

## Årsrapport 2021

# Alle skal bo godt og trygt



1 Leders beretning	6
2 Introduksjon til virksomheten og hovedtall	10
3 Årets aktiviteter og resultater	19
4 Styring og kontroll i virksomheten	64
5 Vurdering av framtidsutsikter	75
6 Årsregnskap	82
Vedlegg 1: Analyse av bostøtte	112
Vedlegg 2: Analyse av startlån	144
Vedlegg 3: Vurdering av det boligsosiale arbeidet i kommunene	158



## Om Husbanken

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

## Vår organisasjon



Stortinget



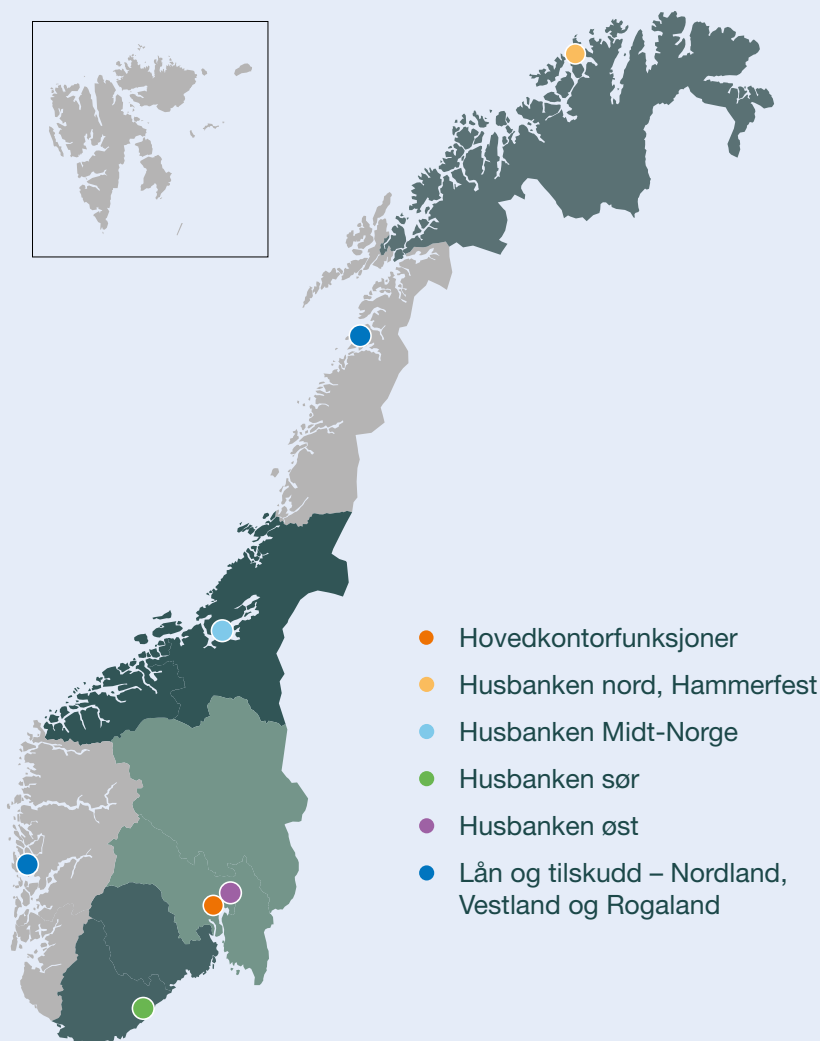
Regjeringen

Kommunal- og moderniserings-  
departementet<sup>1)</sup>



Husbanken

Osmund Kaldheim  
Adm. dir.



<sup>1)</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) skiftet navn til Kommunal- og distriktsdepartementet fra 01.01.22.  
I årsrapporten omtales departementet som KMD.

## Husbanken i 2021

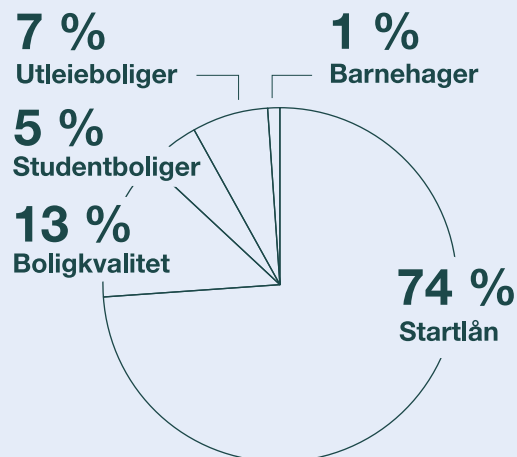
Total låneportefølje

# 162 929 millioner kroner

fordelt på 33 600  
løpende lån



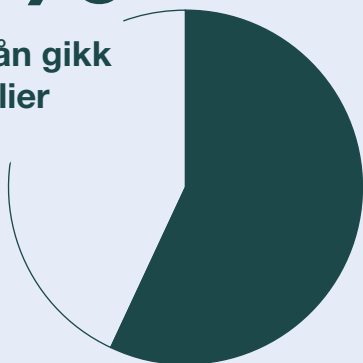
Utlån på 19,8 milliarder kroner etter formål



# 58 %

av alle startlån gikk  
til barnefamilier

2020: 58 %



Antall barnefamilier som har blitt  
hjulpet av Husbankens virkemidler

Startlån

# 4235

Bostøtte

# 35 912

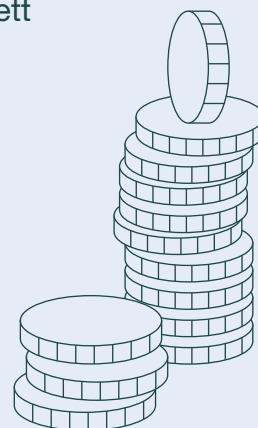
Økonomiske virkemidler



Administrasjonsbudsjett

# 347 millioner kroner

2020: 363 mill. kr.



<sup>1)</sup> Rentekompensasjonsordningene

## Leders beretning

1. mars 2021 var det 75 år siden Husbanken ble opprettet. I 75 år har Husbanken arbeidet for at alle skal bo godt og trygt. Det er et viktig arbeid som fortjener en markering, men jubileumsfeiringen måtte avlyses på grunn av koronapandemien. I stedet ble det fullt fokus på å løse samfunnsoppdraget gjennom et år som i likhet med året før var preget av smitteverntiltak, utstrakt bruk av hjemmekontor og digital samhandling med kommunene og andre samarbeidspartnere.

Til tross for utfordrende omstendigheter var aktivitetsnivået på det boligsosiale området høyt gjennom året. Husbankens låneramme ble brukt, og resultatene for året var samlet sett gode.

2021 var det første året av strategiperioden for den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021–2024) Alle trenger et trygt hjem. Husbanken utarbeidet en ny virksomhetsstrategi som bygger på den nasjonale strategien. Sammen med FNs bærekraftsmål setter strategien rammene for Husbankens arbeid.

Mål 1 og 2 i den nasjonale strategien er at flere skal eie egen bolig og at leie skal være et trygt alternativ. Utviklingen viser at stadig flere leier, og at andelen leietakere øker mest blant de med lav inntekt. Kommunene har for få egnede utleieboliger til utsatte grupper. Mange utviklingshemmede bor med foreldrene, fordi de ikke får tilbud om bolig, og kommunale bofellesskap for utviklingshemmede er dårlig vedlikeholdt.

Samfunnet trenger flere bygg med gode miljøkvaliteter og tilgjengelighet tilpasset eldre. Det er for få egnede boliger tilgjengelig for nye arbeidstakere og eldre i distriktskommuner. Dette er utfordringer Husbanken jobber sammen med kommunene, utbyggere, boligbyggelag, og ulike organisasjoner og samarbeidspartnere for å løse.

### Lån og tilskudd til barnefamilier - målrettet innsats gir resultater

Barnefamilier er en prioritert målgruppe i den sosiale boligpolitikken. I 2021 har Husbanken hatt barna først på agendaen i dialogen med kommunene, og det har vært tema på flere webinarer på nasjonalt og regionalt nivå. Tall fra Husbankens boligsosiale monitor (statistikkportal) viser at antall barnefamilier

som har lav inntekt, leier bolig og bor trangt, gikk ned fra 35 500 i 2018 til 34 000 i 2020. Kommunenes bruk av Husbankens virkemidler i 2021 viser at de følger opp regjeringens prioritering av barnefamilier.

### Distriktskommuner tar tak i boligutfordringene

Gjennom flere år har det vært en økende bevissthet om særskilte boligutfordringer i distriktskommuner. Normanutvalgets rapport (NOU 2020:15) om demografiutfordringer i distriktene, peker på at flere egnede boliger og mer velfungerende boligmarkeder er nødvendig, for at distriktskommuner med en aldrende befolkning skal lykkes med å tiltrekke seg nødvendig arbeidskraft.

Husbanken har arbeidet aktivt med distriktsrelaterte boligutfordringer gjennom flere år. Et eksempel er nettverket for aldersvennlige boliger i distriktskommuner. Det er et samarbeid med Distriktsenteret og 12 utvalgte distriktskommuner over hele landet. I prosjektperioden fra 2020 til 2022 prøver disse kommunene ut tiltak, deler erfaringer og gir innspill til utvikling av virkemidler.

Husbanken har informert aktivt om mulighetene låne- og tilskuddsordningene gir i distriktene, gjennom direkte dialog med kommunene, webinarer, nettsider og nyhetsbrev.

Distriktskommunene tar tak i de lokale boligutfordringene og bruker startlån mer aktivt, også som bidrag til å dekke behov i det lokale arbeidsmarkedet. Årsakene til det er den økte oppmerksomheten om distriktsspesifikke boligutfordringer, og tettere samarbeid med tilbud til alle kommuner etter implementeringen av ny kommunestrategi.

### Flere egnede boliger til personer med nedsatt funksjonsevne

NTNU Samfunnsforskning har kartlagt utviklingshemmedes bosituasjon i 2021 på oppdrag fra Husbanken. Kartleggingen viser at 2000 utviklingshemmede trenger bolig, og at det er et stort vedlikeholdsetterslep i kommunale bofellesskap for utviklingshemmede.

Investeringstilskuddet kan brukes til å finansiere boliger som beboerne kan eie selv. Når prosjektene samtidig får momskompensasjon, reduseres prisen

for beboerne med rundt 50 prosent. Om kommunene i tillegg gir startlån og eventuelt kommunalt boligtilskudd, kan funksjonshemmede med lave, men stabile inntekter få mulighet til å eie sin egen bolig.

#### **Økt bruk av startlån - fortsatt udekkede behov**

74 prosent av Husbankens utlånsramme gikk til startlån i kommunene i 2021. 7391 husstander fikk utbetalt til sammen 13,5 milliarder kroner i startlån fra kommunene. Det var 353 flere husstander enn i 2020, og utbetalingene økte med til sammen 1,7 milliarder kroner til sitt høyeste nivå noen gang.

Startlåsmottakerne har lave inntekter, og statistikken bekrefter at kommunene prioriterer innbyggere som har varige boligfinansieringsproblemer på grunn av lav inntekt. Nesten ni av ti husstander som fikk startlån i 2021 hadde en husstandsinnkomst på under 300 000 kroner. 61 prosent av de som fikk utbetalt startlån bodde i leieboli.

Antall søknader om startlån som kommunene mottok sank fra 39 000 i 2020 til 37 000 i 2021. Selv om flere husstander fikk utbetalt startlån, er det et stort flertall som får avslag på søknadene sine. De fleste avslagene begrunnes med at søkerne enten har for høy inntekt (ikke varig vanskeligstilte) eller for lav eller usikker inntekt til å betjene et tilstrekkelig stort lån. En del får også avslag, fordi kommunen er tom for startlåsmidler.

Startlånet er det viktigste økonomiske virkemiddelet for å nå målet i den nasjonale strategien, om at flere skal kunne eie egen bolig. Blant dem som får avslag er det mange som med god rådgivning og oppfølging fra kommunen kunne fått bedre og mer stabile boforhold og lavere boutgifter gjennom å kjøpe en bolig finansiert med startlån.

For dem med de laveste inntektene, er startlån i kombinasjon med kommunalt boligtilskudd en løsning som kan bidra til at flere blir boligeiere. Det er aktuelt å utvikle modeller med leie-til-eie ved bruk av startlån og kommunalt boligtilskudd, herunder ulike former for deleie.

Kommunene avgjør selv hvor aktivt de ønsker å bruke startlån, og det er stor variasjon i hvor mange lån kommunene gir. Målet i forhold til innbyggertall i kommunene, er det betydelig enklere å få startlån i mindre kommuner med lavere boligpriser. I større kommuner med høyere boligpriser er det flere med lave inntekter som vurderes å ha for svak økonomi

til å betjene et tilstrekkelig stort startlån til å kjøpe en egnet bolig. Husbanken jobber for at små og store kommuner skal utnytte potensialet i startlånordningen, slik at flere lavinntektsfamilier kan få mulighet til å eie sin egen bolig.

#### **Styrket bostøtte og ekstra utbetalinger til høye strømgifter**

Bostøtteordningen ble styrket i 2021, blant annet gjennom økte boutgiftstak og forbedret beregning av egenandel. Samtidig ble det færre bostøttmottakere i 2021 enn året før. Faktorer som bidro til dette var forbedret arbeidsmarkedssituasjon, økt grunnbeløp i folketrygden og særskilte økninger for alderspensjonister.

Tallene viser en nedgang i antall mottakere med uføretrygd, alderspensjon, introduksjonsstønnd, dagpenger og svært lav inntekt. Totalt fikk 116 304 husstander utbetalt bostøtte i 2021, mot 124 250 husstander i 2020.

2021 var et år preget av høye strømpriser. På samme måte som tidligere år, valgte Stortinget å benytte ekstra utbetalinger til mottakere av bostøtte. Målet var å bistå husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å dekke høye strømgifter. Husbanken utbetalte ekstra støtte til strømgifter i mars, november og desember.

Stortinget vedtok å styrke bostøtten midlertidig fra desember, slik at flere skulle få rett til bostøtte og ekstra utbetalinger til strøm. Husbanken gjennomførte målrettede informasjonstiltak for å gjøre flere personer med lave inntekter og høye boutgifter oppmerksomme på at de kunne ha rett til bostøtte.

Antall brukere av Husbankens bostøttekalkulator på nett, som gir potensielle søkere rask tilbakemelding om de her rett til bostøtte, ble femdoblet i desember. Antall husstander som fikk innvilget bostøtte for desember økte med nesten 15 000 fra november.

#### **Husbanken lånefinansierte 2772 boliger**

Kommunene fikk innvilget 14,6 milliarder kroner i startlån. I tillegg ga Husbanken 4,9 milliarder kroner i tilsagn om lån til å fremskaffe og oppgradere 2772 boliger, for å fremme god boligkvalitet og til å bygge studentboliger og utleieboliger (ekskl. barnehager).

#### **Lån og tilskudd til flere kommunalt disponerte utleieboliger**

Husbanken ga tilsagn om lån og tilskudd til totalt 745 kommunalt disponerte utleieboliger i 2021 mot 658

boliger i 2020. Det ble gitt tilsagn for tilsammen 163 millioner til 249 boliger. Til sammenligning ble det gitt tilsagn for tilsammen 283 millioner kroner til 391 utleieboliger i 2020.

Det ble gitt tilsagn om 1,25 milliarder kroner i lån til 496 utleieboliger uten tilskudd. I 2020 ble det gitt 633 millioner kroner i lån til 267 boliger uten tilskudd.

Tilsagnsrammen på 163 millioner var fullt utnyttet i oktober. Husbanken ba deretter kommunene om å avvente med å søke om tilskudd til flere prosjekter til etter nyttår.

#### **Lavere etterspørsel etter investeringstilskudd**

Det er flere grunner til at etterspørselen etter investeringstilskudd var lavere i 2021 enn årene før. Kommunene har tidligere opplyst at økt satsing på hjemmebasert omsorg, kommunesammenslåing og redusert kapasitet grunnet smittevernstiltak har påvirket etterspørselen. I 2021 kan økte byggekostnader på 22,5 prosent til sykehjemsplasser ha bidratt til redusert etterspørsel.

Husbanken ga tilsagn for 1,6 milliarder kroner til 518 omsorgsboliger og 424 sykehjemsplasser i 2021. Det er en nedgang i antall plasser på 26 prosent for omsorgsboliger og 29 prosent for sykehjemsplasser sammenlignet med 2020. Alle som søkte om investeringstilskudd i 2021 fikk innvilget søknadene.

For å stimulere til bedre og mer helhetlige behovsvurderinger for de mest kostnadskrevene tilbudene i kommunene, innføres det plankrav ved søknad om investeringstilskudd fra 2022. Husbanken gjennomførte opplæring for kommunene i 2021 for å bidra til gode behovsvurderinger.

#### **Mange nye studentboliger**

I 2020 og 2021 ble det bygget og oppgradert mange studentboliger. Noe av årsaken var 250 millioner kroner til et ekstraordinært tilskudd til oppgradering av eksisterende studentboliger. Tilskuddet ble gitt høsten 2020 som et tiltak for å stimulere til økt sysselsetting og aktivitet i byggenæringen for å redusere de negative konsekvensene av koronapandemien.

194 hybelenheter ble ferdigstilt med tilskudd til oppgradering i 2021. Totalt ble det ferdigstilt 857 nye hybelenheter.

I tillegg til tilskuddene gir Husbanken lån til å bygge og oppgradere studentboliger. Samlet ga Husbanken

tilsagn om én milliard kroner i lån til 985 studentboliger i 2021. Det var en nedgang på 441 millioner kroner fra året før, mye på grunn av det ekstraordinære tilskuddet.

#### **Fra oppfølging av utvalgte kommuner til helhetlig tilbud til alle**

Etter at Bolig for velferd og Husbankens kommune-program ble avsluttet ved utgangen av 2020, har Husbanken iverksatt en ny kommunestrategi for å understøtte gjennomføringen av den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken. Endringen betyr at Husbanken nå gir alle kommuner et helhetlig tilbud tilpasset den enkelte kommunes behov, mens man tidligere hadde systematisk oppfølging av 70 programkommuner.

Den nye tilnærmingen til kommunene har gitt resultater. Bruken av startlån har økt i mange distriktkommuner som har fått tettere oppfølging enn tidligere. 342 kommuner brukte Husbankens behovsmelding (digitalt system for innmelding av behov for økonomiske virkemidler) i 2021 mot 310 i 2020. Husbanken setter kommunene i stand til bedre boligsosialt arbeid med verktøy som boligsosial monitor (statistikkportal) og veiviseren. no. Husbankens årlige kommuneundersøkelse viser at ni av ti kommuner er fornøyd med Husbanken som samarbeidspartner.

I løpet av 2021 har Husbanken utarbeidet forslag til nasjonal plan for kompetanse på det boligsosiale området for alle kommuner.

#### **Utvikling og sikker drift av digitaliserte tjenester**

Digitaliseringsarbeidet i Husbanken har i 2021 vært preget av de to store utviklingsprosjektene Kobo og nytt lånesystem, samt å opprettholde drift og tilpasninger til pandemien. Sikkerhetsarbeidet er styrket for å møte økende digitale trusler. Nye krav til universell utforming av tjenester krever ressurser.

Sammen med KS og en rekke kommuner fortsatte Husbanken å utvikle Kobo i 2021. Kobo er en digital løsning som skal bidra til å lette prosessen med å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger. I april tok seks pilotkommuner i bruk første versjon av fagsystemet. Kobo finansieres over statsbudsjettet med 90 millioner kroner over tre år.

Husbanken har jobbet med å implementere nytt lånesystem i 2021. Prosjektet som er et samarbeid med den sveitiske leverandøren Temenos, har fått betydelige forsinkelser og merkostnader som følge



av koronapandemien. Husbanken har iverksatt tiltak for å tilpasse arbeidet til endringene og reforhandlet avtalen med leverandøren.

#### **Kunnskap for å nå målene i ny strategi**

Kunnskapsproduksjonen i 2021 har understøttet den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken, med fokus på økt kunnskap om de prioriterte målgruppene. Husbanken har fått utført ti eksterne analyser og evalueringer, inkludert en jubileumsbok i forbindelse med 75-årsjubileet. 22 prosjekter og forsøk har fått tilskudd for å bidra til å utvikle nye og innovative metoder, konsept og løsninger på det boligsosiale feltet. Husbanken har i tillegg utført 13 utredningsoppdrag for departementene.

#### **Endring av Husbankens organisering**

Fra 1. april ble Husbankens regioninndeling justert, slik at Husbankens regiongrenser gjenspeiler fylkesgrensene etter regionreformen. Etter et omfattende utredningsarbeid ble et forsøk med å overføre Husbankens veiledningsoppgaver til statsforvalteren i to av Husbankens regioner gjennomført fra 1. september. 14 stillinger med tilhørende ressurser ble overført fra Husbanken nord, Bodø og Husbanken vest til statsforvalterne i Nordland, Vestland og Rogaland.

Samtidig opprettet Husbanken et nytt kontor. Lån og tilskudd - Nordland, Vestland og Rogaland har ansvaret for låne- og tilskuddssaker fra de tre forsøksfylkene. Dette forsøket skal vare i tre år.

#### **Takk for godt samarbeid**

Det er på sin plass å takke kommunene og andre samarbeidspartnere for solid innsats og konstruktiv tilpasning til endrede arbeidsformer. 2021 ble ikke mindre preget av pandemien enn 2020. Kommunene har opprettholdt det høye aktivitetsnivået under krevende rammebetingelser.

For andre år på rad har ansatte, tillitsvalgte og ledere i Husbanken stilt opp for å løse samfunnsoppdraget i krisetider. Det har vært et nært samarbeid mellom ledelsen og tillitsvalgte gjennom pandemien, og arbeidsmiljøet har blitt tett fulgt opp. Det er gjennomført en rekke tiltak for å legge til rette arbeidssituasjonen for ansatte.

Alle ansatte, tillitsvalgte og ledere i Husbanken fortjener stor takk for ekstra innsats gjennom et jubileumsår som ble et godt arbeidsår for at alle skal bo godt og trygt.



**«Potensiale er stort for at flere kan bli boligeiere ved hjelp av startlånet, og startlån i kombinasjon med tilskudd.»**

Drammen, 15. mars 2022

Osmund Kaldheim  
Administrerende direktør

Kapittel 2

---

# Introduksjon til virksomheten og hovedtall



# Introduksjon til virksomheten og hovedtall

**Husbanken disponerte om lag 26,7 milliarder kroner i lån, tilskudd og bostøtte i 2021. 14,6 milliarder kroner ble lånt ut i startlån til kommunene. Husbanken forvalter lån og tilskudd til å bygge nye boliger med livsløps- og miljøkvaliteter, tilskudd til sykehjem og omsorgsboliger, utleieboliger og studentboliger, samt støtte til å dekke boutgifter. Husbanken samarbeider med kommuner, boligbyggelag, utbyggere og ulike organisasjoner.**

## Om virksomheten

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

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

Husbanken forvalter også økonomiske virkemidler for andre departementer. Disse er

- investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser, Helse- og omsorgsdepartementet
- kompensasjon for renter og avdrag for oppstartstilskudd gitt 1998–2004, Helse- og omsorgsdepartementet
- tilskudd til bygging av studentboliger, Kunnskapsdepartementet

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

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

## Overordnede utfordringer og prioriteringer

Følgende prioriteringer er gitt i den nasjonale strategien for den boligsosiale politikken (2021–2024) «Alle trenger et trygt hjem» og er gjeldende for Husbankens virksomhet:

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

## Mål og hovedprioriteringer

Husbanken hadde følgende boligpolitiske hovedmål for 2021:

- Flere skal kunne eie bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

### Regionkontorene er Husbankens førstelinje

Husbanken har regionkontorer i Hammerfest, Trondheim, Arendal og Oslo. Som et resultat av forsøket med midlertidig overføring av veiledningsoppgaver og ressurser fra Husbanken nord, Bodø og Husbanken vest til henholdsvis statsforvalterne i Nordland, Vestland og Rogaland ble det opprettet et nytt kontor i Husbanken, Lån og tilskudd - Nordland, Vestland og Rogaland. Administrerende direktør og hovedkontorfunksjonene er lokalisert i Drammen.

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

### Nøkkeltall for økonomiske virkemidler

#### Bostøtte

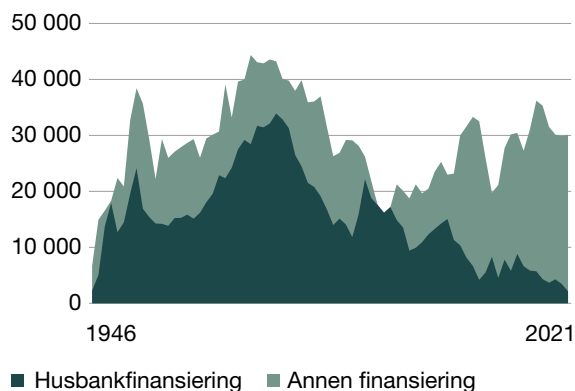
Om lag 116 300 husstander med lave inntekter og høye boutgifter mottok bostøtte i 2021. Husbanken utbetalte litt i overkant av 2,7 milliarder kroner i bostøtte. I tillegg ble det utbetalt om lag 580 millioner kroner i ekstra strømstøtte til bostøttemottakere.

#### Utlån

Husbanken disponerte en samlet låneramme på 20 milliarder kroner i 2021. 14,6 milliarder av disse ble innvilget kommunene til videreutlån som startlån til boligetablering av vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette utgjorde 74 prosent av total utlån i 2021. I tillegg ga Husbanken 4,9 milliarder kroner i tilsagn om lån til nybygging og oppgradering av 2772 boliger for å fremme god boligkvalitet og til bygging av studentboliger og utleieboliger (ekskl. barnehager).

Husbanken lånefinansierte om lag syv prosent av nye boliger i Norge i 2021. Utviklingen i Husbankens andel av den samlede finansieringen av nye boliger fra 1946 til 2021 er vist i figuren nedenfor. Den viser samlet igangsetting av boliger og andelen av nye boliger finansiert av Husbanken.

Husbankens andel av boligfinansiering, 1946–2021



### Tilskudd til sykehjem og utleieboliger

Husbanken ga i 2021 tilsagn for 1,6 milliarder kroner til kommunene til etablering av omsorgsboliger og sykehjemsplasser og 163 millioner kroner i tilskudd til etablering av kommunale utleieboliger.

### Låneportefølje på om lag 163 milliarder kroner

Ved utgangen av 2021 forvaltet Husbanken en samlet låneportefølje på om lag 163 milliarder kroner. Gjennomsnittlig rentesats på utlån i 2021 var 1,25 prosent. Renteinntektene var på om lag to milliarder kroner. Innbetalte avdrag utgjorde om lag 15 milliarder kroner. To tredeler av samlet utlån er med flytende rente. Låneporteføljen har økt hvert år de siste fem årene.

Kommuner og private boligutviklere er de største kundene. Disse har store lån og nedbetaler stabilt og langsiktig. Kommunenes andel av låneporteføljen økte til om lag 52 prosent i løpet av året. Det skyldes i hovedsak den sterke prioriteringen av startlån. Husbanken har lave tap på lån. Brutto tap på lån ble 25,7 millioner kroner i 2021 som er 4,8 millioner kroner lavere enn 2020.

### Tilskuddsforvaltning på 33,1 milliarder kroner

Husbanken forvaltet om lag 13 000 tilskudd på til sammen 33,1 milliarder kroner. Tilskuddene nedskrives i henhold til bestemmelsene i den enkelte tilskuddsordning.

#### Saksbehandlingstid

Søknader om lån fra Husbanken behandles i gjennomsnitt litt i overkant av én måned, avhengig av kompleksitet i saken og hvor mye dialog Husbanken har hatt med søker i forkant. Søknader om bostøtte behandles maskinelt og månedlig. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for bostøtteklager var på ti dager.

#### 1,4 millioner besøkte husbanken.no

Besøkstallene på husbanken.no fortsetter å stige. I 2021 hadde nettstedet nesten 1,4 millioner brukere, en økning på 7,4 prosent sammenlignet med 2020. Privatpersoner utgjør den største brukergruppen. Deretter kommer kommuner og bransje/andre.

#### 800 prosent flere sjekket bostøtte i desember

Sidene om bostøtte og startlån for privatpersoner var de mest besøkte sidene på nettstedet i 2021. Trafikken på bostøttesidene var jevn og for det meste på nivå med 2020. Men i uke 51 økte trafikken på bostøttesidene med over 800 prosent, sammenlignet med samme uke året før. Årsaken var midlertidige endringer i bostøtte og strømtilskudd. Denne uken gikk departementet ut med pressemelding om de midlertidige endringene i bostøtte. På det meste hadde siden om endringene på husbanken.no 59 000 visninger i løpet av en uke.

Sidene om startlån har hatt jevn trafikk. I perioden mars til mai 2021 var trafikken om lag 20 prosent høyere sammenlignet med samme periode i 2020. Fra juni til oktober falt trafikken noe, og lå litt lavere enn samme periode året før.

Det viktigste utviklingstiltaket på husbanken.no i 2021 var oppgradering av publiseringsløsningen for nettstedet til nyeste versjon. Først og fremst innebærer dette økt informasjonssikkerhet, i tillegg til forbedret brukervennlighet for redaktører og innholdsprodusenter.

Tabell 2.1 Bostøtte. Antall og millioner kroner. 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Utbetalt beløp <sup>1)</sup>	2 674	2 697	3 004	3 326	3 336
Antall mottakere i løpet av året	140 696	129 257	123 473	124 250	116 304

<sup>1)</sup> Utbetalt beløp for 2021 inkluderer ekstra utbetalinger til bostøttemottakere som hjelp til å dekke høye strømavgifter for månedene februar, oktober og november.

Tabell 2.2 Utvalgte låneordninger. Antall og millioner kroner. 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Startlån videretildelt av kommunene</b>					
Utbetalt av kommunene	8 465	9 263	10 491	11 835	13 528
Antall låntakere	6 905	6 900	7 254	7 038	7 391
<b>Lån til oppføring av miljøvennlige boliger<sup>2)</sup></b>					
Tilsagnsbeløp	5 046	4 675	2 326	2 650	1 149
Antall boliger	2 054	1 846	822	1 142	379
<b>Lån til oppføring av livsløpsboliger<sup>2)</sup></b>					
Tilsagnsbeløp	–	–	–	2 042	1 208
Antall boliger	–	–	–	691	393
<b>Lån til oppgradering av eksisterende boliger<sup>3)</sup></b>					
Tilsagnsbeløp	663	326	334	488	250
Antall boliger	1 345	562	770	765	477
<b>Lån til utleieboliger til vanskeligstilte<sup>4)</sup></b>					
Tilsagnsbeløp	1 891	1 610	1 278	714	1 328
Antall boliger	866	816	534	310	538
<b>Lån til studentboliger<sup>5)</sup></b>					
Tilsagnsbeløp	810	444	1 930	1 441	1 000
Antall boliger	932	725	2 951	2 086	985

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

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

<sup>2)</sup> Tall for 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppføring. Boligene tilfredsstiller kvalitetskravene innenfor miljø og tilgjengelighet. Tallene blir presentert under låneformålet «lån til oppføring av miljøvennlige boliger».

<sup>3)</sup> Tall for 2020 viser boliger som fikk grunnlån til oppgradering. Tallene er justert med fratrukk av lån til oppgradering av studentboliger og utleieboliger.

<sup>4)</sup> Tall for 2020 viser utleieboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering, kjøp)

<sup>5)</sup> Tall for 2020 viser studentboliger som fikk grunnlån (oppføring, oppgradering)

For lån til studentboliger er antall boliger=antall boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

Tabell 2.3 Nøkkeltall låneforvaltning. Andel og millioner kroner. 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Låneporteføljen	146 158	149 508	153 242	158 739	162 929
- borettslag	20,8 %	19,3 %	18,2 %	16,7 %	15,4 %
- kommuner	38,1 %	40,3 %	43,8 %	47,7 %	51,6 %
- personlige låntakere	19,0 %	17,6 %	17,2 %	15,4 %	13,4 %
- studentsamskipnader	4,9 %	5,2 %	5,6 %	5,9 %	5,9 %
- private aksjeselskap	13,1 %	13,6 %	13,3 %	12,7 %	12,0 %
- ideelle organisasjoner, stiftelser mv. <sup>1)</sup>	3,0 %	3,9 %	1,9 %	1,6 %	1,7 %
Netto tap	9	3	26	28	21

<sup>1)</sup> Ekskl. studentsamskipnader

Tabell 2.4 Tilskuddsordninger. Antall og millioner kroner. 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Tilskudd til etterinstallering av heis</b>					
Tilsagnsbeløp	70	43	48	38	46
Antall boliger	446	559	479	262	198
<b>Tilskudd til utleieboliger</b>					
Tilsagnsbeløp	756	394	255	283	163
Antall boliger	1 334	675	459	391	249
<b>Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser</b>					
Tilsagnsbeløp	5 124	4 235	3 456	2 549	1 583
Antall boenheter	2 942	2 332	2 036	1 308	942
<b>Tilskudd til studentboliger</b>					
Tilsagnsbeløp	686	715	453	740	598
Antall boenheter	2 500	2 188	1 448	2 020	1 650
<b>Tilskudd til boligsosiale tiltak</b>					
Tilsagnsbeløp	11	11	17	11	12
Antall saker	30	33	39	27	27
<b>Bolig- og områdeutvikling i byer</b>					
Tilsagnsbeløp	30	20	25	20	21
Antall saker	8	3	3	3	3
<b>Tilskudd til tilstandsvurdering</b>					
Tilsagnsbeløp	6	3	5	7	5
Antall boliger	7 421	2 806	5 038	6 923	6 495



Tabell 2.5 Saksbehandlingstid og kundetilfredshet. Antall. 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Saksbehandlingstid lån til oppføring					
av miljøvennlige boliger <sup>1)</sup>	–	–	–	47 dager	32 dager
Saksbehandlingstid lån til oppføring					
av livsløpsboliger <sup>1)</sup>	–	–	–	45 dager	47 dager
Saksbehandlingstid lån til oppgradering					
av eksisterende boliger <sup>1)</sup>	–	–	–	67 dager	36 dager
Saksbehandlingstid bostøtteklager	20 dager	8 dager	11 dager	6 dager	10 dager
Saksbehandlingstid tilskudd til tilstandsvurdering	26 dager	13 dager	21 dager	16 dager	22 dager
Hvor fornøyd er kommunene med Husbanken <sup>2)</sup>	83 poeng	84 poeng	85 poeng	87 poeng	85 poeng
Antall brukere på husbanken.no	1 113 157	1 041 414	1 150 000	1 280 317	1 374 956
Antall brukere i veiviseren.no <sup>3)</sup>	38 101	57 593	91 998	110 166	26 578

<sup>1)</sup> Saksbehandlingstid for disse lånekategoriene er ikke tilgjengelig for årene før 2020.

<sup>2)</sup> Tall fra Husbankens kommuneundersøkelse hvor 100 poeng betyr at kommunene er meget fornøyd med Husbanken og 0 poeng at de er svært misfornøyd.

<sup>3)</sup> Tall for 2021 kan ikke sammenlignes med tidligere år, siden mange besøkende ikke har gitt samtykke til lagring av cookies (informasjonskapsler), som er nødvendig for å måle besøk i 2020. Dette har betydning for antall registrerte besøkere.

Tabell 2.6 Administrative nøkkeltall. Antall, andel og kroner. 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Antall ansatte (kilde: SSB)	324	316	301	299	291
Antall avtalte årsverk (kilde: SSB)	313	305	292	290	284
Utførte årsverk <sup>4)</sup>	290	277	266	271	263
Samlet tildeling post 01–99 <sup>5)</sup> i mill kroner	26 738	28 194	29 405	30 386	31 540
Utnyttelsesgrad samlet tildeling post 01–99 <sup>6)</sup>	96,5 %	87,2 %	89,9 %	93,7 %	86,7 %
Utnyttelsesgrad driftsmidler post 01–29 <sup>7)</sup>	93,4 %	92,8 %	90,9 %	87,1 %	94,0 %
Sum driftskostnader i tusen kroner	403 527	422 533	433 423	420 875	404 967
Lønnsandel av driftskostnader <sup>8)</sup>	62,5 %	60,0 %	58,7 %	61,3 %	63,4 %
Lønnsutgifter per årsverk i tusen kroner <sup>4)</sup>	870	915	957	953	976

<sup>4)</sup> Ny definisjon fra 2019. Sammenligningstallene for 2017–2018 er endret i henhold til ny definisjon av utførte årsverk. Definisjon utførte årsverk: Et årsverk er en person i 100 prosent 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.

<sup>5)</sup> Samlet tildeling til Husbanken til drift, bostøtte, tilskudd og lån.

<sup>6)</sup> Samlet forbruk av post 01–99 i forhold til budsjett.

<sup>7)</sup> Samlet forbruk post 01–29 i forhold til budsjett.

<sup>8)</sup> 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.





## Kapittel 3

---

# Årets aktiviteter og resultater

Samarbeid for å nå FNs bærekraftsmål	20
Barna først - lån og tilskudd til barnefamilier	23
Flere endringer for bostøttemottakerne i 2021	26
Økt bruk av startlån	28
Lavere etterspørsel etter investeringstilskudd	34
Høyt aktivitetsnivå på studentboligbyggingen	38
Fra oppfølging av utvalgte kommuner til helhetlig tilbud til alle	42
Kunnskap for å nå målene i ny strategi	48
Utvikling og sikker drift av digitaliserte tjenester	54
Økt bruk av lån og tilskudd i distriktskommuner	57
Bruk av økonomiske virkemidler 2021	61
Oversikt over oppdrag og styringsparametere	62

# Samarbeid for å nå FNs bærekraftsmål

Husbanken samarbeider med kommuner, boligbyggelag, utbyggere, interesseorganisasjoner og andre statlige aktører på det boligsosiale område for å bidra til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Husbanken innretter både virkemidlene og bistanden til kommunene for å øke effekten på bærekraftsmålene.


FNs bærekraftsmål er en felles, global plan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene. Bærekraftsmålene ble vedtatt av FNs medlemsland i 2015. Det er til sammen 17 mål og 169 delmål. Målene handler om vekst og velstand, helse og utdanning, miljø og klima, fred, sikkerhet og samarbeid. Alle land har et ansvar for å oppfylle bærekraftsmålene innen 2030.



I juni 2021 la regjeringen fram Meld. St. 40 (2020–2021) Mål med mening. Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene innen 2030<sup>a)</sup>.



FNs bærekraftsmål bidrar til å sette prioriteringer og mål for Husbankens arbeid. Husbankens arbeid bidrar til seks hovedmål og ni delmål.

Husbanken arbeider for at sosial bærekraft skal være en premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft.



Bærekraftsmål	Delmål og føringer	Husbankens bidrag
 <p><b>Mål 1 Utrydde fattigdom</b></p> <p>Utrydde alle former for fattigdom i hele verden.</p>	<p>Delmål 1.2: Innen 2030 minst halvere andelen menn, kvinner og barn i alle aldre som lever i fattigdom i henhold til nasjonale definisjoner.</p> <p>Delmål 1.3: Innføre nasjonalt tilpassede sosiale velferdsordninger og tiltak for alle, inkludert minstestandarder, og innen 2030 oppnå en vesentlig dekning av fattige og sårbare.</p>	<p>I samarbeid med kommunene og ved bruk av Husbankens virkemidler har flere fått en eiebolig på tross av vedvarende lav inntekt, noe som har bidratt til å redusere relativ fattigdom.</p> <p>Startlånet er det viktigste virkemiddelet som kan bidra til at flere vanskeligstilte kan eie egen bolig på tross av lav egenkapital og lav inntekt og bli løftet ut av varig fattigdom. I 2021 har startlånopptaket økt, noe som gjør det mulig for flere å kjøpe og utbedre boligen som ellers ikke hadde hatt mulighet til det.</p> <p>Barnefamilier har vært et særskilt satsingsområde, og 4235 barnefamilier har kjøpt sin egen bolig i 2021. Dette har bidratt til å løfte disse familiene ut av relativ fattigdom og har motvirket at dårlige boforhold går i arv.</p> <p>Sammen med startlån har investeringstilskuddet også gjort at flere utviklingshemmede har kjøpt sin egen bolig noe som reduserer fattigdom for denne gruppen.</p>

Bærekraftsmål	Delmål og føringer	Husbankens bidrag
 <p><b>Mål 3 God helse og livskvalitet</b></p> <p>Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.</p>	<p>Gode oppvekstvilkår og nærmiljø er en viktig del av det som gir et sosialt bærekraftig samfunn.</p> <p>Flere eldre skal være aktive og selvstendige lenger, og en skal legge til rette for et mer aldersvennlig lokalsamfunn, der flere eldre kan være aktive og bli boende hjemme lenger.</p>	<p>Husbanken arbeider for å finansiere gjennomgående gode og egnede boliger for alle, og en god og trygg bolig legger grunnlaget for god helse og livskvalitet.</p> <p>Startlån gjør det mulig for flere vanskeligstilte å flytte fra utleieboliger som ofte er i dårlig stand med råte og fukt, til en mer egnet bolig med høyere kvalitet som gir bedre helse og livskvalitet.</p> <p>Lån til å bygge livsløpsboliger og gjennomføre oppgraderinger med sikte på økt tilgjengelighet, gjør at flere har tilgang til egnet bolig. Dette fremmer bedre helse og livskvalitet, ved at flere kan klare seg bedre i hverdagen og bo hjemme lenger.</p> <p>Ved hjelp av tilskudd fra Husbanken har kommunene skaffet utleieboliger av god kvalitet i trygge bomiljøer. Dette bidrar til å skape et hjem og bedre helse- og livskvalitet for de som trenger en kommunal bolig.</p> <p>Investeringsstilskuddet stimulerer til fornying og en økning av kvaliteten i omsorgsbygg. Det bidrar til bedre helse og livskvalitet for de som er avhengig av heldøgns omsorg eller bruker dagaktivitetssenter.</p>
 <p><b>Mål 10 Mindre ulikhet</b></p> <p>Redusere ulikhet i og mellom land.</p>	<p>Delmål 10.1: Innen 2030 oppnå en gradvis og varig inntektsøkning for de fattigste 40 prosentene av befolkningen raskere enn økningen for det nasjonale gjennomsnittet.</p> <p>Delmål 10.2: Innen 2030 sikre myndiggjøring og fremme sosial, økonomisk og politisk inkludering av alle, uavhengig av alder, kjønn, funksjonsevne, rase, etnisitet, nasjonal opprinnelse, religion eller økonomisk eller annen status.</p>	<p>En god bolig reduserer ulikhet, og i samarbeid med kommunene har Husbanken bidratt til at flere får en egnet bolig. Startlån har gjort at flere kan eie egen bolig.</p> <p>I løpet av 2021 har over 116 000 husstander fått bostøtte for å håndtere høye boutgifter kombinert med lav inntekt, slik at de kan opprettholde boforholdet. Dette har bidratt til å motvirke økonomisk og sosial ulikhet.</p> <p>Anslagsvis 922 unge uføre har kjøpt sin egen bolig ved hjelp av startlån i 2021. Det har bidratt til å redusere ulikhet både økonomisk og når det gjelder kvalitet på bolig.</p>
 <p><b>Mål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn</b></p> <p>Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.</p>	<p>Delmål 11.1: Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og bedre forholdene i slumområder.</p> <p>Delmål 11.3: Innen 2030 styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land.</p> <p>Delmål 11.7: Innen 2030 sørge for at alle, særlig kvinner og barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, har tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelige grøntområder og offentlige rom.</p>	<p>Det at flere får tilgang til trygge boliger i gode bomiljø er en viktig premisse for bærekraftige byer og lokalsamfunn. Husbanken sitt samarbeid med kommunene og bruk av økonomiske virkemidler har gjort at flere har kunnet kjøpt en egnet bolig, og at det har blitt fremskaffet flere egnede utleieboliger i gode og trygge bomiljø.</p> <p>Husbanken har gitt tilsagn om lån og tilskudd til å fremskaffe 745 kommunalt disponerte utleieboliger i 2021. Dette har gitt de som er avhengig av en kommunal bolig tilgang til mer tilfredsstillende og trygge boliger.</p> <p>Husbanken har prioritert lån og tilskudd til finansiering av boliger distriktene, noe som bidrar til at det blir fremskaffet flere egnede boliger i tynne og usikre boligmarkeder. Dette legger blant annet til rette for mer aldersvennlige distrikt og lokalsamfunn.</p>

Bærekraftsmål	Delmål og føringer	Husbankens bidrag
 <p><b>Mål 13 Stoppe klimaendringene</b></p> <p>Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og dets konsekvenser.</p>	<p>Delmål 13.3: Styrke enkeltpersoners og institusjoners evne til å motvirke, tilpasse seg og redusere konsekvensene av klimaendringer og deres evne til tidlig varsling, samt styrke kunnskapen og bevisstheten om dette.</p>	<p>Husbanken gir lån til å oppgradere boliger og bygge livsløpsboliger og miljøvennlige boliger. Oppgradering av boliger når det gjelder energieffektivitet og bygging av miljøvennlige boliger med lån fra Husbanken bidrar til å nå målet om å stoppe klimaendringene.</p>
 <p><b>Mål 17 Samarbeide for å nå målene</b></p> <p>Styrke virkemidlene som trengs for å gjennomføre arbeidet, og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling.</p>	<p>Delmål 17.17: Stimulere til og fremme velfungerende partnerskap i det offentlige, mellom det offentlige og private og i det sivile samfunn, som bygger på partnerskapenes erfaringer og ressursstrategier.</p>	<p>Kommunene er Husbankens viktigste samarbeidspartner for å nå visjonen om at alle skal bo trygt og godt. Husbanken støtter opp om kommunenes arbeid både økonomisk og faglig.</p> <p>I tillegg har velferdsdirektoratene og Husbanken et løpende samarbeid for å bidra til ulike statlige strategier, og for å gi kommunene helhetlige løsninger.</p> <p>Bruker- og interesseorganisasjoner, boligbyggelag og utbyggere er viktige samarbeidspartnere på det boligsosiale området. Dialogen gir verdifulle innspill om situasjonen i boligmarkedene for brukergrupper og kommuner.</p>

#### Referanser

<sup>a)</sup> Meld. St. 40 (2020 –2021) Mål med mening. Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene innen 2030.

## Barna først - lån og tilskudd til barnefamilier

**Flere barnefamilier fikk utbetalt startlån til å kjøpe eller beholde en egnet bolig i 2021. Barnefamilier utgjorde 31 prosent av bostøttemottakerne. Husbanken har satt barn og unge på dagsorden i møte med kommunene. Kommunene prioriterte å anskaffe store utleieboliger.**

### Barn og bolig på dagsorden

Barnefamilier er en prioritert målgruppe i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken (2021–2024). Strategien er førende for tiltak under regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier (2020–2023).

Forskningen om barn og bolig viser at barn og unge utsettes for høyere risiko for å møte utfordringer i overgangen til voksenlivet når de ikke bor godt og trygt<sup>a</sup>. Det har blitt færre barn i husholdninger med lav inntekt som leier bolig og som bor trangt. Fra 2018 til 2020 sank antallet fra 35 500 til 34 000<sup>b</sup>. En felles innsats for å redusere «trippeltrøbbel» ser ut til å gi effekt.

I 2021 har Husbanken hatt barna først på agendaen i dialogen med kommunene, og det har vært tema på flere webinarer på nasjonalt og regionalt nivå. Husbanken formidler følgende råd til kommunene om en tilfredsstillende bosituasjon for barn:

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

### To av tre startlånskroner til barnefamilier

Startlån gir barnefamilier med lav inntekt mulighet til å kjøpe egen bolig. Utlån av startlån fra kommunene til barnefamilier utgjorde 66 prosent av startlånmidlene i 2021, totalt 8,9 milliarder kroner. Dette er en økning på 14 prosent fra 2020, da kommunene lånte ut 7,8 milliarder kroner. Antall startlån til barnefamilier økte fra 4083 i 2020 til 4235 i 2021.

### Bor trygt i Molde



Foto: privat

Familien Juszczyńska/Skuza i Molde (bildet) fikk startlån fra kommunen til å kjøpe sin første bolig gjennom kommunens aktive leie-til-eie-innsats. Nå har familien en stabil bosituasjon og slipper å flytte.

De månedlige boutgiftene på 10 500 kroner er omtrent de samme som da de leide. Men nå betaler familien drøyt 5000 kroner i månedlige avdrag, det er sparing i form av økt egenkapital. Molde kommune økte startlånsopptaket fra 76 millioner i 2020 til 105 millioner i 2021.

**Flere barnefamilier i distriktskommuner får startlån**

Antall startlån til barnefamilier i distriktskommuner (sentralitet 5 og 6<sup>c)</sup>) har økt fra 580 i 2020 til 664 i 2021. Totalt utbetalt beløp har økt fra 748 millioner til 948 millioner kroner, noe som tilsvarer en økning på 27 prosent. 67 prosent av startlånmidlene i distriktskommunene ble utbetalt barnefamilier.

Se mer om startlån i [vedlegg 2: Analyse av startlån](#).

**Tilpasser boliger med lån og tilskudd**

Tilpasning av boliger for barn med nedsatt funksjonsevne er ofte kostbare og krever omfattende ombygginger. Husbankens data viser at 213 barnefamilier mottok tilskudd til tilpasning i 2021, mot 173 året før. Tall fra behovsmeldingen (digitalt system for innmelding av behov for økonomiske virkemidler) tyder på at kommunenes budsjetterte tilskuddsmidler til tilpasning av bolig økte fra 93 millioner kroner i 2020 til 113 millioner kroner i 2021.

**Kommunene anskaffer store utleieboliger**

I 2021 bidro tilskudd til utleieboliger til finansiering av 132 nye kommunalt disponerte utleieboliger til barnefamilier. Dette er boliger som er større enn 65 kvadratmeter. Det ble 38 færre nye boliger sammenlignet med året før. 53 prosent av de nye kommunalt disponerte boligene var beregnet på barnefamilier, mot 44 prosent i 2020. Den økte andelen tilsier at kommunene prioriterer å fremskaffe boliger til barnefamilier.

**31 prosent av bostøttemottakerne forsørger barn**

Barnefamilier utgjorde 31 prosent av bostøttemottakerne i 2021. Andelen er den samme som i 2020. 63 prosent av disse mottakerne var enslige forsørgere. Gjennomsnittlig utbetalt månedlig støtte til barnefamilier utgjorde 4182 kroner som er en nedgang på om lag fire prosent fra 2020. Fra desember 2020 til desember 2021 økte imidlertid gjennomsnittlig utbetaling med om lag to prosent.

Antall barnefamilier som fikk bostøtte gikk ned fra 38 675 i 2020 til 35 912 i 2021. Noe av nedgangen skyldes at de midlertidige koronatiltakene som ga økte inntektsgrenser i 2020 ikke ble videreført i 2021.

I tillegg til den ordinære prisjusteringen, økte boutgiftstaket i 2021 og egenandelsberegningen ble forbedret. Minste utbetalte beløp ble redusert. Ved delt bosted kan begge foreldre nå få bostøtte.

Se mer om bostøtte i [vedlegg 1: Analyse av bostøtte](#).

**Populært webinar om å eie bolig**

I underkant av 600 personer deltok på barna først webinarret i april. Temaet var boligeie som vei ut av fattigdom. Barneombudet innledet og Bærum kommune og Høgskolen Innlandet presenterte rapporter som viste gode resultater av innsats for leie til eie overfor lavinntektsfamilier som ikke oppfylte vanlige kriterier for å få startlån<sup>d)</sup>. Det nasjonale webinarret har blitt fulgt opp med regionale webinarer og nettverksmøter, i tillegg til veiledning overfor enkeltkommuner.

**Referanser**

- a) Evaluering av Barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie Oslo Economics rapport: 2020-386-1060
- b) Norge - Barn og unges boforhold - Boligsosial monitor (husbanken.no)
- c) Sentralitetsindeksen - SSB
- d) <https://www.sintef.no/publikasjoner/publikasjon/1900793>
- e) <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/eksempler-og-erfaringer/barn-bor-bra-i-baerum>





## Flere endringer for bostøttemottakerne i 2021

**Mottakerne av bostøtte fikk hjelp til å dekke de høye strømprisene som var i 2021. Bostøtteordningen ble styrket gjennom økte boutgiftstak og forbedret egenandelsberegning. Samtidig bidro flere faktorer til at antallet bostøttemottakere likevel ble lavere enn i 2020, blant annet færre dagpengemottakere og høy vekst i folketrygdens grunnbeløp.**

### Over 116 000 husstander mottok bostøtte i 2021

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

Mellom 70 700 og 88 600 husstander mottok bostøtte hver måned i 2021. I overkant av 116 000 husstander mottok bostøtte for minst én måned. Husbanken utbetalte om lag 2,7 milliarder kroner i bostøtte og om lag 580 millioner kroner i strømstøtte.

Både antall mottakere og utbetalt bostøtte var lavere i 2021 enn i 2020. I tillegg til at det var midlertidige koronatiltak som medførte flere mottakere og høyere utbetalinger i perioden april til oktober i 2020, er det også andre faktorer som har bidratt til nedgangen. Blant annet forbedringer i arbeidsmarkeds-situasjonen, færre husstander med svært lav inntekt, høy vekst i folketrygdens grunnbeløp og særskilte økninger for alderspensjonister.

De fleste som mottok bostøtte hadde midlertidige eller ingen trygdeytelser, og de hadde liten eller ingen arbeidsinntekt. I snitt hadde 28 prosent av bostøttemottakerne under 50 000 kroner i årsinntekt. 14 400 alderspensjonister og 18 300 uføretrygdede mottok bostøtte. 89 prosent av dem som mottok bostøtte bodde i leiebolig. I overkant av 33 000 av mottakerne hadde kommunal utleiebolig som registrert bosted.

### Utbetalinger til bostøttemottakere som hjelp til å dekke høye strømutgifter

2021 var et år preget av høye strømpriser. For å hjelpe husstander med lav inntekt og høye boutgifter, vedtok Stortinget ekstra utbetalinger til mottakere av bostøtte til å dekke høye strømutgifter.

Husbanken utbetalte 2950 kroner til hver husstand med et tillegg på 120 kroner for hvert husstandsmedlem, sammen med bostøtten for februar som ble utbetalt i mars.

Samme beløp ble utbetalt i november sammen med bostøtten for oktober. Denne utbetalingen gikk til bostøttemottakere i Oslo, Viken, Innlandet, Vestfold og Telemark, Agder, Rogaland, Vestland, samt Røros kommune i Trøndelag.

I desember 2021 ble det utbetalt 1500 kroner, med et tillegg på 150 kroner for hvert husstandsmedlem til alle som hadde rett til bostøtte i november.

### Styrket bostøtten som følge av høye strømpriser

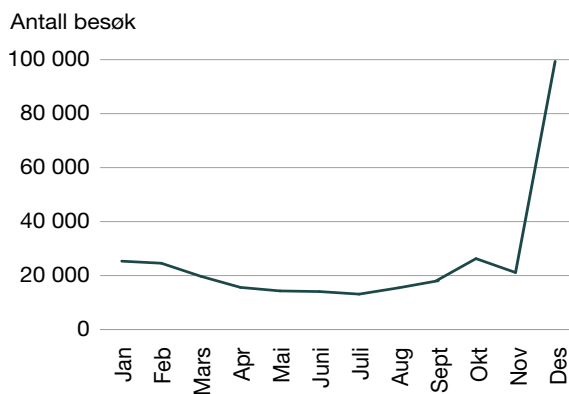
Mot slutten av 2021 ble bostøtten ytterligere styrket som følge av de høye strømprisene. Det ble innført midlertidige egenandels- og formuesatser med virkning fra desembervedtaket 2021. I overkant av 86 000 husstander mottok bostøtte og dermed også 139 millioner kroner i strømstøtte i desember 2021.

### Aktiv bruk av Husbankens bostøttekalkulator

På Husbankens nettsider finner publikum en kalkulator der det er enkelt å beregne hva man kan få i bostøtte. Dette gir potensielle søkere raskt en tilbakemelding om det er hensiktsmessig å sende inn en søknad, noe som er tidsbesparende både for søker og kommunale saksbehandlere.

Kalkulatoren har vært mye brukt gjennom hele året, og i perioden januar til november var i snitt nesten 20 000 besøkende innom kalkulatoren hver måned. I desember var det 100 000 besøkende i forbindelse med at inntektsgrensene ble økt, og husstander ble oppfordret til å søke bostøtte som følge av de høye strømprisene. Se figur.

Antall brukere av bostøttekalkulatoren per måned i 2021



### Begge foreldre likestilles der barn har delt fast bosted

Fra 1. juni ble det gjort endringer i bostøtteforskriften, slik at begge foreldre kan regne med barnet i en eventuell bostøttesøknad. I vedtak for november som ble utbetalt i desember var det 118 saker med delt fast bosted som omfattet 167 barn.

### Opplæring av ansatte i kommunene

2021 var et år preget av at mye av kommunenes arbeid foregikk hjemmefra. For å bidra til en kontinuerlig og god opplæring av kommunene under disse forholdene, har Husbanken hatt fem webinarer for kommunens bostøttesaksbehandlere. Alle hadde svært god deltakelse.

### Flere søker bostøtte elektronisk

82 prosent av bostøttesøknadene ble sendt inn elektronisk i 2021 mot 79 prosent i 2020. I desember 2021 søkte 87 prosent elektronisk.

### Etterkontroll av meldepliktige inntekter

I 2021 etterkontrollerte Husbanken meldepliktige inntekter og formue for året 2020. Meldepliktige inntekter er kapital-, nærings- og utenlandsinntekter, som søker selv har et ansvar for å oppdatere i bostøttesøknaden. Ved etterkontrollen fikk 2803 bostøttlemottakere utbetalt 12,7 millioner kroner, mens 2686 bostøttlemottagere fikk varsel om å innbetale i alt 37,4 millioner kroner.

### Etterkontroll av studenter

I november 2021 sendte Husbanken ut forhåndsvarsel til 660 studenter som hadde mottatt bostøtte i 2019 og 2020. Samlet krav var 4,2 millioner kroner. Etterkontrollen finner saker som ikke blir fanget opp i den månedlige kontrollen Husbanken har mot Lånekassen, f.eks. der studenten har søkt studiestøtte sent og fått en etterbetaling.

### Innspill til ekspertutvalgets arbeid

I 2020 ble det nedsatt et ekspertutvalg som skal evaluere bostøtteordningen. Husbanken har bidratt aktivt med utredninger, beregninger og statistikk inn i dette arbeidet gjennom 2021. Utvalget skal levere sin rapport i mai 2022.

Se mer om bostøtte i [vedlegg 1: Analyse av bostøtte](#).

## Økt bruk av startlån

**Lånerammen på 20 milliarder kroner i 2021 var én milliard kroner lavere enn i 2020. Kommunene fikk innvilget 14,6 milliarder kroner i startlån. Det var 1,4 milliarder kroner mer enn i 2020. Husbanken ga lån til å bygge og oppgradere 2772 boliger inkludert studentboliger i 2021, mot 4994 boliger i 2020.**

### Totalt 2772 boliger ble lånefinansiert i 2021

Tilnærmet hele lånerammen på 20 milliarder kroner ble brukt, og det ble gitt lån til alle formål.

Startlån har førsteprioritet innenfor lånerammen og er det viktigste økonomiske virkemidlet for at vanskeligstilte skal bli eier av egen bolig. Alle søknader om startlån fra kommunene til Husbanken ble innvilget, totalt 14,6 milliarder kroner.

Husbanken ga tilsagn om nær fem milliarder kroner til å fremskaffe og oppgradere 2772 boliger gjennom lån til utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, lån til boligkvalitet og lån til studentsamskipnader og -boligstiftelser. I 2020 ble gitt det tilsagn om 7,3 milliarder kroner i lån til 4994 boliger. Se [tabell 3.1](#).

### Flere husstander fikk utbetalt startlån

Kommunene mottok 37 000 søknader om startlån

for til sammen 34,3 milliarder kroner. Det var 2000 færre søknader enn i 2020. Kommunene utbetalte 13,5 milliarder kroner i startlån, en økning på 1,7 milliarder kroner sammenlignet med 2020.

7391 husstander fikk utbetalt startlån. Det var 353 flere husstander enn i 2020. Gjennomsnittlig lån til kjøp av bolig i 2021 var to millioner kroner, opp fra 1,9 millioner kroner i 2020. Startlånets andel av kjøpesummen for boligene økte fra 89 til 90 prosent fra 2020 til 2021.

61 prosent av de som fikk utbetalt startlån, bodde i leiebolig. Det var en nedgang på ett prosentpoeng fra 2020. Av de totalt 4489 husstandene som flyttet fra leie- til eiebolig var 2786 barnefamilier. Av totalt antall husstander som flyttet fra leie- til eiebolig, flyttet 813 av dem fra en kommunal leiebolig og 3676 fra en privat leiebolig, herav henholdsvis 374 og 2412 barnefamilier.

Tabell 3.1 Lån til startlån, utleieboliger, boligkvalitet, studentboliger og barnehager. Antall og millioner kroner. 2020–2021

	2020		2021	
	Låneramme 21 milliarder kroner	Låneramme 20 milliarder kroner	Låneramme 21 milliarder kroner	Låneramme 20 milliarder kroner
	Tilsagnsbeløp	Antall boliger	Tilsagnsbeløp	Antall boliger
Startlån fra kommunene <sup>1)</sup>	13 209	7 038	14 608	7 391
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte <sup>2)</sup>	714	310	1 328	538
Lån til boligkvalitet	5 180	2 598	2 607	1 249
Lån til studentboliger <sup>3)</sup>	1 441	2 086	1 000	985
Lån til barnehager	427	–	246	–
<b>Totalt</b>	<b>20 971</b>	<b>12 032</b>	<b>19 789<sup>4)</sup></b>	<b>10 163</b>

<sup>1)</sup> Antall boliger finansiert med startlån fra kommunene.

<sup>2)</sup> Det ble i tillegg gitt tilskudd til utleieboliger uten lån til 348 boliger i 2020 og 207 boliger i 2021.

<sup>3)</sup> Antall studentboliger med lån oppgis som boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

<sup>4)</sup> Et tilsagn om startlån ble redusert med 200 millioner kroner mot slutten av året. Samtidig var andre lånesøknader, som var under behandling, ikke klare for tilsagn i 2021.

985 husstander fikk til sammen 1,1 milliarder kroner i startlån til å refinansiere dyre lån for å kunne beholde boligen. Antall husstander er tilnærmet uendret fra 2020, men med en liten nedgang i antall barnefamilier fra 546 til 523. 13 prosent av antall utbetalte startlån fra kommunene var til refinansiering mot 14 prosent i 2020. Andelen startlån til refinansiering fortsatte å synke.

56 prosent av de som fikk utbetalt startlån i 2021 valgte å binde renten. Det var en økning på seks prosentpoeng fra 2020. 40 prosent av startlånene som ble utbetalt i 2021 hadde nedbetalingstid på mellom 31 og 50 år.

55 prosent av avslagene på søknad om startlån begrunnes med at søker ikke er økonomisk vanskeligstilt, eller at søker mangler betjeningsevne. 31 prosent fikk avslag med begrunnelsen «Annet». Husbanken har kartlagt hvordan kommunene bruker denne avslagskategorien for å øke informasjonsverdien i statistikken. Husbanken er i dialog med kommunene om tiltak, som å innføre flere og mer presise avslagskategorier, og presiseringer i avslagsbrev på startlån.

Fra 2020 har kommunene en generell adgang til å reutlåne startlån som et alternativ til å nedbetale ekstraordinært. Husbanken mottok 2,8 milliarder kroner i ekstraordinære avdrag og innfrielser av startlån i 2021.

Husbanken vil i sin dialog med kommunene informere og oppfordre til aktiv bruk av ekstraordinære innbetalinger til nye startlån.

Se mer om startlån i [vedlegg 2: Analyse av startlån](#).

**Utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet**

Husbanken kan gi lån og tilskudd for å framskaffe egnede utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligene skal ha tilfredsstillende standard, funksjoner og lokalisering. Nye utleieboliger framskaffes gjennom kjøp, nybygging og ombygginger.

Ved utgangen av 2020 var det totalt 108 360 kommunalt disponerte boliger. Det er en nedgang på 1135 boliger fra 2019. Fra en topp i 2017 er antall boliger redusert med 2634 (tall fra KOSTRA).

**Kommunalt disponerte utleieboliger**

Tilsagnsrammen for tilskudd til utleieboliger på 163 millioner kroner var fullt utnyttet i oktober. Husbanken ba deretter kommunene om å avvente med å søke til 2022.

Husbanken ga tilsagn om lån og tilskudd til totalt 745 kommunalt disponerte utleieboliger mot 658 boliger i 2020. Det ble gitt 163 millioner kroner i tilskudd til 249 boliger. I 2020 ble det gitt 283 millioner kroner i tilskudd til 391 utleieboliger.

Det ble gitt tilsagn om 1,25 milliarder kroner i lån til 496 utleieboliger uten tilskudd. I 2020 ble det gitt 633 millioner kroner i lån til 267 boliger uten tilskudd. Se [tabell 3.2](#).

Tabell 3.2 Tilskudd og lån til kommunale utleieboliger. Antall boliger og millioner kroner. 2020–2021<sup>1)</sup>

	2020			2021		
	Tilskuddsbeløp	Lånebeløp	Antall boliger	Tilskuddsbeløp	Lånebeløp	Antall boliger
Tilskudd	257	0	348	145	0	207
Lån	0	633	267	0	1 251	496 <sup>2)</sup>
Tilskudd og lån	26	81	43	18	77	42
<b>Totalt</b>	<b>283</b>	<b>714</b>	<b>658</b>	<b>163</b>	<b>1 328</b>	<b>745</b>

<sup>1)</sup> Lån til utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet ble eget låneformål f.o.m. 2020.

<sup>2)</sup> Det ble gitt 267 millioner kroner i lån til utleieboliger til vanskeligstilte til 87 omsorgsboliger med investeringstilskudd. Det reelle antall utleieboliger til vanskeligstilte som ble finansiert kun med lån er derfor 409 og totalt antall utleieboliger til vanskeligstilte er 658.

Av alle tilsagn om tilskudd til utleieboliger ble det gitt 13 millioner kroner til 30 boliger som er tilrettelagt for personer med ruslidelser og psykiske lidelser. Det var en nedgang fra året før da det ble gitt tilskudd til 54 boliger. Det ble i tillegg gitt investeringstilskudd til 17 omsorgsplasser som er tilrettelagt for personer med tilsvarende utfordringer. Kommunene velger selv hvordan de ønsker å disponere boligene til personer i målgruppen.

#### Avtaler om tilvisning og tildeling

Private selskaper og andre som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte, kan få finansiering med lån og tilskudd, forutsatt at det inngås en langvarig avtale med kommunen om bruk av boligene. Ved tildelingsavtaler finansieres boligene med lån og tilskudd til utleieboliger fra Husbanken. Kommunen skal tildele alle boligene i minst 30 år. Ved tilvisningsavtaler finansieres boligene med lån fra Husbanken. Kommunene skal tilvise 40 prosent av boligene i minst 20 år.

#### Trygt å leie i Skien



Foto: Steinar Moe AS

På Klosterøya i Skien sentrum reiser det seg en ny bydel med 240 utleieboliger. Husbanken har så langt lånefinansiert 77 innflyttede boliger med til sammen 254,4 millioner kroner. Med tidsbestemte leiekontrakter og garanti mot husleieøkning ut over indeks, skal prosjektet bidra til at leiebolig er et trygt og forutsigbart alternativ til å eie. Utbygger har inngått tilvisningsavtale med kommunen.

Leieprisene varierer fra 6500 kroner i måneden for 1-roms på 32 kvadrat til 14 000 kroner for 4-roms på 94 kvadrat. Høsten 2022 ferdigstilles 67 nye leiligheter med lånebeløp på inntil 132 millioner kroner.

Av de 745 nye kommunalt disponerte boligene som ble fremskaffet på landsbasis i 2021, ble 288 boliger fremskaffet gjennom samarbeid og avtaler med kommunene. Herav ble 178 boliger etablert gjennom tilvisningsavtaler. Av disse var 89 boliger i et prosjekt for eldre på Jessheim. 110 boliger ble fremskaffet gjennom tildelingsavtaler.

Det gjøres oppmerksom på at det ble gitt lån til utleieboliger til vanskeligstilte i stedet for lån til omsorgsboliger i én lånesak. Det har medført at 87 boliger er feilregistrert som utleieboliger med tildelingsavtale, og at totalt antall utleieboliger til vanskeligstilte og totalt antall boliger med lån fra Husbanken viser 87 boliger for mye ([tabell 3.2](#) og [tabell 3.1](#)). Det ble gitt investeringstilskudd til de 87 omsorgsboligene, og boligene inngår i totalt antall omsorgsboliger i [tabell 3.8](#) under delkapittelet om investeringstilskuddet.

#### Færre boliger finansiert med lån til boligkvalitet

Lån til boligkvalitet gis til prosjekter med høyere krav til tilgjengelighet og/eller miljø enn kravene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift. Det ble gitt tilsagn om 2,6 milliarder kroner i lån til 1249 boliger med høye kvalitetskrav, herav 250 millioner kroner til oppgradering av 477 boliger.

Tilsagnsbeløp til og antall boliger med kvalitetskrav ble halvert sammenlignet med 2020. Størst nedgang var det i tilsagnsbeløp til nye miljøvennlige boliger med henholdsvis 57 og 67 prosent. Se [tabell 3.3](#).

Flere faktorer kan ha påvirket nedgangen i søknader etter lån til boligkvalitet i 2021. I 2020 var det ekstra oppmerksomhet på Husbankens lån som et verktøy for å stimulere aktiviteten i byggenæringen i forbindelse med utbruddet av koronapandemien. Pandemien fortsatte i 2021, og flere forhold som kunne påvirke søknadsinngangen ble etter hvert mer gjeldende.

En betydelig økning i byggekostnadene og til tider leveranseutfordringer har påvirket aktiviteten. Samtidig er det grunn til å tro at kapasiteten i perioden har blitt redusert som følge av mindre tilgang til utenlandsk arbeidskraft. Bransjen har påpekt at uforutsigbarheten knyttet til Husbankens rammer er en stor utfordring.

Tabell 3.3 Lån til boligkvalitet fordelt på formål. Antall og millioner kroner. 2020–2021

	2020		2021	
	Tilsagnsbeløp	Antall boliger	Tilsagnsbeløp	Antall boliger
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	2 650	1 142	1 149	379
Lån til oppføring av boliger med tilgjengelighetskrav	2 042	691	1 208	393
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	488	765	250	477
<b>Totalt</b>	<b>5 180</b>	<b>2 598</b>	<b>2 607</b>	<b>1 249</b>

Det ble gitt lån til boligkvalitet til oppføring av 772 nye boliger. 401 boliger oppfylte kravene til miljøvennlige boliger og 567 boliger til livsløpsboliger, herav oppfylte 196 boliger kravene både til miljøvennlige- og livsløpsboliger. Se [tabell 3.4](#).

#### Miljøkvaliteter i Haugesund



Illustrasjon: Odd Hansen AS

Smedasundet 1 i Haugesund er et nybyggingsprosjekt med totalt 150 leiligheter fordelt på syv blokker. I 2021 har Husbanken finansiert åtte av 17 leiligheter i siste byggetrinn. Leilighetene er mellom 61 og 98 kvadrat og er priset fra 2 990 000 til 4 590 000 kroner.

Leilighetene tilfredsstillte Husbanken miljøkrav i lån til boligkvalitet bl.a. innen kildesortering, ingen bruk av fossilt brensel under bygging og fleksible romløsninger. Lånebeløpet i 2021 er totalt 19,8 millioner kroner, og leilighetene blir ferdige i 2023.

Tilsagn om lån til oppgradering av boliger nasjonalt ble halvert sammenlignet med 2020. Antall boliger ble redusert fra 765 boliger i 2020 til 477 boliger i 2021. 96 prosent av boligene som fikk lån til oppgradering tilfredsstilte krav til både energi og tilgjengelighet, totalt 457 boliger. Se [tabell 3.5](#).

Tabell 3.4 Lån til nye boliger, fordelt etter kvalitetskrav. Antall og andel. 2021

	Antall	Andel av totalt antall boliger med lån til oppføring	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp til oppføring
Miljø	205	27 %	558	24 %
Tilgjengelighet	371	48 %	1 091	46 %
Miljø og tilgjengelighet	196	25 %	708	30 %
<b>Totalt</b>	<b>772</b>	<b>100 %</b>	<b>2 357</b>	<b>100 %</b>

Tabell 3.5 Lån til oppgradering av eksisterende boliger, fordelt etter kvalitetskrav. Antall, andel og millioner kroner. 2021

	Antall boliger	Andel av totalt antall boliger med lån til oppgradering	Tilsagnsbeløp	Andel av samlet tilsagnsbeløp til oppgradering
Energi og tilgjengelighet	457	96 %	236	94 %
Energi	6	1 %	9	4 %
Tilgjengelighet	14	3 %	5	2 %
<b>Totalt</b>	<b>477</b>	<b>100 %</b>	<b>250</b>	<b>100 %</b>

### Lån til studentboliger

Husbanken gir lån til å bygge nye studentboliger og til oppgradering. I 2021 ga Husbanken tilsagn om lån til begge formål med til sammen én milliard kroner til 985 studentboliger. Lån til bygging av nye studentboliger økte med 80 millioner kroner sammenlignet med 2020.

Se mer om studentboliger på [side 38](#).

### Siste år med lån til private barnehager

Stortinget hadde vedtatt at lån til private barnehager skulle avvikles fra og med 2021, og det var ikke avsatt budsjettmidler. Et nytt stortingsvedtak i juni åpnet for finansiering innenfor lånerammen med inntil 250 millioner kroner ut 2021. Det ble gitt tilsagn for 246 millioner til 640 barnehageplasser.

### Tilskudd til heis

Husbanken ga 46 millioner kroner i tilskudd til to søknader om etterinstallering av heis i Elverum og Årdal, som totalt omfattet 198 boliger. Gjennomsnittlig tilskuddsandel var på 50 prosent av investeringskostnaden. I de to borettslagene som fikk tilskudd, var det 108 og 90 leiligheter. Andel beboere over 60 år var henholdsvis 56 og 26 prosent.

Til prosjektering av heis ble det gitt om lag 0,4 millioner kroner til tre søknader med totalt 130 boliger. Tilsagnsrammen for heis ble disponert fullt ut.

I 2021 ble 16 heiser ferdig etterinstallert. Heisene betjener til sammen 228 boliger.

### Kvalitet for hele livsløpet i Bodø



Foto: Gunvald Johansen Bygg AS

Kystparken i Bodø er en større feltutbygging i sentrum med nye eneboliger, rekkehus og leiligheter over flere byggetrinn. Husbanken har foreløpig forhåndsgodkjent 70 blokkleiligheter mellom 40 og 63 kvadratmeter for lån til boligkvalitet med livsløp i 2021 (bak til venstre i bildet).

Leilighetene selges for mellom 2 190 000 og 3 490 000 kroner. I tillegg til minstekravet til livsløpsbolig får leilighetene heis og to boder hver. Lånebeløpet på de 70 leilighetene er inntil 151,3 millioner kroner.

### Stabilt antall boliger med tilskudd til tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering kan gi grunnlag for å søke om lån til oppgradering. I 2021 ga Husbanken 4,8 millioner kroner i tilskudd til å tilstandsvurdere nær 6500 boliger. Det var en nedgang på 400 boliger fra 2020, men fortsatt 1500 flere boliger enn i 2019. Tilsagnsrammen ble disponert fullt ut, og det ble overført søknader for 0,9 millioner kroner til behandling i 2022. Søknadene omfatter til sammen 1693 boliger.

Tabell 3.6 Tilskudd til etterinstallering og prosjektering av heis. Millioner kroner og antall. 2019–2021

	År	Tilsagnsbeløp	Antall heiser	Antall boenheter betjent
Etterinstallering	2019	48	42	479
	2020	38	23	262
	2021	46	24	198
Prosjektering	2019	2	46	939
	2020	1	12	298
	2021	0,4	13	130





## Lavere etterspørsel etter investeringstilskudd

**Byggekostnadene per sykehjemsplass økte med 22,5 prosent fra 2020 til 2021. Alle som søkte om investeringstilskudd i 2021 har fått innvilget søknadene. Husbanken ga tilsagn til 518 omsorgsboliger og 424 sykehjemsplasser. For å stimulere til bedre og mer helhetlige behovsvurderinger for de mest kostnadskrevende tilbudene i kommunene, innføres det plankrav ved søknad om investeringstilskudd fra 2022. Husbanken har derfor gjennomført opplæring overfor kommunene i 2021.**

### Færre tilsagn til omsorgsboliger og sykehjem

Opprinnelig tilsagnsramme for investeringsstilskuddet var 3,7 milliarder kroner, fordelt på 2,8 milliarder kroner til rehabilitering m.v. og 900 millioner kroner til netto tilvekst. I nysalderingen i desember ble rammene redusert til henholdsvis 1,2 milliarder kroner og 700 millioner kroner.

Husbanken ga tilsagn for 1,6 milliarder kroner til 518 omsorgsboliger og 424 sykehjemsplasser i 2021. Det er en nedgang i antall plasser på 26 prosent for omsorgsboliger og 29 prosent for sykehjemsplasser sammenlignet med 2020.

Ved inngangen til 2021 rapporterte kommunene om behov for tilsagn knyttet til konkrete prosjekter til cirka 1250 omsorgsboliger og cirka 1050 sykehjemsplasser. Søknadsinngangen ble imidlertid langt lavere. Husbanken mottok i 2021 søknader om investeringstilskudd til 472 omsorgsboliger og 427 sykehjemsplasser.

### Årsaker til endret etterspørsel

Økt satsing på forebyggende innsats og hjemmebasert omsorg, påvirker behovet for kommunale botilbud. Det opplyste kommunene i Agenda Kaupang sin kartleggingen av årsaker til nedgangen i etterspørselen. Kommunesammenslåinger, koronapandemien samt økte byggekostnader knyttet til omsorgsboliger og sykehjemsplasser kan også ha påvirket etterspørselen i 2021.

### Økte byggekostnader for sykehjem og omsorgsboliger

I perioden 2017 til 2021 økte byggekostnadene knyttet til omsorgsboliger og sykehjem med gjennomsnittlig 8,4 prosent per år. Størst økning var det fra 2020 til 2021 med 9,8 prosent for omsorgsboliger og 22,5 prosent for sykehjem. Økningen de siste årene kan ses i sammenheng med økningen av kostnader på byggematerialer blant annet som en konsekvens av koronapandemien. Se [tabell 3.7](#).

Tabell 3.7 Gjennomsnittlige byggekostnader per sykehjemsplass og omsorgsbolig. Tusen kroner. 2017–2021

	Omsorgsbolig	Sykehjemsplass
2017	3 703	3 367
2018	3 468	4 191
2019	3 893	3 998
2020	4 101	4 036
2021	4 501	4 943

### Eieboliger til personer med nedsatt funksjonsevne

Investeringstilskuddet kan brukes til å finansiere boliger som beboere kan eie selv. I 2021 ga Husbanken tilsagn om investeringstilskudd til elleve omsorgsboliger som beboerne skal eie selv. Boligene er fordelt på to ulike prosjekter. Det er personer med nedsatt funksjonsevne innenfor målgruppen utviklingshemmet eller annen funksjonshemming som skal eie boligene.

Kartlegging av utviklingshemmedes bosituasjon i 2021<sup>a)</sup>, viser at eierandelen er langt lavere blant utviklingshemmede enn i befolkningen for øvrig. Anslaget er at cirka 25 prosent av utviklingshemmede som bor for seg selv eier egen bolig, og at det er flest eiere blant de som har minst behov for hjelp.

Blant de som har behov for helsetjenester er eierandelen lavere. Tallene viser at ti prosent av de som bor i bofelleskap eier selv.

Kommunene kan med fordel se flere statlige virkemidler i sammenheng for å hjelpe flere personer med nedsatt funksjonsevne til selv å velge hvordan de vil bo og til å eie boligen selv.

Når kommunene selger nye omsorgsboliger til borettslag og tilfører inntektene fra investerings-tilskuddet og momskompensasjonen til prosjektet, 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.

#### Kjøpte egen leilighet med startlån



Foto: Kjell Inge Søreide/Sørlandet bbl

Ida Maria Romsvik (21) og Linn Vaishali Brådland (24) er to av syv unge beboere i nybygde Smibakken borettslag i Lindesnes. Ved hjelp av startlån har de kjøpt hver sin leilighet på 60 kvadrat for 2,1 millioner kroner. Prisen inkluderer et stort fellesrom med kjøkken, trimrom samt et personalrom som beboerne leier til kommunen og deres omsorgsarbeidere.

Lindesnes kommune tildelte investeringstilskudd og momskompensasjon til borettslaget. Det gjorde at salgsprisen på leilighetene ble halvert.

#### Innføring av plankrav fra 2022

Det nye plankravet skal stimulere til bedre og mer helhetlige behovsvurderinger knyttet til de mest kostnadskrevende tilbudene i kommunene. Plankravet skal lede til kunnskap om egen situasjon, og til at kommunene utvikler planer for å møte behovene i hele bo- og tjenestetrappen.

I 2021 har Husbanken lagt til rette for at kommunene skal kunne følge det nye plankravet. Blant annet er det utviklet et digitalt modulbasert kurs og opprettet en samleside på husbanken.no med planleggingsverktøy, sentral statistikk, veiledning i tillegg til dialogverktøy og plankravskjemaer.

I slutten av november ble det gjennomført en nasjonal konferanse om plankravet for 600 deltagere fra kommunene, statsforvalterne og NAV med flere. Evalueringen av konferansen viste at deltagerne var svært fornøyde eller fornøyde med det faglige innholdet, og at de vurderte den totale nytteverdien som høy.

#### Sikkerhets- og velferdsteknologi

På oppdrag fra Husbanken gjennomførte Høgskulen på Vestlandet opplæring av Husbankens ansatte i velferdsteknologi og e-helse. Høgskulen utviklet også en veileder for kommunene om teknologiløsninger som kan ivareta sikkerhet og trygghet for beboere og ansatte i sykehjem og omsorgsboliger.

#### Trygghetsboliger

I 2020 ga Helse- og omsorgsdepartementet Husbanken i oppdrag å utrede et nytt konsept: «trygghetsboliger». Oppdraget ble levert samme høst. I juni 2021 sendte departementet ut en høring om forslag til forskrift for det nye investeringstilskuddet. Tilskudd til trygghetsboliger ble foreslått som en pilot i 2022, og ordningen skulle avgrenses til distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6<sup>b)</sup>.

Sommeren 2021 fikk Husbanken i oppdrag å forberede innføring av tilskudd til trygghetsboliger med virkning fra 1. januar 2022. Arbeidet ble igangsatt, men forslaget til pilot ble trukket i Prop. 1 S Tillegg 1 (2021–2022), jf. Innst. 11 S (2021–2022).

### Ny storstue med sykehjem i Åfjord



Foto: Fosna-Folket

Julie Næss-tunet i Åfjord kommune er et sykehjem samlokalisert med bibliotek, legekontor, servicekontor og arbeidsfelleskap. Den splitter nye storstua i sentrum er på totalt 3000 kvm. På det sertifiserte Livsgledehomeet bor det 17 fornøyde beboere.

Kostnadene for sykehjemsplassene på totalt 133 millioner kroner er finansiert med 31 millioner kroner i investeringstilskudd. Dette utgjør over 1,8 millioner per sykehjemsplass.



Foto: Åfjord kommune

### Antall institusjonsplasser har gått ned

I femårsperioden 2016 til 2020 har Husbanken utbetalt investeringstilskudd til 5052 sykehjemsplasser og andre typer institusjonsplasser. I samme periode er antall institusjonsplasser i Norge gått ned med vel 950 plasser til rundt 41 300 institusjonsplasser<sup>c)</sup>.

I denne perioden har institusjonsplasser med finansiering fra Husbanken bidratt til å forhindre en større nedgang i antall plasser. Investeringstilskudd fra Husbanken har blitt gitt til både rehabilitering av eksisterende plasser og bygging av nye plasser.

Tabell 3.8 Sum antall omsorgsplasser som fikk tilsagn om tilskudd fordelt på omsorgsboliger, og sykehjemsplasser. Antall og millioner kroner. 2012–2021

	Omsorgsboliger	Sykehjemsplasser	Sum antall omsorgsplasser	Samlet tilsagnsbeløp
2012	490	675	1 165	1 099
2013	667	711	1 378	1 424
2014	1 030	1 433	2 463	3 603
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

### Referanser

<sup>a)</sup> Utviklingshemmedes bosituasjon 2021 utarbeidet av NTNU samfunnsforskning

<sup>b)</sup> Sentralitetsindeksen - SSB

<sup>c)</sup> Færre private sykehjemsplasser (ssb.no)



## Høyt aktivitetsnivå på studentboligbyggingen

**Byggekostnadene har steget kraftig det siste året. Ekstratilskuddet for å stimulere til oppgradering av flere eksisterende studentboliger, førte til at 194 hybelenheter ble oppgradert i 2021. Kunnskapsdepartementet ga tilskudd til å bygge 1650 nye hybelenheter i 2021. 857 hybelenheter ble ferdigstilt og tatt i bruk.**

### Høy aktivitet

Tilskudd fra Kunnskapsdepartementet og lån fra Husbanken til å bygge nye studentboliger, bidrar til å gi studenter et rimelig og forutsigbart boligtilbud. Husbanken gir også lån til oppgradering av studentboliger. I 2021 ga Kunnskapsdepartementet tilsagn om 598 millioner kroner i tilskudd til 18 nye studentboligprosjekter. Prosjektene omfattet totalt 1650 hybelenheter, noe som var i samsvar med tildelt budsjett.

I 2020 og 2021 ble det bygget og oppgradert mange studentboliger. Noe av årsaken var 250 millioner kroner til et ekstraordinært tilskudd til oppgradering av eksisterende studentboliger. Tilskuddet ble gitt høsten 2020 som et tiltak for å stimulere til økt sysselsetting og aktivitet i byggenæringen, for å redusere de negative konsekvensene av koronapandemien. 194 hybelenheter ble ferdigstilt i 2021 med tilskudd til oppgradering. Totalt ble det ferdigstilt 857 nye hybelenheter.

### Studenter sparer strøm i oppgraderte hybler



Foto: SiO

På Kringsjø i Oslo har Studentsamskipnaden (SiO) fått tilskudd til å oppgradere tre identiske lavblokker med 63 hybler i hver. Nye vinduer og ytterdører, tilleggisolering og balansert ventilasjonsanlegg har forbedret energiklassen fra G til D. Det reduserer behovet for strøm til oppvarming. I tillegg har hyblene fått nye bad, nye kjøkken og nytt elektrisk anlegg. Prosjektkostnadene per bygg beløp seg til 37,3 millioner kroner, og SiO fikk 13 millioner i tilskudd per bygg fra det ekstraordinære tilskuddet til oppgradering av studentboliger.

### Nedgang i lån til oppgradering av studentboliger

Samlet ga Husbanken tilsagn om 1 milliard kroner i lån til 985 studentboliger i 2021. Det var en nedgang på 441 millioner kroner fra året før. Nedgangen skyldes en halvering av lån til oppgradering, som var svært høyt i 2020 som følge av den ekstraordinære bevilgningen til tilskudd til oppgradering.

### Økning i lån til oppføring av nye studentboliger

Lån til å bygge nye studentboliger har hatt en økning på 79 millioner kroner. Av samlet tilsagn om lån i 2021, ble 721 millioner kroner gitt til fire studentboligprosjekter uten tilskudd med totalt 638 boliger. Åtte prosjekter med totalt 347 boliger ble fullfinansiert med 279 millioner kroner i lån i tillegg til tilskudd. Det var ingen prosjekter i privat regi som fikk innvilget lån fra Husbanken i 2021.

Retningslinjen for hva som skal inngå som godkjente kostnader for hver hybelenhet ble endret i 2021. Utgifter til tomteervervelse kan holdes utenfor kostnadsrammen fra og med 2021. Ingen av de åtte prosjektene som ble fullfinansiert av Husbanken i 2021 holdt kostnader knyttet til tomteervervelse utenfor kostnadsrammen.

### Landets største massivtreprosjekt i Ås



Foto: Husbanken

Studentsamskipnadene er ledende innen bygging i massivtre. Samskipnaden i Ås har bygget og tatt i bruk landets største studentboligprosjekt i massivtre på 795 hybelenheter. Boligene ligger i ni nybygg og er fordelt på singelleiligheter, bofellesskap, parleiligheter og familieleiligheter.

### Studentboligoversikt

I samarbeid med studentsamskipnadene har Husbanken etablert en oversikt over den samlede studentboligmassen. Ved utgangen av 2021 omfattet oversikten rundt 44 000 hybelenheter. Studentboligoversikten er tilgjengelig på Husbankens nettsider.

### Betydelig økte byggekostnader

Byggekostnadene til studentboligerprosjekter steg med 6,2 prosent i 2021. De økte byggekostnadene slår ut i økte entrepriser. Sammen med et stramt arbeidsmarked kan dette påvirke igangsettelsen av studentboligprosjekter som allerede har fått tilsagn, da tilskuddet vil dekke en stadig mindre del av total kostnaden. De økte byggekostnadene vil også kunne påvirke igangsettelsen av nye prosjekter.

Tabell 3.9 Tilskudd til nye og ferdigstilte hybelenheter. Tilsagn og utbetalt. Antall og millioner kroner. 2017–2021<sup>1)</sup>

	Antall nye hybelenheter <sup>2)</sup>	Tilsagnsbeløp	Antall ferdigstilte hybelenheter <sup>2)</sup>	Utbetalt beløp
2017	2 500	686	1 302	234
2018	2 188	715	1 533	263
2019	1 448	453	726	659
2020	2 020	740	1 371	300
2021	1 650	598	857	182

<sup>1)</sup> Tabellen inkluderer ikke tilskudd til oppgraderingsprosjekter. I 2021 ble det ferdigstilt 194 hybelenheter med det ekstraordinære tilskuddet til oppgradering gitt i 2020.

<sup>2)</sup> «Nye hybelenheter» er hybelenheter som har fått tilsagn om tilskudd fra KD i perioden. «Ferdigstilte hybelenheter» er nye hybelenheter som er blitt ferdigstilt i perioden.

Tabell 3.10 Lån til studentboliger fordelt på bygging og oppgradering. Antall og millioner kroner. 2017–2021

	Totalt antall og tilsagn om lån		Lån til nye studentboliger		Lån til oppgradering	
	Antall boenheter <sup>1)</sup>	Tilsagnsbeløp	Antall boenheter	Tilsagnsbeløp	Antall boenheter	Tilsagnsbeløp
2017	932	810	641	596	291	214
2018	725	444	378	274	347	170
2019	2 951	1 930	2 234	1 526	717	404
2020	2 086	1 441	666	511	1 420	930
2021	985	1 000	647	590	338	410

<sup>1)</sup> Boenheter kan inneholde flere hybelenheter.

Tabell 3.11 Utvikling i byggekostnader. 2015–2021

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Byggekostnadsindeks	Boligblokk i alt	100,0	102,4	105,2	108,8	111,8	114,1	121,1
Endring fra forrige år (prosent)	Boligblokk i alt	2,1	2,4	2,7	3,4	2,7	2,0	6,2

Kilde: SSB/Statistikkbanken





## Fra oppfølging av utvalgte kommuner til helhetlig tilbud til alle

**Husbanken har fulgt opp nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken, Alle trenger et trygt hjem. Kommunene har økt startlånsopptak og brukt mer virkemidler i distriktene. Etterspørselen etter tilskudd til utleieboliger var større enn tilgjengelig ramme. De digitale løsningene gjorde kommunene mer selvbetjente.**

### Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken er iverksatt

Kommunene har en sentral rolle i å nå målene i den nasjonale strategien. Husbanken støtter opp om kommunenes arbeid, både økonomisk og faglig. For å iverksette den nasjonale strategien, implementerte Husbanken en ny strategi for samarbeid med kommunene. Den erstatter kommuneprogrammet som ble avsluttet ved utgangen av 2020.

Endringen betyr at Husbanken nå gir alle kommuner et helhetlig tilbud tilpasset den enkelte kommunes behov, mens man tidligere hadde systematisk oppfølging av 70 programkommuner. 342 kommuner brukte Husbankens behovsmelding (digitalt system for innmelding av behov for økonomiske virkemidler) i 2021 mot 310 i 2020.

Husbanken har arbeidet systematisk for å gjøre den nasjonale strategien kjent både internt og eksternt. Det er arrangert flere webinarer, og Husbanken har hatt nær dialog med kommunene om hvordan virkemidlene kan brukes for å nå målene i strategien.

### Flere skal kunne eie egen bolig

At flere skal kunne eie egen bolig er mål nr. 1 i den nasjonale strategien. Startlån til vanskeligstilte som ikke får lån i ordinær bank, er det viktigste virkemiddelet Husbanken har for å nå dette målet. Startlånet har hatt førsteprioritet innenfor lånerammen.

Kommunene har økt startlånsopptaket, og alle søknader om startlån fra kommunene til Husbanken ble innvilget. Husbanken har utbetalt totalt 14,6 milliarder kroner til 295 kommuner. Det var 1,4 milliarder kroner mer enn i 2020. Distriktskommuner tok opp i underkant av 200 millioner mer startlån

i 2021 sammenlignet med 2020. Kommunene har utbetalt 7391 startlån til vanskeligstilte på boligmarkedet, det var 353 flere husstander enn i 2020.

Husbanken fortsatte sin satsing på barna først, for at flere barnefamilier skal bo bedre (les mer om Husbankens arbeid med Barna først på [side 23](#)). Antall startlån til barnefamilier økte fra 4083 i 2020 til 4235 i 2021.

Utviklingshemmede har vært en prioritert målgruppe i 2021 i tråd med den nasjonale strategien. I 2021 utbetalte Husbanken investeringstilskudd til seks prosjekter, hvor 48 utviklingshemmede ble eiere av egen bolig. Tilsvarende tall i 2020 var fem prosjekter med 40 boliger.

Husbanken anslår at 922 unge uføre fikk startlån i 2021 til å kjøpe bolig. Anslaget er usikkert og beregnet på bakgrunn av husstander som har oppgitt uføretrygd som inntektstype (se vedlegg 2 Analyse av startlån). Kartlegging av utviklingshemmedes bosituasjon har vært et prioritert område i Husbankens kunnskapsarbeid i 2021 (les mer om resultatene på [side 49](#)).

### Leie skal være et trygt alternativ

I den nasjonale strategien er mål nr. 2 at leie skal være et trygt alternativ. I dialogen med kommunene har Husbanken fremhevet at det å anskaffe nye, utbedre eksisterende og selge uegnede utleieboliger er nødvendig for å ha boliger som er tilpasset målgruppene. Kommunale utleieboliger skal være av god kvalitet og i et trygt bomiljø. Tilsagnsrammen for tilskudd til utleieboliger på 163 millioner kroner ble fullt utnyttet i løpet av oktober.

Leie skal være et trygt alternativ har vært et tema på flere arrangementer i løpet av året. Eksempelvis arrangerte Husbanken digital boligsosial lederkonferanse i november med over 400 deltagere, i samarbeid med Kommunal- og moderniseringsdepartementet og kommunesektorens organisasjon (KS). Temaet for konferansen var at leie i kommunale utleieboliger skal være et trygt alternativ. Kommuner fra hele landet delte konkrete eksempler på gode løsninger og utfordringer for å oppnå gode leieboliger.

Husbankens virkemidler brukes i ulike leie-før-eie-modeller for de som ikke har tilstrekkelig betjeningsevne til et lån nå, men som vurderes å ha potensiale for å kjøpe egen bolig på sikt.

#### Leie før eie oppfyller boligdrømmen



Foto: Trønderavisa

Dag Vindsetmo og barna hans er en av syv familier som har inngått en leie-før-eie-avtale i nybygde rekkehusleiligheter på Egge i Steinkjer kommune. Leieprisen er 10 000 kroner i måneden pluss 2000 kroner i sparing. Etter fire til fem år kan familiene kjøpe leilighetene til en rabbertert 2021-pris med oppspart 15 prosent egenkapital.

Leiligheten til Vindsetmo er på 133 kvadratmeter med tre soverom, carport og bod. Den forhåndsavtalte kjøpsprisen er 2 750 000 kroner. Bokostnadene etter kjøp er beregnet til 9800 kroner i måneden inkludert fellesgjeld (1,9 prosent flytende rente, 40 års nedbetalingstid).

#### Færre kommunale boliger

Kommunene disponerte 108 360 boliger i 2020. Det er en nedgang på 1135 boliger fra 2019. Noe av nedgangen kan forklares med økt oppmerksomhet på at kommunene skal ha tilgang til boliger som er mer egnet til de ulike målgruppene. I 2020 solgte kommunene 885 kommunale boliger som er en liten økning fra 2019. Tallene for 2021 er ikke tilgjengelige per dags dato<sup>a)</sup>. I behovsmeldingen for 2021, oppga kommunene at de planla å selge i overkant av 800 boliger i løpet av fjoråret. Av disse var 120 uegnet for brukergruppen og 130 hadde behov for større oppgraderinger. 210 av utleieboligene var planlagt å skulle selges til leietakerne.

#### Sosial bærekraft i boligpolitikken

Mål nr. 3 i den nasjonale strategien omhandler sosial bærekraft i boligpolitikken. Husbanken samarbeider med kommuner, boligbyggelag, utbyggere, interesseorganisasjoner og andre statlige aktører på det boligsosiale område for å bidra til sosial og økonomisk bærekraft. Sosialt bærekraftige samfunn handler om samfunn preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning, og gode bomiljø<sup>b)</sup>.

Husbanken jobber for at sosial bærekraft skal være et premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Den sosiale boligpolitikken er viktig for å nå verdensmålene for bærekraft, og Husbanken innretter både virkemidlene og bistanden til kommunene for å øke effekten på Bærekraftsmålene (les mer om Husbankens arbeid med bærekraftsmålene på [side 20](#)).

I 2021 har Husbanken veiledet kommunene om hvordan de best kan ta boligsosiale hensyn i planleggingen. Gjennom den nye kommune-strategien og tilbud til alle kommuner, har Husbanken økt kommunenes kjennskap om adgangen til å ta distriktpolitiske hensyn i långivningen (les mer om Husbankens finansiering av boliger i distriktene på [side 57](#)).

#### Tilskudd til bolig- og områdeutvikling i byer

I 2021 tildelte Husbanken totalt 20,6 millioner kroner i tilskudd til bolig- og områdeutvikling. Kommunene Oslo, Bergen og Trondheim mottok henholdsvis 9,5, 3,2 og 7,9 millioner kroner. Tilskuddet bidro til å forberede bomiljø, deriblant å løse lokale utfordringer for innbyggerne i områder med særskilte levekårsutfordringer. Mange av tiltakene som er gjennomført er et resultat av samarbeid mellom flere kommunale enheter og lokalt næringsliv.

Alle kommunene har benyttet midler til å oppgradere fellesarealer, sykkelveier og etablere flere lekeplasser for mer sosialt fellesskap og tryggere nærmiljø.

Andre tiltak gjennomført i Oslo kommune er å

- utarbeide forprosjekt for områdeløft Furuset, særlig for å følge opp fraflyttingsproblematikk
- utarbeide en egen boligsosial strategi for bydel Gamle Oslo. Strategien er utviklet på bakgrunn av et innsikts- og forskningsarbeid som er gjort på Tøyen og Grønland
- utvikle en helhetlig utviklingsplan for Linderudområdet; «Bomiljø Linderud» og «Bo godt på Sletteløkka»
- utvikle en samordnet kommunal strategi for Romsås senterområde og utvikling av områdeløft Grorud

Andre tiltak gjennomført i Trondheim kommune er å

- igangsette forprosjekt som skal utarbeide kunnskapsgrunnlag og programbeskrivelse for områdesatsninger i nye bydeler (Lademoen og Tempe-Sorgfri)
- utvikle informasjons- og medvirkningsprosesser som har ført til større engasjement og initiativ blant innbyggere og private aktører

Andre tiltak gjennomført i Bergen kommune er å

- arrangere tre store «pandemitilpassede» åpninger av nye byrom i Solheim Nord
- etablere et treårig samarbeidsprosjekt mellom Bergen kommune og Høgskulen på Vestlandet som skal undersøke faktorer som påvirker ungdommers mulighet til å gjennomføre videregående opplæring, og særlig studere nærmiljøets betydning for utdanningsløpet til ungdom i levekårsutsatte områder (doktorgradsarbeid)

#### **Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse**

Mål nr. 4 i den nasjonale strategien er tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse. Husbanken skal støtte kommunenes boligsosiale arbeid faglig og økonomisk og fremme digitale løsninger.

#### **Tilbud til kommunene**

I den nye kommunestrategien får alle kommuner et helhetlig tilbud tilpasset deres behov. Tilbudet består av økonomiske virkemidler, veiledning, digitale plattformer, arrangementer, informasjon, opplæring og nettverk. I 2021 har Husbankens regionkontorer etablert kontakt, hatt dialog og systematisk fulgt opp alle kommuner. Det ble gjennomført over 800 møtepunkter med kommunene. Møtepunktene inkluderer både fysiske og digitale møter, webinarer, konferanser og samlinger. Tilsvarende antall møtepunkter med kommunene var 620 i 2020. I kommunearbeidet er det formidlet kunnskap og skapt arenaer for diskusjon og erfaringsdeling.

På møteplasser og i nettverk deler kommunene erfaringer og lærer av hverandre. Husbanken fasiliterer et storbynettverk med kommunene Bergen, Drammen, Oslo, Stavanger og Trondheim. Formålet med storbynettverket er faglige diskusjoner og å dele erfaringer for å løse boligsosiale utfordringer gjennom bruk av Husbankens økonomiske virkemidler. I samarbeid med Kommunal- og moderniseringsdepartementet, har Husbanken tilrettelagt for månedlige møter med informasjons- og erfaringsdeling og utviklingsarbeid om områdesatsninger i storbynettverket.

#### **Kommuneundersøkelse ga godt grunnlag til å forbedre Husbankens tilbud**

I den årlige kommuneundersøkelsen inviteres ansatte i alle kommuner til å gi tilbakemelding om hvordan samarbeidet med Husbanken har vært, hva som oppleves som særlig positivt, og hva som kan forbedres. Ni av ti kommuneansatte oppgir at de er fornøyde med Husbanken som samarbeidspartner.

Kommunene er svært tilfredse med oppfølging og veiledning fra Husbanken når det gjelder bruk av de økonomiske virkemidlene, og i særlig grad bistand og oppfølging knyttet til bruk av startlånet. Kommunene opplever at Husbanken har god kunnskap om boligmarkedet, og at Husbanken er innovativ og fremtidsrettet. De oppgir at Husbankens regionkontor har god kunnskap om den enkelte kommunes utfordringer og behov. Videre svarer kommunene at samarbeidet med Husbanken har bidratt til økt boligsosial kompetanse blant ansatte i kommunen og bedre politisk og administrativ forankring av det boligsosiale arbeidet.

Andre tilbakemeldinger som Husbanken bruker til å forbedre tilbudet til kommunene er følgende:

- Kommuner med mindre enn 5000 innbyggere og mer enn 100 000 innbyggere er mindre enig enn de øvrige kommunene, i at Husbanken har de rette virkemidlene for å bistå kommunen.
- Fire av ti ansatte i distriktskommuner oppgir at kommunen har kjennskapen til å ta distriktshensyn i långivningen.
- Åtte av ti kommuneansatte oppgir at kommunen har god oversikt over bosituasjon og boforhold til barnefamilier.
- Åtte av ti kommuneansatte oppgir at kommunen har god oversikt over den fysiske tilgjengeligheten i den eksisterende boligmassen.
- Ni av ti kommuneansatte oppgir at kommunen har god oversikt over bosituasjon og boforhold for bostedsløse samt personer med ruslidelser og psykiske lidelser.

#### Plan for kompetanse om boligsosiale oppgaver i kommunene

I løpet av 2021 har Husbanken utarbeidet forslag til nasjonal plan for kompetanse på det boligsosiale området for alle kommuner. Det ble laget en oversikt over eksisterende kompetansetiltak og identifisert udekkede kompetansebehov. Oversikten har ført til forslag om planer og tiltak for å dekke kompetansebehovene. I plan for kompetanse er det foreslått et nasjonalt opplæringstilbud med grunnkompetanse til de ansatte med boligsosiale oppgaver i kommunene. Kommuner, statsforvaltere og velferdsdirektorat har gitt innsikt og innspill underveis i arbeidet.

#### Skisse til innovasjonsprogram for nyskapende bolig- og tjenestetilbud

Husbanken har samarbeidet med Arbeids- og velferdsdirektoratet og Helsedirektoratet om å utarbeide en skisse til et innovasjonsprogram for nye, brukerorienterte modeller for bolig- og tjenestetilbud til personer med ruslidelser og/eller psykiske lidelser (ROP-lidelser). Kommuner som har behov for å styrke bolig- og tjenestetilbudet til personer med ROP-lidelser vil være i målgruppen for innovasjonsprogram. Skissen består av organisatoriske rammer rundt innovasjonsprosjekter, hvor kommunene (med flere) utfører praktisk utviklingsarbeid. I skisse til innovasjonsprogram oppfordres det til samarbeid, både interkommunalt og med alle som er en del av tjenestetilbudet til personer med ROP-lidelser, spesielt helseforetak/spesialisthelsetjenesten/DPS.

#### Verdifullt samarbeid med andre aktører

Husbanken deltar med andre regionale aktører i fora samordnet av Statsforvalterne. Målet er bedre regional koordinering og samhandling mellom de regionale statlige aktørene i møte med kommuner og deres utfordringer.

Husbanken samarbeider med utbyggere og interesseorganisasjoner på det boligsosiale området. Blant de viktigste er KS, Kommunale boligadministrasjoners landsråd (KBL), Samarbeidsforumet av funksjonshemmedes organisasjoner (SAFO), Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO), Norske boligbyggelag (NBBL), Boligprodusentene, Leieboerforeningen og Norsk kommunalteknisk forening (NKF). Dialogen gir verdifulle innspill om situasjonen i boligmarkedene for brukergrupper og kommuner.

Velferdsdirektoratene og Husbanken har et løpende samarbeid for å bidra til ulike statlige strategier, og for å gi kommunene helhetlige løsninger. Husbanken hadde koordineringsansvar i arbeidet med skisse til innovasjonsprogram for nyskapende bolig- og tjenestetilbud, som var et samarbeid med Arbeids- og velferdsdirektoratet og Helsedirektoratet. Husbanken bidro i arbeidet med Nasjonal strategi for samordnet tilbakeføring etter endt straff (2017–2021) og i utvikling av samarbeidsstrategien Like muligheter i oppveksten for barn og ungdom i lavinntektsfamilier.

#### Digitale verktøy gjør kommunene mer selvbetjente

For å nå alle kommuner og følge særskilt opp kommuner med større behov, har Husbanken effektivisert kommunearbeidet. Husbanken har prioritert digitale løsninger for kommunikasjon og har arbeidet for å gjøre tjenestene mer brukervennlige, med færre skjema og raskere behandlingstid. Husbanken setter kommunene i stand til bedre boligsosialt arbeid med verktøy som boligsosial monitor, behovsmeldingen og veiviseren.no.

Boligsosial monitor gir kommunevis oversikt over den boligsosiale situasjonen på utvalgte områder for flere 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. I løpet av 2021 ble monitoren videreutviklet og forbedret. I løpet av året hadde den 4000 oppslag og nesten 57 000 sidevisninger.

Behovsmeldingen er en digital tjeneste, hvor kommunene søker om startlån og melder inn sine planer om utleieboliger, omsorgsboliger, sykehjem og andre institusjons-plasser innen 31. januar hvert år. Startlånsøknadene behandles fortløpende etter innmelding, og pengene blir utbetalt raskt. Tjenesten gir Husbanken oversikt over 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 tilbudet til hver enkelt kommune. 342 kommuner sendte inn behovs-meldingen i 2021, en økning fra 310 i 2020. Gjennom 2021 er behovsmeldingen forbedret i samarbeid med kommuner.

I veiviseren.no presenteres kunnskap, regler, virkemidler og praktiske eksempler fra kommunene på bolig- og tjenesteområdet. I 2021 ble mange nye eksempler presentert, blant annet om hvordan kommuner kan jobbe godt med ungdoms-medvirkning i planarbeid, og hvordan innarbeide bærekraftsmålene i kommunal planlegging. Husbanken har det redaksjonelle ansvaret og drifter og koordinerer nettsiden. Veiviseren.no er et samarbeid med de fem velferdsdirektoratene Integrerings- og mangfoldsdirektoratet, Helsedirektoratet, Barne- ungdoms- og familiedirektoratet, Arbeids- og velferdsdirektoratet og Kriminalomsorgsdirektoratet.

#### Referanser

- <sup>a)</sup> Analyse: Kommunalt disponerte boliger KOSTRA 2020. Husbanken 31.08.21
- <sup>b)</sup> Sosialt bærekraftige lokalsamfunn - FHI

## Seks pilotkommuner bruker Kobo og bidrar i videre utvikling

Husbanken fortsatte å utvikle Kobo i 2021 sammen med KS og en rekke kommuner. Den digitale løsningen skal lette prosessen med å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger. I april 2021 tok seks pilotkommuner i bruk første versjon av fagsystemet. Kobo finansieres over statsbudsjettet med 90 millioner kroner over tre år.

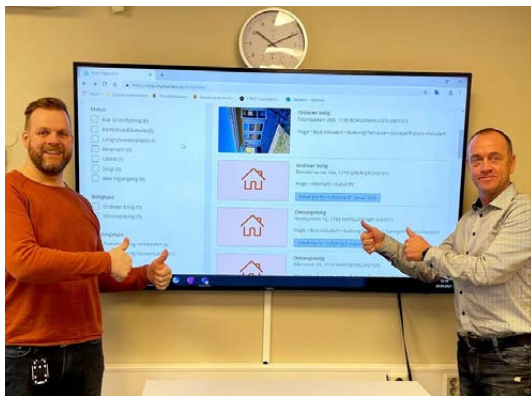
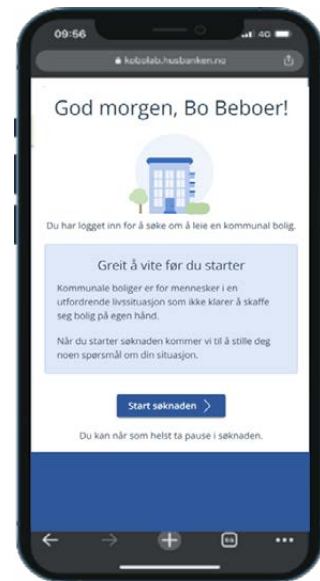
### Ny funksjonalitet og forbedringer lanseres fortløpende

I 2021 fikk pilotkommunene tilgang til ny funksjonalitet og forbedringer i Kobo fagsystem gjennom 23 lanseringer. Prosjektet utvikler etter smidige prinsipper, som blant annet betyr hyppige delleveranser for å lære og justere kontinuerlig i gjennomføringsfasen.

### - Med Kobo har vi bedre oversikt enn noen gang før

Sarpsborg kommune har lagt inn alle sine boliger i Kobo i løpet av 2021. Leder for boligkontoret Robin Brynildsen, sier at systemet er enkelt i bruk. Kommunen merker allerede gevinster i form av bedre oversikt og lettere tilgang til informasjon om boligene.

- Dette sparer oss for mye tid. Vi føler at vi har gått fra steinalderen til 2021 på bare noen få uker, sier Brynildsen.



### Flere kommuner kan ta i bruk Kobo i prosjektperioden

Etter positive tilbakemeldinger fra pilotkommunene, vil prosjektet starte utrulling til flere kommuner tidligere enn planlagt. Det gjøres i samarbeid med KS sine regionale Diginettverk. Kommuner og andre interesserte kan følge utviklingen og teste løsningene i «Kobolab» som er en egen test- og demoløsning.

I første halvår 2022 starter utvikling av selvbetjeningsløsninger for innbygger med elektronisk søknad og innsyn i egen sak.

## Kunnskap for å nå målene i ny strategi

**Kunnskapsproduksjonen i 2021 har vært prioritert mot innsatsområdene i nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken, Alle trenger et trygt hjem. Spesielt økt kunnskap om de målgruppene som er prioritert i strategien. Denne kunnskapen brukes for å forbedre det boligsosiale arbeidet.**

### **Fortsatt nedgang i antall bostedsløse, men mangel på spesialiserte tilbud for gruppen med de største utfordringene**

En av de tre prioriterte innsatsområdene i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken, er at ingen skal være bostedsløse. I 2021 kom resultatene fra den sjuende nasjonale kartleggingen av bostedsløse<sup>a)</sup>. Kartleggingen viste at det var 3325 bostedsløse i Norge i uke 48 i 2020. Dette er en nedgang på 15 prosent fra 2016, og siden 2012 er bostedsløsheten i landet nær halvert. Forklaringene på nedgangen i antall bostedsløse fra 2012 til 2020 ligger i langsiktig og vedvarende innsats med utvikling av det boligsosiale feltet og oppbygging av kompetanse<sup>b)</sup>.

Selv om nedgangen i bostedsløsheten er positiv, er det viktig å styrke innsatsen for at resultatet skal bestå over tid og for å komme nærmere nullvisjonen. Kartleggingen viser at de fleste bostedsløse i hovedsak er i storbyene. Derfor har Husbanken invitert storbyene til et nettverk for å dele kunnskap og finne løsninger for å redusere antall bostedsløse ytterligere.

I oppdrag 6 i tildelingsbrevet fra KMD ble Husbanken bedt om å rapportere på utviklingen i bostedsløsheten i årsrapporten 2021. Det finnes ikke statistikk som kan gi noe eksakt tall på dette, men Husbanken har fått informasjon fra et utvalg større kommuner som kan brukes til å si noe om utviklingen. Tilbakemeldingene viser ingen flere bostedsløse, og noen av kommunene melder om en nedgang. Det er ikke mulig å gi noe konkret anslag på antall bostedsløse i 2021 basert på tilbakemeldingene fra kommunene, utover at det er lite som tyder på en økning sammenlignet med kartleggingen av antall bostedsløse i uke 48 i 2020.

Den nasjonale kartleggingen av bostedsløse gjennomføres hvert fjerde år, men det er behov for mer løpende oversikt over situasjonen til denne gruppen. I tillegg er det behov for mer informasjon på kommunenivå. Sammen med de øvrige direktoratene fikk Husbanken oppdrag i tildelingsbrevet å vurdere ulike indikatorer knyttet til bostedsløshet<sup>c)</sup>. Indikatorene som er identifisert i arbeidet vil kunne si noe om utviklingen på avgrensede områder for bostedsløse, som bostedsløshet blant sosialhjelpsmottakere og antall i midlertidig bolig. Disse indikatorene vil være nyttig i arbeidet med nullvisjonen for bostedsløshet.

Kartleggingen fra 2021 viser at halvparten av de bostedsløse er rusavhengige, og en av tre har psykiske lidelser. Under strategiens andre målsetningen om at leie skal være et trygt alternativ, er et av tiltakene at bolig- og tjenestetilbudet til personer med ruslidelser og psykiske lidelser (ROP-lidelser) skal styrkes. I 2021 har Husbanken fått utarbeidet en rapport som viser at det særlig er mangel på spesialiserte tilbud for brukere med de største utfordringene<sup>d)</sup>. Rapporten viser at det er for få egnede boliger for personer med utfordringer innen rus og psykisk helse, og den gir en rekke anbefalinger for gode boligløsninger.

Kunnskapsgrunnlaget som er bygd om bo- og tjenestetilbudet til personer med ROP-lidelser er tatt inn i Husbankens samarbeid med NAV og Helsedirektoratet til utvikling av et innovasjonsprogram for nye boligløsninger til målgruppen<sup>f)</sup>.

Høsten 2021 arrangerte Husbanken høringsmøte om utkast til forskrift om nytt tilskudd til forsøk med nye boligmodeller som Husbanken forvalter. Målet med tilskuddet er å få større mangfold av botilbud til ulike grupper som er vanskeligstilte på boligmarkedet,



og å få boligløsninger med økt kvalitet og sikkerhet. Med det nye tilskuddet er det dermed muligheter for å tenke nytt og sette i gang forsøksprosjekter med nye boligmodeller som kan forbedre botilbudet for personer med ROP-lidelser.

### **Barn og unge skal prioriteres**

Et av de tre prioriterte innsatsområdene i den nasjonale strategien, er at barn og unge skal ha gode boforhold. Gjennom flere år har Husbanken systematisk og planmessig styrket kunnskapsgrunnlaget for å bedre boforholdene for barnefamilier. Kunnskapsgrunnlaget er utviklet både gjennom eksterne FoU-oppdrag og interne analyser. Utredningene har vist at startlån er et effektivt virkemiddel for å bidra til bostabilitet for barnefamilier, og at eierskap er et effektivt virkemiddel for å motvirke fattigdom<sup>g</sup>.

I tillegg har utredningene vist at det er et stort potensial i å utnytte fleksibiliteten i startlånet for å hjelpe husholdninger over fra en leiebolig til å kjøpe sin egen bolig. Særlig gjelder dette løpetid på startlånet, avdragsfrihet og vurderinger av husholdningens betalingsevne. Å gi barnefamiliene en mulighet for å eie sin egen bolig har vært et sentralt grep fra Husbanken for å motvirke barnefattigdom.

Husbankens boligsosiale monitor (statistikkportal) gir en årlig oppdatering av boligsosiale forhold i kommunene. Tallene blir benyttet i dialogen med kommunene og har til hensikt å skape aktivitet i kommunene på prioriterte områder, som for eksempel arbeidet for å redusere barnefattigdom. En sentral indikator på dette området er at det fortsatt er 34 000 barn som vokser opp i familier med inntekter under fattigdomsgrensen som leier og bor trangt. Dette er en nedgang på 1000 barn fra 2019<sup>h</sup>), noe som kan indikere at prioriteringen av startlån rettet mot barnefamilier kan ha hatt en viss effekt.

### **Mangel på egnede boliger for utviklingshemmede**

Det tredje av de prioriterte innsatsområder i den nasjonale strategien, er at personer med nedsatt funksjonsevne selv skal få velge hvor og hvordan de vil bo. Dette bygger på artikkel 19 i FN-konvensjonen. For å nå dette målet har det vært behov for mer kunnskap om hvordan de boligsosiale virkemidlene treffer personer med utviklingshemming.

I 2021 kartla NTNU Samfunnsforskning bosituasjonen for utviklingshemmede på oppdrag av Husbanken<sup>i</sup>). Det er ti år siden forrige gang at utviklingshemmedes bosituasjon ble kartlagt, og rapporten gir derfor svært viktig kunnskap om situasjonen for denne gruppen. Rapporten viser at en fortsatt er langt ifra å nå målet om at utviklingshemmede skal få velge selv hvordan de vil bo. Dessuten mangler det 2000 egnede boliger for utviklingshemmede. I tillegg viser kartleggingen at det er et betydelig vedlikeholdsetterslep på de boligene som finnes.

Husbanken følger opp funnene fra rapporten ved å ta opp mangelen på egnede boliger i flere fora, for eksempel i dialogen med kommunene og i møter med Norsk kommunalteknisk forening. Med bakgrunn i rapporten har Husbanken satt i gang et internt arbeid med informasjonsmateriale for å styrke utviklingshemmede og pårørendes kunnskap om boligetablering.

### **Tynne boligmarkeder i distriktene**

Et av fire mål i den nasjonale strategien, er at sosial bærekraft skal være en premiss for boligbygging og områdeutvikling på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft. Distriktene i Norge er preget av tynne boligmarkeder, særlig gjelder dette i kommunegruppe 5 og 6 i SSBs sentralitetsindeks. Boligmassen i distriktene er ensartet og preget av eneboliger, og utleieboligmarked fungerer for dårlig. Videre er det få boliger som blir bygget, det er lav omsetningstakt, og det er høyere utlånstap i distriktskommuner.

For å undersøke om mangelen på egnede boliger i distriktene kan skyldes at det er vanskeligere å finansiere boliger i distriktskommuner, har Husbanken i 2021 bestilt en kartlegging av tilgang til kreditt og priser i distriktskommuner. Denne kartleggingen viser at det er tilgang på finansiering i distriktene, og at manglende boligbygging i distriktene skyldes andre strukturelle forhold<sup>j</sup>).

Lave boligpriser og lav eller ingen verdistigning gir lav panteverdi, noe som gjør nybygging risikofyllt. Husbanken utreder derfor en forsikringsordning mot tap. Et annet problem som rapporten løfter frem, er at det bygges for få leiligheter i distriktskommunene. Det er en større risiko å bygge leiligheter i distriktskommuner enn i sentrale strøk, fordi forhåndssalget ikke er tilstrekkelig. Husbanken arbeider videre med å vurdere ulike tiltak som kan avhjelpe situasjonen og stimulere til økt boligbygging.

Kartleggingen av boligfinansiering i distriktene har gitt viktig kunnskap for å styrke Husbankens distriktsrettede arbeid. Den er et godt grunnlag for at Husbanken aktivt kan informere kommuner og utbyggere om mulighetene for å få lån som får frem boligkvalitets- og utleieprosjekter i distriktskommuner i klasse 5 og 6. Dette har dannet grunnlaget for at Husbanken setter av én milliard kroner i 2022 til formålet.

#### **Behov for mer kunnskap om leiemarkedet**

For å bidra til målet i den nasjonale strategien om at leie skal være et trygt alternativ, har det vært viktig for Husbanken å få økt forståelse og kunnskap om leiemarkedet og leietakerne. Oslo Economics har derfor utarbeidet en kunnskapsoversikt over leiemarkedet. Det har de gjort med utgangspunkt i data fra levekårsundersøkelsen fra SSB og en egen spørreundersøkelse. Denne kunnskapsoversikten viser situasjonen for leietakere generelt, og for de 60 000 til 100 000 husstandene som kan regnes som ufrivillige langtidsleietakere spesielt.

Rapportens oppdeling av leietakere utgjør et godt grunnlag for å undersøke hvordan Husbankens virkemidler kan få flere vanskeligstilte leietakere til å bli eiere<sup>k)</sup>. Denne rapporten gir et godt kunnskapsgrunnlag for Husbankens videre arbeid med kommunene sammen med rapport om eierpotensialet for lavinntektshushold<sup>l)</sup>. Målet for dette arbeidet er å gi flere husholdninger som i dag er vanskeligstilt og leier bolig muligheten til å eie sin egen bolig ved hjelp av startlån.

I arbeidet med å fremme økt beboermedvirkning i leieforhold, som er et tiltak i den nasjonale strategien, er Leieboerforeningen en sentral aktør. Leieboerforeningen mottar støtte fra Husbanken over tilskudd til boligsosiale tiltak. Leieboerforeningen har i 2021 hatt et høyt aktivitetsnivå, og har blant annet utarbeidet en eksempelsamling om leieboermedvirkning. Foreningen har deltatt i samarbeidsprosjekter som Boligmerket for utleieboliger sammen med Nedenfra, Pådriv og Norsk Eiendom. I 2021 ble det også opprettet et eget lokallag for kommunale leieboere i Oslo. Ved utgangen av 2021 hadde Leieboerforeningen 4164 medlemmer, som er et noe lavere medlemstall enn tidligere år. Nedgangen i antall medlemmer skyldes at årsmøtet i 2021 vedtok å endre fristen for å slette medlemmer som ikke hadde betalt kontingent fra 24 måneder til seks måneder etter forfall.

#### **Satser på startlån for å nå målene**

Husbanken satser på startlån som virkemiddel for å bidra til at barnefamilier og personer med nedsatt funksjonsevne bor godt og trygt i sin egen bolig. I forlengelsen av denne satsingen har Husbanken analysert avslagsgrunner på startlån (se vedlegg 2: Analyse av startlån). Analysen kan brukes til å videreutvikle saksbehandlingsløsningen, slik at Husbanken kan rapportere bedre og mer korrekt på avslagsgrunner på startlån. Dette vil gi Husbanken et bedre kunnskapsgrunnlag i dialogen med kommunene for mer aktiv bruk av startlån.

I 2021 har Husbanken også kartlagt kommunale særbestemmelser knyttet til tildeling av startlån (se vedlegg 2: Analyse av startlån). Nesten halvparten av kommunene har egne særbestemmelser, og kartleggingen gir kunnskap både om hvilke særbestemmelser som finnes og omfanget av dem. I forlengelsen av denne kartleggingen vil det være viktig å vurdere de kommunale særbestemmelsene som finnes opp mot formålet med startlånet. Et aktuelt spørsmål er om de kommunale særbestemmelsene utfordrer prinsippet om likebehandling.

#### **Kartlegge kommunal bostøtte**

Husbanken har behov for å ha et best mulig samlet bilde av statlig bostøtte og den kommunale bostøtten som finnes i noen kommuner. Telemarksforskning har derfor kartlagt kommunale bostøtteordninger<sup>m)</sup> på oppdrag fra Husbanken i 2021. Den kommunale bostøtten i Oslo og Bergen, som Husbanken allerede hadde god kjennskap til og som har ordninger som omfatter mange, er utelatt fra kartleggingen. I kartleggingen er det registrert i alt 22 kommuner som har kommunal bostøtte, men få av dem bruker det aktivt. Alle som har ordningen samordner og motregner mot statlig bostøtte.

I 2021 har Husbanken også levert tallgrunnlag fortløpende til ekspertgruppen for evaluering av bostøtten.

#### **Samle, systematisere og formidle kunnskap**

En viktig oppgave for Husbanken i 2021 har vært å formidle kunnskap. I en periode med strenge restriksjoner knyttet til pandemien, har Husbanken valgt å formidle mottatt kunnskap gjennom webinarer. Det ble gjennomført ti webinarer, både om de mottatte FoU-rapportene og utvalgte temaområder.

I 2021 startet Husbanken arbeidet med å lage en kunnskapsportal, ved å samle og strukturere kunnskapskilder og gjøre kunnskapsprodukter tilgjengelige. Kunnskapsportalen er foreløpig intern, men det jobbes med muligheten for å gjøre den offentlig tilgjengelig. Formålet med kunnskapsportalen er å gjøre relevant og oppdatert kunnskap lett tilgjengelig, og gjennom dette legge til rette for at det boligsosiale arbeidet blir kunnskapsbasert. Kunnskapskildene og kunnskapsproduktene er både eksterne FoU-produkter, egne Husbankanalyser og eksterne og interne statistikkilder som SSB og Husbankens statistikkbank.

Husbanken har også gjennomgått evalueringer som er mottatt i perioden 2014 til 2021. Målet har vært å få samlet alle evalueringen som er gjennomført, og lage en oversikt over hvilken kunnskap de gir på de ulike temaområdene. Evalueringene er i hovedsak sortert under målgrupper og virkemidler, men også utvalgte temaområder knyttet til Husbankens samfunnsoppdrag.

Denne oversikten vil være med på å definere kunnskapshull, og vil gjøre arbeidet med å bygge opp kunnskap om både målgrupper og virkemidler lettere. Oversikten vil bli innarbeidet i kunnskapsportalen.

### Oversikt over prosjekter i 2021

Husbanken innhenter kunnskap blant annet gjennom å lyse ut FoU-oppdrag innenfor ulike aktuelle boligsosiale og boligpolitiske temaer (post 21). Husbanken forvalter også tilskudd til boligsosiale tiltak. Tilskuddet støtter prosjekt og forsøk som bidrar til å utvikle nye og innovative metoder, konsept og løsninger på det boligsosiale feltet (post 78).

Rapportene fra prosjektene i oversikten under er offentlig tilgjengelige. Et lite mindretall av prosjektene vi støtter har ikke en offentlig rapport som et naturlig sluttprodukt. Det kan for eksempel være konferanser, kapittel i lærebok eller bistand i forbindelse med data.

[Tabell 3.12](#) viser hvem som har fått tilskudd, tittelen på prosjektet og hva som er prosjektets hovedtema, samt fra hvilken ordning prosjektet har fått tilskudd.

Tabell 3.12 Oversikt FOU-oppdrag (post 21) og tilskudd til boligsosiale tiltak (post 78) sortert etter de fire målene i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken. 2021

<b>Flere skal kunne eie egen bolig</b>			
<b>Hvem</b>	<b>Prosjekttittel</b>	<b>Hovedtema</b>	<b>Finansiering</b>
Norges Handicapforbund	Rettighetshefter – bolig og hjelpemidler	Nedsatt funksjonsevne	P78
SINTEF	Normalisering og inkludering. Kjøp av boliger på det ordinære markedet for utviklingshemmede	Nedsatt funksjonsevne	P78
NTNU Samfunnsforskning	Kartlegging av bosituasjonen for utviklingshemmede	Nedsatt funksjonsevne	P21
Høgskolen på Vestlandet	Boliger for alle	Barn og unge (Vanskeligstilte)	P78
Høgskolen Innlandet	Selvbo: Selvstendig bolig for livskvalitet i lavinntektsfamilier	Barn og unge (Vanskeligstilte)	P78
Oslo Met	Refinansiering med startlån	Startlån	P78
Telemarksforskning	Individuell boligplan (IBP) i Sandefjord kommune	Barn og unge (Vanskeligstilte)	P78
<b>Leie skal være et trygt alternativ</b>			
<b>Hvem</b>	<b>Prosjekttittel</b>	<b>Hovedtema</b>	<b>Finansiering</b>
Norges Handicapforbund	Hefte med informasjon om løsninger – tilgjengelige boliger	Leie	P78
NTNU	Utvikling av sosialt bærekraftige boligløsninger	Leie	P78
Norsk kommunalteknisk forening	Kravspesifikasjoner for kommunale boliger	Leie	P78
Oslo Met	Kommunale boliger i Oslo. Dilemmaer i behovsprøvd og markedsstyrt sektor	Leie	P21
Oslo Economics	Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere	Leie	P21
Oslo Economics	Gevinstberegning av Kobo (Digitale løsninger for kommunalt disponerte utleieboliger)	Leie	P21
Telemarksforskning	Oversikt over kommunale bostøtteordninger	Leie	P21
Oslo Met – NIBR	Kartlegging av bostedsløshet i Norge i 2020	Leie	P21
NTNU Samfunnsforskning + SINTEF	Nytt botilbud for personer med alvorlig ROP-lidelser og voldsadferd i Trondheim	ROP	P78
Oslo kommune, Velferdsetaten	Nytt bolig og finansieringskonsept for bostedsløse med rusproblemer	ROP	P78
Kirkens Bymisjon Bodø	Sammen om ettervern	ROP	P78
Kirkens Bymisjon	Hjem for unge med psykiske lidelser og rusavhengighet	ROP	P78
Høgskolen på Vestlandet	VIBor – bruk av velferdsteknologi i boligsosialt arbeid	ROP	P78
Kirkens Bymisjon	Bybo	ROP	P78
SINTEF	Småhus – En systematisering av kunnskap i 3 arbeidspakker	ROP	P78
NORCE	Boligløsninger for personer med rusproblemer og psykiske lidelser	ROP	P78

**Sosial bærekraft i boligpolitikken**

Hvem	Prosjektittel	Hovedtema	Finansiering
SINTEF	Nytt botilbud til personer med demens og omfattende hjelpetilbud	Eldre	P78
Møreforskning	Kartlegging av kommuners boligmasse/framtidens eldreomsorg	Eldre	P78
Hille Melbye Arkitekter	Byboliger for alle	Nye boformer (Vanskeligstilte)	P78
SINTEF	Villa Holmboe: Side om side – 40 år etter?	Nye boformer (Eldre)	P78
Gode Hus	BEBOportalen	Nye boformer	P78
Samfunnsøkonomisk analyse	Kartlegging av tilgang og pris på boligfinansiering i distriktene	Distrikt	P21

**Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse**

Hvem	Prosjektittel	Hovedtema	Finansiering
KPMG	Bistand for tilrettelegging av data, livsløpsanalyser, informasjonsforvaltning og beregning av risiko i Husbankens låneportefolje		P21
Oslo Met	Husbanken 75 år - Jubileumsbok		P21

**Referanser**

- <sup>a)</sup> Dyb, Evelyn og Hilde Zeiner (2021): Bostedsløse i Norge 2020 - en kartlegging. NIBR-rapport 2021-10.pdf (oslomet.no)
- <sup>b)</sup> Dyb, Evelyn (2019): Færre bostedsløse - hva er forklaringen? NIBR-rapport 2019 - 9. (oslomet.no)
- <sup>c)</sup> Tildelingsbrev KMD 2021: Husbanken skal, i samarbeid med de andre velferdsdirektoratene, foreslå nasjonale indikatorer for arbeidet med å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Indikatorene skal blant annet legge grunnlaget for den årlige rapporteringen i statsbudsjettet til Stortinget.
- <sup>d)</sup> Sørly, Rita, Annette Fresvik, Svein Ingve Nødland og Helge Lea Tvedt (2021): Nomader på lavterskel, Norge- rapport 4 2021. (unit.no)
- <sup>e)</sup> Gjennom tilskuddsordningen boligsosiale tiltak er det også utarbeidet flere rapporter knyttet til målgruppen (NTNU Samfunnsforskning og SINTEF 2021 (Røe, Melina m.fl. (2021): Trygg bolig for en meningsfull hverdag. Utvikling av nytt botilbud for personer med ROP-lidelser og voldsrisko. NTNU Samfunnsforskning – SINTEF (samforsk.no), SINTEF 2021 (Høyland, Karin, Morten Hatling og Trond Halvorsen: Likestilt, normalisert og inkludert? Erfaringer med kjøp av egen bolig for utviklingshemmede. Sintef fag 84, (unit.no), Velferdsetaten Oslo kommune 2021: Samlokaliserte boliger med base og småhus. Sammenfatning av forsknings- og erfaringsbasert kunnskap om samlokaliserte boliger med base og skjermmede boliger/småhus, (korusoslo.no).
- <sup>f)</sup> Oppdrag i tildelingsbrev KMD 2021: Husbanken skal sammen med Helsedirektoratet og Arbeids- og velferdsdirektoratet utarbeide en skisse til et innovasjonsprogram for nye, brukorienterte modeller for bolig- og tjenestetilbud til personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser (ROP-pasienter). Frist: 1.11.2021.
- <sup>g)</sup> Monkerud, Lars Chr. og Kim Astrup (2020): Eierskapspotensialet blant lavinntekts husstander- en undersøkelse av mulighetsrommet i startlånordningen. NIBR-rapport 7/2020, Holm, Arne m.fl (2020): Evaluering av Barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie. Oslo economics rapport, (husbanken.no), Oslo Economics (2018): Utredning av tiltak for å bedre boforhold for barnefamilier. Rapport 27/2018.
- <sup>h)</sup> Husbanken 2021: Norge - Barn og unges boforhold - Boligsosial monitor (husbanken.no)
- <sup>i)</sup> Tøssebro, Jan og Christian Wendelborg (2021): Utviklingshemmetes bosituasjon 2021. NTNU Samfunnsforskning, (unit.no)
- <sup>j)</sup> Bjørn, Emil C., Audun Gleinsvik, Ingeborg Gunstad, Marthe Norberg-Schulz, Endre Jo Reite og Rolf Rønnes (2022): Kartlegging av tilgang og pris på boligfinansiering i distriktene. Samfunnsøkonomisk analyse, rapport 2/2022.
- <sup>k)</sup> Benedictow, Andreas, Marte Marie Frisell og Mathias Iversen (2022): Prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger. Samfunnsøkonomiske analyse 1/2022: Rapport (squarespace.com)
- <sup>l)</sup> Monkerud, Lars Chr. og Kim Astrup (2020): Eierskapspotensialet blant lavinntekts husstander- en undersøkelse av mulighetsrommet i startlånordningen. NIBR-rapport 7/2020.
- <sup>m)</sup> Monkerud, Lars Chr. og Kim Astrup (2020): Eierskapspotensialet blant lavinntekts husstander- en undersøkelse av mulighetsrommet i startlånordningen. NIBR-rapport 7/2020.

# Utvikling og sikker drift av digitaliserte tjenester

**Digitalisering i Husbanken har i 2021 vært preget av de to store utviklingsprosjektene Kobo (digitale tjenester for kommunale utleieboliger) og nytt lånesystem, samt å opprettholde drift og tilpasninger til pandemien. Sikkerhetsarbeidet er styrket for å møte økende digitale trusler.**

## Økt IKT-sikkerhet

Husbanken har arbeidet med ytterligere å forbedre sikkerheten innenfor IKT-området i 2021. En stadig økende aktivitet fra cyberkriminelle, gjør at Husbanken har prioritert arbeid med å kartlegge sikkerhetsutfordringer. Det er gjennomført nødvendig forarbeid for å inngå avtale med en sikkerhetspartner i 2022.

For å øke sikkerheten i saksbehandlingsløsningene for kommunene, har Husbanken inngått avtale om pilotering av Ansattporten, DigDir's nye fellesløsning for pålogging av ansatte i offentlige tjenester. Etter planen skulle piloten vært klar første halvår 2021, men på grunn av pandemien ble prosjektet forsinket. DigDir rullet ut den første versjonen av Ansattporten i slutten av 2021, og Husbanken var en av de første virksomhetene som startet testing av tjenesten.

## Sikker, god og stabil drift

I likhet med 2020 har 2021 vært et år hvor Husbankens ansatte i stor grad har sittet på hjemmekontor. Det har vært arbeidet med å tilrettelegge bedre for en hybrid arbeidshverdag, der sikring av mobile enheter og PC-er har vært et viktig arbeid. Husbanken har anskaffet en del utstyr for hjemmekontorbruk i 2021. På grunn av komponentmangel har det vært utfordrende å anskaffe noen typer samhandlingsutstyr, noe som har forsinket oppgradering av møteromsløsninger.

Husbankens arkivsystem er oppgradert for å bli mer funksjonelt og stabilt, samt tilrettelagt for arkivering i nytt lånesystem. Nettløsningene for husbanken.no og veiviseren.no er oppgradert for å øke sikkerheten.

## Brukerservice

Husbankens tjenester utvikles og forbedres i samarbeid med brukerne i kommuner og ansatte i Husbanken. Et mulig resultat av forbedringsarbeidet er reduksjon i antall interne og eksterne henvendelser til brukerservice som viser en nedadgående trend de siste årene.

Før pandemien var fordelingen mellom interne og eksterne saker relativt lik, med en tydelig økning av interne henvendelser i 2020, da Husbankens medarbeidere begynte med hjemmekontor. Antall interne henvendelser gikk ned fra 6530 i 2020 til 5497 i 2021, og det er rimelig å tro at kompetansen blant medarbeiderne har økt.

## Brukeren i sentrum

Husbanken har fortsatt arbeidet med universell utforming og brukerbehov i løsningene som utvikles. Husbanken har styrket sitt eget miljø med ansvar for tilgjengelighet og brukervennlighet på tvers av egenutviklede tjenester. De viktigste tjenestene har blitt testet med blinde og svaksynte personer.

Tjenestene er også gjennomgått og testet med tanke på nye krav til tilgjengelighet (WAD), slik at dette kan implementeres innen fristen i 2023. Videre er Husbankens designsystem som ligger til grunn for kundeopplevelsen i alle sluttbrukerløsninger kraftig oppgradert. Dette gir både økt tilgjengelighet og bedre samsvar med regelverk på området (WCAG 2.1).

### Nye funksjoner og tjenester

Husbanken har implementert ny automatisert prosess for produksjonsetting av egenutviklet programvare. Dette har gjort utviklingen mer effektiv og fleksibel. Flere endringer og ny funksjonalitet er gjort i systemer som kommunene bruker. Det er også gjort forbedringer på tjenesterammeverk for både frontend- og backendtjenester.

Målet er å gjøre det så enkelt som mulig for utviklere å implementere tjenester i henhold til de retningslinjer og prinsipper som Husbanken legger til grunn. Det har blitt utviklet og produksjonssatt flere nye fellestjenester i løpet av året, blant annet tjenester for nytt folkeregister, Aa-registeret og nye tjenester for inntekt og skatt.

### Ny tjenesteplattform

Husbanken arbeider etter en kontinuerlig produktutviklingsmodell, hvor nye versjoner av tjenestene utvikles og implementeres. I 2021 hadde teamene som videreutvikler systemene for bostøtte og startlån i gjennomsnitt over fire produksjonsettinger i uken. Dette reduserer risiko ved endringer betydelig, og gjorde det mulig for Husbanken å implementere ordningen for strømkompensasjon i bostøtten på svært kort tid.

For første gang har Husbanken etablert et eksternt testmiljø som gjør det mulig å teste funksjonalitet uten å være på Husbankens eller kommunens nettverk. Dette gjør det enklere å gjennomføre brukertester av de ulike løsningene Husbanken utvikler fra andre lokasjoner.

### Ivareta krav til personvern

Det pågår et samarbeid mellom ulike offentlige etater for å tilrettelegge for syntetiske testdata på tvers av nasjonale felleskomponenter. Målsettingen er å ivareta krav til personvern. Initiativet er bygget opp rundt et nytt syntetisk folkeregister.

Husbanken har bidratt som kravstiller til de ulike tjenestene, samt implementert syntetiske testdata i flere systemer. De fleste eksterne systemer Husbanken er avhengig av etablerer syntetiske datasett, noe som vil gjøre det betydelig lettere å utvikle og teste Husbankens løsninger fremover.

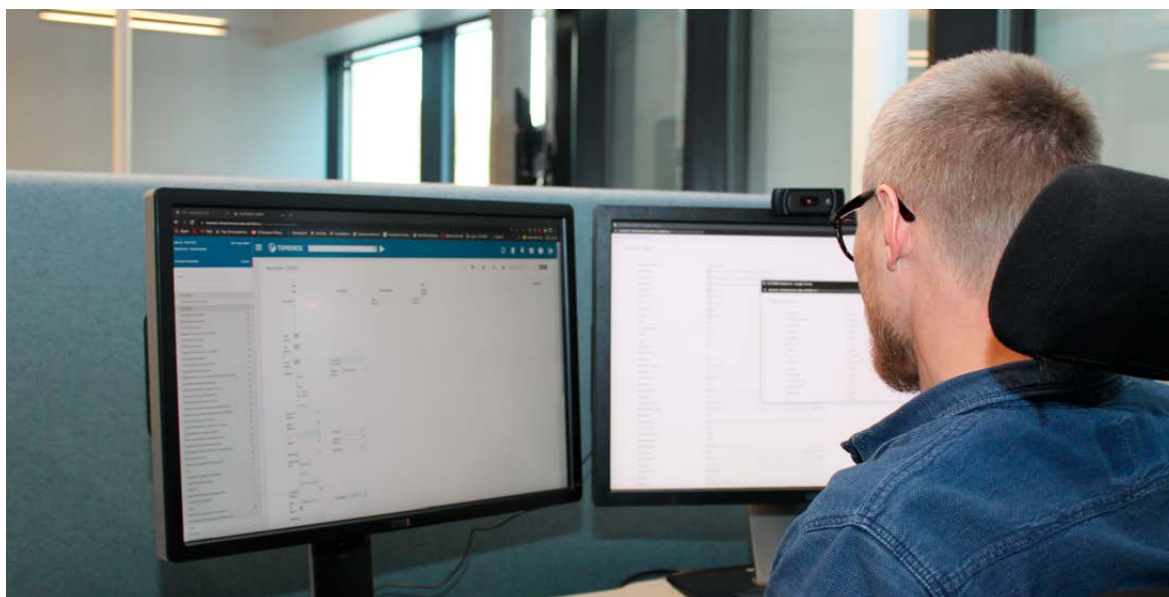
### Nytt lånesystem og Kobo

Husbanken fortsatte å utvikle Kobo i 2021 sammen med KS og en rekke kommuner. I april 2021 tok seks pilotkommuner i bruk første versjon av fagsystemet.

Husbanken har også arbeidet med å implementere nytt lånesystem i 2021. Prosjektet som er et samarbeid med den sveitsiske leverandøren Temenos, har fått betydelige forsinkelser og merkostnader som følge av koronapandemien.

Se [side 47](#) og [56](#) for mer omtale av henholdsvis Kobo og nytt lånesystem.

## Nytt system for forvaltning av lån og tilskudd



**Husbanken har jobbet med å implementere nytt lånesystem i 2021. Prosjektet, som er et samarbeid med den sveitsiske leverandøren Temenos, har blitt betydelig forsinket som følge av koronapandemien.**

I 2020 undertegnet Husbanken en kontrakt med Temenos om å tilpasse sitt standard lånesystem for å kunne erstatte det egenutviklede banksystemet fra tidlig 90-tallet. Kontrakten bestod av å anskaffe standard programvare (T24) med nødvendige tilpasninger for Husbankens saksbehandling.

Prosjektet hadde en gjennomføringsstrategi der leverandør og Husbanken skulle sitte fysisk side om side for å lære og implementere det nye systemet. Smitteverntiltakene, blant annet innreiseforbud og karantene, tvang prosjektet til å endre arbeidsformer. Flere aktiviteter ble vesentlig mer arbeidskrevende, og fremdriften ble redusert.

Prosjektet har betydelige forsinkelser og merkostnader som følge av koronapandemien. I samarbeid med leverandøren har Husbanken iverksatt tiltak for å tilpasse arbeidet til disse endringene. I tillegg er kontrakten med leverandøren reforhandlet, der saksbehandlingsdelen er tatt ut. Ved utgangen av 2021 har Husbanken et reforhandlet rammeverk for å ferdigstille nytt system for låneforvaltning i 2022.

Videre planlegger Husbanken å starte utviklingen av ny saksbehandlingsløsning med interne ressurser fra 2023, på toppen av standardløsningen for låneforvaltning.



## Økt bruk av lån og tilskudd i distriktskommuner

**Distriktskommunene har i 2021 økt sitt opptak av startlån, lån til boligkvalitet og lån til utleieboliger. Husbanken har utført en rekke kommunikasjons tiltak i flere kanaler for å sørge for at adgangen til å ta distriktpolitiske hensyn i långivningen ble bedre kjent, og for å styrke kunnskapen om hvordan ordningene skal praktiseres.**

### Kunnskapsbygging i distriktskommunene

Mange distriktskommuner har et såkalt tynt boligmarked med lite nybygging, lave boligpriser og høy tapsrisiko. Dette gir utfordringer med å holde på folk og kompetanse, inkludere og trekke til seg flere samt å legge grunnlag for en aktiv næringsutvikling. Lite variert boligtilbud vil ramme arbeidsflyttere, unge som skal inn på boligmarkedet og eldre som etterspør mindre og mer sentrumsnære boliger.

I 2021 har Husbanken hatt tett kontakt med kommunene om disse utfordringene. Dialogen har vært direkte med kommuner og via regionale nettverk. Det ble arrangert to nasjonale webinarer om temaet. Det var totalt 600 deltagere på webinarer. Veiledning om unntaksbestemmelsene i regelverket for startlån og lån til boligkvalitet har blitt vektlagt i opplæringen.

Husbanken har vært tilstede på samlinger hos de største aktørene og interesseorganisasjonene og kommunisert til byggebransjen gjennom direkte dialog, via nettsider og nyhetsbrev. For å stimulere etterspørselssiden (personkunder) har Husbanken benyttet ulike former for massekommunikasjon som Facebook, pressemeldinger og nettinformasjon.

### Endring i bruk av virkemidler

Husbanken legger SSBs sentralitetsindeks<sup>a)</sup> til grunn i avgrensningen av distriktskommuner. Sentralitetsindeksen er delt inn i seks klasser. Klasse 1 er kategorien med de «mest sentrale» kommunene og klasse 6 inneholder de «minst sentrale». Klasse 5 og 6 omfatter til sammen 209 av 356 kommuner i 2020. Her bor om lag 14 prosent av befolkningen.

Inkluderes også sentralitetsklasse 4, så omfatter området 280 kommuner og om lag 31 prosent av befolkningen.

Kommunene med sentralitetsindeks 5 og 6 har økt sitt opptak av startlån, lån til boligkvalitet og lån til fremskaffelse av utleieboliger til vanskeligstilte de siste årene. Kommunene tok opp 1,57 milliarder kroner i startlån i 2021. Dette er en økning på 198 millioner kroner sammenlignet med 2020. 1139 husstander fikk startlån i 2021, 221 flere husstander enn i 2020.

### Startlån bidrar til vekst på Frøya



Fra 2016 til 2021 økte folketallet på Frøya fra 4800 til 5200 personer. Kommunen bygget 261 nye boliger, de eldre flyttet til leilighet, og unge familier overtok eneboligene i en positiv flyttekjede.

Ernesta Ervik (bildet) er en av de som fikk jobb på ett av øyas to fiskeoppdrettsfirma og trengte bolig. Nå jobber hun selv i kommunen med å tildele startlån til andre arbeidstilflyttere. I 2021 utbetalte Frøya kommune 36,8 millioner kroner i startlån.

### Høyere lån til boligkvalitet, færre boliger

På landsbasis fikk kommunene tilsagn om 486 millioner kroner i lån til 162 nye boliger med boligkvalitet i 2021. Låneopptaket var 67 millioner kroner høyere enn i 2020, men med 26 færre boliger. Kommunene fikk tilsagn om 162 millioner kroner i lån til å fremskaffe utleieboliger til vanskeligstilte i 2021. Dette var 77 millioner kroner mer enn i 2020. I 2021 ble det gitt lån til å fremskaffe 97 utleieboliger til vanskeligstilte.

### Læringsnettverk for aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene

Sammen med Distriktssenteret har Husbanken ledet arbeidet med nettverket «aldersvennlige boliger og bomiljø i distriktene». Nettverket består av 12 kommuner over hele landet og er inne i sitt andre år. I nettverket deltar også representanter fra fylkeskommunen og statsforvalter. Både kommunene, Husbanken, Distriktssenteret og øvrige deltakere er godt drillet på bruk av digitale kanaler i samarbeidet. I 2021 gikk kommunene i nettverket over fra en kunnskapsfase til en gjennomføringsfase.

Kommunene Engerdal, Beiarn, Våler og Ullensvang har vedtatt å utvikle flere omsorgsboliger. Kongsvinger, Vinje og Iveland startet arbeidet med å utvikle boligpolitiske planer og aldersvennlige arealplaner, mens kommunene Herøy, Sør-Varanger, Grong, Stryn og Vanylven kom i gang med å etablere samarbeid med private aktører om boligutvikling.

### Gode boliger for alle aldre i Bømlo

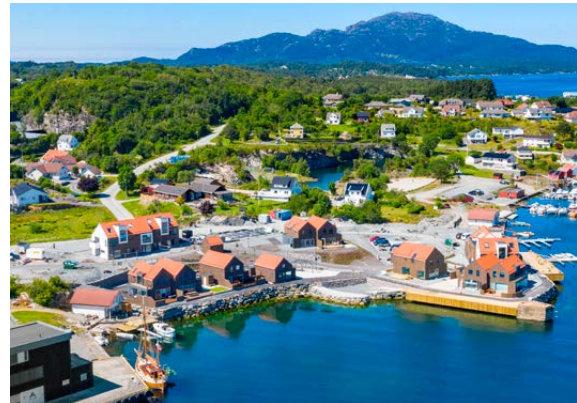


Foto: Veidekke AS

Dalaneset Brygge på Bømlo er et transformasjonsprosjekt med totalt 38 livsløpsboliger, alle godkjent for lån til boligkvalitet. Andre kvaliteter er bl.a. felleshus med kjøkken, lekeplass, badestrand og garasjeplass. Alle de 24 leilighetene i byggetrinn 1 er innflyttet med en beboermiks av unge og gamle.

De resterende 14 enhetene på 68 til 108 kvadrat skal stå ferdig i løpet av 2022 med priser fra 3 190 000 til 4 690 000 kroner. Her er lånebeløpet inntil 45,5 millioner kroner.

### Oversikt over virkemiddelbruk i distriktene

[Tabellene 3.13](#), [3.14](#) og [3.15](#) viser hvor mye av Husbankens virkemidler som brukes i distriktene. Oversiktene er sortert etter Statistisk sentralbyrås sentralitetsindeks.

Tabell 3.13 Boliger finansiert i distriktene fordelt etter virkemiddel og sentralitet. Antall. 2019–2021

Virkemidler	Klasse 5 og 6			Klasse 4, 5 og 6		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	56	78	49	214	289	186
Lån til oppføring av livsløpsboliger	–	110	113	–	373	234
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	3	7	4	18	103	41
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	24	106	97	197	240	123
Lån til studentboliger <sup>1)</sup>	0	0	0	463	142	71
Startlån fra kommunene <sup>2)</sup>	1 094	918	1 139	2 609	2 323	2 519
Tilskudd til utleieboliger	46	24	32	104	85	77
Investeringsstilskudd <sup>3)</sup>	408	330	188	734	465	517

Ny låneforskrift fra 2020 medfører at lånedata f.o.m. 2020 ikke direkte kan sammenlignes med data fra tidligere år på alle områder (gjelder også tabell 3.14 og 3.15). Lån til studentboliger er nå et eget låneformål. Tidligere grunnlån til kjøp av utleieboliger er erstattet med lån til utleieboliger til vanskeligstilte. Det nye formålet lån til boligkvalitet er splittet i lån til miljøvennlige boliger, lån til livsløpsboliger og lån til oppgradering av eksisterende boliger. For å kunne fremstille historiske sammenlignbare data best mulig er følgende gjort:

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

<sup>1)</sup> Antall boliger = antall boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter.

<sup>2)</sup> Utlån fra kommunene

<sup>3)</sup> Omsorgsboliger og sykehjemsplasser

Tabell 3.14 Bruk av virkemidler i distriktene fordelt etter virkemiddel og sentralitet. Andel av samlet tilsagnsbeløp. 2019–2021

Virkemidler	Klasse 5 og 6			Klasse 4, 5 og 6		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Bostøtte <sup>4)</sup>	7 %	6 %	6 %	18 %	17 %	16 %
Startlån fra Husbanken <sup>5)</sup>	10 %	10 %	11 %	26 %	26 %	27 %
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	7 %	6 %	13 %	24 %	27 %	49 %
Lån til oppføring av livsløpsboliger	–	12 %	28 %	–	49 %	57 %
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	1 %	2 %	1 %	5 %	12 %	11 %
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	2 %	12 %	12 %	31 %	30 %	17 %
Lån til studentboliger	0 %	0 %	0 %	17 %	6 %	5 %
Lån til barnehager	3 %	10 %	0 %	32 %	23 %	11 %
Investeringsstilskudd	18 %	25 %	25 %	36 %	38 %	51 %
Tilskudd til utleieboliger	9 %	5 %	8 %	20 %	16 %	23 %
Tilskudd til heis	1 %	4 %	61 %	35 %	9 %	61 %
Tilskudd til boligsosiale tiltak	0 %	0 %	5 %	2 %	5 %	13 %
Tilskudd til tilstandsvurdering	1 %	3 %	1 %	15 %	24 %	24 %

<sup>4)</sup> Eksklusiv strømstøtte

<sup>5)</sup> Husbankens utlån til kommunene.

Tabell 3.15 Bruk av virkemidler i distriktene fordelt etter virkemidler og sentralitet.  
Tilsagnsbeløp i millioner kroner. 2019–2021

Virkemidler	Klasse 5 og 6			Klasse 4, 5 og 6		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Bostøtte <sup>1)</sup>	183	208,8	159,5	483,2	566,7	440
Startlån fra Husbanken <sup>2)</sup>	1 031,7	1 370,1	1 568,2	2 748,2	3 406,0	3 950,2
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	154,3	166,4	152,8	549,8	705,4	563,4
Lån til oppføring av livsløpsboliger	–	253,4	333	–	990,8	684,1
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	4,8	9,3	3,3	17,4	59,5	26,3
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	28,9	85,0	161,6	391,4	211,0	221
Lån til studentboliger	0	0	0	321	79,5	45,1
Lån til barnehager	13,4	40,6	0	131,1	96,1	27,7
Investeringsstilskudd	638,1	630,7	392	1 254,6	965,2	806,7
Tilskudd til utleieboliger	22	13,6	12,9	51,1	44,2	37,4
Tilskudd til heis	0,5	1,5	28,7	17,7	3,6	28,7
Tilskudd til boligsosiale tiltak	0	–	0,6	0,4	0,6	1,6
Tilskudd til tilstandsvurdering	0	0,2	0,1	0,7	1,5	1,2

<sup>1)</sup> Eksklusiv strømstøtte

<sup>2)</sup> Husbankens utlån til kommunene

#### Referanser

<sup>a)</sup> Sentralitetsindeksen - SSB

## Bruk av økonomiske virkemidler 2021

Tabell 3.16 Husbankens økonomiske virkemidler og forbruk. Antall og millioner kroner. 2021

Virkemiddel	Mottakere/ boliger/plasser	Tilsagn (i mill. kroner)	Utbetalt (i mill. kroner)
Bostøtte	116 304	–	3 336
Startlån <sup>1)</sup>	7 391	–	13 528
Startlån <sup>2)</sup>	–	14 608	–
Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	379	1 149	–
Lån til oppføring av livsløpsboliger	393	1 208	–
Lån til oppgradering av eksisterende boliger	477	250	–
Lån til utleieboliger til vanskeligstilte	538	1 328	–
Lån til studentboliger <sup>3)</sup>	1 312	1 000	–
Lån til barnehager	640	246	–
Tilskudd til utleieboliger	249	163	–
Tilskudd til heis	328	47	–
<i>Prosjektering</i>	130	1	–
<i>Etterinstallering</i>	198	46	–
Tilskudd til tilstandsvurdering	6 495	5	–
Tilskudd til boligsosiale tiltak	27	12	–
Bolig- og områdeutvikling i byer	–	21	–
Tilskudd til studentboliger <sup>4)</sup>	1 650	598	–
Investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser <sup>4)</sup>	942	1 583	–
<i>Rehabilitering</i>	565	975	–
<i>Netto tilvekst</i>	377	609	–
Tilskudd til kompensasjon for renter og avdrag til omsorgsboliger og sykehjem gitt i perioden 1998–2004 <sup>5)</sup>	–	–	748
Rentekompensasjon kirkebygg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2005–2019 <sup>6)</sup>	–	–	10
Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg for tilsagn til investeringer gitt i perioden 2002–2016 <sup>4)</sup>	–	–	43

<sup>1)</sup> Gjelder kommunenes utlån.

<sup>2)</sup> Gjelder Husbankens utlån til kommunene.

<sup>3)</sup> Lån til studentboliger har vært oppgitt i boenheter. En boenhet kan inneholde flere hybelenheter. Lån til studentboliger ble eget låneformål i ny forskrift om lån fra Husbanken 1.1.2020. Uthenting av antall hybelenheter ble enklere og vises nå i hybelenheter.

<sup>4)</sup> Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet.

<sup>5)</sup> Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet.

<sup>6)</sup> Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet.

## Oversikt over oppdrag og styringsparametere

Tabellene nedenfor gir en skjematisk oppsummering av oppdrag og styringsparametere gitt i tildelingsbrevene. Flere av oppdragene er mer utfyllende redegjort for i resultatrapporteringen under de enkelte temaer i [kapittel 3](#) og i analysevedleggene.

Mål 1: Flere skal kunne eie bolig	Resultat 2021
<i>Styringsparametere:</i>	
Antall husstander som flytter fra leid bolig til eid bolig skal øke i 2021 sammenlignet med 2020.	Antall husstander som flyttet fra leiebolig til eiebolig økte fra 4339 i 2020 til 4489 i 2021.
Antall startlån som går til barnefamilier skal øke i 2021 sammenlignet med 2020.	Antall barnefamilier som fikk startlån økte fra 4083 i 2020 til 4235 i 2021.
Oppdrag 1: Husbanken skal utrede hvordan virkemidler og metoder kan bidra til at flere barnefamilier, utviklingshemmede og andre med langvarige finansieringsproblemer kan gå fra leie til eie. Husbanken skal blant annet se hen til hvordan forsøk med tilskudd til utleieboliger kan brukes for å realisere slike modeller.	Husbanken har levert en utredning hvor der det foreslås en helhetlig bruk av økonomiske, organisatoriske, juridiske og pedagogiske virkemidler samlet og sammenhengende. Tiltak innen seks områder foreslås for å muliggjøre at flere barnefamilier, utviklingshemmede og andre med langvarige finansieringsproblemer kan gå fra leie til eie.
Mål 2: Leie skal være et trygt alternativ	Resultat 2021
<i>Styringsparametere:</i>	
Gitte tilsagn (beløp) til lån til utleieboliger med tilvisningsavtale.	Husbanken ga i 2021 tilsagn om lån til 178 utleieboliger for totalt kroner 425 387 000.
Oppdrag 2: Husbanken skal vurdere hvordan tilskudd til utleieboliger, bl.a. gjennom forsøk, kan bidra til et mer variert og egnet botilbud for personer med rusmiddelavhengighet og psykiske lidelser.	Husbanken har levert en utredning der det anbefales ni tiltak og områder i det videre arbeid.
Oppdrag 3: Husbanken skal sammen med Helsedirektoratet og Arbeids- og velferdsdirektoratet utarbeide en skisse til et innovasjonsprogram for nye, brukeroprettede modeller for bolig- og tjenestetilbud til personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser (ROP-pasienter).	Skisse til innovasjonsprogram er levert. For å stimulere til økt bruk av brukeroprettede modeller for bolig- og tjenestetilbud fremheves forslag til rammeverk for nyskaping, innovasjonsprosjekter – praktisk utviklingsarbeid, virkemidler for å fremme innovasjon, evaluering og erfaringsdeling mellom kommunene i utredningen.
Oppdrag 4: Husbanken skal, i samarbeid med de andre velferdsdirektoratene, foreslå nasjonale indikatorer for arbeidet med å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Indikatorne skal blant annet legge grunnlaget for den årlige rapporteringen i statsbudsjettet til Stortinget.	Forslag til nasjonale indikatorer er utarbeidet, og inneholder utviklingen på avgrensede områder/ problemsituasjoner for bostedsløse, som bostedsløshet blant sosialhjelpsmottakere og antall i midlertidig bolig.
Oppdrag 5: Husbanken skal gi en oppsummering og vurdering av resultatene fra kartleggingen av bostedsløshet i 2020. Vurderingene skal også inneholde forslag til eventuelle nye målrettede tiltak og/eller forslag til ytterligere kunnskapsinnhenting.	Husbanken har oppsummert og vurdert resultatene fra kartleggingen. Det viktigste funnet er at det har vært en betydelig nedgang i antall bostedsløse. Funnene tydeliggjør også et behov for å se bostedsløshet og arbeidet med nullvisjon ut fra to ulike tilnærminger; akutt bostedsløshet og langvarig bostedsløshet som ofte har forskjellige årsaker og løsninger.
Oppdrag 6: Husbanken skal utarbeide en rapport basert på eksisterende kilder for å anslå antall bostedsløse i 2021 og gi en enkel analyse av utviklingen. Frist: Årsrapporten 2021.	Oppdraget blir omtalt i årsrapporten på <a href="#">side 48</a> .

Mål 3: Sosial bærekraft i boligpolitikken	Resultat 2021
Oppdrag 7: Husbanken skal sørge for at adgangen til å ta distriktpolitiske hensyn i långivningen blir bedre kjent, og styrke kunnskapen om hvordan ordningene praktiseres. Frist: Årsrapporten for 2021.	Oppdraget blir omtalt i årsrapporten på <a href="#">side 57</a> .
Mål 4: Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse	Resultat 2021
Oppdrag 8: Dette oppdraget erstatter tidligere gitte oppdrag gitt i tillegg nr. 5 til tildelingsbrev for 2020. Husbanken skal i 2021 utvikle en kompetanseplan på det boligsosiale området for alle kommuner, herunder utvikle opplærings- og informasjonstiltak rettet mot kommunene for å øke antall boliger for eldre. Planen skal utvikles i samråd med kommunesektoren, andre statlige virksomheter, utdanningsinstitusjoner og bruker-representanter. Husbanken skal invitere KMD til et underveismøte før sommeren 2021.	Husbanken har utarbeidet forslag til kompetanseplan. Kompetanseplanen retter fokus på kompetanse og opplæring innenfor Husbankens ansvarsområde og de virkemidlene Husbanken forvalter eller har fagansvaret for. Forslaget bør ses i sammenheng med følgende leveranser fra Husbanken: overgang fra leie til eie (oppdrag 1), tilskudd til utleieboliger/forsøk (oppdrag 2) og utredninger rundt bostedsløse (oppdrag 3, 4, 5 og 6).
Oppdrag 9: Departementet viser til tidligere dialog om at Husbanken skal kartlegge utviklingshemmedes bosituasjon. Rapporten skal også inneholde et forslag til årlig rapportering av bosituasjonen.	Bosituasjonen for utviklingshemmede er kartlagt, og forslag til årlig rapportering er utarbeidet. Les mer om resultatene av kartleggingen på <a href="#">side 49</a> .
Oppdrag 10: Husbanken skal, sammen med statsforvalterne i Nordland, Vestland og Rogaland, utrede hvordan overføringen av oppgaver fra Husbankens regionkontorer i Bodø og Bergen til statsforvalterne best kan gjennomføres.	Husbanken utarbeidet i samarbeid med de tre statsforvalterne en rapport om hvordan omorganiseringen kunne gjennomføres. Deretter ble endringene forberedt og implementert, slik at forsøket kunne iverksettes som planlagt 01.09.21.
Oppdrag 11: Husbankens regionstruktur skal gjenspeile gjeldende fylkesstruktur. Departementet ber Husbanken om å justere sin regioninndeling i henhold til gjeldende fylkesstruktur.	Ny regionstruktur ble iverksatt 01.04.21.
Særskilte oppdrag fra HOD	Resultat 2021
Gjennomføre en nærmere kartlegging av årsaken til nedgangen i formelle søknader fra kommunene og tilsagn om investeringstilskuddet til heldøgns omsorgsplasser i 2019 og 2020.	Det ble utarbeidet en kartlegging som viser følgende klare hovedfunn som kan forklare nedgangen: Økt satsing på forebyggende innsats og hjemmebasert omsorg reduserer behovene for kommunale bygg. Ønske om boligging gir flere boliger og færre sykehjems plasser. Fremdriften for kommunale bygg har blitt forsinket av kommunesammenslåinger og koronapandemien. I tillegg er det en del andre forhold som kan forklare utviklingen.
Som oppfølging av kontaktmøte 5. mars 2021 med HOD skal det utarbeides et kort notat som beskriver Husbankens rutiner for oppfølging og kontroll av kommuners bruk av heldøgns omsorgsplasser i tråd med forutsetningen for tilskuddet. Husbanken skal i notatet vurdere om det er behov for endringer i oppfølgingen av kommunene.	Husbanken utarbeidet et notat der det anbefales å videreføre det tillitsbaserte systemet for at omsorgsboliger og sykehjem brukes i tråd med vilkårene for investeringstilskuddet. Oppfølging av hvem som til enhver tid bor i omsorgsboligene eller tildeles plass på sykehjem, bør følges opp av tilsynsmyndigheter som kan få tilgang til kommunale enkeltvedtak, dvs. Statsforvalteren og Statens helsetilsyn.

Kapittel 4

---

# Styring og kontroll i virksomheten







## Styring og kontroll i virksomheten

**I 2021 har Husbanken videreutviklet sine digitale arbeidsformer som ble innført i mars 2020. Det gjelder i møter med kunder, kommuner og samarbeidspartnere samt i det interne arbeidet. Ekstraordinær innsats fra ansatte bidro til at alle oppdrag og bestillinger fra departementene ble besvart innen avtalte frister. Det har vært krevende å opprettholde framdriften på enkelte utviklingsoppgaver og -prosjekter. Dette har ført til økte kostnader samt forskyvning av kostnader til senere år. Kostnadsreduksjonen i 2021 er brukt til egenfinansiering for å dekke økende kostnader til drift og vedlikehold av digitaliserte tjenester. Husbanken har utført alle oppgaver innenfor rammene av smittevern i 2021.**

Husbanken har hatt oppdrag og bestillinger fra i hovedsak fire departement: Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) som også er etatsstyrer, Helse- og omsorgsdepartementet (HOD), Kunnskapsdepartementet (KD) og Barne- og familiedepartementet (BFD). Husbanken fikk totalt 14 utredningsoppdrag i tildelingsbrevene fra departementene i 2021. Med omtalen av bostedsløse og adgangen til å ta distriktpolitiske hensyn i långivningen i denne årsrapporten, er alle utredningsoppdrag levert som avtalt. Oppdragene er med på å danne kunnskapsgrunnet for denne årsrapporten.

I tillegg ble om lag 187 andre bestillinger fra departementene besvart. Blant disse var flere ekstraordinære oppdrag knyttet til virkningene av pandemien og tiltak for å redusere konsekvensene av de høye strømprisene mot slutten av 2021 og inn i 2022. Alle oppdrag og bestillinger ble besvart innen avtalte frister.

Husbanken har viderført arbeidsmetodikken som ble etablert i 2020 da pandemien rammet Norge. Driften ble lagt om til hjemmebasert arbeid for alle ansatte, og fysisk møte- og reisevirksomhet ble erstattet av digitale samhandlingsflater. Dette har vært rammene for Husbankens virksomhet også i store deler av 2021. Husbanken har fulgt opp alle kommuner på de digitale plattformer som kommunene har ønsket. Rapporteringen fra kommunene til Husbanken tyder på at kommunene i all hovedsak ga forsvarlige tilbud og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet i 2021.

Selv om Husbanken har opprettholdt produksjonen ovenfor departementene og kommunene, har det vært krevende å opprettholde framdriften på enkelte utviklingsoppgaver og -prosjekt. Smitteverntiltakene, blant annet innreiseforbud og karantene, har medført betydelige endringer både når det gjelder framdrift og kostnader for nytt lånesystem.

Gjennom pandemien har det vært et nært samarbeid mellom ledelsen og tillitsvalgte. Husbanken gjennomførte to undersøkelser i 2021. En termperaturmåler i februar undersøkte arbeidssituasjonen for ansatte i perioden med pålagt hjemmekontor. Deretter en post-korona undersøkelse i november, for å undersøke hvilke erfaringer virksomheten har gjort under koronasituasjonen som det er verdt å bygge videre på, herunder spørsmål om hybride arbeidsformer mv.

Ledelsen i Husbanken har gitt hyppig informasjon via intranettet til alle ansatte om håndtering av smittevernrestriksjoner og hvilke tiltak som til enhver tid har vært gjeldende.

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Beretningen for 2021 fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2022, og vil bli publisert på Husbankens nettsider så snart den er mottatt.

### Aktiv styring

Husbanken har et system for helhetlig styring og kontroll. Årlig utarbeider Husbanken et internt styringsdokument som gir en samlet fortolkning av tildelingsbrevene fra departementene og nasjonale planer og strategier. Kontorene i Husbanken utarbeider virksomhetsplaner som operasjonaliserer styringsdokumentet.

Styringsdokumentet blir fulgt opp gjennom månedlig monitorering, tertialvise styringsrapporter, risikoanalyser og aktiv porteføljestyling av utviklingsprosjektene. Vridningen av ressurser til prioriterte formål styres gjennom det årlige plan- og budsjettarbeidet. For å implementere strategien «Alle trenger et trygt hjem» i langsiktig planlegging, har Husbanken utarbeidet en ny virksomhetsstrategi som følger samme struktur. Husbanken har endret alle styringsdokumenter og rapporter, slik at samtlige dokumenter er bygget opp etter rammeverket i den nasjonale strategien og tildelingsbrev for 2021.

I 2021 ble et 3-årig forsøksprosjekt med overføring av oppgaver og ressurser fra Husbanken til statsforvalterne i Nordland, Vestland og Rogaland, igangsatt. Som følge av dette har Husbanken vært nødt til å gjøre betydelig tilpasninger i organisasjonen. Pandemisituasjonen i 2021 har i likhet med 2020 vært inngripende. Rammevilkårene har gjennom omorganisering og pandemi endret seg. Dette har vært krevende, men Husbanken har lyktes med å levere høy produksjon. Husbanken behandlet søknader og disponerte en låneramme på 20 milliarder kroner. Møtepunkter med kommuner og kunder har også latt seg opprettholde på et høyt nivå innenfor strenge smitteverntiltak. Husbankens 75 års jubileumsarrangement skulle egentlig skje i 2021, men dette ble utsatt til januar 2022 og ble avlyst som følge av utviklingen i pandemien.

Husbanken har arbeidet med effektivisering de siste årene, jfr. tidligere effektiviseringsprogram. Gjennom bevisst kostnadsstyring er det i 2021 gjennomført ytterligere kostnadsomstillinger på 7,7 millioner kroner til egenfinansiering av Husbankens investeringer i digitale systemer, samt forvaltning, drift og vedlikehold. Dette ble muliggjort blant annet gjennom reduksjon av husleie, lavere ressursbruk til møte- og reiseaktivitet og stram bemanningsstyring. I 2021 ble det investert 43 millioner kroner (eksklusiv driftsløsøre, inventar og verktøy) i nytt lånesystem og Kobo (digitalt system for kommunale utleieboliger).

Totalt investert beløp i utviklingsporteføljen er betydelig lavere enn hva Husbanken hadde ambisjoner om for dette året. Bakgrunnen for dette er at pandemisituasjonen har medført forsinkelser.

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

### Internkontroll i Husbanken

I henhold til Finansdepartementets rundskriv R-117 Internrevisjon i statlige virksomheter, gjennomførte Husbanken en ny vurdering av organiseringen av kontrollarbeidet i 2021. Vurderingen av om virksomheten bør bruke internrevisjon som del av virksomhetens system for styring og kontroll, skal gjøres regelmessig og minst hvert fjerde år. Husbanken konkluderte med å videreføre organisasjonsmodellen slik den har vært i Husbanken, det vil si en egen kontrollenhet som er en uavhengig og objektiv enhet forankret i administrerende direktørs ansvar for etterlevelse av tilfredsstillende internkontroll.

Kontrollenheten skal initiere og bidra til effektive kontroll- og rapporteringssystemer, føre tilsyn med de operative enhetene og bistå enhetene etter oppdrag fra administrerende direktør. I 2021 har kontrollenheten igangsatt arbeid med ny instruks for internkontroll for en forbedret systematisk tilnærming og oppfølging av internkontrollen blant medarbeidere og ledere i Husbanken. Husbanken har en prosess for avvikrapportering, der avvik undersøkes og legger grunnlag for kontinuerlig forbedring av rutiner og arbeidsprosesser. Det ble meldt inn syv avvik knyttet til IKT-sikkerhet i Husbankens avvikssystem i løpet av 2021. Husbanken har iverksatt tiltak knyttet til alle innmeldte avvik. To avvik omhandler håndtering av personopplysninger. Ingen avvik har vært av en slik karakter at de har vært meldt til Datatilsynet.

Husbanken har politianmeldt ett forhold knyttet til dokumentforfalskning i 2021.

### Endring av Husbankens organisering

I 2020 vedtok regjeringen et forsøk, der veiledningsoppgavene til de to regionkontorene Husbanken nord, Bodø og Husbanken vest, midlertidig overføres til henholdsvis statsforvalterne i Nordland, Vestland og Rogaland. Forsøket skal vare i tre år og ble iverksatt fra 1. september 2021.

I samarbeid med de tre statsforvalterne utarbeidet Husbanken en rapport til KMD om hvordan omorganiseringen kunne gjennomføres. Denne ble levert 1. februar. Deretter ble endringene forberedt og implementert, slik at forsøket kunne bli iverksatt som planlagt 1. september.

14 stillinger og øvrige ressurser ble overført fra Husbanken til de tre statsforvalterne. Fra samme dato ble det opprettet et nytt kontor i Husbanken, Lån og tilskudd - Nordland, Vestland og Rogaland (NVR), som samlet øvrige medarbeidere fra de to terminerte regionkontorene, se nytt organisasjonskart. Det nye kontoret har ansvar for låne- og tilskuddssaker fra de tre forsøksfylkene.

Det ble også foretatt en justering av Husbankens regioninndeling fra 1. april 2021. Ansvaret for gamle Buskerud fylke ble overført fra Husbanken sør til Husbanken øst, og kommunene i sør- og midt-Troms ble overført fra Husbanken nord, Bodø til Husbanken nord, Hammerfest. Hensikten med justeringen er at Husbankens regiongrenser skal gjenspeile de nye fylkesgrensene.

Ingen medarbeidere måtte flytte bosted som følge av forsøket med overføring av oppgaver og ressurser til statsforvalterne eller som følge av endringer av regiongrensene. Noen medarbeidere har imidlertid gått over til å bli fjernledet som følge av endringene.

#### Risikohåndtering i låne- og tilskuddsforvaltningen

Risikostyring er en integrert del av Husbankens styringssystemer og baserer seg på DFØs metoder.

I 2021 ble arbeidet med å definere kredittrisikoen i Husbankens låneportefølje videreført. Det ble utført analyser av utlån til tre ulike formål, nemlig finansiering av

- utleieboliger
- barnehager til private aktører
- lån til personkunder

Til sammen utgjør formålene 25 prosent av samlet utlån, totalt 42 milliarder kroner. Analysene viser et øyeblikksbilde av låneporteføljen. Dette bildet påvirkes av lånerenten og boligpriser. Resultatene indikerer at kredittrisikoen knyttet til disse tre formålene totalt sett er på et moderat nivå.

Anslagene viser at barnehager har størst andel lån med forhøyet risiko, mens lån til personkunder er minst risikoutsatt. Engasjementer med høy kredittrisiko følges særskilt opp.

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

#### Kredittgivning

Søknader om lån der søkers samlede engasjement overstiger fastsatte beløpsgrenser, skal vurderes av nasjonalt kontor før regionkontorene fatter endelig vedtak. Rutinen gjelder foreløpig kun søknader om lån til utleieboliger og barnehager, som er formålene der kredittrisikoen vurderes høyest. Rutinen bidrar til å styrke den kredittfaglige kompetansen og til lik praksis ved regionkontorene. I 2021 ble totalt 35 saker vurdert ved nasjonalt kontor før vedtak om lån. Samlet lånebeløp var 2,2 milliarder kroner.

#### Endringer i låneporteføljen

Antall henvendelser om avdragsutsettelse normaliserte seg i løpet av første halvår etter pandemiens oppstart i 2020, og har i 2021 vært tilbake til nivået før pandemien. Det samme gjelder for utviklingen av misligholdte lån.

Kommunenes andel av den totale låneporteføljen nærmer seg 52 prosent. Det skyldes i hovedsak økningen i startlån til kommunene. Privatkundenes andel av låneporteføljen reduseres følgerlig og er 13,4 prosent i 2021. Se [tabell 2.3](#).

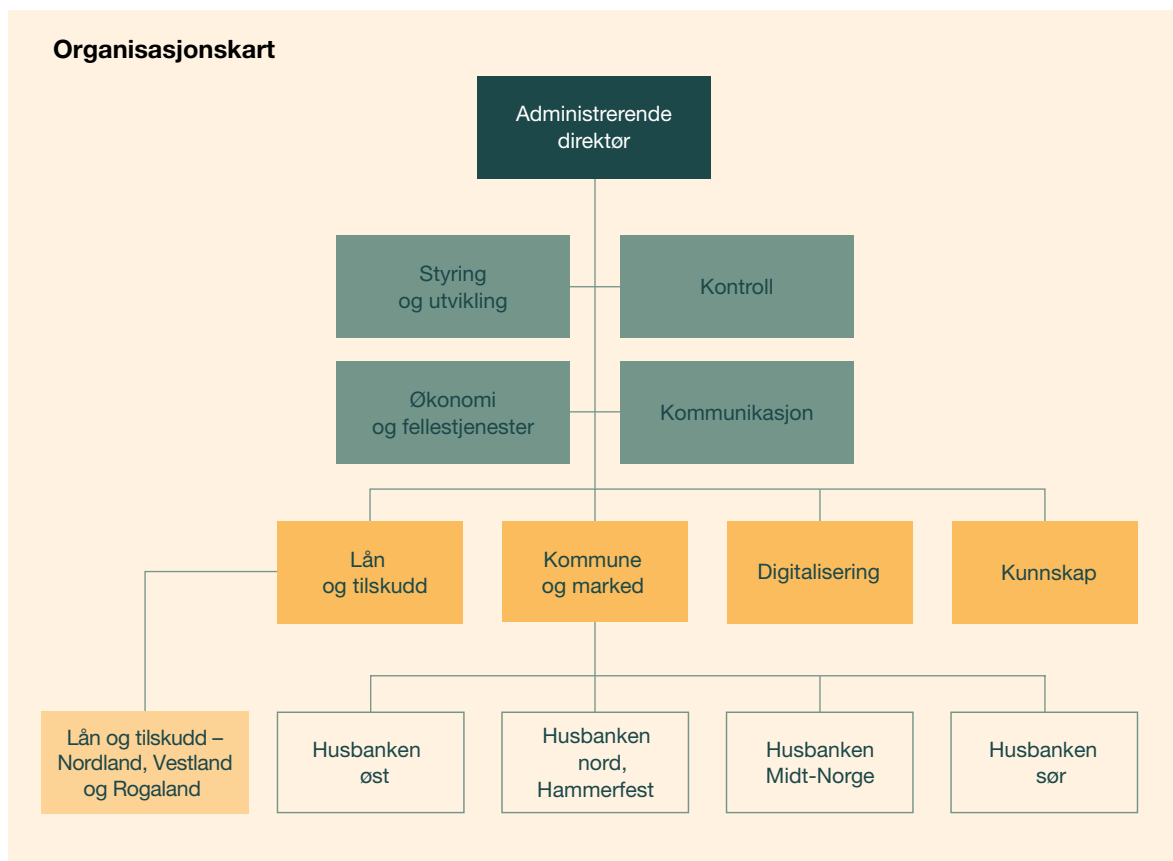
Husbankens låneportefølje til barnehager ble redusert ytterligere i 2021 og utgjør nå 4,8 prosent av total låneportefølje. Trygge Barnehager innfridde 149 av sine lån tilsvarende oppunder 1,2 milliarder kroner. Årsaken til innfrielsen var et svensk oppkjøp av barnehagebygg i kjeden.

### Kontroll av lån og tilskudd

Husbanken gjennomfører jevnlig stikkprøvekontroller som en del av låne- og tilskuddsforvaltningen. Koronasituasjonen har i noen grad påvirket mulighetene for å ta stikkprøvekontroller. I 2021 ble det gjennomført 16 stikkprøvekontroller som omfattet 267 boliger innenfor låneformålene boligkvalitet og utleieboliger og 579 hybelenheter innenfor låneformål studentboliger. Prosjektene var gjennomført i tråd med forutsetningene.

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

Kommunene skal rapportere på bruk av boliger som er finansiert med tilskudd til utleieboliger. I 2021 omfattet rapporteringen nær 4300 saker med over 10 100 boliger. Husbanken mottok rapporter om avvik på 140 boliger. Mange av kommunene rapporterte om avvik i form av midlertidig tomme boliger. Flyktninger som de har etablert boliger for har etter hvert flyttet ut, og behovet for utleieboliger for øvrige målgrupper innenfor ordningen er allerede godt dekket. Dette var stort sett distriktskommuner med tynne boligmarkeder, og hvor det tar tid å få solgt boligene. De har derfor sett seg nødt til å leie ut boliger til andre enn vanskeligstilte i en kortere periode. Andre kommuner rapporterte at boligene står tomme fordi de er uegnet til å bo i og skal selges. Husbanken følger opp at kommunene innbetaler tilskudd som ikke er nedskrevet ved salg av boliger. Regionkontorene følger opp kommunenes bruk av og behov for leieboliger i forbindelse med behovsmeldingen og gjennom arbeidet med kommunestrategien.



### Informasjonssikkerhet

Informasjonssikkerhet er et prioritert område for Husbanken. IKT-sikkerhetleder utarbeider en årsrapport som oversendes KMD. I dette avsnittet gis et ekstrakt av denne rapporten. Det overordnede sikkerhetsmålet for Husbanken er formulert slik:

*Trygghet for kvalitet, tilgjengelighet og konfidensialitet i behandling, overføring og lagring av data og informasjon i Husbankens informasjonssystemer og i samhandling med kunder og samarbeidspartnere.*

Da Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) kom ut med versjon 2.0 av sine grunnprinsipper for IKT-sikkerhet i 2021, valgte Husbanken å ta disse inn i planleggingen av sikkerhetsarbeidet. Som andre profesjonelle leverandører av digitale tjenester, opplever Husbanken et økt trusselbilde. I tillegg er det gjennomført en gap-analyse mot NSMs sjekklister for utpressingsangrep og løsepengevirus, for å forsikre oss om at rett tiltak blir satt i verk.

Husbanken har sikkerhetskompetanse internt, men kompleksiteten øker. I 2021 har det vært gjort markedsundersøkelser for en sikkerhetspartner om å styrke den tekniske kompetansen og kapasiteten i 2022. Husbanken jobber kontinuerlig for å ivareta og bedre sikkerheten, ved å tilrettelegge for sikkerhet i alle løsninger. Dette spenner fra sikker utvikling og leveranse av digitale tjenester til sikkerhetsarkitektur og løsninger for autentisering og autorisering for tilgang til tjenester og informasjon.

Husbanken er opptatt av å ha en god sikkerhetskultur og har jobbet for å tilrettelegge for at ansatte skal få nødvendig opplæring i informasjonssikkerhet. Som tidligere har Husbanken gjennomført felles tiltak innen området ved å delta på sikkerhetsmåneden i regi av NorSIS i 2021. Alle ansatte var pålagt å gjennomføre dette kurset. Det ble gjennomført kriseøvelse innenfor informasjonssikkerhet i desember 2021. Øvelsen dreide seg om tap av personopplysninger. I etterkant av øvelsen ble forbedringspunkter i planverket implementert.

Husbanken har oppdatert kriseplanene og innført retningslinjer for digital kriseledelse. Status for sikkerhet i Husbankens digitale tjenester vurderes som tilfredsstillende. Dette er imidlertid et område

som krever kontinuerlig innsats og ressursallokering i årene framover for å opprettholde en trygg situasjon gitt dagens trusselbilde.

Den fysiske sikringen ved kontorlokasjonene vurderes som tilfredsstillende etter en årlig gjennomgang av egenrapportering fra kontorstedene. Kontorlokalene følger prinsippet med tre soner, åpent areal, ansattes areal og særlig beskyttet areal. Det er gjennomført brannøvelser på alle Husbankens syv kontorlokasjoner i 2021.

Husbanken benytter nasjonale felleskomponenter i så stor grad det lar seg gjøre. Det er besluttet at nye digitale tjenester skal baseres på tjenesteorientert arkitektur etter gjeldende nasjonale arkitekturprinsipper. Alle Husbankens integrasjoner mot nasjonale felleskomponenter etableres nå på tjenesteplattformen, slik at det ivaretar sikkerheten og de krav som stilles til bruk av de nasjonale felleskomponentene. Nasjonale felleskomponenter som Id-porten, maskinporten, ansattporten, folkeregisteret, kontakt og reservasjonsregisteret og Altinn er spesielt viktige, da de inngår i Husbankens infrastruktur for tilgangskontroll av eksterne brukergrupper.

Også i 2021 har det vært krevende for Husbanken å ivareta ansattes produktivitet og IKT-sikkerhet i forbindelse med utstrakt arbeid hjemmefra. For å møte økte krav på dette området har Husbanken hatt fokus på stabil drift av infrastruktur og klienter samt VPN-løsning for å skape stabil tilgang til interne ressurser.

### Husbanken mottar få klager

Husbankens klagenemnd er et uavhengig statlig organ som er administrativt underlagt Kommunal og moderniseringsdepartementet. Nemnda avgjør klager på enkeltvedtak om tildeling, utmåling, avvísning og avslag på søknader på lån, tilskudd og bostøtte, samt krav om tilbakebetaling av bostøtte. Nemnda avgir en egen årsrapport til departementet. Klagenemnda behandlet 70 saker i 2021, en nedgang på 27 saker fra 2020. Herav var 57 saker klage på bostøtte. Husbankens opprinnelige avgjørelse ble stående i samtlige saker med unntak av en sak der klager fikk delvis medhold.

### Innkjøp og forvaltning av eiendeler

Det er ingen endringer i risikovurderinger når det gjelder forvaltning av eiendeler. Husbanken oppdaterer interne retningslinjer for anskaffelser jevnlig, og en intern innkjøpsenhet ivaretar rammeavtaler og gir veiledning og støtte ved anskaffelser. Når Husbanken tildeler større oppdrag brukes statens standardavtaler så langt dette er mulig, da disse dekker anskaffelser av IT- og konsulenttjenester på en balansert måte og sørger for at tilbud fra ulike leverandører er sammenlignbare. Mange avtaler er inngått gjennom Statens innkjøpscenter. For de resterende avtalene har det vært jevnlig møter med de viktigste leverandørene. Husbanken har gjennomført de kontrollene som har vært nødvendig.

### Strategisk rekruttering

Digitaliseringsarbeidet i Husbanken er styrket ytterligere i 2021. Med en stram bemanningsstyring har kompetanse og kapasitet blitt overført til de høyest prioriterte arbeidsoppgavene. Husbanken har arbeidet langsiktig og målrettet med å øke andelen interne utviklingsressurser og dermed redusere antallet eksterne konsulenter til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Dette er et strategisk grep som Husbanken gjør både for å øke intern kapasitet og kompetanse på området og for å redusere kostnader. Det har vist seg å være svært krevende å rekruttere denne kompetansen i Oslo-området. Husbanken har derfor ansatt fire personer i Bodø med arbeid som fjernledes fra Kontor for digitalisering i Drammen. Disse skal i 2022 erstatte konsulenter som jobber med FDV-oppgaver.

### Inkluderingsdugnad og lærlinger

Husbanken har utarbeidet en egen handlingsplan for oppfølging av regjeringens inkluderingsdugnad. Ett tiltak i denne planen var å opprette trainee-stillinger. Rekruttering ble gjennomført i 2021. Husbanken mottok 24 søkere innenfor målgruppen og ansatte to traineer. Den ene tiltrådte høsten 2021, og den andre startet i januar 2022.

To av 24 som ble ansatt i 2021 (8,3 prosent) hadde nedsatt funksjonsevne, og Husbanken innfridde med dette målet om fem prosent nyansatte med nedsatt funksjonsevne. Det største hinderet for å få tilsatt fra målgruppen «hull i CV» er å få flere kvalifiserte søkere. Ingen kvalifiserte søkere oppga

«hull i CV». Husbanken har deltatt på flere seminarer om inkluderingsdugnaden i regi av Difi, og har gjennomført en rekke tiltak for å tiltrekke søkere fra målgruppen.

Husbanken hadde én lærling i 2021.

### Kompetanseutvikling

De fleste opplæringsaktiviteter, og majoriteten av interne og eksterne møter, ble gjennomført helt eller delvis digitalt på grunn av koronasituasjonen. Husbankens ansatte har fått økt digital kompetanse gjennom denne praksisen. Arbeidet med å styrke ansattes bankfaglige kompetanse ble videreført. Et internt toplederprogram ble videreført i første halvår i 2021 og et lederutviklingsprogram for alle ledere startet opp høsten 2021. I tillegg er det gjennomført en rekke interne webinarer med ulike ledertema. Kompetansen innen endrings- og prosessledelse har blitt systematisert gjennom sertifiseringskurs.

### Sykefravær

Totalsykefraværet for 2021 var på 5,0 prosent mot 3,8 prosent i 2020. Kvinner hadde et sykefravær på 5,8 prosent og menn på 3,9 prosent.

### Likestilling og ikke-diskriminering

Alle ansatte i Husbanken tilbys 100 prosent stilling, og avtaler om deltid er derfor etter ansattes eget ønske. Traineer og lærlinger er per derfinisjon midlertidige stillinger. Det er flere kvinner enn menn som velger å jobbe deltid, og antall ansatte som jobber deltid er økt noe fra 2020 til 2021, jmfør [tabell 4.1](#).

Gjennomsnittslønnen for kvinner er lavere enn for menn, og forskjellen har økt de siste årene, jmfør [tabell 4.2](#). Differansen skyldes 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. Husbanken har de siste årene satt søkelys på likestilling, inkludering og ikke-diskriminering i rekrutteringsarbeidet. Statistikk og analyser av lønn er videreutviklet for å kunne avdekke skjevheter i lønnsnivå for sammenlignbare stillinger.

**Færre årsverk**

Gjennomsnittlig antall årsverk er redusert med åtte til 263 i 2021. Det ble utlyst 24 stillinger, og det ble ansatt 12 kvinner og 12 menn i disse stillingene. Fordelingen på fagområder og mål er forholdsvis stabil fra foregående år. Til tross for økte ressursbehov som følge av nye og omfattende bankfaglige rutiner, fortsatte reduksjonen i

ressursbruk i arbeidet med de økonomiske virkemidlene. En større andel av ressursbruken på de økonomiske virkemidlene har vært dreid mot startlånet. Den samlede ressursbruken på digitale tjenester øker fra 2020 i takt med økte investeringer i nye systemer for Husbankens kunder og øvrige brukere. [Tabell 4.3](#) viser hvor mange årsverk Husbanken har brukt på ulike fagområder.

Tabell 4.1 Likestilling kvinner og menn, lønn, deltid, midlertidige stillinger, legemeldt sykefravær og foreldre permisjon. 2020–2021

År	Antall ansatte	Andel		Deltid		Midlertidige stillinger		Legemeldt fravær		Foreldrepermisjon – Gjennomsnitt antall uker	
		Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner
2021	285	45,6 %	54,4 %	3,1 %	10,3 %	2,3 %	0,6 %	3,0 %	4,8 %	20,7	28,6
2020	298	43,6 %	56,4 %	2,3 %	9,5 %	0,8 %	1,8 %	2,4 %	3,5 %		

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

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

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

Beregning av antall uker foreldrepermisjon inkluderer uker i 2020 og 2022 når permisjonen strekker seg over et årsskifte.

Tabell 4.2 Gjennomsnittlig lønn menn og kvinner fordelt på stillingsgrupper. Antall og andel. 2020–2021

	År	Kjønnsbalanse			Lønn			Kvinnens andel av menns lønn
		Menn	Kvinner	Totalt	Menn	Kvinner	Totalt	
Totalt i Husbanken	2021	129	155	284	780 562	687 386	729 709	88,1 %
Totalt i Husbanken	2020	129	168	297	751 213	664 813	702 340	88,5 %
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger	2021	10	45	55	595 206	550 114	558 313	92,4 %
Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger	2020	11	48	59	563 558	523 744	531 167	92,9 %
Høyere saksbehandlerstillinger	2021	103	95	198	756 904	700 483	729 833	92,5 %
Høyere saksbehandlerstillinger	2020	101	103	204	727 593	678 565	702 838	93,3 %
Lederstillinger	2021	16	15	31	1 048 707	1 016 256	1 033 005	96,9 %
Lederstillinger	2020	17	17	34	979 805	1 012 965	996 385	96,7 %

Data er hentet fra Sap. Administrerende direktør er ikke med i tallmaterialet.

Kontorpersonell, saksbehandlere og lærlinger: Rådgiver, førstekonsulent, førstesekretær, lærling.

Høyere saksbehandlerstillinger: Fagdirektør, prosjektleder, seniorarkitekt, seniorrådgiver, spesialrådgiver.

Lederstillinger: Direktør, avdelingsdirektør.



Tabell 4.3 Årsverk per fagområde. Antall årsverk og andel. 2020–2021

	2020		2021	
	Antall	Andel	Antall	Andel
Økonomiske virkemidler <sup>1)</sup>	90	33 %	84	32 %
Kompetansetjenester <sup>2)</sup>	58	22 %	54	21 %
Digitale tjenester <sup>3)</sup>	59	22 %	66	25 %
Kunnskapsleveranser	10	4 %	10	4 %
Styring og rapportering	21	8 %	22	8 %
Økonomi, arkiv og støtte	32	12 %	27	10 %
<b>Totalt</b>	<b>271</b>	<b>100 %</b>	<b>263</b>	<b>100 %</b>

<sup>1)</sup> Utførte årsverk på lån, tilskudd og bostøtte, 50 prosent av kommunikasjon og andel av ledelse.

<sup>2)</sup> Utførte årsverk på arbeid med kommuneprogrammet, nasjonal/regional koordinering og 50 prosent av kommunikasjon.

<sup>3)</sup> Utførte årsverk på forvaltning, drift og vedlikehold av IKT, andel av ledelse samt Husbankens utviklingsportefølje.



Kapittel 5

---

# Vurdering av framtidssutsikter



## Vurdering av framtidutsikter

**Andelen husholdninger som leier bolig har økt, særlig blant husholdninger med lave inntekter. Leietakere bruker en betydelig høyere andel av sin disponible inntekt til bolig, og forskjellen i boligutgiftsbelastning mellom de som eier og de som leier er størst blant husholdningene med lave inntekter. Det vil derfor fortsatt være et prioritert innsatsområde å hjelpe husholdninger med lave inntekter til å kjøpe sin egen bolig.**

Husbankens visjon er at alle skal bo godt og trygt. Samfunnsoppdraget er å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde en egnet bolig. Store samfunnsendringer som klima og miljø, aldrende befolkning, befolkningsnedgang i distrikter, urbanisering, migrasjon og teknologiutvikling påvirker hvordan Husbanken må arbeide for å løse samfunnsoppdraget.

Under ferdigstillingen av årsrapporten har det oppstått en masseflyktsituasjon i Europa som følge av Russlands invasjon av Ukraina. Omfanget av flyktningkrisen er usikkert, og det vil trolig komme flere flyktninger til Norge i tiden fremover. Husbanken vil delta i beredskapsarbeidet og bidra til å løse utfordringene. Dette er ikke videre omtalt her.

De to siste årene har verden vært gjennom en periode med pandemi som har ført til store endringer på mange samfunnsområder. Det er for tidlig å se hvilke ettervirkninger pandemien vil få.

I årsrapporten for 2020 gikk Husbanken gjennom hvilke konsekvenser store samfunnsendringer får for Husbankens virksomhet. Disse endringene er i stor grad de samme i 2021. Husbanken har derfor i år valgt å se nærmere på det første målet i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken: flere skal kunne eie egen bolig.

### Leieandelen øker blant husholdninger med lave inntekter

At flere skal kunne eie egen bolig er ett av fire mål i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken. Utviklingen de siste årene er likevel at andelen husholdninger som leier sin egen bolig har hatt en svak økning fra 23 prosent i 2015 til 24 prosent i 2020 (figur 5.1).

Selv om økningen i leieandelen bare er på ett prosentpoeng, betyr dette at det har blitt omtrent 90 000 flere personer som bor i en leiebolig i løpet av perioden 2015 til 2020. Dette utgjør om lag 60 000 husholdninger (tabell 5.1), og rundt en tredjedel av disse var i kategorien husholdninger med lav inntekt<sup>a</sup>.

Tabell 5.1 Husholdninger etter eierstatus. Antall og andel. 2015–2020

		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eie	Antall	1 787 140	1 806 406	1 819 936	1 841 243	1 863 832	1 879 109
	Andel	77,5 %	77,2 %	76,9 %	76,8 %	76,8 %	76,4 %
Leie	Antall	521 254	531 600	546 494	556 210	562 618	580 032
	Andel	22,6 %	22,7 %	23,1 %	23,2 %	23,2 %	23,6 %

Kilde: SSB (boforholdsregister: tabell 11084)

Tidligere undersøkelser har vist at det er betydelig større sannsynlighet for å finne husholdninger med dårlige boforhold i leiemarkedet<sup>b)</sup>, for eksempel trangboddhet. Utviklingen beskrevet over har forsterket dette bildet. På oppdrag fra Husbanken har Oslo Economics sett nærmere på situasjonen for husholdninger på leiemarkedet. Beregninger utført i dette oppdraget viser at det er et sted mellom 60 000 og 100 000 vanskeligstilte husholdninger blant leietakerne<sup>c)</sup>.

Boligprisene har økt betydelig de siste ti årene, særlig i de store byene. I Oslo har det vært en fordobling av boligprisene i denne perioden<sup>d)</sup>. Boligprisene har økt mer enn inntektene i denne perioden. Økte boligpriser og lav inntekt kan gi redusert tilgang til boliglån. Det kan bidra til å forklare at det er flere lavinntektshusholdninger som leier bolig.

#### **Boutgiftsbelastningen er høyere for husholdninger som leier**

Bolig er en stor utgiftspost for de fleste husholdninger. Indikatoren boutgiftsbelastning<sup>e)</sup> har til hensikt å fange opp husholdninger som har høye boutgifter i forhold til inntekten. Det er spesielt risikofaktorer knyttet til inntektsnedgang og økning i boutgifter, som gjør indikatorer for boutgiftsbelastning relevant. Høye boutgifter kan bidra til at husholdninger får vanskeligheter med å skaffe seg en bolig eller å beholde den de har. Husholdninger med høy boutgiftsbelastning kan dermed befinne seg i en mer utsatt posisjon på boligmarkedet enn det andre gjør.

Data fra levekårsundersøkelsen EU SILC, viser at boutgiftsbelastningen er betydelig høyere blant husholdninger som leier bolig enn blant husholdninger som eier<sup>f)</sup>. Dette betyr at husholdninger som leier bruker en større andel av disponibel inntekt på å bo, sammenlignet med husholdninger som eier sin egen bolig. I tillegg viser en undersøkelse som Samfunnsøkonomisk Analyse har gjort på oppdrag av KMD, at personer med lav inntekt og personer med utenlandsk bakgrunn betaler en høyere leiepris enn andre grupper på leiemarkedet<sup>g)</sup>.

Det kan være flere årsaker til at husholdninger ikke flytter fra en leiebolig og kjøper sin egen bolig, blant annet manglende mulighet til å få boliglån.

Høye boligpriser og økende boliglånsrente på den ene siden<sup>h)</sup>, og risiko for strammere økonomi blant lavtlønte<sup>i)</sup>, kan indikere at flere vil oppleve problemer både med å skaffe seg en trygg bolig og å beholde den.

#### **Boutgiftsbelastningen er høyere jo lavere inntekt husholdningene har**

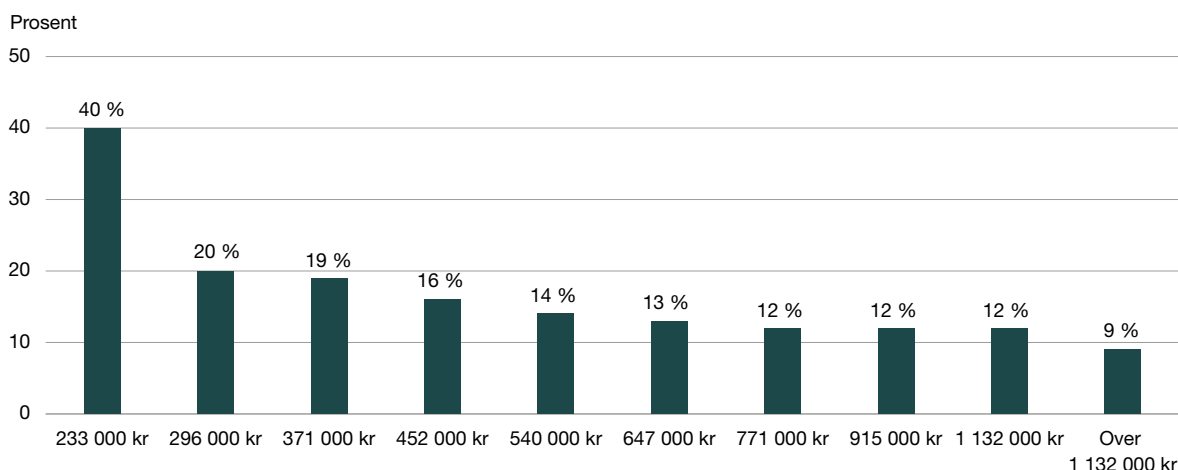
For å undersøke nærmere boutgiftene blant de husholdningene som er knyttet til Husbankens samfunnsoppdrag, har Husbanken fått tilgang til data fra Levekårsundersøkelsen EU SILC (SSB<sup>j)</sup>) og analysert disse. Husbanken har først undersøkt hvordan boutgiftsbelastningen<sup>k)</sup> varierer med inntekt.

Figur 5.1 viser gjennomsnittlig boutgiftsbelastning for alle husholdninger fordelt på inntekt etter skatt. I analysene er husholdningene delt inn i ti like store inntektsgrupper fra lavest til høyest inntekt<sup>l)</sup>, såkalte inntektsdesiler<sup>m)</sup>. I 2019 hadde husholdningene med lavest inntekt inntil 233 000 kroner etter skatt, og inntektsgruppe 2 hadde mellom 233 000 til 296 000 kroner, dette ifølge SSB inntektsstatistikk. Husholdningene i den høyeste inntektsgruppen i 2019 hadde fra 1 132 000 kroner i inntekt per år etter skatt<sup>n)</sup>.

Det er med andre ord betydelige forskjeller mellom inntektsgruppene i hvor stor andel av disponibel inntekt som går til husleie, renter og avdrag (boutgifter). Jo lavere inntekter husholdningen har, desto høyere er boutgiftbelastningen. Husholdningene i den laveste inntektsgruppen brukte i gjennomsnitt 40 prosent av disponible inntekter på husleie, renter og avdrag, mens husholdningene med høyest inntekt brukte åtte prosent.

Sagt med faktiske beløp omfattet den laveste inntektsgruppen husholdninger med inntekt mellom 0 og 233 000 kroner per år etter skatt i 2019. I denne gruppen var gjennomsnittsinntekten etter skatt 132 000 kroner per år og gjennomsnittlig boutgift til husleie, renter og avdrag 59 000 kroner per år. I den høyeste inntektsgruppen, som hadde en årsinntekt etter skatt over 1 132 000 kroner, var gjennomsnittsinntekten i 2019 1 519 000 kroner per år og gjennomsnittlige boutgift 128 000 kroner per år.

Fig. 5.1 Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning i alle husholdninger fordelt etter ti inntektsgrupper. Levekårsundersøkelsen EU SILC 2019 (SSB)



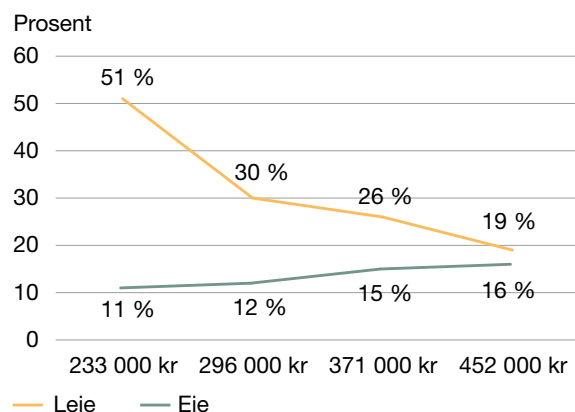
Dette betyr at gjennomsnittshusholdningen i den laveste inntektsgruppen sitter igjen med 73 000 kroner når utgifter til husleie, renter og avdrag er trukket fra, mens en gjennomsnittshusholdning i høyeste inntektsgruppe sitter igjen med nesten 1,4 millioner kroner per år. Det er også betydelige forskjeller mellom laveste og nest laveste inntektsgruppe: en gjennomsnittshusholdning i inntektsgruppe 2 (inntekt mellom 233 000 og 296 000) sitter igjen med omtrent 200 000 kroner per år etter at husleie, renter og avdrag er betalt.

I tillegg til betydelige forskjeller i boutgiftsbelastning etter inntekt, viser analyser at husholdningene i de øverste inntektsgruppene har fått lavere boutgiftsbelastning over tid. Dette betyr at forskjellene i boutgiftsbelastning etter inntekt har økt i perioden 2012 til 2019.

#### Betydelig forskjell i boutgiftsbelastning mellom lavinntektshusholdninger som eier og leier

Neste steg i analysen er å se på forskjellen i boutgiftsbelastning mellom husholdninger i samme inntektsgruppe som leier og eier egen bolig. Figur 5.2 viser at denne er betydelig. Det gjelder også når man ser på husholdninger innenfor samme inntektsgruppe. På grunn av lavt antall leietakere i de høyere inntektsgruppene presenteres bare tallene i de fire gruppene med lavest inntekt.

Fig. 5.2 Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning i husholdninger som eier og leier i de fire laveste inntektsgruppene. Levekårsundersøkelsen EU SILC 2019 (SSB)



Husholdninger i den laveste inntektsgruppen som leier bolig, brukte i gjennomsnitt omtrent halvparten (51 prosent) av sin disponible inntekt på husleie i 2019. Til sammenligning brukte husholdninger i laveste inntektsgruppe som eier sin egen bolig i gjennomsnitt bare elleve prosent av sin disponible inntekt på husleie, renter og avdrag.

Her er det viktig å påpeke at så mye som 40 prosent av husholdningene i laveste inntektsgruppe som eier egen bolig har 0 i utgifter til husleie, renter og avdrag. Hvis husholdninger med 0 i boutgifter holdes utenfor, er gjennomsnittlig boutgiftsbelastning 19 prosent blant husholdninger i laveste inntektsgruppe som eier.

Dette er fortsatt betydelige lavere enn blant husholdninger i samme inntektsgruppe som leier. I gruppen som eier sin egen bolig, kan det være husholdninger som har bodd i boligen lenge og som i stor grad har nedbetalt sine boliglån og dermed har lave boutgifter. Dette er ikke tilfelle blant de som leier sin bolig, i og med at husholdningen ikke reduserer sine boutgifter med å nedbetale boliglånet.

Det er verdt å merke seg at husholdninger i den laveste inntektsgruppen som leier skiller seg ut med å ha betydelig høyere boutgiftsbelastning enn husholdninger som leier i de øvrige inntektsgruppene. Dette skyldes at inntektsgruppe 1 omfatter husholdninger med svært lave inntekter, og 40 prosent i denne gruppen har 100 000 kroner eller mindre i årlig inntekt etter skatt.

Utviklingen i perioden 2012 til 2019 viser en tendens til økt boutgiftsbelastningen blant husholdninger som leier. Økningen har vært størst blant leietakere i den laveste inntektsgruppen. Tallene for de som eier sin egen bolig viser en helt annen utvikling. For den laveste inntektsgruppen er det en nedgang på fire prosentpoeng i boutgiftsbelastningen i løpet av perioden, mens for de øvrige tre gruppene er det bare mindre endringer. Dette betyr at forskjellene i boutgifter mellom de som eier og de som leier har økt over tid for husholdningene i de laveste inntektsgruppene.

#### Utviklingen fremover

Utviklingen i boutgiftsbelastning framover vil være avhengig av forhold på boligmarkedet som påvirker boutgiftene og inntektsutviklingen. Det vil være krevende å øke eierandelen blant lavinntekts-husholdningene framover. Det viser analyser og tall fra Norges Bank<sup>o)</sup> og NAV sin omverdensanalyse<sup>p)</sup>, sammen med Husbankens analyse av EU-SILC data som er presentert i dette kapittelet.

Norges Bank varsler økte boligrenter samtidig med en utflating av boligprisene. NAV peker på at koronapandemien har gitt en økning i andelen langtidsledige, særlig blant lavtlønte og innvandrere, og at det er en risiko for at denne utviklingen kan gi økte økonomiske problemer framover.

Analysene i dette kapittelet viser at det er stor forskjell mellom boutgiftsbelastning for leietakere og de som eier sin egen bolig innenfor samme inntektsgruppe. Det er antagelig flere faktorer enn inntekt som påvirker forskjellen i boutgiftsbelastningen mellom de som eier og leier, slik som geografi og husholdningens størrelse. Dette kan være interessante tema å se på i videre analyser.

Resultatene gir Husbanken et grunnlag for å jobbe med å redusere boutgiftene for lavinntekts-husholdninger. Mange av husholdningene med høy boutgiftsbelastning som leier bolig er sannsynligvis innenfor målgruppen for startlånet.

Tallene fra levekårsundersøkelsen EU SILC viser at det er husholdningene med de laveste inntektene som leier bolig som har størst utfordringer med å betjene boutgiftene sine. Tallene sannsynliggjør at det er stor økonomisk fordel å eie sin egen bolig. Beregninger Husbanken har utført, viser at en overgang fra en leiebolig til en bolig husholdningen eier fører til lavere boutgifter<sup>o)</sup>. I tillegg til de økonomiske fordelene ved å eie, har husholdninger bedre forutsetninger for stabile og trygge boforhold<sup>p)</sup>.

Hovedsporet for norsk boligpolitikk er at flest mulig skal eie sin egen bolig. Det er et sentralt mål i den boligsosiale strategien. Startlånet er det sentrale virkemiddelet for å bidra til at husholdninger med lave inntekter skal kunne eie sin egen bolig, noe som omtales nærmere i [Vedlegg 2: Analyse av startlån](#).

I arbeidet med å øke eierandelen blant lavinntekts-husholdninger blir det viktig å samarbeide med kommunene for å nå disse målgruppene. Å utnytte fleksibiliteten som ligger i startlånet, blant annet økt løpetid og avdragsfrihet, blir viktig å få fram i samarbeidet med kommunene. Husbankens satsing på at flere lavinntekts-husholdninger skal kunne gå fra leie til eie av egen bolig ved hjelp av startlån vil derfor fortsatt være viktig og riktig i årene fremover.

I dette kapittelet har fokus vært på målet om at flere skal kunne eie egen bolig, og Husbankens rolle for å oppnå dette. Samtidig vil det være viktig for Husbanken å opprettholde innsatsen med de tre andre målene i den nasjonale strategien: leie skal være et trygt alternativ, sosial bærekraft og tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse.

### Referanser

- a) SSB (2021): Boforhold, registerbasert (ssb.no)
- b) Normann, Tor Morten (2016): Dårligere boforhold for leiere enn for eiere (ssb.no)
- c) Oslo Economics (2021): Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere.pdf (husbanken.no)
- d) Eiendom Norge (2021): Eiendom Norges boligprisstatistikk, Hovedrapport - April 2021.pdf
- e) Boutgiftsbelastning=samlede utgifter til husleie, avdrag og renter/disponible inntekter (inntekt etter skatt). Denne definisjonen brukes av SSB. Boutgifter omfatter i denne definisjonen kun husleie, avdrag og renter, dette betyr 1) at utgifter knyttet til bolig slik som strøm, vedlikehold, kommunale avgifter osv. er utelatt, noe som særlig vil ha betydning for eiere fordi leier ofte har i alle fall noe av dette inkludert i husleien, 2) avdrag regnes som utgift, selv om det er gode argumenter for å regne dette som sparing (Normann, Tor Morten (2017): Hvordan måle boutgiftsbelastning? En diskusjon av forholdet mellom inntekter og utgifter til bolig (ssb.no).
- f) SSB (2018): Husholdninger, etter boligøkonomi, eierform, statistikkvariabel I og år. Tabell 09778. Statistikkbanken (ssb.no)
- g) Benedictow, Andreas, Marte Marie Frisell og Mathias Iversen (2022): Prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger. Samfunnsøkonomiske analyse 1/2022: Rapport (squarespace.com)
- h) Norges bank 2021: Pengepolitisk rapport 4/21.
- i) Nav 2021: Omverdensanalyse 2021 - nav.no
- j) Dataene eies av SSB og er utlevert av NSD.
- k) Maksimal boutgiftsbelastning er satt til 100 prosent, for å unngå at ekstremverdier trekker opp gjennomsnittet.
- l) Beløpsgrensen for de ti innteksgruppene er hentet fra SSBs inntektsstatistikk for 2019, tabell 12558: Desilfordelt inntekt for husholdninger. Høyeste verdi, antall og prosent (K) 2005 - 2019. Statistikkbanken (ssb.no). Levekårsundersøkelsen er en utvalgsundersøkelse, hvor inntektsfordelingen ikke er helt lik som i populasjonen. Det vil derfor ikke være 10 prosent av utvalget i hver av innteksgruppene som er hentet fra SSBs inntektsstatistikk
- m) Inntektsdesilene deler husholdningene i 10 like store grupper etter inntekt, slik at inntektsdesil 1 består av de 10 prosent av husholdningene som har lavest inntekt, inntektsdesil 10 av de 10 prosent med høyest inntekt og så videre.
- n) For å gjøre analyser av boutgiftsbelastning må man ha tilgang til inntektsdata, som ikke blir tilgjengelige før slutten av året etter inntektsåret. Dette gjør at det ikke har vært mulig å få beregnet boutgiftsbelastning for senere år enn 2019 i analysene som presenteres her.
- o) Norges bank 2021: Pengepolitisk rapport 4/21.
- p) Nav 2021: Omverdensanalyse 2021 - nav.no
- q) Holt, Edle og Torstein Syversen (2021): Vanskeligstilte barnefamiliers vei til egen eid bolig: Innovativ bruk av startlån i det boligsosiale arbeidet: TFB: Vol 4, No 1 (jdunn.no)
- r) Oslo Economics (2021): Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere.pdf (husbanken.no)





Kapittel 6

---

# **Styring og kontroll i virksomheten**

Ledelseskommmentar årsregnskap 2021	84
Prinsippnote til kontantregnskapet	86
Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2021	88
Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter	90
Note B Forklaring til brukte fullmakter og beregning av mulig overførbart beløp til neste år	92
Oppstilling av artskontorapporteringen 31.12.2021	95
Regnskapsprinsipper – Virksomhetsregnskap avlagt i henhold til de statlige regnskapsstandardene (SRS)	97
Resultatregnskap	99
Balanse	100
Noter	102

## Ledelseskommentar årsregnskap 2021

### Formål

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

### Bekreftelse

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

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

### Oversikt over de viktigste postene

#### Tildeling

Husbankens samlede tildeling er på 31,5 milliarder kroner på utgiftssiden og 14,8 milliarder kroner på inntektsiden. Tildelingene kommer fra Prop. 1 S (2020–2021), revidert nasjonalbudsjett og nysaldering samt overført bevilgning fra 2020.

Husbanken har hatt som mål å omstille kostnadsbasen for å kunne møte økte krav til egenfinansiering av investeringer og drift og vedlikehold av disse. Turnover i 2021 har gitt utslag i midlertidige vakanser, hvor erstatning/tilsetting først skjer i 2022. En rekke aktiviteter har som følge av pågående pandemi blitt løst alternativt og digitalt eller blitt utsatt til 2022, noe som har gitt seg effekt i reduserte løpende driftskostnader. 7,65 millioner kroner er omdisponert fra kapittel/post 241201 Driftsutgifter til kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold. I samsvar med femprosentregelen, har Husbanken søkt om å få overført 13,6 millioner kroner til 2022 på post 01.

Mindreutgiften for kapittel/post 241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold ble 46,3 millioner kroner. Husbanken omdisponerte 7,65 millioner kroner fra innsparte driftsmidler til post 45, hvilket ga en mindreutgift til overføring på 54,0 millioner kroner. Mindreutgiften fra 2021 vil bli benyttet til planlagte prosjekter/tiltak i 2022. Dette er først og fremst relatert til den pågående anskaffelsen og implementeringen av nytt system for forvaltning av lån og tilskudd og digitale løsninger for kommunalt disponerte utleieboliger (KOBO). Dette er store utviklings- og anskaffelsesprosjekter som

går over flere år med årlige bevilgninger. Mindreutgiften i 2021 skyldes primært periodisering av kostnader for disse to prosjektene til 2022.

### Resultatregnskap og balanse

#### Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for 2021 er 405,0 millioner kroner. Beløpet gjelder hovedsakelig bevilgninger.

Bevilgningene er bokført etter prinsippet om motsatt sammenstilling. Husbanken har inntektsført 17,7 millioner kroner mindre fra bevilgning i 2021 sammenlignet med 2020.

#### Driftskostnader

Samlede driftskostnader for 2021 er 405,0 millioner kroner. Lønnskostnader utgjør 256,8 millioner kroner. Avskrivninger av anleggsmidler utgjør 35,0 millioner kroner, og andre driftskostnader utgjør 113,2 millioner kroner.

Antall utførte årsverk målt i ressursinnsats er på 263 i 2021, en reduksjon på åtte fra 2020. Lønnskostnadene er redusert med 1,4 millioner kroner fra 2020. Avsetninger for kostnader som gjelder fleksitid, ubrukte feriedager samt påløpt overtid er redusert med 0,4 millioner kroner fra 9,6 millioner i 2020 til 9,2 millioner i 2021. Refusjonene økte med 0,6 millioner kroner fra 6,0 millioner kroner i 2020 til 6,6 millioner kroner i 2021, primært på grunn av økt sykefravær og fødselspermisjoner.

Avskrivninger er redusert med 6,9 millioner kroner sammenlignet med 2020. Husbanken har investert for 46,0 millioner kroner i 2021. Investeringene i 2021 er i stor grad knyttet til den pågående anskaffelsen og implementeringen av nytt system for saksbehandling og forvaltning av lån og tilskudd, og digital løsning for kommunalt disponerte utleieboliger (KOBO).

#### Innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordninger

Sum inntekter vedrørende låneordninger utgjør 2027,4 millioner kroner. Renteinntekter utgjør 2017,1 millioner kroner. Renteinntekt - rentestøtte utgjør 1,6 millioner kroner, og gebyrinntekter utgjør 8,7 millioner kroner.

Renteinntekter er redusert med 1025,6 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Nedgangen skyldes i hovedsak en lavere gjennomsnittrente i porteføljen i 2021. Den gjennomsnittlige utlånsrenten var 1,25 prosent i 2021 sammenlignet med 1,74 prosent i 2020.

Brutto tap på lån ble på 25,7 millioner kroner i 2021 som er 4,8 millioner kroner lavere enn 2020. I de siste årene har det blitt iverksatt flere risikoreduserende tiltak for nye lån, samt tiltak for å begrense Husbankens totale tapsrisiko.

**Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten**

Regnskapsførte utbetalinger av tilskudd til andre utgjør 7540,6 millioner kroner, en reduksjon på 1045,5 millioner kroner fra 2020.

Sett opp mot samlet bevilgning for tilskuddspostene er mindreutgiften på 3862,6 millioner kroner. Dette utgjør 33,9 prosent av samlet disponibel tilskuddsbevilgning. Mindreutgiften gjelder hovedsakelig at utbetalingene av gitte tilsagn kommer noe senere enn forutsatt i budsjetteringen.

Husbanken søker om overføring av om lag 3510,9 millioner kroner til 2022.

Diverse inntekter utgjør 132,9 millioner kroner og består i hovedsak av tilbakebetalt bostøtte og andre tilbakebetalte tilskudd. Dette er en økning på 33,2 millioner kroner fra 2020.

**Balansen**

Balansen økte med 4,2 milliarder kroner i 2021, i hovedsak knyttet til økning i netto utlån.

Antall lån i 2021 var på 33 567 som er en nedgang på 3785 lån sammenlignet med 2020. Nedgangen i antall lån har vedvart de siste årene. Samtidig øker gjennomsnittlig lånebeløp som følge av økte boligpriser og en høyere andel juridiske låntakere.

Antall lån med fast rente utgjør omlag 19 prosent av totalt antall lån. Målt i kroneverdien av total utlånsmasse er andelen høyere med 35 prosent på fast rente og 65 prosent på flytende rente.

Netto utlån økte med 4,2 milliarder kroner i 2021 og utgjør nå 162,9 milliarder kroner. Det er utbetalt 19,0 milliarder kroner i nye lån. Av dette utgjør startlån 14,6 milliarder kroner, barnehagelån 0,4 milliarder kroner og øvrige lån 4,0 milliarder kroner. Til sammenligning ble det utbetalt 18,2 milliarder kroner i nye lån i 2020.

Riksrevisjonen er ekstern revisor og bekrefter årsregnskapet for Husbanken. Beretning fra Riksrevisjonen skal foreligge innen 30. april 2022, og vil bli publisert på Husbankens nettsider så snart den er mottatt.

Drammen 15. mars 2022



Osmund Kaldheim  
Administrerende direktør

## Prinsippnote til kontantregnskapet

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

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

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

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

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

### Bevilgningsrapporteringen

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

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

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

### Artskontorrapporteringen

Oppstillingen av artskontorrapporteringen har en øvre del som viser hva som er rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter og en nedre del som viser eiendeler og gjeld som inngår i mellomværende med statskassen. Artskontorrapporteringen viser regnskapstall Husbanken har rapportert til statsregnskapet etter standard kontoplan for statlige virksomheter. Husbanken har en trekkrettighet på konsernkonto i Norges Bank. Tildelingene er ikke rapportert som en inntekt til statsregnskapet og derfor ikke vist som inntekt i artskontooppstillingen.



## Oppstilling av bevilgningsrapportering 31.12.2021

(hele 1 000 kroner)

Utgifts- kapittel	Kapittelnavn	Post	Posttekst	Note	Samlet tildeling	Regnskap 2021	Merutgift (-) og mindreutgift
225	Tilskudd i grunnopplæringen	65	Rentekompensasjon – skole- og svømmeanlegg	A,B	44 448	43 301	1 147
270	Tilskudd studentboliger	75	Tilskudd til bygging av studentboliger	A,B	405 434	185 769	219 665
581	Bolig- og bomiljøtiltak	70	Bostøtte	A,B	3 342 608	3 335 595	7 013
581	Bolig- og bomiljøtiltak	76	Tilskudd til utleieboliger	A,B	334 401	221 369	113 032
581	Bolig- og bomiljøtiltak	78	Tilskudd til boligsosiale tiltak	A,B	20 888	13 942	6 946
581	Bolig- og bomiljøtiltak	79	Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	A,B	114 430	26 159	88 271
590	Planlegging og byutvikling	72	Bolig- og områdeutvikling i byer	A,B	20 394	19 499	895
761	Omsorgstjeneste	21	Spesielle driftsutgifter	B		2 788	
761	Omsorgstjeneste	63	Investeringsstilskudd – rehabilitering	A,B	5 363 567	2 168 940	3 194 627
761	Omsorgstjeneste	64	Kompensasjon for renter og avdrag	A,B	750 000	747 692	2 308
761	Omsorgstjeneste	69	Investeringsstilskudd – netto tilvekst	A,B	995 335	767 193	228 142
769	Utredningsvirksomhet mv.	21	Spesielle driftsutgifter	B		117	
882	Kirkebygg og gravplasser	60	Rentekompensasjon – kirkebygg	A, B	10 000	9 588	412
2412	Husbanken	01	Driftsutgifter	A,B	368 436	347 223	21 213
2412	Husbanken	21	Spesielle driftsutgifter	A,B	18 194	10 291	7 903
2412	Husbanken	45	Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	A,B	99 554	53 202	46 352
2412	Husbanken	71	Tap på lån	A,B	29 000	25 733	3 267
2412	Husbanken	72	Rentestøtte	A,B	1 700	1 586	114
2412	Husbanken	90	Nye lån	A,B	19 622 000	19 359 609	262 391
1633	Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift	01	Driftsutgifter	A,B		587	
<b>Sum utgiftsført</b>					<b>31 540 389</b>	<b>27 340 183</b>	
5312	Husbanken	1	Gebyr	B	8 800	8 722	-78
5312	Husbanken	11	Diverse inntekter	B	120 000	136 833	16 833
5312	Husbanken	90	Avdrag	B	12 560 000	15 191 938	2 631 938
5615	Husbanken	80	Renter	B	2 085 000	2 018 721	-66 279
5700	Folketrygdens inntekter	72	Arbeidsgiveravgift			29 298	
<b>Sum inntektsført</b>					<b>14 773 800</b>	<b>17 385 512</b>	
<b>Netto rapportert til bevilgningsregnskapet</b>						<b>9 954 671</b>	
<b>Kapitalkontoer</b>							
60085901	Norges Bank KK /innbetalinger					17 053 698	
60085902	Norges Bank KK/utbetalinger					-27 014 803	
705031	Endring i mellomværende med statskassen					6 434	
<b>Sum rapportert</b>						<b>0</b>	



(hele 1 000 kroner)

**Beholdninger rapportert til kapitalregnskapet (31.12)**

<b>Konto</b>	<b>Tekst</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
705031	Mellomværende med statskassen	14 348	20 782	-6 434

## Note A Forklaring til samlet tildeling utgifter

(hele 1 000 kroner)

Kapittel og post	Overført fra i fjor	Årets tildelinger	Samlet tildeling
22565 Rentekompensasjon skole- og svømmeanlegg	448	44 000	44 448
27075 Tilskudd til bygging av studentboliger	0	405 434	405 434
58170 Bostøtte	0	3 342 608	3 342 608
58176 Tilskudd til utleieboliger	113 300	221 101	334 401
58178 Tilskudd til boligsosiale tiltak	9 300	11 588	20 888
58179 Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	65 900	48 530	114 430
59072 Bolig- og områdeutvikling i byer	234	20 160	20 394
76163 Investeringstilskudd - rehabilitering	2 250 000	3 113 567	5 363 567
76164 Kompensasjon for renter og avdrag	0	750 000	750 000
76169 Investeringstilskudd - netto tilvekst	298 500	696 835	995 335
88260 Rentekompensasjon - kirkebygg	0	10 000	10 000
241201 Driftsutgifter	3 266	365 170	368 436
241221 Spesielle driftsutgifter	8 424	9 770	18 194
241245 Større utstyrsanskaffelser og vedlikehold	27 013	72 541	99 554
241271 Tap på lån	0	29 000	29 000
241272 Rentestøtte	0	1 700	1 700
241290 Nye lån	0	19 622 000	19 622 000
<b>Sum</b>	<b>2 776 385</b>	<b>28 764 004</b>	<b>31 540 389</b>



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

(hele 1 000 kroner)

Kapittel og post	Stikkord	Merutgift(-)/ mindreutgift	Utgiftsført av andre iht avgitte belastningsfullmakter(-)	Merutgift(-)/ mindreutgift etter avgitte belastningsfullmakter	Merinntekter / mindreinntekter(-) iht merinntektsfullmakt (justert for eventuell mva.)
22565	kan overføres	1 147	0	1 147	0
27075	kan overføres	219 665	0	219 665	0
58170	overslagsbevilgning	7 013	0	7 013	0
58176	kan overføres	113 032	0	113 032	0
58178	kan overføres	6 946	0	6 946	0
58179	kan overføres	88 271	0	88 271	0
59072	kan overføres	895	0	895	0
76121	belastningsfullmakt	912	0	912	0
76163	kan overføres	3 194 627	0	3 194 627	0
76164		2 308	0	2 308	0
76169	kan overføres	228 142	0	228 142	0
76921	belastningsfullmakt	83	0	83	0
88260	kan overføres	412	0	412	0
241201		21 213	0	21 213	0
241221	kan overføres	7 903	0	7 903	0
241245	kan overføres	46 352	0	46 352	0
241271		3 267	0	3 267	0
241272		114	0	114	0
241290	overslagsbevilgning	262 391	0	262 391	0
531201		-78	0	-78	0
531211		16 833	0	16 833	0
531290		2 631 938	0	2 631 938	0
561580		-66 279	0	-66 279	0

(hele 1 000 kroner)

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	Mulig overførbart beløp beregnet av virksomheten
22565	kan overføres	0	0	1 147		1 147
27075	kan overføres	0	0	219 665		219 665
58170	overslagsbevilgning	0	0	7 013		0
58176	kan overføres	0	0	113 032		113 032
58178	kan overføres	0	0	6 946		6 946
58179	kan overføres	0	0	88 271		88 271
59072	kan overføres	0	0	895		895
76121	belastningsfullmakt	0	0	0		0
76163	kan overføres	0	0	3 194 627		3 194 627
76164		0	0	2 308		0
76169	kan overføres	0	0	228 142		228 142
76921	belastningsfullmakt	0	0	0		0
88260	kan overføres	0	0	412		412
241201		-7 650	0	13 563	18 259	13 563
241221	kan overføres	0	0	7 903		7 903
241245	kan overføres	7 650	0	54 002		54 002
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

## Forklaring til bruk av budsjettfullmakter

### Mottatte belastningsfullmakter

Husbanken har mottatt to fullmakter fra Helse- og omsorgsdepartementet, en på 0,2 millioner kroner for å kartlegge utnyttelse av investeringstilskuddet og en på 3,7 millioner kroner for å forberede veiledning i plankrav og veiledningsmateriale og opplæring i velferdsteknologiske løsninger/sikkerhetsteknologi. Henholdsvis 0,117 millioner kroner og 2,788 millioner kroner er belastet fullmaktene i 2021.

### Stikkordet «kan overføres»

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

Total bevilgning på kapittel/post 241221 var på 11,27 millioner kroner. Av dette ble Husbanken tildelt 9,77 millioner kroner. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har holdt tilbake den resterende delen av bevilgningen på 1,5 millioner kroner. Departementet har kostnadsført 1,25 millioner kroner til å finansiere prosjekter om leiemarkedet. Mindreutgiften på kapittel/post 241221 etter dette er på 8,153 millioner kroner, og Husbanken søker om å få disse midlene overført til 2022.

Av mindreutgiften på 113,0 millioner kroner på kapittel/post 58176, søker Husbanken om overføring av 83,1 millioner kroner til 2022. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 6,9 millioner kroner på kapittel/post 58178, søker Husbanken om overføring av 6,4 millioner kroner til 2022. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 88,3 millioner kroner på kapittel/post 58179, søker Husbanken om overføring av 79,3 millioner kroner til 2022. Differansen skyldes annulleringer av tilsagn.

Husbanken søker om overføring av mindreutgiften på 0,895 millioner kroner på kapittel/post 59072 til 2022.

Av mindreutgiften på 3194,6 millioner kroner på kapittel/post 76163, søker Husbanken om overføring av 3123,0 millioner kroner til 2022. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen i 2021 og annulleringer av tilsagn.

Av mindreutgiften på 228,1 millioner kroner på kapittel/post 76169, søker Husbanken om overføring av 218,2 millioner kroner til 2022. Differansen skyldes mindreforbruk av tilsagnsrammen i 2021 og annulleringer av tilsagn.

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241245 etter omdisponering fra kapittel/post 241201 er på 54,0 millioner kroner. Husbanken søker om at hele beløpet blir overført til neste år.

Husbanken søker ikke om overføring av mindreutgiften på 1,1 millioner kroner på kapittel/post 22565.

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

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

### Stikkordet «overslagsbevilgning»

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

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

For 2021 omdisponeres 7,65 millioner kroner fra kapittel/post 241201 til kapittel/post 241245.

### Mulig overførbart beløp

Den ubrukte bevilgningen på kapittel/post 241201, inkludert fullmakt til å omdisponere fra post 01 til post 45, er på 13,6 millioner kroner. Dette er under grensen på fem prosent for overføring. Husbanken søker om overføring av 13,6 millioner kroner.

# Oppstilling av artskontorrapporteringen 31.12.2021

(hele 1 000 kroner)

	2021	2020
<b>Driftsinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Salgs- og leieinnbetalinger	43	109
Andre innbetalinger	3 879	20
<b>Sum innbetalinger fra drift</b>	<b>3 922</b>	<b>129</b>
<b>Driftsutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Utbetalinger til lønn	256 876	263 062
Andre utbetalinger til drift	112 631	123 177
<b>Sum utbetalinger til drift</b>	<b>369 508</b>	<b>383 239</b>
<b>Netto rapporterte driftsutgifter</b>	<b>365 585</b>	<b>386 111</b>
<b>Investerings- og finansinntekter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
<b>Investerings- og finansutgifter rapportert til bevilgningsregnskapet</b>		
Utbetaling til investeringer	44 132	60 957
<b>Sum investerings- og finansutgifter</b>	<b>44 132</b>	<b>60 957</b>
<b>Netto rapporterte investerings- og finansutgifter</b>	<b>44 132</b>	<b>60 957</b>
<b>Netto utbetalt utlån</b>		
Netto utbetalt utlån	4 167 671	5 333 856
<b>Sum netto utbetalt utlån</b>	<b>4 167 671</b>	<b>5 333 856</b>
<b>Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning</b>		
<b>Inntekter vedrørende låneordning</b>		
Renteinntekter <sup>1)</sup>	2 017 135	3 042 686
Renteinntekter - rentestøtte	1 586	2 732
Gebyrinntekter	8 722	10 418
<b>Sum inntekter vedrørende låneordning (A)</b>	<b>2 027 443</b>	<b>3 055 836</b>
<b>Kostnader vedrørende låneordning</b>		
Tap på lån	25 733	30 567
<b>Sum kostnader vedrørende låneordning (B)</b>	<b>25 733</b>	<b>30 567</b>
<b>Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)</b>	<b>2 001 710</b>	<b>3 025 269</b>
<b>Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>		
Utbetalinger av tilskudd og stønader	7 407 704	8 486 391
<b>Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>	<b>7 407 704</b>	<b>8 486 391</b>
<b>Inntekter og utgifter rapportert på felleskapitler</b>		
Arbeidsgiveravgift konto 1986 (ref. kap. 5700, inntekt)	29 298	30 002
Nettoføringsordning for merverdiavgift konto 1987 (ref. kap. 1633, utgift)	587	1 107
<b>Netto rapporterte utgifter på felleskapitler</b>	<b>-28 711</b>	<b>-28 895</b>
<b>Netto rapportert til bevilgningsregnskapet</b>	<b>9 954 671</b>	<b>11 213 151</b>

<sup>1)</sup> Renteinntekter gjennom statsbankene er regnskapsført ut fra opptjente renter i kalenderåret.

	2021	2020
<b>Oversikt over mellomværende med statskassen<sup>1)</sup></b>		
<b>Eiendeler og gjeld</b>		
Fordringer på ansatte	157	158
Fordringer i låne- og tilskuddsforvaltningen	1 485	1 206
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-9 767	-8 977
Skyldige offentlige avgifter	-84	-1 042
Avsatt pensjonspremie til Statens pensjonskasse	-4 287	-4 816
Mottatte forskuddsbetalinger	-790	-661
Differanser på bank og uidentifiserte innbetalinger	-1 061	-6 650
<b>Sum mellomværende med statskassen</b>	<b>-14 347</b>	<b>-20 782</b>

<sup>1)</sup> Sammenligningstallene for 2020 er endret i henhold til nye retningslinjer for mellomværendet med statskassen



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

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

### Transaksjonsbaserte inntekter

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

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

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

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

### Kostnader

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

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

### Pensjoner

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

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

### Leieavtaler

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

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

#### Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Anleggsmidler er varige og betydelige eiendeler som 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 datamaskiner (PCer, servere m.m.) 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 utvikling av programvare er balanseført. Utgifter vedrørende bruk av egne ansatte knyttet til applikasjonsutviklingsfasen ved utvikling av programvare er kostnadsført.

#### Finansielle anleggsmidler

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

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

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

### Fordringer

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

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

### Statens kapital

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

**Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten**

Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten presenteres etter kontantprinsippet.

**Tilskuddsforvaltning og andre overføringer til staten**

Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten presenteres etter kontantprinsippet.

**Statlige rammebetingelser**

**Selvassurandørprinsippet**

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

**Statens konsernkontoordning**

Statlige virksomheter omfattes av statens konsernkontoordning. 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

(hele 1 000 kroner)

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Inntekt fra bevilgninger	<a href="#">1</a>	403 047	420 748
Salgs- og leieinntekter	<a href="#">1</a>	43	108
Andre driftsinntekter	<a href="#">1</a>	1 876	20
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>404 967</b>	<b>420 876</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnader	<a href="#">2</a>	256 755	258 153
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	<a href="#">4, 5</a>	35 047	41 970
Andre driftskostnader	<a href="#">3</a>	113 165	120 753
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>404 967</b>	<b>420 876</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Resultat av periodens aktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avregninger og disponeringer</b>			
<b>Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten</b>			
<b>Netto innkrevingsvirksomhet vedrørende låneordning</b>			
Inntekter vedrørende låneordning			
Renteinntekter	<a href="#">7, 8</a>	2 017 135	3 042 686
Renteinntekter - rentestøtte	<a href="#">7</a>	1 586	2 732
Gebyrinntekter	<a href="#">7</a>	8 722	10 418
<b>Sum inntekter vedrørende låneordning (A)</b>		<b>2 027 443</b>	<b>3 055 836</b>
Kostnader vedrørende låneordning			
Tap på lån	<a href="#">9</a>	25 733	30 567
<b>Sum kostnader vedrørende låneordning (B)</b>		<b>25 733</b>	<b>30 567</b>
<b>Netto innkreving vedrørende låneordning (A-B)</b>	<a href="#">7</a>	<b>2 001 710</b>	<b>3 025 269</b>
Avregning med statskassen låneordning		2 001 710	3 025 269
<b>Sum netto innkreving vedrørende låneordning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>			
Tilskudd til andre	<a href="#">10</a>	7 540 634	8 586 147
Diverse inntekter - tilbakekrav bostøtte, tilbakebetalt tilskudd mv.	<a href="#">10</a>	132 930	99 757
Avregning med statskassen tilskuddsforvaltning		7 407 704	8 486 391
<b>Sum tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse

(hele 1 000 kroner)

EIENDELER	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>I Immaterielle eiendeler</b>			
Programvare og lignende rettigheter	<a href="#">4</a>	37 008	68 016
Immaterielle eiendeler under utførelse	<a href="#">4</a>	85 292	42 162
Sum immaterielle eiendeler		122 301	110 178
<b>II Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	<a href="#">5</a>	0	2 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	<a href="#">5</a>	11 622	13 493
Sum varige driftsmidler		11 622	15 493
<b>III Finansielle anleggsmidler</b>			
Rentebærende utlån	<a href="#">8</a>	162 929 514	158 739 285
Sum finansielle anleggsmidler		162 929 514	158 739 285
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>163 063 437</b>	<b>158 864 956</b>
<b>B. OMLØPSMIDLER</b>			
<b>I Beholdninger av varer og driftsmateriell</b>			
<b>II Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	46
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	<a href="#">12</a>	410 613	454 657
Andre fordringer	<a href="#">11</a>	8 475	8 961
Sum fordringer		419 158	463 664
<b>III Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>419 158</b>	<b>463 664</b>
<b>Sum eiendeler drift</b>		<b>163 482 595</b>	<b>159 328 620</b>

## Balanse

(hele 1 000 kroner)

STATENS KAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>C. STATENS KAPITAL</b>			
<b>I Virksomhetskapital</b>			
<b>II Avregninger</b>			
Avregnet med statskassen (bruttobudsjetterte)	6A, 6B	81 862	68 077
Sum avregninger		81 862	68 077
<b>III Lånemellomværende med staten</b>			
Lånemellomværende med staten	14	162 929 514	158 739 285
Sum lånemellomværende med staten		162 929 514	158 739 285
<b>Sum statens kapital</b>		<b>163 011 376</b>	<b>158 807 363</b>
<b>D. GJELD</b>			
<b>I Avsetning for langsiktige forpliktelser</b>			
<b>II Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>III Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 473	10 243
Skyldig skattetrekk		9 768	8 977
Skyldige offentlige avgifter		4 222	5 291
Avsatte feriepenger		22 164	22 422
Mottatt forskuddsbetaling	12	80 503	106 854
Innlån til dekning av renter	14	331 896	354 453
Annen kortsiktig gjeld	13	14 193	13 018
Sum kortsiktig gjeld		471 219	521 258
<b>Sum gjeld</b>		<b>471 219</b>	<b>521 258</b>
<b>Sum statens kapital og gjeld drift</b>		<b>163 482 595</b>	<b>159 328 620</b>

Husbanken har pr. 31.12.2021 utbetalingsforpliktelser for lån og tilskudd på henholdsvis 15,4 milliarder kroner og 10,1 milliarder kroner.

## Noter

### Note 1 Driftsinntekter

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Inntekt fra bevilgninger<sup>1)</sup></b>		
Inntekt fra bevilgninger	403 047	420 748

<sup>1)</sup> Etter de statlige regnskapsstandardene beregnes inntekt fra bevilgninger for bruttobudsjetterte virksomheter som differansen mellom periodens kostnader og opptjente transaksjonsbaserte inntekter og eventuelle inntekter fra tilskudd og overføringer til virksomheten. En konsekvens av dette er at resultat av periodens aktiviteter blir null.  
For informasjon om mottatte bevilgninger se oppstilling av bevilgningsrapportering.

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Salgs- og leieinntekter</b>		
Husleieinntekter	43	108
Sum salgs- og leieinntekter	43	108
<b>Andre driftsinntekter</b>		
Gevinst ved avgang anleggsmidler	1 860	0
Andre driftsinntekter	16	20
Sum andre driftsinntekter	1 876	20
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>404 967</b>	<b>420 876</b>

### Note 2 Lønnskostnader

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2021	31.12.2020
Lønn	186 060	183 296
Feriepenger	23 334	23 056
Arbeidsgiveravgift	29 285	29 407
Pensjonskostnader <sup>2)</sup>	21 062	24 886
Sykepenger og andre refusjoner (-)	-6 636	-6 045
Andre ytelser	3 651	3 553
Sum lønnskostnader	256 755	258 153
Antall utførte årsverk	263	271

<sup>2)</sup> Pensjoner kostnadsføres i resultatregnskapet basert på faktisk påløpt premie for regnskapsåret. Premiesats for 2021 er 10,3 prosent. Premiesatsen for 2020 var 12,4 prosent.

## Note 3 Andre driftskostnader

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2021	31.12.2020
Husleie	32 542	32 395
Vedlikehold og ombygging av leide lokaler	42	50
Andre kostnader til drift av eiendom og lokaler	6 539	8 320
Reparasjon og vedlikehold av maskiner, utstyr mv.	230	279
Mindre utstyrsanskaffelser	4 019	1 213
Leie av maskiner, inventar og lignende	11 731	10 788
Kjøp av konsulenttjenester	20 277	30 437
Kjøp av andre fremmede tjenester	16 030	19 372
Kurs og konferanser	6 876	4 093
Reiser og diett	2 206	2 543
Porto, kontor- og IKT-tjenester	11 173	9 863
Øvrige driftskostnader	1 500	1 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>113 165</b>	<b>120 753</b>

Tilleggsinformasjon om operasjonelle leieavtaler

Gjenværende varighet	Type eiendel					Sum
	Immaterielle eiendeler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og transportmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy og lignende	Infrastruktur-eiendeler	
Varighet inntil 1 år	11 463	0	0	268	0	11 731
Varighet 1–5 år	0	24 125	0	0	0	24 125
Varighet over 5 år	0	8 417	0	0	0	8 417
<b>Kostnadsført leiebetaling for perioden</b>	<b>11 463</b>	<b>32 542</b>	<b>0</b>	<b>268</b>	<b>0</b>	<b>44 273</b>

## Note 4 Immaterielle eiendeler

(hele 1 000 kr)

	Programvare og lignende rettigheter	Immaterielle eiendeler under utførelse	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01.2021</b>	<b>196 752</b>	<b>42 162</b>	<b>238 913</b>
Tilgang i 2021	0	43 131	43 131
Avgang anskaffelseskost i 2021 (-)	-65 355	0	-65 355
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>131 396</b>	<b>85 292</b>	<b>216 689</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	128 735	0	128 735
Ordinære avskrivninger i 2021	30 562	0	30 562
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2021 (-)	-64 909	0	-64 909
<b>Balansført verdi 31.12.2021</b>	<b>37 008</b>	<b>85 292</b>	<b>122 301</b>
Avskrivningssatser (levetider)	5 år / lineært	Ingen avskrivning	
<b>Avhendelse av immaterielle eiendeler i 2021</b>			
Salgssum ved avgang anleggsmidler	0		
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	446		
<b>= Regnskapsmessig tap</b>	<b>446</b>		

## Note 5 Varige driftsmidler

(hele 1 000 kroner)

	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01.2021</b>	<b>2 000</b>	<b>36 137</b>	<b>38 137</b>
Tilgang i 2021	0	2 627	2 627
Avgang anskaffelseskost i 2021 (-)	-2 000	-2 764	-4 764
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>36 001</b>	<b>36 001</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	0	22 645	22 645
Ordinære avskrivninger i 2021	0	4 485	4 485
Akkumulerte avskrivninger avgang i 2021 (-)	0	-2 751	-2 751
<b>Balansført verdi 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>11 622</b>	<b>11 622</b>
Avskrivningssatser (levetider)	Ingen avskrivning	3–15 år lineært	
<b>Avhendelse av varige driftsmidler i 2021</b>			
Salgssum ved avgang anleggsmidler	3 860	4	
- Bokført verdi avhendede anleggsmidler	2 000	12	
<b>= Regnskapsmessig gevinst/tap</b>	<b>1 860</b>	<b>8</b>	



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

(hele 1 000 kroner)

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

	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Avregnet med statskassen i balansen	81 862	68 077	-13 785

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

Endring i avregnet med statskassen

	Endring
<i>Konsernkontoer i Norges Bank</i>	
- Konsernkonto utbetaling	-27 014 803
+ Konsernkonto innbetaling	17 053 698
<b>Netto trekk konsernkonto</b>	<b>-9 961 105</b>
<i>Innbetalinger og utbetalinger som ikke inngår i virksomhetens drift (er gjennomstrømningsposter)</i>	
- Innbetaling innkrevingsvirksomhet og andre overføringer	-2 027 443
- Innbetaling/utbetaling lånevirkosomhet	4 167 671
+ Utbetaling tilskuddsforvaltning og andre overføringer	7 433 436
<i>Bokføringer som ikke går over bankkonto, men direkte mot avregning med statskassen</i>	
+ Inntektsført fra bevilgning (underkonto 1991 og 1992)	403 047
- Gruppeliv/arbeidsgiveravgift (underkonto 1985 og 1986)	-29 298
- Korrigering av avsetning for feriepenge (ansatte som går over i annen statlig stilling i forbindelse med fusjon/fisjon)	-680
+ Nettoordning, statlig betalt merverdiavgift (underkonto 1987)	587
<b>Forskjell mellom resultatført og netto trekk på konsernkonto</b>	<b>-13 785</b>
<b>Sum endring i avregnet med statskassen</b>	<b>-13 785</b>

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

(hele 1 000 kroner)

B) Forskjellen mellom avregnet med statskassen og mellomværende med statskassen

	31.12.2021 Spesifisering av bokført avregning med statskassen	31.12.2021 Spesifisering av rapportert mellomværende med statskassen
<b>Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler	122 301	0
Varige driftsmidler	11 622	0
<b>Sum</b>	<b>133 923</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Kundefordringer	70	0
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	410 613	0
Andre fordringer	8 475	607
<b>Sum</b>	<b>419 158</b>	<b>607</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	-8 473	0
Skyldig skattetrekk og andre trekk	-9 768	-10 464
Skyldige offentlige avgifter	-4 222	-84
Avsatte feriepenger	-22 164	0
Mottatt forskuddsbetaling	-80 503	0
Innlån til dekning av renter	-331 896	0
Annen kortsiktig gjeld	-14 193	-4 406
<b>Sum</b>	<b>-471 219</b>	<b>-14 954</b>
<b>Sum</b>	<b>81 862</b>	<b>-14 347</b>

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

## Note 7 Innkrevingsvirksomhet og andre overføringer til staten

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2021	31.12.2020
Renteinntekter	2 017 135	3 042 686
Rentestøtte	1 586	2 732
<b>Sum renteinntekter</b>	<b>2 018 721</b>	<b>3 045 418</b>
<b>Gebyr</b>		
Etableringsgebyr	355	618
Forvaltningsgebyr	7 926	8 640
Varslingsgebyr	437	1 089
Andre gebyr vedrørende låneforvaltning	4	71
<b>Sum gebyrinntekter</b>	<b>8 722</b>	<b>10 418</b>
<b>Sum inntekter vedrørende låneordning</b>	<b>2 027 443</b>	<b>3 055 836</b>
Tap på lån	-25 733	-30 567
<b>Sum avgifter og gebyrer direkte til statskassen</b>	<b>2 001 710</b>	<b>3 025 269</b>

## Note 8 Renteinntekter / rentevilkår for utlånsporteføljen

(hele 1 000 kroner)

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

	31.12.2021	31.12.2020
Gjennomsnittlig utlånsrente i porteføljen samlet	1,25	1,74
Gjennomsnittlig flytende rente nye lån, %	0,79	1,56
Gjennomsnittlig fastrente nye lån, %		
3 års løpetid	1,20	1,44
5 års løpetid	1,46	1,54
10 års løpetid	1,80	1,72
20 års løpetid	2,09	2,02
<b>Fordeling av utlånsporteføljen etter rentetype</b>		
Utlånsvolum med flytende rente	106 593 069	105 137 134
Utlånsvolum med fast rente	56 186 113	53 368 514
Utlånsvolum med særvilkår	150 332	233 637
<b>Sum rentebærende utlån</b>	<b>162 929 514</b>	<b>158 739 285</b>
<b>Antall lån fordelt etter rentetype</b>		
Antall lån med flytende rente	26 425	28 901
Antall lån med fast rente	6 537	7 565
Antall lån med særvilkår	605	886
<b>Sum antall lån</b>	<b>33 567</b>	<b>37 352</b>

## Note 9 Tap på lån

(hele 1 000 kroner)

Tap pr formål	31.12.2021	31.12.2020
Startlån <sup>1)</sup>	8 403	8 808
Grunnlån	17 276	21 693
Barnehagelån	2	0
Oppføringslån	16	62
Utbedringslån	34	0
Kjøpslån	2	4
<b>Sum tap på lån</b>	<b>25 733</b>	<b>30 567</b>
Innbetalinger på tap startlån <sup>2)</sup>	-170	-156
Innbetalinger på tap som følges opp av Husbanken <sup>2)</sup>	-1 177	0
Innbetalinger til SI <sup>3)</sup>	-3 367	-2 259
<b>Sum tap på lån etter innbetalinger</b>	<b>21 019</b>	<b>28 153</b>
<b>Tap pr sektor</b>		
Tap husholdninger	2 392	2 499
Tap ikke-finansielle foretak	14 932	19 260
Tap kommune <sup>1)</sup>	8 409	8 808
<b>Sum tap på lån</b>	<b>25 733</b>	<b>30 567</b>
Innbetalinger på tap startlån <sup>2)</sup>	-170	-156
Innbetalinger på tap som følges opp av Husbanken <sup>2)</sup>	-1 177	0
Innbetalinger til SI <sup>3)</sup>	-3 367	-2 259
<b>Sum tap på lån etter innbetalinger</b>	<b>21 019</b>	<b>28 153</b>

<sup>1)</sup> Gjelder tapsdeling mellom Husbanken og kommuner i samsvar med tapsdekning ihht. forskrift om lån fra Husbanken. Kommunene har tapsført 31,1 millioner kroner i 2021 fordelt på 123 startlån.

<sup>2)</sup> Innbetalinger på tap startlån og innbetalinger til Husbanken på andre tap som følges opp av Husbanken, inngår i regnskaplinjen Diverse inntekter i resultatregnskapet.

<sup>3)</sup> Fra 2019 er statens inntekter på tapsførte lån (ekskl. startlån og spesielle tapssaker som følges opp av Husbanken) inntektsført på kapittel 4618 Statens innkrevingsentral, post 85.

Konstaterte tap blir løpende utgiftsført og har holdt seg stabile og på et lavt nivå over flere år, men har hatt noen større enkeltsaker de siste tre årene. De konstaterte tapene for 2021 utgjør 0,016 prosent av utstående lån. Husbanken har tett oppfølging av låneporteføljen og vurderer denne til å inneha begrenset tapsrisiko. Det foretas ikke avsetning for tap på lån.

## Note 10 Tilskuddsforvaltning og andre overføringer fra staten

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2021	31.12.2020
Bostøtte	3 335 595	3 326 208
Tilskudd til utleieboliger	221 369	273 561
Tilskudd til heis og tilstandsvurdering	26 159	20 927
Bolig- og områdeutvikling i byer	19 499	26 941
Tilskudd til boligsosiale tiltak	13 942	12 246
Kompensasjon renter/avdrag omsorgsbolig/sykehjem <sup>1)</sup>	747 692	820 506
Rentekompensasjon til skole- og svømmeanlegg <sup>2)</sup>	43 301	178 552
Rentekompensasjon til kirkebygg <sup>3)</sup>	9 588	35 604
Investeringsstilskudd til omsorgsboliger/sykehjemsplasser <sup>1)</sup>	2 936 133	3 440 262
Tilskudd til bygging av studentboliger <sup>2)</sup>	185 769	448 608
Rentestøtte fra staten	1 586	2 732
<b>Sum utbetalinger av tilskudd til andre</b>	<b>7 540 634</b>	<b>8 586 147</b>
Innbetalte tilbakekrav bostøtte	-68 650	-60 049
Andre innbetalinger	-64 279	-39 708
<b>Sum tilbakebetalinger vedrørende tilskuddsforvaltningen</b>	<b>-132 930</b>	<b>-99 757</b>
<b>Netto vedrørende tilskuddsforvaltningen</b>	<b>7 407 704</b>	<b>8 486 391</b>

<sup>1)</sup> Ordningen forvaltes på vegne av Helse- og omsorgsdepartementet

<sup>2)</sup> Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Kunnskapsdepartementet

<sup>3)</sup> Ordningen forvaltes av Husbanken på vegne av Barne- og familiedepartementet

## Note 11 Andre kortsiktige fordringer

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2021	31.12.2020
Personallån	157	156
Andre forskuddsbetalte kostnader	7 868	7 744
Andre fordringer	450	1 061
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>8 475</b>	<b>8 961</b>

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

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Opptjente, ikke fakturerte inntekter (fordring)</b>		
Påløpte, ikke forfalte renter	410 613	454 657
<b>Sum opptjente, ikke fakturerte inntekter</b>	<b>410 613</b>	<b>454 657</b>
<b>Mottatt forskuddsbetaling (gjeld)</b>		
Innbetalinger ikke avregnet mot lån	1 786	6 650
Betalte ikke forfalte terminer fra kunder	78 580	100 102
Øvrige forskuddsbetalte, ikke opptjente renter	137	103
<b>Sum mottatt forskuddsbetaling</b>	<b>80 503</b>	<b>106 854</b>

## Note 13 Annen kortsiktig gjeld

(hele 1 000 kroner)

	31.12.2021	31.12.2020
Skyldig lønn	9 172	9 628
Påløpte kostnader	5 021	3 390
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>14 193</b>	<b>13 018</b>

## Note 14 Lånemellomværende med staten

(hele 1 000 kroner)

<b>Lånemellomværende med staten</b>	31.12.2021	31.12.2020
Samlet innlån pr. 01.01	158 739 285	153 241 827
+ Opptak nye lån i året	19 033 291	18 238 066
- Nedbetaling avdrag	14 843 063	12 740 607
<b>Sum</b>	<b>162 929 514</b>	<b>158 739 285</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Innlån til dekning av renter pr. 01.01	354 453	518 056
+ Opptak nye renter i året	326 318	347 201
- Nedbetaling tidligere års renter	348 875	510 804
<b>Sum</b>	<b>331 896</b>	<b>354 453</b>
<b>Netto innlån fra staten</b>	<b>163 261 410</b>	<b>159 093 738</b>

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

Vedlegg 1

---

# Analyse og bostøtte



## Hovedfunn

- Det ble utbetalt i overkant av 2,7 milliarder kroner til over 116 000 husstander i 2021. Det er en nedgang både i antall mottakere og utbetalt bostøtte sammenliknet med 2020.
- Nedgangen skyldes i stor grad de midlertidige koronatiltakene i 2020, men også andre faktorer spiller inn. For eksempel:
- Høy vekst i folketrygdens grunnbeløp og særskilte økninger i minstepensjon førte til at antall husstander med faste trygdeytelser ble redusert gjennom året.
- Forbedret arbeidsmarkedssituasjon var blant årsakene til færre mottakere med midlertidige trygdeytelser.
- Antall husstander med svært lav inntekt falt også betydelig gjennom 2021. Dette bidro til å trekke gjennomsnittsinntekten opp og boutgiftsbelastningen ned for bostøttemottakerne.
- Det ble utbetalt om lag 580 millioner kroner i ekstra strømstøtte til bostøttemottakere i 2021.

### 1. Kort om bostøtte

Formålet med den statlige bostøtteordningen er å sikre personer med lave inntekter og høye boutgifter en egnet bolig. Ordningen er lovmessig forankret gjennom bustøttelova<sup>a)</sup> og forskrift om bustøtte<sup>b)</sup>.

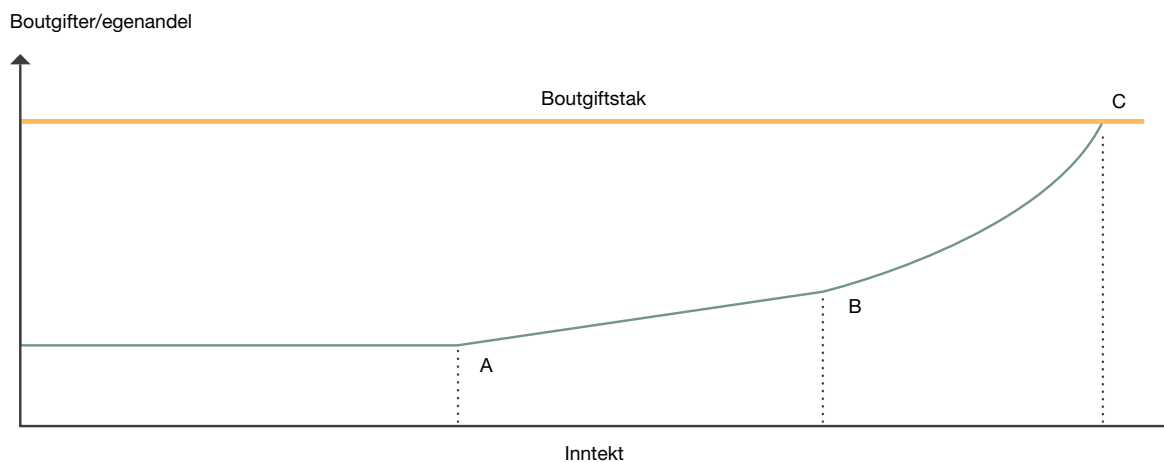
Utbetalt bostøtte utgjør 73,7 prosent av differansen mellom godkjente boutgifter og en egenandel. I figuren nedenfor er dette illustrert som differansen mellom den gule linjen (boutgiftstak) og den grønne linjen (egenandel).

Differansen reduseres når inntekten som legges til grunn for beregning av bostøtte øker. Dette er illustrert i figuren under gjennom følgende:

- Alle husstander, uavhengig av størrelsen på brutto skattepliktig inntekt, får lagt til grunn en minste egenandel. Når inntekten overstiger et punkt (A) vil også en fast prosentandel av inntekten som overstiger dette punktet legges til egenandelen.
- Når inntekten overstiger et nytt punkt (B) blir det også lagt til et progressivt ledd i beregningen av egenandel. Hvor mye av inntekten som legges til egenandelen øker trinnvis.
- Ved et visst punkt (C) er 73,7 prosent av differansen mellom godkjente boutgifter (gul linje) og egenandel (grønn linje) likt det minste beløpet som det utbetales bostøtte for. Dette er øvre inntektsgrense for husstanden. Blir differansen lavere enn minste utbetalte beløp blir det ikke innvilget bostøtte.

For husstander med svært lav eller ingen inntekt, avgjøres bostøtteutbetalingen av forholdet mellom størrelsen på den minste egenandelen og godkjente boutgifter. For husstander med høyere inntekt er det forholdet mellom alle de tre elementene i egenandelsberegningen og godkjente boutgifter som gjelder. Utviklingen i volumet av utbetalt bostøtte og antall bostøttemottakere fra år til år avhenger derfor av antall husstander med lav inntekt, og sammenhengen mellom inntekt- og boutgiftsutvikling og utviklingene av satsene i bostøttens regelverk.

Fig.1 Gap-formel - illustrasjon på beregningen av bostøtte

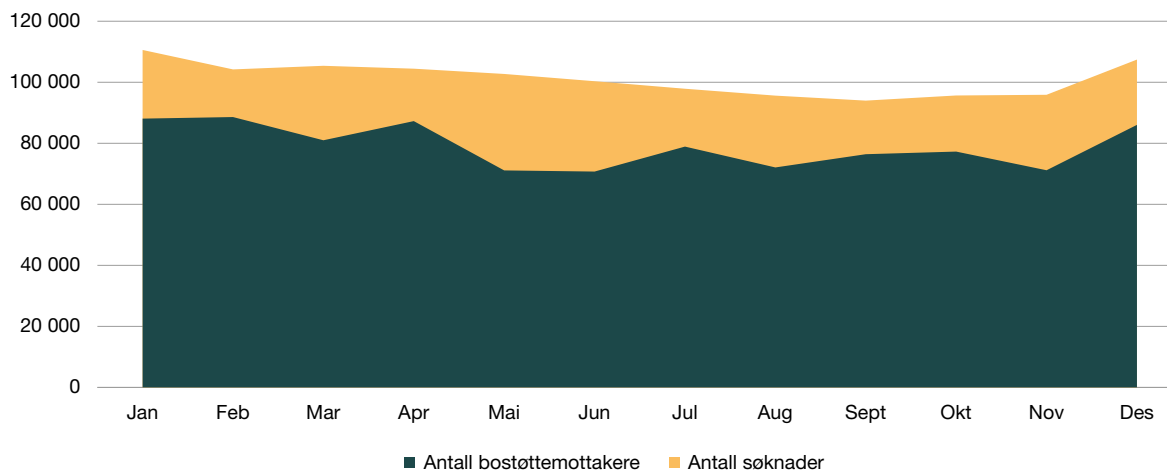


## 2. Nøkkeltall og utvikling i 2021

Gjennom 2021 var det en nedgang i både antall søkere og mottakere av bostøtte. Volumet økte igjen i siste kvartal 2021. Som analysen senere viser, må dette sees i sammenheng med koronasituasjonen og

arbeidsledighetsnivået. I desember 2021 ble det igjen innført midlertidige koronatiltak, som blant annet ga økte inntektsgrenser. Det førte til betydelig flere søkere og mottakere.

Fig. 2 Søknader og mottakere av bostøtte per termin. Antall husstander. 2021



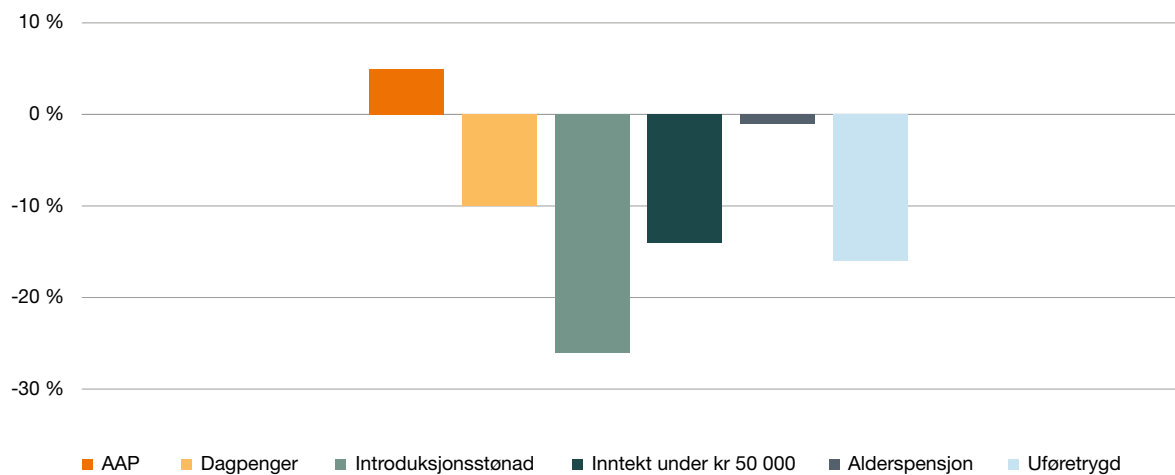
Totalt sett ble antall husstander som fikk utbetalt bostøtte minst én gang i løpet av 2021 redusert med nesten 8000 sammenliknet med året før. Sammenlikninger med 2020 vanskeliggjøres av de midlertidige koronatiltakene som ga økt bostøtte og økte inntektsgrenser i perioden april til oktober i 2020.

Sammenliknet med 2019 har det også vært en nedgang, både i antall mottakere og utbetalt bostøtte, men gjennomsnittlig utbetalt bostøtte til hver mottaker har økt. Andelen med boutgifter over tak er redusert med to prosentpoeng. Utviklingen må sees i sammenheng med flere faktorer, deriblant søkermassens sammensetning og volum, økte satser, samt forholdet mellom satsene og inntektsutviklingen til de som søker bostøtte.

Det er utfordrende å bryte nedgangen på om lag 8000 mottakere fra 2020 til 2021 eksakt ned på ulike inntektsgrupper, ettersom husstander vil kunne være innom flere grupper i løpet av et år. Summen av hver enkelt gruppe for seg vil derfor bli høyere enn 8000. Tall for året som helhet kan også skjule endringer som har skjedd i løpet av året. Allikevel; den prosentvise nedgangen fra 2020 til 2021 i noen

utvalgte inntektsgrupper tegner et bilde av færre mottakere for alle grupper, bortsett fra mottakere av arbeidsavklaringspenger. Reduksjonen av antall mottakere med introduksjonsstønad er spesiell tydelig med en nedgang på hele 26 prosent. For mottakere med dagpenger, uføretrygd eller inntekt under 50 000 kroner er nedgangen på mellom ti og 16 prosent.

Fig. 3 Endring i antall bostøttemottakere, utvalgte grupper, prosent. 2020–2021



Av gruppene i forrige figur er det mottakere med inntekt under 50 000 kroner som utgjør det største volumet. Dermed er det er nedgangen i denne gruppen som utgjør den største andelen av reduksjonen i antall bostøttemottakere totalt fra 2020 til 2021. De enkelte gruppene gjennomgås i detalj senere i analysen.

Andelen barnefamilier og husstander som bor i egen eiebolig er uendret sammenliknet med fjoråret. Derimot er det en vesentlig økning i andelen avslag med bakgrunn i «for høy inntekt i forhold til

boutgift», altså er det forholdet mellom husstandens boutgifter og inntekter opp mot regelverkssatsene som har ført til avslaget. Hovedårsaken til økningen er at husstander som mottok bostøtte i oktober 2020 som følge av de midlertidige koronatiltakene ble gjenprøvd i systemet i to terminer etter avslaget i november 2020. Avslagstallene for disse husstandene henger derfor igjen også i 2021. Den automatiske gjenprøvingen av søknader med avslag etter perioden med midlertidige tiltak, er også en sterkt medvirkende faktor til at søknadsvolumet ikke ble ytterligere redusert.

Tabell 1 Nøkkeltall for bostøtteordningen

		2017	2018	2019 <sup>1)</sup>	2020 <sup>2)</sup>	2021 <sup>1)</sup>
Året som helhet <sup>3)</sup>	Antall søkere	162 719	157 174	153 023	152 371	149 638
	Antall mottakere	140 696	129 257	123 473	124 250	116 304
	Utbetalt bostøtte (mill. kr)	2 664	2 692	2 716	3 326	2 714
	Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte per måned (kr)	2 442	2 535	2 713	3 208	2 863
	Gjennomsnitt boutgifter per måned (kr)	7 669	7 936	8 252	8 580	8 784
	Gjennomsnitt inntekter per måned (kr)	11 167	11 128	11 217	12 053	12 567
	Andel med boutgifter over tak	76 %	78 %	77 %	73 %	75 %
	Desember <sup>4)</sup>	Andel barnefamilier	26 %	27 %	29 %	29 %
Andel i eid bolig		12 %	12 %	12 %	11 %	11 %
Andel i leid bolig		88 %	88 %	88 %	89 %	89 %
Avslagsårsaker – året som helhet <sup>5)</sup>	Andel – «for høy inntekt ift. boutgift»	77 %	80 %	77 %	74 %	80 %
	Andel – «ingen støtteberettigede»	1 %	2 %	6 %	6 %	4 %
	Andel – «Ikke folkeregistrert»	15 %	13 %	11 %	11 %	8 %
	Andel – «Annet»	6 %	6 %	6 %	9 %	8 %

<sup>1)</sup> Alle husstander med utbetalt bostøtte i mars 2019, mars 2021, november 2021 og desember 2021 fikk en ekstrautbetaling som følge av høye strømpriser. Ekstrautbetalingen inngår ikke som en del av det ordinære bostøtteregelverket og er derfor utelatt i disse tallene.

<sup>2)</sup> Satsene ble midlertidig økt i perioden april til oktober ifm. koronapandemien.

<sup>3)</sup> Tallene er knyttet til bostøtte utbetalt i det gjeldende året.

<sup>4)</sup> Mottakere kan være i flere av disse kategoriene i løpet av et år, noe som gjør det vanskelig å beregne andel om man inkluderer flere måneder. Tabellen tar derfor utgangspunkt i desember måned for andelsberegningene. For 2021 tas det utgangspunkt i utbetalingen i desember for å unngå problematikk knyttet til midlertidige økte inntektsgrenser.

<sup>5)</sup> Andel av totalt antall avslag for det gjeldende året. En husstand kan ha fått flere avslag i løpet av året.

### Prisjustering

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

Satsene i beregning av egenandel justeres med grunnlag i gjennomsnittlig observert vekst i konsumprisindeksen (KPI) seneste 12-månedersperiode (mai-april). Boutgiftstakene og andre satser knyttet til boutgifter, justeres i takt med et vektet gjennomsnitt av boutgiftkomponentene i konsumprisindeksen. I [tabell 2](#) viser begge sammen med statistikk for inntekt- og boutgiftsvekst i 2021.

Tabell 2 Prisjusteringen av bostøtte, økning i inntekter og boutgifter i Norge. Prosent. 2021

		Vekst i prosent
Prisjustering av bostøtten 2021	Innteksrelaterte størrelser	1,5
	Boutgiftrelaterte størrelser	1,8
Inntektsvekst Norge i 2021 - statistikk	Økning i månedslønn 2020–2021 <sup>1)</sup>	4,2
	Grunnbeløp per år <sup>2)</sup>	5,0
Boutgiftsvekst Norge i 2021 - statistikk	Betalt husleie <sup>3)</sup>	1,3
	Beregnet husleie <sup>3)</sup>	1,4

<sup>1)</sup> <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/statistikker/lonnansatt/aar>

<sup>2)</sup> NAV: Folketrygdens grunnbeløp - endring fra 2020 til 2021

<sup>3)</sup> SSB: Delkomponenter i konsumprisindeksen - siste 12 måneders endring per desember 2021

I eksempelet under er det skissert en hypotetisk situasjon for en enslig bostøttemottaker med inntekt lik 2G i kommunegruppe 4 med boutgifter over tak. Eksempelet viser utbetalt bostøtte før/etter justering av folketrygdens grunnbeløp (G) og prisjustering av bostøtteregulverket. I dette tenkte eksempelet, med 2021-regulverk (med/uten økning av boutgiftstak

som trådte i kraft samtidig som prisjusteringen), reduseres bostøtten med cirka 270 kroner per måned etter justering av inntekt og prisjustering. Reduksjonen ble i praksis lavere for husstander med boutgifter over tak, som følge av at Stortinget vedtok en økning i boutgiftstakene fra og med juni, i tillegg til økningen som fulgte av prisjusteringen.

Tabell 3 Utbetalt bostøtte før/etter G-justering og prisjustering – eksempelhusstand. Kroner.

	Før	Etter
Årlig inntekt (2G)	202 702	212 798
Bostøtte per måned	1 330	1 060
Bostøtte per måned, inkl. økning i boutgiftstak	1 330	1 290

Hvordan bostøtten påvirkes av prisjusteringen avhenger av husstandens inntekt, boutgifter og andre egenskaper som påvirker beregningen av bostøtten, jf. forklaringen av bostøtte innledningsvis i analysen. Eksempelet over er kun ment for å se prisjusteringen av bostøtte i sammenheng med bostøtteutbetaling og inntektsutvikling. Økningen i inntekt har altså gitt lavere bostøtteutbetaling som følge av høyere egenandel, selv om egenandelssatsene også er prisjustert.

Om vi tar utgangspunkt i perioden fra og med 2017, som var første året etter overgangen til bruk av månedlige inntektsopplysninger, så har det gjennomsnittlige antallet mottakere aldri vært lavere enn i 2021. Selv om snittet trekkes betydelig opp av midlertidig økte inntektsgrenser i desember, er snittet fortsatt lavere enn i 2019. 2020 hadde midlertidige økte inntektsgrenser fra april til oktober, noe som ga en økning sammenliknet med året før.

### Utviklingstrekk

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

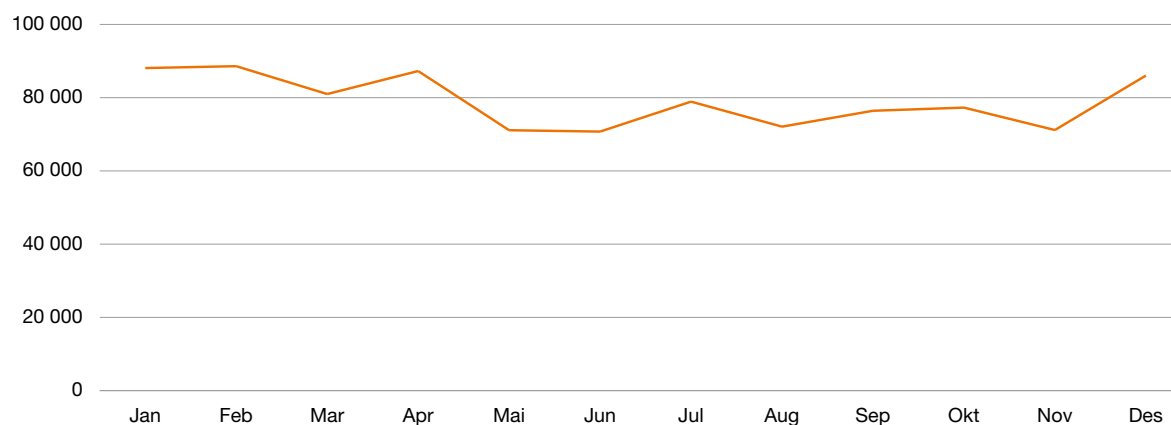
- færre husstander med faste trygdeytelser (uføretrygd og alderspensjon)
- høyere andel husstander med svært lav inntekt (under 50 000 kroner)
- lavere andel husstander som eier sin egen bolig
- høyere andel barnefamilier

Tabell 4 Gjennomsnittlig antall mottakere per termin. 2017–2021

	Gjennomsnittlig antall mottakere per termin
2017	89 754
2018	87 814
2019	82 928
2020	86 214
2021	79 060

Det er særlig etter april at antall mottakere per måned ble redusert. En kombinasjon av særskilte økninger for alderspensjonister, sterk vekst i G og forbedringer i arbeidsmarkedet, gjorde at færre husstander fikk innvilget bostøtte. Overnevnte årsaker blir nærmere gjennomgått i kommende delkapitler.

Fig. 4 Antall bostøttemottakere per måned. 2021



I 2021 gjenspeiles den generelle nedgangen i antall mottakere, også når vi bryter mottakerne ned i ulike underkategorier ved slutten av året.

- Antall barnefamilier har økt hvert år siden 2018, men var redusert med nesten 2700 mottakere ved slutten av 2021 sammenliknet med samme tidspunkt i 2020.
- Det har blitt færre boligeiere i bostøtten hvert år siden 2011, men nedgangen på over 700 mottakere fra 2020 til 2021 er den største siden 2018.
- Antallet med faste trygdeytelser er mer enn halvert siden 2011, men økte noe fra 2019 til 2020. Fra 2020 til 2021 ble antallet redusert med i overkant av 1500 mottakere.
- Volumet av bostøttemottakere med inntekt under 50 000 kroner har økt siden 2011, men falt med nesten 4600 fra slutten av 2020 til slutten av 2021.

Tabell 5 Antall bostøttemottakere i desember måned<sup>1)</sup>, barnefamilier, eiere, husstander med faste trygdeytelser og husstander med årlig inntekt under 50 000 kroner. 2011–2021

	Barnefamilier	Eiere	Faste trygdeytelser	Inntekt under 50 000	Totalt
2011	27 662	25 632	61 439	19 167	123 385
2012	27 021	22 717	56 986	18 911	118 211
2013	27 405	19 934	51 521	20 882	113 793
2014	27 656	18 132	48 120	23 744	111 414
2015	27 625	14 573	39 653	27 122	105 732
2016	28 932	12 790	33 525	31 457	105 207
2017	23 834	11 023	29 147	24 847	91 484
2018	22 748	10 033	27 220	27 251	83 400
2019	24 119	9 780	26 208	25 201	82 882
2020	24 744	9 261	26 619	24 659	85 343
2021	22 063	8 549	25 080	20 061	77 285

<sup>1)</sup> For 2019 er november måned brukt, og for 2021 er oktober måned brukt for å unngå problematikk knyttet til midlertidig økte inntektsgrenser og måneder med meldekortsproblematikk knyttet til AAP og dagpenger.

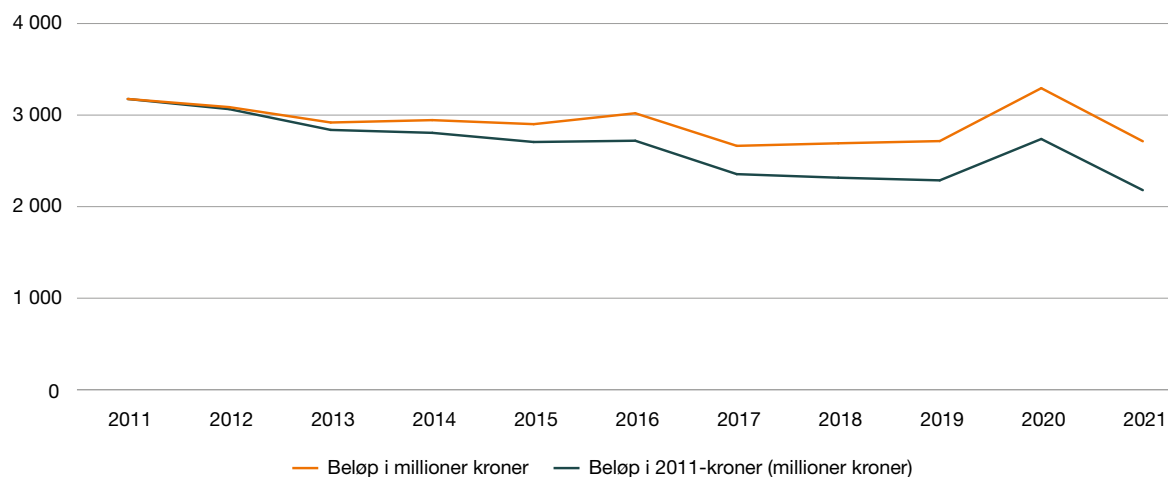
Siden 2009 har utbetalt bostøtte ligget på om lag tre milliarder kroner frem til 2017, da man gikk over til å innhente opplysninger om månedlige inntekter fra a-registeret. Dette resulterte i færre bostøttemottakere per måned. Nedgangen skyldtes i all hovedsak en reduksjon i husstander som hadde fått for mye bostøtte på grunn av uriktig inntektsgrunnlag. Antall som får krav om tilbakebetaling, ble kraftig redusert ved overgang til faktisk inntekt.

Antallet mottakere totalt er redusert i perioden 2009–2021. Årlig utbetalt bostøtte totalt har i større grad holdt seg stabilt, fordi det har vært en økning av mottakere med svært lav inntekt. Ettersom mottakere med svært lav bruttoinntekt har lav egenandel, er dette gruppen med høyest gjennomsnittlig utbetalt bostøtte av bostøttemottakerne. Totalt har derfor den gjennomsnittlige bostøtteutbetalingen til hver mottaker økt, selv om antallet mottakere er redusert. Det har holdt utbetalt bostøtte på om lag samme nivå.

Fra 2017 til 2019 økte utbetalt bostøtte med rundt 30 millioner kroner i året, mens 2020 var den høyeste utbetalingen siden reformen i 2009. Av økningen på nesten 600 millioner kroner sammenliknet med 2019 skyldes om lag 2/3 av økningen de midlertidige koronatiltakene. Ettersom de midlertidige koronatiltakene ble avsluttet i november 2020, var det derfor naturlig med en betydelig nedgang i utbetalt bostøtte selv med styrking av både egenandelsberegning og boutgiftstak. I nominelle kroner endte utbetalt bostøtte i 2021 på om lag samme nivå som i 2019.

Tar man derimot utgangspunkt i utbetalt bostøtte per år omregnet til 2011-kroner, er nivået i 2021 om lag én milliard kroner lavere sammenliknet med 2011. En analyse fra Husbanken i 2019<sup>c)</sup> så nærmere på dette. Konklusjonen var at dette i hovedsak skyldes at reguleringen av satsene i bostøtteregelverket ikke holdt tritt med utviklingen i søkermassens boutgifter og inntekter over en lengre periode. Differansen mellom linjene i figur 5<sup>d)e)</sup> uttrykker årlig prisutvikling, og vil øke fra år til år ved inflasjon.

Fig. 5 Utbetalt bostøtte per år. Nominelt beløp og 2011-kroner. Millioner kroner. 2011–2021



Videre følger en omtale av ulike grupper av bostøttemottakere i 2021.

#### Husstander med faste trygdeytelser

I bostøttesammenheng menes faste trygdeytelser husstander som har uføretrygd eller alderspensjon som en del av inntektsgrunnlaget. I 2021 var det i alt 32 269 husstander med faste trygdeytelser som fikk innvilget bostøtte én eller flere måneder. Sammenliknet med året før er det en nedgang på over ti prosent fra 35 959 husstander i 2020.

Nedgangen fra 2020 må i stor grad sees i sammenheng med at mange uføre og alderspensjonister fikk innvilget bostøtte i perioden med midlertidige koronasatser, men fikk igjen avslag da tiltakene bortfalt.

Samtidig er nedgangen også en del av en mer langsiktig trend med nedgang i bostøttemottakere med faste trygdeytelser. I perioden fra 2011 til 2021 er antall mottakere med faste trygdeytelser mer enn halvert. I 2011 var det 73 621 mottakere med faste trygdeytelser som mottok bostøtte minst én måned.

Mottakerne av faste trygdeytelser har en stabil inntektsituasjon, men inntektsnivået er også nærmere inntektsgrensene i bostøtten enn for gruppene med midlertidige eller ingen ytelser, der flere har lav inntekt. Gjennomsnittsinntekten for enslige bostøttemottakere med faste trygdeytelser var i 2021 på om lag 213 000 kroner, mens snittinntekten for samme mottakergruppe blant de med midlertidig eller ingen trygdeytelser var på 95 600 kroner. Her er det særlig mottakere uten trygdeytelser med svært lav eller ingen skattepliktig inntekt som trekker gjennomsnittet ned.

Dette kan også vises gjennom å se på andelen bostøttemottakere i den enkelte mottakergruppe som har utbetalt bostøtte under 1000 kroner, og dermed er relativt nær gjeldende inntektsgrense. Mens det for husstander med midlertidige eller ingen ytelser har blitt redusert fra åtte prosent i desember 2011 til fem prosent i november 2021, så har det for gruppen med faste trygdeytelser fluktuert mellom 20 og 30 prosent per år i perioden. I 2021 derimot steg andelen betydelig, og hele 36 prosent av bostøttemottakerne hadde under 1000 kroner utbetalt ved utgangen av 2021.



Fig. 6 Bostøttemottakere i desember måned med under 1000 kroner utbetalt. Andel. 2011–2021

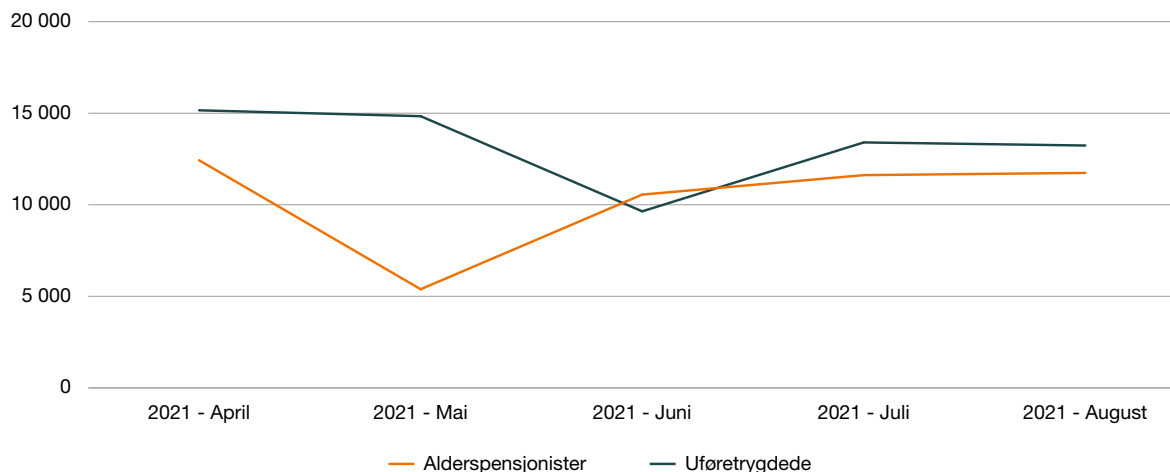


I praksis medfører dette at en større andel av mottakerne i gruppene med faste trygdeytelser i større grad risikerer å miste retten til bostøtte ved justeringer i forholdet mellom inntekt og bostøtteberegningen. Særlig gjelder dette gruppen med innvilget rettighet som ung ufør, der 55 prosent av mottakerne hadde utbetalt bostøtte under 1000 kroner i 2021.

#### Økning i G og ekstraordinære utbetalinger for alderspensjonister

Som nevnt i avsnittet om prisjustering, økte folketrygdens grunnbeløp og alderspensjonen med cirka 5 prosent<sup>9</sup>. Samtidig økte satsene som knytter seg til egenandelsberegningen med 1,5 prosent. Som tidligere belyst medførte dermed inntektsøkningen forholdsvis økt egenandel, og en del alderspensjonister og uføre hadde derfor for høy inntekt til å motta bostøtte etter den årlige inntektsjusteringen. Det lave nivået i juni for begge grupper, skyldes etterbetaling av trygdeoppgjøret.

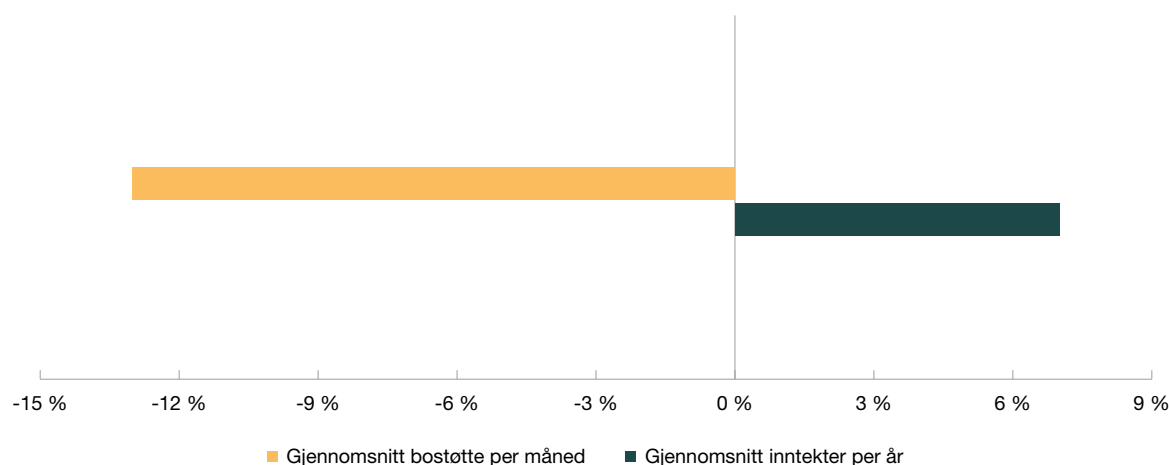
Fig. 7 Bostøttemottakere med alderspensjon eller uføretrygd. Antall. Fra april–august 2021



For alderspensjonister er det derimot effekten i mai som er særlig tydelig. Dette skyldtes økning i alderspensjon med tilbakevirkende kraft, som medførte en betydelig etterutbetaling i mai. I tillegg ble pensjonen for enslige alderspensjonister økt særskilt både i 2020 og 2021<sup>8)</sup>

Selv om antall alderspensjonister ble betydelig redusert, er fortsatt minste pensjonsnivå lavere enn inntektsgrensene for enslige. Dermed var det mange av alderspensjonistene som igjen fikk innvilget bostøtte etter rundene med etterutbetalinger i mai og juni. Men den gjennomsnittlige bostøtteutbetalingen per måned for gruppen er derimot redusert med 13 prosent fra april til august.

Fig. 8 Gjennomsnittlig inntekt og bostøtte for alderspensjonister. Prosent. Endring fra april til august i 2021



### Overgangsordninger

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

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

Per november 2021 var det 152 mottakere som var omfattet av overgangsordningen fra 2009.

Overgangsordningen fra 2015 kom som følge av utførereformen i 2015, hvor bostøttmottakere ved overgangen fra pensjon til trygd skulle kompenseres for økningen i bruttoinntekt som legges til grunn ved beregning av bostøtte. Retten til denne ordningen er hjemlet i bostøtteforskriften § 8, og er knyttet til at man hadde rett til både bostøtte og gammel uføretrygd per desember 2014. Ingen nye uføretrygdede eller personer som fikk bostøtte etter desember 2014 kommer inn i overgangsordningen, men man kan komme inn igjen dersom man er ute av ordningen midlertidig. Overgangsordningen er gjort varig for husstandene som er omfattet av den.

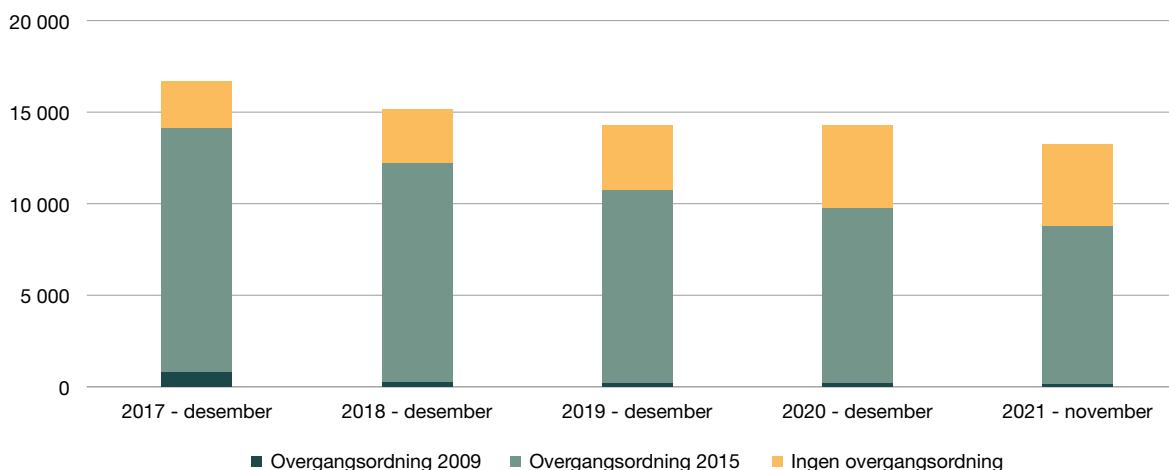
Ordningen blir beregnet på bakgrunn av at man får et trekk i inntekten som tilsvarte differansen mellom gammel og ny trygdeytelse før bostøtten beregnes. Det er dermed flere årsaker til antallet mottakere med overgangsordning faller:

- Mange mister retten til bostøtte, selv etter inntektsfrafrekk, som blant annet skyldes<sup>h)</sup> følgende:
  - Inntektsfrafrekket prisjusteres ikke, og mister dermed effekt fra år til år.
  - Forholdet mellom størrelsen på trygdeoppgjør og satser i bostøtteregelverket medfører at man ikke lenger har krav på bostøtte.
- Søker faller ut av overgangsordningen ved overgang til alderspensjon.

Antallet som er omfattet av overgangsordningen fra 2015 er redusert fra 13 350 husstander i desember 2017 til i underkant av 8600 i november 2021.

Samtidig som det blir færre bostøttlemottakere som er omfattet av overgangsordning av overnevnte årsaker, blir det også færre bostøttlemottakere med uføretrygd totalt sett. Antall husstander med uføretrygd som ikke er omfattet av overgangsordninger er på samme nivå i 2021 som i 2020. Dette er i stor grad husstander som har lavere trygd enn minstesats, eller er større husstander som dermed får en lavere omregnet inntekt og høyere bostøttelast lagt til grunn ved beregning av bostøtte. Som følge av at færre mottakere er omfattet av overgangsordningene, er antall uføre totalt sett redusert.

Fig. 9 Utvikling i bostøttlemottakere med uføretrygd etter overgangsordning. Antall. Desember 2017, 2018, 2019, 2020 og november 2021



#### Husstander med midlertidige trygdeytelser

Totalt var det 48 731 husstander som mottok bostøtte i 2021, der inntekten var en midlertidig trygdeytelse. Med midlertidig trygdeytelse mener man i bostøtten trygdeytelser som er tidsbegrenset. [Tabell 6](#) viser antall husstander med utvalgte midlertidige trygdeytelser.

Mottakergruppen med midlertidige ytelser kjennetegnes blant annet av store skiftninger fra måned til måned. Dette skyldes særlig at en del husstander med ytelser der man leverer meldekort hver 14. dag, iblant får tre utbetalinger per måned, og da risikerer å få avslag på søknaden om bostøtte. Men gruppen er også knyttet til makrotrender som eksempelvis arbeidsledighetsnivå og immigrasjon, i større grad enn husstander med faste trygdeytelser.

Tabell 6 Husstander med midlertidige trygdeytelser ved utgangen av året<sup>1)</sup> etter inntektstype. Antall<sup>2)</sup>. 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Arbeidsavklaringspenger (AAP)	13 948	12 003	12 013	14 877	15 420
Dagpenger	2 071	2 235	2 220	4 277	3 072
Introduksjonsstønad	8 835	6 065	3 973	3 036	2 096
Kvalifiseringsstønad	2 112	2 184	2 448	2 623	2 185
Overgangsstønad	2 755	2 509	2 575	2 902	2 270

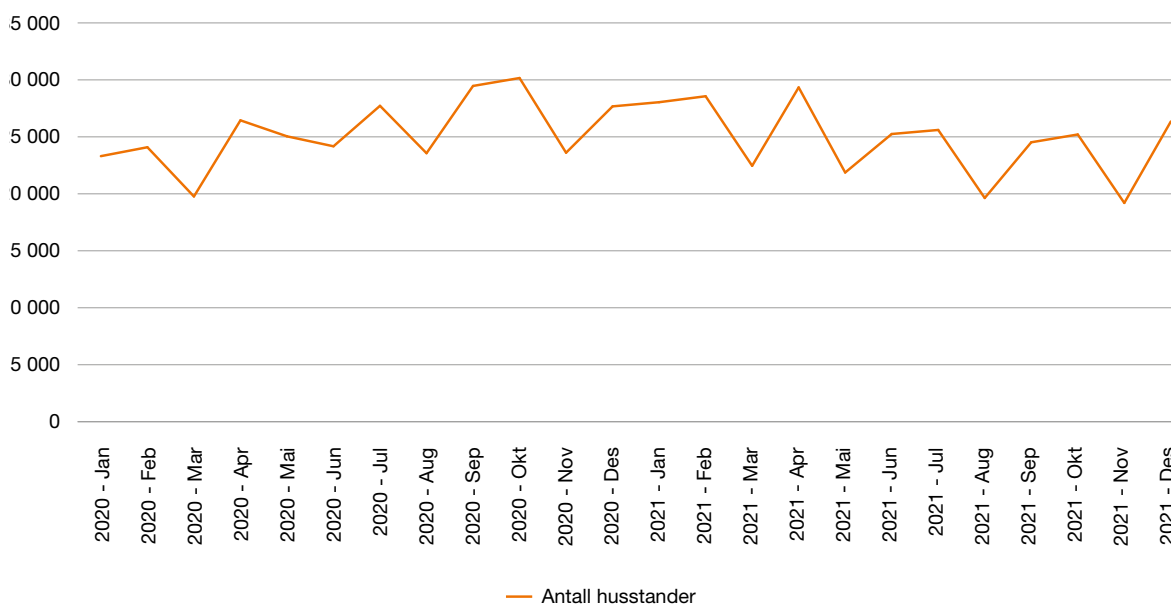
<sup>1)</sup> Ved utgangen av året er her definert som siste måned der det hverken er midlertidige tiltak eller måneder med 3 mandager

<sup>2)</sup> Enkelte husstander kan ha flere registrerte inntektstyper, slik at summen av inntektstypene blir større enn antall husstander i brukergruppen

Et eksempel på dette er at antall mottakere i gruppen har økt betydelig under koronapandemien, selv etter at de midlertidige koronatiltakene i 2020 ble avsluttet. Om man ser bort fra typiske måneder med tre utbetalinger av AAP og dagpenger, var det cirka

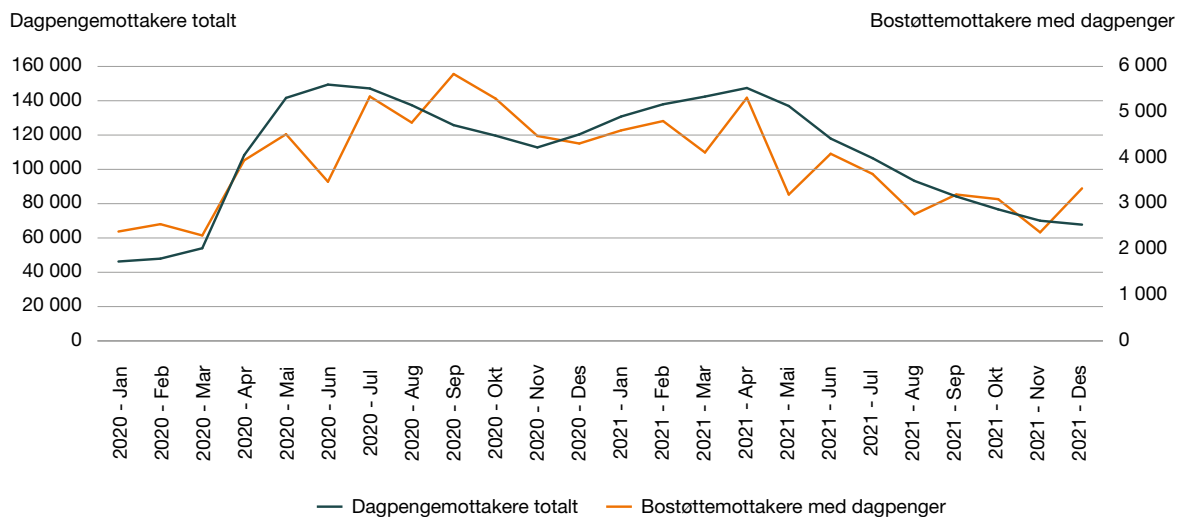
24 000 mottakere i gruppen i februar 2020, mens det i april 2021 var over 29 300 mottakere. Påfølgende terminer ble antallet betydelig redusert før det igjen økte i desember 2021 som følge av midlertidig økte inntektsgrenser.

Fig. 10 Bostøttmottakere per måned. Husstander med midlertidige trygdeytelser. Antall. 2020–2021



Et mer konkret eksempel er mottakere av dagpenger. Utviklingen i antall bostøttmottakere med dagpenger har i stor grad fulgt utviklingen av dagpengemottakere totalt sett.

Fig. 11 Dagpengemottakere og bostøttemottakere med dagpenger per måned. Antall. 2020–2021

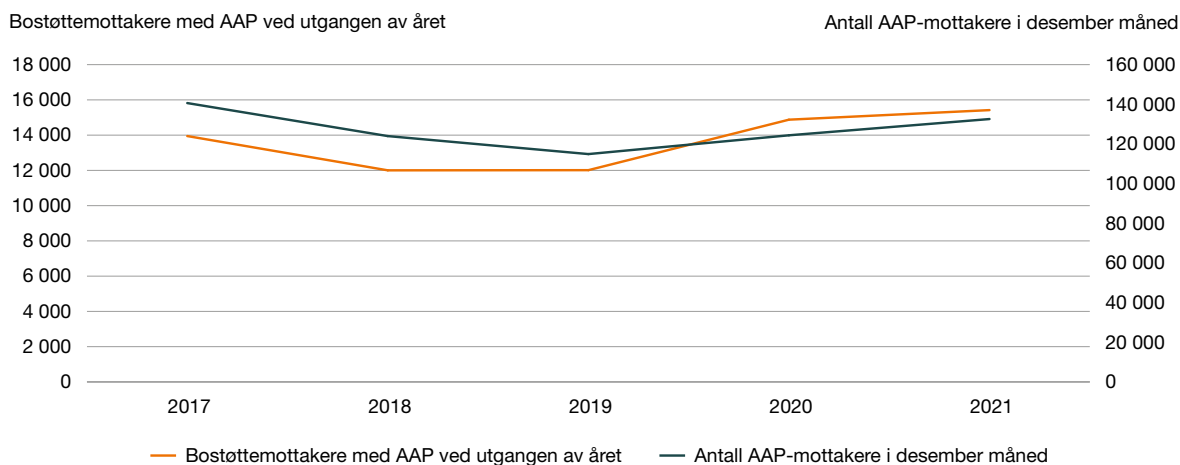


En av årsakene til nedgangen i antall bostøttemottakere gjennom 2021 kan derfor trolig tilskrives en forbedring i arbeidsmarkedssituasjonen. Dette til tross for at antallet husstander med arbeidsavklaringspenger har økt noe gjennom 2021. I januar var det 14 872 bostøttemottakere med AAP, mens antallet hadde steget til 15 420 i oktober. Dette stemmer overens med antallet mottakere av arbeidsavklaringspenger totalt sett. Ifølge NAV<sup>1)</sup>

skyldes økningen i hovedsak koronapandemien, ved at flere har fått forlenget sin periode med AAP, blant annet som følge av utsatt behandling og arbeidsutprøving.

Som man kan se av grafen nedenfor ser det ut til å være en klar sammenheng mellom det totale antallet mottakere av AAP og hvor mange bostøttemottakere som har AAP.

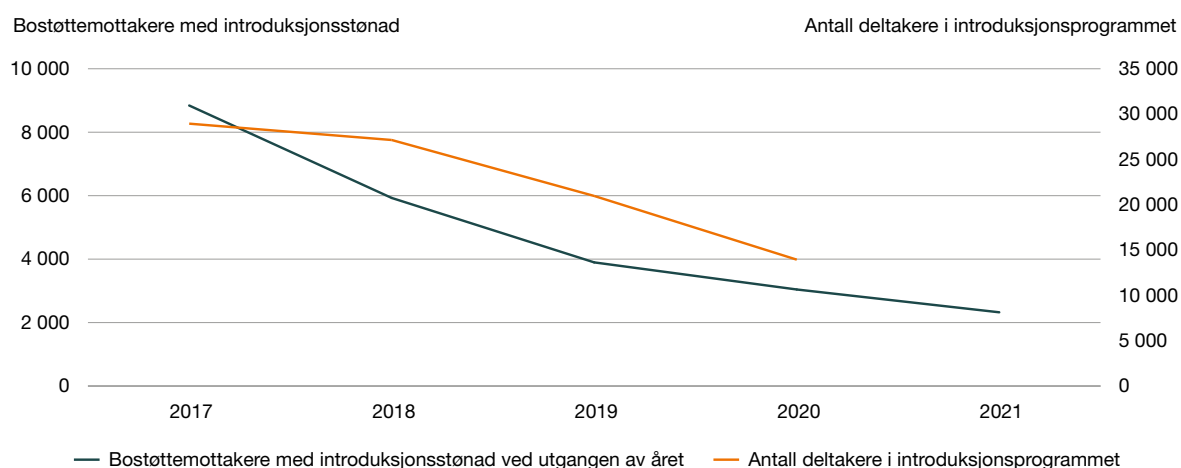
Fig. 12 AAP-mottakere og bostøttemottakere med AAP ved utgangen av året. Antall. 2017–2021



En annen årsak, som i stor grad er en fortsettelse av en vedvarende trend, er nedgangen i mottakere som er en del av introduksjonsprogrammet. I desember 2017 var det 8842 bostøttlemottakere med introduksjonsstønning, mens samme gruppe i november 2021 var redusert til 2321. Dette må sees

i sammenhengen med det store bosettingsbehovet for nyankomne flyktninger og dermed deltakelse på introduksjonsprogrammet som hadde en topp i 2017. Antallet har deretter blitt vesentlig redusert år for år i takt med redusert antall deltakere på introduksjonsprogrammet.

Fig. 13 Bostøttlemottakere med introduksjonsstønning ved utgangen av året og antall deltakere i introduksjonsprogrammet<sup>1)</sup> per år. Antall. 2017–2020<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Tall fra IMDi. 2021-tallene publiseres ikke før våren 2022.

### Husstander med svært lav inntekt

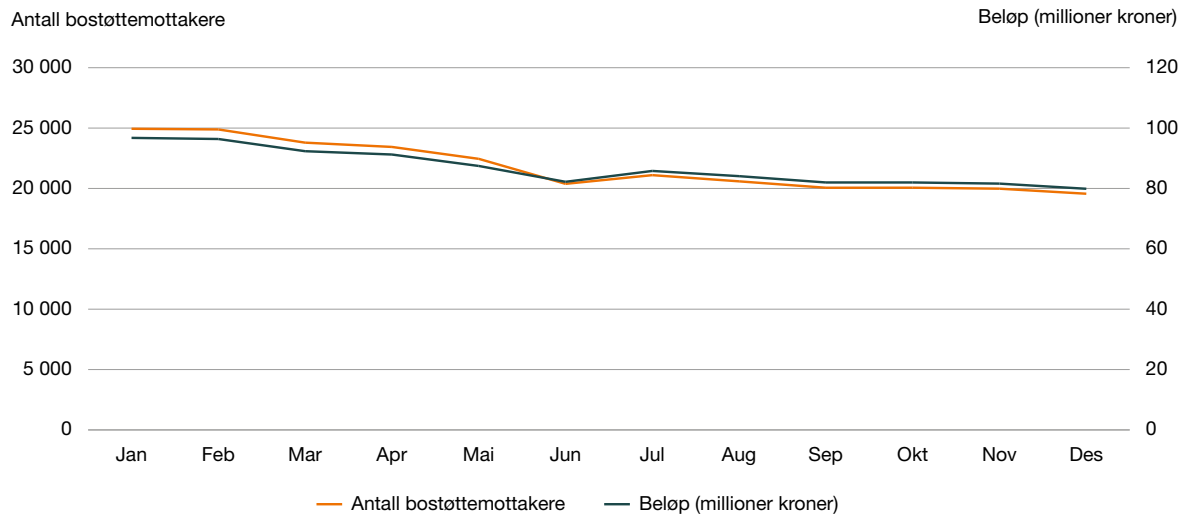
Et hovedtrekk for bostøtteordningen de siste årene har vært at en økt andel av mottakerne er husstander med svært lav eller ingen inntekt. Dette er hovedsakelig husstander uten trygdeytelser<sup>1)</sup>. Husstander med svært lav inntekt får kun et minstepbeløp lagt til grunn ved egenandelsberegningen, og har i mindre grad vært berørt av manglende regulering av satsene knyttet til beregning av egenandel, som referert til tidligere i analysen.

Totalt var det 42 310 husstander som hadde inntekt lavere enn 50 000 kroner og mottok bostøtte i 2021. Det er fortsatt betydelig flere enn i 2010, da dette tallet lå på i underkant av 31 000 husstander som mottok bostøtte én eller flere ganger i løpet av året. Nivået i 2021 er derimot lavere enn i 2019 og 2020 da antallet mottakere med så lav inntekt var på henholdsvis 52 050 og 49 200.

Per måned er tallet vesentlig lavere enn for året som helhet. Dette skyldes i stor grad at mottakere med midlertidige eller ingen trygdeytelser, herunder de med svært lav inntekt, har en mer ustabil/uavklart inntektssituasjon. Dette i tillegg til at inntekten varierer mer gjennom året enn for husstander med faste trygdeytelser. En intern analyse Husbanken har gjennomført på tall fra 2019, viste at under 50 prosent av bostøttlemottakerne i de to førstnevnte gruppene søkte bostøtte alle 12 måneder, mens tilsvarende andel for mottakere med fastetrygdeytelser er mellom 70 og 80 prosent.

Gjennom 2021 falt antallet med svært lav inntekt per måned fra oppunder 25 000 i januar til om lag 19 500 i desember. Utbetalt bostøtte til mottakere med svært lav inntekt ble redusert fra om lag 97 millioner kroner i januar til 80 millioner kroner i desember. En slik nedgang per måned medfører også at totalt utbetalt bostøtte gjennom året blir redusert betydelig, sammenliknet med om det hadde blitt opprettholdt på samme nivå som ved starten av året.

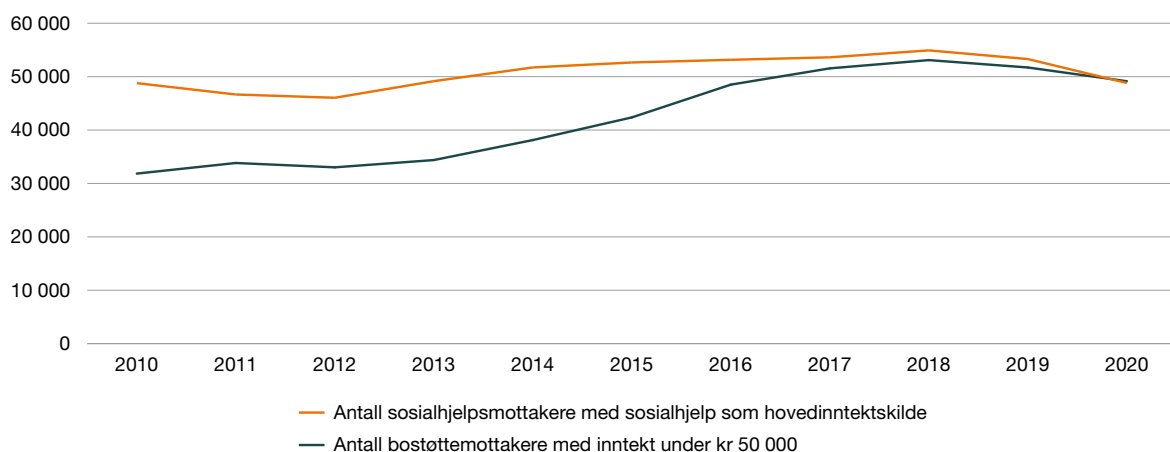
Fig. 14 Bostøttemottakere med under 50 000 kroner i skattepliktig inntekt per måned. Antall og beløp. 2021



Som tidligere nevnt er denne gruppen i svært liten grad berørt av forholdet mellom mindre inntektsendringer og satsene i bostøtteordningen. Dermed er volumet av disse mottakerne i bostøtteordningen hovedsakelig bestemt av eksogene faktorer. Ettersom svært mange av disse mottakerne ikke har noe skattepliktig inntekt, er det også vanskelig å bruke inntektsdataene i bostøttere registeret for å finne forklaringsfaktorer.

Statistikk knyttet til sosialhjelpsmottakere publiseres kun sommeren påfølgende år, men det er mulig bostøttetallene reflekterer at reduksjonen i antall sosialhjelpsmottakere fra 2018 til 2020<sup>k)</sup> også fortsetter i 2021. Dersom man ser på antallet med sosialhjelp som hovedinntektskilde (og dermed lav skattepliktig inntekt) og antall bostøttemottakere med under 50 000 kroner i brutto skattepliktig inntekt, virker det som at økt antall med sosialhjelp som hovedinntektskilde i perioden 2012–2018, og deretter en nedgang i 2019 og 2020, også reflekteres i antall bostøttemottakere med svært lave inntekter.

Fig. 15 Antall sosialhjelpsmottakere med sosialhjelp som hovedinntektskilde (SSB) og bostøttemottakere med under 50 000 kroner i skattepliktig inntekt per år. Antall. 2010–2020



Utviklingen i antall sosialhjelpsmottakere fra 2010 til 2020 er sammensatt, men NAV<sup>1)</sup> peker blant annet på økt innvandring i deler av perioden som en betydelig driver. NAV påpeker at nyankomne innvandrere i større grad enn andre har lav arbeidsmarkedstilknytning og lite trygderettigheter. Sosialhjelpen blir dermed en viktig inntektskilde inntil arbeidsmarkedstilknytningen og trygderettighetene forsterkes ettersom årene går. Antallet med svært lave inntekter i bostøtteordningen kan antakeligvis, med noe tidsforsinkelse, sees i sammenheng med innvandringsrelatert statistikk, som for eksempel bosettingsbehov og antall deltakere i introduksjonsprogrammet.

#### Barnefamilier

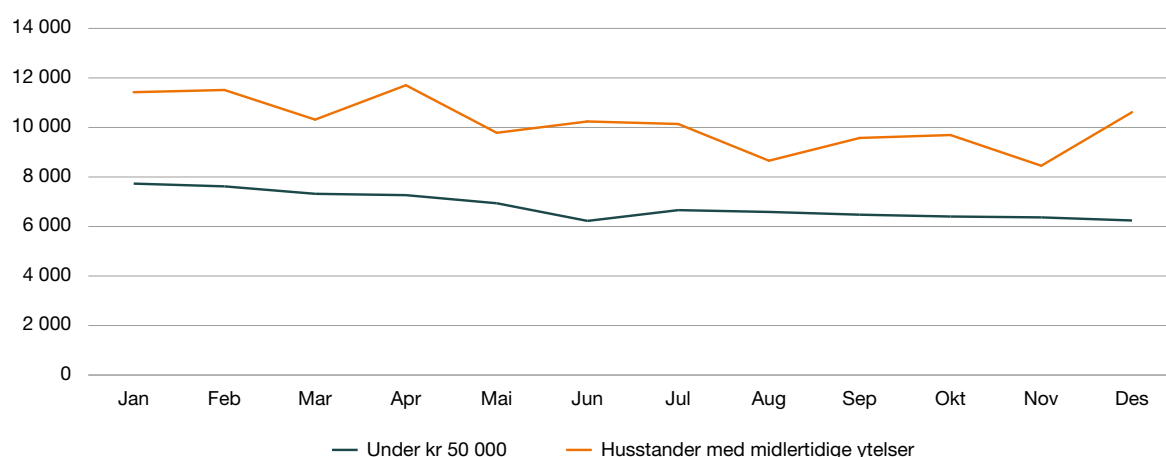
I 2021 mottok i alt 35 912 barnefamilier bostøtte for til sammen 1157 millioner kroner. Det var over 2700 færre enn i 2020, da 38 675 barnefamilier mottok bostøtte for i alt 1332 millioner kroner. Sammenliknet med 2019, som ikke hadde midlertidige koronatiltak, var det en nedgang på over 1500 barnefamilier. Utbetalt beløp til barnefamilier økte derimot med om lag 50 millioner kroner fra 2019 til 2021.

Nedgangen i antall barnefamilier i 2021 må sees i sammenheng med generelle trender blant bostøtttemottakerne. I januar mottok over 25 500 barnefamilier bostøtte, mens antallet var redusert til under 22 100 barnefamilier i oktober.

En stor del av reduksjonen har kommet blant barnefamilier med svært lav inntekt eller midlertidige trygdeytelser, som er blitt diskutert tidligere i analysen. I januar hadde over 7700 og 11 400 barnefamilier med bostøtte henholdsvis svært lav inntekt eller midlertidige trygdeytelser. I oktober var antallet redusert til 6400 og 9700 for hver av gruppene (november var en måned med tre utbetalinger av AAP og dagpenger, mens desember hadde økte inntektsgrenser).

Reduksjonen i antall barnefamilier som mottar bostøtte må derfor i stor grad sees i sammenheng med faktorer som ikke er knyttet til utviklingen av satsene i bostøtteordningen, men heller andre forhold som påvirker volumet av husstander som ligger innenfor bostøttens inntektsgrenser.

Fig. 16 Barnefamilier med bostøtte, under 50 000 kroner i skattepliktig inntekt og husstander med midlertidige trygdeytelser, per måned. Antall. 2021



Hvorvidt dette er en indikasjon på at antall barnefamilier med lavinntekt generelt er redusert, er uklart før det foreligger tall på dette for 2021. Fra 2018 til 2020 ble antallet barnefamilier med lav inntekt redusert fra 74 700 til 72 107<sup>m)</sup>, noe som ikke samsvarer med utviklingen i antall

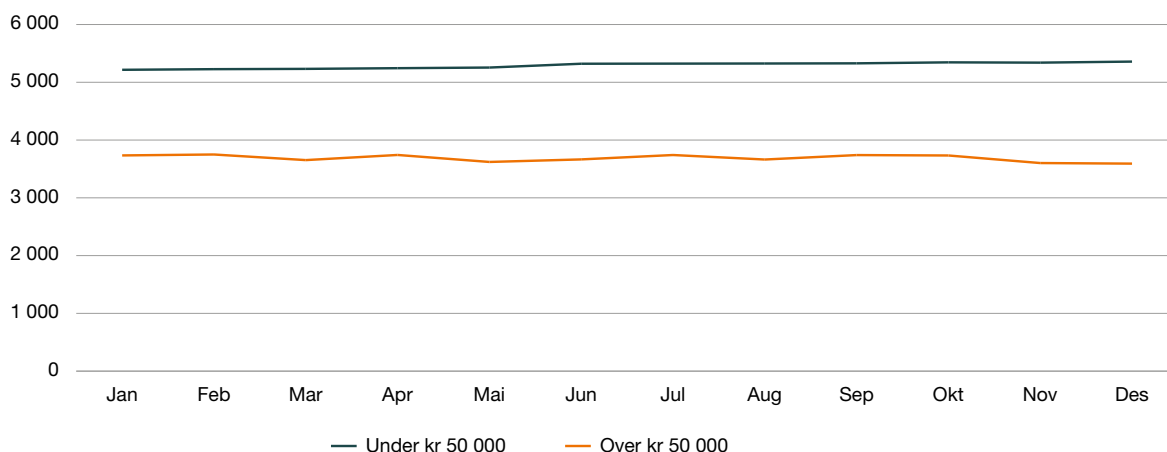
barnefamilier med bostøtte. Samtidig er det vanskelig å sammenlikne disse direkte, ettersom det var midlertidige koronatiltak og økte bougiftstak for flerpersonshusstander i samme periode, noe som ga økte inntektsgrenser for barnefamilier.



Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte per måned til barnefamilier har økt betydelig de seneste årene, blant annet som følge av at boutgiftstakene for flerpersonshusstander har blitt økt ved flere tilfeller de seneste årene. Den gjennomsnittlige utbetalingen er derimot noe redusert i 2021 sammenliknet med 2020. Dette må igjen sees i sammenheng med sammensetningen av barnefamiliene som mottar

bostøtte. Barnefamilier med svært lav inntekt har en betydelig høyere bostøtteutbetaling enn barnefamilier med høyere inntekt som dermed får økt egenandelsberegning. Når andelen barnefamilier med svært lav inntekt reduseres, vil det også påvirke beregningen av gjennomsnittlig utbetalt bostøtte for gruppen som helhet.

Fig. 17 Barnefamilier med bostøtte, inntektsgrupper, per måned. Gjennomsnittlig utbetalt bostøtte i kroner. 2021



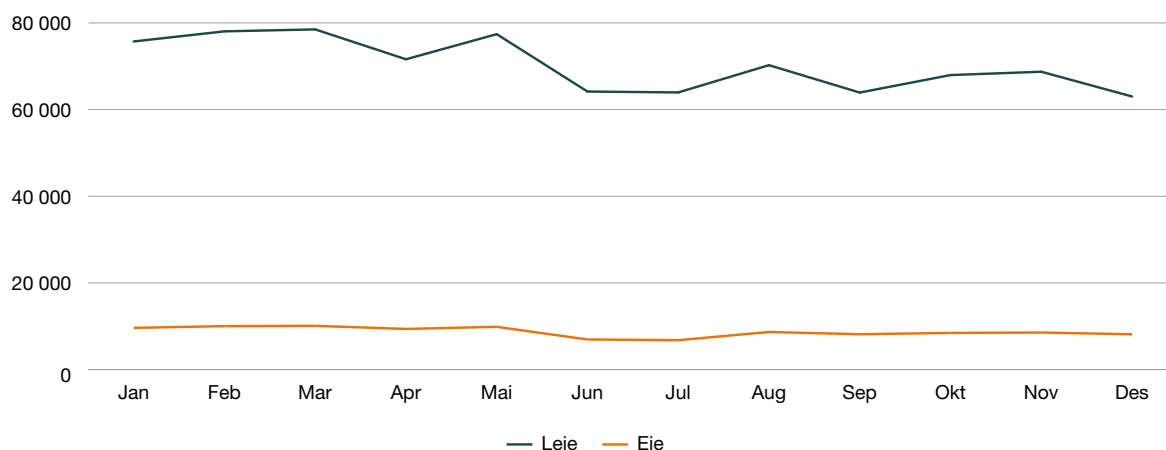
Et konkret tiltak i 2021 rettet mot barnefamilier i bostøtteordningen er muligheten for at begge foreldre etter samlivsbrudd kan oppføre barna på bostøttesøknaden dersom de har avtale om delt fast bosted. Effekten av dette tiltaket blir gjennomgått mer i detalj senere i analysen.

#### Eie og leie

I 2021 var det i alt 13 051 bostøttlemottakere som eide sin egen bolig. Det er 1300 færre sammenliknet med 2020. Denne reduksjonen må blant annet sees i sammenheng med at bostøttlemottakerne som eier egen bolig har høyere gjennomsnittlig inntekt enn de som leier bolig. Det har vært en trend i flere år og ble også påpekt i fjorårets bostøtteanalyse. Dermed har boligeierne vært mer sårbare for endringer i forholdet mellom inntekt og beregning av bostøtte, og en stor andel har mistet retten til bostøtte.

Boligeiere utgjør elleve prosent av bostøttlemottakerne ved utgangen av 2021, det samme som i 2020. Husstander med faste trygdeytelser har en høyere andel boligeiere enn øvrige bostøttlemottakere, og utviklingen i boligeiere vil ofte følge utviklingen til mottakere med uføretrygd og alderspensjon. Som tidligere nevnt i analysen har antallet med disse ytelsene blitt redusert gjennom året. Samtidig har det også vært en reduksjon i mottakere med andre ytelser, noe som har medført at forholdstallet mellom boligeiere og leietakere i bostøtten har holdt seg stabilt.

Fig. 18 Bostøttemottakere etter disposisjonsform. Per måned. Antall. 2021



For bostøttemottakere som leier bolig har andelen i kommunal bolig økt fra 35 prosent ved utgangen av 2020 til 37 prosent ved utgangen av 2021. Antall mottakere i både kommunale og private leieforhold er redusert, men reduksjonen har vært større for mottakere som leier privat.

#### Private bokollektiv

For å forenkle bosetting av flyktninger og andre vanskeligstilte på boligmarkedet, åpnet regjeringen i 2016 for at vanskeligstilte i bokollektiv kunne motta bostøtte. Tiltaket har siden blitt videreført, og etter en økning i bruken fra 2017 til 2018 har

antallet mottakere gått ned hvert år siden 2019. Nedgangen må sees i sammenheng med redusert bosettingsbehov av flyktninger, og at private bokollektiv av mange antakeligvis ble benyttet som et midlertidig og kortsiktig botilbud.

Mottakere i private bokollektiv kjennetegnes blant annet av lave boutgifter (lav andel med boutgifter over tak), men også svært lave skattepliktige inntekter. Andelen med inntekt under 50 000 kroner ligger på om lag 50 prosent for disse mottakerne. Dette gir utslag i en svært høy boutgiftsbelastning for disse mottakerne.

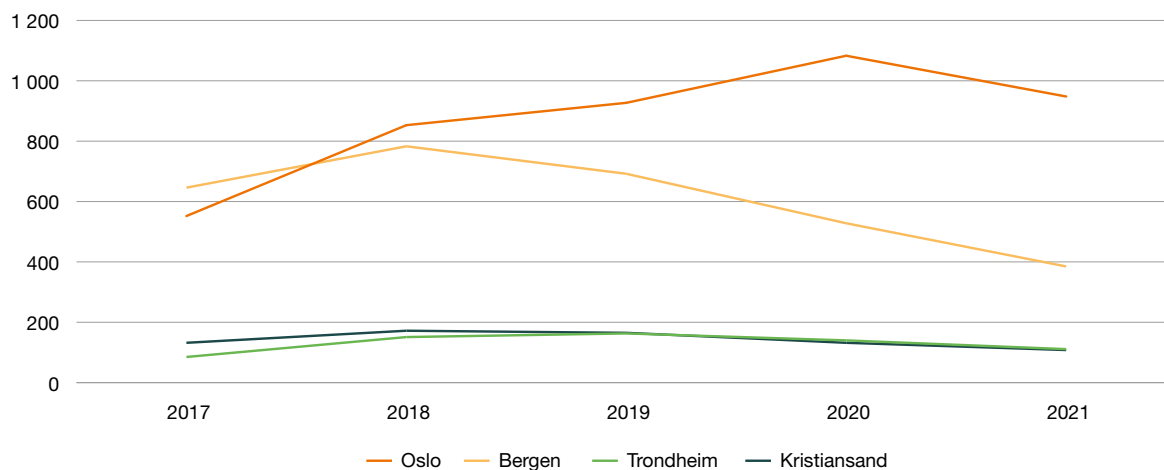
Tabell 7 Nøkkeltall for mottakere i private bokollektiv. Antall, kroner, gjennomsnitt og andel. Utbetalingsår 2017–2021

År	Antall husstander	Sum bostøtte	Gjennomsnitt bostøtte pr. måned	Gjennomsnitt boutgifter pr. måned	Gjennomsnitt inntekter pr. måned	Andel med boutgifter over tak
2017	2 495	kr 29 106 588	kr 2 138	kr 5 432	kr 7 716	20 %
2018	3 079	kr 44 193 518	kr 2 297	kr 5 618	kr 7 180	22 %
2019	2 913	kr 42 606 173	kr 2 435	kr 5 783	kr 6 411	20 %
2020	2 627	kr 43 812 907	kr 2 600	kr 5 952	kr 6 683	18 %
2021	2 146	kr 37 799 158	kr 2 559	kr 6 103	kr 7 156	19 %

Private bokollektiv er mest utbredt i de største byene. I figuren nedenfor ser man utviklingen fra 2017 til 2021 i de fire byene som hadde over 100 mottakere registrerte i privat bokollektiv i løpet av

2021. I 2017 hadde Bergen flest mottakere, men i påfølgende år hadde Oslo flest. Alle byene har færre mottakere i private bokollektiv i 2021 enn i 2020.

Fig. 19 Antall bostøttemottakere i private bokollektiv, for de fire kommunene med flest mottakere. 2017–2021



### 3. Effekten av tiltak

I kapittelet gjennomgås de endringene som ble gjennomført i bostøtten i 2021 utover den ordinære prisjusteringen. Estimert budsjetteffekt beregnes for det enkelte tiltak isolert, og ser ikke på den samlede effekten av tiltakene. Følgende endringer ble vedtatt av Stortinget, og gjennomgås kronologisk etter når de er gjeldende fra:

- Med virkning fra 1. januar ble grensen for minsteutbetaling redusert fra 352 kroner til 50 kroner per måned.
- Som et ledd i bekjempelsen av fattigdom vedtok Stortinget å øke boutgiftstakene for alle husholdninger med virkning fra 1. juni. De årlige boutgiftstakene for enslige økte med 3800 kroner, mens for barnefamilier og andre store husstander økte de med 400 kroner.
- For mottakerne med de høyeste inntektene kan økt inntekt medføre at skatt og redusert bostøtte til sammen utgjør mer enn inntektsøkningen. For å motvirke dette vedtok Stortinget å nedjustere det progressive leddet i egenandelen fra 0,29 prosent til 0,28 prosent med virkning fra 1. juni.
- For å bidra til å bedre bosituasjonen for barn, vedtok Stortinget å likestille begge foreldrene i tilfeller der barnet har delt fast bosted. Dette innebærer at begge foreldrene kan regne med barnet i en eventuell bostøttesøknad. Endringen ble iverksatt fra 1. juni.

I tillegg vedtok Stortinget å utvide bostøtteordningen midlertidig i desember 2021, samt januar og februar i 2022. Utvidelsen bestod i å redusere progresjonen i egenandelen fra 0,28 til 0,12 prosent, samt sette andelen av netto formue over fribeløpet som skal legges til inntekten til null prosent. Bostøtten blir utbetalt påfølgende måned, og dermed har ikke disse tiltakene effekt på budsjettet for 2021. En nærmere gjennomgang av effekten av disse tiltakene vil derfor gjennomgås i bostøtteeanalysen for 2022.

#### Reduksjon minste utbetalte beløp

Med virkning fra 1. januar ble grensen for minsteutbetaling redusert fra 352 kroner til 50 kroner per måned. Tiltaket bidrar til at husstander som lå rett over inntektsgrensen før endringen nå vil kunne få innvilget bostøtte. Tidligere kunne en husstand ha boutgifter og inntekt som tilsa en utbetalt bostøtte på 350 kroner hver måned, men ikke få utbetalt én eneste krone. Endringen bidrar dermed til å redusere bostøttens effekt ved en inntektsøkning for husstander nær inntektsgrensen.

I januar 2021 ble det utbetalt om lag 360 000 kroner til over 1700 bostøttemottakere som ikke ville fått bostøtte uten endringen. Estimert budsjetteffekt for 2021 som helhet var på mellom 3,5 og 4 millioner kroner.

### **Økte boutgiftstak**

Som et ledd i bekjempelsen av fattigdom vedtok Stortinget å øke boutgiftstakene for alle husholdninger med virkning fra 1. juni. De årlige boutgiftstakene for enslige økte med 3800 kroner, mens de årlige boutgiftstakene for barnefamilier og andre store husstander økte med 400 kroner.

For budsjettåret 2021 ga dette effekt i seks måneder, og totalt ble budsjetteffekten på mellom 53 og 56 millioner kroner. Tiltaket har gitt mellom 1300 og 1500 flere mottakere per måned og økt bostøtte for om lag 75 prosent av mottakerne hver måned.

Tiltaket var i stor grad rettet mot enslige mottakere. Siden en stor andel av mottakerne er enslige, er også 95 prosent av budsjetteffekten knyttet til økning for enslige mottakere.

### **Redusert prosentsats – progressiv egenandel**

For mottakerne med de høyeste inntektene, kan økt inntekt medføre at skatt og redusert bostøtte til sammen utgjør mer enn inntektsøkningen. For å motvirke dette vedtok Stortinget å nedjustere prosentsatsen i det progressive leddet i egenandelen fra 0,29 prosent til 0,28 prosent med virkning fra 1. juni.

For budsjettåret 2021 ga dette effekt i seks måneder, og totalt ble budsjetteffekten på om lag 10 millioner kroner. Tiltaket har gitt mellom 600 og 1000 flere mottakere per måned og økt bostøtte for om lag 60 prosent av mottakerne hver måned.

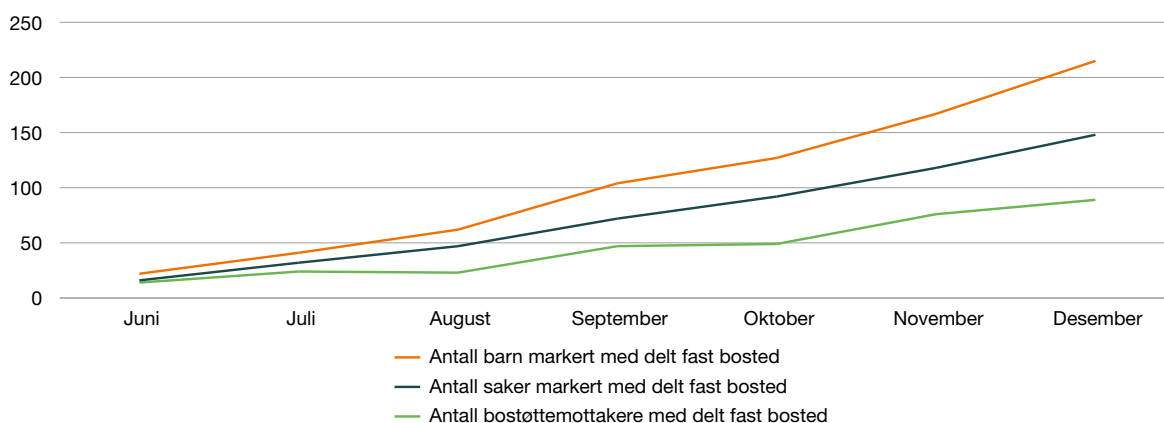
Høyest har effekten vært for husstander nær inntektsgrensene. Dette som følge av at den progressive egenandelen øker trinnvis. Jo lenger inntekten er over innslagspunktet for den progressive egenandelen desto flere «trinn» øker egenandelen med, jf. analysens første figur. Den progressive egenandelen er en kombinasjon av lengden på trinnet (kronebeløp) og helningen på trinnet (prosentsats). Effekten av en reduksjon i prosentsatsen aggregeres jo flere trinn som får redusert helning. Det er husstander med inntekt nær inntektsgrensene som får lagt til grunn flest trinn i beregningen av egenandel.

### **Delt fast bosted**

For å bidra til å bedre bosituasjonen for barn, vedtok Stortinget å likestille begge foreldrene i tilfeller der barnet har delt fast bosted. Dette innebærer at begge foreldrene kunne regne med barnet i en eventuell bostøttesøknad fra og med 1. juni.

I juni var det 16 søknader om bostøtte som var markert med delt fast bosted, og disse omfattet i alt 22 barn. Antallet har derimot steget betraktelig gjennom året, og i desember var 148 saker med i alt 215 barn som søkte om bostøtte

Fig. 20 Saker i bostøttesystemet markert med delt fast bosted. Antall saker, antall barn og antall bostøttlemottakere. 2021



Den totale budsjetteffekten i 2021 ble på om lag én million kroner, men budsjetteffekten stiger fra måned til måned, etter hvert som flere husstander kommer til.

#### 4. Strømutbetalinger i 2021

2021 var et år preget av høye strømpriser. For å bistå husstander med lav inntekt og høye boutgifter, vedtok Stortinget ekstra utbetalinger til mottakere av bostøtte som hjelp til å dekke høye strømutgifter. Det ble foretatt tre utbetalinger av ekstra strømstøtte for til sammen 580 millioner kroner til bostøttlemottakere i 2021:

- Alle som fikk innvilget bostøtte i februar, fikk et strømt tillegg på 2950 kroner sammen med utbetalingen i mars. I tillegg ble det gitt 120 kroner for hvert ekstra husstandsmedlem. Totalt ble det utbetalt om lag 270 millioner kroner til nesten 89 000 husstander.
- Et liknende tillegg som i februar ble utbetalt til alle bostøttlemottakere i november, til husstander i utvalgte kommuner som fikk innvilget bostøtte for oktober. Utbetalingen gjaldt samtlige kommuner i Oslo, Viken, Innlandet, Vestfold og Telemark, Agder, Rogaland, Vestland, samt Røros kommune i Trøndelag. Den geografiske differensieringen ble gjort med bakgrunn i store prisvariasjoner for strøm. Totalt ble det utbetalt cirka 195 millioner kroner til om lag 64 000 husstander.
- Alle som fikk innvilget bostøtte i november, fikk et strømt tillegg på 2950 kroner sammen med utbetalingen i desember. I tillegg ble det gitt 150 kroner for hvert ekstra husstandsmedlem. Totalt ble det utbetalt om lag 115 millioner kroner til i overkant av 71 000 husstander.

I tillegg vedtok Stortinget strømstøtte i desember 2021 samt i januar og februar i 2022. Bostøtten blir utbetalt påfølgende måned, og dermed har ikke disse tiltakene effekt på budsjettet for 2021. En nærmere gjennomgang av effekten av disse tiltakene vil derfor gjennomgås i bostøtteanalysen for 2022.

#### 5. Boutgiftstak sammenlignet med prisnivået i leiemarkedsundersøkelsen

Bostøtte skal bidra til at husstander med lave inntekter og høye boutgifter kan skaffe og beholde en egnet bolig. Boutgifter ut over en øvre grense (boutgiftstaket) utløser ikke bostøtte. Dette boutgiftstaket skal reflektere et rimelig nivå av boutgiftene for boliger av en tilfredsstillende standard. Hva som er en tilfredsstillende bolig, varierer naturligvis med husstandsstørrelse og priser, og husleier varierer geografisk. Dette gjenspeiles i boutgiftstakene, ved at takene er ulike i fire kommunegrupper, og ved at de varierer med husstandsstørrelse.

Videre i beskrivelsene her brukes nivåer fra SSBs Leiemarkedsundersøkelse (LMU) som et referansepunkt for vurderinger av boutgiftstakene.

Tabell 8 Kommunegrupper per 01.01 2021

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

Tabell 9 Boutgiftstak per måned etter husstandsstørrelse og kommunegruppe. Kroner. Desember 2021

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer +
Kommunegruppe 1	8 086	9 622	10 491	11 361	12 231
Kommunegruppe 2	7 452	8 987	9 857	10 727	11 597
Kommunegruppe 3	6 998	8 534	9 403	10 273	11 143
Kommunegruppe 4	6 092	7 627	8 497	9 367	10 237

Den geografiske inndelingen SSB bruker i sine publiseringer av LMU er ikke helt ut sammenfallende med de kommunegruppene som brukes i bostøtteordningen. Her brukes den samme

geografiske inndelingen som i LMU. Likevel kan man bruke LMU som grunnlag, for å vurdere i hvilken grad boutgiftstakene fanger variasjoner i nivåene på husleier.

Tabell 10 Gjennomsnittlig månedlig leie etter antall rom for utvalgte geografiske enheter. Kroner. 2021

	Hele landet	Oslo og Bærum	Akershus utenom Bærum	Bergen	Trondheim	Stavanger	Tettsted 20 000 +	Tettsted 2 000–19 999	Tettsted mindre enn 2 000 og spredt
1 rom	7 690	8 860	–	6 150	6 810	–	6 450	–	–
2 rom	9 530	12 310	9 730	9 510	9 780	8 870	8 100	7 100	6 100
3 rom	11 140	14 920	11 240	11 160	12 210	10 730	9 600	8 420	6 920
4 rom	12 470	18 690	12 420	13 770	14 210	11 790	10 990	9 250	7 350
5 rom	13 820	23 010	12 820	18 070	19 630	–	12 740	10 430	7 990

LMU har boliger som enhet, og den gir mulighet til å skille mellom husleier etter antall rom, mens boutgiftstakene tar utgangspunkt i antall personer i husstanden. Her rapporteres differanser mellom boutgiftstak og kombinasjoner hvor antall personer er likt antall rom. En kan merke seg at like mange rom som personer er et nøkternt referansepunkt. Etter den definisjonen SSB bruker av trangboddhet, vil enslige i en bolig med ett rom være trangbodd<sup>(1)</sup>. Hushold med flere medlemmer og like mange rom som antall personer vil ligge på den nedre grensen for å ikke være trangbodd.

Boutgiftstakene for Oslo sammenlignes med gjennomsnittlig husleie i «Oslo og Bærum». Dette er nok en undervurdering av husleiene i Oslo. Bostøttens kommunegruppe 4 «Resten av landet» og LMUs kategoriseringer etter tettsteders størrelse er heterogene og ikke sammenfallende kategorier. Likevel er det av interesse å se hvordan boutgiftstakene i kommunegruppe 4 samsvarer med husleiene i kategorier som tettsteder med mer enn 20 000 innbyggere og tettsteder med mellom 2000 og 19 999 innbyggere. Kort sagt, sammenligningene er ikke helt presise, men klart informative.

Tabell 11 Differanse mellom boutgiftstak og gjennomsnittlig månedlig leie (LMU). Kroner. Per 01.01.2021

	1 person/ 1 rom	2 personer/ 2 rom	3 personer/ 3 rom	4 personer/ 4 rom	5 personer +/ 5 rom +
Differanse boutgiftstak Oslo					
– LMU Oslo og Bærum	-774	-2 689	-4 429	-7 329	-10 779
Differanse boutgiftstak Bergen					
– LMU Bergen	1 302	-523	-1 303	-3 043	-6 474
Differanse boutgiftstak kommunegruppe 4					
– LMU Tettsted 20 000 +	548	434	-197	-717	-1 597
Differanse boutgiftstak kommunegruppe 4					
– LMU Tettsted 2 000–19 999	–	527	77	117	-193

Negative tall i [tabellen](#) viser at gjennomsnittshusleien i sammenligningsenheten er høyere enn boutgiftstaket. Litt forenklet kan man si at om differansen er lik null kan en vente at 50 prosent har boutgifter over boutgiftstaket. Når de fleste av differansene i [tabellen](#) er negative, skal en videre vente at andelen med boutgifter over boutgiftstaket er godt over 50 prosent. I lys av [tabell 11](#) er det derfor ingen overraskelse at andelen med boutgifter over taket er 75 prosent.

Sammenligningene gir to klare mønstre: For det første, avstanden mellom boutgiftstakene og de gjennomsnittlige husleiene er klart størst i de største byene i sin allmenhet og i Oslo spesielt. For det andre at avstanden fra boutgiftstakene opp til de gjennomsnittlige leiene i LMU er større for større boliger enn for de mindre boligene. En kan ellers merke seg at differansene i [tabellen](#) stort sett er noe lavere enn det de var i 2020. Jevnt over har altså økningen i boutgiftstakene vært litt høyere enn de anslåtte husleieøkningene. Dette gjelder ikke for de største boligene i Oslo (og Bærum).

## 6. Boutgiftsbelastning

Hvor tyngende boutgiftene er for en husholdningsøkonomi kan måles ved boutgiftsbelastning, som er hvor stor andel av disponibel inntekt boutgiftene utgjør. Dersom summen av renter, avdrag og husleie utgjør minst 25 prosent av husholdningens samlede inntekter, er boutgiftsbelastningen høy<sup>o</sup>).

Bostøttemottakere har per definisjon høye boutgifter og lav inntekt, og tilhører derfor denne gruppen med høy boutgiftsbelastning. Det er likevel interessant å følge med på hvor høy boutgiftsbelastningen er og hvordan den har endret seg over tid.

I denne analysen beregner vi boutgiftsbelastning ved å se på gjennomsnittlige boutgifter og gjennomsnittlig bruttoinntekt per måned basert på datagrunnlaget for bostøtteberegningen.

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

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

Det er også interessant å se hvordan bostøtten påvirker boutgiftsbelastningen. Bostøtten legges derfor til inntekten, noe som endrer uttrykket for boutgiftsbelastning jf. formel ii) ovenfor.

En annen mulig definisjon av beregnet boutgiftsbelastning er å trekke bostøtten fra boutgiftene. Denne analysen benytter seg derimot ikke av den metodikken, da det kan gi uheldige utslag når man sammenlikner boutgiftsbelastningen med husstander som ikke mottar bostøtte. To husstander med like høye boutgifter, og like mye disponibelt etter at boutgiftene er betalt, vil få ulik boutgiftsbelastning. Årsaken er at effekten av en reduksjon i boutgift for husstanden med bostøtte er større enn økningen i inntekt for en husstand med høyere inntekt og ingen bostøtte.

I perioden 2015 til 2019 økte boutgiftsbelastningen blant bostøttemottakerne, med og uten bostøtte

inkludert i beregningen. Denne trenden ser ut til å ha snudd de to siste årene, men boutgiftsbelastningen er fortsatt meget høy. Dette kommer dels av at målgruppen til bostøtten er de som har høy boutgiftsbelastning, men det er også et resultat av at det kun er skattepliktige inntekter som inngår i beregningen av bostøtte.

Ytelser som sosialhjelp, barnetrygd og kontantstøtte er ikke inkludert i beregningen, noe som underestimerer det reelle inntektsbildet til bostøttemottakere, og forsterker den gjennomsnittlige boutgiftsbelastningen. Særlig fordi mange av husstandene som mottar bostøtte har svært lav eller ingen skattepliktig inntekt. Bostøttere registeret, som er kilde til tallene i denne analysen, kan derfor ha noen svakheter med hensyn til beregning av den reelle boutgiftsbelastningen for hver enkelt husstand.

Tabell 12 Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning per år, med og uten bostøtte. Prosent. 2015–2021

År	Boutgiftsbelastning uten bostøtte	Boutgiftsbelastning med bostøtte
2015	64 %	53 %
2016	69 %	57 %
2017	69 %	56 %
2018	71 %	58 %
2019	74 %	59 %
2020	71 %	56 %
2021	69 %	56 %

Tallene i [tabell 12](#) betrakter bostøttemottakerne som gruppe. Dersom man ser på de individuelle husstandene og beregner boutgiftsbelastning for de månedene husstanden mottok bostøtte, får vi en fordeling som vist i [tabell 13](#) på neste side. Husstandene som ikke er registrert med inntekt vil man ikke kunne beregne individuell boutgiftsbelastning for, men de klassifiseres i gruppen for høy boutgiftsbelastning. Dette gjør at det kun er 0,5 prosent av husstandene som ikke var innenfor SSBs definisjon av høy boutgiftsbelastning i den perioden de mottok bostøtte.

De fleste som er registrert med inntekt har en boutgiftsbelastning mellom 25 og 50 prosent. I tillegg er det en større gruppe som har boutgiftsbelastning på over 100 prosent. Disse vil ha en boutgift som er større enn inntekten og fører i noen tilfeller til en meget høy beregnet boutgiftsbelastning.



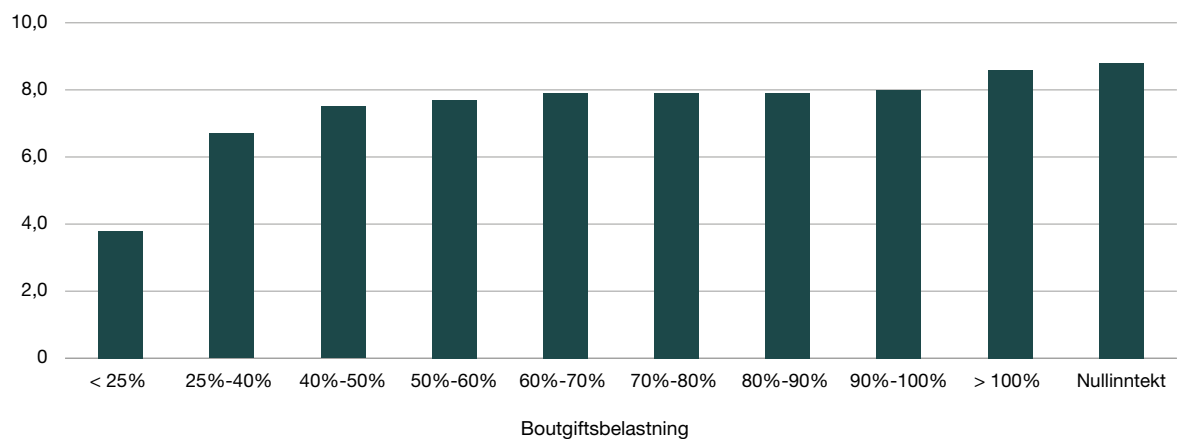
Tabell 13 Andel husstander med gitt boutgiftsbelastningsintervall. Bostøttemottakere. Prosent

Boutgiftsbelastning	Andel av husstander som mottok bostøtte
Under 25 %	0,5 %
25–40 %	20,8 %
40–50 %	20,3 %
50–60 %	13,4 %
60–70 %	8 %
70–80 %	4,9 %
80–90 %	2,9 %
90–100 %	2 %
Over 100 %	14,1 %
Nullinntektshusstand	13 %

Ser man på sammenhengen mellom boutgiftsbelastning og antall måneder husstanden mottok bostøtte, er det tydelig at de husstandene som opplever svært høy boutgiftsbelastning er de samme husstandene som mottar bostøtte flest måneder av året.

Fig. 21 Antall måneder med bostøtte og boutgiftsbelastning. Gjennomsnitt. 2021

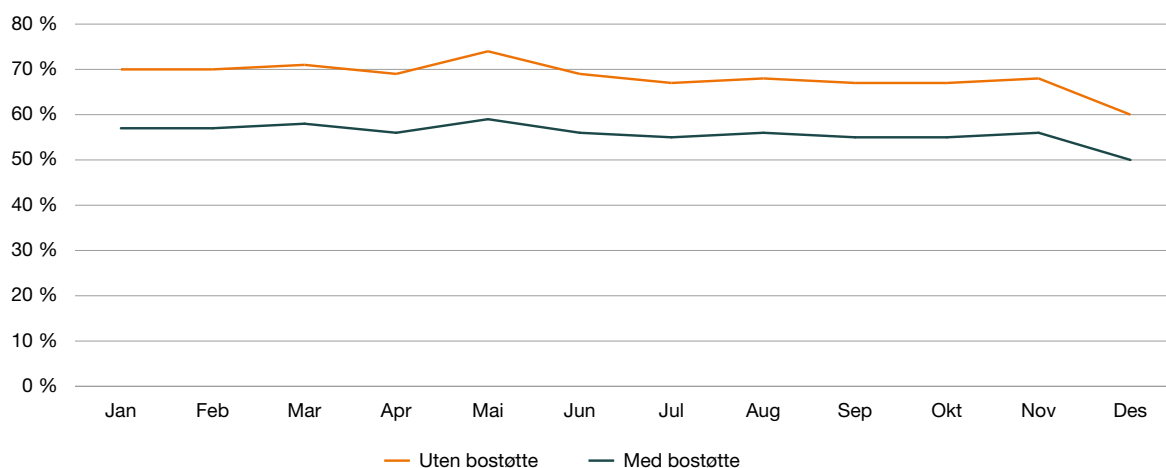
Gjennomsnittlig antall måneder med bostøtte



I løpet av 2021 hadde boutgiftsbelastningen en topp i mai på henholdsvis 60 og 74 prosent med og uten bostøtte inkludert i beregningen. Som tidligere nevnt mottok mange alderspensjonister en ekstra stor utbetaling i mai, og kvalifiserte derfor ikke for bostøtte denne måneden. Minste pensjonsnivå er høyere enn gjennomsnittsinntekten i bostøtten. Et stort frafall av mottakere fra denne gruppen er årsaken til redusert gjennomsnittsinntekt og økt boutgiftsbelastning i mai.

I forbindelse med at inntektsgrensen i bostøtten økte midlertidig, falt boutgiftsbelastningen betydelig i desember til henholdsvis 51 og 60 prosent med og uten bostøtte. Økte inntektsgrenser gjør at flere med høy inntekt har rett til bostøtte, og dermed øker gjennomsnittsinntekten og boutgiftsbelastningen reduseres.

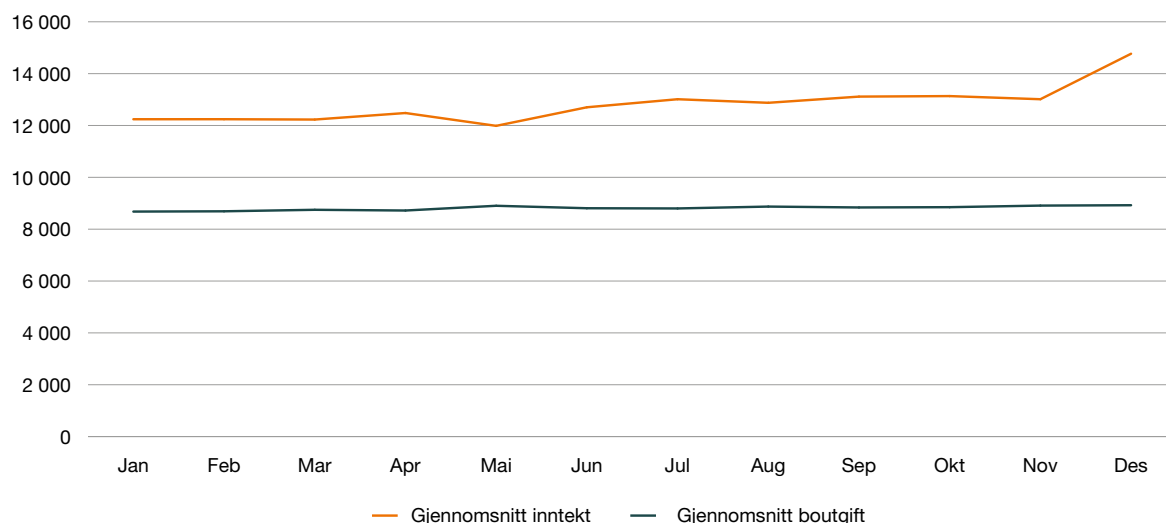
Fig. 22 Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning med og uten bostøtte per termin. Prosent. 2021



Ellers må trenden med redusert boutgiftsbelastning uten bostøtte sees i sammenheng med sammensetningen av bostøttlemottakerne. Som vist tidligere i analysen har antallet bostøttlemottakere med svært lav eller ingen

inntekt blitt redusert gjennom 2021. Dette trekker opp den gjennomsnittlige inntekten blant bostøttlemottakerne, og boutgiftsbelastningen reduseres.

Fig. 23 Gjennomsnittlig månedlig inntekt og boutgift per termin. Kroner. 2021



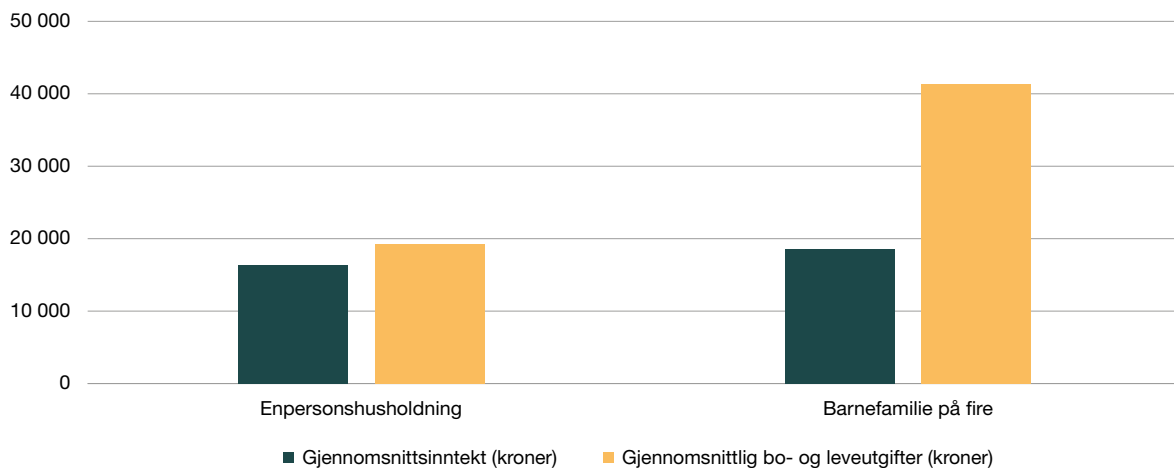
Dersom man ser bort i fra husstander som har nullinntekt, så er gjennomsnittsinntekten for bostøttlemottakere i en- og firepersonshusstander omtrent 16 300 og 19 300 kroner i 2021.

Gjennomsnittlig boutgifter for de samme husstandene var omtrent 8000 og 11 300 kroner. Dette gir husstandene henholdsvis 8300 og 8000 kroner til andre utgifter.

SIFOs referansebudsjett estimerer et månedlig forbruk på cirka 10 500 kroner for en voksen som bor alene og cirka 30 000 kroner for en barnefamilie på to voksne og to barn, dersom man ser bort fra utgifter til barnepass. For begge gruppene er estimerte bo- og leveutgifter høyere enn inntekten, men det er

spesielt tydelig at det som er igjen til levekostnader for barnefamiliene ikke er tilstrekkelig. Siden det bare er skattbare inntekter som tas i betraktning som inntekt, så vil den faktiske differansen være noe lavere når vi tar med barnetrygd og andre ytelser.

Fig. 24 Gjennomsnittsinntekt for bostøttmottakere, og gjennomsnittlig bo- og leveutgifter (bostøtteregisteret og SIFO), eksempelhusstand 2021



Den største andelen av bostøttmottakerne tilhører enpersonshusholdninger. Boutgiftsbelastningen for disse husholdningene er noe lavere enn for bostøttmottakere totalt sett, og vi ser den samme utviklingen mot noe lavere belastningsgrad. For firepersonshusholdninger er boutgiftsbelastningen betydelig høyere enn for enpersonshusholdningene.

Gjennomsnittlig boutgift for firepersonshusstandene er høyere enn for enpersonshusholdninger og gjennomsnittlig månedsinntekt er bare noe høyere. Forskjellen på belastning med og uten bostøtten er betydelig større for flerpersonshusholdninger, så her ser man at bostøtten har en utjevneende effekt på boutgiftsbelastningen.

Tabell 14 Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning for en- og firepersonshusholdninger, med og uten bostøtte. Prosent. 2015–2021

	Enpersonshusholdning		Firepersonshusholdning	
	Boutgiftsbelastning uten bostøtte	Boutgiftsbelastning med bostøtte	Boutgiftsbelastning uten bostøtte	Boutgiftsbelastning med bostøtte
2015	58 %	50 %	77 %	61 %
2016	64 %	54 %	81 %	62 %
2017	62 %	52 %	86 %	65 %
2018	65 %	54 %	88 %	67 %
2019	68 %	56 %	88 %	66 %
2020	66 %	54 %	83 %	61 %
2021	64 %	54 %	80 %	60 %

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

Den høyeste inntekten en kan ha og samtidig få bostøtte er ikke en grense som blir eksplisitt bestemt som et parameter i bostøtteordningen. Den bestemmes av sammenhengen mellom egenandel og inntekt og av den øvre grensen for boutgiftene. Ettersom den øvre grensen varierer mellom kommunegrupper og med antall personer i husstanden, vil den (implisitte) inntektsgrensen i bostøtteordningen variere med geografi og husstandsstørrelse.

Et referansepunkt som ofte brukes i sosialpolitiske sammenhenger er lavinntektsgrensen EU-60. Denne bestemmes som 60 prosent av medianen i fordelingen av husholdsinntekt etter skatt, korrigert for antall forbruksenheter i familien. Korreksjonen kalles ofte for EU-skalaen, og er bygd opp ved at første voksne får en vekt på én, neste voksne en vekt på 0,5 og hvert barn har en vekt på 0,3.

I [tabell 15](#) vises EU-60 grensen og den høyeste inntekten en bostøttemottaker kan ha for fire husstandstyper. For å få tallene til å bli sammenlignbare, er inntektsgrensene i bostøtte regnet om til en inntekt etter skatt. Inntekt per forbruksenhet kalles ofte for ekvivalensinntekten.

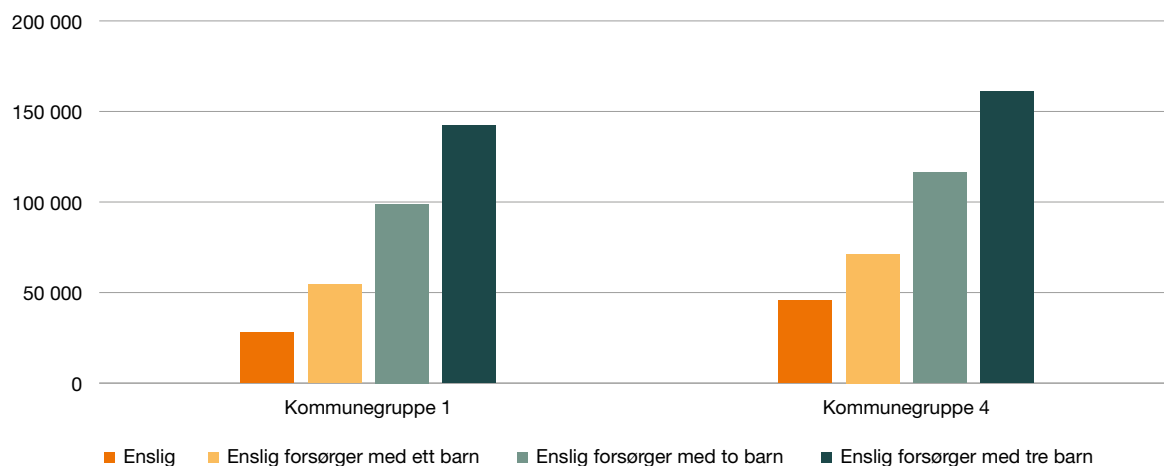
Tabell 15 EU60-inntektsgrenser og tilsvarende inntektsgrenser (omregnet til netto inntekt) i bostøtten etter husstandssammensetning. Kroner. 2021

	EU-60 Inntektsgrense	Inntektsgrense bostøtte, Kommunegruppe 1	Inntektsgrense bostøtte, Kommunegruppe 4
Enslig	245 753	217 711	200 086
Enslig forsørger ett barn	319 396	265 046	248 038
Enslig forsørger to barn	393 142	294 221	276 820
Enslig forsørger tre barn	466 889	324 613	306 064

Inntektsgrensen for lavinntekt (EU60) ligger høyere enn inntektsgrensene i bostøtteordningen. Dette innebærer at bostøtten ikke omfatter alle med inntekter under lavinntektsgrensen. Bostøttens inntektsgrenser er altså svært lave, mange av dem som har inntekter under EUs lavinntektsgrense har for høye inntekter til å kunne få bostøtte.

I [tabell 15](#) rapporteres inntektsgrensene for kommunegruppe 1 og 4. Kommunegruppe 1 har de høyeste og kommunegruppe 4 har de laveste inntektsgrensene. Differansen mellom lavinntektsgrensen er størst for de største husstandene og større i kommunegruppe 4. Differansene er ganske store. En enslig forsørger med tre barn med inntekt som ligger 160 000 kroner under lavinntektsgrensen vil ikke kunne få bostøtte.

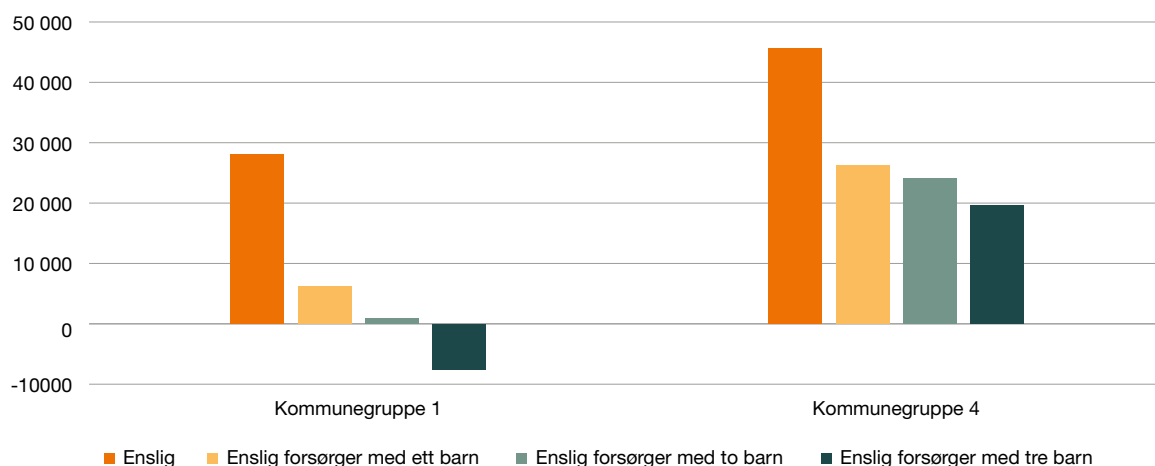
Fig. 25 Differansen mellom inntektsgrensene i bostøtte og fattigdomsgrensene målt ved EU-60, fordelt på to kommunegrupper og husholdningsstørrelser/typer. Kroner. 2021



En viktig årsak til at avstanden opp til lavinntektsgrensen (eller fattigdomsgrensen som denne ofte kalles) er størst for de største husstandene, er at vektene i bostøttesystemet er lavere enn de som brukes i definisjonen av EU-60-grensen. Inntekten etter skatt for en enslig forsørger med to barn divideres med 1,6 for å finne ekvivalensinntekten. I bostøtten er det tilsvarende delingstallet 1,2<sup>9)</sup>.

Figur 26 illustrerer betydningen av de ulike vektene og hvordan differansene mellom EU-60-grensen og bostøttens inntektsgrenser ville ha vært i et hypotetisk bostøttesystem. I det hypotetiske systemet brukes de samme vektene som i EU-60, og resten av bostøtte beholdes som det er. Endringen i det hypotetiske systemet vil ikke påvirke inntektsgrensen for enslige, men vil heve inntektsgrensene for barnefamilier opp mot lavinntektsgrensen.

Fig. 26 Differansen mellom inntektsgrensene i EU-60 og bostøtte, ved lik vektning av barn. Kroner. 2021



For en enslig er det ingen forskjell. Inntektsgrensene i det hypotetiske systemet vil være de samme som i det faktiske systemet. For de barnefamiliene som betraktes vil de høyere vektene presse inntektsgrensene oppover, og dermed avstanden opp til lavinntektsgrensen nedover. For de største husstandene (her enslig forsørger med tre barn) i den kommunegruppen med høyest boutgiftstak, ser man at når «barnevektene» heves opp til det som brukes i EU-60, vil faktisk inntektsgrensen i bostøttesystemet (474 434 kroner) ligge over lavinntektsgrensen EU-60 (466 889 kroner).

En ser imidlertid at for alle de andre husstandstype/kommunegruppekombinasjoner, ligger inntektsgrensene i det hypotetiske systemet lavere enn EU-60. De lave vektene for barn er altså en del av forklaringen på at inntektsgrensene i bostøttesystemet ligger under EU-60-grensen for barnefamilier. Vel så viktig er likevel det faktum at kombinasjonen av boutgiftstakene og parameterne som bestemmer egenandelene gir et lavt nivå inntektsgrensene for enslige, og dermed også for barnefamilier.

## 8. Ny kunnskap om bostøtten i 2021

Ett FoU-opdrag om bostøtte ble levert i 2021. Telemarksforskning fikk i oppdrag av Husbanken å kartlegge bruken av kommunale bostøtteordninger. Bakgrunnen for oppdraget var at kommunal bostøtte samvirker med den statlige bostøtten, men det har vært uklart hvor stort omfang det er av kommunale bostøtteordninger. Blant annet fordi datakvaliteten på det som er innrapportert i KOSTRA om kommunale bostøtteordninger har vist seg å være varierende.

I kartleggingen er det registrert i alt 22 kommuner som har kommunal bostøtte. Oslo og Bergen har ordninger som omfatter mange. For øvrig er det få kommuner som har ordninger av noe omfang.

Husbanken har også bistått med tallgrunnlag, analyser og notater til ekspertgruppen som evaluerer dagens bostøtteordning, og hvordan den virker sammen med andre statlige og kommunale velferdsordninger<sup>q)</sup>.

Ekspertgruppen skal levere sin rapport til Kommunal- og distriktsdepartementet innen 1. mai 2022.

## Referanser

- <sup>a)</sup> Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot (bustøttelova) - Kapittel I. Bustøtte - Lovdata
- <sup>b)</sup> Forskrift om bustøtte - Lovdata
- <sup>c)</sup> Dagens bostøttemottakere - analyse fra 2019
- <sup>d)</sup> Kun ordinær bostøtte. Omfatter ikke klager, etterbehandlinger, ekstra strømutfbetaling osv.
- <sup>e)</sup> Omregnet ved hjelp av: <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/Priskalkulator>
- <sup>f)</sup> Regulering av grunnbeløpet og ytelser fra 1. mai 2021 - nav.no
- <sup>g)</sup> Regulering av grunnbeløpet og pensjonane fra 1. mai 2021 - regjeringen.no
- <sup>h)</sup> Husbankens analyse av bostøttemottakere fra 2019 gjennomgikk dette mer detaljert
- <sup>i)</sup> 8 200 flere på AAP i 2021 - nav.no
- <sup>j)</sup> Brukergruppen omfatter husstander med lønnsinntekt eller ingen registrert skattepliktig ytelse. Skattefrie ytelser som kontantstøtte, barnetrygd og sosialhjelp inngår ikke ved beregning av bostøtte.
- <sup>k)</sup> <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/trygd-og-stonad/statistikk/okonomisk-sosialhjelp/artikler/fortsatt-nedgang-i-antall-sosialhjelpsmottakere>
- <sup>l)</sup> <https://www.nav.no/no/nav-og-samfunn/kunnskap/analyser-fra-nav/arbeid-og-velferd/arbeid-og-velferd/arbeid-og-velferd-nr.3-2021/utviklingen-i-sosialhjelp-fra-2010-til-2020-noen-faerre-mottakere-store-endringer-i-hvem-som-mottar>
- <sup>m)</sup> Boforholdsstatistikken, SSB. Tall for 2020 hentet fra <https://boligsosial-monitor.husbanken.no>
- <sup>n)</sup> SSBs Metadata - Variabeldefinisjon - Trangbodhet
- <sup>o)</sup> <https://www.ssb.no/ajax/ordforklaring?key=262499&sprak=no>
- <sup>p)</sup> Delingstallet er justert fra 0,1 til 0,13 per ekstra husstandsmedlem fra og med 1. januar 2022. Tilsvarende delingstall som i eksempelet ville pr. januar 2022 vært 1,26.
- <sup>q)</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dep/kdd/org/styrer-rad-og-utvalg/ekspertgruppe-for-evaluering-av-bostotten/id2866957>



Vedlegg 2

---

# Analyse av startlån



**Hovedfunn**

- 7391 husstander fikk utbetalt startlån, en økning på 353 lån fra 2020.
- 4235 barnefamilier mottok startlån, en økning på 152 fra 2020.
- 98 prosent av husstandene har en inntekt under 400 000 kroner.
- Kommunene mottok om lag 37 000 søknader, en nedgang fra 2020 da antallet var 39 000. Det ble gitt 22 400 avslag.
- Husbanken utbetalte 14,6 milliarder kroner i startlånmidler til kommunene, en økning på 1,4 milliarder kroner fra 2020.
- 13,5 milliarder kroner ble utbetalt til låntakere i 317 kommuner, en økning på 1,7 milliarder kroner fra 2020.
- Bruk av kommunalt tilskudd i kombinasjon med startlån går ned tross økt bruk av startlån og høy boligprisvekst.
- Det er potensiale for mer reutlån av startlån: Kommunene foretok ekstraordinære innbetalinger av 2,8 milliarder kroner i 2021.
- De minst sentrale kommunene bruker startlån mest aktivt.

**1. Økt utlån fra Husbanken til kommunene**

Kommunene tok opp 14,6 milliarder kroner i startlån fra Husbanken i 2021, en økning på 1,4 milliarder kroner fra forrige år. Kommunene utbetalte 1,7 milliarder kroner mer i startlån i 2021 enn i 2020, totalt 13,5 milliarder kroner. Det betyr at cirka 1,1 milliarder kroner av beløpet som ble overført til kommunene ikke ble videreutlånt i 2021. Kjøpsprosessen tar tid, og en del av midlene er bundet opp i finansieringsbevis som ikke har kommet til utbetaling ved årsskiftet. Kommunene må ha midler tilgjengelig når lånesøker skal innbetale kjøpesummen. Mange kommuner ønsker også å ha disponible lånemidler inn i det nye året slik at de kan gi nye finansieringsbevis fortløpende. Husbanken overfører nye lånemidler til kommunene i løpet av 1. kvartal.

Kommunene hadde en restgjeld på omlag 80 milliarder kroner knyttet til opptak av startlån i Husbanken ved utgangen av 2021. 72,5 prosent av denne restgjelden var knyttet til avtaler med flytende rente og 27,5 prosent var avtaler med fast rente.

Husbanken mottar hvert år relativt store beløp knyttet til ekstraordinære avdrag og innfrielser fra kommunene, se [tabell 1](#).

Tabell 1 Ekstraordinære avdrag og innfrielser av startlån. Kroner. 2017–2021

	Ekstraordinære avdrag	Ekstraordinære innfrielser	Totalt
2021	989 646 785	1 799 993 612	2 789 640 397
2020	721 997 966	710 504 931	1 432 502 897
2019	1 290 705 600	942 393 628	2 233 099 228
2018	943 054 894	1 264 204 386	2 207 259 279
2017	1 280 880 444	900 628 118	2 181 508 562

Fra 2020 har kommunene en generell adgang til å reutlåne startlån som nedbetales ekstraordinært. I 2021 valgte kommunene å innbetale 2,8 milliarder kroner som teoretisk kunne vært brukt til nye startlån i kommunene. Ved økt bruk av innkomne ekstraordinære innbetalinger til reutlån for nye startlån, vil en kunne øke måloppnåelsen om at flere skal kunne eie egen bolig.

Kommunene har ulike innlån som de kontinuerlig må forvalte. Det at kommunene ønsker å redusere sin lånebelastning når de har anledning til det, vitner om en aktiv kapitalforvaltning. Enkelte innlån av startlån kan være tatt opp med betingelser som gjør de lite gunstige i dagens markedsituasjon, for eksempel innlån med relativt høy fastrente (selv om ekstraordinære innbetalinger på slike lån utløser overkurs).

Husbankens vurdering er likevel at det innenfor rammen av ekstraordinære innbetalinger av startlån kan være potensiale for mer reutlån. Startlån inngår ikke i kommunenes netto renteeksponerte gjeld og er derfor ikke relevant når en skal vurdere bærekraften i kommunenes økonomi. Videre kan en mer aktiv bruk av potensialet i innlånte startlånsmidler øke det kommunale handlingsrommet i den kommunale boligpolitikken, og medføre at flere vanskeligstilte husstander kan få bistand til å kjøpe sin egen bolig. Presiseringen av muligheten for reutlån kom i 2020, og det kan være at informasjon om denne muligheten ikke har vært godt nok kjent.

## 2. Økt utlån fra kommunene

I 2021 var det 354 kommuner som mottok søknader om startlån, og 317 kommuner som utbetalte startlån til sine innbyggere. Utlånene fra kommunene var det høyeste noen gang med 13,5 milliarder kroner. I 2020 var det 354 kommuner som mottok søknader om startlån, 320 kommuner som utbetalte startlån, og samlet utlån fra kommunene var 11,8 milliarder kroner.

Tabell 2 Utbetalte startlån. Totalt og gjennomsnitt. Antall og millioner kroner. 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Antall lån	6 905	6 900	7 254	7 038	7 391
Totalt utbetalt lånebeløp	8 465	9 263	10 491	11 835	13 528
Gjennomsnitt lån til kjøp	1,47	1,59	1,68	1,88	2,03

Kommunene utbetalte startlån til 7391 husstander i 2021, en økning på 353 lån fra 2020. Til tross for en fortsatt krevende arbeidssituasjon i 2021 som følge av pandemien, har kommunene klart å holde aktivitetsnivået oppe og økt antall utbetalte startlån. Gjennomsnittlig lån til kjøp av bolig i 2021 var to millioner kroner, opp fra 1,9 millioner kroner i 2020.

## 3. Avslag på søknad om startlån

Kommunene fikk inn om lag 37 000 søknader om startlån i 2021. Kommunene ga totalt 22 400 avslag på søknader om startlån i 2021 mot 22 700 i 2020. Dette tilsvarer en nedgang på 1,3 prosent. Antall avslag ligger likevel så mye som 18,5 prosent høyere enn antall avslag i 2019.

Tabell 3 Avslagsårsaker<sup>1)</sup>. Antall og andel. 2017–2021

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel
Betalingsanmerkninger			321	2 %	567	3 %	1 306	5 %	1 375	5 %
Ikke som økonomisk vanskeligstilte	3 393	26 %	5 210	32 %	5 948	32 %	7 709	29 %	7 284	29 %
For dyr bolig	104	1 %	223	2 %	306	2 %	422	2 %	363	1 %
Høy formue <sup>2)</sup>	77	1 %	70	0 %	65	0 %				
Høy inntekt <sup>2)</sup>	566	4 %	304	2 %	188	1 %				
Mangler lån/tilskudd	525	4 %	1 514	7 %	2 659	14 %	2 113	8 %	1 479	6 %
Manglende betjeningsevne	5 362	41 %	5 992	33 %	6 296	33 %	6 941	26 %	6 649	26 %
Uegnet bolig	43	0 %	87	0 %	111	1 %	169	1 %	163	1 %
Annet	3 033	23 %	3 918	24 %	4 885	26 %	7 630	29 %	7 950	31 %
Ukjent	3	0 %	125	1 %	106	1 %	126	0 %	153	1 %

<sup>1)</sup> Et avslag kan være registrert med flere avslagsgrunner.

<sup>2)</sup> Avslagsgrunnene «Høy formue» og «Høy inntekt» er ikke lenger i bruk etter 2020.

Avslagsgrunnene kan grupperes i forhold til en stilisert beskrivelse av søknadsprosessen. For det første må kommunen ha tilgjengelige startlånsmidler for at det i det hele tatt skal være aktuelt å kunne innvilge et startlån. For det andre at søkeren tilhører målgruppen for startlånordningen. Om kommunen er villig til å låne ut flere startlån, og om en søker vurderes som å være i målgruppen for startlånordningen, vurderer kommunen om søkeren har en privatøkonomi som kan bære betjeningen av startlånet. «Manglende betjeningsevne» og «Betalingsanmerkninger» er ulike måter å dekke opp et avslag med bakgrunn i startlånsøkerens økonomi. Noen ganske få avslag er begrunnet i egenskaper ved spesifikk bolig som søkes finansiert gjennom startlån (for dyr eller uegnet bolig).

Kommunen begrunner seks prosent av avslagene med at de mangler startlån eller tilskuddsmidler. Tilsvarende tall for 2020 var åtte prosent. Antall avslag begrunnet med at kommunen mangler lån- eller tilskuddsmidler synes å være høy, når alle kommuner fikk innvilget alle søknader til Husbanken om startlån. At så mange som rundt 1500 familier ikke ble boligeiere fordi kommunen ikke lånte nok midler fra Husbanken, er ikke i samsvar med målet om at flere skal eie sin egen bolig, eller at startlån er det viktigste virkemidlet for å bistå vanskeligstilte til å kjøpe bolig.

Kommunene ga 6649 avslag på grunn av lånesøkers manglende betjeningsevne. Antall avslag på grunn av manglende betjeningsevne har gått ned fra 2020 til 2021, men andelen er stabil på 26 prosent fra 2020 til 2021. Husstandene som leier bolig og får avslag

på lånesøknaden, vil fortsatt være henvist til et leiemarked med normalt høyere boutgifter enn hva de kunne hatt etter kjøp av bolig med startlån.

Avslagene som er begrunnet med at søkerne ikke tilhører målgruppen økonomisk vanskeligstilte utgjør 29 prosent av alle avslag i 2021. Dette er det samme som året før. Også avslagene som er gitt på grunn av betalingsanmerkninger ligger på om lag fem prosent som året før. Når en lånesøker har mange betalingsanmerkninger som følge av manglende økonomisk kontroll, er det et reelt hinder for å kunne bli boligeier.

Også i 2021 er en stor andel av avslagene begrunnet med «annet» (31 prosent). I samarbeid med kommunene har Husbanken startet et arbeid for å få økt presisjon på avslagsgrunnene, slik at de samsvarer bedre med kommunenes arbeidsprosesser og vurderinger.

#### 4. Kjøp av bolig med startlån gir lavere bokostnader enn leie

Ifølge tall fra SSB for 4. kvartal 2021 utgjorde gjennomsnittsleien på landsbasis for en 4-romsleilighet 1760 kroner per kvadratmeter i året. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for småhus i hele landet utgjorde om lag 38 100 per kvadratmeter. I [tabell 4](#) sammenlignes gjennomsnittlig leie for en bolig på 90 kvadratmeter med kjøp av en tilsvarende stor bruktbolig fullfinansiert med startlån med 30 års nedbetalingstid. Husbankens tiårs fastrente for november 2021 legges til grunn inkludert 0,25 prosentpoeng rentepåslag til kommunen.

Tabell 4 Sammenligning av utgifter ved leie og kjøp av bolig med startlån. Kroner.

(Per måned)	Leie	Eie med startlån
Faste kostnader ekskl. strøm/fyring		3 500
Avdrag		6 970
Rente (2,075 % p.a.)		5 930
Skattelette (22 % av renter)		-1 305
Boutgift	13 200	15 095
Netto boutgift uten avdrag	13 200	8 125

Tabellen viser at brutto boutgift er høyere ved eie enn leie. Dersom man tar hensyn til at avdrag er en sparing og ikke en kostnad, er netto boutgift ved å eie betydelig lavere enn å leie. I dette eksemplet er sparing på 5075 kroner pr måned mulig, hvis vi

sammenligner netto bokostnad med leiealternativet. I tillegg gir sparing i form av avdrag mulighet til å akkumulere egenkapital over tid, også ved lav boligprisvekst. Økonomiske fordeler ved eie framfor leie er også omtalt i flere forskningsrapporter<sup>a)b)</sup>.

## 5. Nesten fire av fem startlån går til kjøp av bolig

Tabell 5 Utbetalte startlån etter formål. Andel. 2017–2021

Tiltak	2017	2018	2019	2020	2021
Kjøp av brukt bolig	71 %	73 %	75 %	77 %	77 %
Refinansiering	20 %	19 %	17 %	14 %	13 %
Utbedring/tilpasning av bolig	8 %	7 %	7 %	5 %	6 %
Nybygging	1 %	1 %	1 %	0 %	0 %
Overta		1 %	1 %	4 %	3 %

Startlån benyttes i hovedsak til kjøp av brukt bolig. Brukte boliger er normalt billigere enn nybygde boliger. Med lav inntekt er brukt bolig det mest realistiske alternativet for for mange boligkjøpere. I 2021 utgjorde andelen startlån til kjøp av bolig 77 prosent av totalt antall lån, dette er uendret siden 2020.

kombinasjon med kjøp. Startlån til utbedring brukes for eksempel av familier med barn som har nedsatt funksjonsevne, slik at de kan få tilpasset boligen eller flytte til en egnet bolig, der kostnadene ved tilpasning er overkommelige. Denne andelen har vært stabil de siste årene, men gikk noe opp i 2021 sammenlignet med 2020.

Andelen startlån til refinansiering fortsetter å synke, og gikk ned fra 14 prosent i 2020 til 13 prosent i 2021. Startlån kan også brukes til utbedring eventuelt i

Andelen startlån til nybygde boliger har vært lav over mange år og utgjorde under en halv prosent i 2021.

## 6. Fra leie til eie ved hjelp av startlån

Tabell 6 Utbetalte startlån fordelt etter boforhold når det søkes startlån. Andel og antall. 2017–2021

Boforhold	2017		2018		2019		2020		2021	
	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel
Eier egen bolig/Andel i borettslag	2 192	32 %	1 857	27 %	1 588	22 %	1 901	27 %	2 044	28 %
Familie/kjente	654	9 %	663	10 %	613	8 %	710	10 %	771	10 %
Leier bolig	3 050	44 %	3 124	45 %	3 401	47 %	3 440	49 %	3 676	50 %
Leier kommunal bolig	888	13 %	920	13 %	943	13 %	899	13 %	813	11 %
Uten fast bolig	71	1 %	58	1 %	70	1 %	62	1 %	63	1 %
Annet (bl.a. institusjon)	50	1 %	33	1 %	22	0 %	23	0 %	23	0 %
Uoppgitt			245	3 %	617	9 %	3	0 %	1	0 %

Startlån benyttes i økende grad av leietakere som kjøper sin egen bolig. Andelen låntakere som bodde i leiebolig da de kjøpte bolig med startlån har økt årlig i hele perioden fram til 2021. Elleve prosent flyttet fra en kommunal leiebolig og 50 prosent fra en privat leiebolig i 2021. Andelen som har flyttet fra kommunal bolig har vært stabil de siste årene, fra 2020 til 2021 gikk den svakt ned (2 prosentpoeng).

Andelen som eide bolig i borettslag ved utbetaling av startlån gikk ned i årene 2017–2019. Fra 2020 økte denne andelen, og i 2021 var den på 28 prosent. Dette må ses i sammenheng med at færre startlån brukes til refinansiering. Andelen som eier bolig omfatter også husstander som trenger en mer egnet bolig, for eksempel en større bolig som følge av barn i familien eller reetablering ved samlivsbrudd. Startlånet bidrar ikke bare til eieretablering, men også til å opprettholde eierskap.

## 7. Høy andel startlån til barnefamilier og større potensiale for unge uføre

Tabell 7 Startlån fordelt på husstandstyper. Antall og andel. 2017–2021

Husstandstyper	2017		2018		2019		2020		2021	
	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel
Enslige	2 747	42 %	2 694	39 %	2 676	37 %	2 442	35 %	2 607	35 %
Enslige med barn	1 874	25 %	2 078	30 %	2 298	32 %	2 283	32 %	2 331	32 %
Flere voksne	492	8 %	418	6 %	438	6 %	513	7 %	547	7 %
Flere voksne m/barn	1 792	26 %	1 710	25 %	1 842	25 %	1 800	26 %	1 904	26 %
Ukjent	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	2	0 %

Barnefamilier fikk 58 prosent av alle startlån i 2021. Det er likt som i 2020. I 2021 utgjør dette 66 prosent av utbetalte startlånsbeløp. Nesten en av tre som tar opp startlån er enslige forsørgere med barn. Andelen enslige forsørgere av alle mottakere har vært stabil de siste tre årene. Andelen var stabil i perioden 2015–2017, men steg med syv prosentpoeng fra 2017 til 2019. En del av denne økningen skyldes en ekstraordinær bevilgning av tilskudd til etablering til barnefamilier i revidert statsbudsjett for 2019.

Husbanken anslår at 922 unge uføre fikk startlån i 2021 til å kjøpe bolig. Anslaget er usikkert og beregnet på bakgrunn av husstander som har oppgitt uføretrygd som inntektstype med bruttoinntekt i intervallet 283 000–314 999 kroner. Dette tilsvarer om lag 16 prosent av totalt antall utbetalte startlån til førstegangskjøp av bolig i 2021. 289 av disse fikk i tillegg kommunalt tilskudd til etablering. Husbanken har ikke tilgang til informasjon som kan knytte personen til «ung ufør» etter folketrygdens definisjon.

Tabell 8 Startlån fordelt på aldersgrupper. Antall og andel. 2017–2021

Aldersgruppe	2017		2018		2019		2020		2021	
	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel	Antall	Andel
0–24	539	8 %	468	7 %	474	7 %	386	5 %	455	6 %
25–34	1 903	28 %	1 928	28 %	2 200	30 %	2 247	32 %	2 301	31 %
35–66	4 201	61 %	4 246	62 %	4 290	59 %	4 178	59 %	4 387	59 %
Over 67	256	4 %	258	4 %	289	4 %	227	3 %	248	3 %
Ukjent	6	0 %	0	0 %	1	0 %	0	0 %	0	0 %

Fordelingen av låntakere innenfor de ulike aldersgruppene har vært stabil i de siste årene. I 2021 er det en liten økning i den yngste aldersgruppen. Cirka 60 prosent av startlånene går fortsatt til

gruppen mellom 35 og 66 år. 90 prosent går til gruppen mellom 25 og 66 år. For den eldste aldersgruppen har andelen ligget stabilt på tre til fire prosent.

## 8. Startlåsmottakere har lav inntekt

Tabell 9 Startlån fordelt på inntektsgrupper, korrigert for forbruksenhet. Andel. 2016–2021

	Under 200 000 kr	200–300 000 kr	300–400 000 kr	400–500 000 kr	500–600 000 kr
2016	21 %	51 %	21 %	5 %	2 %
2017	20 %	52 %	21 %	5 %	2 %
2018	23 %	54 %	18 %	4 %	1 %
2019	29 %	52 %	15 %	3 %	1 %
2020	35 %	56 %	7 %	1 %	0 %
2021	32 %	57 %	9 %	1 %	1 %

Tabellen viser hvordan startlåsmottakerne fordeler seg etter husstandsinnkomst. Samtidig med inntektsopplysninger registreres også antall medlemmer i husstanden, herunder antall barn. Husstandsinnkomsten er korrigert for forbruksenhet, der første voksne teller som én, andre voksne som 0,5 og hvert barn som 0,3.

Inntektsfordelingen viser at 98 prosent av husstandene i 2021 har en inntekt under 400 000 kroner og 89 prosent har en inntekt under 300 000. Disse andelene har vært stabile i perioden 2015–2017, men fra 2018 har det skjedd en forskyvning mot de lavere inntektene. Fra 2020 til 2021 ser vi

en forskyvning mot noe høyere inntekt for andelen med inntekt opp til 400 000 kroner. Dette kan ha sammenheng med de økte boligprisene.

Høy andel med lav inntekt blant startlånkunder, viser at kommunene saksbehandler ordningen i tråd med forskriften og føringer for bruk av startlån.

## 9. Lenger nedbetalingstid og økt bruk av fast rente

I særlige tilfeller kan kommunene gi startlån med nedbetalingstid på inntil 50 år. Lenger nedbetalingstid og økt bruk av fastrente bidrar til å senke etableringsterskelen for husstander med lave inntekter. Gjennom lenger nedbetalingstid reduseres terminbeløpene.

Tabell 10 Startlån – nedbetalingstid ved utbetalingstidspunkt. Andel. 2017–2021

Avtalt nedbetalingstid	2017	2018	2019	2020	2021
Inntil 10 år	4 %	3 %	3 %	4 %	4 %
11–20 år	11 %	11 %	10 %	9 %	8 %
21–30 år	59 %	54 %	53 %	50 %	48 %
31–40 år	12 %	13 %	14 %	15 %	16 %
41–50 år	15 %	18 %	19 %	22 %	24 %

Tabell 10 viser at det har skjedd en forskyvning mot lenger nedbetalingstid for startlån de siste årene. Dette har sammenheng med økte boligpriser, og at flere startlåsmottakere over tid har lavere inntekt. Fra 2017 til 2021 har andel lån med nedbetalingstid på mer enn 30 år økt med 13 prosentpoeng. Andelen med løpetid over 41 år har økt med ni prosentpoeng i samme periode. Samtidig viser en kartlegging av kommunale særbestemmelser knyttet til startlån, at ikke alle kommuner gir mulighet for lengre nedbetalingstid og fastrente på startlånet (se omtale i

kapittel 14 i dette vedlegget). Lenger nedbetalingstid innebærer lavere avdragsbetaling og langsommere opparbeidelse av egenkapital i boligen. Samtidig vil kjøp av egen bolig normalt gi lavere månedlige boutgifter sammenlignet med husleie. Lang nedbetalingstid kan isolert sett gi økt risiko for tap ved salg. Fordelene ved å eie egen bolig og få lavere månedlige boligutgifter for familier må balanseres mot risiko, når kommunen behandler søknaden om startlån.

Tabell 11 Utbetalte startlån etter rentetype ved utbetalingstidspunkt. Andel. 2016–2021

Avtalt rentetype	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Fast	28 %	32 %	46 %	48 %	50 %	56 %
Flytende	72 %	68 %	54 %	52 %	50 %	44 %

Bruk av fast rente er fordoblet fra 2016 til 2021. I 2021 ble mer enn halvparten av lånene gitt med fastrente. Fastrente gir husholdet forutsigbare låneutgifter i bindingsperioden. Ved fastrente er

det mindre behov for å legge inn et rentepåslag for mulig renteoppgang ved beregning av lånepotensial. Fastrenteavtale kan være en forutsetning for at husstander får tilsagn om lån.

## 10. Færre startlån gis i samfinansiering med private banker

Tabell 12 Samfinansiering og fullfinansiering. Antall og andel. 2013–2021

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bare startlån	5 635	5 143	5 077	5 532	5 921	6 055	6 460	6 543	6 919
Antall samfinansiering	5 675	3 663	2 239	1 413	981	845	794	495	472
Andel samfinansiering	50 %	42 %	31 %	20 %	14 %	12 %	11 %	7 %	6 %

Det har vært en betydelig nedgang i andel samfinansiering med vanlige banker de siste årene. Dette henger sammen med

- at samfinansieringen hovedsakelig har omfattet unge i etableringsfasen frem til 2014/15, og at disse over tid er faset ut som målgruppe for startlån.
- at målgruppen for startlån i økende grad er økonomisk vanskeligstilte generelt og barnefamilier med lav inntekt spesielt. Disse oppfyller ikke bankenes krav til betjeningsevne i henhold til boliglånforskriften.
- innstramning i boliglånforskriften fra 1. juli 2015, som medførte at startlån ikke lenger regnes som egenkapital i samfinansiering med bankene.
- at startlånsmottakere ikke oppfattes som så attraktive kunder for bankene, at de er villige til å bruke sin kvote for unntak fra kravene i boliglånforskriften.

## 11. Startlån i kombinasjon med kommunalt boligtilskudd

Dersom startlån brukes i kombinasjon med andre virkemidler, øker potensialet for at husstander med lav inntekt kan kjøpe og eie egen bolig. Startlån kan gis i kombinasjon med kommunalt boligtilskudd til etablering. Tilskuddet reduserer risiko, ved at det fungerer som egenkapital og toppfinansiering, samt at det bidrar til lavere samlede lånekostnader. Av kommuner som bruker Startskudd til å saksbehandle kommunalt boligtilskudd, viser tallene at tilskuddet i kombinasjon med startlån er redusert fra 2020 til 2021, fra 20 prosent samfinansiering til 17 prosent.

I behovsmeldingen for 2021 oppga kommunene i sum at de budsjetterte med 365 millioner kroner i kommunalt boligtilskudd, en økning på to millioner kroner fra 2020. Det er særlig større kommuner med høye boligpriser som har satt av midler til dette tilskuddet.

Tabell 13 Startlån i samfinansiering med tilskudd til etablering. Antall og andel. 2017–2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Antall startlån	6 905	6 900	7 254	7 038	7 391
Antall startlån og tilskudd	1 284	1 323	1 378	1 412	1 254
Andel samfinansiering med tilskudd	19 %	19 %	19 %	20 %	17 %

Kommunene utbetalte 324 millioner kroner i tilskudd til etablering i 2021 mot 360 millioner kroner i 2020. Gjennomsnittlig tilskudd utgjorde 258 000 kroner i 2021, en liten økning fra 255 000 kroner i 2020. Bruk av tilskudd er redusert. Samtidig var det både sterk vekst i boligprisene og økt bruk av startlån i mange kommuner. Høy prisvekst og

økt bruk av startlån tilsier isolert sett økt bruk av tilskudd.

Svært få startlåsmottakere mottok bostøtte i 2021. 392 (fem prosent) av lånesøkerne som fikk innvilget startlån mottok også statlig bostøtte. Barnefamilier utgjorde 180 (fire prosent) av disse husstandene.

## 12. Betalings- og tapsinformasjon om startlånene

Tabell 14 Forvaltningsdata fra Intrum

År	Antall kommuner	Antall startlån pr. 31.12.	Total saldo pr. 31.12.	Gj.snitt nedbetalingstid	Gj.snitt løpetid	Antall lån til inkasso	Inkasso i prosent av antall lån	Begjærte tvangssalg	Gjennomførte	
									Tvangssalg	Tvangssalg til inkasso
2015	293	51 882	29 839 537 348	23,98	NA	1 243	2,4 %	256	34	2,7 %
2016	318	51 681	31 895 850 618	24,63	NA	1 260	2,4 %	364	57	4,5 %
2017	318	51 799	35 268 643 487	25,45	6,57	1 133	2,2 %	248	80	7,1 %
2018	315	52 365	39 476 462 441	26,35	7,11	1 134	2,2 %	282	74	6,5 %
2019	318	53 798	45 023 825 069	27,22	7,54	1 078	2,0 %	265	44	4,1 %
2020	278	59 913	56 054 025 455	28,06	7,98	1 262	2,1 %	266	5	0,4 %
2021	282	60 748	62 981 721 660	28,97	NA	888	1,5 %	222	125	14,1 %

Per 31.12.2021 forvaltet Intrum (tidligere Lindorff) startlån for 282 kommuner, fire flere enn året før. De største kommunene som Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim, Tromsø, Drammen og Kristiansand bidrar til at Intrums forvaltning omfatter en større andel av løpende startlån enn andel kommuner tilsier. Intrums forvaltning omfatter 60 748 lån, en økning på 835 lån fra året før. Dette tilsvarer et lånevolum på 63 milliarder kroner, av en totalt utestående startlånsportefølje på om lag 80 milliarder kroner fra Husbanken. Intrums lånevolum har økt med 12 prosent fra året før, noe som tilsvarer økningen i Husbankens utestående startlånsportefølje i samme periode.

Gjennomsnittlig avtalt nedbetalingstid ved utbetaling og gjennomsnittlig faktisk løpetid før innfrielse av startlån har økt noe de siste årene. Dette skyldes endret sammensetning av låntakere. Fram til 2014 var nemlig unge i etableringsfasen den største målgruppen, og mange av disse har solgt boligen de kjøpte ved hjelp av startlån. Dagens startlåsmottakere har et mer langsiktig behov for finansiering, og dermed går både den avtalte nedbetalingstiden og den faktiske løpetiden noe opp. I tillegg har muligheten til lenger løpetid for startlån også påvirket denne utviklingen.

Andelen lån som er sendt til inkasso har ligget på et stabilt lavt nivå de siste årene, men gikk noe ned i 2021. Gjennomførte tvangssalg har imidlertid økt. Ifølge Intrum skyldes dette at mange tvangssalg som ble holdt tilbake på grunn av koronasituasjonen i 2020 har blitt gjennomført i 2021. Dersom man ser de to siste årene i sammenheng, er antallet på nivå med de to foregående årene. Dette til tross for at startlån har blitt innrettet mot en mer økonomisk vanskeligstilt gruppe de siste årene.

Følgende forhold vurderes som viktige for fortsatt å holde antall tvangssalg og tap på et lavt nivå:

- God og effektiv oppfølging av manglende betaling
- Utnytte risikodempende virkemidler
- Sørg for at boligene som kjøpes har tilstrekkelig god standard og beliggenhet
- Benytte tilskudd som risikodempende virkemiddel for særlig utsatte husstander
- Følge føringene i saksbehandlersystemet som tilpasser nedbetalingstid til lånsøkers betjeningsevne, og sørge for at nedbetalingstiden ikke blir lengre enn nødvendig



Betaling av avdrag er særlig viktig i mindre kommuner med lav boligprisutvikling. Lave priser og lavere lån gjør det mulig og nødvendig å nedbetale startlånet raskere enn i pressområder med høye og stigende boligpriser, når samme inntekt legges til grunn.

### 13. Kommunenes økonomiske tap ved bruk av startlån

I 2021 oppgir kommunene 123 tapssaker mot 141 i 2020. Det samlede tapet er likevel noe høyere i 2021, 39,9 millioner kroner mot 31,2 millioner kroner i 2020, se [tabell 15](#). Økningen fra 2020 kan skyldes at noen tvangssalg ble holdt tilbake i forbindelse med koronasituasjonen.

Av de 31 millionene som kommunene trakk på sine tapsfond i 2021 påløp 30 prosent av dem i sentralitets-klassene 5 og 6. Kommunene kan søke tapsdeling med Husbanken. Kommunene har tapsrisikoen for de første 25 prosentene av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger. Staten tar tapsrisikoen for eventuelle restbeløp. For tap som ikke dekkes av tapsdeling, kan kommunen belaste sitt tapsfond.

[Tabell 15](#) viser kommunenes belastning av tapsfond og Husbankens tap i perioden. Beløpene omfatter ikke innbetalinger på avskrevne fordringer. I tillegg kan kommunene ha hatt tap som ikke er belastet tapsfondet.

Tabell 15 Tap på kommunenes tapsfond og Husbankens tap på startlån. Antall og millioner kroner. 2016–2021

År	Kommunens trekk på tapsfond – antall	Kommunens trekk på tapsfond – beløp	Husbankens tap – beløp	Samlet tap – beløp	Totale utlån fra Intrum – beløp	Tap i prosent av Intrum-portefølje
2016	93	10,9	5,7	16,6	31 895	0,05 %
2017	76	8,5	5,4	13,9	35 269	0,04 %
2018 <sup>1)</sup>	NA	23,4	6,8	30,2	39 476	0,08 %
2019	116	15,3	5,9	21,2	45 024	0,05 %
2020	141	22,4	8,8	31,2	56 054	0,06 %
2021	123	31,1	8,4	39,9	62 982	0,06 %

<sup>1)</sup> Tall for antall tap i 2018 er ikke tilgjengelig.

Selv om samlet tap har økt noe ligger tapene som andel av Intrums samlede utlån på samme nivå som i 2020.

### 14. Variasjon i kommunal praksis

Bruken av startlånet påvirkes av mange forhold, som for eksempel lokalt boligmarked eller sosioøkonomisk status blant innbyggerne i en kommune. Ulik bruk skyldes derfor ikke bare ulike ambisjoner i lokal boligpolitikk, men også at behovet varierer mellom kommunene. I tillegg er ikke startlånet en rettighet, men et virkemiddel som tildeles skjønnsmessig ut fra kommunens vurdering. Kvaliteten på saksbehandlingen i kommunene blir derfor avgjørende for vanskeligstilte husholdningers mulighet til å bli boligeiere. Kommunal saksbehandling av startlån har vært en sentral tematikk i Husbanken også i 2021. Ved å kartlegge nåværende praksis, initiere og finansiere utredningsprosjekter, samt å formidle

denne kunnskapen, har Husbanken bidratt til bedre kommunal praksis i anvendelse av startlån.

I kapittel 3 i dette vedlegget er det en gjennomgang av hvorfor mange søknader om startlån ender i avslag. For å få ytterligere innsikt i kommunenes holdninger og praksis i saksbehandlingen, har Husbanken sett nærmere på hvilke kommuner som har egne særbestemmelser for forvaltning av startlånet. Nesten halvparten av kommunene (171 av de 345 som har svart) har egne særbestemmelser. Kartleggingen gir en oversikt over hvilke kommunale særbestemmelser det er og hvor utbredt de er. Halvparten av kommunene (177 kommuner) oppgir at de ikke har egne kommunale retningslinjer, og forholder seg til «Forskrift om lån fra Husbanken» og «Veileder for lån fra Husbanken». Mange av kommunene som ikke har egne retningslinjer oppgir at de jobber med, eller har planer om å utarbeide dette.

Selv om det er stor variasjon mellom kommunene i hvilke særbestemmelser de har, er det noen tema eller kriterier som går igjen hos mange av kommunene. Kartleggingen viser at de vanligste særbestemmelsene er

- krav om botid i kommunen, som regel 1–2 år
- kriterier knyttet til søkerens betalingshistorikk, for eksempel krav om at søker ikke kan ha betalingsanmerkning eller gjeldsordning
- inntektsgrenser for hvor mye inntekt søker kan ha, varierer mye mellom kommunene
- kriterier knyttet til kjøpesum og maksimal lånesum
- egne vilkår knyttet til nedbetaling av lånet, for eksempel at det ikke gis mulighet for avdragsfrihet, eller at det kun gis mulighet for kortere avdragsfri periode enn det som oppgis i veileder for lån fra Husbanken.
- utvidelse av målgruppe i forhold til forskrift, vanligst at unge i etableringsfasen er inkludert.
- noen kommuner har bestemmelser om at eldre ikke kan få startlån

Kunnskapen fra kartleggingen brukes i dialogen med kommunene om startlånordningen, og er også et

godt utgangspunkt for videre analyser av hvordan kommunene bruker startlån i det boligsosiale arbeidet. Husbanken vil vurdere om de kommunale særbestemmelsene er i tråd med formålet med startlån, og om de kommunale særbestemmelsene utfordrer prinsippet om likebehandling.

### 15. Eieretablering i distriktskommuner

Primærformålet med startlånet er å muliggjøre boligkjøp for husstander som ikke får ordinært banklån. Både forhold på de lokale boligmarkedene og de private bankenes vurdering av sikkerhet varierer med sentralitet. [Tabell 16](#) viser hvordan bruken av startlån varierer med sentralitet. Forskriften gir (§ 5.4c) en åpning for at startlån kan gis til eieretablering om «boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet». Denne unntaksbestemmelsen vil vanligvis være mest aktuell å benytte i distriktskommuner med tynne boligmarkeder. Distriktskommuner defineres ofte som kommuner i sentralitetsklassene 5 og 6.

I 2021 ble det innvilget 224 startlån per 100 000 innbyggere i alderen mellom 18 og 66 år. Denne størrelsen varierer ganske betydelig med sentralitet.

Tabell 16 Startlån per 100 000 innbygger

	Andel av hushold i Norge	Eierandel 2020	Andel av nye startlån 2021	Startlån per 100 000 innbyggere 18–66
Oslo	13,9	68,4	7,5	117,2
Sentralitetsklasse 1 uten Oslo	5,7	80,9	3,8	136,8
Sentralitetsklasse 2	25,8	75,0	25,5	219,8
Sentralitetsklasse 3	25,3	78,3	28,9	256,6
Sentralitetsklasse 4	15,8	79,9	18,8	268,2
Sentralitetsklasse 5	9,1	78,4	9,6	245,8
Sentralitetsklasse 6	4,4	77,1	6,0	332,8
Hele landet	100,0	76,4	100,0	223,7

Sentralitetsklasse 1 består av Oslo og fem omegnskommuner, Nordre Follo, Bærum, Rælingen, Lørenskog og Lillestrøm. Oslo peker seg ut med 13,9 prosent av husholdningene i Norge, men bare 7,5 prosent av startlånene som ble tildelt i 2021. I sentralitetsklasse 1 utenom Oslo ligger også startlånbruken lavere enn andelen av husholdningene. I sentralitetsklasse 6 er bildet motsatt. Med seks prosent av alle startlånene har de mer enn en proporsjonal andel av startlånene da kun 4,4 prosent av husholdningene i landet tilhører denne sentralitetsklassen.

De samme to mønstre framtrer også svært tydelig når man betrakter antall startlån per 100 000 innbyggere i alderen 18–66. De midlere sentralitetsklassene (3 og 4) framstår med klart større volum på innvilgningene av startlån enn i de mest sentrale kommunene. Den lave bruken av startlån i sentralitetsklasse 1, kan ha sammenheng med at boligprisene i Oslo og de nære omegnskommunene har nådd et så høyt nivå, at det er vanskelig for startlånets målgruppe å kjøpe bolig. Det er behov for både startlån og kommunalt boligtilskudd til etablering for å finansiere boligkjøp. Distriktskommunene bruker også startlån aktivt. Det er de minst sentrale kommunene som ligger klart høyest når det gjelder bruken av startlån med hele 332,8 startlån per 100 000 innbyggere.

I sentralitetsklassene 5 og 6 ble henholdsvis 14 og 16 prosent av startlånene gitt med samfinansiering med private banker. I landet totalt sett var andelen samfinansiering bare 6 prosent. Dette kan tyde på mer samarbeid mellom kommuner og lokale banker i mindre sentrale kommuner.

Sammen med den høyere forekomsten av samfinansiering i de minst sentrale kommunene, kan disse tallene tyde på at unntaket i § 5.4c blir brukt i de mindre sentrale kommunene. Det absolutte antallet startlån i disse kommunene er imidlertid så pass lavt, at bruken av dette unntaket synes å samsvare godt med forskriften.

## 16. Aktuell forskning og utredninger

Innovativ bruk av startlån er tema i artikkelen «Vanskeligstilte barnefamiliers vei til egen eid bolig» (Holt & Syvertsen 2021)<sup>c</sup>. Artikkelen presenterer og diskuterer måter å bruke startlånet for å lette overgangen fra leie til eie for barnefamilier som i utgangspunktet har for svak økonomi til å betjene et lån. Artikkelen er åpent tilgjengelig og viser potensialet i startlånordningen.

I rapporten «Boligrådgivning i kommunene» (Holm & Monkerud 2021)<sup>d</sup> kartlegges kommunal boligrådgivning, også i saker der eie ved bruk av startlån er aktuelt. Strategiene som identifiseres i kommunene drøftes, og det defineres læringspunkter og råd til videre saksbehandling for kommunene. Studien viser at det kan være nyttig for kommunene å tenke på boligrådgivningen som en prosess. Dette er interessant for startlån. Det handler ikke bare om å behandle en lånesøknad, men system for rådgivning både før, under og etter boligkjøp. Ifølge rapporten er rådgivningsprosessene tverrfaglige, slik at kommunene må etablere samarbeidsarenaer på tvers av sektorer. Mange kommuner har etablert et godt tverrfaglig samarbeid, og graden av samarbeid synes å være mer avgjørende for gode løsninger enn hvor startlån organisatorisk er plassert.

Rapporten «Den økonomiske fordelene av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander» (Astrup & Monkerud 2021)<sup>e</sup> inneholder empiriske studier av forholdet mellom boutgifter som eier og som leietaker. Den bruker store datasett med opplysninger om lokale leiemarkeder hentet fra bostøtterregisteret og over fordelingene av priser på omsatte boliger, også det i lokale boligmarkeder. De finner at et stort flertall av de bostøttemottakerne som leier bolig ville kunne både få et økt handlingsrom i privatøkonomien og bygge egenkapital gjennom avdragsbetaling om de fikk et startlån. Kort sagt, det finnes et betydelig rom for eieretablering blant hushold med lave inntekter. For å kunne realisere dette, argumenterer de for å bruke individuelle og skjønnsmessige tilpasninger i SIFO-satsene når betjeningsevnen til lånesøkere vurderes.

Notatet «Om kommunenes risiko ved startlån» (Johansen 2021)<sup>f)</sup>, analyserer og diskuterer forfatteren kommunale forhold som påvirker beslutningen om størrelsen på kommunens innlån av startlån. Analysene i notatet viser at kommuner med høy gjeldsgrad benytter startlån i like stort omfang som dem med lavere gjeldsgrad. Videre argumenterer det for at videreutlån av startlånemidler fra kommunene i liten grad eksponerer kommunene for risiko. Det påpekes at Teknisk beregningsutvalg for kommuneøkonomi (TBU) ikke inkluderer kommunenes gjeld til Husbanken knyttet til startlån i indikatorene for gjeldsgrad når den økonomiske bærekraften i kommuneøkonomien vurderes. Startlånegjelden inngår heller ikke i finansielle måltall og handlingsregler for fem kartlagte storbykommuner (Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim).

Det er liten risiko for kommunene å ta opp lån i Husbanken for videre utlån som startlån til sine innbyggere. Samtidig er oppsiden stor i form av det å eie gir incitament til å husholde med egne ressurser. Videre viser notatet at kommunenes gjeldsposisjon ikke påvirker kommunenes interesse for startlånordningen. En svak kommuneøkonomi i form av negativ netto driftsbalanse på den annen side påvirker bruken av startlån negativt.

Rapporten «Likestilt, normalisert og inkludert? Erfaringer ved kjøp av egen bolig for utviklingshemmede» (Høyland m.fl. 2021)<sup>g)</sup> beskriver prosjekter i seks kommuner som har ønsket å utvikle og legge til rette for eieretablering for utviklingshemmede. Det primære grepet for å realisere disse boligløsningene har vært å bruke Husbanklån sammen med investeringstilskudd til å opprette borettslag, eventuelt sammen med kommunalt boligtilskudd. Hovedbudskapet er at dette lar seg gjøre, men at det krever engasjement fra ulike aktører. Startlån er egentlig ikke noe sentralt tema i rapporten, men det nevnes at det er mulig for enkelte beboere å finansiere innskudd med startlån.

## Referanser

- <sup>a)</sup> Holm Arne, Marit Owren Nygaard, Aleksander Bråthen, Hanna Isabel Løyland, Lars Asphaug og Magne Krogstad Asphjell, Evaluering av Barna først: Husbankens virkemidler for å få barnefamilier fra leie til eie, Oslo Economics rapport: 2020-386-1060
- <sup>b)</sup> Monkerud, Lars og Kim Astrup (2020), Eierskapspotensialet blant lavinntektshusstander – en undersøkelse av mulighetsrommet i startlånordningen, NIBR-rapport 2020-7
- <sup>c)</sup> Holt, Edle og Torstein Syvertsen (2021), Vanskeligstilte barnefamiliers vei til egen bolig – Innovativ bruk av startlån i det boligsosiale arbeidet, Tidsskrift for boligforskning 2021-1: 75-86
- <sup>d)</sup> Holm, Arne og Lars Monkerud (2021), Boligrådgivning i kommunene – kartlegging, vurdering og anbefalinger, NIBR-rapport 2021-1
- <sup>e)</sup> Astrup, Kim og Lars Monkerud (2021), Den økonomiske fordelen av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander, NIBR-rapport 2021-5
- <sup>f)</sup> Johansen, Per Richard (2021), Om kommunenes risiko ved Startlån, Notat til Husbanken Desember 2021
- <sup>g)</sup> Høyland Karin, Morten Hatling og Trond Halvorsen (2021), Likestilt, normalisert og inkludert? Erfaringer ved kjøp av egen bolig for utviklingshemmede, Sintef Fag 84, Sintef akademisk forlag, Trondheim



Vedlegg 3

---

# **Vurdering av det boligsosiale arbeidet i kommunene**

## Husbandens kontakt med kommunene, opparbeidet kunnskap og funn i rapporter danner grunnlag for å vurdere hvilke utfordringer kommunene opplever i det boligsosiale arbeidet.

Kommunale oppgaver innenfor boligsosialt arbeid håndteres ulikt i kommunene, og det er variasjoner i utfordringer kommunene opplever. Om boligsosiale hensyn er forankret strategisk i kommunens planer, tilgang til ressurser og ikke minst kompetanse i kommunen, har stor betydning for hvor godt kommunene klarer å løse sine boligsosiale utfordringer. I dette vedlegget presenteres utfordringene kommunene opplever innenfor målene i den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken.

### Mål 1 – Flere skal kunne eie egen bolig

Siden 2015 har andelen som leier boligen de bor i, økt med ett prosentpoeng<sup>a)</sup>. Det tilsvarer omtrent 90 000 flere leietakere på seks år. Andelen som eier boligen sin har sunket tilsvarende.

### Færre vanskeligstilte eier på tross av økt startlånbruk

Andelen boligeiere blant lavinntektshusholdninger har sunket fra 41,5 prosent til 39,2 prosent i perioden 2015 til 2020. Selv om kommunene har økt startlånsubbetalingene fra 8,5 milliarder kroner i 2017 til 13,5 milliarder kroner i 2021, har ikke antallet lånetakere økt tilsvarende. Antall lånetakere som har mottatt startlån har økt fra 6905 i 2017 til 7391 i 2021. Det er en utfordring for kommunene å øke volumet på antall startlån.

Kraftig boligprisvekst har ført til flere store fordelingsvirkninger over tid. Bykommuner har hatt størst prisvekst. Med ulik prisvekst i ulike deler av landet og de høyeste boligprisene i byene, er det flere leietakere og kombinasjonen leietaker med lavinntekt i byene<sup>b)</sup>. Ifølge SSB er det i hovedsak barn bosatt i de største byene som er mest utsatt for lavinntekt, men det er stor variasjon mellom kommuner<sup>c)</sup>.

For å møte utfordringene som følger av høye boligpriser, må startlån kombineres med kommunenes boligtilskudd for å hjelpe flere vanskeligstilte fra leiebolig til eiebolig. Analyser av startlånbruk i kommunene viser at de mest sentrale kommunene (sentralitetsindeks 1 og 2) har lavest bruk av startlån, se mer om dette i [vedlegg 2: Analyse av startlån](#).

### Svak kommuneøkonomi gir lite startlånbruk

Det er en betydelig spredning mellom kommunene i både antall startlån, beløp per innbygger og gjennomsnittlig startlån per kommune. Det er mange forhold som kan påvirke bruken av startlånordningen i kommunene, både ulike ambisjoner i boligpolitikken og varierende sosioøkonomiske behov. Det kan likevel se ut til at kommuner med dårlig økonomi, i form av svakt netto driftsresultat, bruker startlånordningen mindre uavhengig av boligsosiale behov i kommunen<sup>d)</sup>.

### Flere utviklingshemmede ønsker å eie egen bolig

I en rapport om kartlegging av utviklingshemmedes bosituasjon fra 2021<sup>e)</sup>, fremkommer det at bofellesskap med fellesareal hvor beboer leier en leilighet av kommunen er den dominerende boformen for utviklingshemmede. Kartleggingen viser at flere utviklingshemmede ønsker å eie egen bolig. Mange av de kommunale bofellesskapene bygd før 2006 har dårlig standard. Problemet kan blant annet tilskrives manglende praksis for vedlikehold av kommunale boliger med lite gjennomstrømning av beboere.

På nasjonalt nivå anslår kartleggingen at det er en underdekning på rundt 2000 boenheter, og det er størst behov i de store kommunene. Det anslås også at manglende botilbud gjør at rundt 20 prosent av de voksne utviklingshemmede bor hos familien. Utfordringen med manglende tilbud synes å være betydelig større i store kommuner. Ifølge kartleggingen er kommunene klar over manglende boligtilbud, og oppgir at de har planer om å etablere flere boenheter.

### Mål 2 – Leie skal være et trygt alternativ

I en rapport om det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere, anslås det at om lag 198 000 husholdninger er langtidsleietakere<sup>f)</sup>. Det er flest leietakere i de laveste inntektsgruppene. Svakest posisjon har de leietakere som ikke leier av familie eller kjente.

### Dyre løsninger for personer med samtidig ruslidelse og psykisk lidelse (ROP-lidelser)

I kommuneundersøkelsen for 2021 oppgir ansatte i ni av ti kommuner å ha god oversikt over bosituasjonen og boforhold for bostedsløse samt personer med ROP-lidelser. Kartlegginger viser at det mangler tilpassede boliger for personer med ROP-lidelser, og at det er behov for bygningsmessig tilpasning av utleieboliger til personer med særskilte helsemessige og sosiale utfordringer<sup>(g)(h)</sup>. Kommunene opplyser at dagens finansieringssystem ikke dekker merkostnader for å tilpasse boligene til målgruppens behov. Dette fører til dyrere tjenester, eller at målgruppen ikke får tjenester eller egnet bolig.

Innovasjonstakten i kommunene på det boligsosiale arbeidet går ned og har gjort det over tid<sup>(k)</sup>. Flesteparten av kommunene vurderer at de ikke har tilstrekkelig økonomiske ressurser og kompetanse til å arbeide med innovasjon og utvikling. Resultatet er at personer med ROP-lidelser ikke får et tilpasset bolig- og tjenestetilbud og er overrepresentert i gruppen bostedsløse<sup>(l)</sup>. Konsekvensene er dyre og lite egnede løsninger, blant annet midlertidig botilbud, som igjen gjør det vanskelig å opprettholde behandlingseffekter. Det fører til dyre spesialisthelsetjenester og svingdørsproblematikk mellom kommunale tjenester og spesialisthelsetjenesten.

### Mål 3 – Sosial bærekraft i boligpolitikken

#### Utfordringer i distriktenes boligmarkeder

Mange distriktskommuner har tynne boligmarkeder som ikke dekker behovet for egnede boliger. Det er beskjeden omsetning av boliger, lite nybygging, et dårlig fungerende leiemarked og ofte mange fritidsboliger som står tomme store deler av året. Nybygging gir tapsrisiko. Lav tilgang på egnede boliger er en flaskehals for rekruttering av arbeidskraft. Det er en barriere for ungdom som vil etablere seg, og det dekker ikke behovet for boliger for eldre og vanskeligstilte grupper som kommunen har ansvar for å gi et boligtilbud.

Mange distriktskommuner mangler kapasitet og boligstrategisk kompetanse til å se boligutvikling i sammenheng med helhetlig nærings- og velferdsutvikling. I distrikter med dårlig fungerende boligmarkeder er det behov for at kommunene tar en mer aktiv boligpolitisk rolle.

### Levekårsutfordringer i storbyene

I Husbankens dialog med storbyene kommer det frem at levekårsproblemer hopper seg opp i visse byområder. I og rundt de større byene i Norge bor det mennesker med levekårsutfordringer, og i flere av byene er det en tendens til at de bor konsentrert i bestemte områder. Utfordringene i områdene er gjerne sammensatte og kan blant annet skyldes lite egnede boliger, mange har liten eller ingen tilknytning til arbeidsmarkedet, lav inntekt, lav utdanning, dårlige norskkunnskaper og/eller dårlig helse<sup>(m)</sup>.

Lavinntektshusholdninger har svakere økonomi enn den øvrige befolkningen. De har dermed dårligere boforhold og ofte bare tilgang til de minst attraktive boligene og boligområdene generelt sett. Andelen barn som vokser opp i fattige familier er høyt i noen områder. I områder i flere byer har situasjonen de siste ti årene forverret seg mer enn for landet og byene som helhet. Storbyene trekker frem at mange barnefamilier bor trangt, og mange leier boligen sin og kan ha ustabile boforhold

### Variierende grad av planlegging for å møte behovene til den aldrende befolkningen

Andelen eldre og særlig de over 80 år, vil øke betraktelig i årene som kommer. Antall personer 80 år og eldre kan komme til å øke med 130 000 fra 2020 til 2030 og deretter med ytterligere 130 000 fra 2030 til 2040<sup>(n)</sup>. Økningen i antall eldre vil bli svært ujevnt fordelt over kommunene på grunn av store geografiske forskjeller i befolkningens aldring.

Kommunene skal legge til rette for egnede boliger til alle, inkludert boliger som er tilpasset behovet til en aldrende befolkning. For å lykkes med dette vil det være behov for å øke tilbudet, blant annet gjennom å bygge flere boliger med god tilgjengelighet, utvikle et større utvalg av boformer og boligløsninger for eldre, og tilpasse eksisterende boligmasse. Husbanken vurderer at kommunene er kommet ulikt i planleggingen for å møte utfordringene som følger av aldrende befolkning.



#### Mål 4 – Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

##### Kommunene har behov for økt kompetanse i boligsosialt arbeid

Mellom 3000 til 6000 kommunalt ansatte er direkte eller indirekte saksbehandlere på det boligsosiale område. Stipulert antall nyansatte per år i kommunene på området utgjør mellom 300 og 900 personer. Det anslås at kommunal turnover er på 10 til 15 prosent i året. Spesielt mindre kommuner vurderes å være sårbare hvis ansatte med opparbeidet boligsosial kompetanse slutter.

Kommunene melder om et betydelig behov for opplæring og økt kompetanse i boligsosialt arbeid hos både nyansatte og hos ansatte med lang fartstid. Særlig oppgir kommunene stort behov for grunnopplæring i bruk av virkemidlene. Forskning og innsikt fra kommunene viser at alle kommuner har behov for økt kompetanse, men at kompetansebehovet varierer<sup>o)p)</sup>. Kommunestørrelse, form for organisering, etablert boligkontor eller ikke og hvor ofte kommuneansatte arbeider med boligsosiale oppgaver er noen av faktorene som påvirker behovet.

##### Noen kommuner har ikke tilstrekkelig strategisk forankring

Erfaringsbasert kunnskap fra Husbankens førstelinjetjeneste (basert på dialog med kommunene), viser at forankring av boligsosiale hensyn i kommuneledelse og strategiske planer varierer mellom kommunene. Erfaringer fra kommunene tilsier at økt strategisk forankring bidrar til bedre planlegging og bedre utnyttelse av handlingsrommet i de økonomiske virkemidlene.

#### Referanser

- a) Andelen leietakere øker - SSB
- b) Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere utarbeidet av Oslo Economics februar 2021
- c) 115 000 barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt - SSB
- d) Notat 16.01.22 fra tidligere KS-sjeføkonom Per Richard Johansen
- e) Utviklingshemmedes bosituasjon 2021 utarbeidet av NTNU samfunnsforskning
- f) Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere utarbeidet av Oslo Economics februar 2021
- g) Osborg, S.O & Kaspersen, S.L. (2020) Årsverk, kompetanse og innhold i tjenestene. Kommunalt psykisk helse- og rusarbeid
- h) Skog-Hansen, I.L., Tofteng, M. & Holst, L.S. (2021) Et tjenesteområde i utvikling – Evaluering av opptrappingsplanen for rusfeltet. Resultatrapport. Fafo-rapport 2021:17
- i) Innovasjonssamling med kommunene november 2019 om bolig- og tjenestetilbud til personer med rus- og/eller psykiske lidelser. Fasilitert av SoCentral for KMD
- j) Oslo Economics/ NIBR (2020). Evaluering av Nasjonal strategi Bolig for velferd. Delrapport 1 av 2.
- k) Oslo Economics/OsloMet v/NIBR (2020) Evaluering av Nasjonal strategi - Bolig for velferd. Delrapport 2 av 2: Vurdering av statens innsats i Bolig for Velferd.
- l) Hansen, I.L.S., Tofteng, M., Flatval, V.S., & Holst, L.S. (2020). Evaluering av opptrappingsplanen for rusfeltet. Fjerde statusrapport. Fafo-rapport 2020:29
- m) NOU 2020: 16 Levekår i byer - gode lokalsamfunn for alle
- n) Nasjonale befolkningsframskrivninger 2020 - SSB
- o) Rambøll (2020). Kartlegging av boligsosiale oppgaver i kommunene. Nytt rapportutkast August 2020. Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- p) Innsiktsarbeid gjort gjennom oppdrag 8/2021. Dialog med 7 kommuner, 4 statsforvaltere og 5 velferdsdirektorater

Design, konsept og universell utforming: Artbox AS

Foto:  
Husbanken  
Getty Images







**Husbanken**