²⁾	976	1 006	1 074	1 113	1 165

¹⁾ Tall fra Husbankens kommuneundersøkelse, hvor 100 poeng betyr at kommunene er meget fornøyde med Husbanken og 0 poeng at de er svært misfornøyde. Tall fra og med 2022 er ikke direkte sammenliknbare med tidligere år. Årsaken til dette er at formålet med, og målgruppen for de som mottar Husbankens kommuneundersøkelse, er endret. Målgruppen var tidligere kommuneansatte, nå svarer kommunene som enhet på dette spørsmålet.

²⁾ 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.

³⁾ Samlet tildeling til Husbanken til drift, bostøtte, tilskudd og lån.

⁴⁾ Samlet forbruk av post 01–99 sammenliknet med budsjett.

⁵⁾ Samlet forbruk post 01 – 29 sammenliknet med budsjett.

⁶⁾ Lønnsutgifter er definert i henhold til standard kontoplan som alle lønns- og personalutgifter. Dette inkluderer lønn, feriepenger, arbeidsgiveravgift, gaver til ansatte, kantinetilskudd, bedriftshelsetjeneste og andre velferdstiltak.

Tabell 2.10: Husbankens økonomiske virkemidler og forbruk. Antall og millioner kroner. 2025.

Virkemiddel	Mottakere/ boliger/ plasser	Tilsagn (i mill. kroner)	Utbetalt (i mill. kroner)
Bostøtte	134 097	–	4 100
Startlån ordinær – kommunens utlån	7 475	–	16 165
Startlån til forsøk – kommunens utlån	235		653
Startlån ordinær – Husbankens utlån til kommunene	–	15 816	–
Startlån forsøk – Husbankens utlån til kommunene		1 989	
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	2 802	12 420	–
Lån til oppføring av livsløpsboliger	213	848	–
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	530	498	–
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	293	702	–
Lån til studentboliger ¹⁾	1 568	1 728	–
Tilskudd til energiltak i kommunalt eide utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem	2 421	188	–
Tilskudd til boligtiltak	64	39	–
Tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer	–	21	–
Tilskudd til studentboliger ²⁾	3 050	1 917	–
Tilskudd til etablering og tilpasning i distriktskommuner			17
Investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser ³⁾	1 014	2 415	–
Tilskudd til kompensasjon for renter og avdrag til omsorgsboliger og sykehjem gitt i perioden 1998–2004 ³⁾	–	–	941
Rentekompensasjon kirkebygg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2005–2019 ⁴⁾	–	–	118
Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2002–2016 ⁵⁾	–	–	325
Rentekompensasjon for investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring ⁵⁾	–	–	7

¹⁾ Lån til studentboliger oppgis i boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

²⁾ Tilskudd til studentboliger oppgis i hybelenheter. Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet.

³⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet.

⁴⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet.

⁵⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet.





Kapittel 3

Årets aktiviteter og resultater

3.1	Startlån ga over 7400 husstander mulighet til å eie egen bolig	22
3.2	Behov for bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel på leiemarkedet	36
3.3	Bostøtten er fortsatt viktig for husstander med lav inntekt og høye boutgifter	46
3.4	Stort utlånsvolum, færre boliger	50
3.5	Over 1000 nye omsorgsplasser i 2025	58
3.6	Høy byggeaktivitet og mange nye studentboliger	63
3.7	Energieffektivisering av kommunale bygg – med tilskudd kan kommuner gjøre mer	69
3.8	Husbanken følger opp alle kommuner	72
3.9	Nyskapende prosjekter	90
3.10	Utvikling, drift og forvaltning av Husbankens digitale portefølje	100
3.11	Bærekraft og naturfotavtrykk	104
3.12	Trygg samfunnsbank – ansvarlig forvaltning og lave tap	108
3.13	Oversikt over oppdrag og styringsparametere	116

3.1 Startlån ga over 7400 husstander mulighet til å eie egen bolig

Startlånet er et viktig økonomisk virkemiddel for at flere skal få muligheten til å eie og beholde egen bolig. Over 7400 husstander fikk startlån i 2025, mer enn halvparten var barnefamilier. Det har blitt vanskeligere både å gi og få startlån, og kommunene fikk inn færre søknader om startlån i 2025. Kommunene tok også opp mindre startlån fra Husbanken for å låne videre ut til innbyggerne. Husbanken har veiledet kommunene om hvordan forvalte startlån. 80 kommuner deltok i forsøket med startlån til førstegangsetablerere og 234 husstander har kjøpt bolig gjennom denne ordningen.

Startlån bidrar til å utjevne forskjellene i boligmarkedet

Det er et sentralt mål i boligpolitikken at flest mulig skal eie egen bolig. Startlån fra kommunen er et tilbud om boligfinansiering til husstander som har utfordringer med å få lån eller tilstrekkelig lån i vanlig bank, men som likevel kan betjene et lån. Samtidig får husstanden mulighet til å spare i egen bolig og økt fleksibilitet, sammenlignet med de som leier. Siden oppstarten i 2003 har om lag 150 000 husstander fått utbetalt startlån og fått muligheten til å bli boligeiere.

En god og stabil bosituasjon i et trygt nabolag er avgjørende for barn og unges levekår og livskvalitet. Tilfredsstillende bokvalitet legger til rette for at barn og unge kan lære og utvikle seg, og er viktig for deres helse og muligheter i arbeidsmarkedet på sikt^{a)}. Startlånet er en sentral brikke i en aktiv og helhetlig boligpolitikk og bidrar til bedre boforhold for barn og unge i lavinntektsfamilier. Når det blir vanskeligere for lavinntektshusstander å bli boligeiere, er det først og fremst disse velferdsgevinstene som står på spill.

Startlånet øker i betydning, men taper effekt

Flere utviklingstrekk har bidratt til at det er vanskeligere for husstander med lave inntekter å bli boligeiere. Høyere boligpriser og kostnader har redusert verdien av startlånet, særlig i de største kommunene som har flere innbyggere med dårligere levekår. Det har gjort det

vanskeligere for kommunene å bidra til å hjelpe lavinntektshusstandene å gå fra å leie til å eie^{b)}. De siste årene har det vært en tendens at kommunene gir startlån til husholdninger med høyere inntekter enn tidligere, særlig i sentrale kommuner. Dette henger sammen med sterk boligprisvekst og økende etableringshindringer i de største byene. Boligprisene for brukte boliger økte med 5,5 prosent i 2025 sammenlignet med 2024^{c)}. Det er store variasjoner i ulike deler av landet, den sterkeste prisøkningen hadde regionene Stavanger og Bergen. Her økte prisene med henholdsvis 15,5 og 10,9 prosent.

Økte renter og levekostnader har redusert låneevnen til startlånssøkere. Husbankens flytende rente har steget fra 0,7 prosent på det laveste i starten av 2022 til 4,6 prosent i januar 2025. Ved årsslutt 2025 var den flytende renten gått ned til 4,3 prosent¹⁾. For å kompensere for svekket låneevne som følge av blant annet høyere rentekostnader, benytter kommunene i økende grad lang nedbetalingstid.

Over 7400 husstander fikk startlån i 2025

Kommunene lånte ut over 16 milliarder kroner i startlån til 7428 husstander i 2025. 61 prosent av disse var barnefamilier. I alt ble det utbetalt 7475 startlån i 2025, en reduksjon på syv prosent fra 2024. Fordi husstander kan ha flere lån, er det forskjell mellom antall lån og husstander.

¹⁾ Kommunene kan ta inntil 0,25 prosentpoeng i rentepåslag for å dekke administrative kostnader. De fleste kommunene gjør dette. Påslaget er ikke inkludert i rentene som omtales i avsnittet.

I dialogen med Husbanken fremhever kommunene, at startlånet er et viktig virkemiddel i det boligpolitiske arbeidet. Utviklingen i boligmarkedet og en strammere kommuneøkonomi gjør det stadig mer utfordrende å formidle startlån til innbyggerne. I store og mer sentrale kommuner beskriver kommunene et presset boligmarked med høye priser og sterk konkurranse om de tilgjengelige boligene. Mangelen på boliger i passende prisklasse reduserer verdien av startlånet, og mange finansieringsbevis blir ikke brukt.

De mindre og mer distriktsnære kommunene opplever ofte lavere prispress, men peker på andre utfordringer. Startlånsarbeidet er ofte samlet hos én eller få ansatte, og knapp kapasitet gjør ordningen sårbar ved fravær og turnover. Flere kommuner beskriver en stram kommuneøkonomi som gir lite rom for å styrke bemanningen og bygge opp fagmiljøer. Samtidig har det blitt mer krevende for kommunene å vurdere søknadene. Mer sammensatte målgrupper med svakere betjeningsevne gjør at vurderingene tar lenger tid og at det oftere er behov for oppfølging i etterkant. Kommunene understreker at utfordringene ikke handler om manglende vilje til å bruke ordningen.

En bolig som blir finansiert med startlån, skal være nøktern og rimelig sammenlignet med prisenivået på stedet. Det innebærer at boutgiftene er rimelige

sammenlignet med alternative leieboliger og prisene på tilsvarende eierboliger i området. Gjennomsnittlig startlån til boligkjøp var 2,4 millioner kroner i 2025, 2,1 prosent høyere enn i 2024. Prisvariasjonene i boligmarkedet har mye å si for lånets størrelse. I de mest sentrale kommunene i sentralitetsklasse 1, tok husstandene i snitt opp 3,5 millioner kroner i lån til boligkjøp. I de minst sentrale kommunene var gjennomsnittlig lån til kjøp under halvparten.

Over halvparten av de som får startlån, leier bolig når de søker. I 2025 ble det utbetalt 3490 startlån til husstander som leide privat og 698 startlån til husstander som leide kommunal bolig. Over tid er andelen som går fra å leie til å eie bolig med startlån redusert, spesielt for de som flytter fra kommunal leiebolig. Startlånet er et sentralt virkemiddel for kommunene for å frigjøre kommunale utleieboliger i en tid med høy etterspørsel (se [kapittel 3.2](#)).

De fleste startlån gikk til å kjøpe brukt bolig

I overkant av sju av ti utbetalte startlån i 2025 gikk til å kjøpe brukt bolig. Andelen lån til kjøp har vært avtakende siden 2022. Samtidig øker andelen av lånene som går til å utbedre og tilpasse bolig og overta bolig ved for eksempel samlivsbrudd, se [tabell 3.3](#). Det ble utbetalt 949 startlån til refinansiering i 2025, mot 1164 lån i 2024.

Tabell 3.1: Antall utbetalte startlån og husstander, totalt utbetalt lånebeløp og gjennomsnittlig lån til kjøp. Antall og millioner kroner. 2020–2025.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antall lån	7 038	7 391	7 897	7 830	8 027	7 475
Antall husstander	6 999	7 320	7 827	7 580	7 954	7 428
Totalt utbetalt lånebeløp	11 835	13 528	15 964	16 110	17 047	16 165
Gjennomsnitt lån til kjøp	1,88	2,03	2,28	2,31	2,38	2,43

Tabell 3.2: Utbetalte startlån fordelt etter boforhold på søknadstidspunktet. Andel i prosent. 2020–2025.

Boforhold	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eier egen bolig/andel i borettslag	27	28	26	30	32	33
Familie/kjente	10	10	10	10	11	10
Leier bolig, privat	49	50	51	48	47	47
Leier kommunal bolig	13	11	12	10	9	9
Uten fast bolig	1	1	1	1	1	1
Annet (blant annet institusjon)	0	0	0	0	0	0
Uoppgitt	0	0	0	0	0	0

Tabell 3.3: Utbetalte startlån etter formål. Andel i prosent. 2020–2025.

Formål	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kjøp av brukt bolig	77	77	78	75	73	73
Refinansiering	14	13	11	13	15	13
Utbedring/tilpasning av bolig	5	6	6	7	7	8
Nybygging	0	0	1	0	0	0
Overta	4	3	4	5	5	6

I de mest sentrale kommunene brukes en større del av startlånene til å kjøpe bolig enn i de mindre sentrale kommunene.

Tabell 3.4: Utbetalte startlån etter formål og sentralitet. Andel i prosent. 2025.

Formål	Oslo	1, u/Oslo	2	3	4	5	6
Kjøp av brukt bolig	88	85	79	75	67	66	62
Refinansiering	8	7	11	12	15	15	16
Utbedring/tilpasning av bolig	1	5	5	8	10	10	14
Nybygging	0	0	0	0	0	1	1
Overta	3	4	5	5	8	8	7

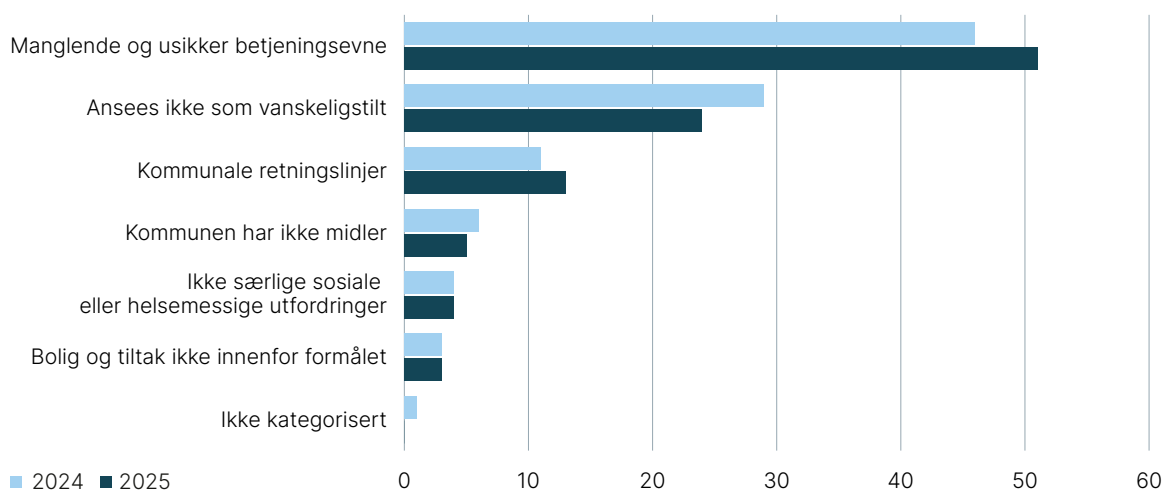
Søkere og avslag på startlån

Etterspørselen etter startlån var lavere i 2025 enn 2024 målt ved søknadsinngangen. 24 000 husstander sendte 29 400 søknader til kommunene i 2025, om lag 4700 færre enn året før.

I tider med høye renter og økte levekostnader kunne en forventet at flere søkte om startlån, fordi det blir vanskeligere å få lån i ordinær bank. Samtidig gir flere kommuner uttrykk for et mer krevende boligmarked

med mangel på boliger. Sammen med en del andre forhold, som strammere økonomiske rammer for husholdningene og økt sakskompleksitet, bidrar dette til at startlånsordningen er blitt mer komplisert^{d)}. I 2025 var det en økt andel som fikk avslag på grunn av manglende og usikker betjeningsevne. Andelen som fikk avslag med begrunnelsen «kommunen har ikke midler» har blitt ytterligere redusert fra 2024 til 2025.

Figur 3.1: Avslag på startlån etter avslagsgrunn. Prosent. 2024–2025.



Eksempel

Drammen jobber erfaringsbasert med startlån



Fra venstre: Anna Ytterdahl, Mojtaba Alizadeh, Mai-Sunniva Overrein Valletta, Tommy Ødgren, Numan Raza Anwar og Camilla Bye. Fraværende Beate Dando. Foto: Husbanken

I Drammen bor det 105 452 innbyggere. Kommunen tok opp 400 millioner kroner i startlån fra Husbanken i 2025. De syv personene som jobber i startlånsteamet i Drammen mottok totalt 775 søknader og utbetalte 408 millioner kroner til 150 startlån i løpet av året. 113 av lånene gikk til barnefamilier.

– Her i Drammen prioriterer vi startlån og tilskudd til de som er langvarig vanskeligstilt på boligmarkedet. Det vil si barnefamilier, uføretrygdede, alderspensjonister og personer som har behov for en tilrettelagt bolig. I tillegg prioriterer vi de som trenger å overta en bolig etter samlivsbrudd samt refinansieringer ved tvangssalg.

Det forteller fagansvarlig Camilla Bye. Hun er én av de syv i Drammen kommunes startlånsteam, eller bolig tjenesten, som er organisert under helse- og velferdsforvaltningen.

Slik har de fordelt oppgavene

Noen i teamet har spesialisert seg på enkelte områder:

- To jobber tett med de som trenger ekstra og langvarig oppfølging og som har ekstra utfordringer.
- En jobber i hovedsak med refinansieringssaker og samarbeider med gjeldsrådgiver på NAV.
- En jobber i hovedsak med tilpasning og samarbeider med NAV hjelpemiddelsentralen og ergoterapitjenesten.

I tillegg er én person tilgjengelig for løpende henvendelser om startlån og mye av informasjonsflyten i saksbehandlingen. Denne oppgaven ruller mellom alle medarbeiderne i teamet.

Bruker maler i saksbehandlingen

For å bidra til lik behandling, bruker teamet maler som de har utviklet selv og oppdaterer jevnlig. De fungerer også som huskelister når en sak nærmer seg vedtak. Ett av dem er en barnas beste-vurdering. Malene blir også brukt på de ukentlige fagmøtene og på konkrete saksdrøftingsmøter med litt mer vriene saker.

– I fagmøtene skriver vi inn konklusjonene i en egen faghåndbok som vi bruker for å forbedre malene og rutinene våre. På denne måten sørger vi for å vurdere alle aspektene i de forskjellige sakene, forteller Bye.

Faste rutiner i møte med søkerne

Her er noe av prinsippene teamet jobber etter:

- Forklaringsplikt blir alltid gjennomgått i fysiske møter sammen med Finn-annonser og tilstandsrapporter.
- Referansebudsjettet til Statens Institutt for forbruksforskning (SIFO) er alltid en del av saksbehandlingen for familier, siden den inkluderer barnetrygd.
- Alle de faktiske utgiftene som husstanden har blir tatt med.
- De innvilger alltid fastrenteavtale, da kan familien betjene startlånet i en lang periode.
- Kommunen bruker ikke over- eller underkurs.
- De følger aktivt opp låntakere som får problemer med å betale på startlånet sitt, for å prøve å finne en løsning. Intrum informerer kommunen når låntaker ikke har betalt terminbeløpet på to måneder.

Tabell 3.5: Utbetalte startlån fordelt på husstandstyper. Andel i prosent. 2020–2025.

Husstandstyper	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Enslige	35	35	32	31	32	31
Enslige med barn	32	32	34	35	34	35
Flere voksne	7	7	7	8	8	8
Flere voksne m/barn	26	26	27	26	26	26

Tabell 3.6: Startlån til barnefamilier fordelt etter sentralitet. Antall og millioner kroner. 2025.

Sentralitetsklasse	Antall utbetalte startlån	Utbetalt beløp (mill.kr)
1	500	1 837
2	1 094	3 204
3	1 205	2 880
4	885	1 924
5	577	1 100
6	278	457
Totalsum	4 539	11 402

Prioriterte målgrupper og innsatsområder

Barnefamilier og personer med utviklingshemming er prioriterte målgrupper for startlån. Startlån er også et virkemiddel for å skaffe mer tilrettelagte boliger til eldre som ønsker å flytte sentrumsnært, eller som har behov for å tilpasse boligen for å bli boende lenger hjemme. Lånet kan også brukes for å tiltrekke og beholde arbeidskraft.

Barnefamilier er høyt prioritert

Siden 2016 har barnefamilier vært en prioritert målgruppe innenfor startlånsordningen^{e)}. I 2025 ble 61 prosent av de utbetalte startlånene gitt til barnefamilier. Barnefamiliers kjøpekraft i boligmarkedet har generelt svekket seg senere år.

LOs boligindeks viser kjøpekraften i boligmarkedet for husstander bestående av to voksne og to barn, der den ene forelderen jobber heltid som tømrer og den andre jobber 75 prosent stilling som helsefagarbeider. Ut fra dette hadde de råd til 23 prosent av de omsatte boligene i Norge. I 2015 var denne andelen 59 prosent. Særlig i byene er kjøpekraften lav. I Oslo har en helsefagarbeider og en tømrer med to barn kun råd til 1,7 prosent av alle

omsatte boliger. I 2015 var tallet 16,5 prosent^{f)}. Noen kommuner, som Oslo kommune, har kommunale etableringstilskudd som hjelper flere til å kunne kjøpe, til tross for høyere boligpriser.

I 2025 tok barnefamiliene opp i overkant av 4500 startlån. 500 av disse ble utbetalt i de mest sentrale kommunene. Rett i overkant av 3000 av lånene ble tatt opp av barnefamilier som leide bolig.

Krevende å øke eierandelen blant personer med utviklingshemming

Personer med utviklingshemming er en prioritert målgruppe for startlånet. Rundt én av fire eier egen bolig. Blant de som får tjenester fra kommunen er andelen noe lavere. Husbanken har igangsatt arbeidet med å registrere hvor mange personer med utviklingshemming som søker og mottar startlån.

I påvente av statistikken, rapporterer Husbanken på hvor mange startlån som er gitt til unge uføre¹⁾. Mange personer med utviklingshemming i etableringsfasen inngår i disse tallene. Kommunene utbetalte 409 lån til enslige uføre i 2025.

¹⁾ Enslige med bruttoinntekt tilsvarende ytelse ung ufør 392 000 kroner eller lavere i 2025, inntektstype trygd, alder under 35 år, ingen barn, en søker. Antall lån søkt 1046, antall utbetalt 409

Husbanken ser at flere kommuner er interesserte i borettslagsmodellen. Det handler både om hvordan modellen kan utløse statlige tilskudds- og låneordninger, og hvordan man kan gjøre det mulig for unge uføre å kjøpe bolig innenfor sine økonomiske rammer. I 2025 realiserte kommunene seks prosjekter som mottok investeringstilskudd, med til sammen 49 leiligheter.

Startlånet kan brukes i kombinasjon med Husbankens andre økonomiske virkemidler. For unge med utviklingshemming som skal kjøpe bolig, kan startlånet brukes sammen med investeringstilskudd og lån til boligkvalitet, dersom boligprosjektet oppfyller kravene. I tillegg får også mange av boligprosjektene kompensasjon for merverdiavgift fra Skatteetaten. Det er i stor grad avgjørende for at kjøper skal ha mulighet til å kjøpe bolig med ytelsen ung ufør. Noen kommuner gir i tillegg tilskudd til etablering.

Når startlånet taper effekt i møte med økte renter og priser, reduseres verdien av de andre økonomiske virkemidlene startlånet samvirker med også. Resultatet er at færre boligprosjekter realiseres og det blir mer krevende å lykkes med å hjelpe startlånets prioriterte målgrupper, som personer med utviklingshemming. Husbanken arbeider for å spre erfaringer, kunnskap om virkemidlene og gode eksempler om kommuner som har lyktes i arbeidet og bruke de økonomiske virkemidlene sammen for maksimal effekt.

I Husbankens kommuneundersøkelse fremgår det at en av fire kommuner har dårlig tilgang på egnede boliger til personer med utviklingshemming. Flere kommuner melder at det er krevende å bygge leiligheter som målgruppa har råd til, selv med flere samvirkende tilskudd. I pressområder har et svar på dette vært å bygge med borettslagsmodellen som del av større boligprosjekter der omsorgsboliger er samlokalisert med andre leiligheter. Husbanken lanserte i 2025 en trinn-for-trinn veileder med utgangspunkt i Meglergården i Bærum kommune⁹⁾.

Et annet eksempel er Daaetunet, en moderne boligmodell hvor personer med bistandsbehov kan bo i tilrettelagte leiligheter i samme borettslag som andre.

Eksempel

Kombo i Ålesund: omsorgsboliger finansiert med investeringstilskudd, lån til boligkvalitet og startlån



Foto: Husbanken

I Spjelkavik i Ålesund kommune ble det ferdigstilt et borettslag med 20 boliger som en del av et større leilighetskompleks på tre blokker med 75 boliger totalt. Daaetunet borettslag i den ene blokka huser tolv omsorgsleiligheter for eldre og åtte omsorgsleiligheter for personer med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene er 55,4 kvadratmeter med ett soverom, innebod, balkong pluss et fellesareal som de deler med beboerne i de to andre blokkene. Det er også en personalbase tilknyttet de åtte omsorgsleilighetene.

Husbanken har finansiert Daaetunet borettslag med en kombinasjon av 31,9 millioner kroner i investeringstilskudd, 40,3 millioner i lån til boligkvalitet for fellesgjeld samt privat innskudd, deriblant startlån. Borettslaget ble ferdigstilt og tatt i bruk i januar 2025.

Stort potensial for økt bruk av startlån blant eldre

Mange eldre bor i boliger som ikke er tilpasset alderdommen. Boligen kan være i dårlig stand, eller utformet på en måte som gjør den lite egnet, dersom funksjonsevnen reduseres. For eksempel kan trapper, soverom og toalett være plassert i ulike etasjer, noe som skaper utfordringer i hverdagen. Ved å utbedre eller tilpasse boligen kan flere eldre bo hjemme lenger, når behovet for en mer tilgjengelig bolig øker. Å flytte til en mer egnet bolig kan også være et aktuelt alternativ.

De fleste eldre i Norge bor godt og har relativt god økonomi. Samtidig finnes det en andel eldre med lav inntekt eller pensjon og begrensede økonomiske ressurser som kan ha stor nytte av startlån, for å kunne tilpasse boligen eller skaffe seg en mer egnet bolig. Det kan likevel være utfordrende å få til i praksis uten kommunale boligtilskudd i tillegg. Den vanligste avslagsårsaken for eldre som søker startlån er for lav inntekt.

Husbankens kommuneundersøkelse viser at kun tre av ti kommuner oppgir at de aktivt informerer eldre innbyggere med lav inntekt om muligheten for å søke startlån. Husbanken tar opp temaet fortløpende i dialogen med kommunene. I forbindelse med eldreboligprogrammet er det etablert en egen arbeidsgruppe som skal bidra til å gjøre startlån bedre kjent blant eldre med lav inntekt. I 2025 ble det også arrangert regionsamlinger der startlån til eldre var ett av temaene.

I 2025 utbetalte kommunene 619 startlån til personer over 60 år. Dette er på samme nivå som i 2024. Startlånene ble i hovedsak gitt til boligkjøp og refinansiering, mens kun et fåtall har fått lån til utbedring eller tilpasning av boligen. Med tanke på hvor mange eldre som bor i uegnede boliger, er potensialet for økt bruk av startlån til tilpasning og mer egnede boligløsninger betydelig.

Se eksempelet i [kapittel 3.8](#) om kvinnen som fikk startlån for å tilpasse boligen sin for alderdommen.

I [kapittel 3.9](#) omtales prosjektet «Føre var» som eksempel 5. Askøy kommune venter en dobling av antall innbyggere over 80 år innen 2040. Kommunen har fått tilskudd til et prosjekt som har som mål å øke bruken av startlån til å tilpasse boliger for eldre, slik at flere kan bo trygt hjemme lengst mulig. De har innført en fast metode med tiltakslos for å arbeide med å informere eldre om tilpasningsmuligheter og gjøre startlånet bedre kjent.

Distrikt

Mange distriktskommuner har utfordringer med lav omsetning, lite nybygging og et ensidig boligtilbud. Det krever at kommunene er en pådriver for å få til boligutvikling, både for nybygging og tiltak i eksisterende bebyggelse. Startlån er et godt virkemiddel for at distriktskommuner kan ha en slik aktiv boligpolitisk rolle.

Kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 har økt bruken av startlån de siste fem årene og utbetalte 2,3 milliarder kroner i lån i 2025.

Tabell 3.7: Startlån etter sentralitetsklasse. Andel i prosent og antall. 2025.

Sentralitetsklasse	Antall utbetalte startlån	Andel av husstander i Norge	Andel av nye startlån 2025	Startlån per 100 000 innbyggere 18–66
Oslo	604	14	8	119
Sentralitetsklasse 1 uten Oslo	176	5	2	93
Sentralitetsklasse 2	1 774	28	24	180
Sentralitetsklasse 3	2 014	25	27	223
Sentralitetsklasse 4	1 449	14	19	291
Sentralitetsklasse 5	932	10	13	275
Sentralitetsklasse 6	526	4	7	421
Hele landet	7 475	100	100	211

Unntaksbestemmelser

For å få startlån må søkeren ha langvarige problemer med å finansiere bolig og ha utnyttet sitt sparepotensiale. Det finnes en del unntak fra disse vilkårene. Registrert bruk av unntaksbestemmelsene har vært ganske stabil, se [tabell 3.8](#).

I 53 tilfeller i 2025 benyttet kommunene muligheten til å gi startlån for å kunne rekruttere og beholde arbeidskraft i de minst sentrale kommunene (sentralitetsklasse 5 og 6). Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) peker i rapporten Tiltak for et velfungerende leiemarked i distriktene^{h)} (2025) på at manglende tilgang på egnede boliger er en av de største barrierene for å rekruttere og stabilisere arbeidskraft i distriktskommuner. SØA vurderer derfor at ulike løsninger for eierboliger inkludert bruk av startlån kan være relevante virkemidler.

Personer som bor i kommunal bolig kan få startlån til å kjøpe egen bolig. På den måten blir kommunale utleieboliger frigitt til andre som har større behov

for det. Det var en liten økning i bruken av dette unntaket i 2025 med 97 lån mot 45 lån året før.

Flere lån med fastrente og lang nedbetalingstid

64 prosent av alle startlån i 2025 ble utbetalt med fastrente. Dette er en økning på over tolv prosentpoeng på et par år, og høyeste andel fastrentelån noen gang. I 2016 var andelen startlån med fastrente 28 prosent. Fastrentene i Husbanken har vært lavere enn flytende rente i hele 2025.

Kommunene bruker større deler av mulighetsrommet de har i valg av nedbetalingstid på startlånet enn tidligere år. De tre siste årene har halvparten av lånekundene fått lenger nedbetalingstid enn hovedregelen på 30 år. Dette gjelder særlig i de mest sentrale kommunene. For at husstander i målgruppa skal ha mulighet til å få startlån, er en nedbetalingstid over 30 år i mange tilfeller nødvendig for å kunne betjene et startlån og ha midler igjen til et forsvarlig livsopphold. Behovet for tilskuddene øker, samtidig som andelen startlån som utbetales med tilskudd synker.

Tabell 3.8: Bruk av unntaksbestemmelser. Andel i prosent. 2022–2025.

Unntaksbestemmelse	2022	2023	2024	2025
Barn eller særlig sosiale eller helsemessige utfordringer	13,7	15	15,8	16,7
Står i fare for å miste boligen (refinansiering)	2,1	2,3	2,1	1,8
Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å beholde og rekruttere arbeidskraft	0,4	0,5	0,4	0,4
Lånet bidrar til bedre utnyttelse av kommunalt disponerte boliger	0,4	0	0,4	0,8
Sum	16,6	17,7	18,7	19,7

Tabell 3.9: Utbetalte startlån etter rentetype ved vedtakstidspunktet. Andel i prosent. 2021–2025.

Avtalt rentetype	2021	2022	2023	2024	2025
Fastrente, andel	56	55	52	63	64
Flytende rente, andel	44	45	48	37	36

Tabell 3.10: Utbetalt startlån etter avtalt nedbetalingstid på vedtakstidspunktet ved utbetalingsår. Andel i prosent. 2021–2025.

Avtalt nedbetalingstid	2021	2022	2023	2024	2025
Inntil 10 år	4	4	4	4	4
11–20 år	8	6	6	6	6
21–30 år	48	42	40	40	40
31–40 år	16	16	16	18	20
41–50 år	24	32	34	32	30

Husbanken veileder kommunene til å bruke muligheten for lang nedbetalingstid der det er behov for det. Samtidig er det viktig å ha noen års nedbetalingstid å gå på, i tilfelle betalingsproblemer skulle oppstå. Historisk sett er Husbankens låneordninger mer attraktive når markedsrenten er høy. Dette er også tilfellet for startlån, hvor løpetiden på innfridde lån har økt fra 7,4 år til 9,0 år siden 2020.

Tap på startlån

Siden 2021 har kommunene innrapportert årlig tap på startlån til Husbanken. [Tabell 3.12](#) viser at det var 94 tap på til sammen 30,6 millioner kroner i 2025. Kommunen kan søke om tapsdeling når det er konstatert tap på startlån. Husbankens kostnadsførte andel av tapsdekningen har steget til 7,3 millioner kroner i 2025, men er fremdeles lavere enn i 2021 hvor det var 8,4 millioner kroner.

Lavt mislighold på startlån

Generelt er det lite mislighold av startlån, og nivået har holdt seg jevnt lavt siden 2020. Det har ikke vært noen økning i mislighold som følge av økte leve- og rentekostnader. Ni av ti startlånstakere betaler i tide. Andelen lån som går til inkasso har ligget stabilt på mellom 1,9 og 2,2 prosent per måned i perioden november 2021 til desember 2025. Nivået for mislighold og inkasso er lavere i de mest sentrale kommunene, enn i distriktskommunene.

Låntakere som opplever utfordringer med å betjene lånet sitt skal få bistand. Husbanken har prioritert forebyggende arbeid som en del av kommunedialogen. Kommunene har fått råd om hvordan de kan forebygge betalingsutfordringer og mislighold blant startlånstakere, og hvilke muligheter de har, dersom betalingsutfordringer oppstår.

I april 2025 gjennomførte Husbanken en spørreundersøkelse blant kommunale saksbehandlere av startlån, om hvordan kommunene forebygger og håndterer mislighold. Over halvparten av saksbehandlerne oppga at kommunen deres i stor eller svært stor grad tar en aktiv rolle for å forebygge betalingsproblemer blant startlånstakere, etter at lånet er utbetalt. Saksbehandlerne oppgir at avdragsfrihet, forlenget nedbetalingstid og betalingsutsettelse er de tre vanligste tiltakene kommunen bruker når startlånstakere har betalingsutfordringer.

Samtidig har kommunene ulike forutsetninger til å jobbe forebyggende. Dette viser også Husbankens kommuneundersøkelse for 2025¹⁾, hvor fem av ti kommuner oppgir at de har kapasitet til å følge opp startlånskunder etter at tilsagn er gitt. Lavest kapasitet har distriktskommunene. 15 prosent av kommunene oppgir at de i liten grad har tilstrekkelig kapasitet til å følge opp startlånstakerne etter at de har kjøpt bolig, og tre prosent oppgir at de har veldig lite kapasitet.

Kommunene melder at det er krevende å følge opp lånekundene på mislighold, restanser og endrede økonomiske forutsetninger. Slike saker tar tid, krever tett dialog med låntaker og involverer ofte flere kommunale tjenester og eksterne aktører, noe som ytterligere belaster kapasiteten. Videre beskriver flere kommuner samarbeidet med NAV og gjeldsrådgivning som viktig, men ofte lite forpliktende.

33 prosent færre kommunale boligtilskudd til etablering og tilpasning siden 2020

Fra 2020 ble Husbankens tilskudd til etablering og tilpasning lagt inn i rammetilskuddet til kommunene. Dette innebærer at kommunene selv må avsette midler til tilskudd til etablering og tilpasning i økonomi- og budsjettplanene.

Tilskuddene er et viktig supplement til startlån og bidrar til at flere vanskeligstilte husholdninger kan etablere seg i eid bolig uten å få en for høy gjeldsbelastning. Tilskudd til tilpasning kan også gjøre det mulig for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne å bli boende lenger i egen bolig. På den måten kan boligtilskudd bidra til mer stabile boforhold for den enkelte, samtidig som de kan forebygge behovet for mer kostnadskrevende kommunale tiltak.

Selv om Husbanken understreker at kommunale boligtilskudd er viktige boligsosiale virkemidler for flere målgrupper, viser erfaring at tilskuddene i kommuner med presset økonomi ofte ikke prioriteres i den interne budsjettprosessen. Dette bidrar til en fortsatt nedgang i utbetalte tilskudd til både etablering og tilpasning. Utviklingen viser at det fortsatt er behov for dialog med kommunene om betydningen av å prioritere og bruke kommunale boligtilskudd som en del av det samlede boligsosiale virkemiddelapparatet.

Tabell 3.11: Gjennomsnittlig løpetid på innfridde startlån. Kun lån forvaltet av Intrum. 2020–2025.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gjennomsnittlig antall år	7,4	7,7	7,9	8,6	9,0	9,0

Tabell 3.12: Tap på startlån. Millioner kroner. 2021–2025.

Tap på startlån	2021	2022	2023	2024	2025
Antall lån tapsført av kommunene	123	78	74	87	94
Beløp tapsført av kommunene	31,1	21,2	17,7	22,7	30,6
Husbankens dekning av tap	8,4	6,7	3,5	2,7	7,3

Tabell 3.13: Utbetalte tilskudd til etablering. Antall og millioner kroner. 2020–2025.

År	Antall tilskudd	Beløp
2020	1 412	362
2021	1 255	324
2022	1 345	386
2023	1 222	347
2024	1 048	283
2025	919	272

Tabell 3.14: Utbetalte tilskudd til tilpasning. Antall og millioner kroner. 2020–2025.

År	Antall tilskudd	Beløp
2020	454	55
2021	510	63
2022	421	57
2023	462	61
2024	424	59
2025	335	42

Kommunenes låneopptak og forvaltning av startlånporteføljen

Alle landets kommuner hadde startlånsmidler tilgjengelig i 2025. Husbanken lånte ut 16,1 milliarder kroner til 334 kommuner. Det er 900 millioner kroner mindre enn året før.

Flere kommuner uttrykker i kommunedialogen at startlånet nå fremstår som et mer usikkert virkemiddel enn tidligere. Enkelte kommuner vurderer å bremse utlånet som følge av økt risiko, renteutvikling og ubalanse mellom innlån og utlån. Samtidig får mange husstander finansieringsbevis uten å finne egnede boliger å kjøpe. Flere kommuner hadde også ubrukte midler fra året før.

Kommunene har overført 4,1 milliarder kroner i udisponerte startlånsmidler fra 2025 til 2026. Her er det trukket fra startlån som har fått vedtak, men enda ikke har blitt utbetalt, og aktive finansieringsbevis.

Mange kommuner låner inn startlånmidler på flytende rente, samtidig som de låner ut startlån på fastrente. Tidligere har Husbankens flytende rente vært lavere enn fastrenten. I 2024 og 2025 var Husbankens flytende rente høyere enn fastrenten. Dermed har tidligere positiv rentemargin mellom innlån og utlån av startlån snudd til negativ rentemargin, og ført til at kommunene har blitt mer bevisst på startlånforvaltningen.

Som bidrag for å bevisstgjøre kommunene om hvordan de forvalter sine startlån, utarbeidet Husbanken en veileder i 2025 spesielt rettet mot kommunenes økonomienheter. Høsten 2025 ble det avholdt et webinar om temaet. Interessen fra kommunene var stor med over 600 påmeldte deltagere.



Slik forvalter kommunen startlån på en god måte

Veileder sist oppdatert 23.09.2025 [Last ned som PDF](#)

Råd og veiledning til kommunens økonomifunksjon

Om veileder i forvaltning av startlån

Startlån er det viktigste virkemiddelet for at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer skal kunne bli eier av sin egen bolig og beholde den. For at startlånordningen skal treffe målgruppen og samtidig være økonomisk bærekraftig over tid, krever det at kommunen har gode rutiner og et bevisst forhold til hvordan dere kan forvalte startlånmidlene på best mulig måte.

Denne veilederen gir en oversikt over hvordan kommunen kan planlegge, forvalte og rapportere startlånordningen. Den er rettet mot økonomienheter, boligkontor og kommunal ledelse, og tar for seg både prosess, praksis og prinsipper.

Se opptak av webinar om kommunens forvaltning av startlån (2. september 2025)



Veileder og opptak av webinar på Husbankens nettsider. Skjermdump husbanken.no.

Startlånet er i utvikling

Utvikling av regelverket og status på hjemmelsarbeidet

I Boligmeldingen varslet regjeringen endringer i regelverket for startlånet, og Husbanken kom med sine innspill til forskriftsendringer i 2024¹⁾. Formålet med endringene var å bidra til at startlånet blir mer treffsikkert i distriktene, gjøre saksbehandlingen likere og tydeliggjøre handlingsrommet i ordningen. I 2025 har Husbanken jobbet videre med innspill til høringsnotatet på oppdrag fra KDD og avventer nødvendige avklaringer før det skal ut på høring.

For å videreutvikle kunnskapsgrunnlaget om startlånet er det behov for et tydeligere hjemmelsgrunnlag for bruk av oppdaterte forvaltningsdata og analyse av virkemiddelets effekt.

Husbankens rapportserie – startlånsanalyser

Startlånsanalysen 2024: startlån – et viktig virkemiddel i et krevende marked

Startlånsanalysen for 2024^{j)} viste at ordningen er et viktig virkemiddel for å hjelpe personer med langvarige boligfinansieringsproblemer inn på boligmarkedet. Samtidig er ordningen under betydelig press som følge av økte renter, høye levekostnader og boligpriser.

Rapporten viser en forskyving i hvem som får startlån, gjennom at flere startlån går til husstander med høyere inntekter enn tidligere. Kommunene kompenserer redusert låneevne blant startlånsøkere ved å gi lengre nedbetalingstid på lånene. Husbankens oppfordring er at kommunene bruker handlingsrommet og fleksibiliteten som ligger i ordningen i enda større grad. I tillegg er kombinasjonen med andre boligsosiale virkemidler, som tilskudd til etablering, viktig for å bidra til at flere husstander med lavere inntekter kan eie bolig i tida fremover.

Tap og mislighold 2020–2024

Husbankens analyse av mislighold og tap på startlån i perioden 2020–2024^{k)} viser samme hovedtrekk som tallene for 2025: Ni av ti startlånstakere betaler lånet når de skal.

Fra finansieringsbevis til kjøp med startlån

Å kjøpe bolig med startlån tar tid. I perioden 2020–2024 hadde om lag 15 prosent kjøpt bolig

innen ett år etter søknad om finansieringsbevis, og rundt 25 prosent innen tre år. Blant de som faktisk får kjøpt bolig, skjer kjøpet relativt raskt. Halvparten kjøpte bolig tre til fire måneder etter at de fikk finansieringsbevis. For én av ti husstander med finansieringsbevis fra 2020 tok prosessen fra tilsagn til boligkjøp over 14 måneder.

Hvor raskt en husstand får kjøpt bolig varierer også mellom kommuner. I Oslo, Stavanger, Tromsø og Drammen er det om lag 60 prosent som kjøper innen fire måneder etter tilsagn, mens i Bergen er andelen i underkant av 40 prosent. Funnene gir et viktig kunnskapsgrunnlag for videre dialog med kommunene om bruk av startlånordningen.

Forskningsrapporter og utviklingsprosjekter

Brukerundersøkelsen blant startlånsøkere

I rapporten foreslås flere tiltak for å forbedre startlånprosessen^{l)}. Blant annet å tydeliggjøre kriterier og muligheter for startlånordningen, herunder å formidle tydeligere hvem som kvalifiserer for startlånordningen og hva som kreves. Undersøkelsen peker også på et behov for at kommunene tilbyr en mer helhetlig og tilpasset veiledning for søkere, for de som trenger støtte til å håndtere gjeld, herunder bedre koordinering mellom startlån og økonomisk veiledning.

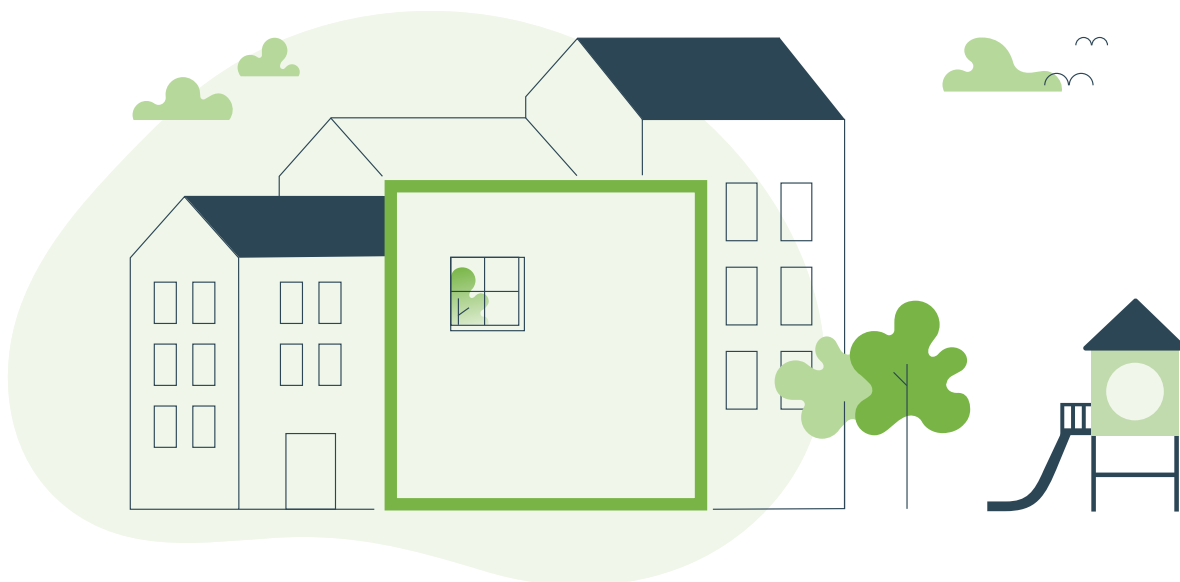
Utredning av felles saksbehandlingskontor for startlån for bygdevekstpilotene i Finnmark

Elleve bygdevekstkommuner i Finnmark fikk støtte til å utrede muligheten for et felles startlånkontor for å øke kompetanse, robusthet og bedre utnytte Husbankens virkemidler^{m)}. Kartleggingen viser store lokale forskjeller. Kommunene har små stillingsbrøker knyttet til startlån, og utredningen skulle vurdere om større fagmiljøer kunne gi bedre kvalitet og mer strategisk bruk av startlån. Utredningen presenterte tre alternativer:

- fortsette som i dag
- avtalebasert nettverkssamarbeid
- samlokalisert felles kontor

Flere kommuner vurderte gevinstene ved et felles kontor som for små og ønsket å beholde lokal saksbehandling. Rapporten peker på et betydelig uutnyttet potensial i mer samarbeid, kunnskapsdeling og mer aktiv bruk av Husbankens virkemidler.

¹⁾ Tildelingsbrev 2024, oppdrag 1.



Forsøk med startlån til førstegangsetablerere – flest lån til enslige

Forsøket med startlån til førstegangsetablerere er en ordning i 80 kommuner rettet mot personer som i hovedregel skal kjøpe bolig for første gang. Målgruppen er personer som er noe bedre økonomisk stilt enn de som får startlån i dag, og skal gå til de som selv etter flere år med sparing hverken får startlån eller lån i private banker.

Mottakere av startlån gjennom forsøksordningen fikk i gjennomsnitt 2,8 millioner kroner i lån, sammenlignet med 2,4 millioner for mottakere av ordinært startlån. Den høyere gjennomsnittlige lånesummen i forsøket tyder på at ordningen har gitt rom for å finansiere kjøp i et presset boligmarked. Det er i tråd med målsettingen, om at forsøket skal bidra til at flere får kjøpt et sted å bo tidligere enn de ellers ville ha gjort. Det er fremdeles tidlig i forsøket og det er relativt få husstander som har fått tilsagn om startlån til forsøk. Oslo har en stor andel av sakene som har fått tilsagn og trekker opp snittprisen.

80 kommuner deltar i forsøket¹⁾. Kommunene er spredt over hele landet og dekker både større bykommuner med høy boligprisvekst og små, spredtbygde distriktskommuner.

2257 husstander har søkt forsøkslån. Det er 490 husstander som har fått tilsagn, og av de er det 234 husstander som har fått utbetalt lån til å kjøpe bolig så langt. Seks av ti som har fått tilsagn er enslige. Det tilsvarer 300 enslige husholdninger, den klart dominerende husstandstypen i forsøksordningen. Enslige med barn utgjør bare åtte prosent av de som har fått tilsagn. Det er litt flere familier med flere voksne med barn som har fått tilsagn, som var 13 prosent.

De som fikk tilsagn, har i snitt 11,5 prosent egenkapital. Det er et krav om fem prosent egenkapital for å få forsøkslån. Fra januar 2025 ble egenkapitalkravet i ordinære banker redusert fra 15 til ti prosent. En tilbakemelding fra saksbehandlere i kommune er at mange faller utenfor ordningen, fordi de ikke oppfyller egenkapitalkravet.

De fleste saksbehandlerne i kommunen oppgir å ha en god forståelse av hvem målgruppen for forsøket er og forsøkets innretning. Kommunene erfarer at mange innbyggere søker feil startlånsordning, og at flere burde søkt ordinært startlån. Husbanken har forbedret både informasjonen i lånesøkeren og i e-søknaden for å redusere antallet som søker feil.

¹⁾ I årsrapporten for 2024 oppgis det at 83 kommuner er med i forsøket. Tre kommuner har betalt tilbake forsøksmidlene da de ikke hadde etterspørsel.

Eksempel

Ble boligeier for første gang gjennom startlånets forsøksordning



Foto: Raymond A. Martinsen, Frolendingen

I september 2025 flyttet Henning Paulsen inn i sin egen leilighet på Blakstadheia i Froland kommune.

Etter å ha forsøkt å oppnå drømmen om egen bolig lenge og fått avslag i ordinær bank, fant Henning tilfeldigvis informasjon om forsøksordningen på Husbankens nettsider og søkte.

– Jeg hadde egentlig ikke veldig store forhåpninger, men da jeg fikk ja, ble jeg skikkelig glad. Nå er jeg herre i eget hus, det er en frihet å eie mitt eget enn å leie. Det oppleves tryggere, og så lønner det seg å betale ned på eget lån enn til andres, forteller en fornøyd boligeier.

Henning har fast jobb, og hadde spart opp en egenkapital på 170 000 kroner og lånte to millioner fra kommunen. Han kjøpte en leilighet på 50 kvadratmeter fra 2023 til 2,17 millioner kroner. Bokostnadene ble omtrent de samme som da han leide i nabokommunen.

Kommunen skulle opprinnelig starte med «leie til eie» for å få flere unge inn på boligmarkedet, men måtte legge planene på hylla på grunn av dårlig kommuneøkonomi. I stedet ble forsøksordningen med startlån et veldig godt alternativ

– Vi er veldig glade for muligheten til å tilby unge nyetablerere denne løsningen. Når de først får ett bein på innsiden av boligmarkedet er mye gjort, sier saksbehandler Mari Mykland.

Froland kommune tok opp ti millioner kroner i forsøksmidler i 2025, men brukte bare to av dem. Årsaken er høye boligpriser, høye SIFO-satser og en lite kjent ordning. De fikk inn flere søknader i 2025. Noen søkere var ikke i målgruppen, mens

noen boliger trengte så mye renovering, at det ble for risikabelt økonomisk sett. Froland var en Robek-kommune i 2025, og har derfor ikke satt av penger til boligtilskudd.

Eksempel:

Oslo kommune har jobbet aktivt med startlån til førstegangsetablerere



Fra venstre: Kia Haugen Baardseth, Sara Waage-Rogstad, Abgina Ali, Ivan Bergquist, og Oda Moe Stridsklev. Foto: Oslo kommune

I Oslo er det vanligvis bydelene som behandler søknader om startlån. For å ikke belaste bydelene ekstra, har Velferdsetaten i Oslo behandlet søknader i forsøksordningen om startlån til førstegangsetablerere.

Mesteparten av låntakerne i forsøksordningen har fått kjøpt bolig i løpet av kort tid, som regel i løpet av to-tre måneder etter de fikk finansieringsbevis fra kommunen. De aller fleste som har fått lån er i fast arbeid, og der det er flere voksne i husstanden, er som oftest begge i jobb. Barnefamilier utgjorde omtrent en fjerdedel av søkerne og tilsagnene.

Velferdsetaten mener ett av de viktigste suksesskriteriene i forsøksordningen, har vært den tette kontakten med startlånssøkerne. Søkerne har fått veiledning om hvordan de skulle lete etter bolig og gjennomføre budrunder. Velferdsetaten har også hatt direkte kontakt med eiendomsめglere for å godkjenne bud, mens budrundene foregikk. Kommunen har erfart at å tilpasse seg den enkeltes behov for veiledning er viktig for å oppnå gode resultater.

Startlånstakere i forsøksordningen har kjøpt boliger i 14 av Oslos 15 bydeler, med god spredning både innad i bydelene og i byen som helhet.

3.2 Behov for bedre balanse mellom tilbud og etterspørsel på leiemarkedet

Leiemarkedet er preget av høy etterspørsel, uten at tilbudet av leieboliger har økt tilsvarende. Dette gjør at presset i leiemarkedet vedvarer, særlig i de store byene, og gir økt risiko for sosial ulikhet og fortregning. Den økonomiske situasjonen gjør det krevende å øke tilgangen på leieboliger, både ordinære og kommunale. Etterspørselen etter lån til utleieboliger er lav, men stabil. Det er en tendens til at færre prosjekter blir godkjent for lån.

Statusvurdering om leiemarkedet 2025

Husbanken utarbeidet sin andre årlige statusvurdering om leiemarkedet i 2025. Vurderingen viser at etterspørselen etter leieboliger øker uten tilsvarende vekst i tilbudet. Dette forsterker presset i markedet, særlig i storbyene og for husstander med svak økonomi. I 2025 har Husbanken prioritert å videreutvikle kunnskapsgrunnlaget om leiemarkedet. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå tilbudssiden i leiemarkedet og for videre politikktutvikling.

Husbanken har faste fagmøter med KDD om utviklingen i leiemarkedet, FoU-porteføljen og statistikkgrunnlaget.

Et presset leiemarked øker risikoen for sosial ulikhet og fortregning

Det er fortsatt krevende å øke tilgangen på utleieboliger, både i det ordinære markedet og kommunalt disponerte boliger. Høye byggekostnader, presset kommuneøkonomi og begrenset fleksibilitet i statlige virkemidler gjør det vanskelig å realisere nye prosjekter. Mange kommuner melder om utfordringer med å skaffe egnede boliger til vanskeligstilte grupper. Husbankens kommuneundersøkelse viser at fire av ti kommuner har betydelige problemer med tilgang på kommunale boliger.

I Husbankens dialog med kommunene kommer det fram at bosettingen av et stort antall flyktninger de siste årene har forsterket utfordringene med å skaffe utleiebolig til andre grupper. I behovsmeldingen¹⁾ i starten av 2025 meldte kommunene at de hadde i overkant av 520 barnefamilier på venteliste for

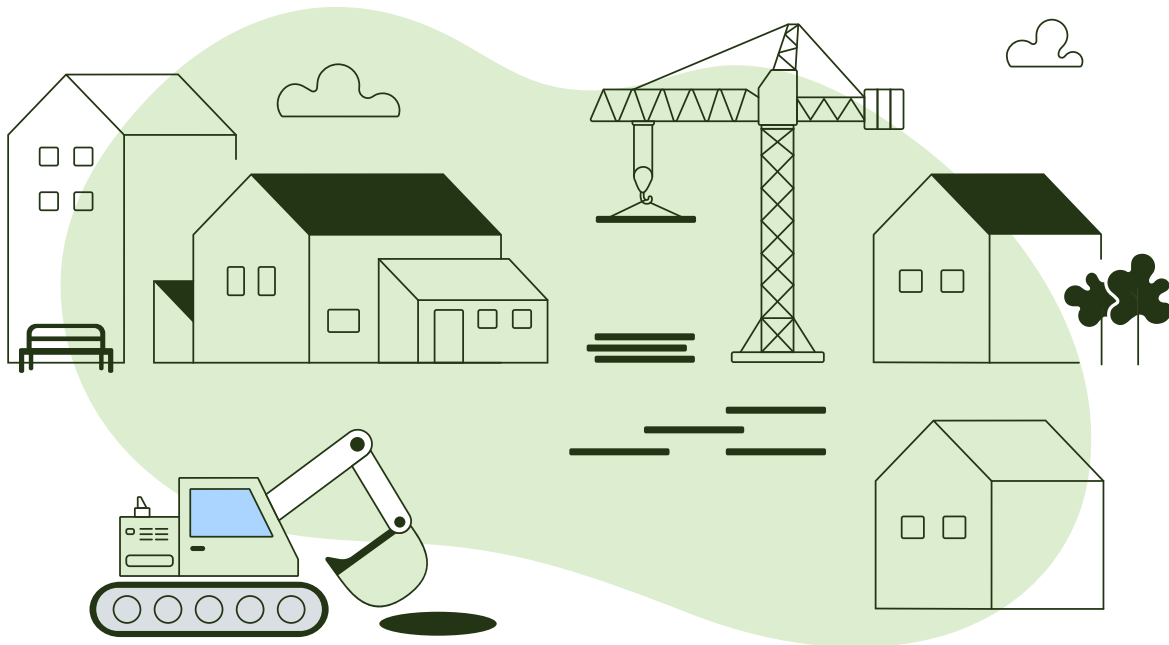
kommunal utleiebolig. I løpet av året økte det til over 760 barnefamilier. 230 kommuner anså det som middels til høy risiko for at de får lenger ventetid på kommunal bolig for sårbare grupper. Dette har holdt seg stabil gjennom året.

I 2025 ga Husbanken Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) et FoU-opdrag for å undersøke hvordan konsekvensen av et presset leiemarked kan måles og kvantifiseres¹⁾. Rapporten viser hvordan man kan forstå fortregning på leiemarkedet, og forklarer hvordan press på leiemarkedet kan være med på å skape fortregningseffekter, både på husstand- og samfunnsnivå. Direkte fortregning er når husstanden må flytte fra en bolig, mens indirekte fortregning er når husstanden ikke har råd til en egnet bolig i det området de ønsker å bo. Rapporten presenterer to indikatorsett – ett for press og ett for fortregning – som Husbanken kan bruke for å følge utviklingen på leiemarkedet over tid.

Kunnskapsprosjekter for bedre statistikk om leiemarkedet

Et solid kunnskapsgrunnlag er nødvendig for å utvikle og iverksette boligpolitikk, både nasjonalt og lokalt, og for å støtte kommunene i deres planarbeid. I det norske leiemarkedet dominerer privat utleie, og syv av ti utleieboliger leies ut av privatpersoner. Kunnskapen om tilbudssiden i det norske leiemarkedet er begrenset av utilstrekkelig statistikk. I 2025 har Norkart i samarbeid med SØA gjennomført to prosjekter for Husbanken for å bidra til bedre registerdata om leieboliger.

¹⁾ Digital tjeneste hvor kommunene melder inn til Husbanken sine planer om blant annet utleieboliger og svarer på noen spørsmål innen 31. januar hvert år.



Det ene prosjektet har sett på mulighetene for å få bedre informasjon om boliger blir brukt eller potensielt kan bli brukt til utleie ved å bruke registerdata¹⁾. SSBs boforholdsstatistikk gir i dag tall på hvor mange husstander som leier bolig, ikke hvor mange leieboliger som faktisk finnes. Antallet leieboliger er antagelig en god del høyere enn antallet leietakere.

Norkart/SØA har koblet informasjon fra matrikkel og folkeregisteret for å få en bedre forståelse av hvordan boligene faktisk blir brukt. Analysen identifiserer 539 000 utleieboliger, som på landsbasis vil si at 17 prosent av alle boliger er utleieboliger. Studentboliger er ikke tatt med i tellingen. Rapporten gir et godt grunnlag for å forstå hvordan boforholdsregisteret er konstruert og behovene for forbedring i registeret.

I det andre prosjektet har formålet vært å få oversikt over omfanget og utviklingen av sokkelboligmassen i Norge²⁾. Sokkelboliger utgjør en stor og fleksibel del av leiemarkedet. Rapporten gir det første helhetlige estimatet av sokkelboligmarkedet i Norge, både registrerte og uregistrerte enheter. Sokkelboliger utgjør en langt større del av det norske leiemarkedet enn det som har vært dokumentert tidligere.

Analysene estimerer at det finnes om lag 241 000 sokkelboliger i Norge. De fleste er uregistrerte, og dermed lite synlig i statistikken. Sokkelboligmassen har hatt jevn, moderat vekst i perioden 2015–2025, med i snitt 1500 enheter i året. Veksten har vært sterkest i sentrale kommuner.

Omfang av og årsak til tomme boliger

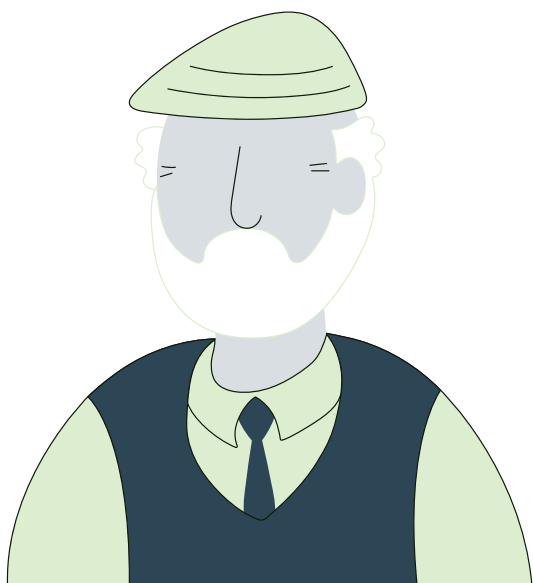
Norkart har i samarbeid med SØA kartlagt omfanget av og årsaker til tomme boliger i 2025³⁾. Formålet med prosjektet er å kartlegge hvor mange boliger som står tomme som faktisk kunne vært brukt som bolig. Dette finnes det ikke registerdata som kan gi et eksakt svar på, og det er derfor lagt til grunn en rekke avgrensninger og kriterier i beregningene.

Kort oppsummert anslår beregningene til NorKart/SØA at det finnes i overkant av 225 000 tomme boliger, inkludert fritidsboliger i tettbygde strøk, som kunne vært brukt som bolig¹⁾. Antallet tomme boliger har vært relativt stabilt fra 2023 til 2025. Prosjektet har levert data over tomme boliger på kommunenivå som gir mulighet til å følge dette opp i kommunedialogen.

¹⁾ Dette er 90 000 flere enn Asplan Viak estimerte i 2024, noe som i hovedsak skyldes forskjeller i metoden som er benyttet i beregningene.

De fleste tomme boliger er privateide og ligger ofte i usentrale områder. En relativt stor andel er arvede boliger med flere eiere, har lav standard og stort vedlikeholdsbehov. Gjennom analysene er det kartlagt en del tiltak som kan bidra til at flere tomme boliger kan bli tatt i bruk. For eksempel bedre oversikt over boligmasse, økonomiske insentiver til å ta boligene i bruk og regulering av boplikt. Rapporten peker på at det er behov for å jobbe videre med å forbedre metoden og tilgang til mer data for å få mer eksakt kunnskap om omfanget av tomme boliger.

En annen rapport som SØA og NorKart har skrevet på oppdrag fra Husbanken, gir kunnskap og konkrete anbefalinger for å styrke leiemarkedet i distriktskommuner¹⁾. Rapporten viser at utfordringene er strukturelle og sammensatte og nært knyttet til demografisk utvikling, boligstruktur og økonomiske rammebetingelser. Samtidig har distriktskommunene svært ulike forutsetninger for å håndtere disse utfordringene, både når det gjelder økonomi, kapasitet og markedsgrunnlag. For å møte utfordringene i leiemarkedet foreslår SØA og NorKart en rekke tiltak og virkemidler som særlig retter seg mot tre overordnede mål: å bidra til at eldre kan bo godt i egnede boliger, å stryke rekruttering og tilflytting av arbeidskraft og å øke distriktskommunenes attraktivitet.



Kartlegge kommunalt disponerte boliger som står tomme

Rapporten om omfanget av og årsaker til tomme boliger, ser også spesielt på kommunale boliger. At kommunale boliger står tomme, kan ha flere årsaker. For eksempel kortvarig tomgang mellom leietakere på grunn av vedlikehold, manglende samsvar mellom egenskaper ved boligen og brukernes behov, økonomiske og regulatoriske hindringer for rehabilitering og endring i demografi og bosetting av flyktninger. Rapporten presenterer flere mulige tiltak for å øke bruken av kommunale boliger.

I behovsmeldingen til Husbanken oppgir kommunene selv hvor mange kommunalt disponerte boliger som står tomme og som de mener kan tas i bruk, enten som de er eller med enkel ombygging. I januar 2025 oppga kommunene at de hadde til sammen 776 tomme boliger som står klare og 408 tomme boliger ville vært klare etter enkel ombygging eller istandsetting. Dette har fordoblet seg i løpet av et år. I januar 2026 var antallet boliger klare til bruk 1698 og antallet klare etter enkel ombygging/istandsetting 857.

Mangel på kommunale boliger

Ved utgangen av 2024 var det om lag 118 000 kommunalt disponerte boliger i Norge, en økning på 2000 fra 2023¹⁾. Økningen skyldes flere kommunalt innleide boliger. Økningene i antall kommunalt disponerte boliger de siste årene er i stor grad sammenfallende med økningen i antall flyktninger som kommunene har bosatt.

Antall søknader om kommunal disponert bolig har steget jevnt fra 2021, etter en stabil periode fra 2015. Hele økningen skyldes økt søknadsinngang til Oslo kommune.

Sett under ett har også andelen som får avslag på søknad om kommunal bolig økt etter 2021. Selv om det er store variasjoner mellom kommunene, viser tallene for landet samlet at det er press på den kommunalt disponerte boligmassen. Kommunene blir mindre i stand til å hjelpe nye søkere med en kommunal bolig. Dette viser seg også ved at det har vært en betydelig økning i kommunenes bruk av midlertidig botilbud, som blir omtalt senere i kapittelet. Kommunenes bruk av midlertidig botilbud er av SØA trukket frem som en indikator for fortrengning i leiemarkedet⁵⁾.

¹⁾ Tallene for 2025 er ikke klare før medio 2026. Tallene om kommunalt disponerte boliger og midlertidig botilbud er hentet fra SSB statistikkbanken KOSTRA – tjenestetall.

Tildelingskriterier og vilkår for å leie kommunale utleieboliger i Norge

BOVEL har på oppdrag fra Husbanken sett på kommunale vedtekter og retningslinjer for tildeling og vilkår for kommunale boliger¹⁾. Kommunene praktiserer streng behovsprøving for å få kommunal bolig på grunnlag av lokale retningslinjer og prioriteringer. Oppdraget ser nærmere på hvilke krav kommunene stiller, hvordan kravene blir formidlet og hvordan praksis varierer etter kommunestørrelse og sentralitet.

Fordi antallet kommunale boliger er begrenset, får ikke alle søkere som tilfredsstillende alle grunnkriteriene som alder, inntekt og botid, automatisk tildelt en bolig. Derfor har kommunene ofte kriterier for å prioritere mellom kvalifiserte søkere. De fleste kommuner bruker kommunale boliger som et virkemiddel for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Små distriktskommuner bruker oftere kommunale boliger som rekrutteringstiltak for tilflyttede ansatte. Sektoren er kjennetegnet av høy grad av behovsprøving, skjønnsmessige vurderinger og liten grad av rettighetsfesting. Mange kommuner gir mangelfull informasjon om ordningen ut til sine innbyggere, noe som kan medføre at personer med boligbehov ikke søker eller benytter klageadgangen.

Rapporten gir grunnlag for å vurdere de vanligste kriteriene for å få kommunal bolig juridisk, både vilkårene for å kunne søke og vilkårene som blir stilt for å få tildelt kommunal bolig.

Rapportering på antall bostedsløse

Antall bostedsløse ble kartlagt i 2025

Det er et mål at ingen skal være bostedsløse. Bostedsløshet fanges ikke opp i registerdata og må derfor kartlegges særskilt. Nasjonale kartlegginger er gjennomført hvert fjerde år siden 1996, men den planlagte kartleggingen i 2024 ble utsatt. Ny kartlegging ble gjennomført i uke 48 i 2025 etter samme hovedmetode som tidligere, men med mer begrenset informasjon om bakgrunn og årsaker. Resultatene vil foreligge i juni 2026.

Husbankens anslag viser at antall bostedsløse øker

For å følge utviklingen i antall bostedsløse mellom de nasjonale kartleggingene, har Husbanken utarbeidet et anslag på bostedsløsheten i Norge

siden 2021. Dette bygger på kartleggingen i 2020 og ser på utviklingen for flere datakilder og indikatorer. Husbanken har bedt om en rapportering på antall bostedsløse gjennom kommuneundersøkelsen. Disse anslagene er usikre, men gir et godt grunnlag for å si noe om tendenser. For 2025 har 75 kommuner rapportert, men det mangler data for flere større kommuner.

Per november 2025 har Husbanken anslått antall bostedsløse til å være om lag 5000. Dette er en økning på 300 bostedsløse fra 2024. Kommunene har innhentet tall på bostedsløse på noe ulike måter og tidsperioder. Oslo og Bergen har egne tellinger som er basert på metoden som brukes i de nasjonale kartleggingene. Til sammen har de to byene selv kartlagt 2000 bostedsløse.

Høyt nivå for antall husstander i midlertidig botilbud

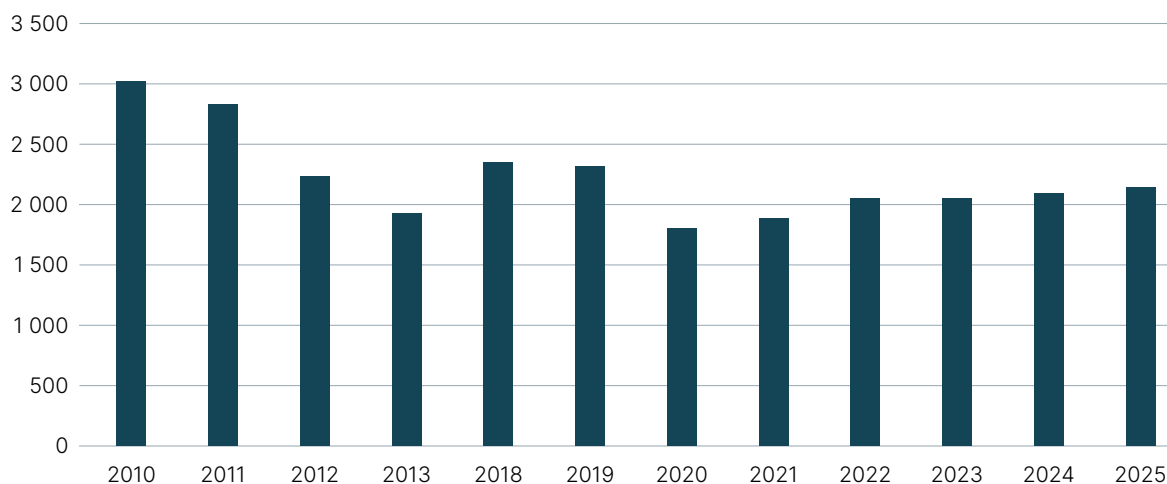
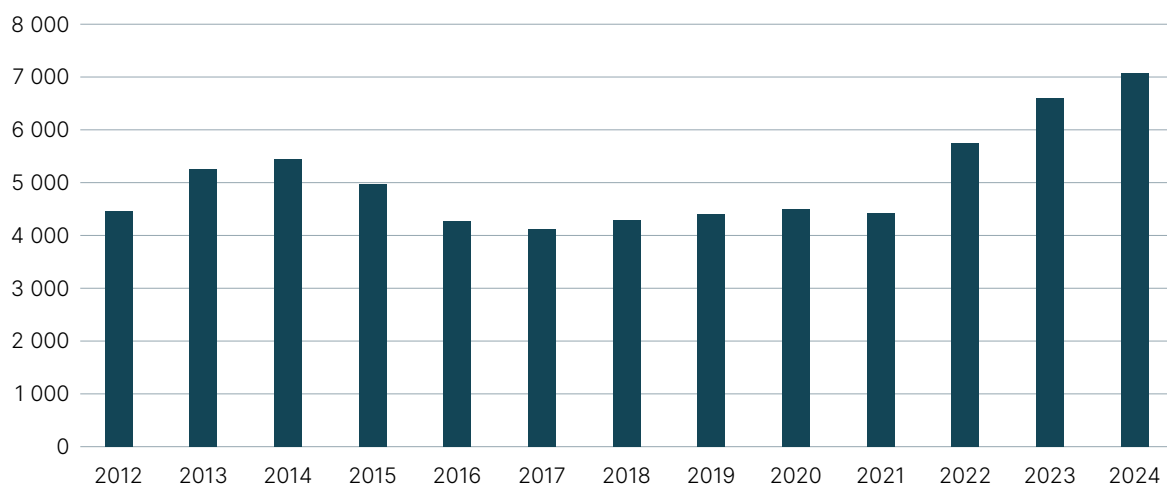
Sammen med de øvrige velferdsdirektoratene har Husbanken vurdert ulike indikatorer som kan gi mer kunnskap om bostedsløshet. Tre indikatorer er valgt ut:

- antall utkastelser fra bolig eller avholdte begjæringer om fravikelser
- antall husstander i midlertidig botilbud
- antall sosialhjelpsmottakere uten bolig

Tall fra Politidirektoratet viser at 2141 husstander ble kastet ut av boligen de leide i 2025. Det er 48 flere husstander enn året før. Tross økningen er det fortsatt under nivået før koronapandemien. Å redusere antall utkastelser har vært et tiltak for å forebygge at mennesker blir bostedsløse siden tidlig på 2000-tallet. Antallet holder seg relativt stabilt til tross for økte husleier og levekostnader.

I 2024 ble det rapportert om totalt 7077 husstander som oppholdt seg i midlertidige botilbud. Dette er det høyeste nivået som noen gang er registrert i KOSTRA. I tillegg oppholdt 188 seg i natthjem¹⁾ i 2024. Dataene bekrefter at bruken av midlertidig botilbud har økt kraftig med 60 prosent fra 2021. Mange andre europeiske land opplever det samme, og det har sammenheng med strukturelle forhold som press i boligmarkedet. I 2024 oppholdt 636 barnefamilier seg i midlertidige botilbud i Norge. Det har vært en markant vekst siden 2020 og en økning på nær 200 prosent.

¹⁾ Natthjem er en boform hvor beboer må forlate overnattingsstedet tidlig om morgenen og fyller ikke kravene etter sosialtjenesteloven § 27. Bruken har nå på det nærmeste opphørt.

Figur 3.2: Gjennomførte begjæringer¹⁾ om utkastelse fra leiebolig. Antall. 2010–2025.Figur 3.3: Husstander i midlertidig botilbud. Antall. 2012–2024²⁾.

For indikatorene «antall husstander i midlertidig botilbud» og «antall sosialhjelpsmottakere uten bolig» foreligger ikke 2025-data før medio 2026, men data fra 2024 kan si noe om utviklingen. I den siste nasjonale kartleggingen av bostedsløse i 2020 var midlertidig botilbud det vanligste oppholdsstedet blant bostedsløse med 31 prosent.

Det har vært en klar målsetting om at ingen skal bo over tre måneder i slike tilbud, noe som er presisert i rundskrivet til sosialtjenesteloven. I 2024 varte 24 prosent av oppholdene over tre måneder. Dette

omfattet 1725 personer som er en økning, men samtidig synes andelen lange opphold å flate ut.

Tre prosent av sosialhjelpsmottakerne er rapportert som bostedsløse. Dette utgjør 4841 husstander og er på samme nivå som i 2024. Definisjonen av bostedsløse er tilnærmet den samme som benyttes i kartleggingene av bostedsløse. Disse husstandene vil få registrert sin bosituasjon i NAV-kontorenes fagsystemer, og dette blir igjen rapportert årlig til SSB i KOSTRA. Sosialhjelp er en viktig inntektskilde for bostedsløse. Indikatoren vil si noe om hvor mange bostedsløse som er i kontakt med NAV.

¹⁾ Kilde: Politidirektoratet.

²⁾ Kilde: SSB, statistikkbanken, tabell 12015

Lav, men stabil etterspørsel etter lån til utleieboliger

Lån til utleieboliger skal bidra til flere egnede utleieboliger for husstander som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. Husbanken kan gi lån til utleieboliger til kommuner som sannsynliggjør at prosjektet bidrar til flere egnede kommunalt disponerte utleieboliger og flere boliger som dekker behovet til målgruppene.

Husbanken kan også gi lån til utleieboliger til private virksomheter som inngår en langsiktig tilvisningsavtale med kommunen. Kommunen har da en eksklusiv rett til å bruke 40 prosent av boligene til økonomiske vanskeligstilte i minst 20 år. De øvrige boligene kan foretaket leie ut på det private markedet.

Sett i forhold til 2024, har det vært en liten oppgang i antall inngåtte tilvisningsavtaler mellom kommuner og private utbyggere, selv om samlet antall boliger i prosjektene er noe lavere. Av 293 boliger finansiert med lån til utleieboliger er 156 boliger kommunalt disponerte utleieboliger. Husbanken ga tilsagn om lån til utleieboliger for nær 702 millioner i 2025. Dette er noe lavere enn i 2024, men mer enn en halvering fra 2023. 93 prosent av lånebeløpet ble gitt til aksjeselskap, mens syv prosent ble gitt til stiftelser.

I tillegg til de 293 boligene som er finansiert med lån til utleieboliger har Husbanken til sammen finansiert i underkant av 3900 utleieboliger gjennom andre låne- og tilskuddsordninger, som lån til boligkvalitet, tilskudd og lån til studentboliger og investeringstilskudd.

I behovsmeldingen for 2025, var det 36 kommuner som oppga at de hadde planer om å benytte tilvisningsavtaler for å anskaffe kommunalt disponerte utleieboliger. Det ble gitt tilsagn til prosjekter i kun 17 kommuner. Kommunene hadde altså planer og ambisjoner om å anskaffe langt flere utleieboliger i 2025 enn det som ble resultatet.

Til tross for gode rammebetingelser på lån til utleieboliger i Husbanken og økte leiepriser, er det fortsatt krevende for kommuner og utbyggere å få oppfylt tilstrekkelige økonomiske forutsetninger i utleieprosjektene. Selv om antall søknader fortsatt er på et tilsvarende nivå som tidligere år, er det en tendens at langt færre prosjekter blir endelig godkjent for lån. I 2025 ble 2/3 av opprinnelig antall omsøkte boliger godkjent for lån. Dette var tilsvarende andel som i 2024.

Selv om det er krevende, er det mange kommuner som får til flere prosjekter med gode boliger i gode bomiljøer, slik eksemplene under viser. De har et godt samarbeid med aktører i egen kommune og region for å fremskaffe utleieboliger, og Husbanken ønsker at erfaringer fra disse skal komme flere til gode. Å legge til rette for nettverksmøter mellom kommuner og utbyggere gjennom Husbankens regionkontor, er et viktig tiltak for å skape gode samarbeidsarenaer for å fremskaffe utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Husbanken øst har etablert et slikt nettverk av mellomstore kommuner som ligger sentralt i deres region. Kommunene som ble invitert til å delta var Kongsberg, Ringerike, Drammen, Asker, Ullensaker, Lørenskog, Lillestrøm, Fredrikstad og Sarpsborg. I tillegg ble Norsk Eiendom, Leieboerforeningen og KS invitert inn. Det er avholdt to fysiske samlinger i 2025. Der ble det satt søkelys på ulike forhold rundt lån til utleieboliger og tilvisningsavtaler.

Tabell 3.15: Lån til utleieboliger. Millioner kroner og antall boliger. 2022–2025.

Lån til utleieboliger	2022	2023	2024	2025
Tilsagnsbeløp	762	1 395	815	702
Totalt antall boliger	257	601	333	293
Antall kommunalt disponerte utleieboliger ¹⁾	113	302	148	156

¹⁾ Utleieboliger med tilvisningsavtaler og tildelingsavtaler

Eksempler

Lån til utleieboliger

Våningshus ble utleieboliger

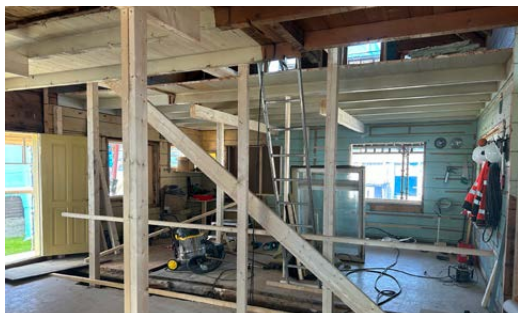


Foto: Husbanken

Fjord kommune i Møre og Romsdal har et boligmarked preget av lav boligbygging og begrenset omsetning. Dette gjør det krevende for kommunen å skaffe egnede boliger til ulike formål. I 2023 inngikk kommunen derfor en tilvisningsavtale med en privat utbygger om å kjøpe det tidligere våningshuset på et småbruk. Boligen ble bygget om til en tomannsbolig før utleie.

Løsningen var mulig på grunn av en lav kjøpesum, og innebar at gjenbruk og ombygging av en eksisterende bolig ble både rimeligere og mer miljøvennlig enn å bygge nye boliger. Samtidig bidro prosjektet til å utnytte eksisterende bygningsmasse i et område med begrenset nybygging.

Prosjektkostnadene var på 3,5 millioner kroner. Utbyggeren fikk 2,2 millioner i lån til utleieboliger og én million kroner i tilskudd til utleieboliger fra den midlertidige gjeninnførte ordningen. Tomannsboligen sto ferdig i september 2025. Hver halvdel på fire rom og 68 kvadratmeter leies ut for 8500 kroner i måneden.

91 nye utleieboliger i Sarpsborg



Foto: Tage Solberg

I Brusemyrlia i Sarpsborg har kommunen inngått tilvisningsavtale på 91 nybygde utleieboliger, og har til enhver tid tilgang til inntil 37 av boligene i 20 år. Brusemyrlia ligger i bydelen Borgenhaugen cirka tre kilometer fra sentrum. Etter at dette prosjektet sto ferdig i desember 2025, er det totalt 236 tilvisningsleiligheter i Sarpsborg, hvor kommunen kan henvise til 110 av dem.

Prosjektet som sto ferdig desember 2025 består av moderne og energieffektive rekkehus og flermannsboliger med ett til fire soverom. Boligene er dermed godt egnet både for barnefamilier og andre målgrupper i boligmarkedet. Utearealene er store og fine med benker, lekestativer, lekeområder, sykkelparkering og drivhus.

Månedssleie vil ligge på et sted mellom 12 900 og 19 000 kroner avhengig av størrelse. Utbygger har fått 275 millioner kroner i lån til utleieboligene av de totale prosjektkostnadene på vel 376 millioner kroner.

12 nye boliger i Meløy til leie og salg



Foto: Silje-Mari Karlsen

Meløy kommune i Nordland trengte større bredde og variasjon i boligtilbudet, spesielt leiligheter til eldre som vil kvitte seg med eneboligen og unge på jakt etter sin første bolig. På Ludvikmarka i Ørnes er det bygget et kombinasjonsbygg med totalt tolv boliger. Åtte av dem er utleieboliger, der kommunen har disposisjonsrett for tre av boligene til vanskeligstilte på boligmarkedet. De fire andre er for salg.

Alle boligene både for utleie og salg har gjennomgående høy standard, moderne kjøkken og bad, samt ildsted i stuen. Trappfri adkomst fra asfaltert parkeringsplass, og gåavstand til Ørnes sentrum med blant annet dagligvarebutikker, apotek, legekontor og frisør. Det er et barnevennlig område med lekeplass, og hver leilighet har sin egen uteplass. Boligene er bygget etter Husbankens krav til livsløpsboliger og har i tillegg miljøkvaliteter. Hver bolig er 76,6 kvadratmeter og ble ferdigstilt i april 2025.

Salgspris på de fire eieboligene var i underkant av fire millioner kroner. Husleien i utleieboligene ligger på mellom 15 000 og 16 000 kr i måneden. Utbygger har mottatt 23 millioner kroner i lån til utleieboliger og vel 13 millioner kroner i lån til boligkvalitet. Siden Meløy er en distriktskommune, aksepterte Husbanken en høyere belåningsgrad i lån til boligkvalitet enn i andre deler av landet.

16 utleieboliger til flyktninger i Sortland



Foto: Kjartan Larssen, Sortland Boligstiftelse.

Sortland kommune i Nordland hadde et stort behov for flere utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, primært flyktninger. I Bakkelia ble det derfor bygget 16 nye boliger som stod ferdige våren 2025. Boligene er fordelt på to bygg, og det er fire to-roms på 40 kvadratmeter og fire tre-roms på 50 kvadratmeter i hvert bygg.

Boligene ligger i et etablert boligfelt med ulike boligtyper sentralt på Sortland. Det er gangavstand til blant annet barnehage, barneskole, dagligvarebutikk, idrettshall og turområde.

Sortland Boligstiftelse eier boligene og har inngått tilvisningsavtale med kommunen. Prosjektkostnadene var 35 millioner kroner, og Husbanken ga et lån på kr 29,8 millioner kroner. Husleien blir indeksregulert hvert år, og da søknaden ble behandlet lå leieprisene mellom 10 500 og 11 500 kroner i måneden.

Kommunen opplyser å være godt fornøyd med boligene som bidrar til å bosette flyktninger.

Tre utleieboliger med livsløp i Alta



Foto: Stiftelsen boligutleie i Alta

I et boligfelt like utenfor Alta sentrum har Stiftelsen boligutleie i Alta bygget tre nye utleieboliger i en tilvisningsavtale med kommunen. De tre livsløpsboligene er 60 kvadratmeter store med en månedlig leiepris på 15 800 kroner. Kommunen henviser søkere til alle tre boligene, og det er eldre som er prioritert.

Boligene ble ferdigstilt i juni 2025. Husbanken har delfinansiert boligene med 9,4 millioner kroner i lån til utleieboliger av prosjektkostnadene som ble elleve millioner kroner.

Husbanken gir driftstilskudd til Leieboerforeningen

Leieboerforeningen mottok støtte fra Husbanken over tilskudd til leieboerorganisasjoner, som er et eget formål under tilskudd til boligtiltak. Foreningen har kontor i Oslo, men dekker hele landet. Det totale medlemstallet ved inngangen til 2025 var på 6149. Dette er en økning på tolv prosent sammenliknet med året før.

Foreningens mål er å ivareta medlemmers interesser overfor utleiery, myndigheter og andre. Leieboerforeningen gir juridisk bistand i en rekke saker, i tillegg har de en boligsosial avdeling som blant annet jobber med å bistå vanskeligstilte husstander økonomisk og sosialt. Foreningen har også en boligpolitisk avdeling som jobber for en mer velfungerende boligsektor.

Leieboerforeningen har også fått tilskudd til boligtiltak til prosjektet «Samtaler om bustadpolitikk». Prosjektet ble gjennomført som en serie med frokostmøter som tok opp deler av leiepolitikken som til vanlig får lite oppmerksomhet:

- leiesektoren i skyggen av eierlinja
- den boligsosiale politikken
- likestilling i boligpolitikken
- ikke-kommersielle utleieboliger

Frokostmøtene har vært gratis og åpne for alle. I etterkant er det laget temahefter, som vil bli publisert gjennom Leieboerforeningens nyhetsbrev og sosiale kanaler og gjort tilgjengelig på foreningens nettside.





3.3 Bostøtten er fortsatt viktig for husstander med lav inntekt og høye boutgifter

Bostøtten er det viktigste boligsosiale virkemiddelet for å hjelpe husstander med lav inntekt og høye boutgifter. I 2025 mottok over 134 000 husstander bostøtte, hvorav 44 700 var barnefamilier. Ni av ti var leietakere.

Hovedtrekk i 2025: Forventet reduksjon i antall mottakere

Husbanken forvalter bostøtteordningen i samsvar med lov og forskrift om bostøtte. Bostøtten skal bidra til at husstander med lave inntekter og høye boutgifter har en egnet bolig.

Mellom 89 600 og 100 100 husstander mottok bostøtte hver måned i 2025. Rundt 134 100 husstander mottok bostøtte for minst én måned, det er over 21 700 færre husstander enn i 2024. Husbanken utbetalte om lag 4,1 milliarder kroner i bostøtte i 2025. Til sammenlikning ble det utbetalt totalt 3,8 milliarder kroner i bostøtte i 2024.

Det høye antallet i foregående år, skyldes i stor grad den midlertidige reduserte egenandelen som ble avsluttet fra og med april 2024. Reduksjonen i antall mottakere for 2025 henger sammen med dette. At utbetalt bostøtte samtidig har økt med om lag 300 millioner kroner sammenliknet med fjoråret, skyldes blant annet at mange av tiltakene som ble iverksatt i løpet av andre halvår 2024 ga budsjetteffekt for hele 2025.

Videre viser nøkkeltallene for 2025 følgende (illustrert i [tabell 3.16](#)):

- Snittutbetalingen per måned økte med 428 kroner sammenliknet med 2024. Dette må sees i sammenheng med at gjennomsnittlige boutgifter økte med 14 prosent fra 2024, og at tiltak fra 2024 som bidro til at man fikk mer boutgifter lagt til grunn, som nevnt fikk effekt for alle måneder i 2025. I tillegg har gjennomsnittsinntekten falt med over 400 kroner fra fjoråret, som i stor grad skyldes en høyere andel bostøttemottakerne med svært lav skattepliktig inntekt. Disse mottakerne får lagt til grunn en lavere egenandel og dermed høyere bostøtteutbetaling.
- Andelen med boutgifter over tak har økt med to prosentpoeng. Det kan tyde på at boutgiftene har økt mer enn prisjusteringen av de boutgiftsrelaterte satsene i regelverket.
- 44 700 barnefamilier mottok bostøtte i løpet av 2025, noe som er nedgang på om lag 6600 familier fra 2024. Nedgangen henger sammen med at det midlertidige regelverket falt bort, og andelen mottakere med barn er på samme nivå som ved utgangen av 2024.
- Det har vært en nedgang i antall mottakere med varige ytelser fra folketrygden, uføretrygd og alderspensjon. I begge grupper, men særlig førstnevnte, var det mange husstander som hadde kommet til på grunn av det midlertidige regelverket som falt bort i 2024.
- Økningen av mottakere med arbeidsavklaringspenger (AAP) og dagpenger har sammenheng med skjermingsordningen som ble innført fra 1. januar 2025. Ordningen skal sørge for at mottakere av disse ytelsene ikke opplever svingninger i inntektsgrunnlaget for bostøtteberegningen, som følge av tre utbetalinger i én og samme kalendermåned med utbetalingssyklusen på 14 dager.
- Antall mottakere med introduksjonsstønad har gått jevnt nedover gjennom 2025, som må sees i sammenheng med at bosettingen av flyktninger har avtatt de seneste årene.

Tabell 3.16: Nøkkeltall for bostøtteordningen.2021–2025.

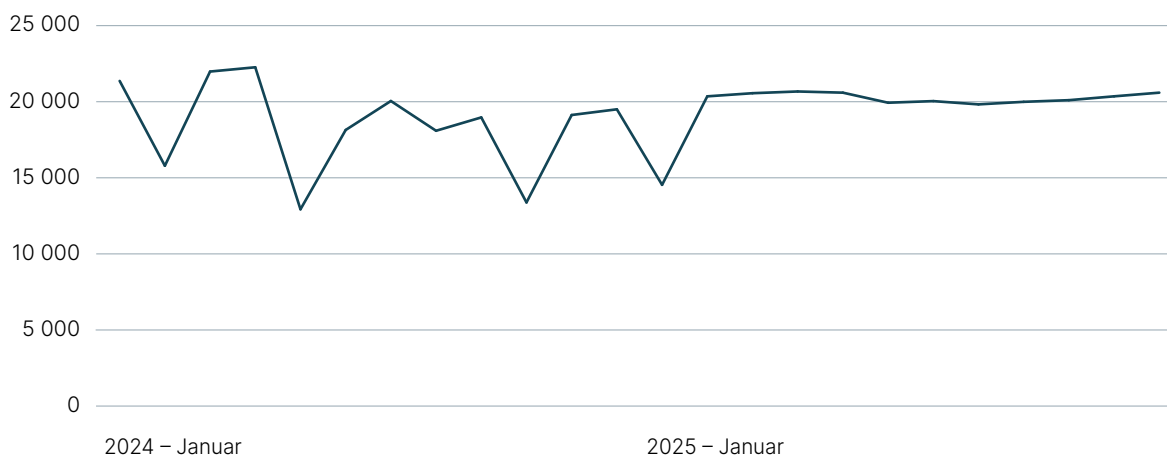
Nøkkeltall ¹⁾	2021	2022 ²⁾	2023 ²⁾	2024 ²⁾	2025
Antall husstander som søkte om bostøtte	149 638	172 601	190 824	189 317	169 529
Antall husstander som mottok bostøtte	116 304	138 081	152 718	155 817	134 097
Utbetalt bostøtte (millioner kroner)	2 714	3 262	3 610	3 781	4 100
Utbetalt strømstøtte til bostøttmottakere (millioner kroner)	580	1 414	1 163	569	–
Gjennomsnittlig månedlig utbetalt bostøtte per husstand (kroner)	2 863	2 850	2 805	3 142	3 570
Gjennomsnitt månedlig boutgift per husstand (kroner)	8 784	9 135	9 638	10 291	11 107
Gjennomsnitt månedlig inntekt per husstand (kroner)	12 567	15 961	17 489	16 440	16 018
Andel husstander med boutgifter over tak ved utgangen av året	73	74	76	74	76
Andel barnefamilier ved utgangen av året	29	30	31	32	32
Andel i eiebolig ved utgangen av året	11	13	13	11	10
Andel i leiebolig ved utgangen av året	89	87	87	89	90
Antall husstander med uføretrygd	18 314	30 334	33 195	31 067	17 829
Antall husstander med alderspensjon	14 437	17 415	18 312	17 942	16 246
Antall husstander med AAP	25 280	30 119	32 712	32 478	35 640
Antall husstander med dagpenger	11 657	10 693	10 067	7 804	9 174
Antall husstander med introduksjonsstønad	5 001	7 521	15 302	18 356	17 048
Antall husstander med årlig inntekt under 50 000 kroner	42 310	42 217	46 988	52 722	50 149

Endringer i bostøtten i 2025

Fra og med 1. januar fikk mottakere av AAP og dagpenger skjermet deler av inntekten sin, dersom de fikk tre utbetalinger av ytelsen i én samme måned. [Figur 3.4](#) viser hvordan antall mottakere med AAP er betydelig stabilisert fra måned til måned i 2025 sammenliknet med 2024.

Prisjusteringen av satsene som er oppgitt i kronebeløp i bostøtteregulverket skjer 1. juni hvert år. Dagens prisjusteringsmodell ble innført i 2017, med mål om at verdien av bostøtten i større grad opprettholdes fra år til år. Alle satser knyttet til beregningen av boutgifter ble oppjustert med 2,7 prosent, mens satser knyttet til beregningen av egenandel ble oppjustert med 4,1 prosent.

Figur 3.4: Antall mottakere av bostøtte med AAP, per måned i 2024 og 2025.



¹⁾ Årstall for terminer som ble utbetalt i 2021–2025. Tilpasninger er gjort for å få bedre sammenlikningsgrunnlag mellom årene.

²⁾ Midlertidig økte satser i hele eller deler av året.

Ny kunnskap om bostøtte i 2025

Det er levert flere utredninger om bostøtteordningen i 2025.

Senter for bolig- og velferdsforskning (BOVEL) leverte på oppdrag fra Husbanken et notat, hvor formålet var å vurdere behovet for og se på tiltak, for at bostøtten kan bli mer forutsigbar, særlig for barnefamilier^{u)}. Bovel er kritiske til forslag om både utvidet beregningsperiode og å fryse bostøtte for lengre perioder om gangen, som ble fremmet av ekspertgruppen for barn i fattige familier. De peker på at det å beregne og utbetale bostøtte månedlig kan bidra til å stabilisere inntektssvingninger, og anbefaler at dagens system videreføres.

I et annet notat, levert på oppdrag fra Kommunal og distriktsdepartementet (KDD), diskuterer BOVEL om bostøtten bør beregnes med utgangspunkt i husstandenes faktiske, dokumentert boutgifter, eller om den bør være en fast støtte basert på forhåndsbestemte kriterier^{v)}. Bovel foreslår å beholde og forbedre dagens modell med faktiske boutgifter, men peker på at det er behov for å tilpasse boutgiftstaket, for å gjøre de mer treffsikre på det reelle behovet.

NTNU Samfunnsforskning leverte på høsten en rapport til Husbanken som så nærmere på bostøtten sitt samspill med andre ytelser, særlig økonomisk sosialhjelp^{w)}. Rapporten finner at en betydelig andel av bostøttemottakerne også mottar sosialhjelp, og har videre analysert en rekke kjennetegn for hvem dette er. I tillegg er det foretatt intervjuer med utvalgte kommuner om samspillet, som sammen med de kvantitative analysene legger grunnlaget for å vurdere forbedringspunkter i samspillet. Forskerne peker særlig på tiltak som kan forbedre informasjonsutviklingen med bostøtte ved saksbehandling av sosialhjelp.

I desember leverte Husbanken sin egen bostøtte-analyse for 2025^{x)}. I analysen vurderes det hvor godt bostøtten treffer formålet, blant annet gjennom å se på hvordan bostøtteutbetalingen har utviklet seg for noen eksempelhusstander over tid. Utbetalingen sees i sammenheng med størrelsen på og utviklingen i husstandens boutgifter og inntekter. Analysen viser at bostøtten fortsatt er viktig for husstander med høye boutgifter og lave inntekter, men at den for flere grupper dekker en mindre andel av boutgiftene enn tidligere, særlig i områder med høy prisvekst. Årsakene er sammensatte, men funnene i analysen tyder på at én av konsekvensene antakeligvis er

økt behov for økonomisk sosialhjelp. Avslutningsvis konkluderer analysen med at det er behov for å fortsette å diskutere og tydeliggjøre bostøttens innretning fremover.

Like før jul satt Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) ned et utvalg som skal se på bostøttens rolle. Utvalget skal vurdere bostøtteordningens formål og rolle bredt, både for husholdningene og som en del av bolig- og sosialpolitikken. Utvalget skal levere en NOU innen 31. desember 2026.

Nye saksbehandlere lærer om bostøtte

Husbanken satser på digital opplæring. I 2025 ble det arrangert seks webinarer for om lag 350 nye kommunale saksbehandlere av bostøtte. Opplæringen omfatter både regelverk og bruk av bostøttesystemet som alle kommuner er knyttet til. Det ble også holdt et webinar om integrasjon mot matrikkelen. I tillegg er en rekke opplæringsvideoer og webinarer tilgjengelig i bostøttesystemet for kommunale saksbehandlere.

Stort omfang av henvendelser

Husbanken har en saksbehandlergruppe (bostøttepoolen) som svarer på alt av henvendelser knyttet til bostøtte. Denne gruppen behandler klagesaker og etterbehandlinger av ordinære bostøttesaker, innsigelser og klager knyttet til etterkontroller, generelle henvendelser, telefonhenvendelser fra kommuner og andre.

Innkomne saker i 2025:

- 7191 klager som gjaldt ordinær bostøtte
- 1907 innsigelser og klager knyttet til etterkontroller
- 6815 diverse skriftlige henvendelser
- 4358 inngående telefonsamtaler

Klagenemnda for Husbanken har i 2025 behandlet 48 klager som gjelder bostøtte. Ingen fikk medhold. Én sak gikk til Sivilombudet, uten at ombudet hadde noen merknader.

Omfanget av innkomne saker er ubetydelig endret fra 2024 til 2025. Saksbehandlingstiden for ordinære klagesaker har gått ned til seks dager.

Forbedret kvalitet i saksbehandlingen

Husbanken har i 2025 gjennomført to kvalitetskontroller av bostøttearbeidet i tråd med instruks for internkontroll. Det ble kontrollert om saksbehandlingen var i samsvar med regelverket og om sakene var tilstrekkelig dokumentert. Stikkprøvene avdekket få avvik og viser at kvaliteten i saksbehandlingen er god.

For å modernisere og effektivisere bostøttearbeidet, har Husbanken igangsatt et arbeid for å innlemme kunstig intelligens som verktøy for kommunene i spørsmål knyttet til regelverk og prosess.

Fortsatt mange elektroniske søknader

82 prosent av bostøttesøknadene ble sendt inn elektronisk i 2025 mot 77 prosent i 2024 og 76 prosent i 2023. Kommunene erfarer at særlig nyankomne flyktninger søker på papir, fordi de mangler elektronisk ID.

Om lag 65 prosent av ordinære bostøtteklager sendes inn digitalt. Fra 2025 kan flere benytte elektronisk klage. Kommunen kan også laste opp papirklager i bostøttesystemet.

Kontrollerte meldepliktige inntekter

I 2025 etterkontrollerte Husbanken meldepliktige inntekter og formue for 2024. Meldepliktige inntekter omfatter kapital-, nærings- og utenlandsinntekter som søkerne selv har ansvar for å oppdatere i bostøttesøknaden.

Resultatet av etterkontrollene var at 5421 bostøttlemottakere samlet fikk etterbetalt 19,6 millioner kroner, mens 3557 bostøttlemottakere fikk varsel om å innbetale i alt 43,8 millioner kroner. En del krav blir avsluttet eller redusert ved innsigelse eller klage. Den vanligste årsaken til tilbakekrav, var at søker hadde rapportert for lav formue eller for lav næringsinntekt.

Til sammenligning fra kontrollen i 2024 fikk 6343 bostøttlemottakere utbetalt 22,5 millioner kroner, og 3713 bostøttlemottakere varsel om å innbetale i alt 49 millioner kroner.

I 2025 ble det i tillegg gjennomført en korrigeret etterkontroll for 2023 som omfattet 117 saker. Det viste seg at den opprinnelige etterkontrollen ikke var korrekt i disse sakene, fordi én eller flere personer i husstanden ikke hadde fått fastsatt skatteoppgjøret for 2023 på det tidspunktet opprinnelig etterkontroll ble foretatt.

Etterkontroll av studenter

Studenter har som hovedregel ikke rett til bostøtte. Unntak gjelder for studenter med barn, studenter som deltar i et offentlig program for arbeidskvalifisering, samt studenter som bor sammen med foreldrene sine. Husbanken kontrollerer saker mot Lånekassen hver måned. I tillegg blir det gjennomført en årlig etterkontroll for å fange opp studenter som er registrert sent hos Lånekassen og som ikke blir omfattet av de månedlige kontrollene.

I februar 2025 kontrollerte Husbanken studieåret 2024. Det ble sendt ut varsel til 136 mottakere med et samlet tilbakebetalingskrav på 799 086 kroner. I alt 45 saker ble avsluttet, slik at 91 mottakere til slutt fikk vedtak om å betale tilbake hele eller deler av beløpet.

Til sammenligning ble det for studieåret 2023 sendt ut varsel til 171 mottakere med et samlet tilbakebetalingskrav på 820 000 kroner, mens det for studieåret 2022 ble sendt ut varsel til 247 mottakere med et samlet tilbakebetalingskrav på i overkant av 1,7 millioner kroner.

Innkrevning av feil utbetalt bostøtte hos innkrevingsmyndigheten i Skatteetaten (IM)

IM forsøker å få til en frivillig nedbetalingsavtale og tar hensyn til at bostøttlemottakeren skal ha midler til nødvendig livsopphold. IM følger opp med purringer og varsel om utleggsforretning. Hvis bostøttlemottakeren har midler til å betjene kravet blir det trekk i lønn/trygd, eller eventuelt utlegg i bolig.

IM krevde inn om lag 41 millioner for feil utbetalt bostøtte i 2025 mot 45,7 millioner i 2024. Nedgangen på om lag en fem millioner skyldes at om lag 38 prosent færre krav ble overført til IM.

Arbeid med endringer i bostøtteleven

Husbanken har bistått departementet i arbeidet med å forberede endringer i bostøtteleven. Forslagene, som har vært ute på høring, skal sørge for at Husbanken har tilstrekkelig rettslig grunnlag for å behandle personopplysninger. De foreslåtte endringene gir et klart behandlingsgrunnlag for automatiserte avgjørelser. Adgangen til å behandle personopplysninger til forskning, statistikk og analyse blir presisert, og at Husbanken kan bruke personopplysninger når det er nødvendig for å teste, drifte eller utvikle IT-systemer.

3.4 Stort utlånsvolum, færre boliger

I 2025 hadde Husbanken en rekordstor låneramme satt av til å bygge nye boliger og oppgradere eksisterende boliger. Det ble gitt tilsagn for hele rammen, men til færre boliger enn i 2024. Det er særlig kostnadene til å bygge miljøvennlige boliger som har økt kraftig gjennom 2025.

Fortsatt stort utlånsvolum for lån til boligkvalitet, men lån til færre boliger totalt

Lån til boligkvalitet skal bidra til å utvikle boligkvaliteter som fremmer miljø og tilgjengelighet i nye og eksisterende boliger. Lånet gis til prosjekter med høyere krav til tilgjengelighet eller miljø enn kravene i byggt teknisk forskrift (TEK). Husbanken ga i 2025 tilsagn på om lag 13,8 milliarder kroner. Dette innebar en økning i utlånsvolum med cirka 2,5 milliarder fra 2024, da det ble gitt tilsagn om lån til boligkvalitet med 11,3 milliarder kroner.

Selv om Husbanken gir tilsagn, betyr ikke det nødvendigvis at lånet blir utbetalt. Et tilsagn fra Husbanken er et vedtak om mulig finansiering, men innebærer ikke alltid at prosjektet blir gjennomført eller at lånet blir utbetalt. Ikke alle boligkjøperne i et prosjekt velger husbankfinansiering, eller de har behov for et lavere lånebeløp enn det som er satt av. Dette gjelder spesielt de største boligene, som typisk kjøpes av personer med betydelig egenkapital i bolig. Tilsagnstallene viser derfor bare et potensial for boligbygging og utlånsvolum innenfor låneordningen, og gir en indikasjon på Husbankens rolle i markedet.

På grunn av den kraftige økningen i byggekostnader, finansierte Husbanken færre boliger i 2025 enn i

2024 til tross for økningen i utlånsvolum. I 2025 ga Husbanken lånetilsagn til 3545 boliger innenfor denne låneordningen. Dette var en nedgang på cirka 300 boliger fra 2024.

Husbanken finansierte bygging av 2802 miljøvennlige boliger, noe som er en økning på 325 boliger fra 2024. For livsløpsboliger var det en moderat nedgang fra 240 boliger i 2024 til 213 boliger i 2025.

Gjennomsnittlig prosjektkostnad per miljøvennlig bolig økte med 580 000 kroner fra cirka 5 millioner kroner i 2024 til i underkant av 5,6 millioner i 2025. Gjennomsnittlig prosjektkostnad per livsløpsbolig økte med cirka 170 000 kroner, fra 4,4 millioner i 2024 til i underkant av 4,6 millioner i 2025.

Husbanken gir lån til oppgradering, hovedsakelig til borettslag. I 2025 ga Husbanken tilsagn for cirka 500 millioner kroner til å oppgradere 530 boliger. Dette var en stor nedgang fra 2024, da Husbanken ga lån til å oppgradere 1141 boliger. Som det framgår av [tabell 3.17](#) så varierer antall tilsagn generelt nokså mye fra det ene året til det neste. Gjennomsnittlig prosjektkostnad per bolig i oppgraderingssakene økte med cirka 90 000 kroner, fra 695 000 kroner i 2024 til 785 000 kroner i 2025.



Tabell 3.17: Lån til boligkvalitet fordelt på formål. Tilsagn. Antall boliger. 2021–2025.

Låneformål	2021	2022	2023	2024	2025
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	379	898	1 121	2 477	2 802
Lån til oppføring av livsløpsboliger	393	147	214	240	213
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	477	477	720	1 141	530
Totalt	1 249	1 522	2 055	3 858	3 545

Tabell 3.18: Lån til boligkvalitet fordelt på formål. Tilsagn. Millioner kroner. 2021–2025.

Låneformål	2021	2022	2023	2024	2025
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	1 149	2 715	4 440	9 659	12 420
Lån til oppføring av livsløpsboliger	1 208	503	692	872	848
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	250	360	378	809	498
Totalt	2 607	3 578	5 510	11 340	13 766

Tabell 3.19: Lån til oppføring av nye boliger, fordelt etter kvalitetskrav.

Antall boliger, andel i prosent og millioner kroner. 2025.

Kvalitetskrav	Antall boliger	Andel av totalt antall boliger	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp
Miljø	2 173	72	10 188	74
Livsløp	212	7	846	6
Miljø og livsløp	630	21	2 732	20
Totalt	3 015	100	13 766	100

Tabell 3.20: Lån til oppgradering av eksisterende boliger, fordelt på kvalitetskrav.

Antall boliger, andel i prosent og millioner kroner. 2025.

Kvalitetskrav	Antall boliger	Andel av totalt antall boliger	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp
Energi og tilgjengelighet	305	58	273	55
Energi	222	42	219	44
Tilgjengelighet	3	0	6	1
Totalt	530	100	498	100

1150 boliger med god tilgjengelighet og gode miljøkvaliteter

Bransjeaktører, kommuner og privatpersoner kan søke om lån til boligkvalitet for å bygge livsløpsboliger eller miljøvennlige boliger eller oppgradere boliger med energieffektiviserings- og/eller tilgjengelighetstiltak.

I 2025 ga Husbanken lån til å bygge eller oppgradere til sammen 1150 boliger med kvalitetskrav om livsløp (nybygg) eller tilgjengelighet (oppgradering).

Antallet boliger med god tilgjengelighet er summen av

- nye boliger som oppfyller kravene til livsløpsboliger eller både kravene til miljø og livsløp
- og eksisterende boliger som oppgraderes med enten tilgjengelighetstiltak eller en kombinasjon av tilgjengelighets- og energieffektiviseringstiltak

Se [tabellene 3.19](#) og [3.20](#).

Husbanken stiller strengere kvalitetskrav når vi skal finansiere nye livsløpsboliger enn når eksisterende boliger skal oppgraderes. Ved lån til å bygge livsløpsboliger må kravene til tilgjengelig boenhet i gjeldende byggeteknisk forskrift være oppfylt. I tillegg er det flere krav til planløsning, romstørrelse og romfordeling, blant annet en innvendig bod på minimum tre kvadratmeter.

Det er lettere å oppfylle disse kravene når man prosjekterer nye boliger enn i oppgraderingsprosjekter. Det kan også være kostbart å oppgradere en eksisterende bolig, slik at den fullt ut oppfyller kravene til livsløpsboligen. Derfor er det ved oppgraderingsprosjekter tilstrekkelig at boligene blir vesentlig mer tilgjengelige og energieffektive gjennom tiltak som er spesifisert i låneforskriften. Ett eksempel er tiltak som gjør at alle nødvendige boligfunksjoner er på inngangsplanet. Dette er et så omfattende tiltak, at det ikke er krav om energieffektiviseringstiltak i tillegg.

Det blir flere eldre, og det trengs flere aldersvennlige boliger. Å bygge flere livsløpsboliger understøtter målet om at flere skal kunne bo hjemme lenger. Husbankens arbeid med eldreboligprogrammet omtales nærmere i [kapittel 3.5](#).

Husbanken gir lån til miljøvennlige boliger som bidrar til å utvikle mer miljøvennlige bygg med godt inn klima og miljøvennlige materialer og byggemetoder. Lån til miljøvennlige boliger skal bidra til å gjøre det enklere å bygge boliger som er mer miljøvennlige enn dagens standard. Målet er å bidra til flere gode og framtidsrettede boliger som både beboere og miljøet får nytte av.

Dette er den mest etterspurte låneordningen til Husbanken. For at en bolig skal kvalifisere som miljøvennlig etter låneforskriften, må den oppfylle minst tre av fem fastsatte miljøkriterier. Som alternativ til å oppfylle disse kriteriene kan Husbanken gi lån til boliger som er sertifisert med Svanemerket eller oppnår BREEAM-NOR-nivå Very Good, Excellent eller Outstanding. Både Svanemerket og BREEAM-NOR er etablerte systemer for miljøsertifisering av bygg.

Lån til boligkvalitet i distriktskommuner

Etter at låneordningen ble innført i 2020, har Husbanken gitt flere tilsagn i kommuner med sentralitetsklasse 5 og 6. Sammenlignet med 2024 har det imidlertid vært en nedgang i tilsagnsvolum og antall boliger i 2025. Til tross for at det har vært en økning i antall tilsagn i kommuner med sentralitetsklasse 5 og 6, er andelen av den totale lånerammen som det søkes om fortsatt lav for flere lånetyper. For lån til miljøvennlige boliger står disse kommunene kun for rundt tre prosent av totalrammen. For lån til oppgradering ligger andelen rett under fem prosent. Derimot er andelen betydelig høyere for lån til livsløpsboliger, hvor nesten 29 prosent av den totale rammen blir søkt om i sentralitetsklasse 5 og 6.

I 2025 ga Husbanken tilsagn på 617 millioner kroner i lån til å bygge og oppgradere 207 boliger i distriktskommuner. Av disse var 181 nye boliger, mens 26 var boliger som ble oppgradert. Til sammenligning ga Husbanken i 2024 tilsagn på 858 millioner kroner til å bygge og oppgradere 300 boliger. Dette var i en periode da det var generell lav boligbygging over hele landet.

Evalueringen av ordningen, gjennomført av Samfunnsøkonomisk analyse (SØA)¹⁾, viser samtidig at behovet for Husbankens lån er særlig stort i mange distriktsområder. SØA har beregnet hvor stor andel av norske husholdninger som har så høy belåning, at de har begrenset mulighet til å stille sikkerhet for lån i ordinære kredittinstitusjoner. For eksempel ved en boligoppgradering med en totalkostnad på 500 000 kroner.

¹⁾ Evaluering av Husbankens lån til boligkvalitet | Samfunnsøkonomisk Analyse

Analysen viser at en betydelig andel av husholdningene mangler både sikkerhet og tilstrekkelig økonomisk handlingsrom for en slik investering. Det er størst andel av husholdninger i spredtbygde strøk som ikke har mulighet til å stille sikkerhet for en slik oppgradering.

Rapporten finner store fylkesvise forskjeller i både sikkerhetsstillelse og betjeningsevne. I flere distriktsfylker, som Finnmark og Agder, anslås det at om lag 25 prosent av husholdningene ikke kan stille nødvendig sikkerhet, og at bare rundt 70 prosent har økonomisk evne til å øke gjelden med 500 000 kroner. Rapporten peker også på et sterkt sammenfall mellom regioner der husholdningene har begrenset sikkerhet i bolig, og regioner der husholdningene også har svak evne til å betjene økt gjeld.

Videre viser SØAs analyser at standarden på boligmassen gjennomgående er lavere i områder med lavere boligpriser. Nordland og Innlandet peker seg ut som de to fylkene som har dårligst tilstandsgrad på omsatte boliger, mens Oslo og Trøndelag skiller seg ut som de to fylkene med best tilstandsgrad i denne undersøkelsen. Dette henger trolig sammen med både høyere nyboligbygging og sterkere boligprisvekst i sentrale områder. I distriktene bidrar lave boligverdier kombinert med høye byggekostnader til at oppgraderinger og nybygging i større grad vurderes som økonomisk risikofylt.

Søknadstilgangen er gjennomgående lav både for de nordligste fylkene, men også for kommuner i sør. Dette bildet forsterkes når vi ser spesielt på kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6, der søknadsmengden er særlig begrenset.

Som en del av det distriktsrettede arbeidet har Husbanken hatt særskilt oppmerksomhet på lån til boligkvalitet i dialogen med bygdevekstkommunene i 2025. Husbanken har blant annet synliggjort hvilket handlingsrom de har for forsøk med nye boligkonsepter innen boligkvalitetslånet. Se nærmere i [kapittel 3.8](#).

Utvikling av virkemiddelet

I 2025 har Husbanken videreført arbeidet med å vurdere kriteriene for lån til boligkvalitet for både å oppgradere eksisterende bolig og bygge miljøvennlige boliger. Arbeidet omfatter å vurdere om det finnes ytterligere kvalitetsområder som kan styrke måloppnåelsen for disse låneordningene. SØA evaluerte i 2024 Husbankens lån til boligkvalitet¹⁾. SØAs analyser har vært viktige inn i Husbankens arbeid med forskriftsendringer. Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har bidratt inn i arbeidet med sin fagkompetanse på miljøsidan.

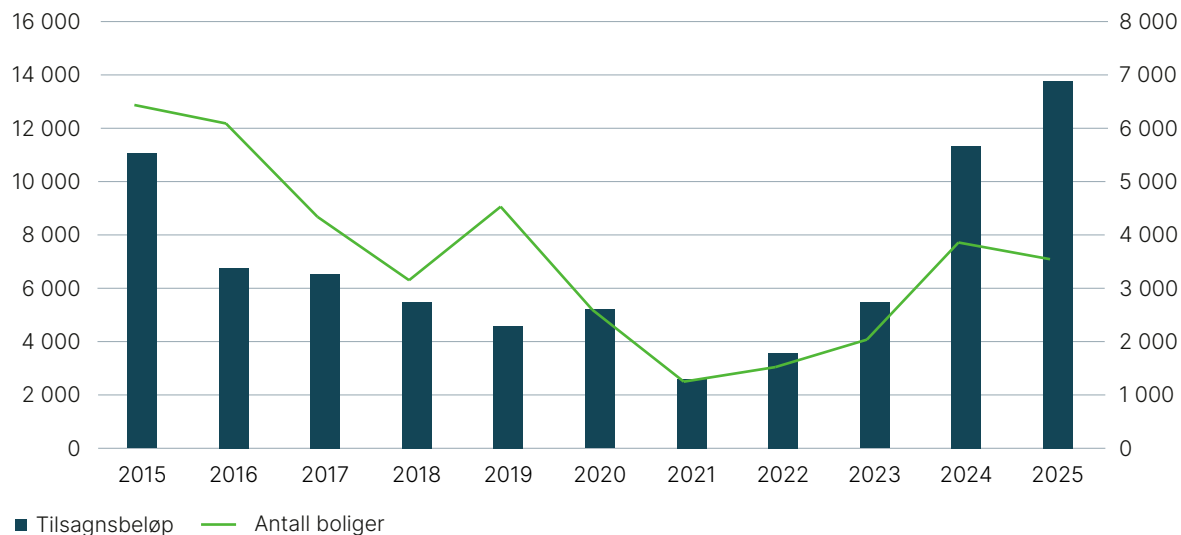
Husbanken og rammevilkår for boligbygging

Økte byggekostnader, økte renter og høy inflasjon, har hatt stor betydning for etterspørselen etter lån i Husbanken. Husbanken har de siste årene fått økte lånerammer, og har kunnet sette av større beløp til lån til boligkvalitet. I 2025 kunne Husbanken gi tilsagn på om lag 13,8 milliarder kroner. Til tross for høye samlede tilsagnsbeløp, har antallet boliger og enkeltprosjekter som mottar tilsagn gått ned sammenliknet med tidligere år.

Økte byggekostnader innebærer at hvert prosjekt krever høyere lånebeløp per bolig. Selv med større økonomiske rammer rekker midlene dermed til færre boliger enn før. Dette kommer tydelig fram når en ser på utviklingen i antall boliger Husbanken har gitt tilsagn om, se [figur 3.5](#). Utviklingen illustrerer hvordan dyrtid og høye byggekostnader reduserer byggeaktiviteten, selv om Husbanken har hatt økte utlånsrammer. Realverdien av lånerammen, forstått som antall boliger lånerammen gir rom for har blitt redusert.

Det har også i 2025 vært stor pågang fra byggenæringen etter lånemidler i Husbanken. Søknadsinngangen på lån til boligkvalitet var på cirka 19,8 milliarder kroner i 2025. Dette var en økning med cirka 600 millioner kroner fra 2024, da Husbanken mottok søknader på til sammen 19,2 milliarder. Flere faktorer har bidratt til større søknadsinngang, blant annet økt låneramme, renteøkning og streng utlånspraksis i de private bankene. Husbanken måtte tidlig i første halvår signalisere at lånerammen var nesten full ut disponert. Dette medførte at flere unnlot å søke eller la prosjekter på is. Det potensielle etterspørselsnivået må derfor antas å være vesentlig høyere enn det faktiske.

¹⁾ Evaluering av Husbankens lån til boligkvalitet | Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 3.5: Tilsagn om lån til boligkvalitet. Millioner kroner og boliger. 2015–2025¹⁾.

Antall byggetillatelser til bolig har økt

I 2025 ble det gitt tillatelse til å bygge 20 184 boliger i Norge. Det er en økning på åtte prosent sammenlignet med 2024, som hadde det laveste antallet igangsettelsestillatelser på mange år. Til tross for oppgangen ligger nivået fortsatt under gjennomsnittet for det siste tiåret, der antallet tillatelser har vært rundt 30 000 årlig. Denne utviklingen vil påvirke antallet ferdigstilte boliger de kommende årene.

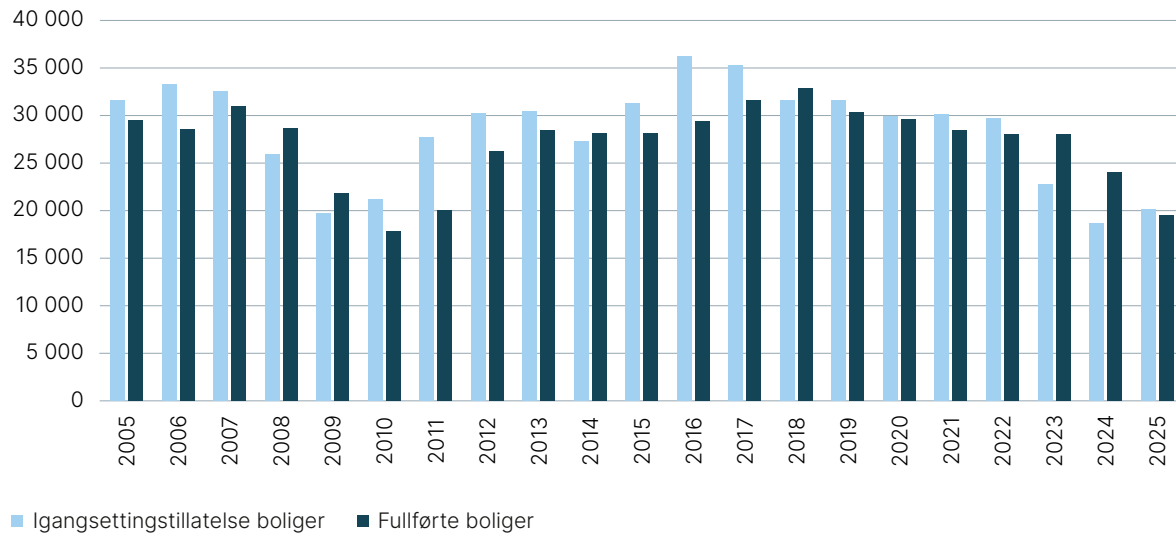
I 2025 ble det fullført 19 498 boliger i Norge, det laveste antallet siden 2010. Nedgangen må sees i sammenheng med at 2023 og 2024 har vært preget av rekordlav byggeaktivitet. Dette betyr at lavere igangsetting tidligere nå slår ut i færre ferdigstilte boliger.

Samtidig har det blitt over 600 000 flere husstander i Norge siden 2005. Utviklingen i igangsettelse og fullførte boliger har ikke holdt tritt. [Figur 3.7](#) viser hvordan boligbehov og boligtilførsel har utviklet seg fra 2005, med stort gap mellom behov og nye boliger etter finanskrisen i 2008 og tiltakende gap fra 2018 og fram til 2025.

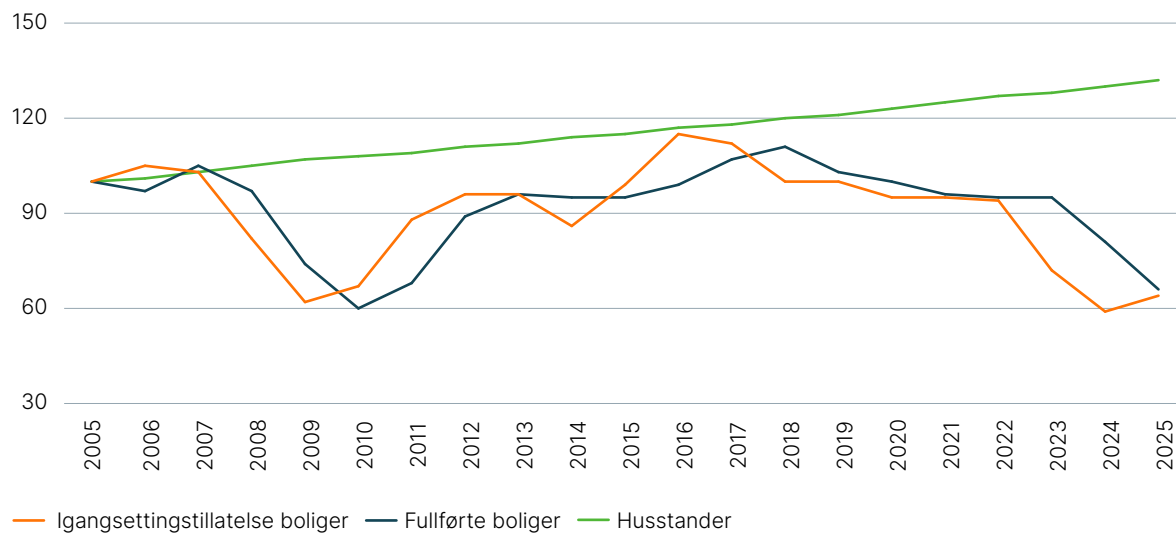
Selv om boligbyggingen skulle ta seg opp igjen, vil det ta tid før den tilsvarer den demografiske utviklingen. Økte byggekostnader kombinert med nåværende rentenivå gjør det finansielt vanskelig å bygge nye boliger mange steder i landet.

¹⁾ For perioden 2015–2019 gjelder grunnlån (oppføring og oppgradering). Grunnlån omfattet Husbankens låneordninger (ikke startlån) og ble 1. januar 2020 erstattet av nye låneordninger, blant annet lån til boligkvalitet.

Figur 3.6: Byggeaktiviteten i Norge, igangsettingstillatelser og fullførte boliger. Antall. 2005–2025.



Figur 3.7: Utvikling husstander, igangsettelsestillatelser og fullførte boliger, indeks med prosentvis utvikling fra 2005 (2005=100). 2005–2025.



Eksempler

Prosjekter realisert med lån til boligkvalitet

Utleieboliger til laksearbeidere i Steigen



Foto: Bjørn Anthonsen, Dyrvikhågen 16 AS

2. januar 2025 ferdigstilte Steigen Boligutleie AS 12 utleieboliger til ansatte i lakseslakte-selskapet Cermaq. Bogen er et tettsted i Steigen med 200 innbyggere. Det er seks leiligheter i første etasje og det samme i andre. Ti av leilighetene er på 31,6 kvadratmeter med ett soverom til 12 000 kroner per måned. De to største er 54,2 kvadratmeter med to soverom og koster 16 000 kroner i måneden (januar 2025). Cermaq har inngått en tiårig leieavtale på boligene. Med distriktsutmåling på lån til boligkvalitet (miljø) har Husbanken finansiert prosjektet med 21 millioner kroner av prosjektkostnader på 24,8 millioner.

73 nye leiligheter med fellesskapsløsninger i Bergen



Illustrasjon: Northern Visuals/Brødrene Ulveseth

Ved Kokstad bybanestasjon på Fana ble det i november 2025 ferdigstilt tre blokker med 73 miljøliligheter. Det er første byggetrinn i et prosjekt på totalt 133 leiligheter fordelt på syv blokker. Leilighetene i første byggetrinn varierer i størrelse fra 46 til 120 kvadratmeter, noe som bidrar til stor variasjon blant beboerne. Alle leilighetene har vestvendt balkong, og to av de største får egen hybel i leiligheten.

Utbyggeren har lagt vekt på trivsel, bærekraft og fellesskap mellom blokkene og mellom naboene. Her blir det blant annet treningsrom, samlingsrom og muligheter for å dyrke grønnsaker på takterrassen. Via en nabolags-app blir det enkelt å for eksempel å invitere til felles turer og sosiale arrangementer, spørre om hundepass og å dele verktøy og annet utstyr. Utearealene er utviklet for beboere i ulike alder og livssituasjon.

Da tilsagnet ble gitt var leilighetene priset fra 3,3 millioner til 9,9 millioner kroner. Prosjektet ble startet opp med utbyggerens egne midler og byggelån. Hensikten var å begrense kostnadsøkninger og byggelån, pluss at det ville være lettere å selge når en ser hvordan prosjektet blir. Men det har vært vanskelig å få solgt leilighetene, selv med mulighet for Husbankfinansiering.

Prosjektkostnadene for byggetrinn 1 var 324 millioner kroner, og Husbanken har satt av 275 millioner i lån til boligkvalitet (miljø) for de kjøperne som ønsker å søke lån i Husbanken.

Namsskogan sponset utbygger for å realisere boliger



Foto: Line Ottesen Berre/Aktiv Eiendomsmegling

I Familieparken borettslag i Namsskogan, Trøndelag, har en lokal utbygger ferdigstilt åtte nye og moderne leiligheter med livsløp i mars 2025. Leilighetene er mellom 61 og 82 kvadratmeter fordelt på to etasjer. De har egen terrasse/balkong, carport med egen bod og el-billader. Det er også installert løfteplattform for enkel adkomst til 2. etasje og egen inngang via svalgang. Familieparken ligger midt i Trones sentrum nær E6, skole, barnehage og andre funksjoner.

Namsskogan kommune har stilt opp med 200 000 euro i tilskudd til utbygger innenfor regelverk om bagatellmessig støtte. Hensikten var å bidra til å realisere prosjektet med reduserte salgspriser.

Husbanken har benyttet distriktsutmåling på lån til boligkvalitet (livsløp) ved tilsagn om 16,56 millioner kroner i et forhåndsgodkjent lån inkludert fellesgjeld til borettslaget. Prosjektkostnadene var 27,6 millioner kroner, og salgsprisene varierer fra 2,6 til 3,5 millioner kroner inkludert fellesgjeld.



3.5 Over 1000 nye omsorgsplasser i 2025

Investeringsstilskuddet har i 2025 bidratt til at kommunene kunne fornye og øke tilbudet med 1014 omsorgsplasser. Samtidig har høyere bygge- og rentekostnader redusert den økonomiske effekten av tilskuddet. I kombinasjon med strammere kommuneøkonomi har dette gjort det mer krevende for kommunene å iverksette nye prosjekter. Til tross for dette er etterspørselen etter tilskuddet stabil i 2025.

Søknadsinngang i 2025

Kommunene søkte om totalt 2,6 milliarder kroner i investeringstilskudd i 2025, det er omtrent samme nivå som 2024. De søkte om investeringstilskudd til 1122 omsorgsplasser fordelt på 651 sykehjemsplasser og 471 omsorgsboliger.

Tilsagn 2025

I 2025 ga Husbanken kommunene tilsagn for nær 2,4 milliarder kroner til 1014 omsorgsplasser, fordelt på 445 omsorgsboliger og 569 sykehjemsplasser. Husbanken brukte omtrent 835 millioner kroner mindre i investeringstilskudd enn tilsagnsrammen.

Tabell 3.21: Søkt investeringstilskudd fordelt på antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Antall og millioner kroner. 2019–2025.

År	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser	Totalt søkt
2019	864	1 069	3 373
2020	750	635	2 626
2021	472	427	1 385
2022	599	316	2 170
2023	406	694	2 172
2024	585	699	2 585
2025	471	651	2 629

Tabell 3.22: Tilsagn om investeringstilskudd fordelt på antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser og totalt antall omsorgsplasser. Antall og millioner kroner. 2015–2025.

År	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser	Sum antall omsorgsplasser	Samlet tilsagnsbeløp
2015	1 188	1 242	2 430	3 744
2016	1 149	1 306	2 455	4 091
2017	1 131	1 811	2 942	5 124
2018	957	1 375	2 332	4 235
2019	904	1 132	2 036	3 456
2020	734	574	1 308	2 549
2021	518	424	942	1 583
2022	360	121	481	949
2023	629	683	1 312	2 949
2024	491	762	1 253	2 445
2025	445	569	1 014	2 415

Svak kommuneøkonomi – investeringstilskuddet viktig virkemiddel for å kunne bygge omsorgsplasser

Den økonomiske situasjonen i kommunesektoren er fortsatt krevende i 2025. KS' budsjettundersøkelse viser at et klart flertall av kommunene opplever budsjettarbeidet som mer krevende enn året før, og at mange planlegger betydelige omstillings- og effektiviseringstiltak^{v)}. Samtidig viser analyser av kommunenes økonomiske resultater at flere kommuner har svake netto driftsresultater og redusert økonomisk handlingsrom^{z)}.

Regjeringens gjennomgang av den økonomiske situasjonen i kommunesektoren understreker at kommunene står overfor vedvarende utfordringer knyttet til kostnadsvekst, renteutgifter og økende tjenestebehov^{aa)}. Perspektivmeldingen peker videre på at demografiske endringer med flere eldre og færre yrkesaktive vil legge økt press på offentlige budsjetter og kommunale tjenester i årene fremover^{ab)}.

I denne situasjonen fremstår Husbankens investeringstilskudd som et virkemiddel for å redusere økonomiske forskjeller mellom kommuner, og bidra til at også kommuner med svak økonomi kan gjennomføre nødvendige investeringer i sykehjemsplasser og omsorgsboliger. Tidligere erfaringer fra statlige tilskuddsordninger viser at svak kommuneøkonomi kan være en barriere for å søke og realisere investeringsprosjekter, særlig når den økonomiske risikoen oppleves som høy^{ac)}.

Strammere kommuneøkonomi, kombinert med høye bygge- og finansieringskostnader, gjør det

mer krevende for kommunene å igangsette nye prosjekter. Dette kan påvirke etterspørselen etter investeringstilskuddet fremover, samtidig som behovet for omsorgsplasser forventes å øke i tråd med demografiske framskrivninger^{ad)}.

Fortsatt økte byggekostnader

Byggekostnadene for omsorgsboliger og sykehjemsplasser økte betydelig frem til 2022. I perioden 2023–2025 har veksten vært mer moderat, men kostnadsnivået ligger fortsatt vesentlig høyere enn før pandemien. Utviklingen har samlet sett vært sterkere for sykehjemsplasser enn for omsorgsboliger.

Selv om veksten i byggekostnader ikke lenger er på samme nivå som under pandemien, er det fortsatt usikkerhet knyttet til den videre utviklingen. Prognosesenterets analyser av bygg- og anleggsmarkedet viser at aktiviteten forventes å ta seg gradvis opp fra 2025, men at kostnadsnivået vil forbli høyt sammenlignet med årene før pandemien^{ae)}. Det forventes en avtagende vekst i materialkostnader, men det anses som lite sannsynlig at byggekostnadene vil falle tilbake til tidligere nivåer. De historisk høye kostnadene de siste årene vil derfor fortsatt påvirke investeringsnivået og gjennomføringsevnen i kommunale byggeprosjekter.

For kommunene innebærer dette at nye investeringer i omsorgsbygg må planlegges innenfor et varig høyere kostnadsnivå. I kombinasjon med stram kommuneøkonomi og høyere finansieringskostnader kan dette bidra til å dempe tempoet i utbyggingen av sykehjemsplasser og omsorgsboliger i årene fremover.

Tabell 3.23: Utviklingen i gjennomsnittlige byggekostnader per enhet for omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Tusen kroner og prosent. 2020–2025.

År	Omsorgsboliger	Prosentvis endring fra året før	Sykehjemsplasser	Prosentvis endring fra året før
2020	4 101	5	4 036	1
2021 ¹⁾	4 501	9	4 943	18
2022	4 884	8	4 487	-10
2023	4 816	-1	4 793	7
2024	4 829	0,3	5 028	5
2025	5 044	4,4	5 170	2,8

¹⁾ De høye byggekostnadene for sykehjemsplasser i 2021 skyldes delvis ett prosjekt med svært høye kostnader.

Eksempler

Bruk av investeringstilskuddet

32 sykehjemsplasser for eldre på Sortland



Foto fra byggingen: Erik Jenssen, Byggeindustrien

På Fagerlundetunet bo- og aktivitetssenter bor det eldre med demens. Det nye sykehjemmet som ble ferdig i oktober 2025 ligger i et område med småhus, idrettshall, skole og barnehage. Bygget har fire fløyer med bogrupper på åtte personer i hver. I den ene fløyen er det mulig å skjerme noen av enhetene. Hver gruppe har eget fellesareal med kjøkken, spiseplass og stue. To og to bogrupper deler felles uteareal og sansehage. Rommene er på 28,1 kvadratmeter. Sykehjemmet har en besøksleilighet på 32,4 kvadratmeter for pårørende.

Bygget har også et dagaktivitetssenter på 368 kvadratmeter for 60 brukere. Andre funksjoner i sykehjemmet er hjemmesykepleie, demensteam og kreftsykepleier. Det er satt av areal til frisør, fotpleier og liknende som beboere kan benytte. Av de totale prosjektkostnadene på 396 millioner kroner, har Husbanken finansiert de 32 plassene med 62,4 millioner kroner i investeringstilskudd og 10,4 millioner kroner til dagaktivitetssenteret.

30 korttidsplasser i nye Harstad helsehus



Foto: Roar Edvardsen/Harstad Tidende

Ved siden av Universitetssykehuset Nord-Norge (UNN) avdeling Harstad har kommunen bygget Harstad helsehus. I tredje etasje ligger klinisk

avdeling med til sammen 30 institusjonsplasser for korttidsopphold fordelt på fire bogrupper og kommunal akutt døgnenhet (KAD). I byggets øvrige tre etasjer er andre helsetilbud samt lokaler for kommunens helseansatte samlokalisert. Det betyr kort vei for pasienter og innbyggere som benytter tilbudene.

Helsehuset ble ferdigstilt 1. august 2025. Husbanken har delfinansiert de 30 korttidsplassene med 59,8 millioner kroner i investeringstilskudd. De totale prosjektkostnadene var 591 millioner kroner.

Seks utleieboliger for rusavhengige med utviklingsforstyrrelser i Bergen



Foto: Hugo Lütcherat, Bergen kommune

Bergen kommune har arbeidet strategisk og langsiktig for å fremskaffe boliger for personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet gjennom Boligprogrammet (handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger). Steinsvikkroken er et botiltak for rusavhengige som også har en utviklingsforstyrrelse. Beboerne har ordinær husleiekontrakt, avtale om sosialfaglig oppfølging knyttet til å ivareta boligen og boforholdet sitt, og det er adgangskontroll til bygget.

De seks leilighetene på rundt 45 kvadratmeter ligger tre og tre i hver sin fløy fordelt på to etasjer. De har gode kvaliteter med hver sin balkong, og det er luftig utsikt over felles uteplass og en golfbane som er nærmeste nabo. Boligene er tilpasset brukernes behov inkludert gode fellesarealer og personalfasiliteter. Bygget og boligene er godt utformet tilpasset terrenget og omgivelsene.

Botiltaket åpnet i april 2025. Samme dag deltok 50 naboer på et eget åpningsarrangement. Prosjektkostnadene ble 72 millioner kroner, og Husbanken ga 11,2 millioner kroner i investeringstilskudd. Gjengsleie er 12 800 kroner i måneden. Fem av de seks beboerne får kommunal bostøtte.

Eieboliger til personer med nedsatt funksjonsevne

Investeringsstilskuddet kan brukes til å finansiere boliger som beboere kan eie. Når kommunene selger nye omsorgsboliger til borettslag og tilfører inntektene fra investeringsstilskuddet og momskompensasjonen til borettslaget, så kan prisen på boligene reduseres med om lag 50 prosent. Ved aktiv bruk av startlån og eventuelt kommunalt boligtilskudd, kan personer med nedsatt funksjonsevne finansiere egen bolig med de kvalitetskrav som gjelder for omsorgsboliger.

I 2025 ga Husbanken tilsagn om investeringsstilskudd til 33 omsorgsboliger for personer med nedsatt funksjonsevne som selv skal eie boligene.

Eksempler

Bruk av investeringsstilskuddet til personer med nedsatt funksjonsevne

Åtte nye boliger i Midtre Gauldal til unge med funksjonsnedsettelse



Foto: Backe Trondheim AS

Støren omsorgsboliger er navnet på et sameie med åtte nye leiligheter til unge/voksne personer med funksjonsnedsettelse. Flere av dem kjente hverandre fra før. Leilighetene varierer i størrelse fra 43,4 til 69,8 kvadratmeter etter behov. Det er komplette boliger med alt på én flate, og beboerne har bestemt farger og kjøkkeninnredning selv.

Bygget har egen personalbase som kommunen eier og store flotte fellesarealer midt i bygget. Det er flere innganger utenfra, slik at beboerne kan ha et privatliv når det er ønskelig og trekke inn i fellesarealene for det sosiale.

Kommunen tok initiativ til prosjektet, da det eksisterende bofellesskapet var utdatert. Det nye bygget var planlagt som borettslag, men da noen av beboerne ønsket å leie, ble det omgjort til et sameie

i stedet. To personer har kjøpt hver sin leilighet, den ene ble finansiert med startlån, den andre privat. Målet til kommunen er at de som leier etter hvert skal kjøpe i en slags «leie til eie»-modell.

Boligene som ble innflyttet 1. november 2025 landet på 49 millioner kroner i totale prosjektkostnader. Husbanken har gitt 14,3 millioner kroner i investeringsstilskudd. Siden kommunen var byggherre, brukte de en kommunal tomt, og kommunen fikk momskompensasjon for prosjektet.

Seks boliger for habiliteringsfeltet uten institusjonspreg i Kristiansand



Planskisse 1:500: Arkitektkontoret Henning Larsen AS

På Langenes vest i Kristiansand ferdigstilte kommunen seks boliger for habiliteringsfeltet i juli 2025. Det er samlokaliserte boliger for fire unge voksne utviklingshemmede med behov for ordinær heldøgns omsorg fra felles personalbase, og to enkeltstående boliger for utviklingshemmede med behov for omsorg fra egne personalgrupper. I tillegg er det bygget et frittstående «grendehus» med fellesarealer.

Boligene er mellom 58 og 90 kvadratmeter store. Både boligene, personalbasene og «Grendehuset» er universelt utformet, uten institusjonspreg og ellers tilrettelagt etter beboernes behov. Den romslige naturtomta skjermer for støy og legger til rette for at beboerne kan trene på å bo og fungere i et nabolag sammen med andre.

Det har vært et pilotprosjekt i tråd med kommunens klimastrategi om en utslippsfri byggeplass. Personalbasene er tegnet slik at de kan bygges om til boliger, dersom det skulle bli behov for det på sikt. Det er også areal til å kunne bygge to boliger til på området etter behov. De totale prosjektkostnadene var 66 millioner kroner, og Husbanken bidro med 11,5 millioner kroner i investeringsstilskudd.

Kjøpte egen bolig i nytt borettslag



Fra venstre: Kompisene Ole Haukom (25), Embret Oveland (23), Andreas Eikin (22) og Kjell Oddmar Andersen (28) har kjøpt seg inn i samme borettslag. Foto: Husbanken.

I Froland har fire unge voksne kjøpt hver sin leilighet i samme borettslag. Guttene kjente hverandre godt fra før, og sammen med foreldrene søkte de kommunen i 2018 om å bygge et borettslag. De var aktivt involvert i et godt samarbeid med kommunen og utbygger både i planleggingsfasen og med avtalene rundt driften. Etter nesten syv år kunne de flytte inn.

Bygget består av fire universelt utformede leiligheter på 68 kvadratmeter hver, fellesarealer og personalbase. Leilighetene har praktiske løsninger fra NAV hjelpemiddelsentralen for å lette på hverdagen, som takheis mellom soverom og bad. Fellesstua er et viktig møtepunkt for de sportsinteresserte gutta. Utenfor er det romslige utearealer, boder og carporter. Både de nye huseierne og foreldrene er fornøyde med det ferdige resultatet.

Alle fire hadde noe egenkapital og fikk startlån til å kjøpe hver sin leilighet inkludert ¼ av fellesarealene og personalbasen for i underkant av tre millioner kroner hver. Basen leier de ut til kommunen og de som leverer private BPA-tjenester. Av prosjektkostnadene på 16,7 millioner kroner fikk kommunen som byggherre 6,7 millioner i investeringstilskudd samt momskompensasjon, noe som bidro til en overkommelig salgspris.



3.6 Høy byggeaktivitet og mange nye studentboliger

Staten gir økonomisk støtte til studentsamskipnader og stiftelser for å bygge, kjøpe og rehabilitere studentboliger. Husbanken ga 3050 tilskudd til 3463 hybelenheter i 2025. Aldri før er det ferdigstilt så mange hybelenheter som i 2025. Over 2800 ferdigstilte enheter er en stor økning fra i fjor, og det er fremdeles stor byggeaktivitet. Husbanken finansierte studentboliger med tilsagn om lån for 1,7 milliarder kroner.

Det er om lag 300 000 studenter ved høyskoler og universiteter i Norge, og SSB anslår at de utgjør nær 20 prosent av leietakerne i Norge. Samskipnadene var registrert med i overkant av 44 300 hybelenheter i 2024. Lån og tilskudd til studentboliger skal bidra til å gi studenter ved høyere utdanningsinstitusjoner og fagskoler i Norge et rimelig og forutsigbart boligtilbud, som et supplement til det private boligmarkedet. Studentsamskipnader finansierer studentboliger gjennom lån og tilskudd fra Husbanken, og tilbyr studentboliger som en del av et større velferdstilbud.

Dobbelt så mange prosjekter fikk tilskudd

I 2025 ga Husbanken tilsagn om tilskudd på til sammen 1,9 milliarder kroner til 33 prosjekter. Det er over dobbelt så mye som året før. Nesten 80 prosent av tilskuddet ble gitt til prosjekter med nye studentboliger, som innebærer at det planlegges mer enn 2400 flere hybelenheter for studenter i årene som kommer.

Fra 2025 ble det mulig å søke om tilskudd til å rehabilitere eldre studentboliger. Husbanken ga 398 millioner i tilskudd, og 1046 hybelenheter i eldre studentboliger vil dermed bli rehabilitert.

To søknader fikk avslag. Det ene prosjektet var i regi av en stiftelse som fikk avslag på søknad om 150 nye hybelenheter. Den andre søknaden var et rehabiliteringsprosjekt med 234 hybelenheter i regi av en studentsamskipnad. [Tabell 3.24](#) og [3.25a](#) og [3.25b](#) gir oversikt over tilsagn og ferdigstilling i perioden 2021–2025.

Fullfinansiering med lån og tilskudd

I 2025 ga Husbanken tilsagn om 1,7 milliarder kroner i lån til å finansiere studentboliger. Det er en nedgang på 34 prosent fra 2024. Det ble kun gitt lån til prosjekter som allerede hadde fått tilsagn om tilskudd, alle i regi av samskipnader. Alle som søkte fikk lån.

[Tabellene 3.26, 3.27](#) og [3.28](#) gir oversikt over antall boenheter finansiert med lån til å bygge nye, oppgradere eller rehabilitere studentboliger i perioden 2021 til 2025.

Over 3000 hybelenheter ble ferdigstilt

I 2025 utbetalte Husbanken 2834,5 tilskudd til prosjekter med totalt 3019,5 hybelenheter. Av disse var 468 finansiert av det ekstraordinære oppgraderingstilskuddet i 2020. Av det ordinære tilskuddet var 2004,5 tilskudd til nybygg, 255,5 tilskudd til kjøp og 106,5 tilskudd til rehabilitering, totalt 2366,5 tilskudd. Som [tabell 3.25b](#) viser, varierer ferdigstillingen en del fra år til år.

I 2023 ble kostnadsgrensene som samskipnadene må holde seg innenfor hevet betydelig, og i 2025 ble også tilskuddssatsen vesentlig løftet. Samskipnadene melder at dette bidro til at flere byggeprosjekter ble igangsatt i 2024 og 2025, og Husbanken venter at ferdigstilte prosjekter øker i årene som kommer. Les mer om byggeaktiviteten og prosjekter under arbeid i [vedlegg 1](#) Prosjektrapportering studentboliger.

17 prosent av nye studenthybler er tilrettelagt

Det er et krav at 20 prosent av alle nye boenheter skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter, og kravet kan derfor være oppfylt, selv om andelen tilrettelagte hybelenheter er under 20 prosent. Av de totalt 2834,5 hybelenhetene som sto ferdig i 2025, var andelen tilrettelagte for studenter med funksjonsnedsettelse på rett under 17 prosent, totalt 474 hybelenheter. Av de som er under prosjektering og bygging, er andelen 17 prosent med totalt 661 tilrettelagte hybelenheter.

Tabell 3.24: Tilsagn om tilskudd til studentboliger. Antall tilskudd og millioner kroner. 2021–2025¹⁾.

År	Antall tilskudd	Antall tilskudd til nye	Antall tilskudd til rehabilitering	Tilsagnsbeløp
2021	1 650			598
2022	1 130			403
2023	1 650			660
2024	1 834			734
2025	3 050	2 417	633	1 917

Tabell 3.25a²⁾: Tilskudd til ferdigstilte hybelenheter, fordelt på nye og rehabiliterte. Antall tilskudd³⁾. 2021–2025.

År	Antall tilskudd til nye enheter	Antall tilskudd til rehabiliterte enheter	Totalt antall tilskudd til ferdigstilte hybelenheter	Totalt antall HE i ferdigstilte prosjekter
2021			857	
2022			1 292	
2023			752	
2024			662	
2025	2 260	106,5	2 366,5	2 551,5

Tabell 3.25b: Utbetalte tilskudd til studentboliger⁴⁾. Beløp i millioner kroner. 2021–2025.

År	Utbetalt beløp
2021	182
2022	115
2023	732
2024	667
2025	1 012

¹⁾ Antall tilskudd i hybelenheter som har fått tilsagn fra Kunnskapsdepartementet i perioden 2021–2024 og fra Husbanken i 2025. Tabellen inkluderer ikke det ekstraordinære tilskuddet til oppgradering som ble gitt i 2020. Fra og med 2025 inkluderer tallene også tilskudd gitt til rehabilitering. Av 3050 tilskudd gikk 2417 tilskudd til å fremskaffe 2417 nye hybelenheter, og 633 tilskudd gikk til å rehabilitere 1046 eksisterende hybelenheter.

²⁾ Tabellen inkluderer ikke det ekstraordinære tilskuddet til oppgradering som ble gitt i 2020. I 2025 ble 468 hybelenheter ferdig oppgradert. I 2024 ble 80 hybelenheter ferdig oppgradert. Alle tilskuddene gitt til oppgradering i 2020 er nå ferdigstilt og sluttutbetalt.

³⁾ I perioden 2021 til 2024 er ferdigstilte hybelenheter kun nye enheter. Fra og med 2025 er tallene inkludert tilskudd gitt til rehabilitering. For nye enheter tilsvarer antall tilskudd antall hybelenheter. Ett tilskudd til rehabilitering kan omfatte flere hybelenheter. 106,5 tilskudd gikk til rehabilitering i prosjekter med 291,5 hybelenheter.

⁴⁾ Tabellen inkluderer ikke det ekstraordinære tilskuddet til oppgradering som ble gitt i 2020, og som ble sluttutbetalt i 2025 med 24 millioner kroner. Fra og med 2025 er tallene inkludert tilskudd gitt til rehabilitering.

Tabell 3.26: Tilsagn om lån til nye studentboliger (bygging, kjøp og ombygging).
Antall boenheter og millioner kroner. 2021–2025.

År	Antall boenheter ¹⁾	Tilsagnsbeløp
2021	647	590
2022	1 191	1 126
2023	829	1 051
2024	2 497	2 502
2025	1 130	1 417

Tabell 3.27: Tilsagn om lån til å oppgradere og/eller rehabilitere studentboliger.
Antall boenheter og millioner kroner. 2021–2025.

År	Antall boenheter ²⁾	Tilsagnsbeløp
2021	338	410
2022	521	182
2023	64	40
2024	127	97
2025	438	311

Tabell 3.28: Samlet tilsagn om lån til studentboliger. Antall boenheter og millioner kroner. 2021–2025.

År	Antall boenheter ³⁾	Tilsagnsbeløp
2021	985	1 000
2022	1 712	1 308
2023	893	1 092
2024	2 624	2 599
2025	1 568	1 728

¹⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter (for eksempel en parleilighet regnes som en boenhet, men inneholder to hybelenheter)

²⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter.

³⁾ Boenheter kan inneholde flere hybelenheter.

Eksempler

Ferdigstilte studenthybler i 2025

80 nye hybelenheter ved ærverdige Blindern Studentehjem



Foto: Arkitekturopprøret

På det 30 mål store vernede området til stiftelsen Blindern Studentehjem i Oslo, ble det ferdigstilt 80 nye studenthybelenheter i august 2025. «Nordfløyen» er bygget som moduler på en tidligere parkeringsplass, stablet i tre etasjer, utformet og kledd i samme byggeskikk som de vel 100 år gamle eksisterende byggene. Hyblene ble prosjektert og bygget etappevis, fordi vernekravene og byggeskikken gjorde det utfordrende å holde seg innenfor kostnadstaket. Prosjektet ble tildelt Arkitekturopprørets hederspris for 2025.

Det er 32 parleiligheter i bofelleskap og 16 hybler i bofelleskap, alle med egne bad. Husleien ligger mellom 6550 og 8050 kroner i måneden. Det nye hybelbygget er oppført i tråd med TEK17, er universelt utformet og har heis. De 16 hyblene i tredje etasje er HC-godkjent. I kjelleren er det vaskeri og boder. Felleskjøkkenet ligger i eksisterende studenthus og betjener alle de nå 285 hybelenheterne på området. Av prosjektkostnadene på 104,6 millioner kroner har Husbanken fullfinansiert nordfløyen med 73,5 millioner kroner i lån og 31,1 millioner i tilskudd.

400 nye studenthybler på Lund torv i Kristiansand



Foto: Sindre Sverdrup Strand, Byggeindustrien

I 2025 har Studentsamskipnaden i Agder (SiA) ferdigstilt 400 nye hybelenheter fordelt på 371 leiligheter på Lund Torv. Varierte hybeltyper mellom 15 og 43 kvadratmeter, sentralt plassert mellom universitetet og sentrum og raust med fellesarealer. Store deler av bygget er prefabrikkert i massivtre som gir et godt innemiljø. I underetasjen er det matbutikk, sushirestaurant, kafé og treningscenter.

Alle leiligheter er utleid for skoleåret 25/26. SiA så en effekt på det private leiemarkedet allerede høsten 2025, med mange flere private utleieboliger ledige på finn.no enn på samme tid året før.

Leieprisene varierer fra 5140 til 9200 kroner per måned. Husbanken fullfinansierte prosjektet med 414,4 millioner kroner i lån og 162,7 millioner i tilskudd. Prosjektet ble tatt i bruk 1. august 2025 og vant årets byggepris i Kristiansand.

125 nye hybelenheter ved Studentersamfundet i Trondheim



Foto: Husbanken

Studentsamskipnaden i Trondheim (SIT) har reist et nybygg i Klostergata 56 på en tomt der en eldre bebyggelse ble revet. Hybelbygget ligger i gangavstand til NTNU og har gitt et etterlengtet løft til studentboligmassen i Trondheim. Hyblene ble tatt i bruk i februar 2025.

Prosjektet rommer til sammen 125,5 hybelenheter (HE) fordelt på seks etasjer. I den ene fløyen er det etablert et stort kollektiv, der hybler fra andre til sjettede etasje bindes sammen av felles kjøkken- og oppholdsareal i første etasje. Den andre fløyen består av hybelleiligheter og parleiligheter med egne kjøkken. Hyblene varierer i størrelse fra ti til 26 kvadratmeter, og det er fellessoner i hver etasje.

Prosjektet har 164,6 kvadratmeter med fellesarealer inkludert stuer og vaskeri i tillegg til kjøkken. Leieprisen per hybelenhet er 6000 kroner i måneden. Husbanken har bidratt til å realisere prosjektet med 136,5 millioner kroner i lån og 45,5 millioner i tilskudd. Det vil si 100 prosent finansiering av prosjektkostnadene på 182 millioner kroner.

Kommunale boliger i Bergen ble transformert til studentboliger



Foto: Studentsamskipnaden på Vestlandet

De tre murbygningene i Lotheveien ble bygget som kommunale boliger med 50 leiligheter på 1920-tallet. Nå har Studentsamskipnaden på Vestlandet (Sammen) sørget for et fasadeløft og omgjort byggene til 170 hybelenheter med fellesarealer. Boenhetene fordeler seg på 134 hybelleiligheter og 18 parleiligheter. Det er sårt tiltrengte studentboliger i en by med tolv prosent dekningsgrad.

Studentene som flyttet inn i august 2025 har fått nye og funksjonelle hybler tilpasset sine behov, samtidig som den historiske fasaden og kulturmiljøverdien er bevart. Transformasjonsprosjektet tilfredsstillter statens og kommunens miljøambisjon om å redusere klimagassutslipp, gjennom å sette i stand og gjenbruke eksisterende bygg framfor å bygge nytt.

I tillegg til de nye hyblene har bygget blitt totalrenovert med blant annet nye vinduer og ytterdører, nye tekniske installasjoner med vanntåkelanlegg og balansert ventilasjon. Åtte energibrønner forsyner et sentralt varmeanlegg med vannbåren gulvvarme.

Deler av byggene har delvis universell tilkomst med blant annet merking for synlighet og kontrastfarger. Prosjektet har fått dispensasjon fra kravet om tilgjengelige boliger og heis, samt krav om handicap WC for besøkende på hver etasje.

Leiepriser for hybelleilighetene ligger mellom 6300 og 6900 kroner i måneden og parleilighetene mellom 7300 og 10 000 kroner. Husbanken fullfinansierte transformasjonsprosjektet med 186 millioner kroner i lån og 71 millioner i tilskudd.

Organisering av arbeidet med tilskudd

2025 var det første året Husbanken tildelte tilskudd til samskipnadene, etter at forvaltningsansvaret for tilskudd ble overført fra Kunnskapsdepartementet til Husbanken høsten 2024. Husbanken opprettet derfor et eget studentboligteam, der medarbeidere fra ulike deler av organisasjonen deltar for å ivareta oppgavene på beste mulige måte.

Organiseringen innebærer blant annet at det er dedikerte kontaktpersoner for kundene og tydeligere roller og ansvar internt i Husbanken. Det kan bidra til bedre veiledning både før og underveis i prosjektene. Vi ser allerede konturene av de positive virkningene dette medfører, blant annet i form av mer effektiv saksbehandling, redusert sårbarhet og bedre innsikt i studentboligmarkedet. Husbanken deltar i tillegg på konferanser i regi av Samskipnadsrådet og samskipnadene, og har egne statusmøter med samskipnadene.

Supplerende årsrapportering

Rapportering på prosjektnivå til Kunnskapsdepartementet følger som [vedlegg 1](#).



3.7 Energieffektivisering av kommunale bygg – med tilskudd kan kommuner gjøre mer

I 2025 fikk Husbanken tildelt en rekordstor tilsagnsramme til tilskudd til energieffektiviseringstiltak i kommunalt eide bygg, men etterspørselen fra kommunene ble lavere enn tidligere år. En generelt strammere kommuneøkonomi gjenspeiler seg i en lavere søknadsinngang. Samtidig er flere arenaer tatt i bruk for å informere kommuner om fordelene ved å gjøre tiltak som bidrar til redusert energiforbruk og bedre inn klima. Det er fortsatt tiltak i omsorgsboliger og sykehjem som er mest etterspurt, både i antall boliger/plasser og antall tiltak. Å etterisolere vegger og tak samt bytte vinduer er de mest etterspurte tiltakene.

Redusert etterspørsel etter tilskudd til energitiltak

I 2025 ble det ferdigstilt og utbetalt tilskudd til 175 prosjekter som omfattet tiltak for nær 1000 utleieboliger, over 500 omsorgsboliger og 1400 sykehjemsplasser. Tilskuddet skal stimulere kommuner til å gjennomføre tiltak som reduserer energibruken i kommunalt eide utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem, samt bidra til et bedre inn klima for de som bor der. Regelverket for ordningen tilsier at utbetalt tilskudd per prosjekt ikke kan overstige 50 prosent av de faktiske kostnadene.

Siden 2023 har ordningen fått en stadig påplussing av midler, fra 160 millioner kroner i 2023 til 450 millioner kroner ved inngangen til 2025. På grunn av lavere etterspørsel gjennom 2025, ble tilsagnsmidler redusert ned til 250 millioner kroner. Et økt kostnadsnivå på innsatsfaktorer for å gjennomføre tiltak, samt en generelt strammere økonomi i kommunene, har gitt utslag i lavere etterspørsel etter ordningen.

Kommunen må prioritere hardere, og oppgaver som ikke er lovpålagte blir utsatt eller strøket av investeringsbudsjettet. Dette rammer også planer for energioppgradering av både utleieboliger og sykehjem. Kommunene velger også å redusere antall tiltak i prosjekter de gjennomfører. Totalt ble det gitt tilsagn for 188 millioner kroner til energitilskudd til 844 kommunale boliger og 1 577 sykehjemsplasser i 2025.

Kommunene kan også søke støtte til å forbedre energitilstanden i yrkesbygg gjennom ett av Enovas støtteprogram. Støtteordningen er særlig aktuell for større energikrevende bygg, for eksempel skoler, og kan gi store besparelser for kommunene. Her må kommunene selv sette av minimum 70 prosent av kostnadene for å gjennomføre prosjektene. Mange kommuner kan dermed være nødt til å velge bort en ordning fremfor en annen både av økonomiske og kapasitetsmessige årsaker, noe som også kan resultere i en lavere etterspørsel etter ordningen.

Regional innsats for å øke kunnskapen om ordningen, spesielt rettet mot tiltak i utleieboliger

Mange leietakere opplever det som vanskelig å holde boligen varm på kalde dager, og at dette henger sammen med trekk og dårlig isolering, samt at varmekildene er lite effektive. Et kaldt hjem kan ha negative konsekvenser for helse, velvære og å delta i sosialt liv. Dette var funn fra en undersøkelse som ble gjennomført av Forbrukerrådet i 2024, og som resulterte rapporten; "Kalde hjem – energieffektivisering og energifattigdom i leieboliger"^{af}.

Leietakere er i stor grad avhengig av at kommunen selv gjennomfører energieffektiviserende tiltak for å bøte på dette. Derfor har det vært viktig for Husbanken å få fram i dialogen med kommunene den gevinsten som energitiltak i kommunale utleieboliger kan ha for økt bo- og livskvalitet.

Husbanken har utarbeidet informasjonsmaterieell som i møte med kommunene skal tydeliggjøre de boligsosiale gevinstene. Å forstå den samlede nytten av tiltakene bedre, kan bidra til å øke etterspørselen etter ordningen, gitt at kommunene prioriterer investeringsmidler til egenandelen.

Når kommunene skal oppgradere sine utleieboliger, er det tiltak som utskifting av vinduer og etterisolering av yttervegger og tak som er mest benyttet. Det er tiltak som bidrar til bedre energimerking av boligene og et bedre inneklima for beboerne. De samme tiltakene er også mest benyttet når omsorgsboliger og sykehjem skal rehabiliteres, og solceller er fortsatt et populært tiltak for sykehjem. Se [tabell 3.30](#) og [3.31](#) under.

Tabell 3.29: Tilskudd til energitiltak i kommunale bygg. Saker, boliger, sykehjemsplasser og millioner kroner. 2023–2025.

År	Antall saker	Antall boliger	Antall sykehjemsplasser	Beløp
2025	146	844	1 577	188
2024	170	2 974	2 995	377
2023	298	1 515	2 091	264

Tabell 3.30: Tilsagn fordelt på type energitiltak for kommunalt eide utleieboliger. Saker, boliger og kilowattimer. 2025.

Tiltak	Antall saker ¹⁾	Antall boliger	Estimert besparelse i kilowattimer
Etterisolering av yttervegg	25	145	543 341
Etterisolering av yttertak/loft	38	204	244 931
Solceller	4	10	68 991
Termisk isolering av rør	1	1	4 440
Utskifting av vinduer	54	335	143 300
Varmepumpe luft-vann	3	9	53 723
Varmepumpe væske - vann	1	5	54 694
Totalt	67	387	1 113 420

Tabell 3.31: Tilsagn fordelt på type energitiltak for omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Saker, boliger, sykehjemsplasser og kilowattimer. 2025.

Tiltak	Antall saker ¹⁾	Antall omsorgsboliger	Antall sykehjemsplasser	Estimert besparelse i kilowattimer
Etterisolering av yttervegg	21	135	65	524 679
Etterisolering av yttertak/loft	29	165	275	905 919
Solceller	28	148	757	3 239 405
Termisk isolering av rør	3	24	81	103 870
Utskifting av vinduer	43	298	373	180 855
Varmepumpe luft-vann	9	77	274	1 800 587
Varmepumpe væske-vann	5	72	87	1 334 058
Totalt	79	457	1 577	8 089 373

¹⁾ En sak/bolig kan være registret med flere tiltak. Summen av de ulike tiltakene vil dermed gi et høyere sum enn totalt.

Eksempler

Prosjekter med tilskudd

Kinderegge i Rindal: «Leie til eie» gjennom energitilskudd, startlån og boligtilskudd



Foto: Rindal kommune

Bygdevekstkommunen Rindal i Trøndelag har oppgradert seks kommunale utleieboliger med Husbankens energitilskudd og solgte dem videre til beboerne etterpå. Oppgraderingen bestod i å etterisolere yttertakk og kaldtloft i de tre tomanns-boligene. Den beregnede energibesparelsen var 9600 kilowattimer per år, og kostnaden ble nesten 2,9 millioner kroner. Husbanken stilte opp med 683 500 kroner i tilskudd^(a9).

Deretter ble boligene solgt til beboerne for i underkant av én million kroner per enhet, finansiert med startlån og dels tilskudd til etablering. Resultatet for beboerne ble bedre inneklima, lavere bokostnader og større økonomisk trygghet. Kommunen fikk frigjort kapital, ressurser og vedlikeholdsansvar. Inntektene fra salget ble satt i fond for videre boligutvikling i kommunen.

Innovativ vindusoppgradering på Nordseterhjemmet i Oslo



Illustrasjonsbilde: Z-Clix

På Nordseterhjemmet i Bydel Nordstrand i Oslo, har Oslobygg KF oppgradert sykehjemmets 270 vinduer til passivhusstandard. Pilotprosjektet

bestod i å montere trelagsglass i eksisterende karmen av kjerneved, ved hjelp av en spesialutviklet innfesting i resirkulert aluminium. Slik gjenbruk er betydelig rimeligere og mer miljøvennlig enn å skifte ut vinduene. U-verdien ble redusert fra 2,2 til 0,8 med en beregnet energibesparelse på 58 000 kilowattimer i året.

Oppgraderingen ble gjennomført våren 2025 uten å bruke stillas, og uten at beboerne ved de 106 boenhetene trengte å flytte ut. Eksisterende karmen og rammer ble malt på innsiden etter at arbeidet var utført. De gamle glassene ble gjenvunnet til isolasjon, og prosjektet sparte utslipp fra produksjon av nye vinduer og transport. Husbanken finansierte halvparten av prosjektkostnadene med drøyt 2,9 millioner kroner i tilskudd til energitiltak.

Nye vinduer i Solberglia sykehjem i Drammen



Foto: Husbanken

På Drammens største sykehjem Solberglia er det 68 plasser for eldre med behov for heldøgns omsorg. Våren 2025 ble alle de 43 år gamle vinduene byttet ut med energivennlige vinduer, totalt 150 kvadratmeter. Utseende og farger på vinduene er slik det var før for å ivareta det samme fasadeuttrykket. Vinduene har også fått ny solskjerming. Husbanken delfinansierte oppgraderingen med i underkant av 1,2 millioner kroner i tilskudd til energitiltak. Prosjektkostnadene var drøyt 3,6 millioner kroner, og den beregnede energibesparelsen ble 6750 kilowattimer i året.

3.8 Husbanken følger opp alle kommuner

Husbanken har bistått kommunene i deres helhetlige boligpolitiske arbeid og tilpasset sin veiledning til kommunene ved å møte dem der de er. Alle kommuner i hele landet fikk oppfølging fra Husbanken i 2025 etter avsluttet forsøk med statsforvalterne og igjen komplett førstelinje. Husbankens regionkontor har arrangert webinarer, nettmøter og spredt lokale konferanser nærmere distriktskommuner. Inngangen for mange av de regionale aktivitetene har vært temaet bolig til eldre. Startlånet og dets betydning for kommuneøkonomien har også stått på dagsordenen i 2025.

Endrede rammebetingelser for kommunene

Utviklingen i boligmarkedet og samfunnet ellers stiller kommunene overfor stadig mer komplekse boligpolitiske utfordringer. Samfunnstrender som urbanisering, økende sosiale og økonomiske forskjeller og en sterk vekst i antall eldre påvirker både etterspørselen etter boliger, hvilke boligtyper det er behov for, og hvordan boligmarkedet fungerer lokalt og regionalt. Samtidig forsterkes sammenhengen mellom boligpolitikk, arealplanlegging, transport, helse- og velferdstjenester og næringsutvikling. Dette krever et mer helhetlig og kunnskapsbasert boligpolitisk arbeid i kommunene enn tidligere.

Utfordringsbildet varierer imidlertid betydelig i ulike deler av landet. I mindre sentrale strøk preges boligpolitikken av svake og lite fungerende boligmarkeder, begrenset gjennomføringsevne og strukturelle utfordringer. Mange av disse kommunene strever med grunnleggende forutsetninger for god boligplanlegging, som oppdatert boligoversikt, fremskaffe egnede boliger, oppgradere eldre boligmasse og legge til rette for sårbare grupper. Her er boligpolitikken ofte tett knyttet til bredere samfunnsproblemer som næringsutvikling, tilgang på tjenester og bosetting. Små fagmiljøer og begrenset kapasitet forsterker utfordringene.

I mer sentrale områder er situasjonen motsatt, med høyt press i boligmarkedet, særlig i og rundt de største byene. Her ser vi fortrenning i leiemarkedet og økende sosiale utfordringer. De boligsosiale utfordringene har blitt mer alvorlige med økende bostedsløshet, økt bruk av midlertidige botilbud og mangel på varige boliger med tilstrekkelig oppfølging av beboerne.

Utvidet samfunnsoppdrag

I 2025 fikk Husbanken et nytt og utvidet samfunnsoppdrag. Dette innebærer en dreining fra det boligsosiale oppdraget til en bredere rolle som faglig støttespiller og veileder for kommunene i deres samlede boligpolitiske arbeid. Husbanken skal bidra til at kommunene har tilgang til relevant kunnskap, metodikk og analyser som kan støtte opp under langsiktige valg om boligbygging, boligmarkedsutvikling, bomiljø og tilrettelegge for ulike grupper i befolkningen. En viktig del av samfunnsoppdraget er å styrke kommunenes kunnskapsgrunnlag for boligplanlegging.

Samtidig viderefører Husbanken arbeidet med de etablerte oppgavene, virkemidlene og systemstøtten for kommunale saksbehandlere. Nye oppgaver erstatter ikke eksisterende, men bygger videre på dem og setter dem inn i en bredere boligpolitisk sammenheng.

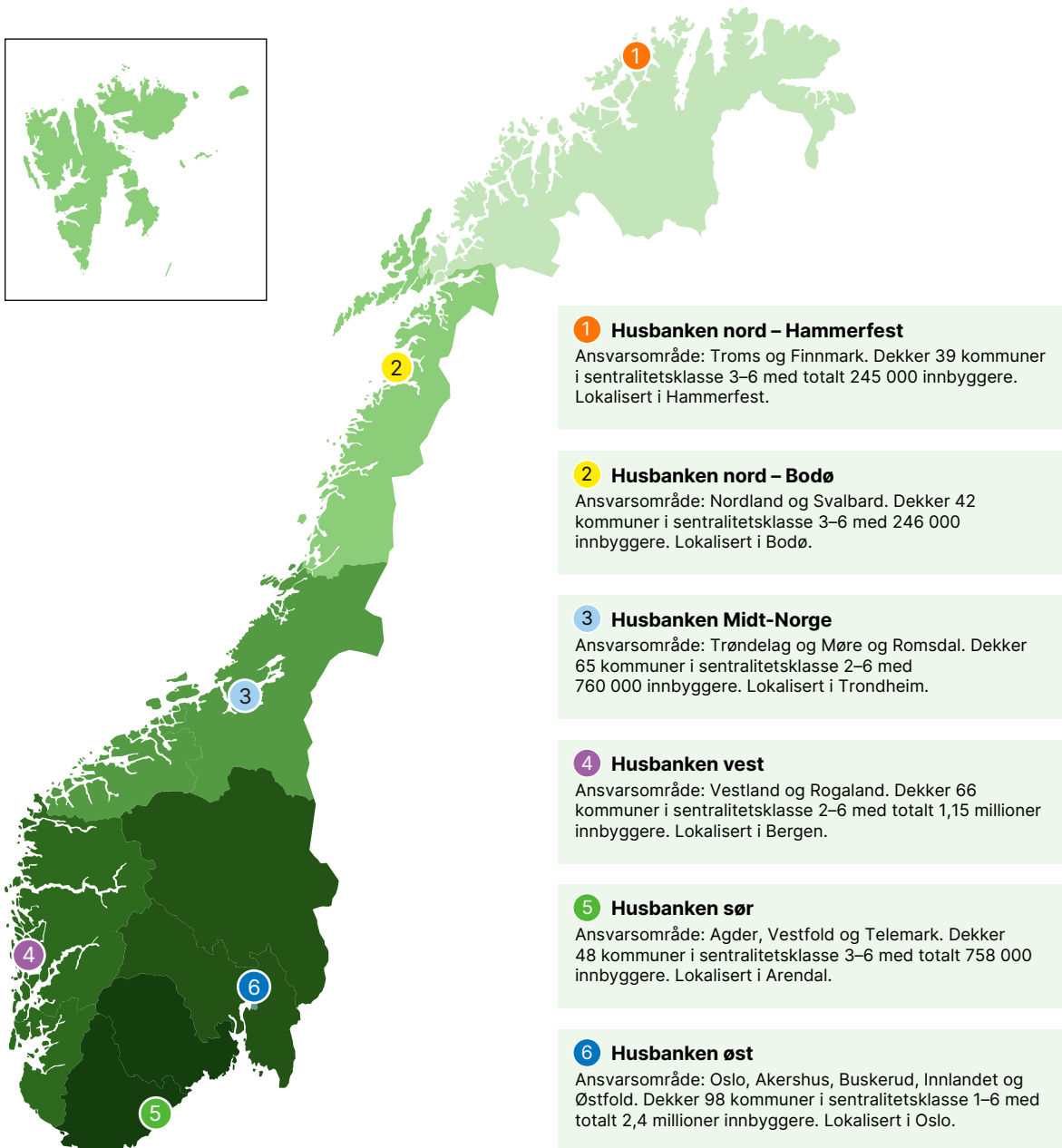
Husbanken arbeidet i 2025 med å operasjonalisere det utvidete samfunnsoppdraget med grunnlag i en enhetlig regional førstelinje. Forsøket med å overføre deler av to regionkontors oppgaver til statsforvalteren ble avsluttet høsten 2024. Hovedtrekkene i Husbankens arbeid med å støtte kommunene i å utøve deres boligpolitiske ansvar og oppgaver beskrives i det følgende.

Husbankens regionkontorer

Husbankens regionkontorer arbeider tett på kommunenes virkelighet. Gjennom dialog, råd og veiledning, ulike møter og bruk av virkemidler støtter regionkontorene kommunene i deres helhetlige boligpolitiske arbeid. De bygger relasjoner, forankrer og følger opp kommunene langsiktig i en situasjon der mye av innsatsen ikke gir umiddelbare, målbare resultater. Erfaringene fra 2025 viser at denne innsatsen er viktig for å legge grunnlag for framtidig boligpolitisk arbeid i kommunene.

Husbanken støtter kommunene i helhetlig boligpolitisk arbeid

Husbanken møter kommunene gjennom et bredt spekter av opplærings- og dialogarenaer. Vi har en omfattende og variert kontakflate, der både én-til-én-dialog, strukturerte opplæringstiltak, nettverk, større samlinger og konferanser inngår.



Eksempel

Bransjemøter åpnet dører i et krevende boligmarked



Foto: Husbanken

Da søknadsinngangen gikk ned og boligmarkedet ble mer krevende, tok Husbanken vest initiativ til en ny type dialog med byggebransjen og kommunene. Gjennom bransjemøter på tvers av by og distrikt, har Husbanken blitt re-aktualisert som samarbeidspartner. Og resultatene har ikke latt vente på seg. Bransjemøtene ble etablert som et lavterskeltiltak for å gjenoppbygge relasjoner, skape en felles arena og synliggjøre Husbankens virkemidler.

– Mange opplevde nok Husbanken som fjern, lite relevant eller for spesielt interesserte. Bransjemøtene har bidratt til å ufarliggjøre oss og vise hvordan vi kan få fart på boligbyggingen, sier avdelingsdirektør i Husbanken vest, Bjarte Alræk.

Lokalt forankret og bredt mobilisert

I perioden fra 2022 til 2025 gjennomførte Husbanken vest opp mot 100 bransjemøter, med stor variasjon i størrelse og form. Noen steder samlet møtene kun et fåtall aktører, mens andre steder deltok 60–70 personer. Tidspunkt og format ble tilpasset lokale behov, blant annet gjennom morgenmøter, ettermiddagsmøter og speeddating-opplegg mellom utbyggere, Husbanken og kommuner.

En viktig forutsetning for møtene var tydelig lokal forankring. Leder for næringsforeningen inviterte «sine» medlemmer og ordnet møtefasiliteter. Kommunene ble oppfordret til å stille bredt, ofte

representert ved ordfører, kommunedirektør, økonomisjef og fagledelse på plan og bolig.

– Når kommunen møter bransjen sammen med Husbanken, skjer det noe med samtalen. Det blir mer konkret og mer løsningsorientert, sier Alræk.

Møtene ble gjennomført en rekke steder i regionen. Blant annet i Stryn, Nordfjordeid, Gjesdal, Eigersund, Lærdal, Stad, Stavanger, Alver, Odda og på Voss. Erfaringene fra Domusgården i Odda, der 30 livsløpsboliger ble bygget oppå nærbutikken, viser hvordan tett dialog over tid kan gi resultater.

Tydelige effekter og krevende veivalg videre

Erfaringene fra bransjemøtene er i hovedsak svært positive. Husbanken har styrket relasjonen til byggebransjen, særlig i distriktene og opplever økt tillit og relevans. I kjølvannet av møtene har det også vært en betydelig økning i antall søknader.

Samtidig: Flere steder er det få aktører i markedet, og disse sliter med å regne hjem prosjekter. Lav låneutmåling, mangel på midler og økende behov for utleieboliger er gjennomgående temaer.

Bransjemøtene har imidlertid vist at åpen dialog, lokal tilpasning og å etablere gode relasjoner mellom aktørene er avgjørende for å finne løsninger over tid i et presset boligmarked.

Én-til-én-dialog og løpende veiledning

Råd og veiledning er kjernen i Husbankens førstelinjearbeid. I 2025 ble det gjennomført over 1 800 møter med kommuner, hovedsakelig på operativt nivå, men også i kombinasjon med strategisk dialog. Husbanken møter kommunene gjennom tilpasset og behovsorientert veiledning, samtidig som vi legger til rette for strategisk dialog.

Webinarer og digitale møter

En stor del av kommunedialogen skjer digitalt, noe som er tidseffektivt. Det gjør Husbanken mer tilgjengelig, særlig i regioner med store avstander. Digitale flater brukes til operative fagmøter, dele erfaringer, lære opp og veilede, både én-til-én og i grupper.

I 2025 arrangerte Husbanken 20 webinarer med til sammen 5200 påmeldte deltagere. Webinarer gjør det mulig å nå mange raskt. Høsten 2025 kunne eksempelvis over 600 påmeldte deltagere følge et webinar om hvordan kommunene forvalter startlånet, etter at førstelinjen avdekket et stort informasjonsbehov om temaet.

Konferanser, samlinger og større møteplasser

Husbanken arrangerer større samlinger, konferanser og temadager som del av opplæringstilbudet, ofte i samarbeid med statsforvalter eller andre. Disse arenaene gir mulighet for å styrke kompetanse, bygge nettverk og formidle nasjonale prioriteringer til mange kommuner samtidig, og supplerer den løpende én-til-én-dialogen.

Totalt arrangerte Husbanken 25 ulike konferanser og samlinger med over 2000 påmeldte deltagere i 2025.



Bilde fra Boligsosial konferanse i Vrådal, Telemark 6. og 7. mai 2025 som Husbanken sør arrangerte sammen med Statsforvalteren i Agder og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Foto: Husbanken

I mars 2025 arrangerte Husbanken Boligpulsene, et nytt nasjonalt konferansekonsept. Boligpulsene skal være en nasjonal arena for å utveksle erfaringer, faglig utvikling og samarbeid på tvers av aktører i boligpolitikken. Konferansen samlet over 300

deltakere fra departementer, statlige etater, kommuner, byggenæringen og øvrige aktører på boligfeltet. Temaet for konferansen var «bærekraftige boligløsninger for hele Norge», og programmet inkluderte både nasjonale og internasjonale innledere.



Fra paneldebatt under Boligpulsene. Foto: Husbanken

Nettverk og erfaringsarenaer

Husbanken legger stor vekt på nettverk som lærings- og erfaringsarenaer. I 2025 har Husbanken hatt dialog og samarbeid med medarbeidere fra flere nivåer i kommunene gjennom ulike nettverk nasjonalt og regionalt. Nettverkene brukes til å dele kompetanse og god praksis samt reflektere i fellesskap, spesielt omkring Husbankens økonomiske virkemidler og boligsosialt arbeid generelt.

Regionkontorene fulgte opp kommunene i 2025:

- om lag 3000 ulike aktiviteter og møter, hovedsakelig rettet mot kommunene
- 45 prosent av aktiviteten var digital, 32 prosent via telefon, og 22 prosent som fysiske møter
- om lag 1840 møter med kommuner, hvorav 400 på strategisk nivå, 1080 på operativt nivå og omtrent 360 som kombinerte begge
- tett dialog med bransje og utbyggere, med over 500 møter med private aktører alene eller sammen med kommuner
- konferanser, webinarer og nettmøter om aktuelle tema for kommunene
- samlinger og fellesarenaer med statsforvalter og regionale aktører for å dele erfaringer og bygge felles praksis
- arrangementene med påmelding (ikke faste deltagere), hadde nærmere 9000 påmeldte deltagere



Digitale verktøy og bruk av data i samarbeidet med kommunene

Husbanken har digitale løsninger for både å gi og få innsikt i ulike målgruppers behov i kommunene. Denne informasjonen bruker Husbanken i arbeidet med å følge opp kommunene.

Boligsosial monitor

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 målrette tiltak, planlegge og prioritere det boligsosiale arbeidet bedre, inkludert bruken av økonomiske og andre virkemidler. Løsningen ble videreutviklet med data om eldre i 2025.

Behovsmeldingen

Behovsmeldingen er en digital tjeneste, hvor kommunene søker om midler til startlån og melder inn sine planer om utleieboliger, omsorgsboliger,

sykehjem og andre institusjonsplasser innen 31. januar hvert år. Kommunene har de to siste årene også svart på spørsmål om status for å framskaffe boliger til flyktninger. Behovsmeldingen gir Husbanken oversikt over kommunenes planer, behovet for lån og tilskudd i hver kommune og for kommunene samlet for hele året. Husbanken bruker innmeldte behov som en del av grunnlaget for å tilpasse oppfølgingen av hver enkelt kommune. 346 kommuner sendte inn behovsmelding i 2025, noen færre enn i 2024.

Kommuneundersøkelsen

Husbanken gjennomfører hver høst en undersøkelse om den boligsosiale statusen i kommunene. Dette gjøres både kvantitativt gjennom et spørreskjema til alle kommuner og kvalitativt gjennom intervju av et mindre antall kommuner. Gjennom kommuneundersøkelsen får Husbanken kunnskap om kommunenes boligpolitiske situasjon. Denne kunnskapen bruker vi for å forbedre og tilpasse veiledningen overfor kommunene.

Boligundersøkelsen

Husbanken gjennomfører hvert år en boligundersøkelse for å kartlegge befolkningens holdninger, preferanser og planer knyttet til boligmarkedet. Undersøkelsen gir innsikt i hvordan folk bor i dag, og hvilke forventninger og ønsker de har til fremtidige boforhold, og gir mulighet for å se på endringer over tid. Resultatene fra undersøkelsen blir brukt i flere prosesser og leveranser, blant annet i arbeidet med Eldreboligprogrammet.

Statistikkbanken

Husbankens statistikkbank gir daglig oppdatert statistikk for lån, tilskudd og bostøtte fra Husbanken helt ned på kommunenivå. Statistikken er nyttig når Husbanken skal følge opp kommunenes bruk av de økonomiske virkemidlene.

Flere kommuner tar i bruk Kobo - digitalt system for kommunale boliger

Kobo er Husbankens digitale system for å støtte kommunenes arbeid med kommunale boliger ved hjelp av boligregister, saksbehandling og innbyggertjenester. Kobo er utviklet sammen med KS og flere kommuner siden 2021, og alle landets kommuner får tilbud om å bruke løsningen. Kobo gjør det enklere å søke, tildele og administrere kommunale boliger.

I 2025 deltok 26 kommuner i Husbankens innføringsløp som bestod av tre digitale samlinger. Ved utgangen av året hadde totalt 144 kommuner signert avtale om å ta i bruk Kobo.

Kommunene skal ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette ifølge Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (§5). Kobo tilbyr oversikt over kommunal boligmasse. Kobo har også funksjonalitet for å hjelpe kommunene å møte lovkravene om individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet (§6) og saksbehandlingen (§7).

I 2025 har Husbanken jobbet fram et veikart med Oslo kommune om å utvikle funksjonalitet, slik at Oslo kommune kan ta i bruk Kobo, samtidig som systemet blir mer funksjonelt for alle kommuner.

Første år med komplett førstelinje i hele landet etter avsluttet forsøk

2025 har vært det første hele året der regionkontorene igjen har hatt et samlet ansvar for førstelinjen mot alle kommuner. Årsaken er at forsøket med å overføre oppgaver til statsforvalterne i Rogaland, Vestland og Nordland ble avsluttet høsten 2024. Erfaringene fra 2025 viser at dette har gitt bedre kontinuitet i kommunedialogen, tydeligere rolleforståelse og bedre forutsetninger for å se rådgivning, virkemiddelbruk og kunnskapsdeling i sammenheng.

Etter at forsøket ble avsluttet har regionkontorene i Nordland og Vest lagt ned en betydelig innsats på å gjenetablere og styrke relasjoner til kommunene i regionen. Dette er blant annet gjort ved å besøke kommunene og ved å delta i regionråd. På den måten bygges relasjoner og forankring hos strategisk ledelse i kommunene. Samtidig har kontorene hatt lav terskel for å støtte kommunene i konkrete saker på operativt nivå. Regionkontorene har erfart at denne kombinasjonen av strategisk forankring og operativ tilgjengelighet har vært særlig viktig for å bygge opp dialogen med kommunene i Vest og Nordland igjen.

Husbanken ser stor variasjon i kommunens behov for oppfølging og har justert seg etter det ved å ha tett dialog, være fysisk til stede der det er nødvendig, og følge opp kommuner som har store utfordringer og begrensede muligheter til å realisere ønsket boligpolitikk. Regionkontorene har i økende grad utviklet en differensiert oppfølging av kommunene, der innsatsen tilpasses lokale behov og forutsetninger.

Husbanken har aktivt brukt erfaringene fra forsøket da kommuneoppgavene var overført til statsforvalteren, til å videreutvikle samarbeidsformer, styrke førstelinjearbeidet og sørge for bedre sammenheng mellom rådgivning, virkemiddelbruk og kunnskapsdeling. Dette har blant annet kommet til uttrykk gjennom tydeligere rolleavklaringer, mer systematisk oppfølging og økt bruk av faste møteplasser mellom regionkontorene og kommunene. Resultatene fra kommuneundersøkelsen indikerer at Nordlandskommunene har forankret startlånarbeidet ytterligere sammenlignet med tidligere år. Dette skjer i en periode der regionkontoret har vært mer til stede og fulgt opp kommunene tettere.

Generelt viser resultatene fra Husbankens årlige kommuneundersøkelse gjennomgående høy tilfredshet med Husbanken som samarbeidspartner, og at tilfredsheten øker.

Eksempel

Utbyggerkonkurranse ga suksess i boligprosjekt for alle



Montasje: Helen&Hard/INEO Eiendom AS

I Stavanger er et nytt boligkonsept i ferd med å reise seg. De 97 boligene i Vålandshagen er designet for å favne en beboermiks av mennesker i ulik alder og livssituasjon. Prosjektet har blitt til etter et langsiktig og bredt samarbeid, og et konkurransedokument bygget på en verdipregget kommuneplan.

Fra teknisk fagskole til pilotboligprosjekt

På høyden rett utenfor Stavanger sentrum nær bydelssenteret på Hillevåg, sto det en gang en teknisk fagskole. «Teknikken sør» var utgått på dato, og kommunen grublet på hva de skulle bruke tomta til. I en avtale fra 2009, ble Husbanken involvert i et langsiktig samarbeid om å utvikle, finansiere og gjennomføre gode boliger og bomiljøer. Pilotprosjektet på Våland er ett resultat av denne avtalen.

«Bidra med kvalitetstiltak innenfor det boligsosiale satsingsområdet og arbeide med levekårsutjevning innenfor en helhetlig områdesatsing.»

Fra samarbeidsavtalen mellom Stavanger kommune og Husbanken i 2009.

Levekår som ledetråd i kommuneplanen

I mer enn 20 år har kommunen vært opptatt av ulike grupper i og rundt sentrum som skårer lavt på levekårsundersøkelser. Det gjenspeiler også kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, der bolig er et grunnleggende virkemiddel.

– Dette engasjementet for sårbare innbyggere merket jeg allerede i starten av samarbeidet vårt. Stavanger ønsker å favne alle. Det har vært spennende å få jobbe med en så raus kommune som har sluppet oss til i arbeidet med blant annet kommuneplanen, boligsosial handlingsplan og konkurransegrunnlaget for Vålandshagen. Det forteller fagdirektør Olav Ohnstad i Husbanken vest.

I tillegg til gode råd, bred erfaring og eksempler fra andre kommuner, stilte Husbanken også opp med en miks av økonomiske virkemidler, skreddersydd for de kommende beboerne i Vålandshagen.

Verdipregede styringsdokumenter

Visjonen for prosjektet er «Vi bygger fellesskap» som også er visjonen for kommuneplanens samfunnsdel. Der forplikter kommunen seg blant annet til å utvikle gode nabolag, nok boliger med varierte boformer, og at innbyggerne skal kunne klare seg selv mest mulig i et aldersvennlig samfunn. Og kanskje det aller viktigste: å utjevne sosial ulikhet gjennom boligprosjekter med beboermangfold og fellesskapsløsninger. Disse verdiene ønsker kommunen skal materialisere seg i Vålandshagen konseptet.

Varierte boligstørrelser tilpasset en variert beboergruppe

De 31 første boligene blir klar til innflytting i løpet av 2027. Byggetrinn 1 består av

- fem rabatterte startboliger på 55 kvadratmeter for unge under 35 år som kjøper sin aller første bolig. Pris inkludert 15 prosent rabatt er 3,9 millioner kroner.
- seks selveierleiligheter i et bofellesskap for utviklingshemmede mellom 18 og 40 år som har vedtak om heldøgns omsorg inkludert personalbase. Pris: 3,54 millioner kroner.
- 20 leiligheter med to, tre og fire rom fra 71 til 115 kvadratmeter for ordinært salg. Priser mellom 6,1 og 13,5 millioner kroner.

Andre byggetrinn med 28 leiligheter ble lagt ut for salg i 2025, og siste byggetrinn med 39 boliger legges ut for salg i 2026 og ventes å bli ferdigstilt i løpet av 2029. Disse to siste byggetrinnene består av de resterende fem startboligene, 28 boliger i et bofellesskap med delingsløsninger, og 34 ordinære leiligheter med fellesarealer.

Kommunen som strategisk bestiller er en suksessfaktor

Pilotprosjektet Vålandshagen har en rekke ulike suksessfaktorer. Det aller viktigste er at kommunen eide tomta, og kunne dermed lage en konkurransebeskrivelse med kriterier til utbyggerne. På den måten har kommunen påvirket resultatet som en strategisk premissleverandør, uten selv å være byggherre.



Kommunalsjef i Stavanger Erik T. Hirth og fagdirektør i Husbanken Olav Ohnstad. Foto: Husbanken

– Her har Stavanger kommune tatt et valg som gir prioriterte husstander trygge og gode hjem, som de ellers ikke ville ha mulighet til å skaffe seg, slår Ohnstad fast.

Andre kriterier som har ført til suksess i prosjektet så langt har blant annet vært

- det boligpolitiske engasjementet og den solide, tverrfaglige forankringen blant kommunens administrative ledere samt den politiske viljen til å gjennomføre
- at de som skal bo i Vålandshagen og deres behov har vært målbildet i konkurransebeskrivelsen og ellers gjennom hele prosessen
- å ha gode eksempler fra Malmø, København, Førde, Lindås og Bærum å hente inspirasjon og erfaringer fra

Konkurransedokumentet la føringer

I tillegg til at Vålandshagen skal tilpasses trehusbyen og arkitektonisk kvalitet, stilte kommunen krav i konkurransen om sosial bærekraft. Det vil si beboermangfold, fellesarealer og møteplasser ute og inne samt medvirkning i alle faser av prosjektet.

Kommunen fikk inn ti tilbud i det åpne konkurransedokumentet i 2021 som ble vurdert samlet etter kvalitet på konseptene, teamenes kompetanse og erfaring, samt pris for tomt og bofellesskap. Det var INEO Eiendom og Helen & Hard arkitekter som vant tilbudskonkurransen i desember 2021 med prosjektet «Sammen».

Eldreboligprogrammet

Kommunene står overfor økende utfordringer knyttet til en aldrende befolkning, samtidig som økonomisk handlingsrom og gjennomføringsevne varierer betydelig. Flere eldre vil ha behov for tilrettelagte boliger og tjenester i årene fremover. For at eldre skal kunne bo hjemme lenger, og for at kommunene skal kunne tilby bærekraftige hjemmetjenester fremfor institusjonsplasser, er det avgjørende at boligene er egnet for formålet. Både boligens utforming og beliggenhet har stor betydning for livskvalitet, egenmestring og tjenesteyting.

Eldreboligprogrammet ble etablert som en oppfølging av Stortingsmelding Fellesskap og meistring – Bu trygt heime (Meld. St. 24 (2022–2023) og løper fra 2024 til 2028. Programmet skal bidra til at flere eldre bor i egnede og aldersvennlige boliger, samtidig som kommunene får bedre kunnskapsgrunnlag og verktøy for å planlegge. Husbanken leder programmet og har gjennomføringsansvar for tolv av de femten tiltakene.

Etablert programkontor for bo trygt hjemme-reformen og samarbeid med Helsedirektoratet
Husbanken var en sentral aktør da programkontoret for Bo trygt hjemme-reformen ble etablert i 2024. Programkontoret ledes av Helsedirektoratet og

fungerer som en nasjonal koordineringsarena. Samarbeidet har vært viktig for å bidra til helhetlig innsats på tvers av bolig-, helse- og omsorgsfeltet, og for å integrere Eldreboligprogrammet i reformens samlede strategi.

Prioriterte tiltak 2025

Husbanken har etablert en helhetlig struktur for arbeidet med tiltakene i Eldreboligprogrammet, både på regionalt og nasjonalt nivå.

I arbeidet med Eldreboligprogrammet i 2025 har det vært et tydelig fokus på å

- gjøre startlånet kjent for eldre med lav inntekt
- styrke boligrådgivningen i kommunene
- styrke veiledningsrollen til Husbanken
- styrke det distriktsrettede arbeidet til Husbanken
- gjøre det enklere for eldre å tilpasse egen bolig
- etablere et erfaringsnettverk for utvikling av aldersvennlige boliger

Tiltakene er fulgt opp gjennom nye aktiviteter både regionalt og nasjonalt. Samtidig er arbeidet med Eldreboligprogrammet innlemmet i Husbankens ordinære drift og virkemiddelbruk.

Tabell 3.32: Oversikt over tiltakene i eldreboligprogrammet og hvilken etat som er ansvarlig.

Nr.	Tiltak	Hovedansvar
1	Se nærmere på hva som hindrer kommuner og private utbyggere i dag for utbygging av egnede boliger for eldre.	Husbanken
2	Øke kunnskapen om egnede boliger for eldre.	Husbanken
3	Evaluere plankravet for investeringstilskuddet for heldøgns omsorgsplasser.	Husbanken
4	Gjøre startlån bedre kjent for eldre med lav inntekt.	Husbanken
5	Videreføre det distriktsrettede arbeidet til Husbanken.	Husbanken
6	Styrke veiledningsrollen til Husbanken overfor kommunene.	Husbanken
7	Utredde tiltak for styrket boligrådgivning i kommunene, herunder utrede en nasjonal digital veiledningsordning.	Husbanken
8	Innhente kunnskap om boformer som er egnet for personer med demens.	Husbanken
9	Gjøre det enklere for eldre å tilpasse egen bolig.	Husbanken
10	Vurdere kriteriene for Husbanks lån til bokvalitet, blant annet med mål om å bidra til flere egnede boliger til eldre.	Husbanken
11	Legge til rette for økt bygging av trygghetsboliger og andre aldersvennlige boliger.	Husbanken
12	Ta initiativ til å etablere et erfaringsnettverk for utvikling av aldersvennlige boliger.	Husbanken
13	Styrke planleggingskompetansen i kommunene.	Statsforvalter
14	Vurdere å opprette et nasjonalt digitalt "visningsheim" for å synliggjøre muligheter innen boligtilpasning, hjelpemidler, velferdsteknologi med mer.	Helsedirektoratet
15	Gjennomføre en informasjonskampanje om boligplanlegging.	Helsedirektoratet

Regionale samlinger 2025

Husbankens regionkontor har en sentral rolle i å gjennomføre programmet i tett dialog med kommunene. I 2025 ble det arrangert 13 konferanser og samlinger med om lag 1000 deltakere.

Regionene planla og gjennomførte samlingene med ulike innretning og tilpasset innholdet til lokale behov. Det ble lagt ned betydelig arbeid med å mobilisere kommuner og samarbeidspartnere, utvikle relevante fagprogrammer og etablere arenaer for å dele erfaringer.

Tilbakemeldingene viser at samlingene har bidratt til økt kompetanse, styrket tverrfaglig samarbeid og større trygghet i arbeidet med boligrådgivning. Samtidig har kommunene behov for videre oppfølging for å omsette planer til konkrete tiltak.



Fra Husbanken nord, Bodø sin regionale samling Mo i Rana i september 2025; Hvordan finne gode boligløsninger for eldre. Fra venstre: Marit Kvarum, Linn Edvardsen og Linda Dokmo (Husbanken nord, Bodø), Anne-Jorid Moldjord (NAV hjelpemiddelsentral Nordland), Solveig Hovet (Statsforvalteren i Nordland) og Håvar Onshus (NAV hjelpemiddelsentral).

Studietur til Heim kommune

Studietur til Heim kommune ble gjennomført som del av tiltakene om å videreføre det distriktsrettede arbeidet og etablere et erfaringsnettverk for å utvikle aldersvennlige boliger.

Turen samlet tolv distriktskommuner og hadde som mål å gi inspirasjon og konkret læring fra en kommune med aktiv boligpolitikk. Samlingen ble planlagt i samarbeid med Distriktsenteret og besto av erfaringsutveksling, faglige innlegg og workshop. Evalueringen viser gjennomgående positive tilbakemeldinger og økt motivasjon for videre arbeid i deltakerkommunene.

Digitale tiltak i Eldreboligprogrammet

Som del av Eldreboligprogrammet har Husbanken fulgt opp to sentrale utredninger knyttet til digital veiledning og informasjon om boligtilpasning i 2025. Agenda Kaupang har utredet mulige modeller for en nasjonal digital veiledningsordning for boligrådgivning. Utredningen vurderer alternative organisatoriske og teknologiske løsninger, og belyser spørsmål om eierskap, ansvar for innholdsforvaltning og samspill med eksisterende digitale ressurser.

Parallelt har Helsedirektoratet, på oppdrag fra HOD, utredet et nasjonalt digitalt visningshjem som skal synliggjøre muligheter innen boligtilpasning, hjelpemidler og velferdsteknologi. Utredningen vurderer ulike konseptuelle tilnærminger og peker på behovet for tydelig ansvar for innhold, god tilgjengelighet og en trinnvis utvikling. Begge utredningene inngår i grunnlaget for videre anbefalinger om hvordan digitale løsninger kan bidra til, at flere eldre tar informerte valg om egen bolig og kan bo trygt hjemme lenger.

I 2025 har Husbanken også videreutviklet konseptet Boligkompasset som en konkret aktivitet under tiltaket om å gjøre det enklere for eldre å tilpasse egen bolig. Boligkompasset skal hjelpe eldre og pårørende med å kartlegge boligens egnethet og nærmiljø, gi veiledning om aktuelle tilpasningstiltak og synliggjøre relevante støtteordninger. Arbeidet har handlet om å utvikle et konsept, vurdere tekniske løsninger og avklare hvordan organisere og forvalte konseptet videre. Målet er å stimulere eldre til å være mer bevisst om sin egen bosituasjon og planlegge alderdommen tidligere.

Eldreboligalliansen

Eldreboligalliansen ble etablert som et tiltak under Eldreboligprogrammet, med Husbanken som sekretariat. Alliansen er en nasjonal samarbeidsarena som består av aktører fra byggebransjen, kommunesektoren, offentlige og private virksomheter samt interesseorganisasjoner. Her samordnes innsats, deles erfaringer og utvikles felles kunnskap. Formålet er å styrke samhandlingen mellom aktørene og bidra til mer helhetlige løsninger for aldersvennlige boliger og bomiljø.

I 2025 ble det opprettet en hurtigarbeidende arbeidsgruppe under alliansen for å konkretisere prioriterte innsatsområder og foreslå tiltak som kunne gi rask effekt. Målet var å bidra til bygging av flere boliger, bedre kvalitet og mer helhetlige prosesser i planlegging, bygging og tilrettelegging av

aldersvennlige boliger. Arbeidsgruppen utarbeidet en rapport med forslag til tiltak og virkemidler for å fremskaffe flere aldersvennlige boliger. Tiltakene omfattet økonomiske, juridiske og pedagogiske virkemidler, og berørte alle aktørenes ansvarsområder.



Første møte i eldreboligalliansens hurtigarbeidende arbeidsgruppe. Foto: Husbanken

Eksempel

Fikk startlån for å tilpasse boligen sin for alderdommen

På Gjøvik har en 71 år gammel kvinnelig rullestolbruker fått startlån i 2025 til å tilpasse boligen sin, slik at hun kan bli boende hjemme «livet ut». Kvinnen bor i en gammel, liten og kald enebolig fra 1953 med alt på ett plan, cirka 15 minutter å kjøre fra Gjøvik sentrum.

Hun kjøpte boligen med «Husbanklån» i 2001. Fordi hun har søkt om tilskudd og startlån til nødvendige utbedringer tidligere, var hun kjent med ordningen, da behovet meldte seg denne gangen.

Gjøvik kommune tildelte 265 500 kroner i startlån til kvinnen. Det var ikke behov for kommunalt boligtilskudd i tillegg. Med god hjelp fra familien strakk disse pengene til følgende tilpasninger:

- Ytterveggene fikk ny isolasjon.
- Nytt, slitesterkt og varmt gulv som tåler rullestolbruk.
- Ni vinduer fra 1972 ble byttet ut med nye, energieffektive vinduer.
- Nye automatsikringer
- Ny vedovn
- Ny varmtvannsbereider
- Ny vannpumpe

– Jeg er veldig glad for at jeg få lov å bo i mitt fine hus livet ut. Og jeg er meget takknemlig for det lånet jeg fikk, og ikke minst omsorgen som Gjøvik kommune gir meg, sier kvinnen.

Boliggruppa i Gjøvik jobber aktivt med å informere eldre og seniorer om bistand til å tilpasse boligene sine til alderdommen. Blant annet gjennom det kommunale tilbudet «Senior 65+». Gruppa består av NAVs saksbehandler på startlån/tilskudd, ergoterapeut og byggingeniør fra kommunen.

Det er enten ergoterapeut eller beboerne selv som melder inn behov til Boliggruppa. Det er flest eldre som står bak henvisningene som kommer. Boliggruppa drar på befaring og ser på muligheter for å tilpasse boligen etter beboernes behov, mens NAVs startlånseileder informerer om finansieringsmuligheter, inkludert tilskudd til tilpasning, tilskudd til prosjektering og utredning.



Foto: Privat

Samarbeid med distriktskommuner

Lav omsetning i boligmarkedet, lite nybygging, demografiske endringer og avgrenset tilgang til ressurser påvirker handlingsrommet til distriktskommuner i større grad enn mer sentrale kommuner. Det betyr blant annet at mindre kommuner må ta større ansvar som aktiv boligpolitisk aktør. En del distriktskommuner har lite ressurser, høy gjennomtrekk av arbeidskraft i nøkkelstillinger og avgrenset kompetansemiljø som gjør det vanskelig å ta denne rollen. Distriktskommuner har derfor ofte god nytte av og ønske om tettere veiledning fra Husbanken over tid, både om boligplanlegging og hvordan helhetlig virkemiddelbruk kan støtte opp om boligutvikling.

De utvidede mulighetene i Husbankens økonomiske virkemidler har vært viktig når vi gir råd og følger opp distriktskommunene. Muligheten for å gi startlån uten sparekrav og at søker ikke behøver å ha langsiktige økonomiske utfordringer, gjør det lettere å finne bolig til nødvendig arbeidskraft i distriktene. I tillegg kan Husbanken gi lån til å bygge boliger med låneutmåling utover pantesikkerheten.

Husbanken har også arbeidet for å få flere distriktskommuner til å ta i bruk Kobo. Det er blant annet for å kartlegge egen kommunal boligmasse og vurdere muligheter for å oppgradere ved hjelp av tilskudd til energitiltak. Dette kan bidra til å heve kvaliteten på boligene og gjøre dem mer attraktive for beboere som ønsker å kjøpe leieboligen ved bruk av startlån.

Oppstart av nettverk By i nord

Regionkontorene i Hammerfest og Bodø har i 2025 tatt initiativ til samarbeidet By i Nord i tett dialog med de seks største bykommunene i Nord-Norge. De har hatt behov for en felles arena der de kan drøfte særskilte boligpolitiske utfordringer i de to nordligste fylkene.

Bykommunene i nord står overfor sammensatte utfordringer med levekår, bygge boliger, rekruttere arbeidskraft og en byutvikling som er bærekraftig. Forberedelsene i 2025 har handlet om å avklare mål, innretning og forventinger til samarbeid. Nettverket starter sitt arbeid i 2026.

Samarbeidet må også ses i sammenheng med regjeringens nordområdestrategi, der utvikling av attraktive og velfungerende byer og lokalsamfunn i nord løftes frem som en forutsetning for bosetting og næringsutvikling.

Arbeidet med bygdevekstkommunene

35 kommuner fordelt på ti piloter har inngått bygdevekstavgift med Staten. Husbanken er samarbeidspart med kommunene i alle bygdevekstavgiftene.

I arbeidet med bygdevekstavgiftene for 18 kommuner i pulje 2 som ble signert i 2025, har Husbanken bidratt med kompetanse i de målsettingene som gjelder bolig. For alle bygdevekstpilotene har Husbanken deltatt i prosessen med å utarbeide de årlige handlingsplanene for pilotene både for 2025 og i grunnlagsarbeidet for 2026. Dette gjelder eksempelvis økt kompetanse på de økonomiske virkemidlene og langsiktig boligplanlegging, i tillegg til å utvikle kunnskapsgrunnlaget for boligtiltak der dette er aktuelt.

Arbeidet har i stor grad handlet om å styrke kommunenes evne til å se boligpolitikk i sammenheng med næringsutvikling, stedsutvikling og tjenestebehov. Husbanken har bidratt til å strukturere prosessene, tydeliggjøre roller og avklare hva som er realistisk å gjennomføre innenfor gjeldende økonomiske og markedsmessige rammer.

For å få mer kunnskap om utviklingen i lokalsamfunn og mulighet til å teste nye arbeidsmetoder, har Husbanken i samarbeid med bygdevekstkommunene arbeidet for å få fram prosjekter gjennom tilskudd til boligtiltak i distriktene. I 2025 ble det gitt tilsagn til prosjekter i mange bygdevekstkommuner. Tilsagnene omfatter blant annet prosjekter som skal

- utrede interkommunalt startlånssamarbeid i Finnmark
- bidra til felles strategisk boligplanlegging i Vestre Varanger
- legge til rette for kunnskaps- og kompetansesamarbeid gjennom Studio Vestre Varanger med mastergradsstudenter ved NTNU
- utforske nye boformer og boligkonsepter i flere piloter
- kartlegge eksisterende bygg med potensial for transformasjon i Nord-Troms
- bidra til framtidsrettet boligutvikling for eldre i Rindal

Samarbeidet har også omfattet prosjekter knyttet til initiativet «Innbyggere i sentrum» i Smøla og Aure.

Erfaringene fra bygdevekstarbeidet viser at mange kommuner er usikre på hvilke muligheter som finnes i Husbankens økonomiske virkemidler, og de har behov for støtte over tid i en helhetlig boligpolitisk planlegging. Dette har ført til at Husbanken har valgt å være tettere på kommunene enn tidligere og ta en mer proaktiv rolle. En slik arbeidsform, der kommunene møtes lokalt og på egne premisser har vist seg å ha stor verdi.

Å være tett på over tid bidrar nemlig til å holde boligpolitikk og handlingsrom på dagsorden, sørge for kontinuitet i arbeidet og legge til rette for god læring for både kommunene og Husbanken. Samtidig viser erfaringene at prosjektmidler, samarbeid på tvers av kommuner og koordinert støtte fra «laget rundt» kan utløse aktivitet og utviklingsprosesser som ellers ikke ville blitt gjennomført.

Bygdevekstarbeidet har bidratt til bedre boligpolitisk oversikt, mer realistiske prioriteringer og sterkere forankring av bolig som del av lokal utvikling. Kommunene styrket sin kapasitet til å arbeide mer strategisk og helhetlig med boligpolitikk over tid, selv om konkrete boligprosjekter ofte ligger lenger inn i framtiden.

Tilskudd til etablering og tilpasning i bygdevekstkommunene i Finnmark

I 2025 ble det opprettet en ny tilskuddsordning for å stimulere til økt boligetablering i lite fungerende boligmarkeder i distriktsområder som er preget av en ensidig og eldre boligmasse, lav omsetning og lite nybygging. Tilskuddet ble i 2025 avgrenset til kommunene med bygdevekstavtale i Finnmark. Tilskuddsrammen ble fordelt til de tre bygdevekstpilotene Vestre-Varanger (Berlevåg, Båtsfjord, Nesseby, Tana), Midt-Finnmark (Nordkapp, Porsanger, Lebesby, Gamvik) og Hjerteregionen (Hammerfest, Hasvik, Måsøy). Husbanken utbetalte hele tilskuddsrammen på 17 millioner kroner til de tre pilotene. Pilotene valgte å fordele midlene likt til hver kommune, noe som ga en tilskuddspott på om lag 1,55 millioner per kommune. Det er kommunene som saksbehandler søknadene fra privatpersoner.

Søknadsinngangen har vært høy. Ved utgangen av 2025 hadde elleve kommuner samlet mottatt 97 søknader. Det ble gjort vedtak i til sammen elleve saker fra fem av kommunene med et samlet tilsagnsbeløp på om lag 2,5 millioner kroner. Det ble utbetalt 0,3 millioner kroner i løpet av 2025.

Tilskudd til boligtiltak i distriktene

Husbanken og Distriktssenteret samarbeider om å vurdere søknader om boligtiltak fra kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6. I 2025 mottok Husbanken 47 søknader om tilskudd til boligtiltak i distriktene, 25 av disse prosjektene ble prioritert. Totalt ble det fordelt 21 millioner kroner til prosjektene.

Husbanken og Distriktssenteret prioriterte prosjekter som skal utvikle nye samarbeidsformer, forsøk med nye boligkonsepter og virkemidler som bidrar til økt tilgang på egnede boliger for ulike grupper distriktskommuner. Tilskuddene åpner for konkrete tiltak som bidrar til økt boligtilgang i områder som ofte har svak boligbygging og lav omsetning. Slike tiltak kan gjøre det enklere å både tiltrekke og beholde innbyggere, inkludert unge, eldre og arbeidskraft til lokalt næringsliv. Tilskuddsordningen stimulerer også til innovasjon og nytenkning gjennom å utvikle og prøve alternative boligkonsepter og løsninger. Prosjektene har bidratt til et sterkere samarbeid og ny kompetanse.

Kommunene skal dokumentere, formidle og dele kunnskapen som utvikles i disse prosjektene, slik at andre kan ha nytte av dem. Prosjektene som har fått tilskudd, får tilbud om Husbankens og Distriktssenterets samlede kompetanse i arbeidet og arenaer for å dele erfaringene.

Samarbeidsavtale med Statsforvalteren i Nordland – samlet støtte til kommunene

I 2025 inngikk Husbanken og Statsforvalteren i Nordland en formell samarbeidsavtale som del av en regional pilot for å styrke den samordnede oppfølgingen av kommuner med svake boligmarkeder og begrenset kapasitet. Samarbeidet bygger på erfaringer fra forsøksperioden, der tett samspill mellom Husbanken og Statsforvalteren viste seg å være særlig viktig i kommuner med sammensatte utfordringer.

Avtalen legger til rette for felles arenaer for dialog med kommunene, tydeligere avklarte roller og mer koordinert bruk av virkemidler, veiledning og kunnskap. Kommunene opplever mer sammenhengende støtte, og Husbanken har bedre forutsetninger for å kombinere økonomiske virkemidler, rådgivning og kunnskapsgrunnlag i markeder der private aktører er lite aktive. Erfaringene fra piloten gir et godt grunnlag for å utvikle felles rammer for samarbeid mellom statlige aktører også i andre regioner.



Den nye samarbeidsavtalen mellom Statsforvalteren i Nordland og Husbanken nord, Bodø ble signert av statsforvalter Tom Cato Karlsen og regiondirektør i Husbanken Nord, Elisabeth Marie Larsen.

Styrket kunnskapsgrunnlag for det boligpolitiske arbeidet i kommunene

Husbanken gjennomførte tre oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) knyttet til boligplanlegging i 2025. Oppdragene følger opp Husbankens rolle som nasjonal kunnskaps- og rådgivningsaktør på boligområdet.

Mange kommuner har behov for støtte i sitt boligpolitiske arbeid og til å gjennomføre planer for å skaffe boliger og arealer. Kommunene peker selv på begrenset kapasitet og kompetanse innen boligpolitisk planlegging. Dette er utfordringer Husbanken møter jevnlig i arbeidet med kommunene, og som også bekreftes gjennom Husbankens kommuneundersøkelse.

På oppdrag fra KDD har Husbanken innhentet og systematisert innspill fra kommunene, om hva slags veiledning og bistand de har behov for i arbeidet med Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. Innsiktsarbeidet pekte i stor grad på behov for en veileder til loven. Kommunene etterlyste også tidligere veiledning, juridiske avklaringer, opplæring, praktiske eksempler, avklarte ansvarsforhold og sterkere støtte fra både Husbanken og statsforvalterne.

I 2025 har Husbanken arbeidet med å styrke kunnskapen om kommunenes boligplanlegging. For å møte fremtidens utfordringer trenger kommunene bedre analyser av boligmarkedet, herunder boligbehov, prisutvikling, etableringsmuligheter og effekter av lokal boligpolitikk. Denne typen

kunnskapsgrunnlag er viktig for at kommunene skal kunne planlegge helhetlig og treffsikkert i møte med komplekse samfunnsutfordringer.

Som del av dette arbeidet har Nordlandsforskning gjennomført en kartlegging for Husbanken om kommunenes arbeid med boligmarkedsanalyser i sin planlegging^{ah}). Denne belyser hvilke metoder og datakilder kommunene benytter, hvordan arbeidet er organisert, og hvordan analyser av boligmarkedet brukes i lokal og regional planlegging. Et sentralt formål har vært å få bedre innsikt i ulik praksis, utfordringer og kapasitet i kommunenes arbeid, og hvordan disse analysene inngår i kommunal virksomhet knyttet til boligforsyning, boligsosialt arbeid og samfunnsplanlegging. Kartleggingen gir et viktig grunnlag for å vurdere hvordan Husbanken kan videreutvikle sin veilednings- og støttefunksjon overfor kommunene i samarbeid med andre aktører.

I 2025 har Husbanken også arbeidet med et eget oppdrag om boligbehovsanalyser i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner. Her har Oslo–Akershus vært pilotområde. Hensikten var å undersøke hvordan kommunene vurderer boligbehov og hvordan slike analyser benyttes i kommunal og regional planlegging. Kartleggingen gir kunnskap for hvordan kommuner og regioner arbeider med boligbehov og hvilke rammebetingelser som påvirker mulighetene for felles kunnskapsgrunnlag og koordinert boligplanlegging.

Arbeidet gir viktige innspill til hvordan Husbanken kan støtte regionale boligbehovsanalyser og styrke samarbeidet med kommuner, fylkeskommuner og andre statlige aktører. Det er særlig relevant i lys av fylkeskommunenes ansvar for regionale planer for areal og transport.

Samarbeidet med storbyer

I flere av de større byene er boligmarkedet presset. Utviklingen i leiemarkedet er krevende, blant annet med høyt prispress, mange småskalautleiere og økt omfang av korttidsutleie. Samtidig ser kommunene mer bostedsløshet, økt bruk av midlertidige botilbud og manglende tilgang til boliger til personer med samtidige rus- og psykiske helseutfordringer. I tillegg er det økende behov for tilpassede boliger og tjenester til en aldrende befolkning.

Husbanken samarbeider tett med storbyene gjennom regionkontorene. Samarbeidet er organisert gjennom faste møtepunkter og gir grunnlag for å følge opp akutte problemstillinger og arbeid med langvarige utfordringer i boligmarkedet.



Erfaringer fra regionkontorene viser at denne arbeidsformen gir god oversikt over utviklingstrekk i storbyene. Regionkontorene er tett på kommunenes operative arbeid og veileder om hvordan bruke Husbankens virkemidler i kombinasjon, samt drøfter boligsosiale og boligpolitiske utfordringer. Dialogen gir også rom for å koble enkeltsaker til bredere og mer langsiktige perspektiv.

Gjennom regionkontorenes arbeid får Husbanken verdifull innsikt i hvordan nasjonale rammebetingelser og markedstrekk slår ut i pressede boligmarkeder. Husbanken bruker denne innsikten videre når vi utvikler kunnskap, virkemidler og veiledning for å kunne gi mer målrettet og samordnet støtte til storbyene over tid.

Storbynettverket

Husbanken videreførte arbeidet med storbynettverket i 2025, som samler de fem største bykommunene til månedlige møter. Nettverket fungerer som en stabil møteplass, der kommunene kan diskutere utfordringer som i stor grad er felles for storbyene, og utveksle erfaringer fra eget arbeid.

Tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer

I 2025 tildelte Husbanken 20,5 millioner kroner i tilskudd til bolig- og områdeutvikling. Tilskuddsmidlene har en treårig utbetalingsprofil.

Ti millioner kroner ble tildelt Oslo kommune, 7,7 millioner ble tildelt Bergen og 3,1 millioner gikk til Trondheim kommune. Tilskuddet bidro til å forbedre bomiljøet i ulike bydeler, blant annet ved å løse lokale utfordringer for innbyggere i områder med særskilte levekårsutfordringer.

Trondheim brukte i hovedsak midlene til prosjektet «Verktøy mot hyblifisering». Prosjektet skal utvikle kommunal praksis og se på muligheter for å finne verktøy som reduserer hyblifisering i bydelene Møllenberg, Lademoen og Tempe-Sorgenfri. Oslo kommune mottok ti millioner kroner til programporteføljen i delprogram nærmiljø, som blant annet inneholdt Bomiljøtilskudd for områdesatsingene, andre bomiljøprosjekter knyttet til de ulike bydelene. Midlene i Bergen ble benyttet til ulike nærmiljøtiltak.

Totalbudsjettet for delprogram nærmiljø som Husbanken er med og finansierer var i 2025 på 136,2 millioner kroner.

Etter oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet har Husbanken vurdert mulige endringer i innretningen på tilskuddsordningen «Bolig- og områdeutvikling i byer». Hensikten er at ordningen kan bli et bedre og mer treffsikkert virkemiddel i levekårsutsatte områder.

Samarbeid med andre aktører

Husbanken opprettet i 2025 en ny arena for å holde jevnlig kontakt med brukerorganisasjoner og få brukerinnspill til den sosiale boligpolitikken. Møtearenaen er ment å erstatte det tidligere brukerrådet. Brukerorganisasjonene ble invitert til et møte i september, der Husbanken og kommunalministeren deltok. Brukerorganisasjonene ble bedt om å svare på hva de ser som de største utfordringene i dag, og hvilke råd organisasjonene har til ministeren.

Husbanken samarbeider med flere interesse- og brukerorganisasjoner og bransje, både regionalt og nasjonalt. Dette samarbeidet er verdifullt for Husbankens rolle ved at det gir innsikt i behov, utfordringer og utviklingstrekk i boligområdet, og bidrar til et bedre kunnskapsgrunnlag for virkemiddelbruk og politikk.

Regionkontorene har hatt møter med byggebransjen om bruk av de økonomiske virkemidlene og arrangert boligdager ute i kommunene. På nasjonalt nivå er Husbankens viktigste samarbeidspartnere KS, Kommunale Boligadministrasjoners Landsråd (KBL), Rådet for et aldersvennlig Norge, Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner (SAFO), Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO), Norske Boligbyggelag (NBBL), Boligprodusentene, Leieboerforeningen og Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF). I ulike sammenhenger arrangerer Husbanken konferanser eller samlinger med regionale aktører som fylkeskommunene og statsforvalter der tema er boligrelatert. Samarbeidet med alle disse aktørene gir verdifull innsikt i boligarbeidet og gir også mange arenaer for å dele erfaringer og kunnskap på tvers av organisasjonene.

Likestillings- og diskrimineringsombudet og Husbanken besøkte boliger til personer med utviklingshemming i Bærum

Personer med utviklingshemming er en prioritert målgruppe i den statlige boligpolitikken. Husbanken arbeider for at personer med utviklingshemming på lik linje med alle andre skal kunne velge hvor, hvordan og med hvem de vil bo. Likestillings og diskrimineringsombudet (LDO) har ansvaret for å overvåke gjennomføringen av CRPD i norsk rett og forvaltningspraksis. Over tid har LDO arbeidet med CRPD artikkel 19 om retten til et selvstendig liv og til å være en del av samfunnet. Dette har særlig handlet om hvordan kommuner arbeider med bolig og tjenester til personer med utviklingshemming.

På besøk i Bærum kommune fikk LDO og Husbanken se et konkret boligprosjekt, møte beboerne og lære om kommunens beslutningsprosesser. Bærum presenterte sitt arbeid med utredninger på det boligsosiale feltet og hvordan kommunen involverer mennesker med nedsatt funksjonsevne i beslutningsprosesser. Videre fikk de besøkende høre om kommunens arbeid med å bygge omsorgsboliger de siste årene, boligkoordinatorrollen/kartlegging av fremtidige behov, Bærumsmodellen og statistikk på å eie sin egen bolig.



Fra venstre Kristin Opsahl Asker kommune, Kari Eika Husbanken, Miriam Kveen LDO, Helen Røstad Tolleffsen Bærum kommune, Stine Ekenberg Bærum kommune, Monica Ketelsen Husbanken og Jan Hjellev Husbanken utenfor Elias Smiths vei. Foto: Husbanken.

Det blir stadig mer utfordrende å realisere boliger for denne gruppen, blant annet på grunn av kraftig vekst i byggekostnader, levekostnader og renter de siste årene. Bærum kommune har vist evne og vilje til å finne løsninger selv i en utfordrende tid, slik at personer med nedsatt funksjonsevne får muligheten til å eie egen bolig. Dette har de fått til blant annet gjennom aktiv bruk av Husbankens virkemidler. Bærum kommune bruker startlån og avsetter midler til tilskudd til etablering for boligkjøp, som tilbys beboere, når startlånet alene ikke er nok.

Tabell 3.33: Boliger finansiert i distriktene (sentralitetsklasse 5 og 6) fordelt etter virkemiddel. Antall. 2023–2025.

Virkemidler	2023	2024	2025
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	181	214	128
Lån til oppføring av livsløpsboliger	85	58	53
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	94	28	26
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	95	51	106
Lån til studentboliger ¹⁾	0	0	0
Startlån fra kommunene ²⁾	1 363	1 445	1 482
Investeringsstilskudd ³⁾	359	211	244

Tabell 3.34: Bruk av virkemidler i distriktene (sentralitetsklasse 5 og 6) fordelt etter virkemiddel. Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2023–2025.

Virkemidler	2023	2024	2025
Bostøtte ⁴⁾	263,2	312,0	364,1
Startlån fra Husbanken ⁵⁾	2 085,0	2 352,6	2 718,4
Startlån fra kommunene ⁶⁾	2 077,6	2 302,9	2 352,5
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	592,6	658,5	424,0
Lån til oppføring av livsløpsboliger	273,8	189,0	175,8
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	49,2	10,4	17,6
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	192,8	93,1	212,2
Lån til studentboliger	0	0	0
Investeringsstilskudd	782,4	472,2	580,6
Tilskudd til boligtiltak	8,5	20,9	21,6

Tabell 3.35: Bruk av virkemidler i distriktene (sentralitetsklasse 5 og 6) fordelt etter virkemiddel. Andel i prosent av samlet tilsagnsbeløp. 2023–2025.

Virkemidler	2023	2024	2025
Bostøtte ⁴⁾	7	8	9
Startlån fra Husbanken ⁵⁾	13	14	15
Startlån fra kommunene ⁶⁾	13	14	14
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	13	7	3
Lån til oppføring av livsløpsboliger	40	22	21
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	13	1	4
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	14	11	30
Lån til studentboliger	0	0	0
Investeringsstilskudd	27	19	24
Tilskudd til boligtiltak	38	56	55

¹⁾ Antall boliger = antall boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

²⁾ Utlån fra kommunene, inkluderer også startlån til forsøk.

³⁾ Omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

⁴⁾ For 2023 og 2024 er strømstøtte ikke inkludert.

⁵⁾ Husbankens utlån til kommunene, inkluderer også startlån til forsøk.

⁶⁾ Utlån fra kommunene, inkluderer også startlån til forsøk.



3.9 Nyskapende prosjekter

Demografiske, sosiale og økonomiske utfordringer gjør det viktigere å planlegge for egnede boliger til alle i årene framover. Kommunene har utfordringer med å tilby tilstrekkelig og gode boliger til flere grupper vanskeligstilte. Husbanken har støttet både kommuner og andre aktørers arbeid med å få fram ny kunnskap om hvordan utfordringene kan møtes. I dette kapitlet presenteres et utvalg av de 34 prosjektene som har fått tilskudd til boligtiltak fra Husbanken, og som ble ferdigstilt i 2025.

Tilskudd til boligtiltak

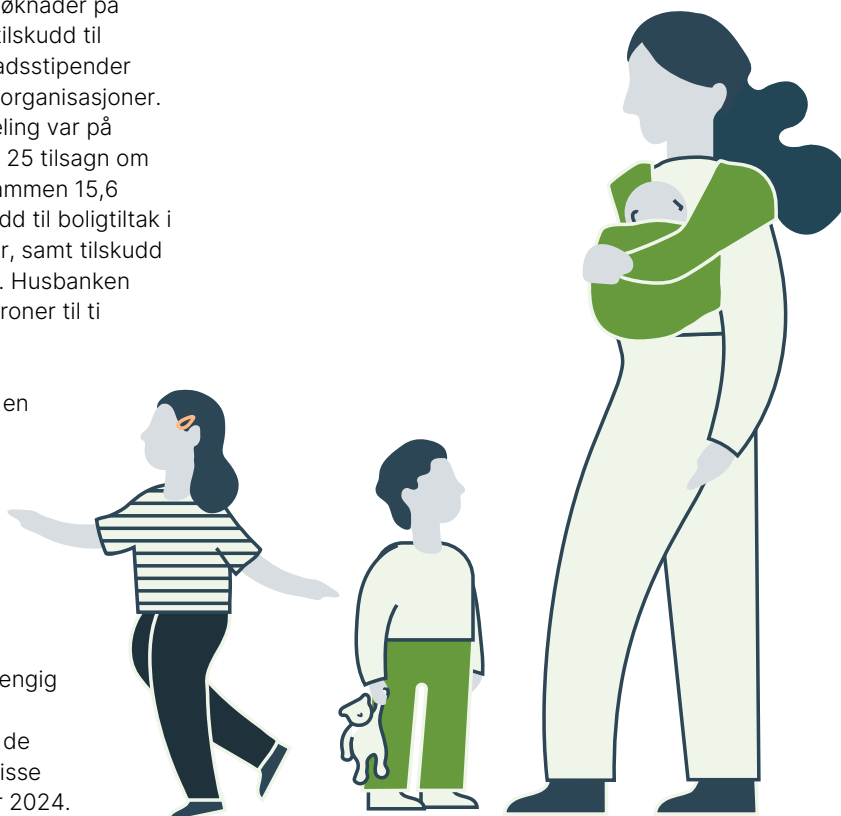
Tilskudd til boligtiltak skal legge til rette for flere egnede boliger i hele landet, gjennom å teste nye boligtiltak. Tilskuddet skal stimulere til kunnskapsutvikling, nytenking og innovasjon i møte med demografiske, økonomiske og sosiale utfordringer. Tilskudd til boligtiltak omfatter tilskudd til boligsosiale tiltak, tilskudd til boligtiltak i distriktene og tilskudd til leieboerorganisasjoner.

I 2025 mottok Husbanken 157 søknader på om lag 125 millioner kroner. Det var 81 søknader på tilskudd til boligsosiale tiltak, 47 på tilskudd til boligtiltak i distriktene, 28 mastergradsstipender og én søknad på tilskudd til leieboerorganisasjoner. Den totale tilskuddsrammen til fordeling var på 38,9 millioner kroner. Husbanken ga 25 tilsagn om tilskudd til boligsosiale tiltak på til sammen 15,6 millioner kroner, 26 tilsagn om tilskudd til boligtiltak i distriktene på til sammen 21 millioner, samt tilskudd til leieboerforeningen på to millioner. Husbanken innvilget masterstipend på 30 000 kroner til ti masterprosjekt.

Tilskuddsmottakerne skal utarbeide en sluttrapport som dokumenterer prosess, metoder og resultater. Rapporten skal utformes slik at den legger til rette for læring, kunnskapsdeling og overføringsverdi til andre. Tilskuddsmidlene er toårige, og prosjektperioden varier i lengde avhengig av prosjektets innhold og omfang. Prosjektene som presenteres her er de som har levert sluttrapport i 2025, disse mottok tilskuddsmidlene i 2023 eller 2024.

Nye boligkonsept og måter å jobbe på for barn og unge

Prosjektene som har fått tilskudd varierer i tematikk, geografisk fordeling og målgrupper. Mange av prosjektene har imidlertid til felles at de prøver ut nye metoder, konsepter og løsninger som kan styrke det boligsosiale arbeidet overfor ulike målgrupper. Nedenfor følger eksempler fra prosjekter som har utforsket nye boligkonsept og måter å jobbe på for barn og unge.



Eksempel

Ung i bolig (gode og helhetlige boligløsninger for unge 18–25 år) av Stiftelsen Kirkens Bymisjon

Kirkens Bymisjon Vestfold har fått tilskudd til prosjektet Ung i bolig for å utvikle og teste en modell som gir unge voksne (18–25 år) tryggere og mer stabile boforhold^{ai)}. Bakgrunnen er at flere unge tar kontakt etter gjentatte brudd i leieforhold og med gjeld knyttet til bolig. Erfaringene viser at mange trenger mer enn et sted å bo: De trenger tett oppfølging og samordnet innsats fra flere tjenester for å mestre hverdagen og delta i samfunnet. Prosjektet startet i 2023 og ble forankret i Bo-team region sør. Modellen bygger på brukermedvirkning, tverrfaglig samarbeid og samskaping mellom kommune, frivillighet og de unge selv. Målet var å kartlegge bosituasjon, kunnskap og oppfølgingsbehov, og bruke funnene til å utvikle mer treffsikre løsninger.

Prosjektet har utviklet en arbeidsmodell som kombinerer individuelt tilpasset oppfølging med samarbeid på tvers av tjenester. Ungdommer deltok aktivt i arbeidsgruppen, og tre unge voksne fikk roller som prosjektledere. Undersøkelser viser at mange har lite kunnskap om rettigheter og tilgjengelige tjenester. De ønsker først og fremst egen, selvstendig bolig – ikke samlokaliserte løsninger – og legger vekt på privatliv, trygghet og muligheten til å «lukke døra». Prosjektet viser også at økonomiforståelse og realistiske forventninger er avgjørende for å lykkes i bolig, og har derfor utviklet verktøy for kartlegging og brukermedvirkning.

Prosjektet Ung i bolig og Kirkens Bymisjon var en av tre finalister til Boligprisen 2025.

Tilskuddsbeløp: 700 000 kroner.

Eksempel

Valg av tilbud og overgang til varig bopel for ungdom i ettervern – selvstendig unge voksne av Indre Østfold kommune

Indre Østfold kommune har fått tilskudd til et prosjekt for å utvikle en ny tilnærming som kan gi unge i ettervern en mer varig bosituasjon^{ai)}. Målet er å styrke overgangen fra barnevern til selvstendig voksenliv gjennom bedre samhandling i kommunen og mer individuelt tilpassede løsninger, slik at flere kan etablere og beholde stabile boforhold.

Prosjektet har kartlagt boligutfordringer for unge voksne under 30 år i sårbare livssituasjoner. Rapporten viser at mange i målgruppen møter flere barrierer samtidig, som for eksempel utrygg økonomi, høye leiepriser, få egnede boliger, og tjenester som oppleves fragmenterte. Utfordringene beskrives som en «samfunnsflope» der boligmarked, regelverk og tjenesteorganisering virker sammen og forsterker utenforskap. Prosjektet beskriver også hvordan unge ofte havner «mellom stoler» i møte med NAV, barnevern, helse- og boligjenester, og at strenge krav til virkemidler kan hindre både leie og muligheten til å eie.

Indre Østfold har med bakgrunn i de beskrevne utfordringene utarbeidet forslag til konkrete forbedringer. De anbefaler tydeligere boligsosial koordinering, blant annet en egen boligfremskaffer og mer systematisk booppfølging. De anbefaler også flere små og rimelige boliger med oppfølging, som «Trygg start»-leiligheter, og mer fleksibel bruk av startlån og tilskudd. I tillegg foreslår rapporten at kommunen utforsker helhetlige modeller som Foyer, leie-til-eie og samarbeidsboliger, og at tiltak som senker økonomiske terskler må få en tydelig plass for å forebygge utenforskap.

Tilskuddsbeløp: 650 000 kroner.

Eksempel

Prosjekt mellom-rom av Stiftelsen CRUX

Stiftelsen CRUX har fått tilskudd til å gjennomføre forprosjektet Mellom-rom sammen med Kriminalomsorgen region vest og Bergen kommune^{ak)}. Prosjektet undersøker om og hvordan man kan starte en pilot for innsatte som løslates til Bergen og mangler bolig, arbeidstilknytning og/eller et støttende nettverk. Målet er å gi en tryggere overgang fra fengsel til et mer stabilt liv. Tiltaket skal kombinere startbolig, arbeidstrening, meningsfulle aktiviteter og tett, koordinert oppfølging.

I forprosjektet har CRUX laget konseptbeskrivelse, etablert samarbeid mellom aktørene og hentet erfaringer gjennom workshops og studiebesøk. Rapporten anbefaler at partene bidrar til forpliktende finansiering, inngår en samarbeidsavtale og tester piloten i liten skala med en tydelig plan for evaluering.

Prosjektet har også levert konkrete resultater som gjør piloten mer gjennomførbar. CRUX har samlet NAV, Bergen kommune, kriminalomsorgen og frivillige organisasjoner i tre workshops og spisset målgruppe, behov og innhold i tilbudet. Arbeidet har tydeliggjort at piloten må være fleksibel, helhetlig og godt koordinert. Prosjektet har også skissert en organisering med primærkoordinator, tidlig oppfølging før løslatelse og en ansvarsgruppe som følger deltakeren før og etter innflytting. I tillegg har CRUX startet dialog om en mulig lokasjon som kan samle hybler, fellesarealer og en intern arena for arbeidstrening.

Tilskuddsbeløp: 521 000 kroner.

Nye boligkonsepter og måter å jobbe på for eldre

Nedenfor følger en oppsummering fra tre prosjekter som har som mål å bidra til at eldre og personer med nedsatt funksjonsevne får bedre livskvalitet gjennom trygghet, fellesskap og mulighet til å klare seg selv.

Eksempel

Nye boformer i et generasjonsperspektiv av Norge

Norge har fått tilskudd til et prosjekt som skal samle og dokumentere erfaringer fra Generationernes Hus i Aarhus, og utrede hvordan erfaringene kan brukes i en norsk modell⁽¹⁾. Kunnskapen skal gi et faglig grunnlag for å utvikle et generasjonstilrettelagt boligprosjekt i Ål kommune. Prosjektet gjennomføres i samarbeid mellom forskere og Ål kommune, og skal bidra til løsninger som styrker samskaping, medvirkning og fellesskap, når nye boformer planlegges og tas i bruk.

Prosjektet tar utgangspunkt i behovet for nye boformer som kan møte flere eldre, redusere ensomhet og avlaste helse- og omsorgstjenestene. Studien undersøker hva som skaper gode møteplasser mellom generasjoner, og hva som kan hindre at ambisjonene blir til praksis.

Norge bygger analysen på tre caser: storskala-prosjektet Generationernes Hus i Aarhus og to norske tiltak der studenter bor i tilknytning til seniorhus og sykehjem (Pastor Fangensvei 22 i Oslo og Bø sjukeheim i Midt-Telemark). I Generationernes Hus samler man ulike grupper og funksjoner i ett bygg og legger til rette for at

beboere, frivillige og ansatte kan skape aktiviteter sammen. I de norske studenttiltakene tester man en modell som kan gi mer liv i fellesarealer og flere uformelle møter uten store investeringer.

Funnene viser at generasjonsmøter ofte gir gjensidige bidrag, bygger tillit og kan dempe ensomhet. Rapporten løfter også fram det innovative i å koble bolig, velferd og hverdagsliv tettere sammen. Videre viser erfaringene at slike modeller virker best når noen tar ansvar for å «holde i» fellesskapet, samt sørger for at rutiner og roller blir utarbeidet og avklart på forhånd.

Tilskuddsbeløp: 450 000 kroner.

Eksempel

Føre var - informasjon om og økt bruk av startlån til tilpasning til eldre i Askøy kommune

Askøy kommune har fått tilskudd til et prosjekt som har som mål å øke bruken av startlån til tilpasning av bolig for eldre^(m). Bakgrunnen er at kommunen forventer å doble antall innbyggere over 80 år innen 2040. Kommunen vil derfor bidra til at flere kan bli boende trygt hjemme lengst mulig, samtidig som behovet for nye institusjonsplasser kan dempes.

I prosjektet har kommunen tatt i bruk pensjonister med byggteknisk bakgrunn og utviklet en informasjonskampanje om startlån til tilpasning av egen bolig. Kommunen har også utviklet og prøvd ut en ny metodikk med «tiltaksloser» som skal gjøre det enklere for eldre å komme i gang med nødvendige tilpasninger. Tilskuddet har gått til prosjektledelse, rekruttering av losene og utvikling av informasjonsmaterieil.

Prosjektet har nådd ut til mange seniorer på Askøy med informasjon om mulighetene for boligtilpasning. Kommunen har laget brosjyre og annet materiell som kan brukes videre i informasjonsarbeidet. Kommunen har også innført en fast metode for å jobbe mer systematisk med boligtilpasning for eldre og gjort startlånet bedre kjent i målgruppen. De tekniske losene har vært på befaringer og gitt konkrete råd og veiledning om tiltak i bolig, noe som senker terskelen for å planlegge og gjennomføre tilpasninger.

Tilskuddsbeløp: 670 000 kroner.

Forsøk med nye boligkonsept og samarbeidsformer i distriktene

Mange distriktskommuner har utfordringer med å skaffe nok egnede boliger, både til vanskeligstilte på boligmarkedet og til andre grupper i befolkningen. Boligmarkedene er ofte tynne, med lav omsetning og lite nybygging. I tillegg er mange eksisterende boliger dårlig tilpasset befolkningens ønsker og behov, og mange distriktskommuner har utfordringer med å møte etterspørselen etter utleieboliger i distriktene. Det gjelder både utleieboliger tilpasset næringslivet og behovet for å rekruttere arbeidskraft, prøveboliger til tilflyttere og utleieboliger som kan kjøpes av leietakere gjennom «leie-til-eie»-modeller.

Flere distriktskommuner har lav kapasitet og kompetanse i arbeidet med startlån.

Eksempel

GammelHeim av Heim kommune



Foto: Heim kommune

Heim kommune har fått tilskudd til å utvikle boligkonseptet GammelHeim for å møte behovet for flere aldersvennlige boliger^{an)}. Kommunen har høy gjennomsnittsalder, og mange eldre bor i boliger som ikke passer, når funksjonsevnen endrer seg. En spørreundersøkelse viste at 65 prosent av innbyggerne over 60 år mangler en bolig som gjør det mulig å bo trygt og godt hjemme. Samtidig øker presset på helse- og omsorgstjenestene, og kommunen har utfordringer med å rekruttere nok fagfolk.

Med tilskudd til boligtiltak har kommunen utviklet et konsept som gjør det enklere for innbyggere å ta aktive valg om egen bosituasjon. Målet er å redusere behovet for omfattende tjenester og samtidig tilby en bærekraftig løsning i en distriktskommune. Kommunen samarbeidet med arkitekt om ferdige tegninger og planla boliger

med universell utforming og sentral beliggenhet. Konseptet er fleksibelt og kan bygges ut trinnvis etter behov.

Prosjektet har gitt kommunen et konkret boligtilbud som kombinerer tilgjengelighet, god lokalisering og forventet lavere tjenestebehov. Kommunen gjennomførte en rammebasert konkurranse som ga entreprenører rom til å utvikle egne løsninger. Det bidro til gode priser og kreative konsepter. Kommunen utviklet prosjektet sammen med SelbuHus, kommunens administrasjon, NAV hjelpemiddelsentral og ergoterapeut, og fikk tydelig politisk støtte. Våren 2025 startet første byggetrinn med åtte boliger som ble lagt ut for salg, og interessen fra målgruppen var stor. Erfaringene har også styrket kommunens kompetanse om eierskapsformer og langsiktig boligutvikling.

Heim kommune vant Boligprisen i 2025 for sitt innovative arbeid med nye og tilpassede boligmodeller for ulike målgrupper.

Tilskuddsbeløp: 300 000 kroner.

Eksempel

Fra prøvebo til integrert innbygger av Tokke kommune



Foto: Gudrun Semons

Tokke kommune har fått tilskudd til boligtiltak i distrikt for å teste mulighetene for å etablere en prøvebolig på en ledig tomt i Åmdals Verk^{ao)}. I prosjektet skal kommunen utvikle et utleiekonsept rundt prøveboligen og lage en modell som gjør det enklere for barnefamilier å prøvebo, før de eventuelt kjøper egen bolig og blir boende i Tokke. Kommunen skal også vurdere hvilke systemer, virkemidler og økonomiske modeller som kan støtte overgangen fra prøvebolig til varig bosetting. Målet er å bidra til økt bosetting og at flere blir boende over tid.

Tilskuddet ble brukt til prosjektledelse, leie inn kompetanse (blant annet landskapsarkitektur), medvirkningsprosesser og hente inn kunnskap og innspill fra unge innbyggere. Erfaringer fra prøvefamilier og tilbakemeldinger fra de som flytter inn skal brukes aktivt til å videreutvikle utleiekonseptet.

Kommunen eier tomten og har stilt den gratis til disposisjon. I tillegg har kommunen bidratt med tilskudd.

Prøveboligen ble ferdigstilt våren 2025. Den første prøvefamilien flyttet inn i april 2025 og kjøpte høsten 2025 et gårdsbruk i Tokke kommune. Prosjektet viser at modellen fungerte etter intensjonen: prøvebo førte til varig bosetting.

Prøveboligen blir ledig fra 1. februar 2026 for en ny familie. Prosjektet peker på flere erfaringer som har vært viktige: kontinuitet i ledelse, sterke lokale krefter, tydelig samskaping med lokalsamfunnet – og behov for at kommunen tar en klarere økonomisk rolle, blant annet fordi frivillige aktører har begrensede muligheter for MVA-kompensasjon. Dermed kan prøvebo kan fungere som et konkret virkemiddel som senker terskelen for varig bosetting.

Prosjektet har også laget to digitale nettsted (webdokumentarer): «Prøvestaden Nyheim», som viser hele prosessen fra idé til ferdig bolig og oppsummerer erfaringene¹⁾, og «Vil du bli vår nye nabo?», som markedsfører konseptet og presenterer bygda, tilbudene og selve prøveboligen²⁾.

Tilskuddsbeløp: 600 000 kroner.

Eksempel

Felles saksbehandlingskontor for startlån for bygdevekstpilotene i Finnmark av Hammerfest kommune

De elleve bygdevekstkommunene Hammerfest, Hasvik, Måsøy, Nordkapp, Porsanger, Lebesby, Gamvik, Båtsfjord, Berlevåg, Tana og Nesseby fikk tilskudd til et prosjekt som skulle undersøke muligheten for å etablere et felles saksbehandlingskontor for startlån^{a)P)}. Formålet var å vurdere om kommunene kunne samle

startlånsarbeidet i større stillinger for å styrke fagkompetansen, gjøre ordningen mindre sårbar og på sikt bidra til økt og mer treffsikker bruk av Husbankens virkemidler, særlig startlån.

Prosjektet var forankret i en felles styringsgruppe, og KS Konsulent gjennomførte utredningen. Utredningen kartlegger dagens organisering og bruk av startlån, vurderer fordeler og ulemper ved samarbeid, analyserer juridiske og organisatoriske samarbeidsformer og beskriver konkrete modeller for videre samarbeid.

Kartleggingen viser store lokale forskjeller. I flere kommuner har én person ansvar for ordningen som en liten del av stillingen, og samarbeid på tvers er lite utviklet, til tross for like utfordringer og små fagmiljøer. Ordningen fungerer stort sett tilfredsstillende lokalt, men den er sårbar: Den blir personavhengig, kan gi habilitetsutfordringer og gir begrenset kompetansemiljø. Samtidig vektlegger kommunene lokalkunnskap, nærhet til innbyggerne og lokalt skjønn, og er skeptiske til løsninger som kan svekke dette. Rapporten peker også på at stordriftsgevinster trolig er begrenset, fordi startlån utgjør en liten del av kommunenes ressursbruk. Samarbeid kan likevel gi bedre kvalitet, robusthet og erfaringsdeling.

Rapporten skisserer tre alternativer:

1. Videreføre dagens praksis (nullalternativ)
2. Et avtalebasert nettverkssamarbeid
3. Et samlokalisert felles kontor

Etter fremleggingen signaliserte flere kommuner at de ikke ønsket å gå videre med et felles kontor. Begrunnelsene var liten opplevd gevinst, ønske om lokal saksbehandling og at omorganisering ville kreve nye oppgaver og større stillinger (kun én kommune har i dag en 100 prosent startlånstilling). I tillegg trakk fire kommuner seg etter at rapporten ble lagt fram, noe som svekket grunnlaget. Kommunene pekte også på at startlånforvaltning ofte er en liten og lite problematisk del av oppgavene, og at Husbanken gir god og stabil støtte i saksbehandlingen.

Tilskuddsbeløp: 600 000 kroner.

¹⁾ Prøvestaden Nyheim: <https://storymaps.arcgis.com/stories/6719110392b34e8e9c5efd12fb1c6df8>

²⁾ Vil du bli vår nye nabo: Vil du bli vår nye nabo?

Transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygg

Flere prosjekter som har mottatt tilskudd til boligtiltak har også sett på hvorvidt transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygg kan være en effektiv måte å øke tilgangen på flere boliger og utvikle nye boligkonsept. Nedenfor presenteres tre prosjekter som handler om transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygg til boliger i distriktene. I disse prosjektene sees det blant annet på hvordan funksjonstømte bygg kan bli boliger, med vekt på hvordan tekniske, reguleringsmessige og økonomiske barrierer kan håndteres for å realisere transformasjon i distriktene.

Eksempel

Boliger i funksjonstømte bygninger i distriktene av Sol-Is Arkitekter



Illustrasjon: Vignæs Kosberg Arkitekter AS

Sol-Is Arkitekter har fått tilskudd til å gjennomføre et prosjekt, for å vise hvordan tomme eller underutnyttede formålsbygg kan bli nye boliger i distriktkommuner^{a)}. Et funksjonstømt bygg er et bygg som ikke lenger brukes til sitt opprinnelige formål, for eksempel skole, sykehjem, kontorbygg, institusjon eller forsamlingshus. Mange slike bygg står tomme i småkommuner og tettsteder. Ofte blir slike bygg revet, fordi det kan virke dyrt og risikofylt å bygge dem om. Det gjør at kommunene går glipp av muligheter for gjenbruk, lavere klimaavtrykk, sosial bærekraft og fortetting i sentrum.

Sol-Is Arkitekter har undersøkt hvordan kommuner kan bruke denne bygningsmassen for å dekke boligbehov. I dette arbeidet har de gjennomført mulighetsstudier for å kartlegge teknisk tilstand og arkitektoniske kvaliteter, og analysert ulike måter å transformere slike bygg på. Prosjektet dokumenterer potensialet gjennom seks caser: et kommunehus, to sykehjem, en skole, en fabrikk og et forsamlingshus. Eksemplene inkluderer blant annet Hovlibakken borettslag i Søndre Land, Verket borettslag i Follidal, Bergset seniorfellesskap i Rendalen og Fjellvik rekrutteringsboliger i Sør-Aurdal.

Casene viser at mange bygningstyper kan bli boliger for ulike målgrupper, og at man kan kombinere bolig med andre funksjoner. Prosjektet løfter også fram metoder som reduserer risiko, blant annet å kartlegge tidlig, hvordan håndtere tekniske krav, regulering og universell utforming. Rapporten peker på behov for bedre verktøy og støtteordninger, og for tett samarbeid mellom kommuner, arkitekter, investorer og lokalsamfunn, slik at flere kan gjennomføre ombruk i praksis.

Tilskuddsbeløp: 500 000 kroner.

Eksempel

Lys i gamle hus av Fortidsminneforeningen

Fortidsminneforeningen fikk tilskudd til å undersøke hvordan tomme hus og gårder i distriktene kan tas i bruk igjen^{a)}. Mange eldre bygninger står tomme eller brukes lite, samtidig som kommunene trenger flere egnede boliger. Prosjektet skulle skape ny aktivitet ved å kartlegge muligheter, dele kunnskap og utvikle modeller for gjenbruk og transformasjon. Utgangspunktet er at tomme hus utgjør en uutnyttet kulturell, sosial og økonomisk ressurs, og at bygningsvern, stedsutvikling og bærekraft kan støtte hverandre.

Heim, Kvitsøy, Sør-Aurdal, Vinje og Rollag deltok som pilotkommuner. Kommunene gjennomførte mulighetsstudier av fem ulike typer bygg og boliger, og brukte arbeidet til å vurdere hva som skal til for å gjøre eldre hus aktuelle som boliger igjen.

Prosjektet viser at eksisterende bygningsmasse kan bidra til å dekke boligbehov og samtidig styrke lokal identitet. Casestudiene peker på at frivillig innsats, bred involvering og tydelig kommunal støtte gir best resultat. Prosjektet gir også konkrete råd om hvordan kommuner kan kartlegge og vurdere eldre hus, involvere eiere og skape møteplasser som bygger lokalt engasjement. Prosjektet framhever flere gevinster ved gjenbruk: mindre press på nye utbyggingsarealer, mer klimavennlig ressursbruk og sterkere sosial bærekraft. Samtidig viser erfaringene at tiltak ofte stopper opp uten økonomiske insentiver og fleksible støtteordninger. Derfor anbefaler prosjektet at kommuner og statlige virkemidler gjør det enklere å ta i bruk eldre hus i praksis.

Tilskuddsbeløp: 1 000 000 kroner.

▾ Eksempel

Transformasjon og videre bruk av institusjonslokalene til Øystre Slidre sykehjem av Øystre Slidre kommune

Øystre Slidre kommune har fått tilskudd til boligtiltak for å utrede hvordan kommunen kan ta i bruk et gammelt sykehjem som har stått tomt siden 2021^{as)}. Bygget ligger attraktivt til med gangavstand til sentrum. Kommunen har kartlagt behov blant innbyggerne og fått tydelige signaler, om at de ønske seg sentrumsnære, lettstelte boliger. Målet med prosjektet var å legge til rette for flere boliger og møteplasser i tråd med kommunens og innbyggernes behov, og samtidig ta vare på et bygg som betyr mye lokalt. Tilskuddet har gått til prosjektledelse, kjøp av ekstern kompetanse, samarbeid og innbyggerdialog.

Asplan Viak har gjennomført en mulighetsstudie som presenterer fire forslag til transformasjon og ombruk. Studien vurderer også hvordan ny bruk

kan bidra til videre områdeutvikling og gi læring som kommunen kan bruke på andre tomme bygg. Kommunen la stor vekt på medvirkning gjennom hele prosessen.

Gjennom medvirkningsverksted valgte kommunen å gå videre med ett alternativ. Forslaget «Bu saman på Øvre Moen» beskriver 23 leiligheter med fellesarealer, og legger i tillegg opp til møteplasser i underetasjen som kan brukes av hele lokalsamfunnet. Arbeidet har gitt kommunen økt kunnskap om ombruk og hvordan transformasjon kan drive utvikling. Samtidig viser studien at ombyggingen vil koste mye, og veien videre blir en politisk avveining mellom å videreføre i kommunal regi eller selge til private.

Tilskuddsbeløp: 500 000 kroner.



Tilskudd til boligtiltak, leveranser 2025

Tabell 3.36: Prosjekter med tilskudd til boligsosiale tiltak

Tilskuddsmottaker	Prosjekttittel	Tema
Askøy kommune	Føre var	Eldre, Lån og tilskudd, boligsosialt arbeid
Balsfjord Næringsutvikling	Bo- og blilyst i Balsfjord og Storfjord	Barn og unge, eldre, flyktninger, boligsosialt arbeid, interkommunalt samarbeid
Fortidsminneforeningen	Lys i gamle hus	Bolig i distriktene, Frivillighet, Leie eller eie, Miljø og energi, Boligplanlegging og -bygging, Bomiljø og områdesatsing
Flekkefjord kommune	Bopilot-kontorer og utvikling av kurs for byggenæring og håndverkere	Boligplanlegging, eldre, offentlig/ privat samarbeid
Flekkefjord kommune	Fra leietaker til eier – et inkluderings-, normaliserings- og kunnskapsprosjekt	Boligsosialt arbeid, Leie eller eie
Halden kommune	Trygg i havn	Bostedsløs, boligsosialt arbeid, psykisk helse og rus, leie eller eie,
Helseinn	Mobilt visningshjem – Mobil læringsarena for trygghets – og mestringsstrategi	Barn og ungdom, boligsosialt arbeid, leie eller eie
Indre Østfold kommune	Valg av tilbud og overgang til varig bopel for ungdom i ettervern – selvstendig ung voksen	Barn og ungdom, leie eller eie, boligsosialt arbeid
Kirkens Bymisjon, Vestfold	Ung i bolig (Gode helhetlige boligløsninger for unge 18 – 15 år), fase 1	Barn eller ungdom, bostedsløse, leie eller eie, boligsosialt arbeid
Kongsvinger kommune	Mobil Bolab – Flyttbar enhet for tilrettelegging av eksisterende bolig	Eldre, nye boligkonsept/boformer
Leieboerforeningen	Utvikling av prosjektet «Leieboersamvirke»	Leie eller eie
Leieboerforeningen	Samtaler om bustadpolitikk	Leie eller eie
Norve	Nye boformer i et generasjonsperspektiv	Nye boligkonsept/boformer, eldre, barn og ungdom
NTNU Samfunnsforskning	Why/Not in my backyard: Utprøving av verktøy for dialog i to kommuner	Boligsosialt arbeid, bostedsløse, nedsatt funksjonsevne, leie eller eie
Oslo kommune	Bomiljømodell – For vellykket bosetting av flyktninger i kommunale modulbygg	Nye boligkonsept/boformer, flyktninger
Pådriv	Boligmerket, fase 3 - prosjektutvikling	Leie eller eie,
Skaun kommune	Øvebo	Barn og unge, nedsatt funksjonsevne, boligsosialt arbeid
Sol-Is arkitekter	Boliger i funksjonstømte bygninger i distriktene	Transformasjon, distrikt
Stiftelsen Crux	Prosjekt mellom-rom	Bostedsløse, leie eller eie, boligsosialt arbeid
Tøyen boligbyggelag	Bok om en ideell tredje boligsektor	Leie eller eie, nye boligkonsept/boformer, boligsosialt arbeid
Tøyen boligbyggelag	Tøyen boligfestival	Leie eller eie, nye boligkonsept/boformer, boligsosialt arbeid
Valdres næringshage	Folkets kraftløft	Boligsosialt arbeid, energi og miljø

Tabell 3.37: Prosjekter med tilskudd til boligtiltak i distriktene

Tilskuddsmottaker	Prosjekttittel	Tema
Fyresdal kommune	Århusjordet	Nye boligkonsept/boformer, leie eller eie, barn og ungdom
Gjemnes kommune	Boligrørømmen Gjemnes	Nye boligkonsept/boformer, offentlig/privat samarbeid, eldre, barn og ungdom
Hammerfest kommune	Felles saksbehandlingskontor for startlån for bygdevekstpilotene i Finnmark	Interkommunalt samarbeid, lån og tilskudd, boligsosialt arbeid
Heim kommune	GammelHeim	Eldre, nye boligkonsept/boformer, offentlig/privat samarbeid
Lebesby kommune	Analyse av tilgang på tømrere	Offentlig/privat samarbeid
Meråker kommune	Boligutvikling i Meråker	Eldre, økt boligbygging, nye boligkonsept/boformer, offentlig/privat samarbeid
Overhalla kommune	Leieboliger ved Skage frivilligsentral	Leie eller eie, offentlig/privat samarbeid
Rindal kommune	Boligutvikling i Rindal	Nye boligkonsept/boformer, offentlig/privat samarbeid
Sel kommune	Plan- og designkonkurranse gamle Otta barneskole	Transformasjon
Tokke kommune	Fra prøvebo til integrert innbygger	Leie eller eie, nye boligkonsept/boformer, offentlig/privat samarbeid
Øystre Slidre kommune	Transformasjon og videre bruk av institusjonslokalene til Øystre Slidre sykehjem	Transformasjon, nye boligkonsept/boformer, offentlig/privat samarbeid
Ål kommune	Utforskning og utvikling av nye regionale bustadsamarbeid i Hallingdal	Boligsosialt arbeid





3.10 Utvikling, drift og forvaltning av Husbankens digitale portefølje

I 2025 har Husbanken hatt stabil og sikker drift av de digitale tjenestene, samtidig som det har vært høy aktivitet innen videreutvikling og innovasjon. Arbeidet med å sikre verdiene fra Prosjekt nytt lånesystem er videreført, moderniseringen av lån- og tilskuddsområdet er replanlagt, og arbeidet med å anskaffe ny kjernebank er igangsatt. Det er gjennomført tiltak for å styrke delingskultur og samhandling i organisasjonen. Arbeidet med å forlenge levetiden på sentrale fagsystemer er videreført. Digital sikkerhet har hatt høy prioritet gjennom året, parallelt med økt bruk og utprøving av kunstig intelligens og nye verktøy.

Utviklingsarbeid

Kobo er Husbankens digitale system for å støtte kommunenes arbeid med kommunale boliger ved hjelp av boligregister, saksbehandling og innbyggertjenester. Kobo er utviklet sammen med KS og flere kommuner siden 2021, og alle landets kommuner får tilbud om å bruke løsningen. Kobo gjør det enklere å søke, tildele og administrere kommunale boliger. I 2025 har Husbanken jobbet fram et veikart med Oslo kommune om å utvikle funksjonalitet, slik at Oslo kommune kan ta i bruk Kobo. Over et toårs løp vil utviklingen komme både Oslo og alle kommuner til gode.

Husbanken leverte i 2025 også en utredning om hvordan Kobo kan videreutvikles for å støtte personer i sårbare overganger. Husbanken benyttet designorientert metodikk, med særlig vekt på å identifisere og forstå brukerbehov gjennom dybdeintervjuer og tverrfaglige arbeidsmøter. Det ble utviklet ni målrettede tiltak som adresserer identifiserte behov, og som samtidig legger til rette for å videreutvikle Kobo.

Husbanken har utviklet en selvbetjeningsløsning for privatpersoner, slik at de kan søke om lån digitalt i Husbanken hvis de skal bygge, oppgradere eller kjøpe bolig, samt at de kan følge saken sin. I den forbindelse ble det utviklet et skjemarammeverk. Rammeverket sørger for at skjemaer får et enhetlig uttrykk og at tilgjengelighetskrav ivaretas. Nye skjemaer kan utvikles raskt og effektivt. Ved bruk av kunstig intelligens er det lagt til rette for at skjemaer kan beskrives med norsk språk, slik at for eksempel designere kan lage skjemaer uten støtte fra utviklere.

I 2025 ble det tilrettelagt for at Husbankens lånekunder skal bli mer selvbetjente i «Mitt kundeforhold». Kundene kan selv bryte fastrenteavtaler, utsette betalingsfrister, forkorte nedbetalingstid på lån og endre terminlengde. Automatiserte prosesser gir kundene raskere svar og effektiviserer saksbehandlingen.

I januar 2025 ble husbanken.no relansert med oppdatert visuell profil, nytt design og forbedret brukervennlighet. Husbanken hentet også ny innsikt i ulike brukergruppers behov og opplevelse av nettstedet. Innsikten danner grunnlag for videre forbedringer i struktur, innhold og design, med mål om å møte brukernes behov på en bedre måte.

Som ledd i arbeidet med å videreutvikle digitale tjenester, gjennomførte Husbanken et seksukers sommerprosjekt i samarbeid med Bouvet. Et tverrfaglig studentteam bestående av to designere og fem utviklere undersøkte potensialet i Altinns nye plattform (Altinn 3.0), for digitale søknadsløsninger for privatpersoner og bransjeaktører som søker lån i Husbanken.

Teamet vurderte blant annet

- hvordan søknadsskjemaer kan utformes i plattformen
- i hvilken grad felles steg kan gjenbrukes på tvers av skjemaer
- hvilken samlet brukeropplevelse løsningene gir

Digdir bisto med ressurser fra Altinn-teamet til opplæring og løpende faglig støtte, noe som ga studentene et solid grunnlag for arbeidet og samtidig styrket samhandlingen mellom Husbanken og Digdir. Studentene vurderte også muligheter og begrensninger uten bindinger til Husbankens eksisterende løsninger. Erfaringene fra arbeidet inngår i Husbankens vurderingsgrunnlag for videre strategiske beslutninger knyttet til framtidig plattform- og løsningsvalg.

I [kapittel 4](#) omtales Husbankens arbeid med rekruttering og kompetanse.

Økt levetid for de gamle kjernebanksystemene

Høsten 2025 gjennomførte Husbanken en omfattende teknisk oppgradering av sentrale kjernebanksystemer for å bidra til lengre levetid. Den forrige større oppgraderingen ble gjennomført i 2012, og både teknologien og kravene til systemene har siden utviklet seg betydelig. Behov for økt levetid samt økende kompleksitet og høyt leveransepress har gjort det nødvendig å ta et helhetlig teknologisk løft.

Oppgraderingen var nødvendig for å sørge for at Husbanken benytter programvare som er støttet av leverandør. Dette gir tilgang til løpende sikkerhetsoppdateringer, stabilitetsforbedringer og leverandørstøtte. Det bidrar også til å redusere operasjonell risiko i kritiske systemer. Samtidig legger den nye plattformen bedre til rette for å møte regulatoriske krav og sørge for stabil og effektiv drift i en mellomperiode hvor helheten moderniseres.

Ny strategi for modernisering av kjernebank-systemene

I 2025 har Husbanken lagt nye planer for å erstatte de gamle banksystemene fra 1990-tallet. Selv om levetiden på de gamle systemene er noe forlenget, er de fortsatt preget av store svakheter og ikke egnet for fremtiden. Erfaringene fra det avsluttede prosjektet med Temenos er oppsummert og har vært verdifull når vi skal planlegge nye anskaffelser, se nærmere omtale i kap. 4. Samtidig har Husbanken innhentet erfaringer fra tre andre offentlig aktører som er i ulike faser av å anskaffe banksystemer som til sammen har et behovsbilde som ligner Husbankens.

Husbanken har også gjennomført en innledende markedsdialog, og vi valgte innovativ anskaffelse (konkurranspreget dialog) som metode for anskaffelsen med tett oppfølging fra Leverandørutviklingsprogrammet (LUP). Erfaringene

er at markedet for bankløsninger har endret seg vesentlig de siste årene, og det ser ut til at store deler av Husbankens tekniske og funksjonelle behov kan møtes på en god måte. Ved utgangen av året er første dialogrunde gjennomført, med stor interesse i markedet.

Digital sikkerhet

Husbanken gjennomfører faste driftsdager hver måned utenfor ordinær arbeidstid. I disse periodene blir systemer og tjenester oppgradert, sikkerhetsoppdatert og vedlikeholdt. Gjennom året sørger vi for at produksjonssystemene til enhver tid kjører med tilnærmet siste versjon og anbefalte sikkerhetsoppdateringer, slik at driftsmiljøet er i tråd med gjeldende anbefalinger.

Driftsdagene involverer ansatte med ulike ansvarsområder. Arbeidet er planlagt og koordinert på forhånd og følges opp under og etter gjennomføring. Det bidrar til at tiltakene er korrekt utført, testet og dokumentert.

I tillegg blir PC-er, mobiltelefoner og møteromsutstyr jevnlig oppdatert for å sørge for stabil og trygg bruk. I løpet av året har Husbanken oppgradert alle eldre Windows 10-enheter, slik at vi kun bruker utstyr som er støttet av leverandørene. Dette reduserer risikoen for negative sikkerhetshendelser.

Brukerutstyr og møteromsutstyr vedlikeholdes normalt ukentlig. Ved alvorlige sikkerhetshendelser har Husbanken etablerte løsninger som gjør det mulig å oppdatere berørte enheter raskt og begrense tilgangen til Husbankens systemer, dersom sikkerhetskrav ikke er oppfylt.

Øvrig drift og vedlikehold

Husbankens brukerservice har mottatt over 10 500 saker i 2025, hvorav om lag 5400 er fra eksterne kunder, kommuner og bransje og drøyt 5100 fra internt ansatte. Av de eksterne sakene var over 55 prosent relatert til innlogging og tilgang til fagsystemene til bostøtte, startlån og investeringstilskudd via Ekstranett-portalen. For flere brukere av Husbanken sine systemer er det nå innlogging via ID-porten og Ansattporten for Kobo.

Arbeidet med å få tilsvarende innlogging for alle systemene pågår, noe som gir økt sikkerhet, men også noe økte FDV-kostnader i bruk av statlige felleskomponenter. Det er mange som henvender seg til brukerservice for å få hjelp til å bruke Husbanken sine systemer. Ikke bare til innlogging,

men også faglige og regelverksrelaterte spørsmål. Brukerservice svarer ut mange, men viderefremidler også til fagansvarlige internt for de forskjellige systemene, når det er spørsmål som ikke kan svares ut direkte.

Husbanken brukte mer ressurser på å løse interne henvendelser enn tidligere år. Dette viser seg særlig relatert til sikkerhet, passordlengder og flerfaktor autentisering. Nye, og stadig strengere sikkerhetskrav gjør arbeidet mer omstendelig og krevende. Prosessene rundt drift av bruker-, rolle-tilgangsstyring er blitt vesentlig mer omfattende og ressurskrevende. Til tross for nyere verktøy og tjenester blir drift- og forvaltningen av enheter og tjenester mer omfattende.

Fra september har Husbanken kartlagt, planlagt og iverksatt IKT-løsninger for å bidra til at Husleietvistutvalget (HTU) kunne bli innlemmet i Husbanken på en sømløs måte fra 1. januar 2026. HTU sine medarbeidere skulle fortsatt kunne jobbe effektivt og godt fram til nyttår. Fra nyttår ble de koblet på Husbankens infrastruktur og sikkerhetssystemer, men uten at data eller tjenester for publikum eller ansatte i HTU var utilgjengelig. Maskinvare ble utlevert, oppsett av brukerkontoer, nettverk infrastruktur i deres lokaler, og migrering av data og dokumenter, endring av sak-arkiv-system integrasjoner med mer var noen av oppgavene som ble utført. Det ble etablert nye brukerkontoer, anskaffet utstyr som PC-er, mobiltelefoner og ulike programvaretjenester for å innlemme de ansatte på en sømløs måte.

En rekke ressurser er involvert i flyttestruktene i Bergen og Drammen som skal gjennomføres i 2026. Det er planlegging på et detaljeringsnivå som krever mye innsikt og erfaring. Det handler blant annet om multirom, møterom, kontorarbeidsplasser, fellesområder og spesialrom som skal innredes og utstyres i tråd med det nye arbeidsplasskonseptet.

Husbanken flyttet sitt sekundære datasenter fra eget datarom hos Husbanken øst (Oslo) til en leverandør av co-location-tjenester. Dette er å tråd med Husbankens sourcingstrategi, og som gjør det mulig å drifte sekundærlokasjonen på en sikker og kostnadseffektiv måte. Gjennom høsten ble utstyret fornyet, da dette hadde nådd forventet levealder. Moderniseringen ble utført uten utfall eller datatap.

Husbanken opererer etter en hybrid driftsmodell med kombinasjon av egen drift og outsourcete tjenester. Sekundær lokasjonen fungerer som backup og "disaster recovery" lokasjon, og sørger for at kritiske IT-tjenester kan videreføres ved bortfall av primærdatasenteret. Co-location-løsningen gir skalerbarhet, robusthet og profesjonell drift uten å binde kapital i egen infrastruktur.

Ekspimentering og praktisk bruk av kunstig intelligens

I løpet av 2025 har Husbanken eksperimentert og tatt i bruk ny funksjonalitet som utnytter kunstig intelligens.

Her er to eksperimenter som ble gjennomført i 2025:

- Beslutningsstøtte i startlån: Testet interne KI-modeller som støtte i beslutningsprosesser, basert på syntetiske data og driftet på Husbankens egen infrastruktur.
- Automatisert behovsmelding: Utviklet en prototype for å tolke kommunale budsjett- og plandokumenter automatisk som alternativ til dagens behovsmelding.

Følgende KI-funksjonalitet er tatt i bruk:

- Bostøtteeksperten: Et KI-basert støtteverktøy for spørsmål om bostøtte, utviklet som en spesialtilpasset språkmodell basert på ChatGPT. Løsningen er tatt i bruk i bostøtteområdet, benytter ikke personsensitive data og er rullet ut til testkommuner.
- Kodeskog: Et internt verktøy som gjør det enklere å forstå kodebasen og domenet som Husbankens kjernebanksystemer er bygget på. Verktøyet bidrar til økt kompetanse og legger til rette for å rydde opp og forbedre kodebasen ytterligere.
- KI-genererte skjemaer: Videreutviklet Husbankens skjemarammeverk som gjør det mulig å generere nye skjemaer raskt ved bruk av KI. Løsningen benyttes av designere og testere og reduserer tidsbruk i utviklingsarbeidet.

Samlet har disse aktivitetene bidratt til økt kompetanse og praktisk erfaring med bruk av kunstig intelligens i Husbanken.

Husbanken prioriterer arbeidet med å forvalte sine mange ulike systemer, vedlikeholde det tekniske og oppdatere sikkerheten i hvert system. Se egen oversikt avslutningsvis i dette kapitlet.

Digitale løsninger som Husbanken leverer til kommuner, innbyggere og bransjeaktører

Systemstøtte for kommunene

Bostøtte: Systemet for å søke, saksbehandle og utbetale bostøtte behandler 1,5 millioner søknader årlig. Om lag 2500 kommunale saksbehandlere bruker systemet hver dag.

Startlån: Startskudd, som er søknads- og saksbehandlingssystemet for startlån, behandlet nærmere 30 000 ordinære søknader i 2025 og over 2400 i forbindelse med forsøket til førstegangsetablering. Over 1000 kommunale saksbehandlere brukte tjenesten til saksbehandling og dialog med søkerne.

Kommunale boliger: Den digitale løsningen Kobo støtter kommunenes arbeid med å behandle søknader om kommunale boliger og tildele og forvalte dem. Boligsøkerne kan søke digitalt, og kommunenes saksbehandlere kan fatte vedtak, håndtere brev og tildele boliger i samme system. Boligregisteret i systemet gir kommunene god oversikt over de kommunalt disponerte boligene.

Plan og analyseverktøy

Behovsmeldingen er et dialogverktøy for samhandlingen mellom kommunene og Husbanken. Verktøyet gir Husbanken oversikt over kommunenes samlede behov for økonomiske virkemidler og deres boligpolitiske planer. Behovsmeldingen fungerer også som søknadsløsning for kommunens opptak av startlån fra Husbanken.

Boligsosial monitor er en tjeneste som gir kommunevise måltall og oversikt over den boligsosiale situasjonen for ulike grupper.

Statistikkbanken tilgjengeliggjør statistikk som viser hvordan Husbanken forvalter de økonomiske boligvirkemidlene. Dataene er tilgjengelig for eksterne brukere og skal støtte opp under politikkutvikling og forskning. Dette gir offentligheten mulighet til innsyn i hvordan fellesskapets midler kommer ulike grupper til gode.

Digitale søknadsløsninger og nettbank

Husbanken utvikler og forvalter søknadsløsninger på mobil, PC og andre plattformer for privatpersoner som søker bostøtte, lån og tilskudd.

For kommuner, bransjeaktører og andre søknadsberettigede har Husbanken digitale søknadsløsninger for de fleste lån- og tilskuddsordninger. I Mitt kundeforhold tilbyr Husbanken nettbankfunksjonalitet for Husbankens egne låne- og tilskuddskunder. Mitt kundeforhold ble benyttet av nær 50 000 brukere i 2025.

Nettsiden er hovedportal og kunnskapsbase

Husbanken.no er inngangsporten til søknads- og selvbetjeningsløsninger og saksbehandlingsverktøy for innbyggere, kommuner og bransjeaktører. Nettstedet inneholder også informasjon, veiledning og fagstoff knyttet til Husbankens virkemidler og boligsosialt arbeid. Nettstedet ble besøkt totalt 3,4 millioner ganger i 2025.

3.11 Bærekraft og naturfotavtrykk

Som langsiktig samarbeidspartner for kommunene støtter Husbanken opp under planlegging av bærekraftige bolig, bomiljøer og lokalsamfunn i hele landet. Bostøtte og startlån bidrar til at husstander med lav inntekt kan bo trygt og godt. Hoveddelen av øvrige lån og tilskudd er innrettet til å fremme redusert energibruk, gjenbruk og redusert miljøbelastning i byggeprosesser og bygningsmassen. Husbankens anskaffer kontorlokaler med sterkere miljøprofil.

Husbankens samlede virksomhet understøtter målene

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Målene er utviklet langs følgende tre dimensjoner:

- Den sosiale dimensjonen handler om at alle mennesker skal ha mulighet til å leve gode, trygge og verdige liv.
- Den økonomiske dimensjonen som handler om å bidra til økonomisk trygghet for mennesker og samfunn, bekjempe fattigdom og utjevne forskjeller.
- Den miljømessige dimensjonen av bærekraft handler om å bidra til at sosial og økonomisk utvikling skjer innen planetens tålegrenser.

Som langsiktig samarbeidspartner for kommunene bidrar Husbanken med kunnskap, finansieringsløsninger og saksbehandlingssystemer som støtter opp om kommunenes arbeid langs alle de tre dimensjonene.

Bo trygt og godt

Husbankens økonomiske virkemidler som bostøtte, startlån og tilskudd bidrar til å redusere ulikhet og motvirke fattigdom. Startlån er et kraftfullt virkemiddel i kommunenes arbeid for å gi barn en trygg og god bolig i et godt bomiljø. Mer enn 40 000 barnefamilier har fått startlån til å kjøpe egen bolig siden 2014.

Husbanken har løpende samarbeid med andre statlige velferdsetater om

- innsatser for utsatte barn og unge
- felles tiltaksplan for tjenester til innsatte
- eldreboligprogrammet
- nasjonalt utvalg for mottak og bosetting av flyktninger

Internasjonalt deler Husbanken erfaringer og kompetanse gjennom Nordic Homelessness Alliance, Housing First Europe Hub og FEANTSA.

Bygge og oppgradere med kvalitet

Gjennom regionkontorene har Husbanken tett samarbeid med kommunene og private utbyggere om å planlegge gode boliger, omsorgsbygg og boområder. I de økonomiske virkemidlene lån og tilskudd ligger det motivasjon og krav om å fremme redusert energibruk, gjenbruk og redusert miljøbelastning i byggeprosesser og bygningsmassen. Kommuner med liten administrativ kapasitet får ekstra støtte fra Husbanken til å planlegge bærekraftige lokalsamfunn i hele landet. Husbanken bidrar også til satsinger i storbyområder med levekårsutfordringer. Gjennom Eldreboligprogrammet har Husbanken en sentral rolle i å koordinere og iverksette planer og tiltak for å imøtekomme den aldrende befolkningens behov for gode og egnede boliger.

Husbankens fotavtrykk

Klimaet er i endring og naturen er under press. For å minimere negative endringer, må klimagassutslippene reduseres. Husbanken påvirker miljøet på ulike måter. Klimagassutslippene våre er i hovedsak knyttet til indirekte utslipp som energibruk i lokalene, innkjøp av varer og tjenester og reiseaktivitet. Sirkulærøkonomi er et viktig virkemiddel for å ivareta naturverdier og helst forbedre dem. I 2025 har Husbanken fremforhandlet to nye leiekontrakter for kontorlokaler i bygninger som allerede eksisterer og ikke må bygges nytt, noe som bidrar til å bevare ressurser. Ombruk og gjenbruk av IKT-utstyr og inventar er andre initiativ Husbanken tar for å bedre sirkulærøkonomien.

Kontorlokaler med miljøprofil

Husbankens lokaler har fått sterke miljøprofiler gjennom de siste årene. Miljøhensyn er lagt til grunn for alle valg av lokaler. Vi er bevisste på å redusere arealbruk, samtidig som lokalene skal tilfredsstillende våre arbeidsplasskonsepter. Redusert areal gir en rekke miljømessige gevinster, blant annet på forbruk av materialer, byggeplassdrift og energibruk.

Siden 2024 har Husbanken konsekvent benyttet Statsbygg som rådgiver når vi har anskaffet nye leielokaler. Gjennom deres bistand har vi forsterket hensynet til bærekraft i vårt arbeid og kravspesifikasjonene som blir presentert i markedet. I 2025 har leiekontrakter for kontorene i Bergen og Drammen blitt fremforhandlet med overtakelse medio 2026. Begge har betydelig reduksjon i arealbruk. I Bergen skal Husbanken og Husleietvistutvalget dele samme lokaler. I tillegg til betydelige miljøgevinster gir slik samlokalisering også personalmessige synergier.

I tillegg til å effektivisere arealbruk legger Husbanken stor vekt på å finne lokaler med gode miljøegenskaper:

- Beliggenheten skal være nært kollektivknutepunkt.
- Lokalene være fleksible og mulig å endre på.
- Klimavennlige materialer og produkter.
- Lavt energiforbruk uten bruk av fossile varmekilder.
- Andre eksempler på krav er at lokalene skal ha rasjonelle driftsrutiner, være tilrettelagt for enkelt renhold og ha systemer for å kildesortere søppel.

Felles bruk av kantine med andre leietakere er også løsninger som tilstrebes når nye leiekontrakter inngås. Husbankens kontor i Oslo fungerer som knutepunkt for ulike arrangementer av intern og ekstern karakter. Av miljøhensyn deler Husbanken kurs- og møteromslokaler med øvrige leietakere i bygget.

Lavere energiforbruk med moderne bygg

I perioden 2021 til 2025 har fire av Husbankens lokasjoner flyttet inn i moderne bygg med energi-effektive løsninger for oppvarming, ventilasjon og klimaanlegg. Byggene har god isolasjon og sensorstyrt LED-belysning. Tilsvarende kvaliteter kreves i pågående anskaffelsesprosesser. Husbanken oppnår generelt høyere energimerking i de nye lokalene. Betydelig redusert arealbruk og økt energieffektivitet reduserer Husbankens samlede strømforbruk.

Ansvarlige anskaffelser

Anskaffelsene er innrettet slik at de er bærekraftige og ivaretar samfunnsansvaret i tillegg til å ivareta fagsidens behov. Dette gjøres ved å stille krav om klima og miljø, lønns- og arbeidsforhold, eventuell bruk av lærlinger samt universell utforming der det er aktuelt. Ivaretakelsen skal gjenspeiles i den enkelte konkrete anskaffelse og skal følge gjeldende regler, retningslinjer og rutiner.

Gjenbruker og resirkulerer IKT-utstyr

CO₂-utslipp knyttet til produksjon av IKT-utstyr blir betydelig redusert for hvert ekstra år brukstid en oppnår. Husbanken følger nøye med på levetiden på digitalt utstyr, slik at forbruket ikke er høyere enn nødvendig. Samtidig balanseres bærekraftperspektivet mot hensynet til sikkerhet og funksjonalitet. Husbanken legger i utgangspunktet tre års brukstid til grunn når nytt IKT-utstyr anskaffes, men faktisk brukstid blir erfaringsmessig lengre enn hva som var planlagt. Husbanken har også valgt å være med på den statlige fellesavtalen for å gjenbruke og gjenvinne IKT-utstyr. I stedet for å kassere IKT-utstyret blir en vesentlig andel av det gjenbrukt i annenhåndsmarked.

Færre flyreiser i 2025


Organisasjonsstrukturen i Husbanken med sju kontorsteder medfører en del reiseaktivitet, på tross av utstrakt bruk av digitale møter. Antall flydde kilometer økte fra 2023 til 2024, men ble redusert i 2025.

Tabell 3.38: Reiseaktivitet med fly i Husbanken. Antall kilometer. 2023–2025.

Område	2023	2024	2025
Innland	633 803	829 398	803 910
Europa	53 458	72 395	65 147
Norden	2 073	13 676	20 648
Interkontinental	45 596	0	4 174
Totalt	734 930	915 469	893 879

Husbanken og bærekraft - skjematisk

Husbanken samlede virksomhet bidrar spesielt til å understøtte sju av bærekraftsmålene. Dette er skjematisk framstilt nedenfor.

Bærekraftsmål	Delmål og føringer
 <p>1 UTRYDDE FATTIGDOM</p>	<p>Mål 1: Utrydde fattigdom</p> <p>Bostøtte og kommunale utleieboliger bidrar til boliger for husstander med lav inntekt, eller som står helt uten boligtilbud. Startlån bidrar til å unngå at fattigdom går i arv.</p>
 <p>3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p>	<p>Mål 3: God helse og livskvalitet</p> <p>Lån- og tilskuddsordninger til boliger og omsorgsbygg understøtter kommunenes sosial- og omsorgstjenester.</p>
 <p>10 MINDRE ULIKHET</p>	<p>Mål 10: Mindre ulikhet</p> <p>Startlån kan bidra til å redusere ulikhet, ved at flere får mulighet til å eie sin egen bolig. Å refinansiere eksisterende, dyre lån med startlån, bidrar til at flere blir boende i boligen sin og forhindrer uønsket flytting. Bostøtte bidrar til å utjevne forskjeller i boutgifter for husstander med lav inntekt.</p>
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	<p>Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn</p> <p>Husbanken samarbeider med kommunene, byggebransjen og interesseorganisasjoner for å fremskaffe flere egnede boliger i trygge bomiljøer for alle aldersgrupper. Satsing gjennom bygdevekstavgiftene og Husbankens støtte til kommunenes planarbeid understøtter arbeidet.</p>
 <p>12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON</p>	<p>Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon</p> <p>Ved å støtte prosjekter som fremmer gjenbruk av materialer, redusert avfall og sirkulære byggeprosesser, bidrar Husbanken til ansvarlig forbruk og produksjon i byggebransjen. Husbankens støtte til å oppgradere og gjenbruke eksisterende boliger reduserer behovet for nybygging og bevarer ressurser.</p>
 <p>13 STOPPE KLIMAENDRINGENE</p>	<p>Mål 13: Stoppe klimaendringene</p> <p>Husbanken lånefinansierer å bygge og oppgradere boliger og omsorgsbygg med lavt energibehov og miljøvennlige byggeprosesser. Et eget tilskudd stimulerer kommunene til å spare energi i kommunale boliger og omsorgsbygg.</p>
 <p>17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE</p>	<p>Mål 17: Samarbeid for å nå målene</p> <p>Husbanken gir et tilpasset tilbud til alle kommuner og har etablerte kontaktflater mot de viktigste lånekundene og interesseorganisasjoner. Husbanken tilrettelegger for utstrakt kunnskapsformidling, erfaringsutveksling og samarbeid på regionale og nasjonale arenaer, og deltar aktivt i internasjonale fora. Bærekraft er en vesentlig og underliggende premisse for samarbeidet.</p>



3.12 Trygg samfunnsbank – ansvarlig forvaltning og lave tap

Husbanken forvalter store økonomiske ressurser gjennom ulike låne- og tilskuddsordninger. Husbanken skal være en aktiv, trygg og serviceorientert samfunnsbank fra søknadene kommer inn og til lånene blir innfridd. Husbanken følger porteføljen tett og iverksetter tiltak ved behov for å sørge for langsiktige løsninger og begrense tap. Tap på utlån har vært lave også i 2025.

Låneportefølje på 196 milliarder

Husbankens låneportefølje utgjorde om lag 196 milliarder kroner ved utgangen av 2025. Dette er en økning på om lag ni milliarder kroner fra 2024. I 2025 utbetalte Husbanken 962 nye lån som utgjorde om lag 23,1 milliarder kroner. Det var en økning fra 2024

på 148 lån tilsvarende om lag 1,6 milliarder kroner. Antall lån i porteføljen var 23 219, som er en nedgang på 1970 lån fra året før. Startlån til kommunene har vært et prioritert virkemiddel og utgjør 65 prosent av porteføljen. Privatkundenes andel av låneporteføljen ble redusert til åtte prosent ved utløpet av 2025.

Tabell 3.39: Nøkkeltall låneforvaltning. Andel og millioner kroner. 2021–2025.

Låneforvaltning	2021	2022	2023	2024	2025
Låneporteføljen	162 929	168 720	176 575	187 378	195 977
– borettslag (%)	15,4	14	12,6	11,0	10,1
– kommuner (%)	51,6	55,4	58,8	61,9	65,1
– personlige låntakere (%)	13,4	11,5	10,0	8,8	8,0
– studentsamskipnader (%)	5,9	6,4	6,4	6,4	6,7
– private aksjeselskap (%)	12,0	11,3	10,8	10,7	9,1
– ideelle organisasjoner, stiftelser mv. (%)	1,7	1,5	1,3	1,2	1,0

I 2025 ble det utbetalt 962 lån til 3685 boliger. Til sammenligning ble det i 2024 utbetalt 814 lån til 2035 boliger. Se [tabell 3.40](#).

Tabell 3.40: Utbetalt lån etter formål. Antall og millioner kr. 2025.

Låneformål	Antall lån	Antall boliger	Utbetalt lånebeløp
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	382	453	1 598
Lån til oppføring av livsløpsboliger	87	142	447
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	18	834	670
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	35	386	889
Lån til studentboliger	17	1 870	1 736
Startlån ordinær	349		15 816
Startlån til forsøk	73		1 989
Eldre låneordninger	1		1
Totalsum	962	3 685	23 146

Tabell 3.41: Løpende tilskudd per formål. Antall og millioner kroner. 2024–2025.

Tilskuddsordninger	Antall tilskudd 2024	Antall tilskudd 2025	Restbeløp 2024	Restbeløp 2025
Tilskudd studentboliger	596	648	6 345	7 219
Investeringstilskudd omsorgsbolig/sykehjemsplasser	2 071	2 229	27 121	28 637
Eldre tilskuddsordninger ¹⁾	9 197	8 414	5 384	4 708
Totalsum	11 864	11 291	38 550	40 564

Tilskuddsportefølje på 40 milliarder

Husbanken forvaltet om lag 11 300 tilskudd på til sammen 40 milliarder kroner ved utgangen av 2025. Dette er om lag 600 færre tilskudd enn i 2024, men den utestående tilskuddsporteføljen økte med en milliard kroner. I 2025 utbetalte Husbanken 396 tilskudd som utgjorde om lag 3,3 milliarder kroner. Dette var 87 færre enn i 2024 og en nedgang på om lag 200 millioner. Tilskuddene nedskrives i tråd med bestemmelsene for den enkelte tilskuddsordningen.

Når kommunen selger utleieboliger som er delfinansiert med tilskudd til utleieboliger, skal kommunen betale tilbake tilskudd som ikke er avskrevet. Gjennom kommunenes rapportering og dialog kommer det fram hvor mange utleieboliger de har solgt i 2025. Husbanken kontrollerer om noen av disse boligene har vært delfinansiert med tilskudd til utleieboliger, og følger opp om resttilskudd er innbetalt.

I 2025 kontrollerte Husbanken boliger som ble solgt i 2024. Boliger som ble rapportert solgt i 2025 vil bli kontrollert i 2026. For 2024 rapporterte 101 kommuner at de solgte til sammen 465 boliger. Drøyt 50 av boligene hadde ikke kommunene betalt tilbake tilskudd for. Samlet utgjorde dette et krav på 7,4 millioner kroner. Av dette beløpet har kommunene betalt tilbake 7,2 millioner kroner innen utgangen av 2025.

Bankfaglige vurderinger ved utlån

Husbanken vurderer fortløpende den bankfaglige kvaliteten knyttet til utlånsvirksomheten. Vurderingene skal bidra til god risikostyring, riktig bruk av statlige midler og til at lånekundene får bærekraftige finansieringsløsninger. Hensikten med de bankfaglige vurderingene er ikke bare å unngå mislighold, men også å understøtte bærekraftige boligløsninger som gir stabilitet og trygghet for lånekundene.

Når Husbanken mottar en ny lånesøknad, vurderer saksbehandleren helheten med søkers historikk og økonomiske forhold som betjeningsevne, størrelse på egenkapital, stabilitet i inntekter og utgifter. Søkerens økonomi blir stresstestet for å se om vedkommende tåler renteøkninger og andre uforutsette hendelser innenfor lånets løpetid.

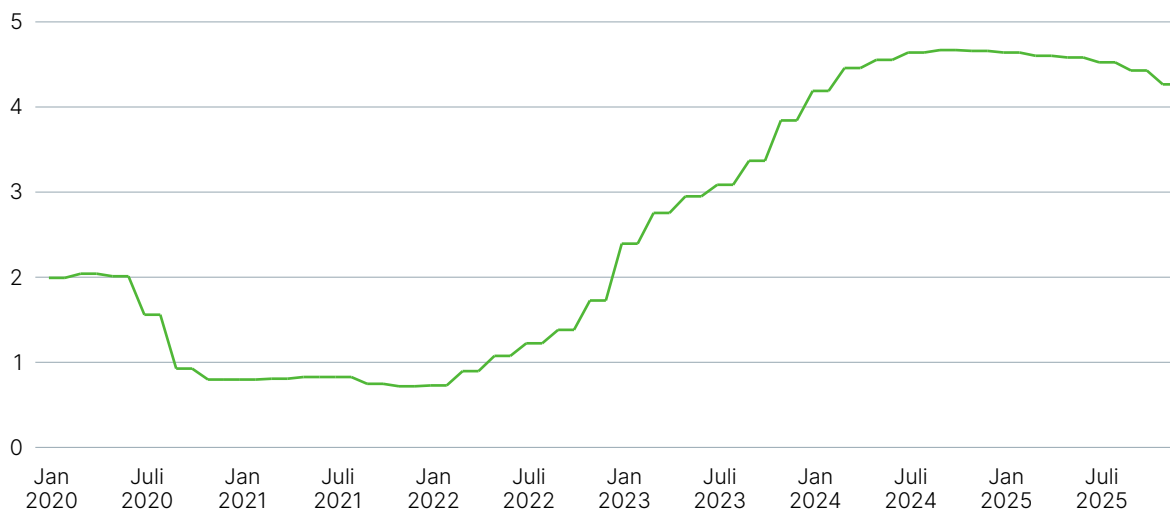
Før lån blir utbetalt kan Husbanken gjennomføre befaringer for å kontrollere at vilkårene i tilsagnet er oppfylt. Prosjektene blir valgt ut på bakgrunn av tilfeldig stikkprøvekontroll eller forhåndsdefinerte kriterier. Etter at lån er utbetalt følger Husbanken opp kunden periodisk. Oppfølgingen skjer blant annet etter mottatte varsler fra Bisnode eller ved endringer i kundens situasjon.

Renteutvikling de siste fem årene

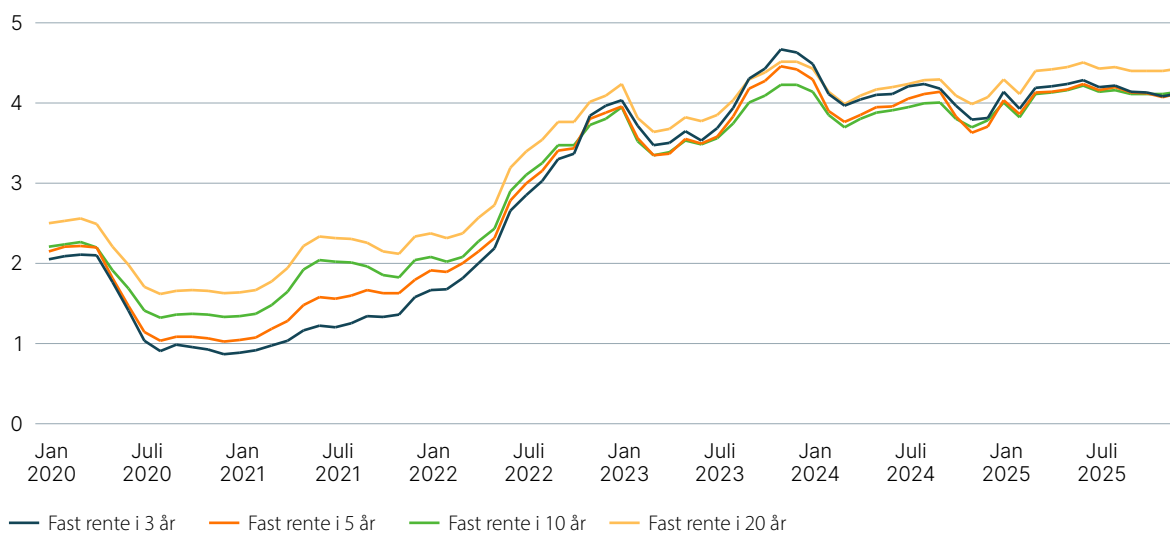
Renteutviklingen de siste årene har vært preget av rask oppgang etter en lang periode med historisk lave renter. Dette har vært krevende for mange lånekunder. Spesielt opplever vanskeligstilte og de med høy gjeldsgrad en betydelig økonomisk belastning. Noen lånekunder har tidligere inngått avtale om fast rente på et lavere rentenivå og har dermed vært mindre berørt av renteøkningen. For lån med flytende rente har det derimot vært en svak nedgang i rentenivået i 2025, fra 4,640 prosent i januar til 4,266 prosent i desember.

¹⁾ Kategorien «Eldre tilskuddsordninger» omfatter de tidligere ordningene tilskudd til etablering, boligtilpasning, utleieboliger samt omsorgsboliger og sykehjem.

Figur 3.8: Utvikling av flytende rente, månedlig terminforfall. Prosent. 2020–2025.



Figur 3.9: Utvikling av fast rente, månedlig terminforfall. Prosent. 2020–2025.



Ved utgangen av året var rundt 15 prosent av Husbankens lån bundet til en fastrenteavtale. Det tilsvarer 3473 lån. De resterende 85 prosentene (19 746 lån) hadde flytende rente. Selv om andelen lån med fastrente er relativt lav, representerer disse 15 prosentene en samlet restgjeld på om lag

58 milliarder kroner. Til sammenligning utgjør lån med flytende rente en samlet restgjeld på over 137 milliarder kroner. Lånekunder med større lån har en tendens til å velge fastrente for å skape økonomisk forutsigbarhet.

Tabell 3.42: Fordeling mellom fast og flytende rente. Antall og millioner kroner. 2025.

Rentebinding	Antall løpende lån	Beløp restgjeld	Andel restgjeld
Fastrente	3 473	58 644	30 %
Flytende	19 746	137 511	70 %
Totalsum	23 219	196 155	100 %

Kundeservice i forvaltningsfasen

I 2025 mottok Husbanken 6291 skriftlige henvendelser om utbetalte lån og tilskudd. Dette er en oppgang fra 5232 i 2024. En stor andel av disse henvendelsene krever saksbehandling. Saksbehandlingstiden avhenger av henvendelsens omfang, men Husbanken ønsker å gi lånekundene svar så raskt som mulig. Generelle henvendelser om utbetalte lån og tilskudd blir som regel besvart samme dag eller neste virkedag. På egen ringesløyfe håndterer Husbanken henvendelser om utbetalte lån og tilskudd. I 2025 mottok Husbanken i gjennomsnitt 271 samtaler per måned. Dette er en reduksjon fra 281 henvendelser i 2024.

I 2025 har Husbanken videreutviklet lånekundenes selvbetjeningsløsning, Husbankens digitale kundeportal «Mitt kundeforhold». Selvbetjeningsløsningen har i løpet av de siste årene gjort det enklere for kundene å finne informasjon om lånet, og utføre enkle endringer på egenhånd. I tillegg til at det blir enklere for kundene, reduserer løsningen behovet for manuelt arbeid i saksbehandlingen. I 2025 fikk lånekundene tilgang til nye funksjoner som å utsette terminer, bryte fastrenteavtale og søke digitalt om å forkorte nedbetalingstid. I tillegg har det kommet på plass EHF-fakturering for juridiske kunder.

Gjeldsordninger

Husbanken følger opp saker der det er åpnet gjeldsforhandlinger eller vedtatt gjeldsordning. Låntakere under gjeldsordning, betjener lån i henhold til avtalte vilkår i gjeldsordningsavtalen. Dersom det blir åpnet eller vedtatt gjeldsordning for én av flere låntakere, fortsetter lånet å løpe med ordinære vilkår på grunn av solidaransvar. Husbanken forholder seg til låntaker som ikke har gjeldsordning. Ved mislighold blir lånet overført til Innkreivingsmyndigheten i Skatteetaten for innkreving mot låntaker som ikke har gjeldsordning. Ved utgangen av 2025 hadde Husbanken kun seks saker med endrede vilkår som følge av løpende gjeldsordninger.

Særskilte utviklingstrekk i 2025

Mange av Husbankens juridiske lånekunder har tatt kontakt i 2025 for å endre lånevilkårene på grunn av høye kostnader til drift. Avdragsutsettelse og forlenget løpetid brukes ofte for å hjelpe kundene i en kortere periode.

I 2025 har Husbanken sett flere endringer i hvordan selskaper organiserer, bruker og selger eiendom som er finansiert med Husbanklån. Dette gir behov for å avklare låneformål, avtalevilkår og sikkerhet. Også i 2025 har juridiske kunder som driver utleievirksomhet, barnehager og borettslag hatt de største utfordringene, sammenlignet med personkunder og kommuner.

Økte kostnader i samfunnet, som høyere renter, energiutgifter og øvrige driftskostnader, gir fortsatt et presset økonomisk handlingsrom for flere av disse aktørene. Husbanken følger for eksempel opp borettslagene gjennom dialog med styret og andre involverte aktører. Målet er å bidra til ryddige prosesser, redusere tap og negative konsekvenser for beboerne. Ett av disse borettslagene gikk likevel konkurs i 2025.

Husbanken har hatt flere henvendelser fra selskaper som har eiendom med flere boenheter og som ønsker å omorganisere til borettslag. Dette kan skyldes ønske om ny eierstruktur, skattemessige fordeler eller høyere salgsverdi ved salg av enkeltandeler. Som hovedregel kan ikke Husbanklån overføres til ny eier, og husbanklånet må i slike tilfeller innfris.

Husbanken har funnet noen tilfeller der eiendom finansiert med husbanklån brukes til korttidsutleie via plattformer som Airbnb. Dette er i strid med låneformålet, og i slike tilfeller iverksetter Husbanken tiltak overfor lånekunden.

Fortsatt lite mislighold og tap

Husbanken skal bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan skaffe og beholde en egnet bolig. Samtidig skal Husbanken også være en ansvarlig samfunnsbank med mål om lave tap. Husbanken må avveie disse hensynene og vurdere hva som ansees som akseptabel risiko i hver enkelt sak. Ved boligbygging i distriktene kan byggekostnadene være høyere enn panteverdien, slik at ordinære banker ikke ønsker å finansiere.

Andelen misligholdt restgjeld av totalt utlån var i 2025 0,21 prosent mot 0,22 prosent i 2024. Misligholdet for aksjeselskaper var på 1,46 prosent og personkunder på 0,29 prosent. Husbanken hadde 119 aktive misligholdte saker ved utløpet av 2025. Av disse gjaldt 78 saker aksjeselskaper, 39 personkunder, ett borettslag og én ideell organisasjon. Få saker er misligholdt sett opp mot Husbankens totale låneportefølje.

Husbanken jobber systematisk for å unngå mislighold og minimere tap. Gjennom god oppfølging og tiltak som betalingsavtaler, midlertidige fritak for avdragsbetaling, forlenget løpetid på lån eller andre vilkårsendringer, gir Husbanken lånekunden mulighet til å stabilisere sin økonomiske situasjon.

De siste årene har Husbankens lånekunder opplevd økte kostnader. Samtidig har Husbankens tap holdt seg på et lavt nivå sett opp mot Husbankens totale låneportefølje. Det er ikke registrert tap på utlån til kommuner, og tap og mislighold knytter seg i hovedsak til juridiske og noen personkunder.

Samlet tap på lån ble om lag 18 millioner kroner i 2025. Dette er 15 millioner lavere enn i 2024. Tap på lån utgjør om lag ti millioner for juridiske kunder, og

syv millioner skyldes tapsdeling med kommunene på startlån. I tillegg hadde Husbanken tap på om lag 700 000 kroner knyttet til personkunder.

Kommunene kan søke om tapsdeling med Husbanken når det er konstatert tap på startlån ved salg av bolig eller ved gjennomført gjeldsordning, hvor boligen ble beholdt. Formålet med ordningen er å bidra til at kommunene tar opp mer startlån når de ikke må ta hele tapet selv. I 2025 har Husbanken behandlet totalt 42 søknader om tapsdeling på startlån fra kommuner. Dette er det høyeste antallet søknader vi har mottatt siden 2022.

Av disse 42 søknadene ble 30 saker innvilget, mens 13 fikk avslag. Andelen innvilgede søknader om tapsdeling var høyere i 2025 enn i de to foregående årene. De vanligste årsakene til avslag er at

- kommunene ikke har sikret god nok pant i boligen
- kommunens andel av tapet ikke oversiger første 25 prosent av restgjeld på tapstidspunktet
- kommunene ikke har overholdt søknadsfristen på ett år

Husbankens lave tap og mislighold kommer av en ansvarlig utlånspraksis, tett kundeoppfølging av risikoutsatte lånekunder og høy betalingsvilje blant lånekundene. De fleste lån i Husbanken er sikret med 1. prioritets pant i eiendom. Lave tap skyldes at pant har blitt realisert samt arbeid med å finne gode løsninger i dialog med kundene. Kommunene har store lån og nedbetaler stabilt og langsiktig. Den høye andelen lån til kommuner bidrar også til et samlet lavt tapsnivå. En planlagt risikoanalyse av barnehage- og/eller utleieboligporteføljen er av kapasitetshensyn utsatt til senere.

Tabell 3.43: Tap oppgitt i millioner kroner. 2024–2025.

År	Personkunder	Kommuner – startlån	Andre juridiske kunder	Samlet tap
2025	0,7	7,3	10,0	18,0
2024	5,0	2,7	25,0	32,7

Samarbeidsavtale mellom Husbanken og Skatteetaten

Husbanken har en samarbeidsavtale med Innkrevingsmyndigheten (IM) i Skatteetaten om å kreve inn restkrav etter salg av eiendom, misligholdte lån og feil utbetalt bostøtte. I 2025 betalte Husbanken om lag 1,5 millioner kroner til IM for arbeidet de utfører.

Misligholdte lån

Når Husbanken sender purring nummer to til låntaker, anses lånet som misligholdt. Husbanken gir da automatisk oppdrag til IM om å kreve inn det utestående beløpet. IM sin innfordringsprosess skal bidra til at lånekunden blir ajour med sine låneforpliktelser overfor Husbanken. De skal ivareta Husbankens boligpolitiske formål, ved å benytte minst mulig inngripende innkrevningstiltak overfor lånekunden.

IM forsøker først å etablere frivillig betalingsordning eller nedlegge trekk eller sikkerhet i andre formuesgoder enn den pantesikrede eiendommen. Dersom dette ikke kan gjennomføres, vurderer IM å kreve at den pantesikrede eiendommen blir tvangssolgt. Hvis saken blir ajourført, tilbakeføres den til Husbanken som følger opp kunden på vanlig måte.

IM har krevd inn om lag 57 millioner kroner for misligholdte lånesaker i 2025. Dette er en økning i beløp på om lag 18 millioner kroner fra 2024. Økningen skyldes blant annet at større misligholdte engasjementer er innfridd i sin helhet i forbindelse med tvangssolgte eiendommer. Antall overførte saker er redusert fra 777 saker i 2024 til 480 saker i 2025.

Restkrav

Restkrav oppstår etter salg av bolig, hvor salgssummen ikke dekker hele Husbankens krav. Husbanken avskriver restkravet i regnskapet og overfører kravet permanent til Innkrevingsmyndigheten (IM) som krever dette inn på vegne av staten.

Antall restkrav som er overført til IM har økt fra to til seks saker. Innkrevde beløp på restkrav er om lag to millioner kroner i 2025, det samme som i 2024.

Bostøtte

Krav om å betale tilbake feil utbetalt bostøtte blir også overført til IM. Les nærmere omtale i [kapittel 3.3](#).

Tabell 3.44: Antall saker hvor Innkrevingsmyndigheten innkrever for Husbanken. 2023–2025.

Antall saker	2023	2024	2025	Endring siste år
Misligholdte lån	712	777	480	-297
Restkrav	5	2	6	4
Bostøtte	4 283	3 916	2 415	-1 501

Tabell 3.45: Innkrevd beløp via Innkrevingsmyndigheten. Kroner. 2023–2025.

Beløp	2023	2024	2025	Endring siste år
Misligholdte lån	37 582 695	38 282 992	56 773 384	18 490 392
Restkrav	2 774 463	2 326 973	2 219 595	-107 378
Bostøtte	46 178 039	45 715 160	40 926 706	-4 788 454

Svindel og bedrageri

Det er ikke avdekket forsøk på økonomisk kriminalitet mot Husbankens låneordninger i 2025. Tidligere år har noen kunder gitt falske opplysninger i lånesøknader og fått utbetalt for høye lån. Flere har blitt anmeldt og dømt for bedrageri. For å forhindre og avdekke lignende tilfeller gjennomfører Husbanken jevnlige stikkprøver.

I 2025 anmeldte Husbanken tre forhold til politiet som gjaldt misbruk av bostøtteordningen. Ansatte fra Husbanken ble også innkalt som vitne i en straffesak der det ble tatt ut tiltale for bedrageri knyttet til bostøtteordningen. Tiltalen baserte seg på anmeldelse fra Husbanken. Det ble avsagt fellende dom i saken.

Kompensasjonsordninger

Husbanken forvalter ulike kompensasjonsordninger for tre departementer. Ordningene innebærer at kommunene får kompensert normerte rente- og til dels avdragsutgifter, som de har som følge av investeringer i prioriterte satsninger, som ulike regjeringer har igangsatt.

Helse- og omsorgsdepartementet

Handlingsplan for eldreomsorgen (1998–2003)

Opptrappingsplanen for psykisk helse (1994–2004)

Alle prosjektene som ble godkjent innenfor disse to ordningene løper i 30 år. Husbanken utbetalte kompensasjon for renter og avdrag for i alt 941,4 millioner kroner i 2025. Dette er en nedgang fra 2024, da 972,9 millioner ble utbetalt til kommunene på disse to ordningene. Det skyldes i hovedsak at det har vært en liten rentenedgang fra 2024 til 2025.

Barne- og familiedepartementet

Istandsetting av kirkebygg (2005–2019)

Rentekompensasjonsordningen for istandsetting av kirker og kirkeinventar ble etablert i 2005. Siste gang det ble vedtatt en investeringsramme var i 2019. Det var kommunen eller kirkeeier som kunne søke om tilsagn på prosjektkostnader. Og når prosjektene er ferdigstilt og godkjent av Husbanken, utbetales det årlig renter av godkjent prosjektkostnad i 20 år.

Husbanken utbetalte rentekompensasjon for i alt 117,6 millioner kroner i 2025 knyttet til denne ordningen. Dette er en nedgang fra 2024, da 128,3 millioner ble utbetalt. Det skyldes i hovedsak at det har vært en liten rentenedgang fra 2024 til 2025.



Kunnskapsdepartementet

Rentekompensasjon for skole- og svømmeanlegg (2002–2016)

Målet med ordningen var å stimulere kommuner og fylkeskommuner til å bygge nye skole- og svømmeanlegg og rehabiliter og ruste opp eksisterende anlegg. Husbanken utbetalte 325,3 millioner kroner i 2025 til denne ordningen. Det er en nedgang fra 2024, da 389,3 millioner kroner ble utbetalt. Det skyldes både at det har vært en liten rentenedgang, og at antall prosjekt som er berettiget til kompensasjon er blitt redusert siden rentekompensasjon blir utbetalt i 20 år.

Investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring (2024-) Ordningen skal være med å stimulere til mer utforskende og praktisk læring. Da er det nødvendig med flere praktiske læringsarenaer både inne og ute og utstysressurser som gjør dette mulig. Det ble derfor innført en ny åtteårig rentekompensasjonsordning til kommunene i 2024 for nettopp investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring.

Rentekompensasjonen blir beregnet av godkjente prosjektkostnader med utgangspunkt i et serielån med 20 års løpetid og flytende rente i Husbanken. Rentekompensasjon blir utbetalt i 20 år. Kommunene står fritt til å velge om finansieringen skal skje med eller uten opptak av lån, og de kan velge fritt hvilken låneinstitusjon de vil benytte. Husbanken forvalter ordningen, men gir ikke lån til disse tiltakene. Husbanken utbetalte 6,9 millioner kroner i 2025. Det er en økning fra 2024, da det ble utbetalt 0,5 million. Ved utgangen av 2025 var det 45 kommuner som hadde fått tilsagn om rentekompensasjon og av disse var 22 nye kommuner i 2025.

Eksempel

Oppgraderte uteområder og læringsarenaer i Bærumsskoler

Bærum er én av 50 kommuner som får midler gjennom den nye rentekompensasjonsordningen fra 2024 for å investere i læringsarenaer, utstyr og inventar i skolene. I 2025 fikk de utbetalt 2,6 millioner kroner for i alt tolv tiltak på elleve skoler. Tiltakene varierer fra å oppgradere ulike uteområder til utstyr på sløydrom og mat og helserom.



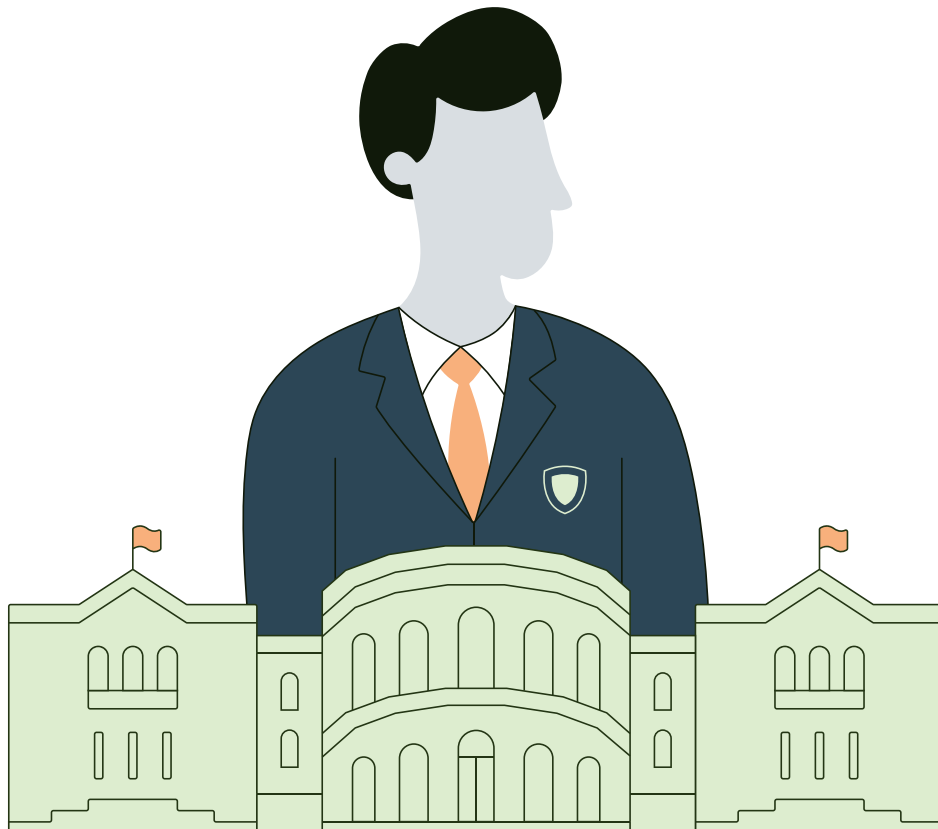
Foto: Bærum kommune

En av skolene er Snarøya barneskole som har 350 elever. I 2025 oppgraderte kommunen uteområdene med nye lekeapparater for å stimulere til mer variert aktivitet fysisk og sosialt. Området blir også brukt av nærmiljøet etter skolens åpningstid.

På Gjettum ungdomsskole går det 360 elever. Også der har kommunen oppgradert uteområdene med nye lekeapparater med samme formål som på Snarøya. Prosjektet ble ferdigstilt i november 2023.

3.13 Oversikt over oppdrag og styringsparametere

Tabellen nedenfor gir en oversikt over oppdrag og styringsparametere fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) og Kunnskapsdepartementet (KD) som er gitt i tildelingsbrevet og i supplerende tildelingsbrev. Flere av oppdragene er omtalt andre steder i årsrapporten.



Tabell 3.46: Oppdrag og styringsparametere fra KDD og Kunnskapsdepartementet som er gitt i tildelingsbrevet og supplerende tildelingsbrev

Delmål 1: Flere skal få mulighet til å eie bolig

Styringsparametere	Resultat 2025
Antall husstander som flytter fra leid bolig til eid bolig, ved bruk av startlån.	4188 ordinære startlån har gått til husstander fra leiemarkedet. 4351 startlån (summen av ordinære startlån + forsøket med startlån) har gått til husstander fra leiemarkedet.
Antall startlån som går til barnefamilier.	4539 ordinære startlån har gått til barnefamilier. 4604 (summen av ordinære startlån + forsøket med startlån) har gått til barnefamilier.
Oppdrag	Beskrivelse
Oppdrag 1 (KDD): Husbanken skal gi en vurdering av hvordan forsøket med startlån brukes av kommunene, og foreløpige vurderinger av om innretningen av forsøket støtter opp om formålet på en hensiktsmessig måte.	Husbanken leverte en vurdering av hvordan forsøket med startlån brukes av kommunene, og en foreløpig vurdering av innretningen innen fristen 01.06.2025.
Oppdrag 2 (KDD): Husbanken skal rapportere på status for arbeidet med å etablere data og statistikk om bosituasjonen til utviklingshemmede, og for arbeidet med en ny kartlegging av gruppens bosituasjon.	Husbanken leverte en status innen fristen 31.12.2025.

Delmål 2: Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart

Styringsparameter	Resultat 2025
Antall kommuner som har inngått databehandleravtale om å ta i bruk Kobo.	Totalt 146 kommuner har inngått avtale om å ta i bruk Kobo. Av dette er det 24 kommuner som inngikk avtalen i 2025.
Oppdrag	Beskrivelse
Oppdrag 3 (KDD): Husbanken skal kartlegge omfanget av og årsaker til tomme boliger også i 2025, i tråd med tidligere notater om boligreserver. Husbanken skal undersøke muligheten for å skille flere ubeboelige boliger ut av anslaget for tomme boliger.	Husbanken leverte oppfølgingsnotat og rapport 34/2025 «Omfang av og årsaker til tomme boliger» fra Samfunnsøkonomisk analyse innen fristen 31.12.2025.
Oppdrag 4 (KDD): Husbanken skal foreslå hvordan bostøtten i større grad kan bidra til forutsigbarhet og stabilitet i økonomien til særlig barnefamilier, herunder virkningen av å beregne bostøtte over en lengre periode enn månedlig.	Husbanken besvarte oppdraget innen fristen 01.05.2025.
Oppdrag 5 (KDD): Husbanken skal få utredet hva som kjennetegner situasjonen til mottakere av både bostøtte og sosialhjelp, og om det er behov for å bedre samspillet mellom disse to ordningene og eventuelt andre ytelser.	Husbanken leverte notat og rapport fra NTNU Samfunnsforskning «Bostøtten og samspillet med andre ytelser» innen fristen 31.10.2025.

Delmål 3: Støtte kommunene i deres helhetlige boligpolitiske arbeid

Oppdrag	Beskrivelse:
Oppdrag 6 (KDD): Husbanken skal i 2025 styrke kunnskapsgrunnlaget om hva kommunene benytter og trenger for å utarbeide gode lokale boligmarkedsanalyser. Husbanken skal levere en analyse av sine funn, og peke på hvordan staten bedre kan støtte kommunene (gjennom for eksempel forskning og kunnskapsutvikling, veiledning og erfaringsutveksling, og bedre datatilgang og analyseverktøy for kommunene).	Husbanken leverte oppfølgingsnotat og rapport 27/25 «Kommunale analyser av boligbehov og boligmarked» fra Nordlandsforskning i samarbeid med OsloMet/NOVA innen fristen 31.12.2025.
Oppdrag 7 (KDD): Husbanken skal i 2025 legge til rette for et prosjekt om boligbehov og boligbehovsanalyser i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner. Prosjektet skal benytte Oslo-Akershus-regionen som pilot, og de to fylkeskommunene skal inviteres til å delta i prosjektet. Prosjektet skal kartlegge dagens situasjon og eventuelt potensial for ytterligere samarbeid om boligbehovsanalyser i regionen. Prosjektet skal resultere i en oppsummeringsrapport.	Husbanken leverte sin egen sluttrapport «Boligbehovsanalyser i Oslo-Akershus-regionen» innen fristen 31.12.2025.
Oppdrag 8 (KDD): Husbanken skal i 2025 vurdere endringer i innretningen på tilskuddsordningen «Bolig- og områdeutvikling i byer», med sikte på at ordningen kan bli et bedre og mer treffsikkert virkemiddel for å styrke kommunenes innsats for gode bomiljøer.	Husbanken leverte rapport «Tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer – vurdering av innretning av post 72» innen fristen 15.05.2025.
Oppdrag 7 fra 2024 (KDD): Husbanken skal vurdere endringer i lån til boligkvalitet:	Se rapportering under på oppdrag 7b), 7c) og 7d).
Nr. 7b) Utrede behov for endringer i lån til livsløpsboliger med sikte på å bidra til flere egnede boliger til eldre i distriktskommuner.	Oppdraget har utgått.
Nr. 7c) Utrede behov for endringer i lån til oppgradering som kan være relevante. Husbanken skal levere utkast til høringsnotat og utkast til forskriftsendringer.	Husbanken besvarte oppdraget innen utsatt frist 25.08.2025.
Nr. 7d) Utrede behov for endringer i lån til miljøvennlige boliger. Husbanken skal levere utkast til høringsnotat og utkast til forskriftsendringer.	Husbanken besvarte oppdraget innen utsatt frist 25.08.2025.
Oppdrag 11 (KDD): Etablere et samarbeid med kommuner med høyt innslag av korttidsutleie. Samarbeidet skal bidra til å få bedre innsikt i utviklingen, avdekke behov for bedre veiledning og presiseringer av regelverkene (ref. anmodningsvedtaket), og behov for nye tiltak. Også partene i leiemarkedet bør involveres på egnet måte.	Frist for oppdraget er 15.03.2026.
Oppdrag 12 (KDD): Innhente og systematisere innspill fra kommunene om hva slags veiledning og bistand de har behov for i arbeidet med den boligosiale loven. Innspillene fra kommunene kan gjerne viderefremmes i spørsmålsform (Oppdrag 12/25 fra supplerende tildelingsbrev nr. 2 av 30.06.25).	Husbanken oversendte innspillene innen fristen 16.12.25. I tillegg ble det oversendt syv vedlegg med rådata og innsikt, samt en presentasjon som kan benyttes i kommunikasjonen om funnene i rapporten.

Mål 4: Forsterket innsats for de som selv ikke klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig

Oppdrag	Beskrivelse:
Oppdrag 9 (KDD): Kartleggingen av bostedsløse i 2024 kunne ikke gjennomføres som planlagt. Husbanken skal jobbe videre med å framskaffe data over bostedsløsheten i Norge, og legge til rette for at en ny kartlegging kan gjennomføres i 2025. Dette oppdraget erstatter oppdrag nr. 3/2024.	Husbanken rapporterte om status for arbeidet innen fristen 01.12.2025.
Oppdrag 10 (KD): Husbanken skal harmonisere tekniske detaljer i sitt veiledningsmateriell opp mot annet lovverk i tilknytning til ordningen med investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem.	Husbanken har harmonisert tekniske detaljer i sitt veiledningsmateriell innen fristen 31.12.2025.
Oppdrag 14 fra 2024 (KDD): Vurdere om Kobo kan videreutvikles for å sikre bedre brukerreiser og styrke samarbeidsstrukturene i sårbare overganger.	Husbankens vurderinger ble oversendt innen utsatt frist 02.05.2025.

Referanser

- a) Barne- og familiedepartementet (2024): Statusdokument for videreføring av Like muligheter i oppveksten. Samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier.
- b) SØA (2023): Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet. SØA-rapport 14/2023.
- c) SSB (2026): «Boligprisene opp med 2,2 prosent». Artikler om prisindeks for brukte boliger. Publisert 13.01.2026, sssb.no.
- d) Husbanken (2026): Status på det boligsosiale arbeidet i kommunene. Vurdering av sentrale utviklingstrekk og utfordringer. Husbankens rapportserie 5/2026.
- e) Barne- og familiedepartementet (2024): Statusdokument for videreføring av Like muligheter i oppveksten. Samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier.
- f) LO (2025): «Arbeidsfolk sliter fortsatt med å komme inn på boligmarkedet». Publisert 2.12.2025, lo.no.
- g) Asplan Viak, Oslo Economics og Bærum kommune (2025): Veileder. Etablering av borettslag for personer med utviklingshemming som integrert del av større boligprosjekter.
- h) SØA (2025): Tiltak for et velfungerende leiemarked i distriktskommuner. SØA-rapport 41/2025.
- i) Husbanken (2026): Status på det boligsosiale arbeidet i kommunene. Vurdering av sentrale utviklingstrekk og utfordringer. Husbankens rapportserie 5/2026.
- j) Husbanken (2025): Startlånsanalysen 2024 Startlån - et viktig virkemiddel i et krevende marked, Husbankens rapportserie nr 3/2025.
- k) Husbanken (2025): Mislighold og tap på startlån 2020–2024, Husbankens rapportserie nr 4/2025.
- l) Rambøll (2025): Brukerundersøkelse blant startlånsøkere.
- m) KS Konsulent (2025): Felles startlånskontor for bygdevekstkommunene i Finnmark.
- n) SØA (2025): Fortrengning i leiemarkedet. SØA-rapport 27/2025.
- o) Norkart (2025): Bedre boligregister. Rapport N-4119|2025.
- p) SØA (2025): Sokkelboligmarkedets omfang og utvikling. SØA-rapport 33/2025.
- q) SØA (2025): Omfang av og årsaker til tomme boliger. SØA-rapport 34/2025.
- r) SØA (2025): Tiltak for et velfungerende leiemarked i distriktskommuner. SØA-rapport 41/2025.
- s) SØA (2025): Fortrengning i leiemarkedet. SØA-rapport 27/2025.
- t) Sørvoll, J., Osnes, S. M., Christiansen, I. M. & Flåto, M. (2025): Tildelingskriterier og vilkår for leie av kommunale utleieboliger i Norge. BOVEL-notat 5/25.
- u) Astrup, K.C. & Pedersen, A.W. (2025): Er det ønskelig med en mer stabil bostøtte? BOVEL-notat 3/2025.
- v) Astrup, K.C. & Pedersen, A.W. (2025): Bør bostøtten kompensere for variasjon i faktiske utgifter? BOVEL-notat 4/2025.
- w) Nyhus, O.H., Smedsvik, B. & Haraldsvik, M. (2025): Bostøtten i samspillet med andre ytelser. SØF-rapport 5/2025.
- x) Husbanken (2025): Bostøtten i 2025. Hvor treffsikker er ordningen? Husbankens rapportserie 5/2025.
- y) KS (2025): Budsjettundersøkelse 2025. Kommunene.
- z) NHO (2025): NHOs Kommune-NM. September 2025.
- aa) Regjeringen (2025): Den økonomiske situasjonen i kommunesektoren. Notat fra TBU til 1. konsultasjonsmøte 7. mars 2025 mellom staten og kommunesektoren om Statsbudsjettet 2026.
- ab) Meld. St. 14 (2020–2021): Perspektivmeldingen 2021. Finansdepartementet.
- ac) KS (2025): Budsjettundersøkelse 2025. Kommunene.
- ad) Meld. St. 14 (2020–2021): Perspektivmeldingen 2021. Finansdepartementet.
- ae) Prognosesenteret (2025): Bygg- og anleggsprognosen 2025.
- af) Forbrukerrådet (2024) Kalde hjem – energieffektivisering og energifattigdom i leieboliger.
- ag) Husbanken (2025): «Energitilskot og startlån: Varmare bustader og frigjort handlingsrom». Husbanken.no/eksempler.
- ah) Bliksvær, T., Gjertsen, A., Olstad, A., Sørvoll, J. og Åsheim, H. (2025): Kommunale analyser av boligbehov og boligmarked. En kartlegging av praksis, strategier og behov. Nordlandsforskning rapport 27/2025.
- ai) Stiftelsen Kirkens Bymisjon sør (2025): Ung i bolig. Publisert på husbanken.no/rapporter.
- aj) Indre Østfold kommune (2025): Valg av tilbud og overgang til varig bopel for ungdom i ettervern- selvstendig ung voksen. Publisert på husbanken.no/rapporter.
- ak) Stiftelsen Crux (2025): Prosjekt mellom-rom. Publisert på husbanken.no/rapporter.
- al) Norce (2025): Nye boformer i et generasjonsperspektiv. Publisert på husbanken.no/rapporter.
- am) Askøy kommune (2025): Føre var. Publisert på husbanken.no/rapporter.
- an) Heim kommune (2025): GammelHeim. Publisert på husbanken.no/rapporter.
- ao) Tokke kommune (2025): Fra prøvebo til integrert innbygger. Publisert på husbanken.no/rapporter.
- ap) Hammerfest kommune (2025): Felles saksbehandlingskontor for startlån for bygdevekstpilotene i Finnmark. Publisert på husbanken.no/rapporter.
- aq) Sol Is Arkitekter (2025): Boliger i funksjonstømte bygninger i distriktene. Publisert på husbanken.no/rapporter.
- ar) Fortidsminneforeningen (2025): Lys i Gamle hus. Publisert på husbanken.no/rapporter.
- as) Øystre Slidre kommune (2025): Transformasjon og videre bruk av institusjonslokalene til Øystre Slidre sykehjem. Publisert på husbanken.no/rapporter.



Kapittel 4

Styring og kontroll i virksomheten





Styring og kontroll i virksomheten

Husbanken vurderer at det har vært god måloppnåelse og tilfredsstillende styring og kontroll i 2025. Nye oppgaver som følge av et utvidet samfunnsoppdrag er innarbeidet, og det er gjort nødvendige forberedelser til sammenslåingen mellom Husleietvistutvalget og Husbanken ved nyttår.

Overordnet styring og kontroll

Husbanken følger mål- og resultatstyring som grunnleggende styringsprinsipp i staten og baserer styring og kontroll på hovedinstruksen og det årlige tildelingsbrevet fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Tildelingsbrevet operasjonaliseres gjennom internt styringsdokument. Styringsdokumentet konkretiserer krav, oppdrag, målsettinger og økonomiske rammebetingelser, og danner grunnlag for å prioritere og styre på både kort og lang sikt. I tillegg bidrar virksomhetsstrategien, risikovurderinger, økonomioppfølging og porteføljestyling av utviklingsaktiviteter til en hensiktsmessig bruk av interne ressurser, slik at mål og krav blir oppfylt innenfor Husbankens rammebetingelser.

God økonomi- og ressursstyring er vesentlig for å utnytte ressursene effektivt. Ledelsen holdes orientert om økonomisk status månedlig med oppdaterte prognoser for året. Mer omfattende økonomirapportering med revidert budsjett gjennomføres halvårlig. I tillegg rapporteres månedlig status til ledelsen på utvikling i bruk av de økonomiske virkemidlene.

Husbanken har etablert porteføljestyling av større digitaliseringsinitiativer som en integrert del av virksomhetsstyringen. Dette blir ivaretatt av et porteføljesekretariat, med porteføljestyret (ledergruppa) som beslutningsorgan. Ordningen legger til rette for å samle og prioritere styringen av digitale utviklingsaktiviteter i en helhet, noe som bidrar til bedre styring og mer effektiv ressursutnyttelse i virksomheten.

I tillegg til oppdrag fra KDD mottok Husbanken oppdrag og bestillinger fra fire øvrige departement i 2025: Helse- og omsorgsdepartementet, Kunnskapsdepartementet, Energidepartementet og Barne- og familiedepartementet. Husbanken fikk tolv utredningsoppdrag gitt i tildelingsbrev og

supplerende tildelingsbrev fra departementene, hvorav elleve med frist i 2025. I tillegg ble to oppdrag fra 2024 slutført i 2025. Se nærmere om oppdragene i [kapittel 3.13](#). Husbanken besvarte i tillegg 212 øvrige oppdrag fra departementene.

Lånerammen på 34 milliarder kroner ble fullt utnyttet etter prioriteringene som framgikk av KDDs tildelingsbrev, se [tabell 2.4](#) i [kapittel 2](#). Andelen misligholdt restgjeld av totalt utlån har i gjennomsnitt vært 0,21 prosent i 2025 mot 0,22 prosent i 2024.

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Husbanken mottok ren revisjonsberetning for 2024. Revisjonsberetningen konkluderte med at Husbankens årsregnskap var i samsvar med regelverket for økonomistyring i staten og ga et dekkende bilde av Husbankens disponible bevilgninger, inntekter og utgifter. Husbanken har løpende dialog med Riksrevisjonen for å forbedre internkontrollen.

Husbankens virksomhetsstrategi

Husbanken reviderte virksomhetsstrategien i 2025. Strategiperioden er ikke tidsavgrenset, men gjelder fram til behov for ny revisjon. Strategien tar utgangspunkt i utfordringsbildet som samfunnet står overfor og som vil kunne påvirke hvordan Husbankens utfører oppdraget sitt. Gjennom virksomhetsstrategien er det identifisert fem prioriterte områder der Husbanken skal oppnå konkrete resultater:

- trygg samfunnsbank
- bygge kunnskap for bedre botilbud
- kontinuerlig forbedring
- nyttig samarbeidspartner
- jobb med mening

Styringsdokumentet ga en tydelig prioritert retning i 2025 gjennom særskilt definerte aktiviteter innenfor hvert av de strategiske prioriterte områdene. Alle kontorene utarbeidet virksomhetsplaner for sin aktivitet med utgangspunkt i styringsdokumentet.

Kontrolltiltak

Husbanken har fastsatt en overordnet instruks for internkontroll for å sikre etterlevelse av økonomiregelverkets krav til tilfredsstillende internkontroll. Instruksjonen angir føringer og krav til alle ledernivåer og medarbeidere for å bidra til at internkontrollen er risikobasert og integrert i Husbankens øvrige styring. Det er etablert et system for å melde inn og følge opp avvik, der tiltak blir prioritert og iverksatt på bakgrunn av risiko og forventet nytte. Risikostyring er en integrert del av virksomhetsstyringen, og gir grunnlag for tiltak og videreutvikling av internkontrollen. Husbanken har påbegynt et arbeid med å styrke kompetansen på fagområdet og videreutvikle risikostyringen.

Husbanken har etablert et første-, andre- og tredjelinjeforsvar som skal sørge for god internkontroll i saksbehandlingen. Regionkontorene utgjør førstelinjekontrollen i utlånsvirksomheten. Når en søkers samlede engasjement overstiger fastsatte beløpsgrenser, skal søknaden vurderes av nasjonalt kontor Lån og tilskudd som utgjør andrelinjekontrollen, før regionkontoret fatter endelig vedtak. Rutinen omfatter søknader om lån til utleieboliger og lån til boligkvalitet.

Kontrollrutinene bidrar til å styrke de kredittfaglige vurderingene og lik praksis i Husbanken. Som tredjelinjeforsvar har Husbanken en egen kontrollenhet som gjennomfører risikobaserte kontroller av Husbankens oppgavegjennomføring og har hele virksomheten som virkeområde. Kontroll er en uavhengig enhet direkte underlagt administrerende direktør. Eventuelle behov for korrigerende tiltak ivaretas og følges opp av Husbankens ledelse.

Husbanken gjennomfører årlige stikkprøvekontroller. I 2025 kontrollerte Husbanken 394 utleieboliger, 1131 studentboliger og 298 boliger finansiert med lån til boligkvalitet. Husbanken forbedret også kontrollen med investeringstilskuddet og gjennomførte totalt 18 stikkprøvekontroller. To av kontrollene krevde videre oppfølging.

Når kommunen selger utleieboliger som er delfinansiert med tilskudd til utleieboliger, skal kommunen betale tilbake tilskudd som ikke er avskrevet. Husbanken baserer oppfølgingen på årlig rapportering fra kommunene om solgte boliger.

I 2025 kontrollerte Husbanken også transportordningen mellom statlig og kommunal bostøtte i Oslo kommune, samt datakvaliteten i papirsøknader om bostøtte.

Husbanken har kartlagt risikoen ved alle tilskuddsordninger i 2025. Formålet var å identifisere områder med høy risiko og iverksette nødvendige tiltak. Husbanken videreutvikler løpende risikostyring og kontroll for å sikre tilfredsstillende internkontroll i tråd med endringer i oppgaver og rammebetingelser.

Husbankens klagenemnd

Husbankens klagenemnd er et uavhengig statlig organ som er administrativt underlagt KDD. Husbanken utfører sekretariatsfunksjoner. Nemnda avgjør klager på enkeltvedtak om tildeling, utmåling, avvising og avslag på søknader om lån, tilskudd og bostøtte, samt krav om tilbakebetaling av bostøtte. Klagenemnda behandlet 53 saker i 2025, en oppgang på 15 saker fra 2024. Klager vedrørende bostøtte utgjorde 48 saker, klager på lån og tilskudd utgjorde fem saker. Ingen av klagerne fikk medhold. Det var ingen dissenser. Nemnda utarbeider egen årsrapport til departementet.

Forlik med Temenos

Høsten 2019 valgte Husbanken firmaet Temenos som leverandør av et nytt lånesystem som skulle erstatte egenutviklede systemer for låneforvaltning og saksbehandling fra 90-tallet. Det nye systemet skulle opprinnelig vært levert høsten 2021. Husbanken brukte betydelige ressurser på å legge til rette for en akseptabel framdrift og tilfredsstillende kvalitet, men uten ønsket resultat. Husbanken valgte derfor å heve avtalen med Temenos.

3. oktober 2025 inngikk Husbanken og Temenos rettsforlik, der begge parter frafalt alle krav. Verdien av systemet Temenos skulle levere er anslått til 99,5 millioner kroner. Beløpet ble nedskrevet i sin helhet i Husbankens årsregnskap for 2023. Komponenter/integrasjoner som Husbanken utviklet selv som del av prosjektet er tatt i bruk med eksisterende systemer. Husbanken er i gang med en ny prosess for å anskaffe et nytt kjernebanksystem, der Husbanken tar hensyn til erfaringene fra det avsluttede prosjektet.

Tabell 4.1: Kjøp av konsulenttenester fordelt på artskoder. Beløp i tusen kroner. 2024–2025.

Artskoder (670–673)	2024	2025
Juridisk bistand	2 721	2 381
Utvikling av programvare og IKT-løsninger	8 256	6 284
Organisasjonsutvikling mv. og rekruttering	3 295	4 363
Andre konsulenttenester	13 489	16 285
Sum konsulenttenester resultatkonti	27 761	29 313
Artskoder (107)		
Immaterielle eiendeler under utførelse	3 499	10 445
Sum konsulenttenester balansekonti	3 499	10 445
Sum konsulenttenester	31 260	39 758

Konsulentkjøp

Alle konsulentkjøp er vurdert opp mot etablerte rutiner, som vektlegger at Husbanken kan kjøpe konsulenttenester ved behov for ekstra kapasitet. Kjøp av konsulenttenester (artskoder 670–673 og 107) utgjorde til sammen 40 millioner kroner i 2025. Av dette gjaldt kjøp av eksterne FoU- og kunnskapsutredninger 16 millioner kroner.

Konsulentbruk til IKT, herunder forprosjekter knyttet til fag/systemsiden beløpte seg til om lag seks millioner kroner. Utvikling av programvare balanseføres som immaterielle eiendeler under utførelse (artskode 107). I 2025 utgjorde slik utvikling ti millioner kroner. Husbanken har et langsiktig mål om å øke andelen interne utviklingsressurser, både for å øke intern kapasitet og kompetanse og redusere kostnader. Hovedårsaken til bruk av IKT-konsulenter er at store og komplekse oppgaver krever ekstra ressurser i tidsavgrensede perioder. Eksterne ressurser gir fleksibilitet til å justere kompetanseprofiler underveis i arbeidet.

Husbanken prioriterer organisasjons- og lederutvikling og har i denne forbindelse innleid eksternt bistand for om lag fire millioner kroner i 2025. I tilknytning til rettsforlik er det innkjøpt juridisk bistand for om lag to millioner kroner.

Konsulentkjøp til kommunikasjonsrådgivning, design mv. omhandler i all hovedsak innkjøp av grafiske tenester. Utgiftene til slike kjøp var om lag 0,5 millioner kroner.

Innkjøp og forvaltning av eiendeler

Husbanken leier kontorlokaler sju steder i landet. Husleieavtaler for de ulike lokalene blir inngått fortløpende, og Husbanken følger de statlige retningslinjene som gjelder for dette, herunder å søke bistand hos Statsbygg. Husbanken benytter statens standardavtaler så langt det er mulig i den løpende driften.

Informasjonssikkerhet og personvern

Husbanken legger Nasjonal sikkerhetsmyndighets grunnprinsipper for IKT-sikkerhet til grunn når vi prioriterer tiltak innen informasjonssikkerhet. Husbanken ser tydelige gevinster av tidligere tiltak, særlig innen deteksjon og håndtering. Med et tiltakende trusselbilde har dette vært prioriterte områder for informasjonssikkerhetsarbeidet i 2025. Samarbeidet med eksternt sikkerhetspartner har tilført økt kapasitet og spesialkompetanse innen blant annet overvåking, hendelseshåndtering. Kompetanse på å identifisere og sikre spor ved hendelser har vært prioritert.

Mange nye sikkerhetstiltak ble iverksatt i 2024, og Husbanken har i 2025 prioritert å følge opp disse. I tillegg har det blitt gjort tiltak ved å oppdatere og etterleve beste praksis når det gjelder konfigurasjon og oppsett av teknologien Husbanken benytter.

Gjennomførte tiltak:

- forbedret gjenopprettingsevne gjennom både tekniske og organisatoriske øvelser
- oppdatert tilgang og identitetsstyringen slik at løsningen er mer motstandsdyktig og mindre sårbar
- bedre teknisk gjenoppretting på flere nivåer fra infrastruktur til applikasjon
- oppgradert infrastruktur som er mer motstandsdyktig og gir bedre innsikt
- samhandling med ekstern SOC og IRT ved hendelser
- gjennomført flere inntrengingstester av utvalgte tjenester
- intern opplæring, kurs og simulerte angrep for å øve ansatte

Husbanken fortsetter å oppgradere datasentrene. Det gir bedre sikkerhet, kapasitet og raskere gjenopprettingstid hvis det skulle oppstå problemer.

Personvern er en integrert del av Husbankens arbeid med digital sikkerhet og risikostyring. Arbeidet med etterlevelse er videreført gjennom videreutvikling av hjemmelsgrunnlag og interne rammer for behandling av personopplysninger, samt gjennomføring av konsekvensvurderinger. Prinsippene om innebygd personvern er lagt til grunn i utviklingsprosjekter. Kompetanseheving og bevisstgjøring i organisasjonen har vært prioritert.

Tiltak for tjenesteutvikling og effektivisering

Husbanken forbedrer og effektiviserer kontinuerlig organisasjonen slik at samfunnsoppdraget kan løses på mest mulig effektiv og god måte. I 2025 ble følgende større endringer gjennomført:

- Saksbehandlingen av søknader om lån og tilskudd til studentboliger ble samlet i ett saksbehandlersteam under én felles faglig ledelse, med nye rutiner for å bidra til å redusere ressursbruk og sårbarhet. Endringen har bakgrunn i at forvaltningsansvaret for tilskuddet ble overført fra Kunnskapsdepartementet til Husbanken 1. oktober 2024.
- Tilskudd til energiltak i kommunale bygg saksbehandles nå ved ett regionkontor. Arbeidet var tidligere fordelt på fem regionkontor. Endringen er ment å bidra til bedre forvaltningsmessig behandling av søknadene og redusert samlet ressursbruk for Husbanken.
- Saksbehandlingen av klager på ordinære vedtak om bostøtte, samt innsigelser og klager på etterkontrollsaker av utbetalt bostøtte ble i 2025 underlagt én felles ledelse. «Bostøttepoolen» ledes nå fra ett regionkontor, mot at personalansvaret tidligere var fordelt på alle regionkontor. Endringen har som mål å skape et sterkere fagmiljø og nytte den samlede kompetansen og kapasiteten bedre.



Husleietvistutvalget

Regjeringen vedtok i juni 2025 at Husleietvistutvalget (HTU) skulle bli en del av Husbanken fra 2026. Hensikten er å samle og styrke virkemidlene på leiemarkedet, og samtidig sette HTU bedre i stand til å løse flere tvister. HTU og Husbanken har siden juni forberedt sammenslåingen sammen. Dette er formelt en virksomhetsoverdragelse, og KDD inngikk i september en omstillingsavtale med partene for å sørge for retten til medvirkning og medbestemmelse for de berørte medarbeiderne. Den faglige uavhengigheten til HTU er hjemlet i husleieloven og vil bli ivaretatt.

HTU vil inngå som et nasjonalt kontor i Husbanken, og lederen av HTU blir en del av Husbankens ledergruppe. Ansatte med administrative oppgaver vil bli innplassert i tilsvarende kontor i Husbanken og det vil legges til rette for fjernledelse om nødvendig. 39 medarbeidere vil bli overført til Husbanken. Ingen vil miste jobben som følge av sammenslåingen. HTU har kontorlokaler i Oslo, Bergen og Trondheim.

Strategisk rekruttering

For å bedre kjennskapen til Husbanken og posisjonere virksomheten som en attraktiv arbeidsgiver, har Husbanken i 2025 videreført arbeidet med eksternt synlighet. Teknologi og digitalisering har stått sentralt i dette arbeidet. Husbanken har blant annet deltatt på Javazone, arrangert Girl Tech Fest i samarbeid med Sopra Steria, vært til stede ved utdanningsinstitusjoner og NAV, samt vært aktiv i sosiale medier med LinkedIn som hovedplattform. Husbanken samarbeider med Universitetet i Sørøst-Norge om å gi studenter som følger næringsbachelorprogrammet muligheten til å kombinere akademisk kunnskap med praktisk erfaring i Husbanken. I 2025 tok Husbanken imot to nye studenter, og tidligere studenter har blitt ansatt i faste stillinger.

Alle nyansatte i Husbanken får tilgang til en egenutviklet app én måned før de starter med informasjon om Husbanken, og de deltar på egne samlinger for nyansatte med faglig innhold og nettverksbygging. Målet med samlingene er at nyansatte skal bli kjent med Husbankens historie, organisering, oppgaver og organisasjonskultur

Husbanken tok inn én ny lærling i 2025.

Kompetanseutvikling

For å kunne gi bedre rådgivning og støtte til kommunenes har Husbanken gjennomført en rekke kompetansetiltak for egne ansatte i 2025:

- Over 100 medarbeidere fikk tilbud om heldagsopplæring i digital kundedialog med fokus på råd og veiledning.
- 17 medarbeidere har gjennomført et etablert opplæringsprogram i rådgivning og veiledning med praktisk trening i reelle eksempler for fysisk og digital dialog med kommuner. Over 100 medarbeidere har nå gjennomført denne grunnopplæringen som del av sitt formelle opplæringsløp i råd - og veiledning.
- 54 medarbeidere fra regionkontorene gjennomførte en intern sertifisering i Husbankens råd - og veiledningsprosess som en avslutning på sitt formelle opplæringsløp i henhold til punktet over. Sertifiseringen innebar trening på hele råd- og veiledningsprosessen fra bruk av data og innsikt, til dialog og oppfølging av kommunene.
- Kunnskapswebinarer med ulike temaer for Husbankens medarbeidere.



54 medarbeidere fra regionkontorene fikk sertifisering i rådgiving, veiledning og kundedialog som et bevis på både faglig trygghet og felles retning. Foto: Husbanken.

Saksbehandlere av lånesøknader sertifiseres via KAN Finans. Sertifiseringen tilfredsstiller kravene i finansavtaleloven. Syv nye saksbehandlere i Husbanken ble sertifisert i 2025 og totalt 44 er nå sertifisert. Alle gjennomfører en årlig oppdatering i kredittgiving for å beholde sertifiseringen.

Gjennom månedlige digitale samlinger for alle ansatte, kalt KUL-metode (kultur, utvikling og læring), er målet å skape kultur for å dele kompetanse og samarbeide på tvers av organisasjonen. Tematikk kan være samhandling, prosesser, og generelle og spesifikke metoder/verktøy.

I 2025 arrangerte Husbanken på nytt "hackathon" for ansatte for å fremme samhandling, kreativitet og innovasjon. Over to intensive dager arbeidet deltakerne med å utvikle nye løsninger og forbedringer på tvers av fagområder. Blant initiativene som ble utviklet var et kart i Kobo som visualiserer lokaliseringen av kommunale boliger, analyser av saksbehandlingstid i bostøtteordningen og løsninger for bedre dokumentflyt i Husbankens designsystem.

Husbanken gjennomførte fagdager med kunstig intelligens (KI) som tema i 2025. Ansatte skal kunne ta i bruk KI i form av tilleggsverktøy. Ansattgrupper med KI-behov har gjennom året fått opplæring, inspirasjon og blitt kjent med Husbankens retningslinjer for bruken. Mer enn 70 prosent av de ansatte har et eller annet KI-verktøy som brukes til jobbstøtte.

Husbanken gjennomførte to ledersamlinger i 2025. Hovedtemaene var psykisk helse, kompetanseledelse, senkarriere og effektive ledergrupper. Husbanken gjennomførte også 360 graders lederevaluering høsten 2025. Virksomheten har gjennomgående gode resultater, og undersøkelsen følges opp i videre lederutvikling.

Fjernledelse

Per 31.12.25 hadde Husbanken totalt 25 fjernledede medarbeidere, som følges opp både faglig og personalmessig av en leder ved en annen lokasjon. Dette er en økning fra 2024, da det var elleve fjernledede medarbeidere. Den fjernledede er en del av et arbeidsmiljø ved sin lokasjon, og blir inkludert i aktiviteter hos det aktuelle kontoret. Ved lokasjon Bodø er det for eksempel medarbeidere som organisatorisk er tilknyttet fem ulike kontor. Husbanken er opptatt av at arbeidstakere kommer inn i et godt arbeidsmiljø lokalt, og at den faglige oppfølgingen er god.

Tillitsreformen

Husbankens ledelse og hovedtillitsvalgte har avtalt fire områder for å følge opp tillitsreformen. Ett av områdene er tillitsbasert ledelse med vekt på relasjonen mellom leder og medarbeider, og nasjonale kontor og regionkontor. I 2025 gjennomførte Husbanken halvdagsamlinger ved alle kontorer. Samlingene tok for seg sentrale temaer knyttet til tillitsreformen, blant annet reformens formål, hva tillit innebærer, tillitsbasert ledelse, medarbeiderskap og kultur.

Sykefravær

Det totale sykefraværet i 2025 var 5,3 prosent. Dette er en nedgang fra 5,9 prosent i 2024. Kvinner hadde høyere sykefravær enn menn. Se [tabell 4.2](#) og [4.3](#).

Likestilling og ikke-diskriminering

Alle ansatte i Husbanken tilbys 100 prosent stilling, og avtaler om deltid er derfor etter ansattes eget ønske. Det er flere kvinner enn menn som velger å jobbe deltid. Andelen menn og kvinner som jobber deltid er redusert fra 2024 til 2025, se [tabell 4.2](#) og [4.3](#).

Gjennomsnittslønnen for kvinner er lavere enn for menn. Kvinners andel av menns lønn er uforandret fra 2024 til 2025, se [tabell 4.5](#). Differansen skyldes blant annet at det er flere kvinner enn menn i de lavest lønnede stillingskategoriene. Husbanken har ikke avdekket at dette skyldes systematisk forskjellsbehandling.

Hensyn til likestilling og ikke-diskriminering er førende for Husbankens personalpolitikk og rekrutteringsarbeid. Husbankens stillingsutlysninger oppfordrer alle til å søke, uansett alder, kjønn, erfaring, hull i CV-en, etnisitet eller funksjonsevne. Reglene om likestilling, inkludering og mangfold som er nedfelt i Husbankens tilpasningsavtale bidrar til likestilling mellom kjønnene. Statistikk og analyser av lønn er videreutviklet for å kunne avdekke eventuelle skjevheter i lønnsnivå for sammenliknbare stillinger.

19 kvinner og 16 menn ble ansatt i faste stillinger 2025. Det var totalt 1498 søkere til stillingene, om lag 800 kvinner og 700 menn. Av disse oppga 22 søkere funksjons- eller yrkeshemming, og 38 søkere oppga hull i CV. Én av disse søkerne ble ansatt.

I henhold til Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet sin veiledning for aktivitets- og redegjørelsesplikten, er det ikke avdekket utfordringer med likestilling og diskriminering i Husbanken.

Medarbeiderundersøkelse og digital vernerunde

Husbanken gjennomfører DFØs medarbeiderundersøkelse MUST og digital vernerunde annet hvert år. I 2025 gjennomførte Husbanken en digital vernerunde som har til hensikt å kartlegge det fysiske og psykososiale miljøet på arbeidsplassen. Resultatet av vernerunden tyder på at de ansatte er tilfredse med arbeidsmiljøet.

Flere årsverk

Som det framgår av [tabell 4.6](#), var det en reduksjon i antall årsverk med om lag fire prosent fra 2019 til 2022. Nedgangen skyldes i hovedsak forsøket i Nordland, Vestland og Rogaland. Forsøket startet opp 1.9.2021 og ble avsluttet 1.9.2024, med at ansatte ble tilbakeført til Husbanken. Forsøket medførte at Husbanken fikk en reduksjon i både kapasitet og antall årsverk i perioden. For 2025 forsterkes effekten av tilbakeføringen i form av helårsvirkning.

I tillegg har det vært økning i antall årsverk under fagområdet digitale tjenester. Antall årsverk økte med om lag syv prosent fra 2024 til 2025. Fordelingen på fagområder og mål er nokså stabil fra forutgående år. [Tabell 4.6](#) viser også hvor mange årsverk Husbanken har brukt på ulike fagområder over tid.

Tabell 4.2: Likestilling, menn. Antall og andel. 2024–2025.

År	Antall ansatte totalt	Andel (%)	Deltid ¹⁾²⁾ (%)	Midlertidige stillinger ¹⁾³⁾ (%)	Legemeldt fravær ¹⁾ (%)	Foreldrepermisjon – Gjennomsnitt ⁴⁾ antall uker
2025	314	46,9	3,4	2,7	2,0	15,5
2024	303	46,5	4,3	2,1	3,2	17,9

Tabell 4.3: Likestilling, kvinner. Antall og andel. 2024–2025.

År	Antall ansatte totalt	Andel (%)	Deltid ⁵⁾⁶⁾ (%)	Midlertidige stillinger ⁵⁾⁷⁾ (%)	Legemeldt fravær ⁵⁾ (%)	Foreldrepermisjon – Gjennomsnitt ⁸⁾ antall uker
2025	314	53,2	7,1	1,7	4,3	15,4
2024	303	53,5	7,4	–	5,3	28,0

Tabell 4.4: Stillingsgrupper. 2024–2025.

Stillingsgruppe og år	Menn	Kvinner	Totalt
Totalt i Husbanken 2025 ⁹⁾	146	167	313
Totalt i Husbanken 2024 ⁹⁾	140	162	302
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2025 ¹⁰⁾	22	31	53
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2024 ¹⁰⁾	19	32	51
Høyere saksbehandlerstillinger 2025 ¹¹⁾	105	121	226
Høyere saksbehandlerstillinger 2024 ¹¹⁾	104	115	219
Lederstillinger 2025 ¹²⁾	19	15	34
Lederstillinger 2024 ¹²⁾	17	15	32

¹⁾ Tellestidspunkt for deltid og midlertidige stillinger er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall.

²⁾ Beregning andel menn deltid: antall menn som jobber deltid av antall menn ansatt.

³⁾ Beregning andel i midlertidig stilling: antall menn som er midlertidig ansatt av antall menn ansatt.

⁴⁾ Beregning av antall uker foreldrepermisjon i 2025 inkluderer uker i 2024 og 2025, når permisjonen strekker seg over et årsskifte.

⁵⁾ Tellestidspunkt for deltid og midlertidige stillinger er satt til 31.12. Sykefravær er helårstall.

⁶⁾ Beregning andel kvinner deltid: antall kvinner som jobber deltid av antall kvinner ansatt.

⁷⁾ Beregning andel i midlertidig stilling: antall kvinner som er midlertidig ansatt av antall kvinner ansatt.

⁸⁾ Beregning av antall uker foreldrepermisjon i 2025 inkluderer uker i 2024 og 2025, når permisjonen strekker seg over et årsskifte.

⁹⁾ Administrerende direktør er ikke med i tallmaterialet

¹⁰⁾ Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger: Rådgiver, førstestekonsulent, førstesekretær og lærling.

¹¹⁾ Høyere saksbehandlerstillinger: Fagdirektør, prosjektleder, seniorarkitekt, seniorrådgiver og spesialrådgiver.

¹²⁾ Lederstillinger: Direktør, avdelingsdirektør.

Tabell 4.5: Gjennomsnittlig lønn menn og kvinner fordelt på stillingsgrupper. Kroner og andel. 2024–2025.

Stillingsgruppe og år	Menn	Kvinner	Totalt	Kvinnerns andel av menns lønn (%)
Totalt i Husbanken 2025 ¹⁾	912 386	824 925	865 722	90,4
Totalt i Husbanken 2024 ¹⁾	841 376	760 656	798 076	90,4
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2025 ²⁾	682 182	648 629	662 557	95,1
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger 2024 ²⁾	541 052	589 292	539 346	108,9
Høyere saksbehandlerstillinger 2025 ³⁾	895 985	823 653	857 259	91,9
Høyere saksbehandlerstillinger 2024 ³⁾	942 673	829 783	896 128	88,0
Lederstillinger 2025 ⁴⁾	1 226 066	1 199 531	1 214 359	97,8
Lederstillinger 2024 ⁴⁾	1 160 000	1 099 647	1 135 345	93,5

Tabell 4.6: Årsverk per fagområde. Antall. 2019–2025.

Fagområde	Årsverk 2019	Årsverk 2020	Årsverk 2021	Årsverk 2022	Årsverk 2023	Årsverk 2024	Årsverk 2025
Virkemidler ⁵⁾	147	148	138	124	118	126	135
Digitale tjenester ⁶⁾	53	59	66	72	72	73	81
Kunnskapsleveranser	10	10	10	11	9	9	10
Styring og rapportering	22	21	22	21	22	24	26
Økonomi, arkiv og støtte	34	32	27	28	29	29	26
Totalt	266	270	263	256	250	261	278

Tabell 4.7: Årsverk per fagområde. Andel i prosent. 2019–2025.

Fagområde	Andel 2019	Andel 2020	Andel 2021	Andel 2022	Andel 2023	Andel 2024	Andel 2025
Virkemidler ⁷⁾	55	54	53	49	47	49	49
Digitale tjenester ⁸⁾	20	22	25	28	29	28	29
Kunnskapsleveranser	4	4	4	4	3	3	4
Styring og rapportering	8	8	8	8	9	9	9
Økonomi, arkiv og støtte	13	12	10	11	12	11	9
Totalt	100	100	100	100	100	100	100

¹⁾ Administrerende direktør er med i tallmaterialet

²⁾ Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger: Rådgiver, førstekonsulent, førstesekretær og lærling.

³⁾ Høyere saksbehandlerstillinger: Fagdirektør, prosjektleder, seniorarkitekt, seniorrådgiver og spesialrådgiver.

⁴⁾ Lederstillinger: Direktør, avdelingsdirektør.

⁵⁾ Utførte årsverk på arbeid med kommuneprogrammet, nasjonal/regional koordinering, lån/tilskudd, bostøtte, kommunikasjon og andel av ledelse.

⁶⁾ Utførte årsverk på forvaltning, drift og vedlikehold av IKT, samt Husbankens utviklingsportefølje.

⁷⁾ Utførte årsverk på arbeid med kommuneprogrammet, nasjonal/regional koordinering, lån/tilskudd, bostøtte, kommunikasjon og andel av ledelse.

⁸⁾ Utførte årsverk på forvaltning, drift og vedlikehold av IKT, samt Husbankens utviklingsportefølje.



Kapittel 5

Vurdering av framtidssutsikter

Vurdering av framtidssutsikter

Etter flere år med svært lav boligbygging, et presset leiemarked og kraftig økning i bokostnadene for både eiere og leietakere, står boligpolitikken overfor store utfordringer. Samtidig vokser folketallet i byene, bygdene blir eldre og mange kommuner har stram økonomi. Forventningene til Husbanken har økt, og samfunnsoppdraget har blitt utvidet.

Drivkrefter og prioriteringer for Husbanken – løse et utvidet samfunnsoppdrag

En strammere økonomisk situasjon legger økende press på offentlig sektor, også innen det boligpolitiske området. Dette skjerper kravene til effektiv ressursbruk og tydelige prioriteringer. Samtidig øker behovene og forventningene til Husbanken. Perspektivmeldingen (2022–2023) understreker at innovasjon i offentlig sektor skal bidra til økt produktivitet og nødvendig omstilling.

Årene som kommer vil preges av omfattende omstilling i samfunnet, særlig knyttet til demografisk og teknologisk utvikling, klima og miljø. I tillegg preges rammebetingelsene av stor internasjonal usikkerhet, strammere økonomiske rammebetingelser og økende ulikhet.

Husbanken fikk et utvidet samfunnsoppdrag i etterkant av Stortingets behandling av boligmeldingen (Meld. St. 13 (2023–2024)). I Husbankens tildelingsbrev er dette fulgt opp gjennom nye oppdrag knyttet til et utvidet fagansvar for leiemarkedet og å understøtte kommunenes boligpolitiske planarbeid. Kommunal- og distriktsdepartementet har gitt Husbanken flerårige prioriterte innsatsområder, som ligger fast til nye føringer gis. Husbanken skal

- gi mer innhold til det nasjonale fagansvaret for leiemarkedet
- videreutvikle og forsterke rollen som støttespiller for kommunene
- følge utviklingen for utsatte grupper på boligmarkedet ekstra tett
- iverksette flere tiltak for at flere eldre skal kunne bo hjemme lenger
- legge til rette for at eksisterende bygg får lengre levetid og kan brukes til flere formål
- følge opp Husbankens digitaliseringsarbeid
- bygge kunnskap om boligpolitikk i EU og om statsstøtte

Økende press i boligmarkedet – risiko for varig utenforskap

Bolig er både et velferdsgode og en sentral kilde til økonomisk trygghet. Når flere stenges ute fra eiermarkedet og møter høye og ustabile kostnader i leiemarkedet, kan dette bidra til økende ulikhet over tid.

Startlånet og bostøtten er sentrale virkemidler for å motvirke denne utviklingen. I en situasjon med økt økonomisk sårbarhet vil særlig startlånet være viktig for å gi barnefamilier og andre prioriterte grupper varig boligstabilitet. Samtidig vil det å videreutvikle bostøtten ha betydning for økonomisk forutsigbarhet i leiemarkedet.

Startlånet er det viktigste økonomiske virkemiddelet staten har for at flere skal få muligheten til å eie og beholde egen bolig. Det bidrar til å utjevne forskjellene i boligmarkedet. Å eie bolig gir en mer stabil bosituasjon, større bolig og økt kvalitet på boligen. En god og stabil bosituasjon i et trygt nabolag er avgjørende for barn og unges levekår og livskvalitet. Tilfredsstillende bokvalitet bidrar til barn og unges læring, utvikling, helse og muligheter i arbeidsmarkedet på sikt^{a)}.

Boligmarkedet har de siste årene utviklet seg i retning av lav boligbygging, høy prisvekst i leiemarkedet og økte bokostnader for både eiere og leietakere. Samtidig har husholdningenes økonomiske handlingsrom over tid blitt svekket som følge av renteøkninger og generell prisvekst. Denne utviklingen har ført til at flere husholdninger har fått redusert økonomisk trygghet.

Utviklingen rammer sosialt skjevt. Husholdninger med lave og ustabile inntekter har minst buffer til å håndtere økte boutgifter. Samtidig ser vi at også husholdninger med ordinære inntekter i økende grad får utfordringer med å etablere seg i boligmarkedet. Risikoen for at flere blir varig vanskeligstilte på

boligmarkedet har økt. Å forebygge utenforskap i boligmarkedet blir viktigere for å motvirke økende økonomiske og sosiale forskjeller.

Leiemarkedspolitikken skal fornyes i årene som kommer. Husbanken er i prosess med å utvikle fagrollen for leiemarkedet. En årlig nasjonal analyse av leiemarkedet skal suppleres med å gi kommunene tilgang til data og analyseverktøy, slik at de kan legge til rette for velfungerende leiemarkeder lokalt. Kunnskapen skal brukes til å beskrive leiemarkedets og leietakernes utvikling og gi et grunnlag for å utvikle tiltak for leiemarkedet

For å samle og styrke virkemidlene på leiemarkedet, og samtidig sette Husleietvistutvalget bedre i stand til å løse flere tvister, blir Husleietvistutvalget en del av Husbanken fra 2026. HTU er en statlig domstollignende tvisteløsningsorgan som har en sentral rolle i å ivareta rettssikkerheten til både leietakere og utleiere. Sammenslåingen skal både bidra til å bygge ned restanser i saksbehandlingen av husleietvister på sikt, og utvikle kunnskap og forebyggende tiltak i leiemarkedet. Herunder øke kunnskapen om leiesektoren for kommunene og styrke den juridiske kompetansen i Husbanken.

Et oppdatert hjemmelsgrunnlag er en forutsetning for at Husbanken skal kunne videreutvikle kunnskapsrollen og bruke forvaltningsdata til analyser på tvers av statlige og kommunale virkemidler.

Demografi og migrasjon forsterker ubalansene

Demografiske endringer vil prege boligpolitikken i årene som kommer. Andelen eldre øker, særlig i distriktene. Dette gir økt behov for egnede boliger, samtidig som omsetning og nybygging i mange distriktskommuner er lav.

Husbanken skal iverksette flere tiltak, for at flere eldre skal kunne bo hjemme lenger. Da er det viktig at det er tilgang på egnede boliger å bli eldre i. Utfordringene i distriktene og pressområdene er ulike, der markedet og den eksisterende boligmassen skaper ulike muligheter og hindringer. Økte bygge- og boutgifter gjør også at statlige lån og tilskudd ikke rekker like langt som tidligere. Husbanken har det overordnede gjennomføringsansvaret for eldreboligprogrammet (2024–2028).

Siden krigen i Ukraina eskalerte, har kommunene bosatt nærmere 100 000 flyktninger. Det har gitt et ekstra press på leiemarkedet. Samtidig har det blitt mindre gunstig for mange utleiere å leie ut.

Kombinasjonen av økt etterspørsel og redusert tilbud har ført til et forsterket press i leiemarkedet. Da øker risikoen for fortrenkning, særlig i de mest sentrale kommunene, noe Husbankens kommuneundersøkelse tydelig viser. I underkant av seks av ti respondenter svarer at kommunen i stor grad har utfordringer med å fremskaffe tilpassede boliger for ulike målgrupper i kommunen. Mange kommuner mangler tilstrekkelig tilgang på egnede kommunale boliger, press på kommunale tjenester og har utfordringer med å bosette flyktningene som ventes å komme.

De siste prognosene tyder på at det kan bli behov for å bosette over 16 000 flyktninger i 2026. Det er 3000 flere enn kommunene opprinnelig ble anmodet om. Flere kommuner melder nå at de ikke har kapasitet til å bosette flere flyktninger.

For mange av flyktningene som kom i 2022 og 2023 utløper leiekontraktene etter tre år. Det er usikkert hvor mange som vil få behov for ny bolig og eventuelle vilkår for å forlenge eksisterende leieavtaler.

Redusert ytelsesnivå i enkelte ordninger kan øke risikoen for at flere husholdninger får en svakere økonomisk bæreevne i møte med høye leiepriser. For Husbanken innebærer dette behov for å følge utviklingen i leiemarkedet og blant utsatte grupper tettere enn tidligere, og for å styrke kunnskapsgrunnlaget om regionale forskjeller. I flere kommuner øker bruken av midlertidige botilbud. Dette gjør at bedre oversikt, mer kunnskap og bedre samspill mellom stat og kommune blir enda viktigere. Et prioritert innsatsområde for Husbanken de neste årene er å følge utviklingen for utsatte grupper på boligmarkedet ekstra tett.

Kommunenes rolle blir viktigere og mer krevende

Kommunene har fått tydeligere ansvar for å planlegge og gjennomføre en helhetlig boligpolitikk. Samtidig rapporterer mange kommuner om stram kommuneøkonomi og økt press på tjenestene.

Økte forventninger til Husbanken krever at vi fordeler og organiserer arbeidsoppgavene kontinuerlig. Alle Husbankens regionkontorer gir råd og veileder kommuner om økonomiske virkemidler og boligpolitisk arbeid. Nye analyse- og veiledningsoppgaver innen kommunal og regional boligplanlegging gir behov for å bygge kompetanse på flere områder. Nasjonale kontor skal understøtte med analyser, utredninger, planverktøy og koordinering. Dette innebærer at kommunenes

behov for kunnskap, analyseverktøy og økonomiske virkemidler øker. Husbankens rolle som nasjonal kunnskapsaktør og støttespiller for kommunene vil derfor få større betydning.

Klima- og energihensyn betyr at vi i større grad må ta vare på boligene vi allerede har. Flere boliger må oppgraderes og brukes mer fleksibelt i stedet for å bygge nytt. Dette krever gode løsninger og tett samarbeid mellom kommunene og statlige aktører. Husbanken skal samarbeide med DiBK om å gi råd og informasjon på bolig- og bygningsområdet som helhet. Blant annet hvordan få til raskere plan- og byggesaksprosesser og hvordan legge til rette for at eksisterende bygg får lengre levetid og kan brukes til flere formål.

Krigen mellom Russland og Ukraina har ført til økt beredskap i Europa, inkludert Norge. Det har påvirket Husbankens arbeid ovenfor kommunene og kommunenes muligheter til å jobbe med boligpolitikk. Husbanken skal styrke sin tilstedeværelse og bistand til kommunene i Nord-Norge ut fra lokale boligbehov. Husbanken skal videre bidra til at kommunene, statlige aktører og næringsliv i nord samhandler bedre for å stimulere til boligutvikling. Det er særlig viktig å legge til rette for boliger som gjør det attraktivt å bo og bli boende.

Endrede rammebetingelser og europeisk utvikling

EU har løftet bolig som et prioritert politikkområde, og det pågår arbeid med å håndtere boligkrisen i flere medlemsland. I desember 2025 presenterte EU-kommisjonen den første helhetlige «European Affordable Housing Plan»^{b)}^{c)}. Den norske boligpolitikken vil i økende grad bli preget av utviklingen i EU og EØS. Den pågående utviklingen bygger på fire pilarer:

1. økt boligtilbud for å møte et underskudd på 650 000 boliger årlig
2. utløse mer kapital
3. hjelpe medlemsland med å redusere byggekostnader, forenkle og modernisere plan- og byggesaksprosesser
4. skjerme de mest utsatte gruppene, inkludert unge og lavinntektsusholdninger

Referanser

- a) Barne- og familiedepartementet (2024): Statusdokument for videreføring av Like muligheter i oppveksten. Samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier.
- b) European Commission (2025): The European Affordable Housing Plan.
- c) European parliament (2025): The housing crisis in Europe: key facts and EU action (infographics). [Europarl.europa.eu](https://europarl.europa.eu).

Husbanken følger med på dette utviklingsarbeidet i EU og vurderer relevans og muligheter for norsk boligpolitikk.

Utviklingen av boligpolitikken i EU kan medføre endringer i statsstøttereguleringen og annen regulering som kan påvirke handlingsrommet for nasjonale virkemidler. Husbanken skal styrke kunnskapen om EU-relevante forhold og vurdere egne virkemidler opp mot EØS-reguleringen.

Økte krav til effektiv og sikker forvaltning, modernisere systemer for lån og tilskudd

Generelt er det økte forventninger til hvordan statlige ressurser forvaltes og treffsikker bruk av offentlige midler. Husbanken er det viktigste boligpolitiske verktøyet til staten, og forventningene til Husbanken har økt over tid. Samtidig er samfunnsoppdraget utvidet og omfatter flere sektorer og brukergrupper.

Husbanken arbeider for å bli mer datadrevet. Dette henger sammen med ambisjonene om å synliggjøre effekten av Husbankens virkemidler og aktiviteter i større grad.

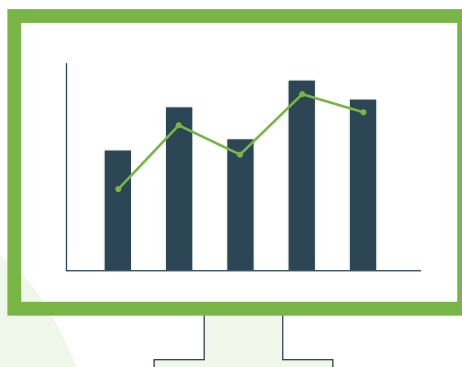
Det er et betydelig behov for å oppgradere virksomhetens kjernebanksystem for lån og tilskudd for å tette gapet mellom dagens utdaterte systemer og prosesser, og forventningene samfunnet stiller. Nytt kjernebanksystem skal bidra til at Husbanken kan møte nye krav og forventninger raskt, utnytte data og innsikt bedre og utvikle seg i tråd med nasjonale ambisjoner for digital utvikling.

Å modernisere Husbankens kjernebanksystem innebærer å redusere teknisk og operativ risiko, styrke etterlevelsen av lover og regulatoriske krav, og gi bedre forutsetninger for sikker drift og forvaltning over tid. Løsningen skal legge til rette for smidigere arbeidsprosesser, bedre støtte til faglige vurderinger og enklere tilgjengelig styringsinformasjon.



Kapittel 6

Årsregnskap



Ledelseskommentar årsregnskap 2025	140
Kontantregnskapet	142
Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2025	143
Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter	145
Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år	146
Note C Oversikt over binding på framtidige års bevilgninger	149
Oppstilling av artskontorrapporteringen 31.12.2025	150
Virksomhetsregnskap	152
Resultatregnskap	154
Balanse	155
Noter	157

Ledelseskommentar årsregnskap 2025

Husbanken er et forvaltningsorgan underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). Husbanken legger frem årsregnskap etter to finansielle rammeverk: Bevilgningsregnskapet i samsvar med økonomiregelverket i staten (kontantprinsippet), og periodisert virksomhetsregnskap i samsvar med de statlige regnskapsstandardene (SRS).

Husbankens samfunnsoppdrag er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at flere kan skaffe og beholde en egnet bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid. Husbanken iverksetter regjeringens boligpolitikk gjennom økonomiske virkemidler som bostøtte, tilskudd og lån. Husbanken legger også til rette for å utvikle og dele kunnskap med frivillig sektor, byggsektoren og andre. I tillegg forvalter Husbanken tilskuddsordninger for andre departementer.

Bekreftelse

Årsregnskapet er avlagt i tråd med bestemmelser om økonomistyring i staten med tilhørende rundskriv fra Finansdepartementet, samt krav fra eget departement. Årsregnskapet gir et dekkende bilde av Husbankens disponible bevilgninger, regnskapsførte inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld.

Bevilgningsregnskapet

Tildeling av bevilgninger

Husbankens samlede tildeling for 2025 utgjorde 39,9 milliarder kroner på utgiftssiden og 22,9 milliarder kroner på inntektssiden, jfr. note A. Tildelingene inkluderer bevilgning gitt i Prop. 1 S (2024–2025), revidert nasjonalbudsjett og nysaldering samt overførte bevilgninger fra 2024.

I tillegg mottok Husbanken belastningsfullmakt på 1,3 millioner kroner fra KDD for å videreutvikle Kobo og boligbehovsanalyser i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner. 1,2 millioner av fullmakten ble benyttet i 2025.

Husbanken har et netto mindreforbruk på ordinære driftsutgifter (kap. 2412, post 01) på 15,5 millioner kroner. Det ga en utnyttelsesgrad på 96,5 prosent. Tilsvarende gjelder post 45 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold, hvor mindreforbruket utgjorde 45,1 millioner. Beløpene søkes overført til 2026, jfr. note B.

Artskontorrapportering

Artskontorrapporteringen for 2025 viser netto inn- og utbetalinger rapportert til kontantregnskapet samt oversikt over mellomværende med statskassen spesifisert på eiendels- og gjeldsposter.

Netto utbetalinger utgjorde totalt 10,9 milliarder kroner i 2025. Av dette utgjorde netto driftsutgifter 501,2 millioner og netto investerings- og finansieringsutgifter 27,9 millioner. Netto utbetalt utlån beløp seg til 8,6 milliarder kroner mens utbetalinger av tilskudd og stønader utgjorde 9,4 milliarder. Netto innbetalinger knyttet til låneordningene utgjorde 7,7 milliarder kroner. Brutto tap på lån utgjorde 18,1 millioner.

Virksomhetsregnskapet

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader

Samlede driftsinntekter for 2025 utgjorde 526,2 millioner kroner som hovedsakelig er knyttet til inntekt fra bevilgninger. Bevilgningene er bokført etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Husbanken har inntektsført 43 millioner kroner mer fra bevilgning i 2025 sammenlignet med 2024.

Samlede driftskostnader for 2025 utgjorde 526,2 millioner kroner, hvor lønn og sosiale ytelser inkludert pensjonskostnader utgjorde den største posten med 324 millioner, jfr. [note 2](#). Dette er en økning på om lag 33 millioner fra 2024. Antall utførte årsverk utgjorde 278 i 2025, en økning på 17 fra 2024. Lønnsandel av Husbankens totale driftskostnader var 61,6 prosent.

Avskrivningene på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler utgjorde 22,8 millioner kroner tilsvarende samme nivå som i 2024. Andre driftskostnader utgjorde 179,5 millioner, hvor kostnader til husleie og kjøp av fremmede tjenester er de største postene på henholdsvis 36 og 46,5 millioner kroner.

Innkrevingsvirksomhet som gjelder låneordninger

Sum inntekter som gjelder låneordninger utgjorde 7,68 milliarder kroner. Renteinntekter utgjorde 7,67 milliarder. Rentestøtte utgjorde 0,3 millioner kroner og gebyrinntekter 5,7 millioner.

Renteinntekter økte med 0,35 milliarder kroner sammenlignet med fjoråret. Dette skyldes høyere gjennomsnittlig låneportefølje. Den gjennomsnittlige utlånsrenten var 4,02 prosent i 2025 sammenlignet med 4,05 prosent i 2024.

Brutto tap på lån ble på 18,1 millioner kroner i 2025 som er 15,1 millioner lavere enn i 2024. I de siste årene har Husbanken iverksatt flere risikoreduserende tiltak for nye lån, samt tiltak for å begrense den totale tapsrisikoen.

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten
Regnskapsførte utbetalinger av tilskudd til andre utgjorde 9,47 milliarder kroner, en økning på 112,6 millioner fra 2024.

Sett opp mot samlet bevilgning for tilskuddspostene var mindretutgiften på 1,8 milliarder kroner. Dette utgjorde 15,7 prosent av samlet disponibel tilskuddsbevilgning. Mindretutgiften gjaldt hovedsakelig at utbetalingene av gitte tilsagn kom noe senere enn forutsatt i budsjetteringen, samt at tidligere gitte tilsagn ble annullert. Husbanken søker om å overføre om lag 1,13 milliarder til 2026.

I 2025 ble det utbetalt 4,1 milliarder kroner i bostøtte, som er en reduksjon på 250 millioner kroner fra 2024. Hovedårsaken er at det ikke ble utbetalt strømstøttetillegg i 2025.

Diverse inntekter utgjorde 68 millioner kroner og bestod i hovedsak av tilbakebetalt bostøtte og andre tilbakebetalte tilskudd. Dette er en økning på 3,5 millioner fra 2024.

Balanse

Balansen økte med 8,6 milliarder kroner i 2025, i hovedsak knyttet til økning i netto utlån.

Antall lån ved utgangen av 2025 var på 23 219 som er en nedgang på 1970 lån sammenlignet med 2024. 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 fastrente utgjorde om lag 15 prosent av totalt antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse var andelen 30 prosent på fast rente og 70 prosent på flytende rente.

Netto utlån økte med 8,6 milliarder kroner i 2025 og utgjorde 196 milliarder ved årsskiftet. Det ble utbetalt 23,1 milliarder kroner i nye lån. Av dette utgjorde startlån 17,8 milliarder og øvrige lån 5,3 milliarder. Til sammenligning ble det utbetalt 21,5 milliarder kroner i nye lån i 2024,

I 2025 ble det innbetalt avdrag på totalt 14,5 milliarder kroner, mot 10,8 milliarder i 2024. Ordinære avdrag utgjorde syv milliarder kroner, mens 7,5 milliarder knyttet seg til ekstraordinære avdrag og ekstraordinære innfrielser.

Husbanken har investert for 27 millioner kroner i 2025. Investeringene er i stor grad knyttet til IKT-utstyr, inventar, ny saksbehandlingsløsning for lån og tilskudd og digital løsning for kommunalt disponerte utleieboliger (Kobo).

Revisjon

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Revisjonsberetning fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2026 og vil bli publisert på Husbankens nettsider så snart den er mottatt.

Drammen 13. mars 2026



Jan Hjelle
Administrerende direktør

Kontantregnskapet

Prinsippnote

Årsregnskap for Husbanken er utarbeidet og avlagt etter nærmere retningslinjer fastsatt i Bestemmelser om økonomistyring i staten («bestemmelsene»). Årsregnskapet er gjort i henhold til krav i bestemmelsene punkt 3.4.1, nærmere bestemmelser i Finansdepartementets rundskriv R-115 av november 2025 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:

- a) Regnskapet følger kalenderåret.
- b) Regnskapet inneholder alle rapporterte utgifter og inntekter for regnskapsåret.
- c) Regnskapet er utarbeidet i tråd med kontantprinsippet.
- d) 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 overgang til nytt år nullstilles saldoen på den enkelte oppgjørskonto.

Bevilgningsrapporteringen

Oppstillingen av bevilgningsrapporteringen omfatter en øvre del som viser bevilgningsrapporteringen og en nedre del med 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 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 virksomheten 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 er derfor ikke vist som inntekt i artskontooppstillingen. Renteinntekter gjennom statsbankene er regnskapsført ut fra opptjente renter i kalenderåret.

Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2025

(1 000 kroner)

Utgiftskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling ¹⁾	Regnskap 2025	Merutgift (-) og mindreutgift
225	Tilskudd til grunnopplæringen	61	Rentekompensasjon for investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring	A , B	10 000	6 920	3 080
225	Tilskudd til grunnopplæringen	65	Rentekompensasjon – skole- og svømmeanlegg	A , B	327 000	325 407	1 593
270	Studentvelferd	75	Tilskudd til bygging av studentboliger	A , B	1 221 599	1 035 698	185 901
500	Kommunal- og distriktsdepartementet	21	Spesielle driftsutgifter	B		1 208	
581	Bolig- og bomiljøtiltak	70	Bostøtte	A , B	4 100 000	4 099 910	90
581	Bolig- og bomiljøtiltak	72	Etablering og tilpasning i distriktskommuner	A , B	17 000	17 000	0
581	Bolig- og bomiljøtiltak	76	Utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller	A , B	86 846	86 592	254
581	Bolig- og bomiljøtiltak	78	Boligtiltak	A , B	56 844	20 322	36 522
581	Bolig- og bomiljøtiltak	79	Heis og tilstandsvurdering	A , B	36 000	18 324	17 676
590	Planlegging og byutvikling	72	Bolig- og områdeutvikling i byer	A , B	23 650	15 892	7 758
760	Kommunale helse- og omsorgstjenester	21	Spesielle driftsutgifter	A , B		3 100	
760	Kommunale helse- og omsorgstjenester	63	Investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser	A , B	3 629 970	2 672 300	957 670
760	Kommunale helse- og omsorgstjenester	64	Kompensasjon for renter og avdrag	A , B	943 000	941 395	1 605
882	Kirkebygg og gravplasser	60	Rentekompensasjon kirkebygg	A , B	117 989	117 641	348
1825	Energieffektivisering og -omlegging	21	Spesielle driftsutgifter	A , B	1 500	1 500	0
1825	Energieffektivisering og -omlegging	60	Tilskudd til energitiltak i kommunale bygg	A , B	672 569	115 446	557 123
2412	Husbanken	01	Driftsutgifter	A , B	447 503	431 977	15 526
2412	Husbanken	21	Spesielle driftsutgifter	A , B	23 307	11 859	11 448
2412	Husbanken	45	Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	A , B	124 529	79 432	45 097
2412	Husbanken	71	Tap på lån	A , B	26 000	18 080	7 920
2412	Husbanken	72	Rentestøtte	A , B	260	257	3
2412	Husbanken	90	Nye lån	A , B	28 042 000	24 927 307	3 114 693
1633	Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift	01	Driftsutgifter			1 277	
Sum utgiftsført					39 910 666	34 948 846	

¹⁾ Samlet tildeling skal ikke reduseres med eventuelle avgitte belastningsfullmakter (gjelder både for utgiftskapitler og inntektskapitler). Se note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år. Samlet tildeling skal ikke inkludere mottatte belastningsfullmakter eller mottatte betalinger etter rundskriv R-111 punkt 4, tilvisninger gjennom rundskriv eller bruk av felleskontoer.

Inntektskapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2025	Merutgift (-) og mindreutgift
5312	Husbanken	01	Gebyr	<u>B</u>	6 100	5 664	-436
5312	Husbanken	11	Diverse inntekter	<u>B</u>	91 344	67 994	-23 350
5312	Husbanken	90	Avdrag	<u>B</u>	15 252 000	16 316 249	1 064 249
5615	Husbanken	80	Renter	<u>B</u>	7 525 000	7 671 697	146 697
5700	Folketrygdens inntekter	72	Arbeidsgiveravgift			36 393	
Sum inntektsført					22 874 444	24 097 997	
Netto rapportert til bevilgnings- regnskapet						10 850 849	

Kapitalkontoer	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2025	Merutgift (-) og mindreutgift
60085901	Norges Bank KK/innbetalinger					22 322 781	
60085902	Norges Bank KK/utbetalinger					-33 170 815	
705031	Endring i mellomværende med statskassen					- 2 815	
Sum rapportert						0	

Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (31.12) (1 000 kroner)

Konto	Tekst	2025	2024	Endring
630005	Utlån til statsbanker under Kommunal- og distriktsdepartementet	197 525 905	188 914 847	8 611 058
705031	Mellomværende med statskassen	25 860	23 044	2 815

Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter

(1 000 kroner)

Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
22561 Rentekompensasjon for investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring	0	10 000	10 000
22565 Rentekompensasjon for skole- og svømmeanlegg	1 675	325 325	327 000
27075 Tilskudd til bygging av studentboliger	256 324	965 275	1 221 599
58170 Bostøtte	0	4 100 000	4 100 000
58172 Etablering og tilpasning i distriktskommuner	0	17 000	17 000
58176 Utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller	28 709	58 137	86 846
58178 Boligtiltak	18 900	37 944	56 844
58179 Heis og tilstandsvurdering	36 000	0	36 000
59072 Bolig- og områdeutvikling i byer	3 181	20 469	23 650
76021 Spesielle driftsutgifter	0	3 100	3 100
76063 Investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser	1 500 000	2 129 970	3 629 970
76064 Kompensasjon for renter og avdrag	0	943 000	943 000
88260 Rentekompensasjon kirkebygg	689	117 300	117 989
182521 Spesielle driftsutgifter	0	1 500	1 500
182560 Tilskudd til energitiltak i kommunale bygg	422 569	250 000	672 569
241201 Driftsutgifter	19 614	427 889	447 503
241221 Spesielle driftsutgifter	10 876	12 431	23 307
241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	51 023	73 506	124 529
241271 Tap på lån	0	26 000	26 000
241272 Rentestøtte	0	260	260
241290 Nye lån	0	28 042 000	28 042 000
Sum	2 349 560	37 561 106	39 910 666

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

(1 000 kroner)

Kapittel og post	Stikkord	Merutgift(-)/mindreutgift	Utgiftsført av andre iht. avgitte belastningsfullmakter(-)	Merutgift(-) / mindreutgift etter avgitte belastningsfullmakter	Merinntekter / mindreinntekter(-) iht. merinntektsfullmakt
22561		3 080	0	3 080	0
22565		1 593	0	1 593	0
27075	kan overføres	185 901	0	185 901	0
50021	belastningsfullmakt	92	0	92	0
58170	overslagsbevilgning	90	0	90	0
58172	kan overføres	0	0	0	0
58176	kan overføres	254	0	254	0
58178	kan overføres	36 522	0	36 522	0
58179	kan overføres	17 676	0	17 676	0
59072	kan overføres	7 758	0	7 758	0
76021		1 300	0	1 300	0
76063	kan overføres	957 670	0	957 670	0
76064		1 605	0	1 605	0
88260		348	0	348	0
182521	kan overføres	0	0	0	0
182560	kan overføres	557 123	0	557 123	0
241201		15 526	0	15 526	0
241221	kan overføres	11 448	25	11 473	0
241245	kan overføres	45 097	0	45 097	0
241271		7 920	0	7 920	0
241272		3	0	3	0
241290	overslagsbevilgning	3 114 693	0	3 114 693	0
531201		-436	0	-436	0
531211		-23 350	0	-23 350	0
531290		1 064 249	0	1 064 249	0
561580		146 697	0	146 697	0

Kapittel og post	Stikkord	Omdisponering fra post 01 til 45 eller til post 01/21 fra neste års bevilgning	Innsparinger(-)	Sum grunnlag for overføring	Maks. overførbart beløp ¹⁾	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten ²⁾
22561		0	0	0		0
22565		0	0	0		0
27075	kan overføres	0	0	185 901		185 901
50021	belastningsfullmakt	0	0	0		0
58170	overslagsbevilgning	0	0	0		0
58172	kan overføres	0	0	0		0
58176	kan overføres	0	0	254		254
58178	kan overføres	0	0	36 522		36 522
58179	kan overføres	0	0	17 676		17 676
59072	kan overføres	0	0	7 758		7 758
76021		0	0	0		0
76063	kan overføres	0	0	957 670		957 670
76064		0	0	1 605		0
88260		0	0	0		0
182521	kan overføres	0	0	0		0
182560	kan overføres	0	0	557 123		557 123
241201		0	0	15 526	21 394	15 526
241221	kan overføres	0	0	11 473		11 473
241245	kan overføres	0	0	45 097		45 097
241271		0	0	0		0
241272		0	0	0		0
241290	overslagsbevilgning	0	0	0		0
531201		0	0	0		0
531211		0	0	0		0
531290		0	0	0		0
561580		0	0	0		0

¹⁾ Maksimalt beløp som kan overføres er 5 % av årets bevilgning på driftspostene 01–29, unntatt post 24 eller sum av de siste to års bevilgning for poster med stikkordet «kan overføres». Se årlig rundskriv R-2 for mer informasjon om overføring av ubrukte bevilgninger.

²⁾ Se årlig rundskriv R-2 for mer informasjon om mulig overførbart beløp.

Forklaring til bruk av budsjettfullmakter

Mottatte belastningsfullmakter

Husbanken har mottatt belastningsfullmakt på 1,3 millioner kroner fra KDD på kapittel/post 50021 for å videreutvikle Kobo – sårbare overganger (0,6 millioner) og boligbehovsanalyser i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner (0,7 millioner kroner). 1,2 millioner kroner er belastet fullmakten i 2025.

Stikkordet «kan overføres»

Følgende bevilgninger er gitt med stikkordet «kan overføres»:

- Kapittel/post 27075 Tilskudd til bygging av studentboliger
- Kapittel/post 58172 Etablering og tilpasning i distriktskommuner
- Kapittel/post 58176 Utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller
- Kapittel/post 58178 Boligtiltak
- Kapittel/post 58179 Heis og tilstandsvurdering
- Kapittel/post 59072 Bolig- og områdeutvikling i byer
- Kapittel/post 76063 Investeringsstilskudd til heldøgns omsorgsplasser
- Kapittel/post 182521 Spesielle driftsutgifter
- Kapittel/post 182560 Tilskudd til energitiltak i kommunale bygg
- Kapittel/post 241221 Spesielle driftsutgifter
- Kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold

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

Husbanken søker om at mindretgiften på 0,3 millioner kroner på kapittel/post 58176 blir overført til 2026.

Husbanken søker om at mindretgiften på 36,5 millioner kroner på kapittel/post 58178 blir overført til 2026.

Av mindretgiften på 17,7 millioner kroner på kapittel/post 58179, søker Husbanken om at 1,6 millioner kroner blir overført til 2026. Differansen skyldes at tidligere gitte tilsagn ble annullert. Midlene som søkes overført er bundet til tidligere gitte tilsagn.

Husbanken søker om at mindretgiften på 7,8 millioner kroner på kapittel/post 59072 blir overført til 2026.

Av mindretgiften på 957,7 millioner kroner på kapittel/post 76063, søker Husbanken om at 710 millioner blir overført til 2026. Differansen skyldes at tidligere gitte tilsagn ble annullert og mindreforbruk av tilsagnsrammen i 2025.

Av mindretgiften på 557,1 millioner kroner på kapittel/post 182560, søker Husbanken om at 375,2 millioner blir overført til 2026. Differansen skyldes at tidligere gitte tilsagn ble annullert og mindreforbruk av tilsagnsrammen for 2025.

Husbanken søker om at mindretgiften på 11,4 millioner kroner på kapittel/post 241221 blir overført til 2026.

Husbanken søker om at mindretgiften på 45,1 millioner kroner på kapittel/post 241245 blir overført til 2026.

Stikkordet «overslagsbevilgning»

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

Avgitte belastningsfullmakter

Husbanken har avgitt belastningsfullmakt på 0,025 millioner kroner til Bufdir for utgifter til etatssamarbeidet for utsatte barn og unge. Hele beløpet er brukt i 2025.

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

Husbanken har ikke benyttet fullmakten i 2025.

Mulig overførbart beløp

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241201 er på 15,5 millioner kroner. Dette er under grensen for maksimalt beløp som kan overføres. Husbanken søker om at 15,5 millioner kroner blir overført til 2026.

Note C Oversikt over binding på framtidige års bevilgninger

(1 000 kroner)

Avtaler om leie av kontorlokaler

Gjenværende varighet	Årlig leibeløp	Av neste års bevilgning	Av senere års bevilgning	Samlet binding på framtidige års bevilgninger
Varighet inntil 1 år	20 679	19 501	0	19 501
Varighet 1–5 år	7 785	8 456	24 317	32 773
Varighet over 5 år	7 577	16 451	242 003	258 454
Totalt	36 041	44 408	266 320	310 728

Andre vesentlige leieavtaler¹⁾

Gjenværende varighet	Årlig leibeløp	Av neste års bevilgning	Av senere års bevilgning	Samlet binding på framtidige års bevilgninger
Varighet inntil 1 år	20 497	0	0	0
Varighet 1–5 år	346	385	333	718
Varighet over 5 år	0	0	0	0
Totalt	20 843	385	333	718

¹⁾ Andre vesentlige leieavtaler gjelder programvarelisenser

Oppstilling av artskontorapporteringen 31.12.2025

(1 000 kroner)

Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2025	31.12.2024
Andre innbetalinger	456	116
Sum innbetalinger fra drift	456	116

Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2025	31.12.2024
Utbetalinger til lønn	323 200	281 424
Andre utbetalinger til drift	178 458	172 329
Sum utbetalinger til drift	501 658	453 753
Netto rapporterte driftsutgifter	501 202	453 637

Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet	31.12.2025	31.12.2024
Utbetaling til investeringer	27 875	28 354
Sum investerings- og finansutgifter	27 875	28 354
Netto rapporterte investerings- og finansutgifter	27 875	28 354

Netto utbetalt utlån	31.12.2025	31.12.2024
Netto utbetalt utlån	8 611 058	11 220 066
Sum netto utbetalt utlån	8 611 058	11 220 066

Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning Inntekter vedrørende låneordning	31.12.2025	31.12.2024
Renteinntekter	7 671 438	7 317 152
Renteinntekter – rentestøtte	257	419
Gebyrinntekter	5 664	6 475
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)	7 677 360	7 324 046

Kostnader vedrørende låneordning	31.12.2025	31.12.2024
Tap på lån	18 080	33 147
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)	18 080	33 147
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	7 659 280	7 290 900

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	31.12.2025	31.12.2024
Utbetalinger av tilskudd og stønader	9 405 110	9 295 989
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	9 405 110	9 295 989

Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler	31.12.2025	31.12.2024
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	36 393	32 303
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	1 277	2 116
Netto rapporterte utgifter på felleskapitler	-35 115	-30 187
Netto rapportert til bevilgningsregnskapet	10 850 850	13 676 960

Oversikt over mellomværende med statskassen Eiendeler og gjeld	31.12.2025	31.12.2024
Fordringer på ansatte	8	17
Fordringer i låne- og tilskuddsforvaltningen	307	714
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-12 862	-10 112
Skyldige offentlige avgifter	-438	-279
Avsatt pensjonspremie til Statens pensjonskasse	-11 675	-13 224
Mottatte forskuddsbetalinger	-14	-0
Differanser på bank og uidentifiserte innbetalinger	-1 186	-161
Sum mellomværende med statskassen	-25 860	-23 045

Virksomhetsregnskap

Regnskapsprinsipper

Virksomhetsregnskapet er satt opp i samsvar med de statlige regnskapsstandardene (SRS). SRS har ikke egne regnskapsprinsipper for utlånsvirksomhet. Husbanken følger prinsippene i Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ) sin «Veiledning til bruk av standard kontoplan og utarbeidelse av årsregnskap for statsbanker» (januar 2021).

Regnskapsoppstillingen tar utgangspunkt i SRS 1 «Oppstillingsplaner for resultatregnskap og balanse» og «Veiledning til bruk av standard kontoplan og utarbeidelse av årsregnskap for statsbanker».

Virksomhetsregnskapet for Husbanken består av resultatregnskap, balanse og noter til regnskapet. Alle tall er oppgitt i hele tusen kroner, med mindre annet kommer frem i noteopplysningene.

Transaksjonsbaserte inntekter

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

Inntekt fra bevilgninger og inntekt fra tilskudd og overføringer

Inntekt fra bevilgninger, tilskudd og overføringer resultatføres etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Dette innebærer at disse inntektene 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 praktiserer prinsippet om motsatt sammenstilling på en forenklet måte. Det skjer 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 resultatet av periodens aktiviteter blir null.

Kostnader

Kostnader som gjelder transaksjonsbaserte inntekter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader som finansieres med inntekt fra bevilgning og inntekt fra tilskudd og overføringer, kostnadsføres i samme periode som aktivitetene er gjennomført og ressursene er benyttet.

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.

Fra 2022 har SPK lagt om pensjonspremiemodellen for statlige virksomheter. Fra 1. januar 2022 betaler Husbanken en virksomhetsspesifikk hendelsesbasert arbeidsgiverandel som del av pensjonspremien. At premien er virksomhetsspesifikk, betyr at den beregnes ut fra den enkelte virksomhets forhold, ikke for grupper av virksomheter samlet. At den er hendelsesbasert, betyr at den tar hensyn til de faktiske hendelser i medlemsbestanden i virksomheten, slik at premiereserven er à jour sammenliknet med medlemmets opptjening. Medlemsandelen på to prosent av lønnsgrunnlaget er uendret.

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 Husbanken disponerer. Med varige menes utnyttbar levetid på tre år eller mer. Med betydelige forstås eiendeler med anskaffelseskost på 50 000 kroner eller mer. Anleggsmidler er balanseført til anskaffelseskost fratrukket avskrivninger.

Kontorinventar og PC-er med tilhørende skjerm med utnyttbar levetid på tre 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 å utvikle programvare er balanseført. Utgifter til bruk av egne ansatte knyttet til applikasjonsutviklingsfasen av programvare er kostnadsført.

Finansielle anleggsmidler

Finansielle anleggsmidler består i sin helhet av restgjeld på utlånsordningen.

Husbankens utlån har en løpetid på over ett år, og utlånene er derfor klassifisert som et finansielt anleggsmiddel.

Utlånsordningens restgjeld er balanseført etter periodisert regnskapsprinsipp, og tilhørende renteinntekter og tapsrisiko i utlånsordningen følger også periodisert regnskapsprinsipp. Husbankens utlånsordning finansierer boligbygging som del av myndighetenes sosialpolitikk. Tapsrisikoen er derfor ikke resultatført, jamfør SRS 19 «Usikre forpliktelser og betingede eiendeler» pkt 2 c). Resultatføring av tap skjer først ved realisering.

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.

Statens kapital

Statens kapital utgjør nettobeløpet av Husbankens eiendeler og gjeld, og består av avregninger og lånemellomværende med staten. 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 gjelder i sin helhet forvaltning av utlånsordningen. Husbanken er klassifisert som en statsbank, og renteinntekter og tap på lån følger derfor periodisert regnskapsprinsipp. I henhold til forsiktighetsprinsippet i SRS, inntektsføres tilbakebetaling av tap på utlån (usikre inntekter) ved innbetaling.

Husbanken har i henhold til valgmulighetene i SRS, bestemt at gebyrinntekter fra utlånsordningen følger kontantprinsippet.

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer til staten

Husbanken har i henhold til valgmulighetene i SRS, bestemt at tilskuddsordningene presenteres etter kontantprinsippet. Tilbakebetalinger fra tilskuddsmottakere inntektsføres ved innbetaling.

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. Det 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

(1 000 kroner)

Driftsinntekter	Note	31.12.2025	31.12.2024
Inntekt fra bevilgninger	<u>1</u>	526 066	482 732
Salgs- og leieinntekter	<u>1</u>	-26	0
Andre driftsinntekter	<u>1</u>	206	242
Sum driftsinntekter		526 246	482 974

Driftskostnader	Note	31.12.2025	31.12.2024
Lønnskostnader	<u>2</u>	323 926	290 525
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	<u>4, 5</u>	22 824	22 014
Andre driftskostnader	<u>3</u>	179 496	170 435
Sum driftskostnader		526 246	482 974
Driftsresultat		0	0

Finansinntekter og finanskostnader	Note	31.12.2025	31.12.2024
Resultat av periodens aktiviteter		0	0

Avregninger og disponeringer

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten

Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning

Inntekter vedrørende låneordning	Note	31.12.2025	31.12.2024
Renteinntekter	<u>7, 8</u>	7 671 439	7 317 152
Renteinntekter – rentestøtte	<u>7</u>	257	419
Gebyrinntekter	<u>7</u>	5 664	6 475
Sum inntekter vedrørende låneordning (A)		7 677 361	7 324 046

Kostnader vedrørende låneordning	Note	31.12.2025	31.12.2024
Tap på lån	<u>9</u>	18 080	33 147
Sum kostnader vedrørende låneordning (B)		18 080	33 147
Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)	<u>7</u>	7 659 281	7 290 900
Avregning med statskassen låneordning		7 659 281	7 290 900
Sum netto innkreving vedrørende låneordning		0	0

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	Note	31.12.2025	31.12.2024
Tilskudd til andre	<u>10</u>	9 473 104	9 360 517
Diverse inntekter – tilbakekrav bostøtte, tilbakebetalt tilskudd mv.	<u>9, 10</u>	67 994	64 528
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		9 405 110	9 295 989
Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten		0	0

Balanse

(1 000 kroner)

EIENDELER

A. Anleggsmidler

I Immaterielle eiendeler	Note	31.12.2025	31.12.2024
Programvare og lignende rettigheter	<u>4</u>	55 259	58 201
Immaterielle eiendeler under utførelse	<u>4</u>	46 820	36 376
Sum immaterielle eiendeler		102 079	94 577
II Varige driftsmidler	Note	31.12.2025	31.12.2024
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	<u>5</u>	14 824	18 518
Sum varige driftsmidler		14 824	18 518
III Finansielle anleggsmidler	Note	31.12.2025	31.12.2024
Rentebærende utlån	<u>8</u>	195 976 689	187 377 894
Sum finansielle anleggsmidler		195 976 689	187 377 894
Sum anleggsmidler		196 093 592	187 490 989

B. Omløpsmidler

I Beholdninger av varer og driftsmateriell

II Fordringer	Note	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer		10	301
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	<u>12</u>	1 752 574	1 726 032
Andre fordringer	<u>11</u>	14 453	14 810
Sum fordringer		1 767 037	1 741 143
III Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		1 767 037	1 741 143
Sum eiendeler drift		197 860 630	189 232 132

Balanse

(1 000 kroner)

STATENS KAPITAL OG GJELD

C. Statens kapital

I Virksomhetskapskapital

II Avregninger	Note	31.12.2025	31.12.2024
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6A, 6B	48 728	48 592
Sum avregninger		48 728	48 592
III Lånemellomværende med staten			
	Note	31.12.2025	31.12.2024
Lånemellomværende med staten	14	197 525 905	188 914 847
Sum lånemellomværende med staten		197 525 905	188 914 847
Sum statens kapital		197 574 632	188 963 439

D. Gjeld

I Avsetning for langsiktige forpliktelser

II Annen langsiktig gjeld

III Kortsiktig gjeld	Note	31.12.2025	31.12.2024
Leverandørgjeld		14 434	16 688
Skyldig skattetrekk og andre trekk		12 862	10 112
Skyldige offentlige avgifter		6 011	5 808
Avsatte feriepenger		29 865	26 800
Mottatt forskuddsbetaling	12	204 557	189 283
Annen kortsiktig gjeld	13	18 268	20 001
Sum kortsiktig gjeld		285 997	268 693
Sum gjeld		285 997	268 693
Sum statens kapital og gjeld drift		197 860 630	189 232 132

Noter

Note 1 Driftsinntekter

(1 000 kroner)

Inntekt fra bevilgninger	31.12.2025	31.12.2024
Inntekt fra bevilgninger ¹⁾	526 066	482 732
Sum inntekt fra bevilgninger	526 066	482 732
Salgs- og leieinntekter	31.12.2025	31.12.2024
Husleieinntekter	-26	0
Sum inntekt fra bevilgninger	-26	0
Andre driftsinntekter	31.12.2025	31.12.2024
Gevinst ved avgang av anleggsmidler	0	127
Andre driftsinntekter	206	116
Sum andre driftsinntekter	206	242
Sum driftsinntekter	526 246	482 974

Note 2 Lønnskostnader, årsverk og andre ytelser

(1 000 kroner)

Lønnskostnader	31.12.2025	31.12.2024
Lønn	237 166	212 936
Feriepenger	30 042	26 862
Arbeidsgiveravgift	36 431	33 339
Pensjonskostnader ²⁾	25 244	21 385
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-9 310	-8 731
Andre ytelser	4 353	4 735
Sum lønnskostnader	323 926	290 525
Antall utførte årsverk	278	261
Lønn og andre ytelser til administrerende direktør, Jan Hjelle ³⁾	1 848	1 601

¹⁾ 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.

²⁾ Premiesatsen for arbeidsgiverandelen utgjorde i 2025 9,5 prosent (arbeidsgiverandel av pensjonspremie på artskonto 542/pensjonsgrunnlaget i 2025 rapportert til SPK). For regnskapsåret 2024 utgjorde premiesatsen 9,1 prosent.

³⁾ Det er ikke inngått avtaler med administrerende direktør om vederlag ved opphør eller endring av arbeidsforholdet som kan gi vesentlige fremtidige forpliktelser. Det er heller ikke inngått andre særskilte avtaler til fordel for administrerende direktør.

Note 3 Andre driftskostnader

(1 000 kroner)

Andre driftskostnader	31.12.2025	31.12.2024
Husleie	36 041	38 211
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	280	274
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	7 228	9 520
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	64	81
Mindre utstyrsanskaffelser	2 286	1 894
Leie av maskiner, inventar og lignende	21 266	16 397
Kjøp av konsulenttjenester	30 565	27 761
Kjøp av andre fremmede tjenester	46 537	44 955
Kurs og konferanser	11 456	9 832
Reiser og diett	9 311	7 624
Porto, kontor- og IKT-tjenester	12 209	12 113
Øvrige driftskostnader	2 253	1 775
Sum andre driftskostnader	179 496	170 435

Tilleggsinformasjon om operasjonelle leieavtaler

Gjenværende varighet	Immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og transportmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	Infrastruktur-eiendeler	Sum
Varighet inntil 1 år	20 498	20 679	0	422	0	41 599
Varighet 1–5 år	346	3 338	0	0	0	3 684
Varighet over 5 år	0	12 024	0	0	0	12 024
Kostnadsført leiebetaling for perioden	20 844	36 041	0	422	0	57 307

Husbankens husleieavtaler	Gjenværende varighet på rapporteringstidspunktet	Leiekostnad i 2025
Husleieavtale i Bergen	inntil 1 år	2 643
Husleieavtale i Trondheim	8 år	2 508
Husleieavtale i Drammen	inntil 1 år	18 036
Husleieavtale i Oslo	9 år	3 653
Husleieavtale i Arendal	1,5 år	3 338
Husleieavtale i Bodø	5 år	4 446
Husleieavtale i Hammerfest	7,5 år	1 415
Sum leiekostnad husleieavtaler		36 041

Note 4 Immaterielle eiendeler

(1 000 kroner)

Immateriell eiendeler	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	198 971	36 376	235 346
Tilgang i 2025	12 093	10 445	22 538
Avgang anskaffelseskost i 2025 (-)	-12 103	0	-12 103
Anskaffelseskost 31.12.2025	198 961	46 820	245 781
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2025	140 770	0	140 770
Ordinære avskrivninger i 2025	15 035	0	15 035
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2025 (-)	-12 103	0	-12 103
Balanseført verdi 31.12.2025	55 259	46 820	102 079
Avskrivningssatser (levetider)	5 år / lineært	Ingen avskrivning	

Avhendelse av immaterielle eiendeler i 2025	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0	0	0
– Bokført verdi avhendede anleggsmidler	0	0	0
= Regnskapsmessig gevinst/tap	0	0	0

Note 5 Varige driftsmidler

(1 000 kroner)

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar, verktoy o.l.
Anskaffelseskost 01.01.2025	46 260
Tilgang i 2025	4 362
Avgang anskaffelseskost i 2025 (-)	-1 766
Anskaffelseskost 31.12.2025	48 857
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2025	27 742
Ordinære avskrivninger i 2025	7 789
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2025 (-)	-1 499
Balanseført verdi 31.12.2025	14 824
Avskrivningssatser (levetider)	3–15 år lineært

Avhendelse av varige driftsmidler i 2025	Driftsløsøre, inventar, verktoy o.l.
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0
– Bokført verdi avhendede anleggsmidler	0
= Regnskapsmessig gevinst/tap	0

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

(1 000 kroner)

	31.12.2025	31.12.2024	Endring
Avregnet med statskassen i balansen	48 728	48 592	-135

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 tas hensyn til 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	Endring
Konsernkontoer i Norges Bank	
– Konsernkonto utbetaling	-33 170 814
+ Konsernkonto innbetaling	22 322 781
Netto trekk konsernkonto	-10 848 033
Innbetalinger og utbetalinger som ikke inngår i virksomhetens drift (er gjennomstrømningsposter)	
– Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer	-7 677 361
– Innbetaling/utbetaling lånevirkosomhet	8 611 058
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer	9 423 190
Bokføringer som ikke går over bankkonto, men direkte mot avregning med statskassen	
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991 og 1992)	526 066
– Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)	-36 393
– Korrigerig av avsetning for feriepenger (ansatte som går over i annen statlig stilling i forbindelse med fusjon/fisjon)	61
+ Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift (underkonto 1987)	1 277
Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto	-135
Sum endring i avregnet med statskassen	-135

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

(1 000 kroner)

B) Forskjellen mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen	31.12.2025 Spesifisering av bokført avregning med statskassen	31.12.2025 Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen	Forskjell
Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler			
Immaterielle eiendeler	102 079	0	102 079
Varige driftsmidler	14 824	0	14 824
Sum	116 904	0	116 904
Finansielle anleggsmidler			
Rentebærende utlån	195 976 689	0	195 976 689
Sum	195 976 689	0	196 976 689
Omløpsmidler			
Kundefordringer	10	0	10
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	1 752 574	0	1 752 574
Andre fordringer	14 453	83	14 370
Sum	1 767 037	83	1 766 954
Langsiktige forpliktelser og gjeld			
Lånemellomværende med staten	-197 525 905	0	-197 525 905
Sum	-197 525 905	0	-197 525 905
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	-14 434	0	-14 434
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-12 862	-13 824	961
Skyldige offentlige avgifter	-6 011	-438	-5 573
Avsatte feriepenger	-29 865	0	-29 865
Mottatt forskuddsbetaling	-204 557	0	-204 557
Avsatt pensjonspremie til SPK, arbeidsgiverandel	0	-10 714	10 714
Annen kortsiktig gjeld	-18 268	-968	-17 300
Sum	-285 997	-25 944	-260 054
Sum	48 728	-25 860	74 588

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

(1 000 kroner)

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten	31.12.2025	31.12.2024
Renteinntekter	7 671 439	7 317 152
Rentestøtte	257	419
Sum renteinntekter	7 671 697	7 317 571
Gebyr		
Etableringsgebyr	340	303
Forvaltningsgebyr	4 953	5 742
Varslingsgebyr	370	430
Andre gebyr vedrørende låneforvaltning	3	0
Sum gebyrinntekter	5 664	6 475
Sum inntekter vedrørende låneordning	7 677 361	7 324 046
Tap på lån	-18 080	-33 147
Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen	7 659 281	7 290 900

Note 8 Renteinntekter / rentevilkår for utlånsporteføljen

(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 tre, fem, ti eller 20 års bindingstid. Kunden kan velge overgang til flytende rente med oppgjør av over-/underkurs. I statsbudsjettet for 2016 ble det innført en ny modell for

å fastsette 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 fra 1. mars 2016.

Renteinntekter / rentevilkår for utlånsporteføljen	31.12.2025	31.12.2024
Gjennomsnittlig utlånsrente i porteføljen samlet, %	4,02	4,05
Gjennomsnittlig flytende rente nye lån, %	4,52	4,48
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, % – 3 års løpetid	4,17	4,17
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, % – 5 års løpetid	4,13	3,93
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, % – 10 års løpetid	4,12	3,90
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, % – 20 års løpetid	4,41	4,21

Fordeling av utlånsporteføljen etter rentetype	31.12.2025	31.12.2024
Utlånsvolum med flytende rente	137 330 948	125 890 566
Utlånsvolum med fast rente	58 624 292	61 456 767
Utlånsvolum med særvilkår	21 448	30 561
Sum rentebærende utlån¹⁾	195 976 689	187 377 894

Antall lån fordelt etter rentetype	31.12.2025	31.12.2024
Antall lån med flytende rente	19 699	21 020
Antall lån med fast rente	3 469	4 050
Antall lån med særvilkår	51	119
Sum antall lån	23 219	25 189

¹⁾ Husbanken har per 31.12.2025 utbetalingsforpliktelse for lån på 35,7 milliarder kroner.

Note 9 Tap på lån

(1 000 kroner)

Tap per formål	31.12.2025	31.12.2024
Startlån ¹⁾	7 340	2 711
Grunnlån	10 741	5 080
Barnehagelån	-1	25 274
Kjøpslån	0	0
Andre formål	0	81
Sum tap på lån	18 081	33 147
Innbetalinger på tap startlån ²⁾	-41	-67
Innbetalinger på tap som følges opp av Husbanken ²⁾	-1	-18
Innbetalinger til SI ³⁾	-2 220	-2 327
Sum tap på lån etter innbetalinger	15 819	30 735

Tap per sektor	31.12.2025	31.12.2024
Tap husholdninger	713	5 161
Tap ikke-finansielle foretak	10 027	25 274
Tap kommune ¹⁾	7 340	2 711
Sum tap på lån	18 080	33 147
Innbetalinger på tap startlån ²⁾	-41	-67
Innbetalinger på tap som følges opp av Husbanken ²⁾	-1	-18
Innbetalinger til SI ³⁾	-2 220	-2 327
Sum tap på lån etter innbetalinger	15 819	30 735

Realiserte tap har holdt seg på et lavt nivå over flere år. For 2025 utgjør de 18,1 millioner kroner, tilsvarende 0,009 prosent av utestående restsaldo. Vurdert ut fra dagens nivå på misligholdte lån anses beste estimat for tapsrisiko på låneporteføljen per 31.12.2025 å beløpe

seg til om lag 35 millioner kroner. Tilsvarende vurdering per 31.12.2024 var 26 millioner. Husbanken følger opp låneporteføljen tett og forsøker gjennom dette å begrense tap så mye som mulig. Se omtale under regnskapsprinsipper «Finansielle anleggsmidler».

¹⁾ Gjelder tapsdeling mellom Husbanken og kommuner i samsvar med tapsdekning i henhold til forskrift om lån fra Husbanken. Kommunene har tapt 30,6 millioner kroner i 2025 fordelt på 94 startlån.

²⁾ Innbetalinger på tap startlån og innbetalinger til Husbanken på andre tap som følges opp av Husbanken, inngår i regnskapslinjen Diverse inntekter i resultatregnskapet.

³⁾ Fra 2019 er statens inntekter på tapt lån (ekskl. startlån og spesielle tapssaker som følges opp av Husbanken) inntektsført på kapittel 4618 Statens innkrevingsentral, post 85.

Note 10 Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

(1 000 kroner)

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten	31.12.2025	31.12.2024
Bostøtte	4 099 910	4 349 956
Utleieboliger og forsøk med nye boligmodeller	86 592	180 708
Heis og tilstandsvurdering	18 324	2 607
Tilskudd til energiltak i kommunale bygg ¹⁾	115 446	23 472
Bolig- og områdeutvikling i byer	15 892	18 909
Boligiltak	20 322	14 135
Etablering og tilpasning i distriktskommuner	17 000	0
Kompensasjon for renter og avdrag heldøgns omsorgsplasser ²⁾	941 395	972 920
Rentekompensasjon for investeringer i læringsarenaer og større utstyr som bidrar til mer praktisk og variert opplæring ³⁾	6 920	536
Rentekompensasjon for skole- og svømmeanlegg ³⁾	325 407	389 325
Rentekompensasjon kirkebygg ⁴⁾	117 641	128 311
Investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser og netto tilvekst ²⁾	2 672 300	2 607 077
Tilskudd til bygging av studentboliger ³⁾	1 035 698	672 141
Rentestøtte fra staten	257	419
Sum utbetalinger av tilskudd til andre⁵⁾	9 473 104	9 360 517
Innbetalte tilbakekrav bostøtte ⁶⁾	-45 572	-49 930
Andre innbetalinger ⁷⁾	-22 422	-14 598
Sum tilbakebetalinger vedrørende tilskuddsforvaltningen	-67 994	-64 528
Netto vedrørende tilskuddsforvaltningen	9 405 110	9 295 989

Note 11 Andre kortsiktige fordringer

(1 000 kroner)

Andre kortsiktige fordringer	31.12.2025	31.12.2024
Personallån	8	17
Andre forskuddsbetalte kostnader	14 360	14 148
Andre fordringer	85	645
Sum andre kortsiktige fordringer	14 453	14 810

¹⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Energidepartementet

²⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet

³⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet

⁴⁾ Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet

⁵⁾ Husbanken har per 31.12.2025 utbetalingsforpliktelse for tilskudd (eksklusive rentekompensasjon) på 6,6 milliarder kroner. Husbanken har i tillegg en fremtidig forpliktelse til å utbetale rentekompensasjon der utbetalingsforpliktelsen er ukjent per 31.12.2025. Utbetalinger av rentekompensasjon i henholdsvis 2025 og 2024 var 1,4 og 1,5 milliarder kroner.

⁶⁾ Den alminnelige foreldelsesfristen for krav om å betale tilbake bostøtte er tre år. Foreldelsesfristen kan under gitte forutsetninger avbrytes og krav gjøres gjeldende for ytterligere ti år tilbake i tid. Per 31.12.2025 har Husbanken 13,2 milliarder i akkumulerte utbetalinger av bostøtte for 2023–2025, hvor det potensielt kan oppstå krav om tilbakebetalinger. Dersom mottaker av bostøtte av ulike årsaker ikke følger vilkårene som ble gitt i tildelingen, må tilskudd tilbakebetales til Husbanken. For 2025 utgjør slike tilbakebetalinger 45,6 millioner kroner.

⁷⁾ Per 31.12.2025 har Husbanken 40,6 milliarder kroner i akkumulerte utbetalinger av tilskudd (eksklusive bostøtte og tilskudd til rentekompensasjon), hvor det potensielt kan oppstå krav om tilbakebetalinger. Dersom mottaker av tilskudd av ulike årsaker ikke følger vilkår gitt i tildelingen, må tilskudd tilbakebetales til Husbanken. For 2025 utgjør slike tilbakebetalinger totalt 22,4 millioner kroner.

Den alminnelige foreldelsesfristen for krav om tilbakebetaling av utbetalt rentekompensasjon er tre år. Foreldelsesfristen kan under gitte forutsetninger avbrytes og krav gjøres gjeldende for ytterligere ti år tilbake i tid. Per 31.12.2025 har Husbanken 4,2 milliarder i akkumulerte utbetalinger av rentekompensasjon for 2023–2025, hvor det potensielt kan oppstå krav om tilbakebetalinger. Dersom mottaker av rentekompensasjon av ulike årsaker ikke følger vilkårene som ble gitt i tildelingen, må rentekompensasjonen tilbakebetales til Husbanken. Det var ingen slike tilbakebetalinger i 2025.

Note 12 Opptjente, ikke fakturerte inntekter / mottatt forskuddsbetaling

(1 000 kroner)

Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)	31.12.2025	31.12.2024
Påløpte, ikke forfalte renter	1 752 574	1 726 032
Sum opptjente, ikke fakturerte inntekter	1 752 574	1 726 032
Mottatt forskuddsbetaling (gjeld)		
Innbetalinger ikke avregnet mot lån	1 186	204
Betalte ikke forfalte terminer fra kunder	203 358	188 961
Øvrige forskuddsbetalte, ikke opptjente renter	14	118
Sum mottatt forskuddsbetaling	204 557	189 283

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

(1 000 kroner)

Annen kortsiktig gjeld	31.12.2025	31.12.2024
Skyldig lønn	12 710	10 693
Avsetning for lønnsoppgjør ¹⁾	0	4 883
Påløpte kostnader	5 558	4 426
Sum annen kortsiktig gjeld	18 268	20 001

Note 14 Lånemellomværende med staten

(1 000 kroner)

Lånemellomværende med staten	31.12.2025	31.12.2024
Samlet innlån pr. 01.01	187 377 894	176 574 947
+ Opptak nye lån i året	23 144 396	21 558 641
- Nedbetaling avdrag	14 545 602	10 755 694
Sum	195 976 689	187 377 894
Lånemellomværende med staten		
Innlån til dekning av renter pr. 01.01	1 536 953	1 119 834
+ Opptak nye renter i året	1 782 911	1 530 102
- Nedbetaling tidligere års renter	1 770 648	1 112 983
Sum	1 549 216	1 536 953
Netto innlån fra staten	197 525 905	188 914 847

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.

¹⁾ På bakgrunn av at lønnsoppgjøret i staten for 2024 ikke var ferdigstilt før i slutten av november 2024, fikk ikke Husbanken utbetalt resultatet av lønnsoppgjøret i 2024. Husbanken gjorde derfor et estimat for lønnsavsetningen for det sentrale lønnsoppgjøret (lokale og eventuelt sentrale tillegg). Avsetningen inkluderte også Husbankens eget bidrag til lønnsforhandlinger utover det som ble fremforhandlet sentralt.

Supplerende årsrapportering for tilskudd til studentboliger

Husbanken gir tilsagn og forvalter tilskudd til studentboliger. Dette dokumentet er en utfyllende rapportering over hvordan tilskuddsmidlene er forvaltet i 2025, på prosjektnivå. Tilskuddet utbetales i tre trinn og et prosjekt regnes som ferdigstilt når siste trinn 3 er sluttutbetalt. Lån utbetales etter ferdigstillelse.



Tilsagn for 2025

Husbanken ga tilsagn om 3050 tilskudd til 3463 hybelenheter for 1,9 milliarder kroner. 2417 tilskudd ble gitt til nye hybelenheter, mens 633 tilskudd gikk til rehabilitering av prosjekter med 1046 hybelenheter. [Tabell 1](#) gir oversikt over gitte tilsagn for årene 2022–2025.

Udisponerte tilsagn

Med udisponerte tilsagn menes tilsagn hvor Husbanken ikke har utbetalt tilskudd på noen trinn. [Tabell 2](#) viser udisponerte tilsagn for 2025 fordelt etter mottaker og etter år som tilsagnet ble gitt.

Tabell 1: Tilsagn om tilskudd til studentboliger. Antall hybelenheter (HE) og millioner kroner. 2022–2025.

År	Antall HE	Tilsagnsbeløp
2022	1 130,0	403
2023	1 650,0	660
2024	1 833,5	734
2025	3 050,0	1 917

Tabell 2: Udisponerte tilsagn fordelt etter samskipnad, prosjekt, tilsagnsår, tilskuddssats og antall tilskudd. Antall og tusen kroner. 2025.

Samskipnad	Prosjektnavn	Tilsagnsår	Sats per HE	HE ikke realisert	Tilsagn ikke realisert
SiO	N. Ullevål studentby - ubenyttet rest	2023	402	2,0	804
SiO	Vestgrensa studentby	2024	420	1,0	420
SiO	Nordberg/Sognsv. 102 - ubenyttet rest	2024	420	6,0	2 519
SiO	Kringsjø OMT 34–36	2025	629	78,5	49 339
SiO	Kringsjø OMT 18 - ubenyttet rest	2025	629	6,5	4 085
SiO	Kringsjø OMT 26 - ubenyttet rest	2025	629	10,0	6 285
SSN	Campus Hønefoss trinn 2 - Ringerike	2025	629	100,0	62 852
SSN	Notodden	2025	629	64,5	40 540
SSN	Grivi - Bø - Midt-Telemark	2025	629	68,5	43 054
Sammen	Neumanns gate 1	2025	629	243,0	152 730
Sammen	REST - Hatleberg AB-blokk	2025	629	15,5	9 742
Sit	Røverdalen -Gjøvik	2024	358	1,0	358
Sit	Powerhouse trinn 1	2025	629	247,0	155 244
Sit	Powerhouse trinn 2	2025	629	235,0	147 702
Sit	Powerhouse trinn 3	2025	629	67,5	42 425
Sit	Festningsgata 11	2025	629	40,0	25 141
Sit	Sørsida - Ålesund	2025	629	48,0	30 169
Sit	Merkantilveien 49, Gjøvik	2025	629	6,0	3 771
Sit	Bøgata 42, Ålesund	2025	629	38,0	23 884
SiVolda	Heltne 3	2025	629	120,0	75 422
NAS	Storskogåsen, Tromsø	2025	629	6,5	4 085
NAS	Storskogåsen trinn 2, Tromsø	2025	629	26,0	16 342
SiA	Tønnevoldsgt. Grimstad	2025	629	4,0	2 514
Sum				1 434,5	899 428

Tabell 3: Tilsagn som er trukket tilbake, fordelt på samskipnad, tilsagnsår, prosjektnavn, hybelenheter, tilskuddssats og sum tilskudd. Antall, hele kroner og tusen kroner. 2025.

Samskipnad	Tilsagnsår	Prosjekt	HE	Sats	Sum tilskudd
Sit	2021	Rosenborg - resttilskudd	21,0	372 500	7 823
Sit	2023	Klostergata 20	9,0	402 100	3 619
Sit	2024	Klostergata 20	24,0	419 800	10 075
Sit	2024	Østersunds gt 20	39,5	419 800	16 582
Sit	2023	Festningsgata 11	34,0	402 100	13 671
Sit	2024	Festningsgata 11	5,0	419 800	2 099
SiMolde	2023	Fredrik Selmers gt	40,0	343 200	13 728
SiS	2023	U13 Studentboliger	277,0	402 100	111 382
SiS	2024	U13 Studentboliger	300,0	419 800	125 940
SiA	2022	St. Olavsvei 41-43	20,0	382 200	7 644
Sum			769,5		312 563

Tabell 4: Ferdigstilte prosjekter fordelt på samskipnad, prosjekt, antall tilskudd og antall tilrettelagt for studenter med funksjonsnedsettelse, anleggskostnader og gjennomsnittlig husleienivå per hybelenhet. Antall, tusen kroner og hele kroner. 2025.

Samskipnad	Prosjekt	Ferdigstilte HE	Antall tilrettelagt	Anleggskostnader	Husleie
NAS	Dramsveien/Smørbukklia	77,0	8	111 650	6 596
NAS	Dramsveien 164 blokk 1	136,0	20	197 157	6 660
Sammen	Energisentral Hatleberg 5G	66,0	12	80 913	5 598
SiA	Lund Torv	400,0	73	580 970	6 400
SiO	Brenneriveien 11	223,0	45	350 019	9 688
SiO	Gjerdrums vei 10 B-C	102,0	102	164 156	7 295
SiO	Kringsjå OMT 24	36,5	0	63 736	6 316
SiO	Nedre Ullevål 9	30,0	6	45 500	7 487
SiO	Olav M. Troviks v 18 Rehab	34,0	0	53 956	6 454
SiO	Olav M. Troviks v 26 Rehab	30,5	0	48 500	6 824
SiS	Jernalderveien 57 - Rehab	5,5	0	9 904	2 561
Sit	Kallerud	90,0	18	130 500	7 491
Sit	Klostergata 56	125,5	26	181 975	6 000
Sit	Kringsjå Fase 3	444,0	96	471 483	8 274
Sit	Kringsjå fase 3	46,0	16	66 700	8 069
Sit	Magnus den Gode gate 2	2,0	0	1 560	2 933
Sit	Moholt Alle 1-28	513,0	9	434 984	4 811
Sit	Rosenborg studentby	114,0	0	112 438	5 438
Sit	Sundebygget	84,0	5	75 818	5 800
Sit	Østersunds gate 20	39,5	0	57 213	5 239
SSN	Campus Porsgrunn	236,0	38	328 297	6 415
Sum		2 834,5	474	3 567 430	

Tilskudd for 312,5 millioner kroner ble trukket tilbake fra samskipnadene høsten 2024. Fra 2025 ble tilskuddssatsene økt vesentlig, fra 28 til 40 prosent av kostnadsgrensen. Samskipnadene fikk i den forbindelse anledning til å levere tilbake tilskudd gitt tidligere, og kunne søke om nye tilskudd med høyere sats, gitt at det ikke var foretatt utbetaling i saken. Tilskudd for 297 millioner ble dermed byttet ut i 2025. [Tabell 3](#) gir en oversikt over hvilke prosjekter dette gjelder.

Ferdigstilte studentboliger

I 2025 ble det ferdigstilt 2834,5 hybelenheter. Av disse var 2260 nye og 106,5 enheter resultat av rehabilitering. I tillegg ble 468 enheter ferdig oppgradert med tilsagn gitt i 2020. [Tabell 4](#) viser antall boliger som er tilrettelagt for studenter med nedsatt funksjonsevne i de ferdigstilte prosjektene. I prosjekter med rehabilitering, eller ombygging av eksisterende bygning til studentboliger, kan muligheten til å etablere tilgjengelige boenheter være begrenset. Tallene inkluderer både nye og oppgraderte hybelenheter.

Antall studentboliger under prosjektering og bygging

[Tabellene 5a-c](#) gir oversikt over antall studentboliger som enten er under prosjektering (gitt tilskudd på trinn 1), er under bygging (gitt tilskudd trinn 2) eller er ferdigstilt (utbetalt tilskudd trinn 3), etter prosjekt. Tabellene omfatter både oppføring, kjøp og/eller ombygging til nye hybelenheter, i tillegg til rehabilitering av eksisterende studentboliger.

Tabellene viser at det er totalt 3891,5 tilskudd til hybelenheter som er under prosjektering og bygging. Av disse er

- 3728,5 nye hybelenheter (oppføring, kjøp og/eller ombygging) og 163 tilskudd et til hybelenheter som er under rehabilitering.
- Av de 3891,5 hybelenhetene er 661 tilrettelagt for studenter med funksjonsnedsettelse. Dette utgjør 17 prosent (men 18 prosent av de 3725,5 nye hybelenhetene). Det er ikke krav til tilrettelagte enheter i rehabiliteringsprosjekter.

Tabell 5a: Studentboliger som er under prosjektering, fordelt på samskipnad, prosjektnavn. Utbetalingstrinn 1. Antall tilskudd. 2025.

Samskipnad	Prosjekt	Antall tilskudd
Sit	Røverdalen	248
Sit	Kallerud	8
SiÅs	Pentagon studentby byggetrinn 2	272
SiÅs	Pentagon studentby byggetrinn 3	162
Sum		690



Tabell 5b: Studentboliger som er under bygging fordelt på samskipnad, prosjektnavn. Utbetalingstrinn 2. Antall tilskudd. 2025.

Samskipnad	Prosjekt	HE
Blindern STI	Nordfløy Blindern Studenterhjem	46,0
Blindern STI	Nordfløy	34,0
NAS	Storskogåsen studentboliger - rehabilitering	37,5
Sammen	Lotheveien Studentboliger	170,0
Sammen	Hatleberg blokk AB	122,5
Sammen	Hatleberg blokk F - rehabilitering	69,0
Sammen	Grønneviksøren - ombygging	7,0
SiM	Studentboliger i Kristiansund	41,0
SiO	Gjerdrums vei 10 D, E og F Nydalen s	446,0
SiO	Gjerdrums vei 10 D, E, F	32,0
SiO	Sognsveien 102	474,0
SiS	U13 studentboliger - byggetrinn 1	350,0
Sit	Nardovegen 12-14	843,0
Sit	Klostergata 20	33,0
Sit	Klostergata 18	18,0
SiÅ	Pentagon studentby	289,0
SSO	Lulit Gahkko studentboliger	5,5
Studentinord	Nye Skavdalslia	6,0
Studentinord	Nye Skavdalslia	178,0
Sum		3 201,5

Tabell 5c: Studentboliger som er ferdigstilt, fordelt på samskipnad, prosjektnavn. Utbetalingstrinn 3. Antall tilskudd. 2025.

Samskipnad	Prosjekt	HE
NAS	Dramsveien 164 blokk 1 Smørbukklia 1	136,0
NAS	Dramsveien/Smørbukklia	77,0
Sammen	Energisentral Hatleberg 5G	66,0
SiA	Lund Torv	392,0
SiA	Lund Torv	8,0
SiO	Kringsjå Fase 3	444,0
SiO	Brenneriveien 11	223,0
SiO	Gjerdrums vei 10 B-C	102,0
SiO	Kringsjå fase 3 - siste 48 HE	46,0
SiO	Kringsjå OMT 24	36,5
SiO	Rehabilitering Olav M. Troviks v 18	34,0
SiO	Rehabilitering Olav M.Troviks v 26	30,5
SiO	Nedre Ullevål 9	30,0
SiS	Jernalderveien 57 - Rehabilitering	5,5
Sit	Moholt Alle 1-28	468,0
Sit	Klostergata 56	125,5
Sit	Rosenborg studentby	114,0
Sit	Kallerud	90,0
Sit	Sundebygget	84,0
Sit	Moholt Alle 1-28	45,0
Sit	Østersunds gate 20	39,5
Sit	Magnus den Gode gate 2	2,0
SSN	Campus Porsgrunn Studentboliger	236,0
Sum		2 834,5

Tabell 6: Studenthybler under prosjektering og arbeid, fordelt på samskipnad, prosjektnavn, antall tilskudd og hybelenheter tilrettelagt for studenter med funksjonsnedsettelse. Antall og prosent. 2025.

Samskipnad	Prosjekt	HE	Antall tilrettelagt	Andel tilrettelagt
Blindern STI	Nordfløy	34,0	8	24
Blindern STI	Nordfløy Blindern Studenthjem	46,0	16	35
NAS	Storskogåsen studentboliger - rehab	37,5	0	0
Sammen	Lotheveien Studentboliger	170,0	0	0
Sammen	Hatleberg blokk F - rehabilitering	69,0	6	9
Sammen	Hatleberg blokk AB	122,5	0	0
Sammen	Grønneviksøren - ombygging	7,0	0	0
SiM	Studentboliger i Kristiansund	41,0	9	22
SiO	Gjerdrums vei 10 D, E og F Nydalen	446,0	90	20
SiO	Sognsveien 102	474,0	95	20
SiO	Gjerdrums vei 10 D, E, F	32,0	0	0
SiS	U13 studentboliger - byggetrinn 1	350,0	180	51
Sit	Kallerud	8,0	0	0
Sit	Røverdalen	248,0	50	20
Sit	Nardovegen 12-14	843,0	169	20
Sit	Klostergata 18	18,0	0	0
Sit	Klostergata 20	33,0	0	0
SiÅs	Pentagon studentby	289,0	38	13
SiÅs	Pentagon studentby byggetrinn 3	162,0	0	0
SiÅs	Pentagon studentby byggetrinn 2	272,0	0	0
SSO	Lulit Gahkko studentboliger	5,5	0	0
Studentinord	Nye Skavdalslia	184,0	0	0
Sum		3891,5	661	17

Tilsagn gitt i 2025 fordelt på nye enheter og rehabilitering

I 2025 ga Husbanken 3050 tilskudd, hvorav 2417 til nye hybelenheter og 633 tilskudd til rehabilitering av 1046 hybelenheter. [Tabell 7](#) viser hvilke prosjekter som fikk tildelt tilskudd i 2025.

Tabell 7: Tilsagn om tilskudd til studentboliger, fordelt på samskipnad, prosjektnavn, tiltak, antall hybelenheter i prosjektet, antall tilskudd og sum tilskudd. 2025.

Samskipnad	Prosjekt	Tiltak	Antall hybelenheter i prosjektet	Antall tilskudd gitt	Sum tilskudd
NAS	Storskogåsen	Ombygging	6,5	6,5	4 085
Sammen	Neumanns gate 1	Kjøp/ombygging	243,0	243,0	152 730
Sammen	Hatleberg F-blokk	Ombygging	2,0	2,0	1 257
Sammen	Grønneviksøren	Ombygging	1,0	1,0	629
SiA	Tønnevoldsgt 26	Ombygging	4,0	4,0	2 514
SiA	Lund Torv	Oppføring	8,0	8,0	5 028
SiMolde	Fredrik Selmers gt	Oppføring	41,0	41,0	25 769
SiO	Gjerdrums vei 10 B-C	Kjøp/ombygging	102,0	102,0	64 109
SiO	Brenneriveien 11 (Vulkan)	Oppføring	223,0	223,0	140 160
SiO	Gjerdrums vei 10 D-F	Oppføring	6,0	6,0	3 771
SiS	U13 Studentboliger	Oppføring	350,0	350,0	219 982
SiT	Østersunds gt 20	Kjøp/ombygging	39,5	39,5	24 827
SiT	Festningsgata 11	Kjøp/ombygging	40,0	40,0	25 141
SiT	Sørsida	Kjøp/ombygging	48,0	48,0	30 169
SiT	Merkantilveien 49	Ombygging	6,0	6,0	3 771
SiT	Powerhouse trinn 1	Oppføring	247,0	247,0	155 244
SiT	Powerhouse trinn 2	Oppføring	235,0	235,0	147 702
SiT	Powerhouse trinn 3	Oppføring	67,5	67,5	42 425
SiVolda	Heltne 3	Oppføring	120,0	120,0	75 422
SiÅs	Pentagon	Oppføring	457,0	457,0	287 234
SSN	Sentrum Notodden	Kjøp/ombygging	64,5	64,5	40 540
SSN	Campus Hønefoss trinn 2	Oppføring	100,0	100,0	62 852
Studentinord	Nye Skavdalslia	Oppføring	6,0	6,0	3 771
NAS	Storskogåsen	Rehabilitering	122,0	63,5	39 911
Sammen	Hatleberg F-blokk	Rehabilitering	89,0	67,0	42 111
Sammen	Hatleberg AB-blokk	Rehabilitering	196,0	138,0	86 736
SiO	Kringsjå OMT 24	Rehabilitering	61,0	36,5	22 941
SiO	Kringsjå OMT 18	Rehabilitering	67,0	40,5	25 455
SiO	Kringsjå OMT 26	Rehabilitering	67,0	40,5	25 455
SiO	Kringsjå OMT 34–36	Rehabilitering	130,0	78,5	49 339
SiS	Jernalderveien 57	Rehabilitering	100,0	5,5	3 457
SiT	Bøgata 42	Rehabilitering	38,0	38,0	23 884
SiT	Klostergata 18	Rehabilitering	21,0	18,0	11 313
SiT	Klostergata 20	Rehabilitering	33,0	33,0	20 741
SSN	Grivi	Rehabilitering	104,0	68,5	43 054
SSO	Lulit Gähkkorluodda	Rehabilitering	18,0	5,5	3 457
Sum			3 463,0	3 050,0	1 916 986

Ressursforbruk til å forvalte tilskuddsordningen

For 2025 er den samlede ressursbruken i forbindelse med rådgivning og forvaltning i Husbanken estimert til fem årsverk.

Begreper

Udisponerte tilsagn der prosjekt ikke er igangsatt: Et tilsagn regnes som udisponert, når det ikke er foretatt utbetaling i saken. Noen prosjekter kan være faktisk igangsatt, selv om de ikke har søkt om eller fått utbetalt tilskudd fra Husbanken. Husbanken registrerer igangsatt bygging når tilskudd er utbetalt.

Prosjekter under arbeid: Et prosjekt regnes som under arbeid når det er foretatt utbetaling av trinn 1 og/eller trinn 2. Det vil si at prosjektet enten har fått godkjent forarbeider eller at selve byggingen er igangsatt.

Ferdigstilte prosjekt: Et prosjekt regnes som ferdigstilt først når siste del av tilskuddet trinn 3 er utbetalt. Men noen prosjekter kan være faktisk ferdigstilt og tatt i bruk, selv om det ikke er søkt om eller foretatt sluttutbetaling.

Kilder

Data om lån og tilskudd er hentet fra Husbankens interne systemer. Tallene for ikke igangsatte prosjekter er oppdatert etter informasjon direkte fra studentsamskipnadene.

Liste over samskipnader og studentboligstiftelser med forkortelser

- Studentsamskipnaden i Innlandet (SINN)
- Studentsamskipnaden SiO (SiO)
- Studentsamskipnaden i Østfold (SiØ)
- Studentsamskipnaden i Ås (SiÅs)
- Nord studentsamskipnad (Studentinord)
- Norges arktiske studentsamskipnad (NAS)
- Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (SiT)
- Studentsamskipnaden i Indre Finnmark (SSO)
- Studentsamskipnaden i Molde (SiMolde)
- Studentsamskipnaden i Volda (SiVolda)
- Studentsamskipnaden i Stavanger (SiS)
- Studentsamskipnaden på Vestlandet (Sammen)
- Studentsamskipnaden i Agder (SiA)
- Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge (SSN)
- Blindern studenterhjem (Blindern STI)





Husbankens kunnskapsarbeid

Husbanken utvikler og bestiller kunnskap for å utvikle boligpolitikken. Gode kunnskapsgrunnlag gir innspill til å videreutvikle de virkemidlene og bistå kommunene med god opplæring, veiledning og rådgivning i det boligpolitiske arbeidet. I Husbankens rapportserie publiseres resultatet av undersøkelser, utredninger og analyser som er gjort internt i Husbanken eller i samarbeid med andre. I tillegg er Husbanken en sentral bestiller av kunnskap gjennom sin forsknings- og utviklingsportefølje (FoU).



Husbankens rapportserie - publikasjoner i 2025

Statusvurdering om leiemarkedet 2024. Sentrale utviklingstrekk og utfordringer (1/2025)

Dette er den første statusvurderingen om leiemarkedet som Husbanken har utarbeidet som en del av Husbankens nasjonale fagrolle for leiemarkedet. Rapporten søker å gi en helhetlig statusvurdering av leiemarkedet i Norge, med en gjennomgang av utviklingstrekk og utfordringer for tilbudssiden, etterspørselssiden og leiepriser.

Boligundersøkelsen 2024. Sluttrapport (2/2025)

Denne rapporten presenterer resultatene fra Husbankens boligundersøkelse 2024, som har til hensikt å kartlegge befolkningens holdninger, preferanser og planer knyttet til boligmarkedet. Undersøkelsen gir et innsiktsfullt bilde av hvordan folk bor i dag, og hvilke forventninger og ønsker de har til fremtidige boforhold.

Startlånanalysen 2024: Startlån – et viktig virkemiddel i et krevende marked (3/2025)

Husbanken gjennomfører en årlig analyse av startlånordningen, og i 2025 ble analysen for første gang publisert i Husbankens rapportserie. Denne rapporten søker å gi innsikt i hvordan låneordningen fungerer i en tid med økte renter, høye levekostnader og stigende boligpriser. Analysene viser hvilke konsekvenser dette har for startlånssøkerne, hvem som får innvilget startlån og hvilke konsekvenser det har for kommunenes startlånbruk og hvordan de forvalter lånet i praksis.

Mislighold og tap på startlån 2020–2024 (4/2025)

Denne rapporten oppsummerer resultatene av en analyse Husbanken har gjort av betaling, mislighold og tap på startlånet for perioden 2020 til 2024. Analysen undersøker hvordan det har gått med startlåntakernes evne til å betjene startlånene i en periode som har vært preget av betydelige kostnadsøkninger og høyere rente.

Bostøtten i 2025 – hvor treffsikker er ordningen? (5/2025)

Husbanken gjennomfører årlig en analyse av bostøtten, og i 2025 ble analysen for første gang publisert i Husbankens rapportserie. Rapporten belyser bostøttens rolle i 2025 og ser nærmere på hvordan bostøtteordningen bidrar til at husstander med lave inntekter og høye bostøtter kan bo i en egnet bolig.

Fra finansieringsbevis til kjøp med startlån (1/2026)

Rapporten analyserer perioden 2020–2025 og følger husstander fra søknad om startlån til eventuelt boligkjøp. Den viser hvem som lykkes, hvor lang tid prosessen tar og hvordan utfallet varierer mellom kommuner.

Statusvurdering om leiemarkedet 2025. Sentrale utviklingstrekk og utfordringer (2/2026)

Dette er den andre statusvurderingen om leiemarkedet som Husbanken har utarbeidet. Statusvurderingen gir en helhetlig gjennomgang av utviklingstrekk, utfordringer og geografiske forskjeller i leiemarkedet, og bygger videre på funnene som kom frem i den første statusvurderingen om leiemarkedet.

FoU-porteføljen 2025

Husbankens FoU-portefølje er et viktig kunnskapsgrunnlag for å utføre samfunnsoppdraget. Husbanken lyser ut prosjekter gjennom året, etter hva vi har behov for av kunnskap. Kunnskapen vi innhenter brukes som grunnlag for politikkutforming og å forbedre virkemidlene våre. Porteføljen skal særlig rettes mot boligsosialt arbeid og vanskeligstilte grupper på boligmarkedet. Halvparten av årets prosjekter var leiemarkedsprosjekter.

Brukerundersøkelse startlån

Brukerundersøkelsen viser at det er ulike oppfatninger av hvordan startlånsordningen fungerer. Basert på svarene brukerne har gitt, gir rapporten en rekke forslag til tiltak for å forbedre prosessen. Blant annet anbefales det å tydeliggjøre hvem som kvalifiserer for lånet, tilby helhetlig veiledning for søkerne, forbedre digitale løsninger og samhandle bedre mellom ulike tjenester.

Boligens betydning for barn og unge – en pragmatisk kunnskapsoppsummering

Kunnskapsoppsummeringen viser hvor viktig boligen er for barn og unges velferd, psykisk og fysisk

helse, fritid, skoleresultater og videre utdannings- og yrkesliv. Faktorer som hyppig flytting, dårlig bokvalitet og trangboddhet påvirker store deler av barnas liv nå og på sikt. Forskningen viser at boforholdene vi tilbyr barn og unge kan bidra til å reproducere – eller i beste fall: jevne ut sosial ulikhet. Rapporten understreker derfor behovet for en samordnet boligpolitikk for å sikre barn og unge en trygg bosituasjon.

Veileder - etablering av borettslag for personer med utviklingshemming som del av større boligprosjekt

Veilederen beskriver hvordan kommuner kan etablere borettslag for personer med utviklingshemming, som en integrert del av større boligprosjekter. Bakgrunnen for veilederen er at mange med funksjonsnedsettelse bor lenge hos foreldre, og leier bolig av kommunen, mens 80 prosent har mål om å eie egen bolig. I denne veilederen får mulige boligkjøpere, pårørende, kommuner og utbyggere konkrete råd til hvordan de kan gå frem for å realisere boligdrømmen for flere.

Tabell 1: Leveranser i 2025 - Husbankens FoU-portefølje

Hvem	Prosjekttittel	Hovedtema	Omtalt i kapittel
Rambøll	Brukerundersøkelse startlån	Startlån	3.1
NTNU Samfunnsforskning	Boligens betydning for barn og unge – en pragmatisk kunnskapsoppsummering	Startlån, barnefamilier	3.1
Asplan Viak og Oslo Economics	Veileder - etablering av borettslag for personer med utviklingshemming som del av større boligprosjekt	Personer med utviklingshemming	3.1
NOVA	Tildelingsvilkår for kommunale boliger	Leiemarkedet	3.2
Samfunnsøkonomisk analyse/ Norkart	Kartlegging av årsaker til og omfanget av tomme boliger	Leiemarkedet	3.2
Samfunnsøkonomisk analyse	Fortrengning på leiemarkedet	Leiemarkedet	3.2
Norkart/Samfunnsøkonomisk analyse	Bedre bolig- og utleieboligregister	Leiemarkedet	3.2
Samfunnsøkonomisk analyse	Leiemarkedet i distriktene	Leiemarkedet	3.2
Samfunnsøkonomisk analyse/ Norkart	Leiemarkedsindikatorer - sokkelboligmarkedets omfang og utvikling	Leiemarkedet	3.2
NTNU Samfunnsforskning	Bostøtten i samspill med andre ytelser	Bostøtte	3.3
NOVA	Vurdering av tiltak for en forutsigbar og stabil bostøtte	Bostøtte	3.3
Nordlandsforskning	Kartlegging av boligmarkedsanalyser i norske kommuner	Boligbehov	3.8
Norstat/ Husbanken	Husbankens boligundersøkelse 2025	Boligetablering, leiemarkedet mm.	3.8

Tildelingsvilkår for kommunale boliger

NOVA har skrevet en interessant rapport som kartlegger hvordan landets 357 kommuner beskriver tildelingskriterier og leievilkår for kommunale utleieboliger på sine nettsider. Dette er første gang at det er foretatt en systematisk gjennomgang og utarbeidet en oversikt over regelverk og retningslinjer for alle kommunene i Norge på dette feltet. Rapporten viser at det er store forskjeller mellom kommuner i hvilke vilkår som stilles, og hvordan søkerne vurderes.

Kartlegging av årsaker til og omfanget av tomme boliger

Med bakgrunn i boligmangel og problemer for vanskeligstilte å komme inn på boligmarkedet, har Husbanken bestilt en kartlegging av tomme boliger. SØA og Norkart har levert en oversikt som viser at det er omtrent 200 000 tomme boliger i Norge, og forklarer grunnene til at boliger blir stående tomme. De kommer også med forslag om hvordan de tomme boligene kan tas i bruk med ulike tiltak, som beskatning av tomme boliger, økonomisk incentiv til å rehabilitere boligene, skattefritak på utleie, med mer.

Fortrengning på leiemarkedet

Rapporten drøfter hvordan vi kan forstå fortrengning på leiemarkedet og forklarer hvordan press på leiemarkedet kan være med på å skape fortrengningseffekter, både på husholdnings- og samfunnsnivå. Funnene i rapporten oppsummeres i to indikatorsett – et for press i leiemarkedet og et for fortrengning.

Bedre bolig- og utleieboligregister

Målet med denne rapporten er å utrede hvordan Matrikkelen kan utvikles til å fange opp utleieboliger, for å styrke kunnskapsgrunnlaget for boligpolitikken. Med bedre oversikt over utleieboligene kan vi målrette tiltak lettere, for å forebygge utenforskap i leiemarkedet og mangel på boliger.

Leiemarkedet i distriktene

Med denne rapporten gir SØA et viktig bidrag til å samle og systematisere kunnskap om et komplekst utfordringsbilde. Rapporten bekrefter at mange distriktskommuner har et strukturelt misforhold mellom tilgjengelig boligmasse og behovet for egnede, moderne leieboliger, særlig for eldre og tilflyttende arbeidskraft. Rapporten anbefaler flere tiltak, som særlig retter seg mot tre overordnede mål: å sikre at eldre kan bo godt i egnede boliger, å styrke rekruttering og tilflytting av arbeidskraft, og å øke distriktskommunenes attraktivitet.

Leiemarkedsindikatorer - sokkelboligmarkedets omfang og utvikling

Sokkelboliger utgjør en viktig og fleksibel del av leiemarkedet, men det er lite kartlagt. Med denne rapporten får vi for første gang et helhetlig anslag på hvor stort sokkelboligmarkedet er i Norge, med både registrerte og uregistrerte boliger. Rapporten anslår at det er om lag 241 000 sokkelboliger i Norge. De fleste er uregistrerte, og dermed lite synlig i statistikken.

Bostøtten i samspill med andre ytelser

Rapporten belyser samspillet mellom bostøtten og en rekke andre offentlige ytelser. Det er særlig satt søkelys på bostøtte og sosialhjelp ettersom dette er to ytelser som ofte spiller på lag, og det er gjennomført relativt lite kvantitative studier av samspillet mellom disse tidlige.

Vurdert tiltak for en forutsigbar og stabil bostøtte

Notatet vurderer dagens modell for bostøtte, og hvilke tiltak som kan gjøre den mer forutsigbar og treffsikker. Anbefalingene er å beholde dagens modell, og å gjøre den mer treffsikker gjennom bedre tilpasning til husholdningsstørrelser og geografiske variasjoner. Spesielt peker notatet på at store barnefamilier i de største byene har behov for mer bostøtte enn dagens modell gir rom for.

Kartlegge boligmarkedsanalyser i norske kommuner

Rapporten viser store forskjeller mellom ulike kommuner i hvordan de gjennomfører boligmarkedsanalyser. Det er store variasjoner i kommunenes kapasitet, metodekunnskap og kompetanse. Husbanken har en klar rolle som veileder og tilskuddsforvalter ovenfor kommunene, men studien viser at denne rollen gjerne kan styrkes og utvikles.

Husbankens boligundersøkelse 2025

Husbankens boligundersøkelse er en årlig undersøkelse for å kartlegge befolkningens holdninger, preferanser og planer knyttet til boligmarkedet. Undersøkelsen gir et innsiktsfullt bilde av hvordan folk bor i dag, og hvilke forventninger og ønsker de har til fremtidige boforhold.

Design, konsept og universell utforming: Artbox AS

Foto:
Husbanken
Getty Images





Husbanken